

2010年8月27日

株式会社 V E S T A
代表取締役 生山 敬大 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 大阪府中央区石町
1丁目1番1号天満橋千代田ビル
TEL06-6945-0729/FAX06-6945-0730
メールアドレス info@kc-s.or.jp
ホームページ [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「保証委託契約書」について、調査・検討を行ってきたところ、2010年2月1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3日付ならびに同年6月30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「保証委託契約書」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9月17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：株式会社VESTA

乙：賃借人

丙：連帯保証人

原契約：記載物件の賃貸借契約

本件委託契約：賃貸保証委託契約

はじめに

本契約は、多くは家主や仲介会社より賃貸借契約の条件として提示され、賃借人は本条項が己に有利か不利かを判断するのに十分な情報提供も時間もないまま、賃貸借契約を締結するためならばと言われるままに本契約締結に至ることが多いものと思慮されます。

他方で、本件契約条項は一見してその理解が容易でないものも多く、また、契約者たる消費者の権利を大幅に制限し、またその義務を加重する内容となっています。

契約にあたり、十分な情報提供がなされていないことについては、消費者契約法上の契約条項の違法性判断にあたっても参酌すべき事項であり、以下各条項の違法性の根拠の一つとなることを冒頭に申し述べておきます。

第7条・第4条

第7条(求償権の範囲)

甲が、賃貸人に対し、第4条第1項に定める保証債務を履行し、または同条第2項に定める費用の支払いをしたときは、甲は、乙及び丙に対し、これら支払額及び支払いのために支出した費用を求償することができる。また求償に要した費用(民事保全手続、民事執行手続及び公正証書作成に要した費用等)を請求することができる。

2.前項に基づく甲の請求に対し、乙及び丙は、一切の抗弁を主張することができない。

第4条(保証の範囲)

2.甲は、賃貸人が原契約を解除する正当な事由があると判断する場合において、本物件の明渡しまでに要する通知、支払督促、訴訟、残地物の撤去・保管・

処分、その他法的手続に必要な費用(弁護士費用を含む。)で、賃貸人が甲の承認を得て支出した費用を支払う。

(1) 申入の趣旨

第4条2項の削除、及び第7条の変更を求めます。

(2) 申入の理由

- 1 第4条2項及び第7条1項により、原賃貸借契約に関して賃貸人の出捐した法的手続きに要した費用(弁護士費用を含む)について、最終的に賃借人が負担する内容になっております。このような条項は、例えば弁護士費用など賃借人の債務不履行によって通常生ずべき損害を超える賠償義務を賃借人に負わせるものであり、仮にこれらの費用の中で法的に請求が認められるものが存するとしても、そのような限定もなく包括的に法的手続に要した費用を請求できるとする本条項は、民法第416条1項の適用される場合に比して、消費者である賃借人の義務を加重するものです。

また、本条項により、賃貸人の費用負担は軽くなりますが、貴社はこの賃貸人の負担軽減を賃貸人・仲介会社に対する宣伝の際にセールスポイントとして掲げています。貴社は賃借人より委託を受け、本来、賃借人のために保証人となっているにもかかわらず、実際には、本条項による賃借人の負担の上に、受託者の相手方である賃貸人等に対する自社のサービスを強化しています。本条項は、賃借人に支払義務のない費用を負担させるばかりでなく、それが貴社の営業活動に利用されるものであり、極めて不当です。また、「賃貸人が原契約を解除する正当な理由があると判断する場合」とありますが、これはどのような場合か不明確であり、賃借人の費用負担について賃貸人の恣意的な判断に委ねることになることも不当であると思料します。

これらの理由から、このような条項は、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、本条項は消費者契約法第10条により無効と考えます。

- 2 第7条1項では、「民事保全手続、民事執行手続及び公正証書作成に要した費用等」も求償の範囲に含むとする条項ですが、仮にこれらの費用の中で法的に請求が認められるものが存するとしても、そのような限定もなく包括的に求償に要した費用を請求できるとする本条項は、民法第442条2項・同459条の適用される場合に比して、消費者である賃借人の義務を加重するものです。

また、貴社は、保証を業とする会社であり、求償権行使のために訴訟費用等の特段の支出が必要であるとしても、それらのリスクを勘案し保証料に反

映させるなど、企業活動の内部で処理すべき問題です。しかるに、自社の経営負担を軽くするために、「求償費用」として一律に借借人の支払義務のない部分を転嫁することは、合理性のない不均衡を生じさせることとなります。

これらの理由から、このような条項は、信義則に反して借借人の利益を一方的に害するものであり、本条項は消費者契約法第10条により無効と考えます。

- 3 また、第7条2項では、貴社が借借人及び連帯保証人への求償に要した費用について、借借人及び連帯保証人に請求できる内容となっております。これら請求に要する費用は、原則として各自で負担すべきものであり、求償債務の不履行による損害とはいえません。このような条項は、借借人及び連帯保証人の債務不履行によって通常生ずべき損害を超える賠償義務を借借人に負わせるものであり、民法第416条1項の適用される場合に比して、消費者である借借人の義務を加重するものです。

これらの理由から、このような条項は、信義則に反して借借人の利益を一方的に害するものであり、本条項は消費者契約法第10条により無効と考えます。

第8条

第8条(事前求償)

乙または丙について、次の各号のいずれかに該当する事由が発生したときは、甲は保証債務の履行前に、あらかじめ求償権を行使できるものとする。

- (1) 原契約または本件委託契約の各条項のいずれかに違反したとき。
- (2) 仮差押え、強制執行、滞納処分、破産手続開始申立て、会社更生手続開始申立て、民事再生手続申立て、精算手続がなされたとき、その他経済的信用が悪化したとき。
- (3) 甲の責めに帰すことのできない事由により、乙または丙の所在が不明となったとき。
- (4) 前各号のほか、求償権の保全と必要とする相当の事由が発生したとき。

- (1) 申入の趣旨

本条項の削除又は変更を求めます。

- (2) 申入の理由

民法第460条は、委託を受けた保証人が事前求償権を行使できる場合を

限定的に列挙していますが、本条項に定められた事由には、同条に定められている事由以外のものが含まれ、貴社による事前求償を容易にするものであり、同条の規定の適用される場合に比して賃借人の義務を加重するものです。

また、本条項は「事前求償」に名を借りて、賃料滞納の事実さえ生じれば、代位弁済がなくとも貴社による賃料取立を可能とするものですが、実質的には、本来、弁護士・認定司法書士のみ許される紛争性のある債権回収を、脱法的に貴社に許すものです。貴社は賃借人より委託を受け、本来、賃借人のために保証人となっているにもかかわらず、実際には本条項により、賃借人のために滞納賃料の取立を可能にしています。本条項により、賃借人は違法な取立を貴社より受ける可能性が高くなりますが、このように賃借人の義務を加重する合理的理由は存在しません。一方、事前求償権そのものは民法第460条により認められており、本条項がなくとも貴社に特段の不利益はありません。加えて、本条項は、契約条項12条によって原賃貸借契約の合意解除事由に該当しており、後記のとおり、信頼関係破壊の法理を潜脱するものともいえます。

これらの理由から、このような条項は信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、本条項は消費者契約法第10条により無効と考えます。

第9条

第9条(連帯保証人間の求償)

丙は、本件委託契約の各条項を承諾の上、乙の甲に対する求償債務を、乙と連帯して保証する。

2.丙は、乙の連帯保証人として本件保証委託契約を締結するに当たり、甲と丙の間の求償関係について、以下の通り同意する。

(1) 甲が、乙の債務を賃借人に弁済したときは、甲は丙に対して、第7条第1項に規定する家賃等及び費用の全額を求償できるものとする。

(2) 丙が、賃借人に対する自己の保証債務を弁済した際には、丙は甲に対して、何ら求償できないものとする。

(1) 申入の趣旨

本条第2項の削除又は変更を求めます。

(2) 申入の理由

本条は、連帯保証人が原貸借契約について保証債務を履行した場合に、連帯保証人と貴社との間の求償権行使について、2項(1)は連帯保証人の義務を加重し、同(2)は権利を制限する内容の規定です。連帯保証人が消費者であり、数人の保証人がある場合に、貴社のみで全額についての求償権を認めるこの規定は、民法第465条、第442条に比して消費者である連帯保証人の権利を制限するものです。

また、貴社が連帯保証人に対して全額求償できるとしながら、連帯保証人が貴社に対して求償できないとすることは、同じ保証人の立場でありながら両者に著しい不均衡が生じさせる上、機関保証会社かつ有償での受託保証人である貴社と一消費者であり、通常無償で保証人に就任している連帯保証人の経済力や、借入人からの求償債権回収のための資力・交渉力・組織力等の格差を考えると、連帯保証人に一方的な不利益を強いるものです。本条項がなくとも、貴社には負担割合に応じた求償権が認められており、特段の不利益はありません。消費者である連帯保証人の犠牲の上に貴社の出捐を可能な限りなく減らそうとする本条項は、甚だ不当であり、これを認める合理的理由はありません。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して連帯保証人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条により無効と考えます。

第12条

第12条(合意解除の同意)

甲は、次の各号に該当する場合に限り、貸借人に対する保証債務の履行を停止し、または乙を代理して、貸借人に対して原契約の解約を申し入れ、原契約を合意解除することができる。乙は、甲がこの権限を行使したことにつき、甲、貸借人または関係者に対して、不服の申立てまたは損害賠償の請求等をしないものとする。

- (1) 乙の甲に対する求償債務が賃料等の3ヶ月分以上の金額になった場合
- (2) 乙の甲に対する求償債務が賃料等の1ヶ月分以上の金額になり、かつ、乙が下記の事由に該当し、以後、支払いがなされる蓋然性がきわめて低いと認められる場合
 - ① 契約時に支払ったのみで、以後、全く支払おうとしない。
 - ② 入居後に退職し、以後、就労しようせず、無収入の状態を続けている。
 - ③ 電話を不通にする等、連絡手段を絶っている。
 - ④ 請求に対して罵声・怒声を張り上げるのみで、話をしようとする。

⑤ その他前各号に準ずる場合

- (3) 乙に本契約第8条各号に該当する事由が認められる場合
- (4) 乙または丙が、死亡または刑事事件による身柄の拘束その他の事由により、原契約の履行が困難な状況に陥ったとき。
- (5) 乙が、本件委託契約または原契約申込みの際に、申込内容について虚偽の申告をした場合

2.乙は、本件委託契約及び本件保証契約が終了するまで、前項の代理権授与を撤回することができない。

(1) 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

(2) 申入の理由

- 1 本条1項では、原賃貸借契約の解約申入及び合意解除についての代理権を家賃保証会社に付与していますが、このような条項がある場合であっても、実際の権限行使が賃借人の意思に反する場合には、解除の効果が否定され、不法行為に該当する可能性があります。

本条各項各号に解除権の発生事由が定められていますが、これらの事由が発生した場合は、むしろ賃借人は賃貸借の継続を望むものであり、住居の必要性に鑑みて、賃借人が軽々に原賃貸借契約の解除を望むことはあり得ず、本条記載の事由による合意解除は明らかに賃借人の意に反するものです。また、賃借人の債務不履行が存在する場合でも、その債務不履行により当事者間の信頼関係が契約解除を相当とする程度にまで破壊されたといえないときは、解除権の行使が認められないことは判例でも確立された法理です（最判昭和41年4月21日、最判昭和51年12月17日等）。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貴社に対して授与し、貴社の恣意的な契約解除を可能にする本条項は、上記の信頼関係破壊の判例法理に加えて民法第99条の規定の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものです。

また、本条1項各号の事由に該当すれば原賃貸借契約を解除できるとの本条項は、上記の信頼関係破壊の法理を潜脱するものです。賃借人は本条項により信頼関係が破壊されるほどの債務不履行が生じていないにもかかわらず契約解除を迫られるなど、賃借人の居住権を不当に侵害するものであり、居住の重要性必要性に鑑みると著しく不当な条項です。一方、本条項が存在せずとも家賃債務保証会社である貴社には特段の不利益はありません。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条により無効と考えます。

- 2 さらに、本条1項では、貴社の解除権行使に対して、消費者である賃借人は損害賠償の請求等ができないとの内容になっていますが、このような条項は、消費者契約法第8条1項3号により無効であると考えます。
- 3 本条2項は、賃借人が1項の代理権授与を撤回できない内容となっておりますが、そもそも、賃借人からの貴社に対する合意解除の代理権授与が消費者契約法第10条に基づき無効である以上、これを撤回できないとの本条項は前提を欠くものであり同様に無効であると考えます。

第13条

第13条（原契約の解除）

甲が、賃借人に対して保証債務を履行した場合でも、乙が甲に対する求償債務を履行しない場合は、乙の賃料不払いは解消しないものとする。

2. 甲または賃貸人は、乙に第12条第1項に該当する事由が認められる場合は、催告することなしに、直ちに原契約を解除することができる。

(1) 申入の趣旨

本条項の削除を求めます

(2) 申入の理由

- 1 本来、保証人が保証債務を履行した場合、主債務者である賃借人の賃料支払債務は消滅し、後は保証人との間の求償関係が残るだけというのが、民法に定める保証制度の大原則です。しかしながら、貴社が保証債務を履行しても、賃借人の賃料不払いが解消しないという本条第1項は、保証制度及び弁済による債務の消滅をさだめた民法上の原則を根底から覆すものであり、これらの民法上の規定に比して消費者である賃借人の権利を制限するものです。

そもそも、賃借人が貴社に保証を委託する目的は、賃料不払い等が生じた場合に貴社の代位弁済により賃借人の債務不履行が解消し、契約解除にいたるほどの信頼関係の破壊を防ぐなど、自己の賃借権を強化するところにあります。しかしながら、本条項はその保証委託契約締結の目的を完全に没却するものであり、本条項により賃借人には何ら利益がないばかりか、貴社が代位弁済をしても賃料不払いが解消しなければ、賃貸人により容易に契約解除されかねない不利益を一方的に負担させられています。このような条項を定める合理的理由は存在せず、本条項は、賃借人の居住権を不当に侵害するものであり、居住の重要性必要性に鑑みると著しく不当な条項です。逆に、本

条項が存在せずとも家賃債務保証会社である貴社には特段の不利益はありません。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条により無効であると考えます。

- 2 本条2項は無催告解除に関する規定ですが、仮に賃借人に原賃貸借契約についての賃料等の債務不履行が生じたとしても、貴社が本件委託契約に基づき賃貸人に代位弁済される限り、賃借人の債務不履行は解消され、賃貸人の解除権は生じません。

賃借人の債務不履行が存在する場合でも、その債務不履行により当事者間の信頼関係が契約解除を相当とする程度にまで破壊されたといえないときは、解除権の行使が認められないことは判例でも確立された法理です（最判昭和41年4月21日、最判昭和51年12月17日等）。にもかかわらず、無催告解除を認める本条項は、これらの判例法理に比して消費者である賃借人の権利を制限するものです。

また、仮に、原賃貸借契約の債務不履行に基づく法定解除権が発生すると仮定しても、解除権を有するのは賃貸人であり、家賃保証会社である貴社には契約解除権はありません。第12条1項に基づく代理権は合意解除に関するものであると考えていますが、この代理権が債務不履行解除を含むものであったとしても、賃貸人に債務不履行等がない限り、賃借人には解除権が発生することはないと、したがって、本条により行使する代理権は前提を欠くこととなります。にもかかわらず、貴社による契約解除に予め承諾を与える本条項は、民法第540条あるいは民法第541条の規定の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものです。

つまるところ、本条項は信頼関係破壊の法理を潜脱するものです。さらに、貴社は賃借人より委託を受け、本来、賃借人のために保証人となっているにもかかわらず、実際には、本条項により、信頼関係破壊の法理を潜脱して賃貸借契約解除を容易にし、さらに貴社にも契約解除権が付与されるなど、明らかに賃貸人のために本保証委託契約を締結しているものと推察されます。このような条項は、賃借人にとって何ら利益はない一方、本条項が存在せずとも家賃債務保証会社である貴社には特段の不利益はありません。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条により無効であると考えます。

第14条

--

第14条（特則事項）

甲または丙は、乙の安否及び本物件の利用状況を確認する緊急の必要があると認められる場合、賃貸人またはその代理人とともに、本物件に立ち入ることができる。

（1）申入の趣旨

本条項の削除又は変更を求めます。

（2）申入の理由

- 1 本条1項は、緊急の必要がある場合に、家賃保証会社である貴社が賃借人の承諾なく賃貸物件内へ立ち入ることについて定めています。しかし、賃借人の承諾なく賃貸物件内に立ち入る行為は、刑法上の犯罪（住居侵入罪：刑法第130条）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。このような条項は、賃借人の使用収益権を定めた民法第601条に比して、賃借人の権利を制限するものです。

また、いかなる場合が賃借人の安否及び本物件の利用状況を確認する緊急の必要があると認められる場合に該当するのか明確ではなく、その判断は貴社に委ねられていると思料します。賃借人にとっては、排他的使用権を有しているはずの賃貸物件内に無断で侵入されるだけでなく、それがいつ何時起こりうるか予見することが出来ません。また、賃借人の安否及び本物件の利用状況を確認する緊急の必要性があるとしても、家賃債務保証会社である貴社についてそのような必要性が生じる余地は全くありません。それにも関わらず、このようなことを認める本条項は、賃借人の居住権を違法不当に侵害するものであり、居住の重要性・必要性に鑑みると極めて違法性の高い条項です。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条により無効であると考えます。

- 2 また、このような違法性の高い行為について、予め承諾を与え、賃借人の損害賠償請求権の行使を不当に制限する趣旨の本条項は、消費者契約法第8条1項3号により無効であると考えます。

第16条

第16条（合意管轄裁判所）

本契約について生じる権利義務に関する訴訟については、東京地方裁判所

を第一審管轄裁判所とする。

(1) 申入の趣旨

本条項の削除又は変更を求めます。

(2) 申入の理由

本条は裁判管轄を定めていますが、これが専属的合意管轄の定めであるとするれば、本来管轄のない貴社の所在地を管轄とすることで、貴社にとって利益となりますが、東京地方裁判所の管轄外の物件に居住し、または物件を退去して遠方に引っ越した借入人の提訴・応訴の権利を著しく制限することになりかねません。また、貴社は、全国各地に支店を設置し、債権回収や提訴・応訴のための資力も有しており、本条項による専属的合意管轄がなくとも、全国各地での訴訟対応が容易です。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して借入人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条に反すると考えます。

以 上