

陳 情	受 理 番 号	118	受 理 年 月 日	令和元年 11 月 28 日	付 託 委員会	都市建設 環境
件 名	公営住宅の入居に保証人を不要とする条例改正等を求める陳情					

公営住宅の入居に保証人を不要とする条例改正等を求める陳情書

第 1 陳情の要旨

- 1 公営住宅条例を改正し、公営住宅の入居に際して保証人を不要とすること。
- 2 緊急連絡先については、確保できない場合に入居後の生活支援に関わる団体を緊急連絡先に代替させること。

第 2 陳情の趣旨

1 公営住宅の目的

公営住宅法は、「この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」（1条）と規定している。公営住宅は、民間の賃貸住宅に比して低廉な家賃を設定し、住宅に困窮する低額所得者であっても入居できるようにすることで、重要な「住宅セーフティネット」としての役割を果たすことが期待されている。

2 保証人を確保できずに入居をあきらめざるを得ない状況

ところが、現在、公営住宅は、入居にあたって保証人を求める自治体が多く、「住宅セーフティネット」としての本来の役割を果たせていない現状がある。

2017（平成29）年3月、沖縄県の公営住宅「入居募集のしおり」などに、県条例に根拠のない年収200万円以上の収入要件を保証人に課すなどの記載がなされていたことが判明し、地元二紙で大々的に報道された。報道によると、沖縄県は、県民一人当たりの所得が全国一少ないにもかかわらず全国一厳しい保証人の収入要件を課しており、同様の条件が、那覇、宜野湾、糸満、豊見城、うるま、宮古島、読谷、嘉手納、北谷、与那原の10市町村でも記載されていたことが明らかとなった。これにより、貧困の問題が深刻な沖縄において、このような収入条件を満たす連帯保証人を確保できるような市民が果たしてどれだけいるのだろうかという市民の批判が高まった。新聞報道後、保証人廃止の陳情活動など市民の声が高まり、県内市町村の公営団地の保証人要件はある程度緩和されたが、別紙参考資料のとおり、県及び公

営住宅を持つ県内市町村は伊是名村以外は入居の条件として保証人を立てることを条件として定めているのが現状である。

日本における少子高齢化は沖縄も例外ではなく、孤立した単身高齢者は増えている。平成30年度沖縄県ひとり親世帯等実態報告書によると、公営住宅への入居を希望する母子世帯は40.3%、父子世帯は26.1%であり、低廉な公営住宅に入居できるかどうかは困窮するひとり親世帯にとって大きな意味を持つ。また、精神疾患を抱えた人たちの中には、対人関係が苦手、家族関係や友人関係を維持できない人たちが多く存在する。一方、困難が重なりホームレス状態に陥った人たちは、その過程で家族や友人との関係が途絶えてしまっている。本来、公営住宅がその住居の受け皿となるべきところ、保証人を求められるために、最初から公営住宅への入居をあきらめざるを得ない状況となっている。総務省の調査(16都道府県及び53市区を調査)によれば、保証人を確保できないことにより公営住宅の入居を辞退した人は、2015年度に11都道府県等で計65件、そもそも保証人を確保できないことにより入居辞退した人の有無さえ把握できていない都道府県等が14、入居辞退した人がいることは把握しているものの件数を把握できていない都道府県等が12あったとされている。保証人を確保できない人たちが最初から公営住宅の入居をあきらめざるを得ない状況に照らせば、総務省の調査で確認された入居辞退者が氷山の一角にすぎないことは明らかである。

3 公的住宅の連帯保証人に関する動向

2017(平成29)年5月28日、民法が120年ぶりに改正され、来年(2020年)4月1日から施行される。改正中間試案では「保証人は経営者などを除き廃止の方向で検討」との内容が示され、最終的には、保証人の廃止はされなかったが、個人根保証契約の極度額ルールを導入、債権者から連帯保証人への情報提供義務等が定められている。

このような状況を受けて、総務省は、国土交通省と厚生労働省に対して、2018年(平成30年)1月23日付け「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視の結果に基づく勧告」において、公営住宅への入居者等に対する的確な対応として、保証人の確保が困難な入居希望者への対応や、家賃滞納者に対する的確な対応及び支援を求めている。そして、国土交通省は、この勧告を踏まえ、2018(平成30)年3月30日、全国の都道府県知事及び政令指定都市の長に対し、「公営住宅管理標準条例(案)について」の改正について(国住備第505号)を発した。

この改正では、債権法改正や単身高齢者の増加等を踏まえ、今後、公営住宅の入居に際し、保証人の確保が一層困難となることが懸念されることを理由に、保証人に関する規定が削除されている。また、国土交通省は、上記同日、各都道府県・政令市住宅主務部長宛の「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」(国住備第503号)において、「緊急時の連絡先が確保できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案して、適切な対応をお願いいたします。」として

いる。

このような国土交通省の方針を受けて、各地で公営住宅の保証人に関する条項を削除する条例改正の動きが広がっている。岡山市では、2018（平成30）年12月の議会において、岡山市営住宅等に関する条例を改正し、入居者が保証人を立てることなく、また敷金を納めることなく、入居できるようにした。また、西宮市でも、2019（平成31）年3月の議会でも市営住宅の入居に際して保証人を不要とする条例改正がされ、野洲市でも、2020（令和2）年2月の議会でも同様の条例改正が予定されている。さらに、京都府も、2020（令和2）年4月1日から公営住宅等の入居に際して保証人を不要とする見直しを目指し、パブリックコメントを実施している。

4 結語

貧困の問題が深刻な沖縄において、現在全県をあげてその対策が進められているが、貧困対策における一丁目一番地は住まいの確保である。

今後、貴自治体においても、債権法改正等を踏まえた公営住宅条例の改正が議論されると思われるが、その改正にあたっては、国土交通省が示した方針に従い、公営住宅の入居に際して保証人を不要とすべきである。

また、社会的に孤立している人たちにとっては、緊急連絡先についても、保証人と同様に確保が容易ではない。緊急連絡先となってくれる人がいない場合には、社会福祉協議会、地域包括支援センター、介護サービス事業者、障害者地域生活支援センター、障害福祉サービス事業所、居住支援法人等による入居後の支援体制を考慮し、これらの支援団体を緊急連絡先に代替させることが可能となるよう求める。

以上

公営住宅の連帯保証人条件(令和元年11月20日現在)

		連帯保証人	収入	年齢制限	住居地域	その他条件	民法施行後の対応	備考
1	沖縄県	必要	入居決定者と同程度以上	なし	なし	※連帯保証人を用意する事が困難な方は相談	連帯保証人の確保は必要と考えている	民法施行後も現行通り連帯保証人の確保は必要と考えている。収入条件については、現在検討中。
2	那覇市	必要	入居決定者と同程度以上	なし	日本国内に住所を有している	入居決定者と生計を同じくしていない者	検討中	連帯保証人の確保の要否を検討中
3	宜野湾市	必要(2人)	年収65万円以上	なし	国内に住居している方	同じ団地に入居していない方	連帯保証人の確保は必要と考えている	民法施行後も連帯保証人の確保は必要と考えているが、極度額については現在検討している。
4	石垣市	必要	入居者と同程度以上の収入で市長が適当と認める者	なし	市内に住居	市長は、特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連帯を必要としないことができる。	連帯保証人の確保は必要と考えている	民法施行後も現行通り連帯保証人の確保は必要と考えている。
5	浦添市	必要	入居者と同程度以上の収入で市長が適当と認める者	なし	国内に住居		連帯保証人の確保は必要と考えている	民法施行後も現行通り連帯保証人の確保は必要と考えている。極度額などについては検討中
6	名護市	必要	入居を許可された者と同程度以上の収入で、市発行の所得証明書または源泉徴収票で証明できること	60歳未満でできるだけ親族であること	名護市在住	公営住宅に入居していないこと 現在、公営住宅入居者の保証人でないこと	連帯保証人の確保は必要と考えている	民法施行後も現行通り連帯保証人の確保は必要と考えておりその旨検討している。
7	糸満市	必要	入居決定者と同程度以上の収入を有する方、所得税の課税所得者である方	なし	国内に住居している方(外国人については永住許可を受けている方)	家賃滞納していない方(公的賃貸住宅に入居している方及び過去に入居していた方に限る)、入居決定者及び同居親族以外の方、団地への同居予定でない方、家賃滞納していない方(公的賃貸に入居している方及び入居していた方、その他の人の賃貸に係る保証人になっていない方) ※連帯保証人を用意する事が困難な場合は免除出来る場合もあるため要相談	検討中	民法施行後は連帯保証人の確保を維持するがなくす等検討中。
8	沖縄市	必要(2人)	親族の方の場合(年収条件なし) 親族以外の場合(年収120万円以上)	なし	国内に住居している方		検討中	具体的な内容は検討中なので、お伝え出来ない。
9	豊見城市	必要	入居決定者と同程度以上課税所得者	なるべく60歳未満の方	沖縄県内(できるだけ本島)在住の方	団地への入居予定者でない方 ※連帯保証人を用意する事が困難な方は相談	検討中	連帯保証人の確保の要否を検討中。具体的なことは決まっていない。
10	うるま市	必要	現在の職場で年収200万円以上、自営業の場合は所得が130万円以上。収入が年金のみでない方及び生活保護を受給していない方。	60歳未満で、出来るだけ三親等以内	沖縄県内(できるだけ本島)在住の方	団地への同居予定でない方、団地に入居していない方	連帯保証人の確保は必要と考えている	民法施行後も連帯保証人の確保が必とされておりその方向で検討中。極度額についても検討している。 ※平成29年4月1日より保証人を「連帯保証人」または「家賃保証会社」のどちらかを選択できるようになった。 家賃保証会社へ保証を依頼の場合は、公営住宅プラン(連帯保証人「有」プラン)と公営住宅プラン(連帯保証人「無」プラン)があり、プランによって保証料が変わる。 家賃保証会社による審査があり、契約する際は保証料が発生。
11	宮古島市	必要	入居者と同程度以上の収入を有し市長が適当と認める者 所得税の課税所得者	なし	国内に住居	独立の生計を営んでいる	未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていないがこれから検討予定。
12	南城市	必要	入居者と同程度以上の収入で市長が適当と認める者 市町村発行の所得証明書若しくは源泉徴収票で確認できる方のみ	60歳未満で、できるだけ親族であること	県内に住んでいる人	同居予定者でない人 公営団地に入居していない人	検討中	具体的な内容は決まっていないため、お伝えできない。
13	与那原町	必要(2人)	入居決定者と同程度以上の収入で、所得証明、若しくは源泉徴収票で確認できる方	60歳未満で、できるだけ親族であること	県内(本島内に限る)に在住	団地への同居予定者でない人 公営住宅(県営、市町村営含む)に入居していない人 現在、公営住宅入居者(県営、組長村営含む)の連帯保証人でない人	連帯保証人の確保は必要と考えている	今後も連帯保証人確保は必要と考えている。
14	南風原町		※町営住宅なし(県営住宅のみ)					
15	久米島町	必要	入居決定者と同程度以上の収入を有し、町長が適当と認める者	条例に記載なし	条例に記載なし	町長は、特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連帯を必要としないことができる。	検討予定	来年度以降、連帯保証人について必要かどうかも含め協議して決定する予定。
16	八重瀬町	必要	入居決定者と同程度以上の収入を有し、町長が適当と認める者	条例に記載なし	条例に記載なし	町長は、特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連帯を必要としないことができる。	検討中	保証会社導入等を検討中。
17	本部町	必要	入居者の収入と同等もしくはそれ以上の者	なし	基本的に町内在住の親族の方(親族が町内にいない場合は県内、国内在住の方)	町長は、特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連帯を必要としないことができる。	県に準ずる	県に準ずる考えであるため現在、県の動向待ち。
18	金武町	必要	入居者の収入と同等もしくはそれ以上の者	なし	できるだけ沖縄県内に在住の方	団地に住んでいない方	連帯保証人の確保は必要と考えている	連帯保証人の確保必要と考え、極度額の設定等をこれから検討予定。

公営住宅の連帯保証人条件(令和元年11月20日現在)

		連帯保証人	収入	年齢制限	住居地域	その他条件	民法施行後の対応	備考
19	嘉手納町	必要(2人)	現在の職場で年取200万円以上、自営業の場合は所得が130万円以上。収入が年金のみでな方、及び生活保護を受給していない方。	なし	沖縄県内在住の方	町営住宅への同居予定でない方、公営住宅に入居していない方(県営、町外市町村住宅も含む)、連帯保証人2名のうち1名は家賃保証会社でもよい	検討中	連帯保証人の確保の要否を検討中。
20	北谷町	必要(2人)	入居者と同程度以上の収入を有する方	20歳以上60歳未満の方(町長の承認を受けた場合を除く)	町内に在住する方(町長の承認を受けた場合を除く)		連帯保証人の確保は必要と考えている	連帯保証人の確保は継続する方向で考えており、連帯保証人確保できない方については身元引受人の導入や極度額についても検討中。
21	西原町	必要	勤務している方	なし	西原町内に住所を有する方	入居者の町営住宅の利用から生じる一切の債務について、連帯して補償することができると認められる者であること	連帯保証人の確保は必要と考えている	連帯保証人の確保は継続する方向で考えており、極度額についても検討中。3月議会に向け審議中。
22	竹富町	必要(2人)	入居者と同程度以上の収入を有し町長が適当と認める者	条例に記載なし	竹富町内に居住の方	独立の生計を営んでいる町長は、特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連帯を必要としないことができる。	連帯保証人の確保は必要と考えている	連帯保証人の確保は継続する方向で考えており、極度額についても契約書に記載する等検討中。
23	与那国町	必要(2人)	入居者と同程度以上の収入を有し町長が適当と認める者	条例に記載なし	与那国町内の居住の方	独立の生計を営んでいるかた、町営住宅に入居していない方、現在町営住宅入居者の連帯保証人になっていない方、税金の滞納がない方、町長は、特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連帯を必要としないことができる。	検討しない	現行のまま。
24	国頭村	必要	所得のある方 (所得証明書を提出頂き判断する)	なし	国内在住		未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。
25	大宜味村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なし	なるべく村内在住の方だが、いない場合は県外在住の方	なるべく親族方だが、いない場合は知人、友人でもよい	未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。
26	東村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なし	なし	公営住宅に入居していないこと 現在、公営住宅入居者の保証人でないこと	未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。
27	今帰仁村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なし	なし		連帯保証人の確保は必要と考えている	民法施行後も連帯保証人の確保は必要と考えている。
28	恩納村	必要(2人)	入居決定者と同程以上の収入	なし	なし	税金の滞納がない方	未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。
29	宜野座村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なし	なるべく村内の方だが、いない場合は村外でもよい		未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。
30	伊江村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なるべく60歳未満の方	なるべく村内の方だが、いない場合は村外でもよい		未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。
31	読谷村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なし	沖縄県内に在住の方	村営住宅への同居予定者でない方、公営住宅に入居していない方(県営住宅、村外の市町村営住宅を含む)、現在公営住宅の保証人でない方(県営住宅、村外の市町村営住宅を含む)、収入が年金のみでない方及び生活保護費を受給していない方	検討中	民法施行について、保証人をなくすのか、極度額を設定するのか、審議中。
32	北中城村		※町営住宅なし (県営住宅のみ)					

公営住宅の連帯保証人条件(令和元年11月20日現在)

		連帯保証人	収入	年齢制限	住居地域	その他条件	民法施行後の対応	備考
33	中城村		※町営住宅なし (県営住宅のみ)					
34	渡嘉敷村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なし	なし		連帯保証人の確保は必要と考えている	民法施行後も連帯保証人の確保は必要と考えている。
35	座間味村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なし	なし		未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。 (※担当が長期休みのため不明確)
36	粟国村	必要	収入条件は特に設定していない	なし	親戚の方又は村内の方		未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。
37	渡名喜村		※町営住宅なし (県営住宅のみ)					
38	南大東村	必要	入居決定者と同程以上の収入	なし	南大東村在住の方	親、兄弟、子どもは連帯保証人になれない 公共料金や税金、すべてにおいて滞納がない方	未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。
39	北大東村	必要	入居決定者と同程度の収入を有し、村長が適当と認める者	なし	なし		検討中	保証人をなくすのか、極度額を設定するのか、審議中でどうなるかは、まだ分からない。
40	伊平屋村	必要	現在は、収入に関しては特に問わない	なし	なし		検討中	民法施行後、保証人は置かず、管理人を置いて連絡を取ったり留守にする時に鍵を預けたり等してもらう形を検討している。
41	伊是名村	不要						民法改正により今年度から連帯保証人はなしになった。
42	多良間村	必要	入居決定者と同程度の収入を有し、村長が適当と認める者	条例に記載なし	条例に記載なし	特別の事情があると認める者に対しては、連帯保証人の連署を必要としないこととすることができる。	未検討	民法施行後の踏まえた検討はまだしていない。

国住備第 503 号
平成 30 年 3 月 30 日

各都道府県知事・政令市
住宅主務部長 殿

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課長

公営住宅への入居に際しての取扱いについて

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）により、個人根保証契約に極度額の設定が必要となるなど、民法（明治 29 年法律第 89 号）における債権関係の規定の見直しが行われます（平成 32 年 4 月施行）。

公営住宅への入居に際しての保証人（連帯保証人を含む。以下同じ。）の取扱いについては、事業主体の判断に委ねられておりますが、近年、身寄りのない単身高齢者等が増加していることなども踏まえると、今後、公営住宅への入居に際して保証人の確保が困難となることが懸念されます。

このような状況を踏まえ、「公営住宅管理標準条例（案）」（平成 8 年 10 月 14 日付け住総発第 153 号建設省住宅局長通知。以下「標準条例（案）」という。）を改正し、保証人に関する規定を削除したことに伴い、今後の公営住宅への入居に際しての取扱いについての留意点を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項に基づく技術的な助言として通知いたしますので、各事業主体におかれましては、下記事項に留意の上、住宅に困窮する低額所得者に対して的確に公営住宅が供給されるよう、特段の配慮をお願いいたします。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対してもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第一 民法改正等に伴う入居保証の取扱いについて

今般の民法改正により個人根保証契約において極度額の設定が必要となったことや、近年身寄りのない単身高齢者等が増加していることなどを踏まえると、今後、公営住宅への入居に際し、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念されます。

住宅に困窮する低額所得者への住宅提供という公営住宅の目的を踏まえると、保証人を確保できないために入居できないといった事態が生じないようにしていくことが必要であり、保証人の確保を公営住宅への入居に際しての前提とすることから転換すべきであると考えます。

このため、標準条例（案）を改正し、保証人に関する規定を削除することとしたので、各事業主体においては、住宅困窮者の公営住宅への入居に支障が生じることのないよう、地域の実情等を総合的に勘案して適切な対応をお願いします。

その際、保証人が家賃債務の保証のみならず実質的に緊急時の連絡先としての役割も果たしていることに鑑み、入居時において、緊急時に連絡が取れるよう勤務先、親戚や知人の住所等緊急時の連絡先を提出させることが望ましいと考えられますが、緊急時の連絡先が確保できない場合にも入居の支障とならないよう、地域の実情等を総合的に勘案して、適切な対応をお願いいたします。

公営住宅の家賃は、入居者の収入等の状況を踏まえ、政策的視点から低廉に設定されているものであり、入居者に対し公営住宅の趣旨、目的及び家賃制度等について周知・啓発に努め、家賃の滞納があった場合には、法令等の規定に従い所要の措置を講ずることがある旨をあらかじめ理解していただくとともに、実際に家賃の滞納が生じた場合には、滞納額が累積しておよそ支払いが困難となる前に、入居者に対する家賃支払いの督促等の措置を早期に講じるとともに、民生部局とも連携して、収入等の状況や入居者の個々の事情を十分に把握し、入居者の置かれている状況に応じて個別具体的に家賃の納付指導や臨戸訪問を行うなど、適正に家賃徴収を行っていくことが重要です。

特に、所得が著しく低額又は病気等により著しく多額の支出を要する等により、やむをえず家賃を支払えない状況にある者に対しては、家賃の減免や徴収猶予等の負担軽減措置を講じるなど、入居者の事情に配慮した適切な対応を行っていただくようお願いします。

また、生活保護の被保護者については、「公営住宅の家賃の取扱いについて」（平成18年3月31日付け国住総第212号国土交通省住宅局総務課公営住宅管理対策官通知）により被保護者の同意及び委任状を要せずに代理納付が可能とされており、公営住宅管理者と保護の実施機関との間で協議・調整等の連携を図り、適切な活用がなされるようお願いします。

さらに、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）が改正され、住宅確保要配慮者に対して居住支援を行う居住支援協議会に加え居住支援法人が新たに指定されることとなりました。公営住宅においても、身寄りのない入居者や福祉的な支援が必要な家賃滞納者に対し、円滑な公営住宅への入居や入居後の見守りサービス等の支援を行っていくことが考えられることから、地域の実情等を総合的に勘案し、必要に応じて居住支援協議会のネ

ットワークを活用するようお願いいたします。

仮に保証人の確保を求める場合には、改正民法の施行に伴い、新たに極度額の設定が必要となりますが、例えば「～円」、「～円(入居当初の家賃の～ヶ月分相当分)」といったようにその額を明確に定める必要があります。特に、公営住宅の家賃は入居者の収入の状況によって変動するものであることから、例えば「家賃3ヶ月分」と設定したい場合には、「入居当初」の家賃の3ヶ月分であることを明記するなど、その額が変動しないものとするに注意が必要です。

また、保証人の確保を求める場合であっても、住宅に困窮する低額所得者が公営住宅へ入居できないといった事態が生じないよう、入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合には、保証人の免除などの配慮を行う、保証人が見つからない場合の対応を募集案内に記載するなど、特段の配慮を行っていくことが必要です。

さらに、昨年10月に家賃債務保証業者登録規程（平成29年国土交通省告示第898号）に基づく家賃債務保証業者登録制度が開始されたところですが、家賃債務保証業者等による機関保証が今後ますます活用されていくことが見込まれることなどを踏まえ、公営住宅への入居に際して、必要に応じて機関保証を活用するなどにより、保証人の確保が難しい方の入居を円滑化していくことも必要です。

なお、機関保証については、保証限度や免責事項など保証内容に応じて保証料が設定されることなどを踏まえ、家賃債務保証業者等と十分に協議の上、入居者の状況や地域の実情等を踏まえた適切な保証内容となるように留意することが必要です。

第二 その他の民法改正に伴う留意点について

今般の民法改正においては、個人根保証契約の極度額の設定（第465条の2）のほかにも、公営住宅制度に関係するものとしては以下のような改正が行われたところではあります。

- ・保証人の請求による債務の履行状況に関する情報提供義務（第458条の2）
- ・主たる債務者が期限の利益を喪失した場合の情報提供義務（第458条の3）
- ・賃借人による修繕（第607条の2）
- ・賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（第611条）
- ・賃借人の原状回復義務（第621条）

今回の改正により、保証人への情報提供義務が規定されたことを踏まえ、保証人に対して的確に情報提供を行っていくことが必要となるほか、賃借人による修繕や一部滅失等の規定が整備されたことを踏まえ、事業主体においては、必要に応じて適切に修繕を実施するなど公営住宅の管理を適正に行うようお願いいたします。

なお、民間賃貸住宅については、賃貸住宅標準契約書が改定され、新たに家賃債務保証業者型や連帯保証人型において極度額の記載欄を設けた標準契約書が作成されるとともに、民法の改正内容を反映させた改定が行われておりますので、その旨申し添えます。

(参考) 民間賃貸住宅における判例 (平成9年11月13日最高裁判決)

賃借人が継続的に賃料の支払を怠っているにもかかわらず、賃貸人が、保証人にその旨を連絡するようなこともなく、いたずらに契約を更新させているなどの場合に保証債務の履行を請求することが信義則に反するとして否定されることがあり得ることはいうまでもない。