

平成22年12月16日

〒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

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 様

ご担当：西 島 様

〒541-0041

大阪府中央区北浜3-6-13

日土地淀屋橋ビル

弁護士法人淀屋橋・山上合同

TEL：06-6202-3324（白石直通）

FAX：06-6202-3375

日本セーフティー株式会社代理人

弁護士 渡 邊 徹

同 白 石 浩 亮



回 答 書

第0 はじめに

1 はじめに

貴法人より10月4日付申入書（以下「本件申入れ」といいます。）を頂戴し、当社の本契約について削除ないし修正の申入れを頂戴しておりますが、当社といたしましては、以下に述べますように本契約の各条項は消費者契約法に抵触するものではなく、全体として特段問題はないものと考えております。したがって、削除ないし修正の申入れには基本的に応じかねます（一部修正を予定しております）。

もともと、従来から申し上げておりますとおり、本契約の条項の一部につきましては、よりその趣旨を明確にするために、文言の改訂を予定しているほか、新法が成立した際には、必要に応じて同法に沿った内容に改訂する予定です。

2 手続きについての当社の見解

これまでの貴法人と当社との間のやりとりは以下のとおりです。

- ① 貴法人より、平成22年4月28日付お問い合わせ（以下「本件お問い合わせ」と言います。）による照会を受けました。
- ② 本件お問い合わせに対し、当社より、貴法人に対し、平成22年6月28日付回答書（以下「回答書（1）」と言います。）提出いたしました。
- ③ 貴法人ご担当者より、7月14日、回答書（1）について、平成22年8月末日までに何らかの対応をする旨ご連絡を頂戴しました。
- ④ 貴社より、平成22年10月4日付で本件申入れを頂戴しました。

本件お問い合わせにおいて、当社は貴法人より、当社の本契約と消費者契約法との関係についてご照会を受けておりました。これに対し、当社は、別紙回答書（1）のとおり、個別具体的な事情を検討した上で、本契約が消費者契約法との関係で特段の問題は無いと判断し、詳細に説明を付した上で、必要に応じて改定する旨の予定がある旨をご回答いたしました。

当社といたしましては、仮に貴法人より本件のような申入れがなされるとしても、回答書（1）を踏まえた申入れがなされるものと想定しておりました。ところが、「当社からの回答を検討した結果」である本件申入れの理由の大部分は、本件お問い合わせにおいて貴法人が指摘された理由と殆ど変わるところがございません。

例えば、①本契約の第5条については、回答書（1）において、改訂の予定がある旨をご回答いたしましたが、本件申し入れにおいては、改訂予定の条項について全く触れることなく、従前同様の申入れがなされております。②また、本件申入れの中には、そもそも消費者契約法の適用が無いと考えられる条項が含まれておりますが、この点についても回答書（1）にてご回答申し上げたにもかかわらず、貴法人は本件申し入れにおいて、特段の理由を伏すことなく、前回同様の申入れをなされております。③更に、貴法人の申入れの理由は、畢竟、「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」と述べるのみで、何ら具体的な理由を適示されておられません。

前記のように、当社は、個別具体的な事情を詳細に検討した上で、消費者契約法上特段の問題ない旨をご回答申し上げているにもかかわらず、本件申入れのように具体的な理由を適示されず（しかも回答書（1）をお送りしてから3ヶ月以上経過した時点において）本件のような内容の申し入れを頂戴しても、貴法人が何を問題にしたいのか不明確なままであり、当社としても、本件申入れのご趣旨を図りかね、困惑しております。

貴法人におかれましては、回答書（1）及び本回答書を十分にご検討の

上、ご意見賜りますようお願い申し上げます。特に、貴法人と当社との見解の差異は、当社が回答書（１）に記載した、消費者契約法１０条に関する解釈の差異によるところが大きいように思われます。この点については、かかる見解の相違を十分考慮いただく必要があろうかと考えております。

なお、本件申入れにつきましては、貴法人より８月末日までに対応する旨の期間の提示を頂戴しておりましたが、その後特段のご連絡をいただくことなく、また、遅延の理由を特段付することなく、１月以上経過した１０月４日付で頂戴した経緯がございます。かかる経緯から、当社としては、貴法人にはもはや何らの申し入れをされる意向がないものと判断していたことを付言しておきます。

第１ 保証料等（本契約第５条８項）

１ 申入れに対する回答

削除の申入れに応じることはできません。

ただし、回答書（１）において既に回答しておりますように、本条項に但書を設け、借借人が当社に代わる保証人を立てて、貸貸人が本契約の解約に承諾した場合には、本条の適用がない旨を定めることを予定しております。

２ 回答の理由

回答書（１）第３の４で既に述べたとおりです。再度ご確認ください。

また、仮に借借人が保証料の支払いをしなくとも、当社に代わる新たな保証人がいる場合には、債務者たる借借人が担保供与義務を履行していることとなりますから、明け渡しを余儀なくされるような事態にはならないこととなります。したがって、その点が明確化される改訂予定を勘案すればなお、なんら削除の必要性がないというほかありません。

なお、貴法人は貸貸人の第三者弁済の途が残されていることを指摘されますが、貸貸人と借借人との間の信頼関係破綻の有無との関係では、本来借借人が負担すべき債務について、借借人に代わって貸貸人が第三者弁済を行うことは、信頼関係の破綻を基礎付ける事情にはなりえても、破綻を障害する事情にはなりえないと考えられます。

第２ 保証債務（本契約第７条６項）

１ 申入れに対する回答

削除の申入れに応じることはできません。

２ 回答の理由

回答書（１）第５の３で既に回答したとおりの理由によって、何ら借借

人の権利を制限するものではなく、消費者契約法10条に抵触するものではないからです。

なお、本条項は、文言上明らかであるとおりに、賃料未払いが信頼関係の破綻に至る程度になされた後において、保証会社が立替払いを行った場合に、既に破壊された信頼関係が回復しないことを注意的に述べた規定です。貴法人の本件申入れを拝見しますと、信頼関係破壊前にした保証会社の立替払いの際にも本条項が適用されると誤解されているように見受けられます。今一度ご検討ください。

第3 求償権及び事前求償権（本契約第8条2項）

1 申入れに対する回答

削除の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（1）第6の2で既に回答したとおりです。

また、貴法人は従来理由に加えて、「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460条により賃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」いることを理由としていますが、本条項に列挙する事由を合理的に検討すれば、なお保護に値すべき「賃借人及び連帯保証人が有している利益」は想定し難く、さらに事前求償権の行使が「権利義務が著しく不均衡となる程度に侵害」されていることにはならないと考えております。

第4 求償権及び事前求償権（本契約第8条3項）

1 申入れに対する回答

削除の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（1）第6の3及び本書前項（第3の2）で既に回答したとおりです。

第5 求償権の範囲（本契約第9条及び11条）

1 申入れに対する回答

削除の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（1）第7で既に回答したとおりです。

貴法人のご見解は、およそ民法等の規定の適用に比して消費者の権利を制限する規定であれば、直ちに消費者契約法10条違反であるというに等しいものであり、およそ「民法第1条第2項に規定する基本原則（信義則）に反して消費者の利益を一方的に害する」場合に当該条項が無効となるという点について合理的な検討が加えられていないというほかありません。

第6 連帯保証人の地位（本契約第11条1項）

1 申入れに対する回答

削除の申入れに応じることはできません。

もつとも、本条項の趣旨を明確化するために、各号において「保証会社が合理的な手段によって連絡しても連絡がとれない場合」という要件を付加する条項に変更する予定です。

2 回答の理由

削除の申入れに応じられない点については、回答書（1）第8の1で既に回答したとおりです。

もつとも、当社の回答を仔細に検討いただければ明らかなおおり、本条項は「借入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」たものではありません。上記のような要件を明示することで、このような誤解を払拭し、本条項が実質的に信頼関係破壊法理を潜脱するものではなく、消費者契約法10条によっても無効ではないと考えます。

第7 連帯保証人の地位（本契約第11条1項3号及び同条5項）

1 申入れに対する回答

削除又は修正の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（1）第8の2及び3で既に回答しておりますとおり、連帯保証人に貸借人に対する明け渡し義務を課すものではありません。

したがって、「連帯保証人に対し建物明け渡しの権限を持たせようとする規定のように読めます。」という貴法人の独自の評価を理由として、削除又は修正する必要はないと考えます。

第8 保証債務（本契約第12条）

1 申入れに対する回答

削除の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（１）第５の１(２)で既に回答したとおりです。

特に同条項なお書きが消費者契約法１０条に違反しない理由も詳細に回答したにもかかわらず、本申入れに記載の理由は、必ずしも当社の回答を前提としていない点において、当社が改めて検討を行う前提を欠くと考えます。

第 9 動産所有権の放棄（本契約第 15 条 1 項及び 2 項）

1 申入れに対する回答

削除又は修正の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（１）第 9 の 1 で既に回答したとおりです。

第 10 動産所有権の放棄（本契約第 15 条 3 項）

1 申入れに対する回答

削除の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（１）第 9 の 2 で既に回答したとおりです。

第 11 敷金等の返還（本契約第 20 条及び第 21 条）

1 申入れに対する回答

修正又は削除の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（１）第 10 で既に回答したとおりです。

第 12 原状回復費保証（本契約第 22 条）

1 申入れに対する回答

修正又は削除の申入れに応じることはできません。

2 回答の理由

回答書（１）第 11 で既に回答したとおりです。

なお、仮に連帯保証人の義務を加重する条項であるといえたとしても、賃貸人が乙や丙に先立って保証会社に原状回復費用を請求できるとすれば、賃貸人が比較的資力のある保証会社に請求することが多いでしょうから、当然そのリスクを回避するため保証料を低額に抑えることができなくなり

ます。かかる条項によっても、「両当事者間の権利義務を著しく不均衡となる程度の侵害」があるなどと評価できないことは明白です。

第13 管轄に関する合意（本契約第25条）

1 申入れに対する回答

原則として申入れに応じることはできません。ただし、趣旨を明確にするために、「専属的」という文言を削除する予定です。

2 回答の理由

回答書（1）第13で既に回答したとおりです。

なお、貴法人より、訴訟物によっては、当社本店所在地に管轄が無い場合があるとのこと指摘ですが、本条項は「原契約又は本契約に関して生じた紛争」に限定して合意管轄を定める規定です。当社が原告となる、「原契約又は本件に関して生じた紛争」であって、かつ、当社に本店所在地に管轄が無い場合、とは、いかなる訴訟物を想定されているのか明らかではありません。

もっとも、実際には、本条項を付加的な管轄の合意であるとの解釈の下で運用しておりますので、当社としては「専属的」との文言を削除する予定です。

以上