

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 殿

平成26年4月7日

株式会社 Casa
上記代理人
山崎法律事務所
弁護士
同
同
同
同
同

回 答 書

当職らは、株式会社 Casa（以下「当社」といいます。）を代理し、貴団体から平成26年3月12日に電話にて申入れを受けた件について、以下のとおり回答致します。

記

1 これまでの経緯

当社は、貴団体より、平成25年10月23日付再申入書にて現行保証委託契約（以下「現行契約」といいます。）3条、5条、9条、10条に消費者契約法上の問題があると指摘を受けたため、同年11月15日付回答書にて前記各条項の説明及び修正案の提示を行いました。

しかしながら、平成26年3月12日に、貴団体より電話にて、①修正案の9条3項、同条4項の要件が不明確であり恣意的運用の危険が残るため削除を求める、②修正案9条を前提とした現行契約10条についても9条の問題が払拭されない結果として違法性を帯びるため再検討を求めるとの申入れを受けましたので、

以下のとおり再修正案を回答致します。

2 修正案の9条3項、同条4項について

9条3項、同条4項は全て削除致します。

3 修正案の9条5項、現行契約10条について

修正案9条5項については、修正案9条3項及び同条4項の削除に伴い、条文番号を9条3項に繰り上げた上で、以下のように再修正致します。

現行契約10条については、1項と2項を集約させ、条文番号を9条4項に繰り上げた上で、以下のように再修正致します。

第9条（特則）

(1) 省略

(2) 省略

(3) 原契約が終了し、本物件の明渡しが完了した後、本物件に残置された動産類（明らかな無価値物を除きます。）がある場合、丙は当該動産類を所定の場所に保管します。

(4) 前項による保管開始後1ヶ月以上経過したときは、丙が乙に事前通知することなくこれを処分することに乙は予め同意します。

上記2記載のとおり、修正案9条3項、同条4項を削除したことにより、みなし解除、みなし明渡しの問題が解消されましたので、現行契約10条に関する問題点も完全に払拭されたと考えております。その上で、貴団体からの申入れ活動が終結している同業他社の規定を参考に文言の修正を行いました。

4 まとめ

以上のとおり、貴団体の申し入れに従う形で契約条項の再修正を行いましたので、これをもって最終案とさせていただきたいと考えております。

契約条項の再修正に伴い、条文番号を大幅に繰り上げることとなりましたので、新旧の条文対照表及び最終案の契約条項全文を同封致します。

以上

保証委託契約 再改定案 (2014. 3. 25)

前回提示内容	再修正案
<p>第9条（特則）</p> <p>(1) 省略</p> <p>(2) 省略</p> <p>(3) 丙は、以下各号のいずれかに該当する場合、乙に代わって原契約を解除することができるものとします。</p> <p>① 乙から甲に対する原契約を解除する旨の書面があるとき</p> <p>② 乙から丙に対する原契約解除手続事務の委託があるとき</p> <p>③ その他、乙が原契約に基づく賃借権を放棄したとき</p> <p>(4) 乙は、原契約終了後、以下各号のいずれかに該当する場合、第8条(2)により本物件の明渡し が成立したとみなすことに合意します。</p> <p>① 本物件の鍵が甲に返却されたとき、または本物件の室外に置かれたとき</p> <p>② 乙の本物件を退去する旨の書置き等があったとき</p> <p>③ その他、乙が本物件の占有を放棄したとき</p> <p>(5) 本物件の明渡し が成立したにもかかわらず（前項による明渡しの成立を含むが、これに限りません。）、本物件に残置された動産類（明らかな無価値物を除きます。）がある場合、丙は、当該動産類を所定の場所に保管するものとします。</p> <p>第10条（搬出動産類の保管）</p> <p>(1) 前条(5)の規定により丙が保管する動産類の保管期間は、本物件から搬出した日より1ヶ月間とします。丙は、この期間中、善良な管理者の注意をもって保管動産類を管理するものとします。</p> <p>(2) 前項の保管期間内に乙が丙の保管に係る動産類を引き取らない場合、乙は、当該動産類の所有権を放棄し、丙がいかなる処分をしても何ら異議を述べないものとします。</p> <p>第11条（費用の清算）</p> <p>(1) 前条の場合に生じた残置動産類の搬出、運搬、保管および処分にかかる費用（実費）は、乙の負担とします。</p> <p>以下、省略</p>	<p>第9条（特則）</p> <p>(1) 省略</p> <p>(2) 省略</p> <p>[削除]</p> <p>[削除]</p> <p><u>(3) 原契約が終了し、本物件の明渡し が完了した後、本物件に残置された動産類（明らかな無価値物を除きます。）がある場合、丙は当該動産類を所定の場所に保管します。</u></p> <p><u>(4) 前項による保管開始後1ヶ月以上経過したときは、丙が乙に事前通知することなくこれを処分することに乙は予め同意します。</u></p> <p>[※旧第10条を9条(4)として集約]</p> <p>[削除⇒前条に集約]</p> <p>第10条（費用の清算）</p> <p>(1) 前条(3)または(4)の場合に生じた残置動産類の搬出、運搬、保管および処分にかかる費用（実費）は、乙の負担とします。</p> <p>以下、省略</p>

【1404】株式会社 Casa 保証委託契約

借借人（以下「乙」といいます。）と株式会社 Casa（以下「丙」といいます。）は、貸貸人（以下「甲」といいます。）と乙との間で締結された表面記載の貸貸物件（以下「本物件」といいます。）の貸貸借契約（詳細は別紙貸貸借契約書のとおり、以下「原契約」といいます。）に関し、次のとおり保証委託契約（以下「本契約」といいます。）を締結します。

第 1 条（保証委託契約）

乙は丙に対し、原契約上の支払債務に関し、次条以下に定める内容に従い連帯保証人となることを委託し、丙はこれを受託しました。

第 2 条（保証委託料等）

- (1) 乙は丙に対し、本契約締結時に、「初回保証委託料」として表面記載の所定の金額を支払うものとします。
- (2) 乙は丙に対し、前項の金員のほか、第 14 条所定の保証有効期間の開始時から 1 年毎に、「年間保証委託料」として表面記載の所定の金額を支払うものとします。
- (3) 第 3 条に定める賃料等が増額された場合、乙は丙に対し、「追加保証委託料」として、当該増額分の 1 ヶ月分相当額に表面記載の「保証委託料率」を乗じた金額を、速やかに支払うものとします。
- (4) 原契約が期間満了前に終了した場合、または第 3 条 (1) ①に定める固定費が保証有効期間の途中で減額された場合であっても、丙は、本条 (1) から (3) までにより支払われた保証委託料の返還を要しないものとし、乙はこれに異議を述べません。なお、本条に定める保証委託料を支払う場合の振込・コンビニ払込票等に係る手数料は、乙の負担とします。

第 3 条（保証の範囲）

(1) 丙は、甲に対して、乙が甲に対して負担する債務のうち、以下各号記載の金銭の支払を、乙と連帯して保証します。但し、甲と丙との間で締結される保証契約所定の免責事項に該当する場合はこの限りではありません。

① 固定費の滞納分：

原契約に基づいて乙が負担する、家賃、管理費・共益費、駐車場料金、その他毎月定期的に支払われるべき固定費用のうち表面記載の金員（以下、これらを総称して「固定費」といいます。）の滞納分。但し、第 15 条に定める保証有効期間に相当する部分に限ります。

② 変動費の滞納分：

原契約に基づいて乙が甲に対して負担する、水道使用料、ガス使用料および丙が別段で合意した費用で金額が変動するもの（以下「変動費」と総称し、前号に定める「固定費」と「変動費」を合わせて「賃料等」と総称します。）の滞納分。但し、本号は、

本物件が居住用物件であり、かつ表面の「変動費保証」欄に「有」と記載され、所定の変動費保証委託料が支払われている場合に限り適用されます。なお、この場合でも、本物件退去に際し精算されるべき変動費の滞納分は、保証除外とします。

③ 賃料等相当損害金：

原契約が解除された場合に生じる、解除後本物件明渡しまでの間の賃料等相当損害金

④ 法的手続費用：

居住用物件であるときに限り、本物件明渡しまでに要する通知、支払督促、訴訟その他法的手続に必要な費用（弁護士費用を含みます。）相当損害金。但し、乙の賃料等の滞納により原契約を解除する正当な理由が存在すると丙が判断する場合において、丙が甲に対してかかる法的手続の協力を要請し、甲が現に丙の要請する方法でこれを行った場合に限りです。

(2) 前項各号に基づく丙の保証金額の総額は、以下各号の金額を上限とします。

① 本物件が居住用物件である場合、固定費の48ヶ月分に相当する金額

② 本物件が事業用物件である場合、固定費の6ヶ月分に相当する金額

(3) 丙は、以下各号の債務については、甲と丙との間において丙が甲に対して当該債務の全部または一部を保証する旨の別段の合意がない限り、その責を負いません。

① 事業用物件における変動費債務

② 事業用物件における本物件明渡しまでに要する通知、支払督促、訴訟その他法的手続に必要な費用

③ 滞納賃料等の遅延損害金等

④ 退去予告通知義務違反の場合における違約金等

⑤ 早期解約による違約金等

⑥ 原状回復費用

⑦ 戦争、地震、天変地異等不可抗力によって生じた損害

⑧ 火災、ガス爆発、自殺等乙の故意・過失行為によって生じた損害

⑨ その他、本条(1)に含まれない債務

第4条（求償権に基づく償還請求等）

(1) 乙が原契約に基づき負担する債務の履行の全部または一部を遅滞したときは、丙は、甲に対して保証債務を履行したうえ、乙に対して次項に基づき求償することができます。

(2) 丙が保証債務を履行したときは、乙は丙に対し、以下各号の金額を速やかに償還しなければなりません。なお、償還のために必要と認められる振込・コンビニ払込票に係る手数料は乙の負担とします。

① 丙の甲に対する保証履行額

② 丙の甲に対する保証履行のために必要と認められる費用（但し、保証履行1回につき1,000円を上限とします。）

③ 丙の乙に対する求償権実行または保全に要した費用

(3) 前項に基づき乙の償還義務が生じた場合には、乙は丙に対し、当該償還金額につき丙が保証債務を履行した日の翌日より支払済みに至るまで年 14.6%（年 365 日の日割計算）の割合による遅延損害金を支払わなければなりません。

第 5 条（事前求償）

(1) 乙について以下各号のいずれかに該当するとき、丙は、保証債務の履行前であっても、丙が甲から請求された保証債務につき、乙に対し事前に求償権を行使することができるものとします。

① 原契約に基づく債務が弁済期にあるとき

② 乙が破産手続開始の決定を受け、かつ、甲が破産財団の配当に加入しないとき

(2) 丙が前項により乙に対して求償権を行使する場合、乙は、民法第 461 条（主債務者の免責請求）に基づく抗弁権を主張できないことを予め承諾します。ただし、丙が事前求償権を行使する場合、乙は甲に対して弁済することができ、その弁済がなされた場合にはこれに対応する事前求償権は消滅します。

第 6 条（支払抗弁事由の通知義務）

(1) 乙が原契約に基づき甲に対して負担する賃料等債務の全部または一部を履行しないことにつき正当な事由がある場合には、乙は丙に対し、賃料等の支払日の前日までにその事由を連絡しなければならないものとします。

(2) 乙は、前項の連絡を怠った場合、前項の事由の存在を理由に丙の求償請求を拒むことはできないものとします。

第 7 条（保証履行の猶予）

丙は、本物件の賃料等の金額とその時点における乙の収入もしくは収入見込額等をもとに、乙に賃料等の支払能力または支払意思がないと判断する相当の事由が認められる場合には、予め乙に通知したうえで、本契約に定める保証債務の全部または一部の履行を本物件の明渡し完了するまで停止できるものとします。

第 8 条（遵守事項）

(1) 乙は、原契約および本契約の各条項を誠実に遵守しなければなりません。

(2) 原契約が債務不履行解除、合意解約または期間満了により終了した場合、乙は本物件から速やかに退去し、甲に本物件を明渡さなければなりません。

第 9 条（特則）

(1) 丙は、法令上認められている場合、乙の承諾がある場合等の正当な理由がある場合には、以下各号の行為を行うことができるものとします。

① 乙において賃料等の滞納が生じたとき、電報、電話、訪問、封書の差し置き、文書による通知等、相当の手段により支払を行うよう督促をすること

② 乙の安否を確認するために本物件の合鍵を甲から借り受けて本物件に立ち入ること

③ 乙があらかじめ届け出た緊急連絡先その他関係者へ連絡すること

(2) 乙は、乙の賃料等の滞納により甲乙間の信頼関係が破壊されたと認められる場合にお

いて、甲が乙に対し原契約解除の意思表示を通知したにもかかわらず、当該通知が乙に到達せず、かつ、甲をして他に送付すべき乙の所在を知り得ないときは、通常到達すべきときに当該通知が乙に到達したものとみなすことに同意します。

(3) 原契約が終了し、本物件の明渡しが完了した後、本物件に残置された動産類（明らかな無価値物を除きます。）がある場合、丙は当該動産類を所定の場所に保管します。

(4) 前項による保管開始後1ヶ月以上経過したときは、丙が乙に事前通知することなくこれを処分することに乙は予め同意します。

第10条（費用の清算）

(1) 前条（3）または（4）の場合に生じた残置動産類の搬出、運搬、保管および処分にかかる費用（実費）は、乙の負担とします。

(2) 前項の費用のほか乙が負担すべきもので丙が立替払いしたものがあるときは、乙は丙に対し、速やかに立替金を償還しなければならないものとします。

(3) 本契約に基づき乙が丙に対して支払債務を負う場合には、丙は第13条に定める譲渡担保権を行使して、甲から敷金・保証金を受領してこれを当該支払債務の弁済に充当することができるものとします。

第11条（再委託）

丙は、本契約に基づき受託した事務の一部を、関係法令に従い丙が任意に選定する第三者に再委託することができます。

第12条（連帯保証人の徴求）

本契約の締結または継続のために必要と認められた場合には、丙は乙に対して、連帯保証人を付帯するよう請求することができます。

第13条（譲渡担保）

(1) 乙は、本契約に基づく丙に対する一切の債務を担保するため、原契約に基づく甲に対する敷金・保証金返還請求権を丙に譲渡し、丙はこれを譲り受けました。

(2) 乙は、原契約に基づく敷金・保証金返還請求権について、丙以外の者への譲渡・担保差入その他の処分をしてはならないものとします。

第14条（保証有効期間）

(1) 本契約に基づき委託される保証の有効期間は、別段の定めがない限り、表面記載の保証契約日と原契約の契約期間の始期とのいずれか遅い方の日から、乙が本物件を退去し明渡しを完了する日までとします。

(2) 前項にかかわらず、以下各号のいずれかが発生した場合、その時をもって、本契約および本契約に定める丙の甲に対する保証は終了するものとします。

① 本物件の用途が変更された場合

② 乙の原契約上の地位が第三者に移転、または本物件に係る賃借権の譲渡がなされた場合
（但し、賃借権の相続により乙の相続人が引続き本物件に居住し、もしくは本物件を継続して使用する場合を除きます。）

- ③ 本物件が転貸された場合
- ④ 本物件の占有者に追加・変更等があった場合（但し、結婚、出産、介護等合理的な理由に基づく場合を除きます。）
- ⑤ 丙による保証履行金額が第3条（2）に定める保証上限金額に達した場合
- ⑥ 丙の承諾なく、甲乙間で丙が保証すべき滞納賃料等の支払方法につき別段の定めを設けた場合
- ⑦ 原契約の内容に重大な変更があった場合
- ⑧ 甲から丙に対する保証終了の申し出があった場合

（3）丙の保証に係る日割計算の方法は、1ヶ月分の固定費総額を当月暦日数で割った金額に本物件明渡日までの実日数を乗じて算出するものとします。

第15条（保証委託申込書および原契約の記載内容の変更等の届出）

（1）本契約締結後、以下各号のいずれかが発生した場合、乙は丙に対し、直ちに以下の事項を届け出なければなりません。なお、乙が本条に違反したことにより、丙が予め届出のあった乙の居住地に通知を送信しても不到達となった場合には、当該通知は通常到達すべきときに到達したものとみなします。

- ① 別途乙から丙に提出された保証委託申込書および原契約に記載された、乙の連絡先電話番号、勤務先、緊急連絡先等の内容に変更が生じた場合：当該事実およびその変更後の内容
- ② 原契約が終了することとなった場合：当該事実、その理由、本物件退去明渡日（予定日を含みます。）および転居先の情報

（2）乙が前項の届出を怠ったことにより、本契約に定める丙の債務のほか、丙に支出すべき費用が発生した場合には、当該費用は乙の負担とします。

第16条（原契約の変更の効力）

乙は、原契約を変更する場合（但し、賃料等の減額を除きます。）には、事前に丙の書面による承諾を取得するものとし、原契約の変更は、上記の承諾がない限り、本契約においては、丙に対する効力を生じないものとします。

第17条（反社会的勢力の排除）

（1）乙および丙は、相手方に対し、現在および将来において、自己（乙については入居者を含みます。）および自己の役員が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから5年を経過していない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」といいます。）に該当しないことおよび以下各号のいずれにも該当しないことを表明し、保証します。

- ① 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- ② 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- ③ 自己もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもつ

てするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

④ 役員または経営に実質的に関与しているものが暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

(2) 乙および丙は、自ら（乙については入居者を含みます。）または第三者を利用して以下各号のいずれかに該当する行為をしてはなりません。

① 暴力的な要求行為

② 法的な責任を超えた不当な要求行為

③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為

④ 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて相手方の信用を毀損し、または相手方の業務を妨害する行為

⑤ その他前各号に準ずる行為

(3) 以下各号に定めるものまたはその役員が、本条（1）の表明保証に関して虚偽の申告をし、暴力団員等もしくは本条（1）各号のいずれかに該当し、または前項各号のいずれかに該当する行為をしたことが判明した場合の甲乙丙間の権利義務関係は、以下各号に定めるとおりとします。

① 甲の場合：

乙は、原契約の定めにかかわらず原契約を解除することができます。なお、甲は甲と丙との間の賃貸保証契約にて、この場合に原契約を解除されることについて異議なく承諾しています。丙は、何らの催告を要せずして、甲と丙との間の賃貸保証契約を解除することができます。当該解除により本契約は終了します。

② 乙（入居者を含みます。）の場合：

乙は、原契約の定めにかかわらず甲から原契約を解除されることについて異議なく承諾します。また、丙は、本物件の明渡しが完了する日までの間に生じる保証債務の履行を停止することができます。また、何ら催告を要せずして、本契約を解除することができます。

③ 丙の場合：

乙は、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができます。

(4) 乙および丙は、前項の規定の適用により相手方が被った被害につき、一切の義務および責任を負わないものとします。

第18条（追加的措置）

(1) 乙は、本契約の目的を達するために丙が必要または適切とみなす契約書その他の書類の作成、調印を丙から要求された場合は、これを速やかに作成、調印して丙に交付するものとします。

(2) 乙は、乙の居住地確認または第4条（1）の権利を行使および保全等するため、丙が必要と判断した場合、乙の住民票、戸籍の附票等を丙が取得することについて、あらかじめ承諾します。

(3) 丙は、事業譲渡等を行う場合、丙の契約上の地位を別途丙の指定する第三者に承継さ

せることができるものとし、乙は当該地位の承継につき予め承諾します。この場合、丙は乙に対しその旨を通知するものとし、当該通知が到達した時点で丙の地位は当該第三者に承継されるものとします。

第19条（充当関係）

丙が本契約に基づく保証債務を履行したことにより、乙が丙に対して本契約に基づく求償債務を負担している場合、乙は甲に対する債務の弁済に優先して丙に対する求償債務を弁済しなければなりません。

第20条（個人情報の取扱に関する同意）

乙は、丙による個人情報の取扱について、別添の「個人情報取扱規定」に同意します。また、乙は、乙から届出のあった緊急連絡先および同居人等の関係者に関する個人情報を「個人情報取扱規定」に従い取扱われることについて、当該関係者から事前の承諾を得ている旨を表明し、保証します。

第21条（協議事項）

乙および丙は、本契約に定めのない事項について、関係法規および慣習等に従い誠意をもって協議の上処理するものとします。

以上合意の証として、本契約書2通を作成し、乙、丙が各1通を保有します。