

2010年9月29日

日本貸貸保証 株式会社
代表取締役社長 小山 重暉 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）。

当団体において、貴社の「保証委託契約書」を検討したところ、契約条項等について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、当団体より貴社に2010年5月27日付で「お問い合わせ」を送付しました。

しかし上記の回答期日の同年6月17日以降も回答をいただいております。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20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：日本賃貸保証株式会社

乙：賃借人

※本件委託契約：賃貸保証委託契約

はじめに

本件委託契約は，多くは賃貸人や仲介会社より原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，原賃貸借契約を締結するためならばと言われるままに契約締結に至ることが多いものと思慮されます。

他方で，本件委託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5条

第5条（本件委託契約の更新）

乙は以下の定めにより更新するものとする。

- (1) 本件委託契約の賃貸保証料の支払は第2条を準用する。
- (2) 乙は原賃貸借契約の更新時には必ず本件委託契約も更新するものとする。
- (3) 甲は、本件委託契約の更新を不相当とする事由が認められる場合には更新を拒絶することができることを乙は予め承諾する。
- (4) 本件委託契約を結ばずに更新する場合（自動更新）でも、当社指定の手続きにより賃貸保証料の入金を甲が確認したことで本件委託契約は成立する。
- (5) 自動更新の場合の賃貸保証料については乙の振込書をもって領収書にかえることとし、甲は領収書の発行はしない。
- (6) 更新をする場合、契約内容変更が認められない場合がある。

(1) 申入れの趣旨

5条2号の変更又は削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本条項は、原賃貸借契約更新の際に、本件委託契約の更新を義務づけるという内容になっており、原賃貸借契約締結の際のみならず、賃借人が賃借物件に住み続ける間は、賃借人の意思に反しても、本件委託契約に無限に拘束され、半永久的に保証料を支払う結果となります。

さらに、本件委託契約は委任契約ですので、民法651条において相互解除の自由が認められています。

これらの理由から、本条項は、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害する場合に該当し、消費者契約法10条により無効であると考えます。

第7条

第7条（求償権の範囲）

1 甲が保証債務を履行したとき乙は甲に対し、その弁済額及びこれに対する弁済の日から14.6%の割合により遅延損害金並びに弁済の為に要した費用その他乙に対する求償権の実行又は保全の為に要した費用を支払わなければならないものとする。

2 明渡しに関わる費用を甲が負担した場合も前項と同様とする。

(1) 申入れの趣旨

本条項の削除又は変更を求めます。

(2) 申入れの理由

本条項では、求償権の範囲につき、弁済額とこれに対する弁済の日から年14.6%の割合により遅延損害金のみならず「弁済のために要した費用その他乙に対する求償権の実行又は保全の為に要した費用」「明渡しに関わる費用」までも含むと定められています。

民法459条2項、442条2項で定める求償権の範囲は、「弁済その他免責のあった日以後の法定利息及び避けることができなかった費用その他の損害賠償」に限られています。

上記各費用は「避けることができなかつた費用その他の損害賠償」に該当しないので、同法同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義務を加重するものであり、信義則に反して借入人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条により無効であると考えます。

また、遅延損害金及び上記各種費用を合算した額が、年14.6%を超える場合、消費者契約法9条2号により、超える部分は無効であると考えます。

第8条

第8条（事前求償）

- 1 乙について、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、甲は保証債務の履行前であっても乙に対し、事前に求償権を行使することができるものとする。
 - (1) 原賃貸借契約又は本件委託契約の各条項に一つでも違反したとき。
 - (2) 仮差押、強制執行若しくは担保権の実行としての競売の申立が行われたとき。又は乙が法人である場合、破産、特別清算、民事再生、会社更生、会社整理の申立がなされたとき、及び乙が個人である場合、破産の申立、民事再生の申立がなされたとき。
 - (3) 公租公課につき差押又は保全差押を受けたとき。
 - (4) 「別紙賃貸保証委託申込書」の変更の届け出を怠るなど乙の責めに帰すべき事由によって、甲に損害を及ぼす事態に至ったとき。
 - (5) 乙の所在が不明になったとき。
 - (6) 前各号の他求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき。
- 2 甲が前項により、乙に対して求償権を行使する場合、乙は民法第461条に基づく抗弁権の主張を予め放棄する。

(1) 申入れの趣旨

本条項の削除又は変更を求めます。

(2) 申入れの理由

- 1 8条1項には、貴社が事前求償権を行使できる場合が掲げられています。民法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、同法に定められている事由以外のもが含まれており、同法同条の規定の適用される場合に比して行使できる要件が緩やかで、保証人である貴社の権利を不当に広げ、借入人の権利を不当に制限するものです。

本条項により、本来賃借人より委託を受けた保証人という立場であるはずの貴社が賃貸人のために滞納賃料の取立・回収することを容易なものとし、結果、賃借人の義務を不合理に加重するものとなっています。

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

- 2 8条2項は、民法461条の権利をあらかじめ放棄する旨定められていますが、本条項は、同法同条の規定の適用される場合に比して、消費者である賃借人の権利を不当に制限し、賃料等の二重払いの危険性を必要以上に高めるため、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条により無効であると考えます。

第10条

第10条（室内の立ち入り）

- 1 甲が、乙が緊急の事態に陥った恐れがあると判断した場合、甲は乙の承諾なしに室内に立ち入ることができる。
- 2 甲が乙の標記記載物件使用の有無を1ヶ月以上確認できない場合、甲は室内に立ち入ることができる。

(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

- 1 本条項は「乙が緊急の事態に陥った恐れがあると判断した場合」「乙の標記記載物件使用の有無を1ヶ月以上確認できない場合」には、貴社が賃借人の承諾なく賃貸借物件内へ立ち入ることができることについて定めていますが、このような行為は、刑法130条（住居侵入罪）や民法709条及び民法90条に該当する可能性が極めて高いだけでなく、本条項は、民法601条に比して、賃借人の権利を不当に制限するものです。

また、いかなる場合が「緊急の事態に陥った恐れ」に該当するのか不明確で、かつその判断も貴社の恣意的なものに委ねられています。「物件使用の有無を1ヶ月以上確認できない場合」も含め、これらの状況下において、貴社に賃借人の承諾なく賃貸借物件内へ立ち入ることが正当化される余地は

全くありません。それにもかかわらず、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、その重要性・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、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害する場合に該当し、消費者契約法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内容は、消費者契約法8条1項3号により無効であると考えます。

第11条・第12条

第11条（連絡要請と残留物の保管及び処分）

- 1 乙が、原賃貸借契約に基づいて発生した賃料等を滞納し、その滞納賃料等が1ヶ月分を超え、かつ甲が乙に対して連絡がとれなくなってから14日以上が経過したとき、原賃貸借契約に関し敷金又は保証金を差し入れているか否かにかかわらず、甲は乙に連絡要請することを目的として原賃貸借契約の目的たる標記物件の使用を一時使用禁止することができる。但し、乙より甲に対して原賃貸借契約違反について改善する旨の連絡が入った場合に、甲は直ちに物件の封鎖を解除しなければならない。
- 2 甲が前項の措置を行ったにもかかわらず、さらにそこから2週間以上甲より連絡をとることができず乙の所在が不明となった場合、原賃貸借契約に関し敷金又は保証金を差し入れているか否かにかかわらず乙に対し事前に通知することなく、甲は原賃貸借契約を直ちに解除し、標記物件内の残置物を撤去することができる。
- 3 第1項及び第2項の期間にかかわらず、乙が原賃貸借契約違反とその改善に対し誠実に交渉せず悪意と判断された場合には、甲は第1項及び第2項の措置を実施できる。
- 4 乙が原賃貸借契約に基づいて発生した賃料等を滞納し、かつその滞納賃料等が3ヶ月以上を越えた場合、甲は乙に対し事前に通知することなく、直ちに原賃貸借契約を解除し、標記物件内の残留物を撤去することができる。
- 5 甲が第2項、第3項及び第4項で行った残留物は甲の所定の場所に保管し、かつ1ヶ月以上経過したときは甲は乙に対し事前に通知することなく処分することができる。乙はこれに関し一切異議のないものとする。

6 甲が本条各項に該当し手続を行った後、乙は甲に対し一切の損害賠償の請求をしない。

第12条（原賃貸借契約契約解約の代理権の授与）

乙は甲に対して原賃貸借契約契約解約の代理権を授与することとし、第11条各項に該当する事例が生じた場合、甲がこの代理権を行使しても乙は一切異議のないものとする。

(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

1 11条1項の「滞納賃料等が1ヶ月分を超え、かつ甲が乙に対して連絡がとれなくなってから14日以上が経過したとき」又は、同条3項の「乙が原賃貸借契約違反とその改善に対し誠実に交渉せず悪意と判断された場合」に該当した際、貴社が賃借人に対し、賃貸借物件を一時使用禁止することについて定められていますが、たとえそれが連絡要請という目的であったとしても、原賃貸借契約が解除されていないにもかかわらず、かつ賃借人の承諾も得ず、さらに貴社の恣意的な判断のもとに、このような賃借人の使用収益権を不当に害する行為を定めた本条項は、貴社が原賃貸借契約の賃貸人の債務不履行に加担しているという事実だけでなく、民法709条に該当する可能性も極めて高いものであり、民法601条に比して賃借人の権利を不当に制限するものです。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害する場合に該当し、消費者契約法10条により無効であると考えます。

2 11条2項ないし4項で貴社が賃貸借物件内の残留物を撤去できること、及び11条5項でそれらを処分できることについて定められていますが、賃借人の承諾なく賃貸借物件内に立ち入って賃借人の所有物を撤去・処分することは、刑法130条（住居侵入罪）や刑法235条（窃盗罪）等に該当する可能性があり、また民事上も民法709条に該当する可能性が極めて高いと考えます。

これら、賃借人の意思によらずとも当該行為を貴社に対して認めた条項は、法的手続によらない物件の明渡し等、すなわち自力救済を貴社に認める内容であると解されるとともに、民法601条に比して賃借人の権利を不当

に制限するものです。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して消費者である貸借人の利益を一方的に害する場合に該当し、消費者契約法10条により無効であると考えます。

さらに、11条5項前段で規定する違法性の高い行為について、民法90条に反し無効となり得るだけでなく、後段においては、当該行為に関して貸借人の異議は一切認めないことを定め、貸借人の損害賠償請求権の行使を不当に制限しているため、消費者契約法8条1項3号によっても無効であると考えます。

3 11条6項で、本条の手續に関して、貸借人は貴社に対し、一切の損害賠償請求をしないことについて定められていますが、本条項は消費者契約法8条1項3号により無効であると考えます。

4 12条において、貸借人が貴社に対し原貸借契約解約の代理権を授与することについて定められ、また、その代理権に基づき、11条各項の一定の要件に該当した場合には、貴社が原貸借契約を解除できることについても定められていますが、貸借人の承諾がないにもかかわらず、これらに該当すること、あるいは貴社の恣意的な判断のみによって、貸借人が原貸借契約の解除権を行使する意思があると認めるには根拠に乏しく、貸借人の意思に反し、権限の行使の効果が否定され、民法709条に該当する可能性が高いだけでなく、民法99条や民法601条に比して貸借人の権利を不当に制限するものです。しかも、これら解除権の行使は、貸借人より委託を受けた保証人という立場であるはずの貴社が、実質上、貸借人の意思に基づき貸借人を代理するものであり、本委託契約が、あたかも貸借人のために締結しているものであると推察されます。

これらの理由により、本条項は、信義則に反して消費者である貸借人の利益を一方的に害する場合に該当し、消費者契約法10条により無効であると考えます。さらに、このような貴社の行為に対し、貸借人の異議は一切認めないことの定めについても、消費者契約法8条1項3号によって無効であると考えます。

第14条

第14条（管轄裁判所）

本委託契約において、乙の債務不履行に関する訴訟・その他紛争については原賃貸借契約書上の管轄裁判所にかかわらず、東京地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(1) 申入れの趣旨

本条項の削除又は変更を求めます。

(2) 申入れの理由

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、本来管轄のない東京地方裁判所を管轄とすることで、貴社にとって利益となる一方、消費者である借入人の提訴・応訴の権利を制限することになりかねません。

したがって、本条項は、信義則に反して借入人の権利を一方的に害するものとして消費者契約法10条に反すると考えます。

最後に

今回の申入れの検討に際して、貴社に2009年8月、11月、2010年1月、4月と「契約書（ひな型）」提供のお願いをしておりましたが、改定作業中ということを理由に、現時点で使用されている契約書を提供いただくことができていません。

つきましては、上記の申入事項が現在使用されている貴社の契約書内容と異なる場合がありますら、改めて「契約書（ひな形）」の提供もあわせてお願いいたします。

以上