

令和2年3月18日

公営住宅に入居する際の保証人等の廃止を求める会長声明

群馬司法書士会
会長 西川 正

公営住宅とは、「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」（公営住宅法第1条）として設置された住宅であり、民間の賃貸住宅に比して家賃も低廉なことから、住宅に困窮する低額所得者にとっても入居可能な住宅として、いわゆる住宅セーフティネットの中核として機能している。

現在、多くの地方公共団体では、公営住宅に入居する際の条件として、入居希望者に対して連帯保証人又は保証人（以下、「保証人等」とする）を付することを要求しており、その理由としては、公営住宅が税金を財源として運営されていることから、家賃の確実な回収を図るため、保証人等を付する必要があると説明されることが多い。

公営住宅への入居を希望する住民には、いわゆる生活困窮世帯である住民が多いのが実情であり、それが上記公営住宅法の目的でもある。しかし、こうした生活困窮世帯の住民は、単に経済的に困窮しているばかりでなく、他者の援助を求めるのが困難な「関係性の貧困」にもあえいでいることが多い。その結果、保証人等が用意できずに、公営住宅への入居を諦めざるを得なくなる者も現れている。

この点につき総務省も、平成30年1月発表の「公営住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告」において、平成27年度に保証人等を確保できないことによる入居辞退者が把握できた43都道府県等のうち、11都道府県等で65件の入居辞退者が生じていることを踏まえ、「公営住宅は、国土交通省において、住宅セーフティネットの中核として位置付けられているものの、（中略）民間賃貸住宅への入居に困難を伴うとされる高齢者や障害者、生活保護受給者等が保証人を確保できないことにより入居辞退した例がみられ、その機能を十分に発揮しているとは言い難い状況にある」として、同様の問題点を指摘している。

こうした現象は、「住宅に困窮する低額所得者に対して、低廉な家賃で賃貸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」という公営住宅法の趣旨に真っ向から反するものと言わざるを得ない。

さらに指摘すれば、公営住宅への入居を希望する生活困窮世帯の住民にとっては、保証人等を見つけること自体に困難が伴うが、ようやく見つけてきた保証人等もやはり入居希望者と同じく生活困窮世帯であり、生活困窮者が生活困窮者の保証人等となることも少なくない。とすると、公営住宅の入居者が家賃を滞納した場合でも、生活困窮者である保証人等から回収することは不能となり、もはや「家賃の確実な回収を図るため」という保証人制度は機能していないとすることができる。

次に、平成29年に成立した改正民法においては、不動産賃貸借についても個人に対する包括根保証が禁止されることとなり（改正民法第465条の2）、同法施行日である令和2年4月1日以降に不動産賃貸借の保証人となった場合には、一定の極度額を限度として履行責任を負うに止まることとなる。このため、公営住宅を運営する地方公共団体は、同法施行日以降においては、保証契約・連帯保証契約締結に際して一定の極度額を定めることが必要となる。

このように、個人保証について、その責任範囲を明確にして保証人を保護するのが時代の趨勢であることに鑑みれば、公営住宅の入居に関し、保証人等をその要件として債務の履行を確保せんとするのは、いかにもこれにそぐわないものと言わざるを得ない。

国土交通省においても、前記総務省の勧告や保証人の保護といった時代の趨勢と民法改正を受け、平成30年3月30日付国土交通省住宅局長通知「『公営住宅管理標準条例（案）について』の改正について」において、「今般の民法改正による債権関係の規定の見直し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、保証人を確保することがより一層困難となることが懸念されるところ、保証人を確保できないために公営住宅に入居できないといった事態が生じることがないように、保証人に関する規定を削除する」として、公営住宅の入居に際して連帯保証人等を不要とする条例案を全国の地方自治体に示している。

以上のとおり、地方公共団体が、公営住宅への入居希望者に対し、入居に際して保証人等を求めることは、公営住宅が入居者として想定している低額所得者の入居を妨げ、公営住宅法の目的を没却する結果を招いている現状がある。

よって、当会は、公営住宅を運営する地方公共団体に対し、関連する条例を改正し、公営住宅への入居に際して保証人等を付するとの要件を削除するよう強く求める。