

2011年 2月 25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)

再申入及びお問い合わせ

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）。

当団体の2010年9月29日申入書に対する、同年11月5日付回答書において、改定案として提示頂いた貴社の「保証委託契約書」を当団体において検討したところ、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（第1）。また、改定案について、お問い合わせを致します（第2）。

つきましては、本申入れ並びにお問い合わせに対する貴社のご回答を、来る2011年3月25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、本申入れ等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

はじめに

本件委託契約は，多くは貸借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。

甲：貸借人

乙：日本賃貸保証株式会社

本件委託契約：保証委託契約

第1 契約条項変更等の申入

1 第7条

第7条（本件委託契約の更新）

1 甲は原賃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賃借人が甲に対し更新拒絶の通知をした場合、又は賃借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。

(1) 申入れの趣旨

本条項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。

なお、貴社は、原則として更新を強制することについて、「当事者の意思」に合致する旨記載していますが、これは主として賃貸人の期待について考慮したものと理解致します。

しかし、賃貸人が資力ある保証人の存在を賃貸借契約存続の条件とするのであれば、その旨賃借人と賃貸借契約において定めればよいことです(なお、同定めは、いわゆる信頼関係法理と消費者契約法等による適法性の審査を受けることはいうまでもありません。)。貴社と賃借人間の保証委託契約において、契約強制の定めを置くことは、結局のところ、賃貸借契約が存続する限り、貴社との保証委託契約を強制することになり、消費者の選択の自由を著しく制約するものといわざるを得ません。

また、貴社改定案では、「**正当事由の有無に関わらず賃貸人が甲に対し更新拒絶の通知をした場合、又は賃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**」について更新強制の例外とすることで不当性を回避できる旨の見解を述べておられますが、上記と同様の理由により、また、契約更新の可否が賃貸人の一方的判断により決定しているという点で、この規定をもって条項の不当性が払拭されたとは言い難いと考えます。

2 第11条

第11条（求償権の範囲）

- 1 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 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。

(1) 申入れの趣旨

本条項の変更又は削除を求めます。

(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5%の割合による遅延損害金のみならず「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」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つ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、消費者である借借人の義務を加重するものであり、信義則に反して借借人の利益を一方的に害するものです。

貴社改定案では、遅延損害料率について、年14.6%から年5%に改善されており、その点は評価できます。しかし、改定案にいう「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」が明示されておらず、民法459条2項、442条2項における「避けることができなかつた費用その他の損害賠償」との関係が明らかでなく、また、上記各契約条項により発生する負担の範囲も極めて不明確というほかありません。従って、上記各条項が消費者である借借人にとって過大な義務を課すことになる可能性は払拭されておらず、消費者契約法10条により無効であると考えます。

第2 お問い合わせ

1 第17条

第17条（動産類の保管及び処分）

- 1 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た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 前項に関して発生する一切の費用は甲の負担とします。

- 1 本条第1項で、あらかじめ貴社に対して、借借人の承諾なく賃貸借物件内

にある賃借人が所有する動産類を撤去し保管できること、並びにこれらを事前に通知することなく処分または譲渡できることを認めております。貴社は、あくまで賃借人が「明渡しを完了し」又は「占有を放棄した後」であることを前提としておりますが、これら「明渡完了」及び「占有放棄」につきまして、貴社はどのような状況を想定しておられるのかが必ずしも明確でないように思われます。つきましては以下のご質問にお答え下さい。

(1) 「占有放棄」には、賃借人の明示の意思表示によるものの他、賃借人の長期の不在等事実行為による場合も含んでいるのでしょうか。

(2) 「明渡完了」とありますが、本条項では価値を有する動産類が室内に残置されていることが前提となっております。このような状況下において「明渡完了」とすることは、矛盾している様に思われますが、本条項において、どのような場合を明渡の完了としておられますでしょうか。

以上