

平成九年十月九日提出  
質問 第三号

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主意書

提出者 前原 誠 司

## 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主意書

住宅金融公庫は、賃貸不動産経営者への公的融資機関として、国民大衆への健康で文化的な住宅の提供に貢献してきた。

この住宅金融公庫の適正化のため、住宅金融公庫法及び同法施行規則が定められております。また、住宅金融公庫融資物件においては、賃貸条件が公庫法により具体的に定められております。その趣旨として

① 公庫の貸付けに係る賃貸住宅について賃貸人は、毎月、その月又は翌月分の家賃を受領すること、及び賃貸人が受領する敷金は家賃の三箇月分を超えてはならない。

② 賃貸人は、家賃と敷金の外、賃借人から権利金、謝金等の金品を受領してはならない。

③ 賃貸人は、その他賃借人の不当な負担となることを賃貸の条件としてはならない。  
とある。

ところで、昭和五六年ころから、関西地方の一部の不動産業者から、法及び規則では物品使用料の徴収が禁じられていないことを根拠に、冷暖房機を当該不動産に設置し、賃借人から「冷暖房設備協力負担金」名目で入居時及び契約更新時に金員を徴収する方法を生み出し、関西地方の住宅金融公庫融資物件では概ね十

二万円ないし二十四万円程度の額の設備協力金の徴収が広く行われている。

賃貸不動産によつては、設備協力金が家賃の二箇月分に相当したり、設置された冷暖房機の購入代金より高額となるなど、賃借人に過度の負担を課さないように設けられた法や規則の規制が、有名無実化している例もあるが、入居者の殆どは、住宅金融公庫融資物件に対する法及び規則の規制を知らないため、仲介業者に言われるまま安易に設備協力金の支払を承諾してしまい、後に設備協力金の支払をめぐり、賃貸人と賃借人との間で民事裁判に発展する例もあります。

そこで住宅金融公庫は、平成八年四月、設備協力金の徴収に関して次の規制をした。

(1) 借入入居者から「冷暖房設備使用料その他名目のいかんを問わず、家賃、敷金以外の入居者の不当な負担となる金員を徴収又は預かることはしない」旨の念書の徴収

(2) 借入申込者に対する「冷暖房機使用料」の徴収方法（一括前払いの禁止）、使用料額基準（冷暖房機購入額に〇・〇一八〇七三を乗じた額）等についての注意事項の配布

しかし、(1)は平成八年五月以降に借入れ申込みを受理した者、(2)は平成七年以前に借入れ申込みを受理した者で平成八年四月以降に賃貸計画を届け出た者が対象とされており、平成八年四月以前の設備協

力金については、依然として曖昧な扱いがなされている。

この住宅金融公庫の規制に対して、不動産業者側は、長年許容しておきながら急に規制を設けたことや設備協力金の算定方法に不満を示している。また、入居者側は、公的融資機関である住宅金融公庫が、脱法的とも考えられる曖昧な金員の徴収を事実上許容してきたこと、従前の設備協力金については相変わらず曖昧な態度に終始していることに強い不信の念を抱いている。

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ついての対策は緊急を要すると考える。

従って、次の事項について質問する。

一 冷暖房設備協力負担金の徴収の適法性について

1 住宅金融公庫が不動産業者に配布している設備協力金の基準額についての書面は、住宅金融公庫の正式な指導文書か。

2 住宅金融公庫の基準を超える設備協力金の徴収は違法という趣旨か。

3 住宅金融公庫の基準を超えた設備協力金の徴収をした家主や不動産業者に対して、どのような対応がなされるか。

二 住宅金融公庫における取扱の差異について

1 平成七年度以前に借入れ申込みを受理した者については、住宅金融公庫の基準を超える設備協力金の徴収がなされても適法と考えるのか。

2 平成七年度以前に借入れ申込みを受理した者と、それ以外の者との間で、設備協力金の徴収限度額に差異を認める根拠はどこにあるのか。

右質問する。