

2010年10月4日

日本セーフティー株式会社  
代表取締役 清水 信 様

適格消費者団体  
特定非営利活動法人 消費者支援機構関西  
理事長 榎 彰 徳  
【連絡先（事務局）】担当：西島  
〒540-0033 大阪市中央区石町1丁目  
1番1号天満橋千代田ビル  
TEL06-6945-0729/FAX06-6945-0730  
E-mail : info@kc-s.or.jp  
HP: [http:// www.kc-s.or.jp](http://www.kc-s.or.jp)

#### 申 入 書

当団体は、消費者団体訴訟制度の制度化を迎えて、不当な勧誘行為や不当条項の使用の中止を申入れ、また訴権を行使していくことを重要な活動内容として、関西地域の7府県の消費者団体、消費者問題に取り組む個人等によって構成され、2005年12月3日に結成された消費者団体であり、2007年8月23日には、内閣総理大臣より消費者契約法13条に基づく適格消費者団体として認定されました（組織概要についてはホームページをご参照下さい）。

当団体は、貴社の「日本セーフティー貸貸保証サービス契約書」について、調査・検討を行ってきたところ、2010年4月28日付で貴社に対し、お問い合わせを送付しました。貴社から2010年6月29日付で回答をいただきました。

当団体は、貴社からの回答について検討した結果、貴社の「貸貸保証サービス契約書」には、消費者契約法その他の法律に反し不当と思われる点があると判断しました。よって、当団体は、貴社に対し下記のとおり、当該条項を修正・削除するなど対応いただくよう申し入れます。

つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、来る2010年10月25日までに、書面にて当団体事務局まで送付頂きますようお願いいたします。貴社の誠実、真摯な対応を期待します。

なお、既に貴社にご連絡いたしておりますとおり、本申入れは公開の方式で行わせていただきます。したがって、本申入れの内容、及びそれに対する貴社のご回答の有無とその内容等、本申入れ以降のすべての経緯・内容を当団体ホームページ等で公表いたしますので、その旨ご承知おきください。

## 記

甲：賃貸人  
乙：賃借人  
丙：連帯保証人  
保証会社：日本セーフティー(株)

※本契約：日本セーフティー賃貸保証サービス契約  
※原契約：甲・乙・丙間で締結された賃貸借契約及び連帯保証契約

### 第1 保証料等

#### 第5条（保証料等）

- ⑧ 乙が保証料負担者であるにもかかわらず、本条2項又は3項に反し保証料等を支払わなかった場合、本契約における重大な義務違反であり、甲から乙に本物件の明渡しの要請があった場合は、乙は本物件を明渡さなければならない。

#### 1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

#### 2 申入の理由

賃借人は、賃料を払っていれば民法601条により賃借物件を使用・収益する権利を有し、保証料等の支払いの有無によらず、賃借人は本物件の明渡しを強制されることはないはずです。賃借人の保証料等の不払いにより、貴社が行為能力を喪失するわけでもなく、また、貴社が弁済をする資力を欠くに至る訳でもないのですから、保証料等の不払いは民法450条によっても原契約の解除事由には該当しません。

また、通例保証料は賃料の1ヶ月程度であること、本条第6項により、賃貸人による第三者弁済の途が確保されていることからしても、債務不履行がただちに原契約について信頼関係を破壊するに足る事情とは到底いえないと思われま。本条項が原契約の解除を前提としていないことからしても、この点貴社においてもよくご認識のところであると思われま。

それにもかかわらず、甲から乙に対する「要請」により賃借人が本物件を明け渡さなければならないとする本条項は、民法601条の規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、かつ、消費者である賃借人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景として、民法601条により賃借人が有している利益を、両当事者間の権利義務に著しい不均衡が存在する程度に侵害しており、消費者契約法10条により無効となると考えま。

## 第2 保証債務

### 第7条（保証債務の履行と効果）

- ⑥ 乙の賃料等未払事実により甲と乙間で既に破壊された信頼関係は、乙が滞納した賃料等について保証会社が立替払いを行った場合であっても、回復されないことを甲乙丙は確認した。

#### 1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

#### 2 申入の理由

本条項は、保証会社が滞納賃料を立替払いした場合においても、貸借人と借借人間の信頼関係は回復されないとしますが、そもそも保証会社が立替払いを行えば信頼関係が破壊されるほどの賃料未払いは発生していないはずで、にもかかわらず信頼関係が回復しないとする事で信頼関係の破壊に至らない場合の不動産賃貸借契約の解除を制限した判例法理に較べ、消費者の権利を不当に制限するものであり、本条項は、消費者契約法10条により無効となると考えます。

## 第3 求償権及び事前求償権

### 第8条（求償権及び事前求償権）

- ② 乙または丙について次の事由が一つでも生じた時点で、保証会社は甲に対する保証債務の履行前であっても乙及び丙に対し、求償権を行使できる。
2. 勤務先変更・連絡先変更・住所変更等の届出を怠るなど乙又は丙の責に帰すべき事由によって、甲に対して乙又は丙が連絡不通・所在不明となったとき。
  3. 差押え、解散、破産、民事再生、会社整理、会社更生、競売もしくは強制執行の開始の申立てがあったとき。
  4. 成年後見、保佐、補助手続の申立てを受けたとき。
  5. 前各号のほか、求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき。

#### 1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

#### 2 申入の理由

第8条2項は、民法460条各号に加えて事前求償権を行使できる場合を拡張し、また連帯保証人に対しても事前求償権を行使できるとします。本条項は、民法460条の規定の適用による場合に比し、消費者である借借人及び連帯保証人の義務を加重するものであり、かつ、消費者である借借人及び連帯保証人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景として、民法460条により借借人及び連帯保証人が有している利益を、両当事者間の権利義務が著しく不均衡となる程度に侵害しており、消費者契約法10条により

無効となる条項と考えます。

#### 第4 求償権及び事前求償権

##### 第8条（求償権及び事前求償権）

③ 保証会社が求償権及び事前求償権を行使する場合、乙は、民法第461条に基づく抗弁権を主張できないことを予め承諾した。

##### 1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

##### 2 申入の理由

本条項は、民法461条の規定を排除するものですが、民法461条の規定の適用による場合に比し、消費者である借入人の権利を制限し、かつ、消費者である借入人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景として、民法461項により借入人が有している利益を、両当事者間の権利義務が著しく不均衡となる程度に侵害しており、消費者契約法10条により無効となる条項と考えます。

#### 第5 求償権の範囲

##### 第9条（求償権の範囲と償還）

保証会社が乙に対し求償権又は事前求償権の行使をしたときは、乙または丙は保証会社に対して弁済額及びこれに対する弁済日以降年14.6%の割合による損害金（年365日の日割り計算とする）を償還する。

##### 第11条（丙の地位）

③ 丙と保証会社間における求償の関係を次の通りとする。

1. 保証会社が原契約より生じる乙の債務について、甲に対し保証債務を履行したときは、丙は保証会社に対し、求償権全額を償還します。
2. 丙が甲に対する自己の保証債務を履行した場合は、丙は保証会社に対し、何ら求償しないものとする。

④ 丙は、保証会社が本契約を履行したことにより乙が保証会社に対して負担するに至った求償債務その他の本契約上の債務につき、保証会社に対して乙と連帯して保証する。

##### 1 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

##### 2 申入の理由

第9条及び第11条3項は、保証人間の内部負担割合につき定める規定ですが、機関保証事業者である貴社に対する連帯保証人の求償権の行使を制限する本各条項は、民法465条1項・同442条の規定の適用による場合に比し、消費者である連帯保証人の義務を加重するものであり、消費者であ

る賃借人及び連帯保証人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景として、民法465条1項・442条により連帯保証人が有している利益を、両当事者間の権利義務に著しく不均衡が存在する程度に侵害しており、消費者契約法10条により無効となるものと思われます。また、第11条4項については、民法465条1項・442条を脱法する根拠となる条項であり、同様に消費者契約法10条の趣旨に反し無効となるものと考えます。

## 第6 連帯保証人の地位

### 第11条（丙の地位）

① 丙は、原契約に基づき、その各条項を承認の上、甲に対して乙と連帯して原契約より生じる乙の債務を保証し、乙は、本契約において、丙に対し下記各号の権限を委託し、丙はこれを受託するものとする。

1. 乙に債務不履行が生じている場合において甲乙間の原契約を解約する権限。
2. 乙に債務不履行が生じている場合において甲から乙に対する原契約の解除を承諾する権限。

#### 1 申入れの趣旨

本条項の削除を求めます。

#### 2 申入れの理由

本条1項1号・2号は、賃借人に債務不履行が生じた場合に賃貸借契約の解除の代理権を連帯保証人に付与する規定ですが、通常、賃料支払を滞納している賃借人は、住居場所の必要性から、賃貸借契約の解除を望んでいないと言えます。契約解除の意思がないにもかかわらず、その意思表示に関する代理権を連帯保証人に付与するとしています。

また、本条項は、賃借人の債務不履行のみを理由として、何らその程度を問うことなく連帯保証人に上記権限を付与していますが、これは実質的に、前記の信託関係破壊法理に関する判例理論を潜脱するものです。

本条項は、連帯保証人が契約を解除することができることで、滞納家賃若しくは代位弁済額の増加を抑制し、よって事業者である賃貸人及び貴社を保護するための規定であり、民法99条の規定の適用の場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限し、かつ、消費者である賃借人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景として、民法99条により賃借人が有している利益を、両当事者間の権利義務に不当に不均衡となる程度に侵害しており消費者契約法10条により無効となる条項と考えます。

## 第7 連帯保証人の地位

### 第11条（丙の地位）

① 丙は、原契約に基づき、その各条項を承認の上、甲に対して乙と連帯して原契約より生じる乙の債務を保証し、乙は、本契約において、丙に対し

下記各号の権限を委託し、丙はこれを受託するものとする。

3. 本物件明渡し・室内確認立会い・原状回復費用の価格決定の承諾等の権限。

- ⑤ 本条1項1号及び2号、又は第15条の場合、乙の残置した動産類の搬出・保管・処分について、丙が丙の費用負担においてこれらの動産類を搬出、保管又は処分することを、乙は予め承諾するものとする。

1 申入れの趣旨

本条項の削除又は修正を求めます。

2 申入れの理由

本条1項3号及び同条5項は、連帯保証人に対し建物明渡しの権限を持たせようとする規定のように読めます。建物明渡義務は賃借人の一身専属的債務であるとする裁判例（昭和51年3月12日大阪地裁判決）があるにも関わらず、連帯保証人に建物明渡義務を履行させるとするならば、消費者である賃借人の権利を保護しようとする消費者契約法第10条の趣旨に反する疑いがあります。

第8 保証債務

第12条（乙の通知義務）

- ④ 乙は、賃料等の支払を拒絶する正当な理由があると考えるときは、当該賃料等の支払期日又は当該賃料等の口座振替日の14日以上前に、その旨を保証会社に対し、書面により通知しなくてはならない。なお、乙からの通知がなく保証会社による立替がされた場合、乙及び丙は保証会社の求償権の行使に対して当該理由による抗弁を対抗できない。

1 申入の趣旨

第12条4項の削除を求めます。

2 申入の理由

第12条4項は、賃借人に民法には規定のない保証会社への通知義務を課し、また同条項なお書きは、保証会社が賃借人又は連帯保証人に対し事前の通知をすることなく立替払いをした場合に、民法463条1項・同443条1項により認められる賃借人の有する抗弁の対抗を制限し、また、民法465条・同443条1項により認められる連帯保証人の有する抗弁の対抗を制限するものです。本条項は、これらの民法の規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人及び連帯保証人の権利を制限し、かつ、消費者である賃借人及び連帯保証人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景として、民法463条・同443条1項、同465条・同443条1項により賃借人や連帯保証人が有している利益を、両当事者間の権利義務に著しく不均衡が存在する程度に侵害するものとして消費者契約法10条により無効となる条項と考えます。

## 第9 動産所有権の放棄

### 第15条（動産所有権の放棄等）

- ① 原契約の解除又は解約日の後7日が経過しても乙の明渡しが完了しない場合、又は本物件の鍵が返還された後に乙又は同居人の家財・物品等動産（以下「動産類」）が残置されていた場合、乙は本物件内及び契約駐車場内の動産類の所有権を放棄することを承諾し、甲が任意に搬出・保管・処分しても異議・損害の請求を申立てない。
- ② 前項の場合、甲は、保証会社を通じて、乙に対して、改めて前項の動産類の所有権を放棄し、異議・損害の請求を申立てない旨を求めることができ、その場合、乙は本契約のほか、甲に対して、本物件内及び契約従者場内に残置した動産類の所有権を放棄し、その搬出、保管、売却及びその場合における当該売却益を債務へ充当する行為を認める旨の書面を甲宛に提出するものとする。

#### 1 申入れの趣旨

本条項の削除又は修正を求めます。

#### 2 申入れの理由

物件内に残置した賃借人や同居人の動産類を賃貸人が任意に搬出・保管・処分することは、法的手続によらずに自ら（賃貸人）の権利を実現しようとするものであり、このような手段による権利の実現は、「法的手続きによったのでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情がある」場合にのみ許されるものであり、そのような特別の事情がない場合には、このような条項は公序良俗に反し無効となります（札幌地裁平成11年12月24日判時1725・160頁、浦和地裁平成6年4月22日）。また、賃借人の承諾なく、賃借物件に侵入し、賃借人所有物を撤去・処分する行為は、刑法上の犯罪（住居侵入罪：刑法第130条前段、窃盗罪：刑法第235条、器物損壊罪：刑法第261条等）に該当するだけでなく、民事上も不法行為として損害賠償請求の対象になる可能性が極めて高い行為です。

このような違法性の高い行為について、賃借人が承諾したこととし、また、また、契約上の義務として賃借人に事後的な承諾を強制することにより賃借人の損害賠償請求権の行使を不当に制限する本条項は、消費者契約法8条1項3号により無効となると考えます。

また、これを消費者と事業者間の事後的な合意と考えたとしても、契約条項をもってこれを強制している以上、消費者の権利を一方的に制限する条項であり、同法10条により無効であると考えます。

## 第10 動産所有権の放棄

### 第15条（動産所有権の放棄等）

- ③ 本条1項又は前項による動産類の処理が行われた場合、それに要する費

用及び損害金について、合理的であると認められるものは乙の負担とする。

1 申入れの趣旨

本条項の削除を求めます。

2 申入れの理由

本条3項は消費者である賃借人の損害賠償額を予定する条項ですが、「合理的であると認められるもの」の内容が不明確であり、「合理的であると認められるもの」が消費者契約法9条1号にいう「平均的な損害の額」を超える場合は、その超える部分につき消費者契約法9条1号により無効となります。

また、前述の通り、第15条1項及び2項は、消費者契約法8条1項3号により無効となると考えます。したがって、第15条1項及び2項を前提とする本条項は、消費者契約法8条1項3号の趣旨に反し無効となると考えられます。

## 第11 敷金等の返還

### 第20条（甲の協力義務）

- ③ 乙が2ヶ月以上にわたり全部又は一部の賃料等を滞納している場合、保証会社の要請があれば、甲は速やかに乙へ原契約の契約解除通知（内容証明）を送付する等明渡しに必要な措置を講じなければならない。

### 第21条（免責要件）

- ① 次の各号に該当した場合、保証会社は甲に対する一切の保証履行の責務を免れることができる。ただし、第7号の場合は、当該事由発生より前に発生した保証履行の責務はこの限りではない。
9. 乙が2ヶ月分以上の賃料等を滞納しているにもかかわらず、当該賃料等に対応する使用期間（月）の1日を起算日として100日以内に（保証会社の要請があった場合は直ちに）甲による乙に対する原契約解除通知（内容証明）の発信がない場合。

1 申入れの趣旨

本条項の修正又は削除を求めます。

2 申入れの理由

第20条3項及び第21条9項は、賃貸人が賃借人に対し滞納賃料等の支払いを催告（民法541条）することなく賃貸借契約を解除できることが前提とされていると解されますが、無催告解除は賃借人の背信性がある場合に認められるものです（最判昭43年11月21日民集22巻12号2741頁）。賃借人の背信性の有無によらず無催告解除できることを前提とするこれら条項は、民法541条の規定の適用の場合に比し、消費者である賃借人の権利を



制限し、かつ、消費者である借借人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景として、民法541条により借借人が有している利益を、両当事者間の権利義務に不当に不均衡が存在する程度に侵害するものとして消費者契約法10条により無効となると考えます。

## 第12 原状回復費保証

### 第22条（原状回復費保証）

③ 甲は、原状回復発生時にはまず乙及び丙に対して原状回復費用を請求しなければならない。

#### 1 申入れの趣旨

本条項の修正又は削除を求めます。

#### 2 申入れの理由

本条3項は、貸借人は原状回復費用の請求を保証会社への請求に先立ち借借人や連帯保証人に請求しなければならない旨規定しますが、保証会社も主債務を連帯保証しており（第2条1項）、本来、保証会社も催告の抗弁（民法452条）を有しないはず（民法454条）。本条項により本来保証会社と対等な立場である連帯保証人が履行を強制されることになり、結果的に民法454条の規定の適用による場合に比し、消費者である連帯保証人の義務を加重する条項といえます。そして、消費者である連帯保証人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景として、民法454条により連帯保証人が有している利益を、両当事者間の権利義務に著しく不均衡となる程度に侵害しており、消費者契約法10条により無効となる条項と考えます。

## 第13 管轄に関する合意

### 第25条（管轄に関する合意）

甲乙丙は原契約に関して紛争が生じた場合は、原契約に合意管轄に関する定めがある場合であっても、本契約が有効である期間内に発生した事由に関する紛争は、これを変更し、甲、乙及び丙相互の間で、原契約又は本契約に関して生じた紛争の解決については、大阪地方裁判所若しくは大阪簡易裁判所又は東京地方裁判所若しくは東京簡易裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

#### 1 申入れの趣旨

本条項の削除または付加的な合意管轄である旨の明示を求めます。

#### 2 申入れの理由

本条は、貴社本店所在地を専属的合意管轄とする旨定めています。この点、貴社が原告となる場合の多くは金銭的請求であるとしても、貴社が原告となる場合、訴訟物によっては貴社本店所在地に管轄が無い場合があります。

また、貴社が被告となる場合、貴社本店所在地以外に管轄が発生する場合があります。とすれば、本条項は、本来管轄のない貴社の本社の所在地を管轄とし、または、賃借人に有利な管轄での裁判を封じるものといえ、貴社にとって利益となる一方、賃借人にとっては提訴・応訴の権利を制限されることになりかねず、賃借人の権利を一方的に害するものとして消費者契約法10条に反すると考えられます。裁判例としても、このような場合、付加的な管轄の合意であると解釈するものもあります。したがって、本件裁判管轄の意味について、まず専属的合意管轄であるのか付加的合意管轄であるのかの区別を明確にすべきであり、もし、専属的合意管轄であるならば本条項の削除を求めます。

以上