

【イギリス】2013年社会住宅詐欺防止法の制定

海外立法情報調査室 河島 太郎

* 2013年社会住宅詐欺防止法(c.3)は、社会住宅詐欺の対策を強化することを目的として、社会住宅の不法転貸等に関する罰則等を定めるものである。

1 背景

イギリスで地方自治体が入居手続を管理する公共住宅には、地方自治体が直接供給や管理をする公営住宅と、地方自治体の設立した地方住宅会社や公益団体の住宅協会が国の資金を利用して供給や管理をする社会住宅とがあるが、サッチャー政権以来の公営住宅の入居者への払下げや民営化により、公共住宅の比重は公営住宅から社会住宅に移ってきた(注1)。最近、不動産賃借権詐欺により社会住宅の供給事業者による管理の困難な物件が2009年推計約5万件から2012年推計約9.8万件に急増し(注2)、このような物件が5万件あるとすれば地方自治体の費用負担は年9億ポンドに上ると推計される等(注3)、社会住宅をめぐる不動産賃借権詐欺の対策が課題となっていた。

2 制定経過

この状況を受けて政府も必要な立法措置に関する意見公募を行っていたが、この間の2012年6月20日、リチャード・ハリントン(Richard Harrington)議員が社会住宅詐欺防止法案を下院に提出した。法案は、超党派の支持と政府の支援を受け、下院の委員会では政府提案による修正がいくつかあったものの、11月9日の上院送付後は何ら修正もなく2013年1月14日の上院本会議で可決され、1月31日に裁可を受けて、2013年社会住宅詐欺防止法(c.3、以下「法」という。)が制定された。(注4)

3 概要

事実を偽って不動産賃借権を得る等不動産賃借権詐欺は多様であるが、法は、社会住宅の入居者をその入居手続をした者に限ることを目的として、賃借人による社会住宅の不法転貸等に対する罰則や地方自治体による社会住宅詐欺の摘発に資する情報収集体制の整備を図るものであり、本則12か条に附則を伴う。以下その概要を紹介する。

(1) 社会住宅の不法転貸等の罰則

イギリスの公共住宅入居者には法律上の保護が厚い安定賃借人(secure tenant)や保証賃借人(assured tenant)があり、前者は賃貸人である住宅供給事業者の書面による同意を得て賃借物件の一部を転貸する権利を有するが(1985年住宅法第93条第1項)、後者はその権利を有しない。賃貸借契約の明示又は黙示の条件に違反することを知らずして賃借物件の全部又は一部の転貸又は譲渡(「転貸等」)をした安定賃借人又は保証賃借人は略式有罪判決により標準等級5(5千ポンド)以下の罰金に処し(法

第1条第1項・第5項・第2条第1項・第6項)、これを不正に行う者は刑を加重する(法第1条第6項・第2条第7項)。ただし、転貸等がその住宅又は近隣に居住する者の暴力又は暴力の脅迫によるときは、罪とならない(法第1条第3項・第2条第4項)。住宅の転借人等が転貸人等の現元配偶者、同性間内縁関係にある者、同棲者又は子であるときも、同様となる(法第1条第4項・第2条第5項)(注5)。なお、地方自治体には、これらの罪(その共犯等を含む。)の訴追権限が与えられた(法第3条)。

(2) 不当利得償還命令

社会住宅の不法転貸等で得た利益の住宅事業者への償還を命ずる不当利得償還命令(Unlawful profit orders)の権限が、裁判所に与えられた。不当利得償還命令には、不法転貸等の罪(その共犯等を含む。)により有罪とされた者に対する刑事訴訟に附帯するもの(法第4条)と、契約に違反して社会住宅の全部の転貸等をした安定賃借人又は保証賃借人に対する住宅供給事業者の民事訴訟によるもの(法第5条)とがある。

(3) 不法転貸等をした保証賃借人の地位の喪失

1985年住宅法(c.68)には、転居して社会住宅の全部の転貸等をした安定賃借人はその地位を失う旨の第93条第2項の規定がある。今回、1988年住宅法(c.50)に第15A条が追加され、保証賃借人も同様とされた(法第6条)。これにより、住宅供給事業者は、保証賃借人に対しても、裁判によらないで賃貸借終了予告をすることができる。

(4) 社会住宅詐欺の調査に必要な情報に関する規則

国務大臣(ウェールズにあっては同自治政府の大臣)は、社会住宅詐欺の調査を行う目的で情報提供を求める権限について、各議院の承認が必要な規則で定めることができる(法第7条・第9条第3項)。その権限を行使する者も、当該規則で定めることになるが、訴追権限のある地方自治体等が想定されている。情報提供を求める権限は、社会住宅詐欺の調査を行う目的に限り行使することができる(法第7条第7項)。なお、情報提供をしない者に対する罰則も、当該規則で定めることができる(法第8条)。

(5) その他

法の施行に伴う関係法令の改正規定(法第10条・附則)、定義規定(法第11条)等が設けられている。法は、イングランド及びウェールズに、それぞれ国務大臣及びウェールズ自治政府の大臣が各別に命令で定める日から施行する(法第12条第3項)。

注(インターネット情報は2013年7月17日現在である。)

- (1) 『欧米主要国における家賃補助制度および公共住宅制度等に関する調査研究』(調査研究レポート No.09305)日本住宅総合センター, 2012, pp.27-39.
- (2) Audit Commission, *Protecting the Public Purse*, 2012, pp.14-15, 50. <<http://www.audit-commission.gov.uk/2012/11/protecting-the-public-purse-2012/>>
- (3) National Fraud Authority, *Annual Fraud Indicator*, 2012, pp.13, 34. <https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/118530/annual-fraud-indicator-2012.pdf>
- (4) Wendy Wilson, "The Prevention of Social Housing Fraud Act 2013," *Standard Note*, SN/SP/6378, 31 January 2013. <<http://www.parliament.uk/briefing-papers/SN06378>>
- (5) *Explanatory Notes: Prevention of Social Housing Fraud Act 2013*, p.2. <<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2013/3/notes>>