

平成九年十月三十一日受領
答 弁 第 三 号

内閣衆質一四一第三号

平成九年十月三十一日

内閣総理大臣 橋本龍太郎

衆議院議長 伊藤宗一郎殿

衆議院議員前原誠司君提出住宅金融公庫融資物件における冷暖房設備協力金の徴収に関する質問に対し、
別紙答弁書を送付する。

衆議院議員前原誠司君提出住宅金融公庫融資物件における冷暖房設備協力金の徴収に関する質

問に対する答弁書

一の1について

住宅金融公庫（以下「公庫」という。）は、住宅金融公庫法（昭和二十五年法律第百五十六号。以下「法」という。）第十七条第一項第三号の貸付けに係る賃貸住宅で平成八年四月一日前に貸付けの申込みが受理されたものについては、冷暖房機の設置費用を貸付けの対象としておらず、また、当該貸付けを受けた賃貸人（以下「賃貸人」という。）が設置した冷暖房機の使用料は法第三十五条第二項に規定する「住宅の建設に必要な費用、利息、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代に相当する額、公課その他必要な費用を参酌して主務大臣が定める額」（以下「限度家賃」という。）の構成要素には含まれず本来家賃に含めるべきではないものとしていたが、家賃とは別に当該使用料を徴収することは、法によって当然には禁止されていないとしていたものと承知している。

しかしながら、冷暖房機使用料の名目で賃貸人によって徴収される金員が機器の使用料の範囲を超える」と認められる場合には、当該金員の徴収は、法第三十五条第一項及び住宅金融公庫法施行規則（昭和二十

九年大蔵省・建設省令第一号。以下「規則」という。）第十条の規定によって禁止された権利金の受領等（以下「権利金の受領等」という。）に該当するおそれがあることから、公庫においては、貸付けを受けた者に対し、当該使用料の額、徴収方法等について指導を行ってきたものと承知している。

御指摘の「書面」は、平成八年四月一日前に貸付けの申込みが受理され、同日以後に賃貸計画の届出がされた賃貸住宅について、賃貸人が冷暖房機使用料を徴収しようとする場合に、当該使用料の徴収が権利金の受領等に当たることとならないよう、徴収する額の目安を示すために、住宅金融公庫大阪支店が作成した文書であると承知している。

なお、公庫は、冷暖房機が入居者の生活のための必需品となり、住宅の一部となったとの認識から、平成八年四月一日以後に貸付けの申込みを受理した賃貸住宅については、冷暖房機の設置費用を貸付けの対象とするとともに、賃貸人が設置した冷暖房機の使用料を限度家賃の構成要素に含まれるものとした。その結果、冷暖房機の設置費用が貸付けの対象となる住宅の建設費に含まれている場合においては、当該冷暖房機の使用料は本来家賃に含めるべきものとなったところである。

一の2及び3について

平成八年四月に住宅金融公庫大阪支店が作成した「冷暖房機使用料の徴収について」（以下「指導文書」という。）記④に定める冷暖房機使用料の算出方法は、賃貸人による冷暖房機の使用料の徴収が権利金の受領等に当たることとならないよう、徴収する額の目安を示すために定められたものと承知しており、これにより算出された額を超える金員の徴収が行われた場合においてその行為が違法であるか否かについては、あくまでも法第三十五条第一項及び規則第十条の規定に照らし個別の事案ごとに判断されるべき問題であると考えている。

法第三十五条第一項の規定に違反した者に対しては、公庫は法第二十一条の四第三項の規定に基づいて繰上償還を請求することができるほか、法第四十六条の罰則が適用される。

二について

いわゆる冷暖房設備協力金の取扱いに関する経緯については、一の1についてにおいて述べたとおりであり、平成八年四月一日前に貸付けの申込みが受理された賃貸住宅について家賃とは別に冷暖房機の使用料を徴収することは法によって当然には禁止されていないものと考えられるが、当該使用料の徴収が権利金の受領等に当たることのないよう、公庫は、当該使用料の額、徴収方法等について賃貸人を指導してき

たところであると承知している。

なお、指導文書は、平成八年四月一日前に貸付けの申込みが受理され、同日以後に賃貸計画の届出がされた賃貸住宅を対象としたものであるが、建設省は、同日前に賃貸計画の届出を行った賃貸人に対しても同様の指導を行うよう公庫を指導したところであり、これを受けて、公庫は、当該賃貸人に対して近日中に指導文書と同趣旨の通知を行う予定であると承知している。