

留学生の住居賃貸借の保証と大学の責任

能 登 真 規 子

- 一 はじめに
 - 1 住居賃貸借の連帯保証
 - 2 留学生の受入れと大学の責任
- 二 新しい留学生支援策
 - 1 留学生の居住環境
 - 2 留学生住宅総合補償制度
 - 3 保証人補償基金
- 三 大学による住居賃貸借の保証
 - 1 滋賀大学における従前の対応
 - 2 一般的な住居賃貸借の保証
 - 3 滋賀大学による住居賃貸借の保証
 - 4 若干の検討
- 四 結 語

一 はじめに

1 住居賃貸借の連帯保証

住居を借りようとするとき、わが国では、たいていの場合、保証人（しかも連帯保証人）が必要となる。保証人は、主たる債務者がその債務を履行しないとき、その履行をする責任を負うものである〔民法446条〕。連帯保証人の責任内容は、頭に“連帯”の付かない単純保証人とそれと同じであるが、連帯保証人は、単純保証人の有する2つの抗弁権（催告の抗弁権、検索の抗弁権）〔民法452～454条〕をもたない。そのため、連帯保証人は、主たる債務者がひとたび債務不履行に陥れば、債権者から、主たる債務者よりも先に請求を受ける可能性がある。賃料債権についての債権者である賃貸人の立場から見れば、主たる債務者である賃借人が家賃を滞納した場合、賃貸人は、主債務者である賃借

人に対して何の請求をすることもなく、連帯保証人に対して滞納賃料と遅延利息とを一括で請求できることになる。主たる債務者と連帯保証人との間には、保証人が主たる債務者に対して求償権を行使できるという意味で、主従の関係が存続し続けるのであるが、債権者の立場からは、両者の主従関係を考慮する必要はない(以下、単純保証と連帯保証を特に区別して論じる必要がない場合には、ともに保証と表記する)。

賃貸借契約によって、賃借人はその物の使用利益を得、賃貸人は賃料を得ることができる。これに対して、保証人はその賃貸借契約から直接、法的利益を享受するものではない。それにもかかわらず、事実上、保証人および保証契約の存在は、多くの賃貸借契約において、賃貸人が債務不履行による不利益を被るリスクを緩和するために、その契約の成立と存続のうえで不可欠なものとなっている。主たる債務者である賃借人は、賃貸借契約を維持するために、不利益だけを被り、利益を享受できない保証人を確保しなければならない。

上記の事情もあって、保証人の確保は一般には容易なことではない。日本国内に家族や親類がおらず、保証人になってくれるほどの知人もいない留学生が、保証人探しに困窮することは想像に難くないであろう。

2 留学生の受入れと大学の責任

わが国の留学生総数はいわゆる「留学生受入れ10万人計画」¹⁾により10年ほどの間に倍増した(2005年5月1日現在で12万1812人)²⁾。1996年12月には出入国管理及び難民認定法施行規則の改正により、留学・就学の資格を有する入国者について、入国・在留手続時の身元保証人(入管法上の身元保証人)³⁾が不要と

1) 1983年6月、中曽根康弘内閣総理大臣(当時)の指示に基づき、「21世紀への留学生政策懇談会」が留学生政策全般について21世紀に向けての長期的視野からの検討を行い、同年8月に21世紀初頭において10万人の留学生を受入れるため、留学生政策を総合的に推進するよう内閣総理大臣及び文部大臣に提言したものである。

2) ㈱日本学生支援機構『留学生受入れの概況(平成17年版)』http://www.jasso.go.jp/statistics/intl_student/data05.html(2006/03/29確認)

3) 現在でも、出入国管理及び難民認定法施行規則(以下、入管規)により、「永住許可を申請しようとする外国人」(22条)、「日本人の配偶者等」「永住者の配偶者等」「定住者」(別表第三)には身元保証書の提出が課せられている。外務省ホームページに掲載された身元保証書には、「上記の者の本邦入国に関し、下記の事項について保証します。1. 滞在費 2. 入

された⁴⁾。滞在費、帰国旅費、日本国法令の遵守を保証するものとされる身元保証人の確保は、入管法上の身元保証人の責任の性質が法的にはあいまいであるにもかかわらず⁵⁾、留学生の最初の困難の1つであったから、留学生にとってはまさに朗報であった。

これに対して、留学生を受け入れる大学にとっては、問題はそう簡単ではない。大学が直接、留学生の受け入れについて、一切を任される立場に置かれることとなったからである。

その廃止以前、入管法上の身元保証人制度は、留学生とブローカーとの間でトラブルが生じるなど、問題視されるようになっていた。1996年には、これを回避するために、留学生を受け入れる大学が個別に機関として身元保証人を引き受ける事例も報告されていた⁶⁾。この流れを一気に加速させたのが、留学生についての入管法上の身元保証人制度の廃止であった。留学生について身元保証人を不要とすることで、個別の「留学生受入れ機関保証書⁷⁾」を要することなく、一般的に、留学生の受入れを行うすべての教育機関が入管法上の身元保証人に相当するものとして位置づけられることになった⁸⁾。つまり、これ以降、大学は、自身の「受入機関としての自己責任態勢⁹⁾」を厳しく問われることとなったので

ㄨ 帰国旅費 3. 日本国法令の遵守」と明記されている。外務省「国籍別本邦入国査証(ビザ)手続き」http://www.mofa.go.jp/mofaj/toko/visa/kokuseki/pdfs/kokuseki_13.pdf 10頁(2006/03/29確認)等による。

4) 法務省入国管理局入国在留課「留学生に関する出入国管理及び難民認定法上の身元保証書の廃止について」外国人登録457号(1997年)54～56頁、月刊アジアの友350号(1996年)25頁。

5) 法務省入国管理局は次のような質問と回答を公開している(法務省入国管理局「外国人の在留手続Q & A」<http://www.immi-moj.go.jp/tetuduki/zairyuu/qa.html>(2006/03/29確認))。

「Q 7 提出書類に身元保証書がありますが、「身元保証人」とはどのようなものでしょうか。また、身元保証した際の責任はどうなっているのでしょうか。

A 入管法における身元保証人とは、外国人が我が国において安定的に、かつ、継続的に所期の入国目的を達成できるように、必要に応じて当該外国人の経済的保証及び法令の遵守等の生活指導を行う旨を法務大臣に約束する人をいいます。

身元保証書の性格について、法務大臣に約束する保証事項について身元保証人に対する法的な強制力はなく、保証事項を履行しない場合でも当局からの約束の履行を指導するにとどまりますが、その場合、身元保証人として十分な責任が果たされないとして、それ以降の入国・在留申請において身元保証人としての適格性を欠くとされるなど社会的信用を失うことから、いわば道義的責任を課すものであるといえます。」

6) 文部省学術国際局留学生課「各大学における機関保証への取組み状況について」留学交

¹⁰⁾
ある。

本稿で取り上げる留学生の住居賃貸借における保証の問題は、実は、入管法上の身元保証人に関する問題とは直結しない。なぜなら、入管法上の身元保証は道義的責任であったが、賃貸借の保証が道義的責任では済まされない法的責任を生じさせることに異論はないからである。そして、大学が従来の入管法上の身元保証人に相当する役割を果たさなくてはならないとしても、それが、留学生¹¹⁾が直面するすべての保証人問題を引き受けることを意味しないのも当然である。

留学生を受け入れる大学の役割と責任に関する議論はいまだ尽くされていない。本稿で検討するのは、そうした問題の1つ、留学生の住居の確保に関連する保証人問題である。

二 新しい留学生支援策

1 留学生の居住環境

学生の住居としては学生寮もあるが、わが国では、学生寮に入寮できる者はきわめて限られており、自宅から通学しない学生の多くは民間のアパート等に入居している。留学生についても、各地、各大学に留学生用の寮が存在するが、すべての留学生にゆきわたるほど十分ではない。日本学生支援機構の統計によ

流8巻8号(1996年)10～17頁、近藤祐一「機関保証制度の拡大について—南山大学を例としたシミュレーションの試み」同10～11頁、長野香「立教大学の外国人留学生身元保証制度の現状と課題」同14～17頁。

7) 栖原暁「身元保証制度廃止後の留学生の入国・在留大学の入管行政への関与の在り方を考える」留学交流10巻7号(1998年)6～9頁。

8) 栖原暁・注7)9頁は「留学生の身元保証人の実際上の役割を大学が引き受けるという方向が両省(筆者注：文部省と法務省)の間で事実上了解されていた」と指摘する。

9) 栖原暁「入国在留のための身元保証人制度の廃止とその後の留学生の保証人問題」東京大学留学生センター紀要8号(1998年)15頁。

10) 法務省入国管理局入国在留課「留学生に関する出入国管理及び難民認定法上の身元保証書の廃止について」外国人登録457号(1997年)55頁、永田均「留学生の保証人制度廃止を考える」龍谷大学国際センター研究年報(1997年)34頁、外国人学生問題研究会(SISA)「外国人学生等の受け入れに関する提言—外国人相談活動の現場から—」(2005年)<http://www.abk.or.jp/asia/pdf/sisa01.pdf> 5～6頁(2006/03/29確認)。

11) 大学がより積極的に対応できる保証人問題として、大学入学時に学生が大学に対して提

れば、2005年度の留学生のうち、留学生宿舍や学生寮で暮らす留学生は22%（2万6773人）にとどまり、残りの78%（9万5039人）は民間の宿舍・アパート等¹²⁾に入居している。しかも、公的宿舍に入居する留学生数は前年度比で850人減少している。

後述するように、今日では、保証料を徴収して賃貸借契約の保証を行うことを業とする保証会社も現れている。しかし、有償で行われる保証会社の保証が、無償で行われる従来型の保証に完全に取って代わったわけではない。今日なお、留学生の多くが住居の賃貸借契約の締結・継続のために保証人を必要としている。

2 留学生住宅総合補償制度

1999年3月、(財)内外学生センター（現在の(財)日本国際教育支援協会）は留学生住宅総合補償制度を創設した。この制度は「外国人留学生が民間宿舍等へ入居するにあたり、保証人を探す困難さと保証人の精神的・経済的負担を軽減し、外国人留学生の民間宿舍等への円滑な入居を支援することを目的」¹³⁾とするものである。

それまでも、大学や地域ごとに大学その他の機関が保証人となって留学生の入居支援を行う例は見られたが、全国的な規模で行われるのはこの留学生住宅総合補償制度が初めてである。2006年1月25日現在、603の教育機関が協力

- ※ 出する身元保証書、債務保証書の問題がある。これらについては、文部省留学生課が平成9年10月8日付け文学留第144号「留学生交流の推進について(通知)」により廃止を求めている(文部省留学生課「留学生の保証人の問題に関する文部省等の取組について」留学交流10巻1号(1998年)14～15頁)。それを受け、東京大学では入学時の保証人制度を廃止したようであるが(酒井和博「留学生の大学入学時の保証人の廃止について」大学と学生401号(1998年)32～35頁)、他大学の動向は不明である。

滋賀大学では新入生に対し「誓書」、「請書」という2種類の書面の提出を求めており、それぞれ保証人の署名捺印欄が設けられているが、留学生用には特別に保証人欄のない「誓書」が用意されている。「請書」は共通の様式であるが、留学生が保証人欄を空欄にしたまま提出してきた場合には事務担当者が個別に事情を聴いて対応しているとのことである。

- 12) 財日本学生支援機構『留学生受入れの概況(平成17年版)』「(9)留学生宿舍の状況(平成17年5月1日現在)」http://www.jasso.go.jp/statistics/intl_student/data05.html#no9(2006/03/29確認)

- 13) (財)日本国際教育支援協会「留学生住宅総合補償制度の概要」<http://www.jees.or.jp/crifs/>(2006/03/29確認)

校として登録している。

留学生住宅総合補償制度は、住宅総合保険と保証人補償基金の2つを柱とする。住宅総合保険は「借戸室の失火、階下への水漏れ等貸主・他人に対する補償」を、保証人補償基金は「留学生の家賃未払い等により貸主に保証債務を履行したため損害を被った保証人に対する補償」を行う。住居賃貸借の保証に関わるのは後者である。

3 保証人補償基金

保証人補償基金制度¹⁵⁾は、留学生の賃貸借契約に対して、協会自らが保証人になるという制度ではなく、以下に述べるように大学等が保証人となる制度である。また、協会は、留学生が締結する賃貸借契約の内容には直接的には関与しない¹⁶⁾。特徴的であるのは、制度の適用対象と保証人補償基金による補償額に関する定めである。

A 適用対象

留学生住宅総合補償制度の対象となる留学生は、日本の大学、短期大学、高等専門学校、専修学校専門課程（専門学校）に入学した者（「留学」資格を有する者）及び入学確実な者、（財）日本語教育振興協会の維持会員である日本語教育機関に入学した者（「留学」又は「就学」資格を有する者）及び入学確実な者に限定される。

14) 古城紀雄『『大阪大学留学生賃貸住宅連帯保証制度』について』留学交流10巻12号（1998年）12～13頁、村上廣志『『福岡地域留学生住宅保証制度』―「アジアの交流拠点」福岡の試み―』大学と学生393号（1997年）37～42頁、（財）福岡国際交流協会「留学生が暮らしやすく学びやすいまちを目指して―福岡地域留学生住宅保証制度」自治体国際化フォーラム99号（1998年）10～12頁、「自治体が外国人留学生の「保証人」に。不動産団体と協力、「建物賃貸借契約書」作成。」月刊不動産流通2000年11月号36～39頁、「自治体が外国人留学生の「保証人」に。不動産団体と協力、「建物賃貸借契約書」作成。」月刊不動産流通2000年11月号39～40頁等。

15) 詳細は、（財）日本国際教育支援協会『留学生住宅総合補償の解説～学校事務担当者マニュアル～』http://www.jees.or.jp/crifs/pdf/crifs_manual.pdf（2005年）を参照（2006/03/29確認）

16) 留学生住宅総合補償制度の標準的な加入手続は、①協力校が留学生に対して制度を案内する（パンフレット、払込取扱票）、②留学生が協会に対して保険料等負担金を振込む、③留学生が協力校に対して制度申込みを行う（払込金受領証の提出）、④協力校が留学生に対して加入者証（学生用／保証人用控）を交付し、留学生が保証人に対し加入者証（保証人用控）を引渡す、⑤協力校が協会に対して加入者名簿を送付する、という順に行われる。

保証人は「賃貸借契約の連帯保証人」とされ、留学生の賃貸借契約の連帯保証を無償で行った機関及び個人が対象となる。連帯保証でない保証，すなわち，冒頭で述べた催告の抗弁と検索の抗弁を有する単純保証は，文言上，対象外とされている。あえて単純保証を外し，適用対象を連帯保証に限定したのか，その理由は明らかではない。連帯保証人として想定されているのは，具体的には，大学等の教職員・学生部長・留学生センター長・留学生課長等，さらに地域の国際交流協会・センター等である。専修学校専門課程（専門学校）及び日本語教育機関在籍留学生については特別の限定があり，保証人の範囲は学校及び校長・主任教員・事務長に限られる。

保証人に対する補償には限度がある。脚注15)のマニュアルによれば，保証人補償基金の補償項目は「①家賃（賃料）及び共益費，②借用戶室の修理又は原状回復費用」である。また，補償金額には，「①と②を合わせて30万円を限度とする実費」という上限も定められている。

B 意義と限界

保証人補償基金制度は，一定の留学生のために一定の連帯保証人が保証契約を締結し，それによって連帯保証人が損失を被った場合に，その損失を，上限付きながら，埋め合わせをするというものである。

連帯保証人は，債権者に対する履行後，さらに主たる債務者に対する求償権の譲渡を行った後，30万円を限度に基金から実費を受け取ることができる。しかし，連帯保証人に対する請求額が30万円以下にとどまるとは限らない。それを超えるリスクにどのように対処するかは重要な問題である。

さらに，負担金を支払う留学生，確実な保証を得た賃貸人にモラル・ハザードが生じないとも限らない。

たとえば，連帯保証契約であるために，賃貸人は，賃貸借契約の相手方である留学生に対して請求するよりも先に，連帯保証人に対して請求することが可能である。保証契約において保証額に上限を設けることはできる。しかし，保証契約書には賃借人が負担する一切の債務を保証すると書かれていることの方が多であろう。一切の債務を保証人となった大学が支払ってくれると考えた

賃貸人は、賃借人の賃料滞納による損失を抑止しようとする気を失うかもしれない。

また、留学生は負担金を支払っている。そのために、「保証人の〇〇さんに迷惑をかけてはいけない」という気持ちを持ちにくく、無償保証の存在によって履行が促進されるという効果は薄れるであろう。¹⁷⁾保証料を支払ったのであるから、もし賃料が払えなくなったら、その保証料で補填してほしいと考える者がいても不思議ではない。連帯保証人となるのが、個人ではなく、大学その他の機関である場合にはなおさらである。

結局、保証人補償基金の補償が事後的に、しかも限度額つきでしか行われなものである以上、保証人となる者自身が、留学生の個別の賃貸借契約において、リスクの発生をいかに抑えるかを考えなくてはならない。後で補償が受けられるからと、安易に保証人になるわけにはいかないのである。

三 大学による住居賃貸借の保証

1 滋賀大学における従前の対応

滋賀大学では、従来、留学生が独自に住居賃貸借の連帯保証人を見つけられない場合には指導教員や留学生担当教員等が個人的な善意により、その留学生の住居賃貸借について連帯保証人となるのが慣例であった。¹⁸⁾

しかし、再三述べたように、賃貸借契約の保証は名目的なものではなく、賃

17) 日本国際教育協会事業部共済課『『留学生住宅総合補償』事業について一留学生と保証人の支援のために』留学交流16巻10号(2004年)27頁において、平成16年3月末までの保証人補償基金の補償金給付件数は111件、ほとんど行方不明等での家賃滞納・原状回復における保証人の債務弁済であると報告されている(限度額30万円の給付が2件、平均給付額は9万5000円)。

18) 滋賀大学企画・国際課に調べていただいたところ、2005年7月現在で滋賀大学には152人(教育28人、経済124人)の留学生が在籍していた。留学生宿舍や学生寮への入居者は17%(26人)にとどまり、民間宿舍・アパート等への入居者が83%(126人)という多数を占める。

また、企画・国際課の「留学生の住宅情報」(本人の自主的届出)によると、民間アパート等への入居件数は59件、うち連帯保証が付いているもの37件、連帯保証なしのもの18件、不明4件である。連帯保証人としては、大学関係者が17件(うち指導教員3件)、知人・友人が19件となっている。留学生宿舍や学生寮へ入居する場合にも保証人が必要で、指導教員が保証人となっているものが4件、知人によるものが3件ある。

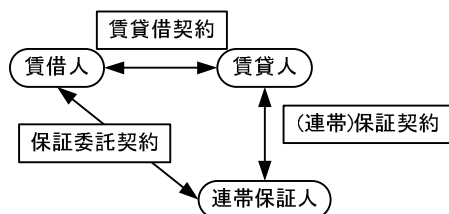
貸人に対して賃借人が支払うべき金銭について、法的な支払義務が生じる。連帯保証人となった個人に対しては、教職員の寄付による外国人留学生後援会の基金で補助されることが予定されていたが、それでも連帯保証人となる個人が感じる負担は小さくない。¹⁹⁾ また、留学生にとっても、とりわけ指導教員に対して保証人欄への署名押印を求めることは本意ではないであろう。教育研究上の指導とは異なり、快く受けてもらえるとは限らず、かつ、諾否にかかわらず、人間関係に良くない影響を及ぼす可能性も否定できない。

2006年4月より、滋賀大学でも、留学生の住居賃貸借の保証について、大学の構成員個人ではなく、大学そのものが積極的に関与することになった。すでに留学生住宅総合補償制度の協力校としての登録は済ませていたから、この制度を積極的に利用するシステムを創設することとなったのである。

しかし、先に述べたように、留学生住宅総合補償制度の保証人補償基金は、それが存在するからといって、保証人にとって万全の対策を提供するものではない。法人として連帯保証人となる滋賀大学は、留学生の住居賃貸借について、どのように留学生の受入れ責任を果たそうとするのか。今回、新システムの導入に当たって用意された契約書の様式などを参照して、検討することにしよう。

2 一般的な住居賃貸借の保証

大学による住居賃貸借の保証を検討するに先立って、住居の賃貸借の一般的なしくみを確認しておく必要がある。



住居の賃貸借が行われる場合、教科書事例のように2当事者間だけで賃貸借

19) 他大学のものではあるが、脇田里子「留学生のアパートの保証人問題」福井県留学生交流協議会だより(2001年) http://oriko.cup.com/PDF/0112_fukuiken.pdf (2006/03/29確認) 参照。

契約が締結されることは稀であり、現実には保証人を巻き込んで3当事者による3つの契約、すなわち、賃貸借契約、保証委託契約、保証（多くは連帯保証）契約が締結される。理論的には、保証契約を伴わない賃貸借契約、保証委託契約を伴わない保証契約も存在しうるが、現実にはほとんど存在しないであろう。

賃貸借契約締結に先立つ入居審査では、入居申込書に記載された保証人の現住所、勤務先、年収等が考慮される。また、賃貸借契約書に署名押印がなされる段階では、保証契約書を兼ねる賃貸借契約書または保証人承諾書への保証人の署名と実印による押印も必須である。

賃貸借契約の保証人には、時に賃借人の一切の債務に相当する重い責任が課せられる。住居の賃貸借契約の保証は「貸金等根保証契約」〔民法465条の2〕には当たらないため、責任限度額も定める必要がない。

保証人は債権者である賃貸人に対して、通常、収入や身元を証明する書類を提出しなければならないが、逆に、保証人が保証契約書や保証人承諾書等、保証人の責任内容を確認できる書類の交付を受けられるとは限らない。なるほど、保証人が賃借人に対して個別に賃貸借契約書の閲覧を請求したり、履行状況を確認したりすることは可能であろう。しかし、賃借人がその閲覧請求や確認に誠実に対応しなかったとしても、それは賃貸人には関係がなく、保証契約には何の影響も及ぼさない。

また、保証人は、通常、債権者の主導で作成された書面に署名押印を行う。その責任内容を十分に把握していなかったとしても、自ら押印した以上、それを後に覆すことは非常に困難である。本稿の冒頭でも述べたように、保証人が負わされる責任は決して小さいものではない。特に、保証人は、賃借人が一度でも賃料を支払わなかったときに、賃借人への請求を経ずに保証人への直接請求を受けることを覚悟しなければならない〔民法454条〕。また、責任範囲も、滞納賃料の支払いばかりでなく、賃借人が火災を起こした場合の賠償責任にまで及ぶ莫大なものとなりうる。

3 滋賀大学による住居賃貸借の保証

前述したように、保証人補償基金を組み込んだ留学生住宅総合補償制度は、

「外国人留学生が…保証人を探す困難さと保証人の精神的・経済的負担を軽減」しようとするものである。しかし、この制度による保証人の精神的・経済的負担の軽減は、協会への求償権譲渡と引換えに行われる補償金の給付によって実現され、それですべてであった。

しかし、「賃貸借契約の連帯保証をした機関及び個人」にとっては、それだけでは済まされない。どのような内容の契約をどのような手順で締結するかは重要な問題である。特に、留学生住宅総合補償規程のうち保証人が特に注意すべき規定一賃借人の通知義務を定める20条、補償金給付に関わる26～28条、保証人補償基金の限度と求償権譲渡を定める31～32条²⁰⁾一に照らし合わせて制度設計を行わなくてはならない。

A 保証人の資格

滋賀大学は、まず留学生住宅総合補償制度の利用を前提に構築する新しい方式における保証人を、大学そのもの、国立大学法人滋賀大学とした。

協会の規程では、大学等の教職員・学生部長・留学生センター長・留学生課長等が個人として賃貸借契約の連帯保証をした場合も対象とされていたが、個人が保証人となる余地を許すと、教職員による責任の個人的な引き受けが懸念され、留学生各自に依頼させることから生じる困難も解決されない。妥当な判断であるといえるであろう。

また、大学が関係する事務の一切を引き受けるためには、この新方式における保証人を大学法人に一元化しておく方が便宜であろう。

B 主たる債務者の要件と賃貸借契約の内容

次に、大学は、留学生が大学に保証を委託する段階で、留学生との面談、審査を行う。審査は、留学生が、大学所定の申請書に必要事項を記入し、留学生担当教員の面接を受け、担当部署である国際センターに申請書を提出した後に行われる。申請書には、氏名、性別、生年月日、国籍、所属、学籍番号、連絡先、経済状況、同居する家族・学生、保証人を確保することが困難な事情を記

20) 注15) 参照。

入する欄と留学生担当教員の署名押印欄がある。

留学生は、滋賀大学の学部、大学院に在学する外国人留学生（「留学」の資格を有する研究生を含む）であって、自己努力で保証人を探すものの、どうしても適当な保証人が得られない者でなければならないとする。つまり、大学はこの保証システムを、大学外に保証人を見つけられない場合の、補充的なものとして位置づけている。

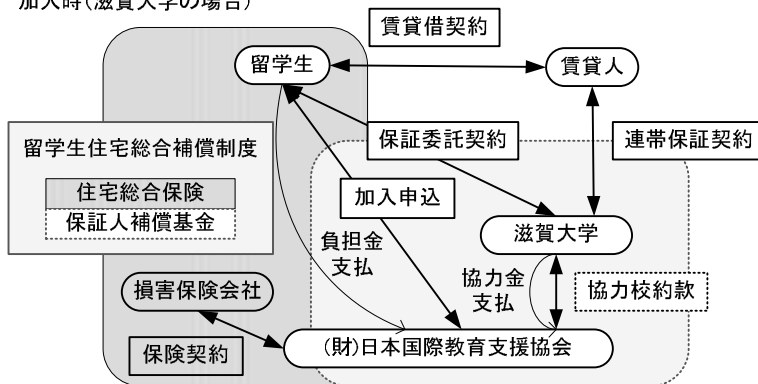
留学生が配偶者及び子供と同居することは問題にならない。ただし、それ以外の者との同居する場合には、大学による保証の対象となるのは、その同居人も同じく滋賀大学に在籍する留学生で、かつ、留学生住宅総合補償制度に加入しているときに限られる。

また、留学生が入居する賃貸物件は、大学所在地（彦根市、大津市）の近隣区域内にある月額賃料10万円以内のものに限定される。

C 留学生住宅総合補償制度への加入と負担金の支払い

留学生は、滋賀大学国際センターに対する保証人申請と前後して（財）日本国際教育支援協会に対し1年間7,500円（保険料5,000円、保証人補償基金加入金2,500円）、2年間14,000円（保険料9,000円、保証人補償基金加入金5,000円）の負担金を支払い、その振込金受領証を添えて、国際センターで留学生住宅総合補償制度の加入申込みを行う。

留学生住宅総合補償
加入時（滋賀大学の場合）



D 賃貸借契約および保証契約の大学によるコントロール

滋賀大学国際センターは、申請する留学生の住宅事情と大学が保証を行う必要性を十分に調査し、留学生住宅総合補償制度への加入と所定の書類を確認して、保証委託を受けるか否かを決定する。その後、「滋賀大学留学生賃貸住宅連帯保証人申請書」および「誓約書」に留学生の署名をさせ、その提出を受ける。

さらに、大学は、賃貸借契約と保証契約それぞれについて、所定の様式を用意した。一般的な賃貸借契約書兼保証契約書と異なる点が2つある。保証人の責任の範囲と賃貸借契約の解除に関する。

a 保証人の責任の範囲

第1の特徴は保証人の責任範囲の限定である。契約期間、賃貸物件の所在や賃料、保証金（敷金）、同居人についての要件は、保証人が負うべき責任の範囲に影響を及ぼす〔保証契約書1条〕。また、主たる債務の種類と限度額に関する定めも設けている〔保証契約書2条1項、賃貸借契約書19条〕。保証人としての大学は「一 滞納家賃および共益費とその延滞損害金 二 退去に伴う原状回復経費（通常の使用による損耗によるものを除く。）三 行方不明時の家財等の処分経費」について、それを留学生住宅総合補償に係る保証人補償の最高額30万円を限度に負担する。さらに、「本賃貸借契約の解除時には、保証金の解約後の残高を充当した残余とする。」との定めもある。

b 賃貸借契約の解除

第2の特徴は、賃貸借契約の解除および賃貸物件の明渡しに関し、保証人が賃借人を代理する点である〔保証契約書2条2項、賃貸借契約書20条〕。保証

-
- 21) 一 乙が賃貸料等を2か月以上滞納し、甲が催告を行うもその支払いをしない場合
 二 乙が賃貸料等を1か月以上滞納し、所在不明の場合(大学に無断で帰国する場合を含む)
 三 乙が死亡又は破産その他の事情により賃貸借契約の履行が困難な状況に陥った場合
 四 乙が退学・卒業等により滋賀大学の学籍を失っても、住居を変更しない場合に、賃貸借契約を一旦解約し、新規の保証人による賃貸借契約を締結しない場合
 五 乙が留学生住宅総合補償を更新しない場合、および条件を満たさない同居人が判明した場合

人である滋賀大学は、所定の5つの場合に²¹⁾、賃借人に代わって賃貸借契約を解除し、賃貸物件の明渡しを行うという。この代理権の範囲には、賃借人が受け取るべき保証金（敷金）の受領権限も含まれる。

従来の保証理論に照らすと、留学生が卒業、退学、転学等により滋賀大学の学籍を失うといった場合でも、保証契約が当然に失効することはない。保証契約の契約当事者は保証人と債権者であり、主債務者と保証人との間の事情の変化は保証契約に影響を及ぼさないと考えられるからである。

しかし、今回、滋賀大学は、卒業などの後にも同一の住居に住み続けようとする留学生には、「賃貸借契約を一旦解約し、新規の保証人による賃貸借契約を締結」することを要求する。賃借人である留学生がすすんで賃貸借契約を解約しない場合には、保証人である大学が率先して賃貸借契約を解除する。保証契約の解約、保証人の責任の消滅をもたらすために、主たる契約まで終了させようとするものである。

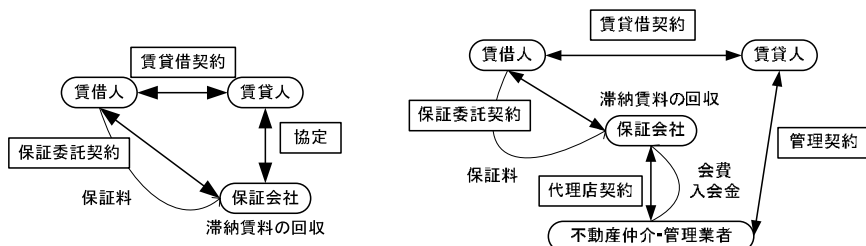
4 若干の検討

滋賀大学は、上記のように、留学生住宅総合補償制度の利用を前提として、大学が留学生の住居賃貸借を保証するためのシステムを整備した。大学の利益を損なわないように、かなり用心深く設計された点は評価できようが、その反面、留学生を受け入れる大学として適切であるかどうかが問題となろう。保証会社による保証、個人による無償保証と対比して検討することにしたい。

A 保証会社と対比して

近時、従来の中小企業融資や住宅ローン等の信用保証に加えて、賃貸借契約の保証を業として行う会社が増えてきている²²⁾。留学生の締結する賃貸借契約について大学が保証を行う場合、債権者である賃借人または賃貸物件の管理会社から見ると、大学は保証会社に相当する立場に置かれることになる。両者の異同を見ていくことにしよう。

22) 全国保証株式会社(昭和56年2月設立、平成7年3月賃貸住宅家賃保証業務開始) <http://www.zenkoku.co.jp/>、日本賃貸保証株式会社(昭和63年9月設立、平成7年7月賃貸借保証業務開始) <http://www.jid-net.co.jp/>、日本セーフティ株式会社(平成9年2月設立) <http://www.nihon-safety.co.jp/>、全保連株式会社(平成13年11月設立) <http://www.zenhoren.jp/>等がある。



賃貸人（左図参照）または賃貸物件の管理業者（右図参照）と保証会社との間に協定または代理店契約が結ばれていれば、保証会社との間で保証委託契約を締結することにより、賃借人は自分自身で連帯保証人を用意しなくても、賃貸借契約を締結することができる（保証会社による保証があっても、追加的に他の連帯保証人を要する場合もある）。

ただし、保証会社との間で賃貸借信用保証委託契約を締結した賃借人は、契約締結時に一括で所定の保証料を保証会社に対して支払わなければならない。保証金の支払いに加えて、敷金、礼金や保証金が必要となるか否かは個々の契約により異なる。保証料の金額も会社ごとと保証内容ごと²³⁾に異なっている。

保証会社による保証は、各種公益法人による入居支援事業も含め、従来の方

23) 日本賃貸保証(株)は、全国各地の賃貸仲介業務・賃貸住宅管理業務を行う不動産業者と代理店委託契約(業務委託契約)を締結して事業を行う形態をとるが、保証料は契約期間2年で月額賃料等の30%、3年間45%、5年間75%である。更新時も同率とする。月額賃料等が5万円以下の場合には基準額5万円に基本保証率をかけるため、2年間であれば15,000円となる。保証範囲は、賃貸保証委託契約書に記載された家賃・管理費・共益費・駐車場等の契約期間の賃料等相当額、契約解除後の残留物撤去・保管・処分で同社が認めた費用、法的手続きなどに要する費用である。

日本セーフティ(株)の保証人代行システム(パーフェクト保証制度)では、他に保証人がいない場合、初回保証料金を家賃合計額の1ヶ月分(5万円未満は一律5万円)、更新保証料金を家賃合計額の25%とする。保証期間は2年で、家賃滞納(管理費、共益費、駐車料金等含む)、物件の原状回復費、行方不明時の残留物の処理費用、明渡し訴訟等法的手続きに要した費用(弁護士費用含む)をカバーする。滞納家賃については無制限であるが、原状回復費については30万円を保証限度額とする。

全保連(株)は、保証期間を設定せず、更新時保証料をとらない。保証料の支払いは契約時1度きりである。ただし、基本的には他の連帯保証人が1人求められており、連帯保証人を立てない場合には特別の審査が必要だという。保証料は、住居用で連帯保証人が1名いる場合は月額賃料の40%、保証人がいない場合は月額賃料の80%、賃借人が学生である場合は一律1万円とする。保証範囲には、住居用は月額賃料の10ヶ月、事務所その他用は5ヶ月

式では住居が確保できなかった人々に活路を開くものであり、その点ではきわめて画期的なものである。

しかし、その反面、保証会社は「保証」業務、すなわち、滞納家賃の立替えやその後の督促、賃借人の立退き・明渡しを行うことによって、会社として利潤を追求しなければならない。このためもあって、疑問な点も存在する。

a 賃貸借契約の解除

賃貸借契約の解除に関しては、従来、裁判所は、「賃貸借契約については、それが当事者間の信頼関係を基礎とする継続的債権関係であることにともなう別個の配慮を要する」ものであることから、「信頼関係が賃借人の賃料の支払遅滞を理由に解除の意思表示を要することなく契約が当然に解除されたものとみなすのを相当とする程度にまで破壊された」²⁴⁾か否かを基準に解除の可否を慎重に判断してきた。しかし、保証会社による保証では、滞納賃料を賃貸人にす

- ㄨ ヶ月分、店舗用は4ヶ月分の賃料等(家賃・共益費・駐車場代等)と同社の規定による入居者退去後の原状回復費、空渡し訴訟費用(弁護士・裁判費用)、残置物処理費用が含まれる。

全国保証㈱の場合、民間の賃貸管理会社と協定を結ぶほか、現在では各地の住宅供給公社や(財)高齢者住宅財団の入居支援事業にも関わっており、保証料の体系はそれぞれ異なっている。神奈川県住宅供給公社(<http://www.kanagawa-jk.or.jp/chintai/seido.html>)が賃貸人となる賃貸借契約において全国保証㈱が保証人となる場合、保証料は月額家賃等の20%で1年ごとに更新がなされる。更新時保証料は初回保証料と同額である。保証範囲は、家賃等(共益費含む)月額6ヶ月相当分(但し、特定優良賃貸住宅については入居者負担額の部分)、これらの債務に付帯する延滞損害金、退去に伴う原状回復費(但し、10万円が限度)である。横浜市住宅供給公社が行う横浜市民間住宅あんしん入居事業(<http://www.city.yokohama.jp/me/machi/housing/minju/annyu/index.html>)は、家賃等の支払能力があるものの保証人がいないことを理由に民間賃貸住宅への入居を断られてしまう高齢者、障害者、外国人、特定疾患患者、ひとり親家庭、配偶者等からの暴力被害者、生活保護受給者、児童福祉施設等退所者、ホームレス自立支援施設退所者を対象とする。保証料は、最初の2年間については月額家賃等の30%(低所得者には市の助成あり)、更新からは20%とされる。(財)高齢者住宅財団(<http://www.koujuuzai.or.jp/>)は、高齢者家賃債務保証制度、障害者家賃債務保証制度を実施し、それぞれ財団自身が滞納家賃(共益費および管理費を含む)を保証する。保証料はいずれも、2年間の保証で月額家賃の35%である。保証範囲は、滞納家賃の6ヶ月分に相当する金額を限度とし、原状回復費用、損害賠償債務等は含まないものとする。また、保証義務の履行は、原則として入居者の退去後とされている。

- 24) (財)日本賃貸住宅管理協会「連帯(滞納)保証システム調査(2005/11/17)」http://www.jpmm.gr.jp/webnews_msg/1067.html(2006/03/29確認)

- 25) 最二判昭和51・12・17判タ348号191頁は、賃借人が賃料の支払を1か月分でも怠ったときには建物賃貸借契約は当然解除となる旨の訴訟上の和解条項に基づく契約の当然解除のメ

みやかに支払うことこそが、賃貸人に対するセールスポイントとなる。保証会社による滞納賃料相当額の支払いは賃貸借契約の解除後に行うこととするものが多く、その結果、場合によっては賃借人の1度の滞納によって賃貸借契約が解約されるという事態も生じかねない。

なるほど、賃借人が賃料を1ヶ月分でも滞納したときは催告を要せず契約を解除することができる旨を定めた特約条項について、その有効性が認められたことはある。²⁶⁾しかし、その事案は5ヶ月分の賃料を滞納した後の建物明渡しに関するもので、しかも、無催告解除特約も「催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合」について限定的に認められているにすぎない。そうすると、賃借人の利益を一方的に奪う賃貸借契約の解除は、消費者契約法10条に照らすと、その合理性が疑わしく、賃貸人ではなく、賃借人の代理人としての保証人が行うとしても行き過ぎの面があるといわざるをえない。いくら書面に明記したとしても、賃借人に対して説明を尽くしたとしても、無効と判断される可能性は否定できない。

そして、このことは大学が保証を行う場合でも同じであろう。留学生住宅総合補償規程28条によれば、保証人が補償金を申請できるのは、「(1) 補償金を給付する場合における債務不履行によって、賃貸人が、当該賃貸借契約を解除し、かつ、補償期間中に留学生に当該賃貸借物件の明け渡しを完了させた時、(2) 賃貸借契約が前号の事由によらないで終了し、補償期間内に留学生が賃貸借物件の明け渡しを完了した場合において、補償金を給付する場合の債務の履行遅滞が相当期間におよぶ等の理由から、保証人がその取立てを困難であると認めた時」である。補償金の給付を確実にしたい大学としては、滞納賃料な

ㄨ 主張を否定している。

26) 最一判昭和43・11・21民集22巻12号2741頁は、「家屋の賃貸借契約において、一般に、賃借人が賃料を一箇月分でも滞納したときは催告を要せず契約を解除することができる旨を定めた特約条項は、賃貸借契約が当事者間の信頼関係を基礎とする継続的債権関係であることにかんがみれば、賃料が約定の期日に支払われず、これがため契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合には、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であると解するのが相当である」とする。

どを補償金の上限である30万円以内に収まるように賃貸借契約の解除と賃貸物件の明渡しを急ぎたいが、反面で、このことは賃借人の利益を害する可能性がある。契約書や誓約書において解除に関する代理権が保証人に付与された旨、明記されたとしても、これもまた地位の濫用であり条項は無効となる可能性が高い。

b 賃借人の負担金とリスク計算

先に見たように、保証会社による保証において求められる保証料は、会社ごと、保証内容ごとに異なっている。現在のところ、可変保険料率が導入されている保険とは異なり、契約者ごとに保証料率が異なるというところまでは進んでいないようである。しかし、それでも、月額賃料等を基礎として、保証料率をかけて保証料を算定している点、そして会社ごとに保証料率が異なる点から、²⁷⁾ いくらかは「冷静なリスク計算」が行われているといっていよいであろう。

これに対して、留学生総合住宅保障制度における留学生の負担金は全国、全加入者一律である。保証人補償基金への加入金部分は1年間2,500円、2年間5,000円であるから、保証会社に住居賃貸借の保証を委託した場合と比べるとかなり割安に設定されている。この点、負担金を支払う留学生にはメリットであろう。しかし、賃借人に代わって請求を受ける保証人の立場で考えると、全加入者一律の負担金は、リスク調整のための手段としては十分なものではない。

c 保証人による履行

保証会社は、それぞれ保証料を徴収し、少なくとも理論上は、将来の履行請求に備えて一定額を保持しているはずである。

これに対して、大学は、留学生からの負担金を受け取っていないため、負担金を将来、履行請求を受けた場合の備えにすることができない。その代わり、賃借人による建物明渡しの後、すなわち、保証人補償を受けられる可能性が高まってから、保証金(敷金)充当後の残額について履行請求に応じることとし、²⁸⁾ その額も保証人補償の最高額(30万円)を上限とした。問題は、賃借人がこの

27) 椿寿夫・伊藤進編著『法人保証の研究』有斐閣(2005年)4頁(初出、椿寿夫「法人保証序説」椿寿夫編『法人保証の現状と課題』別冊NBL61号(2000年)1～4頁)。

ような内容の保証契約で満足するかどうかである。保証契約の中で保証人の責任範囲を明確にしておくことは望ましいことであるが、債権者が圧倒的な優位に立つわが国の慣行を考えれば、衝突が生じるかもしれない。賃貸人の理解を得る努力を惜しめば、このシステム自体、まったく運用できなくなるおそれもある。

d 小括

大学による住居賃貸借の保証は、保証人が法人であるという点だけが保証会社によるそれと同じであるが、他の点は大きく異なっている。保証会社は、賃借人から独自に算出した保証料を受け取り、賃借人による賃料滞納時等には、賃貸人への履行をすみやかに行う。しかし、大学は、リスク調整の手段となる保証料を算定するどころか、受け取ることさえできず、履行請求を受けた場合の元手も大学自身が用意しなければならない。

大学による住居賃貸借の保証は、保証人の主体を基準に分類すれば、確かに²⁹⁾法人保証といえようが、「保証」業務に精通しているわけではない大学が保証会社と同様の存在になれるはずはない。また、なるべきでもないであろう。

B 個人による無償保証からの示唆

保証料の設定により履行請求の現実化というリスクに対応する保証会社による保証とは異なり、無償で保証を引き受ける個人による保証において重要なのは保証人と主たる債務者との間の人間関係である。

保証人にとっては、主たる債務者に代わって義務を履行した場合に主たる債務者に対して求償権を行使できる〔民法459条〕ことよりも、むしろ主たる債

28) 注15)のマニュアルによれば、保証人補償基金の補償項目は「①家賃(賃料)及び共益費、②借戸室の修理又は原状回復費用」である。また、補償金額には、「①と②を合わせて30万円を限度とする実費」という上限が定められている。

29) 注27) 20頁(初出、椿寿夫「法人(による)保証」論のための序説(上)(下)」ジュリスト1130号(1998年)114～119頁、1131号(1998年)115～122頁)では、法人保証は①公共公益型(国などの公法人)、②特殊公共型(協会保証やその類似機関)、③営利営業型(金融機関・保証会社など)の3つに分類されている。また、平野裕之「法人保証の特質—消費者保証と事業者保証」注27) 106～127頁は、消費者(ないし個人)保証と事業者保証を区別したうえで、その中間に位置するものについては柔軟に処理することが必要であるとしており、示唆に富む。

務者が「保証人に迷惑をかけてはいけない」と意識して債務をきちんと履行してくれることの方が重要である。

a 保証とモラル・ハザード

債務の履行は、保険事故以上に関係当事者の意思に左右される。そのため、債務の保証には常にモラル・ハザードの懸念が付きまとう。

債権者にとって、より確実な保証である連帯保証により、債権者は、主たる債務者と保証人との主従の位置づけを気にしなくなり、あろうことか、賃貸借契約の相手方である留学生に対して請求するよりも先に、保証人に請求することが可能となる。

保証人補償基金による補償は、実際には確実かつ無制限なものではなく、保証人は自らリスクを管理しなくてはならない。しかし、もし、より容易に補償を受けることができるならば、債権者による請求の妥当性を十分に吟味することなく履行に应じてしまうかもしれない。

また、主たる債務者についても同様である。主たる債務者自身が留学生住宅総合補償制度に加入するための負担金を支払うため、無償の個人保証ならば感じるであろう「保証人をしてあげている〇〇さんにこれ以上の迷惑をかけていけない」という気持ちになりにくくなる。³⁰⁾留学生住宅総合補償制度が始まった1999年から2004年3月末までの補償金給付件数は111件であった。数の多少はともかく、補償金給付に至った理由のほとんどが留学生の行方不明等によるものであったことは看過しえないのではなかろうか。³¹⁾

賃借人が賃貸借契約の債務を確実に履行するよう促し、賃貸人が保証を、保証人が基金による補償を、当てにしないようなしくみをつくることが必要であ

30)「自治体が外国人留学生の「保証人」に。不動産団体と協力、「建物賃貸借契約書」作成。」月刊不動産流通2000年11月号38頁によれば、制度の当初の契約期間である1年または2年が経過した後、再契約する留学生は少なく、制度利用者232名のうち約60%が未加入者となっていたようである。理解不足や単なる不注意も含まれるであろうが、再契約が行われないときに最も迷惑を被るのは保証人である。

31) 日本国際教育協会事業部共済課『『留学生住宅総合補償』事業について一留学生と保証人の支援のために』留学交流16巻10号(2004年)27頁。なお、限度額である30万円の給付が2件あり、平均給付額は9万5000円である。

る。

b 従来方式の再評価

これまで、滋賀大学では、非公式ながら、住居紹介者である生協、留学生の生活相談に応じる留学生担当教員や企画国際課、仲間である留学生会や院生会による個々の留学生に対する支援が行われてきた³²⁾。また、賃貸借契約上のトラブルは賃貸人から生協を介して大学側にも伝わっており、しかも、賃貸人が連帯保証人に対して直接、履行請求をすることはなく、大学や生協が留学生に対して賃貸人に滞納賃料等を支払うよう促してきたという。催告の抗弁権等の存在しない連帯保証が締結されていても、実際には、関係者が一丸となって主たる債務者に履行を促しているという状況が実現されていたのである。

このような実態は保証人になるよう依頼を受ける教員側にはあまり知られていなかったし、連帯保証が法的責任である以上、書面通りの請求を受ける可能性も否定できないため、もはや、個人が保証人となることは適当ではない。しかし、従来方式によって実現されていたモラル・ハザードを抑止するしくみを、法人としての大学自身が保証人となる今後も、活かし続けることはできるのではないだろうか。

大学が保証を行うといっても、その保証は専門的に業として行うものではない。しかも無償である。無償保証の生命線は主たる債務者と債権者との人間関係にある。大学による保証が、留学生の無責任を助長し、責任転嫁を発生させる装置へと堕してしまう危険は回避されなくてはならない。

四 結 語

住居賃貸借の保証は、入管法上の身元保証とは異なり、道義上の責任問題ではなく法的な責任を生じさせる。しかし、大学が保険会社のような「冷静なりスク計算」に基づいて留学生の住居賃貸借の保証を引き受けることは不可能である。そのことを自覚したうえで、大学としては、むしろ、従来方式である個人の無償保証にならって、留学生との関係を密に保ち、留学生が債務不履行に

32) 滋賀大学彦根地区生活協同組合の店長小島守義氏へのインタビューによる。

陥らないよう助言や指導を行うべきであろう。

留学生住宅総合補償制度において、保証人補償基金による補償の適用対象はなぜか連帯保証人に限定され、単純保証人は除外されている。しかし、これには説得的な理由がない。この制度の適用対象となる保証人は、連帯保証人だといっても、保証会社による保証における保証料のように、主たる債務者である留学生から負担金を自ら受け取っているわけではない。また、一般に連帯保証のほうが債権者に有利であるといわれているが、賃貸人がすべて、主たる債務者に対する履行請求はどうでもいいから、連帯保証人から確実な弁済を得ようと考えているわけでもない。規程を改正して、留学生の住居賃貸借の現場に近い者に、せめて、単純保証にするか連帯保証にするかの選択の余地を残すのが望ましい。

住居賃貸借の保証に関する問題は法的効果に直接的に結びつくため、留学生を受け入れる大学の責任の議論としては、かなり周縁的なものであろう。しかし、住居の確保は誰にとっても重要な問題である。今後の見直しの中で、滋賀大学における保証システムがよりよいもの、大学の各構成員が安心して協力でき、モラル・ハザードも防止しうるものとなるよう改善を続けていく必要があるだろう。

付記：本稿は、平成17年度文部科学省科学研究費補助金（若手研究(B)課題番号17730066）の助成による研究成果の一部である。