

平成22年11月5日

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

日本貸貸保証株式会社代理人
弁護士法人北村・加藤・佐野法律事務所
弁護士 北村 晴 男
同 大石 晶 子



回 答 書

当職らは、日本貸貸保証株式会社（以下「当社」とします。）を代理し、貴団体の平成22年9月29日付申入書に対し、下記のとおりご回答致します。

なお、現在、「借入人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」が国会審議中であり、当社は同法成立後にその内容を踏まえて更なる議論・検討を深める予定であり、下記に示した保証委託契約書条項の改訂案は、あくまでも現時点における一案であることにつきご了承下さい。

記

1 旧5条（現7条）一本件委託契約の更新について

【現行の保証委託契約書】

第7条（本件委託契約の更新）

1項 甲（借入人，以下同様。）は原貸貸借契約が更新されるときには、乙（当社。以下同様。）指定の手続きにより本件委託契約も更新するものとします。但し、正当事由の有無に関わらず貸貸人が甲に対し、更新拒絶の通知をした場合には、本件委託契約は期間満了を以って終了します。

【改訂案】

第7条（本件委託契約の更新）

1項 甲は原貸貸借契約が更新されるときには、乙指定の手続きにより本件委託契約も更新するものとします。但し、正当事由の有無に関わらず貸貸人が甲に対し更新拒絶の通知をした場合、又は貸貸人が乙による保証を不要とする旨の意思を表明した場合には、本件委託契約は期間満了を以って終了します。

貸貸保証制度は、信用ある保証人を立てることの困難な借入希望者にも貸貸借契約締結を可能とすることに社会的意義を有するものです。このことからすると、

一般に貸貸人は、賃借人との間で原賃貸借契約を更新する場合、当社が引き続き賃借人の債務を保証し続けることを期待しており、賃借人もその事情を理解して容認していることから、仮に当社が原賃貸借契約の更新後は賃借人の債務を保証しないものとした場合は、当事者の意思に著しく反する結果となるため、同条項の規定には必要性・合理性があります。

ただ、仮に賃借人が現賃貸借契約の更新までに、貸貸人が納得できる保証人を探し出せた場合においてまで、本件委託契約を更新しなければならないとするのは、賃借人及び貸貸人の意思に反して、賃借人を不当に拘束する結果となることから、以上のとおり改訂することを検討しております。

2 旧7条（現11条）—求償権の範囲—について

【現行の保証委託契約書】

第11条（求償権の範囲）

1項 乙が保証債務を履行したときは、甲は乙に対しその弁済額及びこれに対する弁済の日から年14.6%の割合による遅延損害金並びに弁済のために要した費用その他甲に対する求償権の実行又は保全のために要した費用を支払わなければならないものとします。

2項 明渡しに関わる費用を乙が負担した場合も前項と同様とします。

同条項の規定については、以下のとおり改訂することを検討しております。

【改訂案】

第11条（求償権の範囲）

1項 乙が保証債務を履行したときは、甲は乙に対し、その弁済額及びこれに対する弁済の日から年5%の割合による遅延損害金、並びに弁済のために要した費用その他甲に対する求償権の実行又は保全のために要した費用を支払わなければならないものとします。

2項 明渡しに関わる費用を乙が負担したときは、甲は乙に対し、その支払額及びこれに対する支払の日から年5%の割合による遅延損害金を支払わなければならないものとします。

3 旧8条（現12条）—事前求償—について

【現行の保証委託契約書】

第12条（事前求償）

1項 甲について、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙は保証債務の履行前であっても甲に対し、事前に求償権を行使することができるものとします。

- (1) 原賃貸借契約または本件委託契約の各条項に違反し求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき。
- (2) 仮差押、強制執行若しくは担保権の実行として競売の申立てが行われたとき、または甲が法人である場合、破産、特別清算、民事再生、会社更生、和議開始、会社整理の申立てがなされたとき、及び甲が個人である場合、破産の申立て、民事再生の申立てがなされたとき。
- (3) 公租公課につき差押または保全差押を受けたとき。
- (4) 第6条に定める届け出を怠るなど甲の責めに帰すべき事由によって、乙に損害を及ぼす事態に至ったとき。
- (5) 甲の所在が不明となったとき。
- 2項 乙が前項により、甲に対して求償権を行使する場合、甲は民法461条に基づく抗弁権の主張を予め放棄します。

同条項の規定については、以下のとおり改訂することを検討しております。

【改訂案】

第12条（事前求償）

甲について、次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、乙は保証債務の履行前であっても甲に対し、事前に求償権を行使することができるものとします。

- (1) 甲が破産手続開始の決定を受け、かつ、原賃貸借契約の賃貸人がその破産財団の配当に加入しないとき。
- (2) 原賃貸借契約に基づく債務が弁済期にあるとき。

4 旧10条（現15条）—本物件内の立ち入り—について

【現行の保証委託契約書】

第15条（本物件内への立ち入り）

乙は、法令上認められている場合、または以下に例示する正当事由がある場合には、甲の承諾なしに室内に立ち入ることが出来ます。

1. 甲について身体の異常その他緊急の事態が発生した可能性がある場合。
2. 乙が甲による本物件使用の事実を1ヶ月以上確認できない場合。

【改訂案】

第15条（本物件内への立ち入り）

乙は、法令上認められている場合、または、甲について身体の異常その他緊急の事態が発生した可能性が認められる場合には、甲の承諾なしに室内に立ち入ることが出来ます。

同条1号における「緊急の事態が発生した可能性がある場合」については、借借人に「身体の異常」が発生した可能性がある場合等を指すものと例示されており、この点に関する当社の判断は恣意的なものになりやすく、同条項の規定には必要性・合理性があります。

他方、同条2号を削除することとし、以上のとおり改訂することを検討しております。

5 旧11条1項乃至4項（現16条）—連絡要請及び契約解除—について

【現行の保証委託契約書】

第16条（連絡要請及び契約解除）

- 1 甲が、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ヵ月分を超え、かつ乙が甲に対して連絡が取れなくなってから14日以上が経過したとき、原賃貸借契約に関し敷金または保証金を差し入れているか否かに関わらず、乙は甲に対し、連絡を要請するための適切な措置を講じることが出来ます。但し、物件の入退室を完全に排除する物理的な措置は講じないものとしします。
- 2 乙が前項の措置を行ったにも関わらず、さらにそこから14日以上乙より甲に連絡を取ることができず甲の所在が不明となった場合、原賃貸借契約に関し敷金または保証金を差し入れているか否かに関わらず甲に対し事前に通知することなく、乙は原賃貸借契約を直ちに解除することが出来ます。
- 3 甲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ヶ月分以上となった場合、乙は甲に対し、事前に通知することなく、直ちに原賃貸借契約を解除することが出来ます。
- 4 第1項及び第2項の期間に関わらず、甲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、乙は第1項及び第2項の措置を実施することが出来ます。

同条項の規定については、以下のとおり改訂することを検討しております。

【改訂案】

第16条（連絡要請）

甲が、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ヵ月分を超え、かつ乙が甲に対して連絡が取れなくなってから14日以上が経過したとき、原賃貸借契約に関し敷金または保証金を差し入れているか否かに関わらず、乙は甲に対し、物件の扉に手紙を挟むなど連絡を要請するための適切な措置を講じることが出来ます。但し、物件の入退室を排除する物理的な措置は講じないものとしします。

6 旧11条5項及び6項（現17条）—動産類の保管及び処分—について

【現行の保証委託契約書】

第17条（動産類の保管及び処分）

- 1項 原賃貸借契約が解除された後、甲が本物件の明渡しを完了しまたは甲が本物件の占有を放棄した後に本物件内に動産類（明らかなゴミ類を除く。）がある場合は、乙はこれを所定の場所に保管します。この場合、保管開始後1ヶ月以上経過したときは、乙は甲に対し事前に通知することなくこれを処分または譲渡することが出来ます。甲はこれに関し一切異議がないものとします。
- 2項 乙が前項の保管及びこれに続く処分または譲渡を行った場合には、甲は乙に対し、名目の如何を問わず損害賠償その他一切の請求をしないものとします。
- 3項 1項に関して発生する一切の費用は甲の負担とします。

同条項の規定については、以下のとおり改訂することを検討しております。

【改訂案】

第17条（動産類の保管及び処分）

- 1項 原賃貸借契約が解除された後、甲が本物件の明渡しを完了しまたは甲が本物件の占有を放棄した後に本物件内に動産類（明らかなゴミ類を除く。）がある場合は、乙はこれを所定の場所に保管します。この場合、保管開始後1ヶ月以上経過したときは、乙は甲に対し事前に通知することなくこれを処分または譲渡することが出来ます。
- 2項 前項に関して発生する一切の費用は甲の負担とします。

7 旧12条（現18条）—原賃貸借契約の解除権の付与—について

【現行の保証委託契約書】

第18条（原賃貸借契約の解除権の付与）

甲は乙に対して原賃貸借契約の解除権を付与することとし、第16条の各項に該当することが生じた場合は、乙がこの解除権を行使しても甲は一切の異議申立てをすることは出来ません。

同条項の規定については、削除することを検討しております。

8 旧14条（現20条）—管轄裁判所—について

【現行の保証委託契約書】

第20条（管轄裁判所）

本件委託契約に基づく訴訟・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関わらず、東京地方裁判所を以って管轄裁判所とします。

同条項の規定については、以下のとおり改訂することを検討しております。

【改訂案】

第20条（管轄裁判所）

本件委託契約に基づく訴訟その他紛争については、物件の所在地並びに乙の本社又は支店の所在地を管轄する地方裁判所又は簡易裁判所を以って管轄裁判所とします。

以上