

家賃等の取り立て規制行為法案について

オーナー様も要注意下さい！この法案が決定すると、
家賃の取り立て方法を誤った場合、懲役刑もあります！

この法案ですが、正確には「家賃債務保証行の適正化及び家賃等の取り立て行為規制法案」といいます。早ければ来年早々にも施行となる見通しです。この法案は家賃保証会社のみならず、オーナー様や賃貸管理会社の家賃回収業務までもが規制の対象になります。

【いったい、なぜこの法案ができたのか？】

昨今、礼金0、敷金0 仲介手数料0 物件などの入居者に対し、追い出し行為の被害が相次ぎ、早朝・深夜に及ぶ厳しい取り立てや、鍵の交換などの行為が今から6年前と比べ10倍以上に増加し、入居者側から訴える事案も増えてきており、昨年12月には追い出し屋によって事実上退去させられた被害者が訴えた訴訟について、姫路簡易裁判所は追い出し行為に直接関わった不動産会社・家主に対し「社会的に許されない」として家主の使用者責任を認定する判決が出されました。

こうした賃借人の居住をめぐる状況に鑑み、居住の安定の確保をすべく、この法案が提示されました。

【この法案の概要とは？】

- ① 家賃債務保証業の登録制度
- ② 家賃等弁済情報のデータベースの登録制度
- ③ 家賃等に係る債権の取立てに関する不当な取り立て行為の禁止

【この法案でオーナー様に関係の深い条文】

○第61条

取立てをするに当たって、面会、文書の送付、はり紙、電話をかけることその他いかなる方法をもってするかを問わず、人を威迫し、又、次に掲げる言動その他の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をしてはならない。

○第73条

第61条の規定に違反したものは2年以下の懲役若しくは300万円以下の罰金に処し、

対 象：家賃等の取り立て行為を行う者（オーナー様・管理会社・賃貸保証会社）

禁止行為：①面会、文書の送付、はり紙、電話をかけることその他のいかなる方法をもってするかを問わず、人を威迫すること。

②人の私生活もしくは業務の平穩を害するような言動

禁止行為の具体例

- 鍵交換（ドアロック）
- 家財等の持ち出し・保管
- 深夜・早朝の督促
- 「鍵交換するぞ！」「家財を出すぞ！」「深夜でも督促に行くぞ！」等告げる事。



罰則 2年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金又は併科

・威迫とは

言語、動作、態度等により、相手方に不安・困惑の念を抱かせる

例 1) はり紙の場合

「どのような手段を使っても回収するぞ！」 →×

「とりあえず、連絡を下さい」 →○

例 2) 訪問の場合

大勢で押し掛けて、督促をする →×

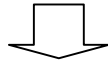
・社会通念上、督促をする場合、不相当と認められる時間帯（深夜・早朝）

深夜 22 時～早朝 6 時は督促禁止

【今後対応策は？】

○家賃の回収＝督促行為は、賃貸住宅経営・管理で最も重要な業務のひとつ。

○しかしこのような重要な業務であっても、法律を知らなかったり、やり方を間違えると大変なことになります。



賃貸管理の知識をもった私ども株式会社ロイヤルエンタープライズにご相談く

導入後は現状の督促業務の内容を大幅に変更しなければならないことも予想され、回収率の悪化が懸念されるようですが、業務内容の見直しと回収の早期化を目指し、回収率アップと家賃滞納の抑制を図ってまいりたいと考えております。

お問い合わせは 03 - 3463 - 7760

株式会社ロイヤルエンタープライズまで