

平成23年4月7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
同

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23年2月25日付再申入書に対し、下記のとおりご回答致します。

なお、平成22年11月5日付回答書において述べたとおり、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、同回答書に示した保証委託契約書条項の改訂案があくまでも一案であることにつきご了承下さい。

記

1 現行第7条（本件委託契約の更新）について

【改訂案】

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、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。

- (1) 貴団体は、当社の上記改訂案について、原貸貸借契約の更新時に本件委託契約の更新を義務づけるものであり、主として貸貸人の期待について考慮したものであって消費者（借入人）の選択の自由を著しく制約するものであると指摘したうえで、民法651条（委任の解除）において相互解除の自由が認められていることとの比較において、消費者契約法10条により無効であると主張しています。
- (2) この点、民法651条1項は、「委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる」と規定しているところ、判例上、同条項については、「受任者が委任者の利益のためにのみ事務を処理する場合に適用あるものにして、その事務の処理が委任者のためのみならず受任者の利益をも目的とするときは委任者は同条項により委任を解除することはできない」ものと解されています（大審院大

正9年4月24日判決)。

そして、委任契約が他の契約関係の一部をなしている場合についても、当該委任契約は全契約関係の終了と運命を共にすべきものであり、同条項により委任契約を解除することはできないものと解されており(新版注釈民法(16)283頁)、判例上、「委任が委任者と第三者及び受任者との間の他の契約に基因し、その契約により委任者の受ける利益と結合し、その契約を遂行する結果受任者が委任者の利益のために委任事務を処理すべき場合においては、その契約が変更されない限り、受任者の意思のみをもって委任を解除することはできない」と解されています(大審院大正6年1月20日判決)。

また、委任契約が、受任者と第三者との共同の利益を目的とする場合においては、第三者がこれを承諾した以上は、その第三者の同意なくして委任者がこれを解除することはできないものと解されています(新版注釈民法(16)285頁)。

(3) 以上を踏まえて検討するに、本件委託契約は、原賃貸借契約の締結時に、賃貸人(第三者)の希望に従って、同契約に付随して締結される委任契約であるため、原賃貸借契約の終了と運命を共にすべきものであり、原賃貸借契約が存続している限り、少なくとも賃貸人(第三者)の同意なくして委任者(賃借人)が解除することはできないものと解され、そもそも民法651条1項により解除できない契約に該当するものと思料します。

(4) そして、仮に、原賃貸借契約の締結時において、締結当初の契約期間の2年ないし3年間に限って本件委託契約が存続するものとし、原賃貸借契約の更新時に本件委託契約が更新されないものとした場合、多くの賃貸人は、相当程度資力のある賃借希望者又は信用ある保証人を立てることが可能な賃借希望者との間でしか原賃貸借契約を締結しないことが容易に予想されます(なお、不動産賃貸借取引上、賃貸人には賃借人を選択する自由がある以上、上記のような行動をとる賃貸人を非難することは的外れです)。

すなわち、原賃貸借契約の更新時に本件委託契約が更新されないとするのは、信用ある保証人を立てることのできない賃借希望者にとって、原賃貸借契約を締結すること自体を困難又は不可能にさせるものであり、かえって、消費者(賃借希望者)の保護に欠ける結果を招くこととなります。

このように、一般に賃貸人は、賃借希望者に対し信用ある保証人を立てることを原賃貸借契約締結の条件としている実情があり、かかる取引慣習自体を否定することはできないところ、平成22年11月5日付回答書において述べたとおり、賃貸保証制度は、信用ある保証人を立てることの困難な賃借希望者にも原賃貸借契約の締結を可能とすることに重要な社会的意義を有するものです。

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、更新後も当社が引き続き賃借人の債務を保証し続けることを一般に期待している賃貸人のみならず、これによって原賃貸借契約の締結自体を困難又は不可能とされる賃借人(賃借希望者)の意思にも著しく反する結果となるため、同条

項の規定には十分な必要性・合理性があります。

これに反対する見解は、本件委託契約が、原賃貸借契約の締結時に、賃貸人の希望に従って、同契約に付随して締結される委任契約であるという性質を理解していないばかりか、本件委託契約がなければ賃借人となることができない多くの賃借希望者（経済的に恵まれない人々や外国人）の置かれた状況を理解しないものと言わざるを得ません。

- (5) 以上のとおり、上記改訂案は、そもそも「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項」に該当しないうえ、「民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」にも該当しないため、消費者契約法10条に反しないものと思料します。

2 現行第11条（求償権の範囲）について

【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します。

貴団体は、当社の上記改訂案について、消費者契約法10条により無効であると指摘しています。

この点、上記第11条（求償権の範囲）は、第10条（保証債務の履行）「甲が原賃貸借契約に基づき発生する債務の履行の全部又は一部を遅延したため、乙が賃貸人から保証債務の履行を求められたときは、甲及び入居者から本物件の明渡しが完了し、全ての債務が確定した後、甲に対して事前に通知することなく弁済することが出来ます。」を受けた条項であり、そもそも当社による保証債務の履行は、物件の明渡しが完了した後になされることが前提となっています。

この意味で、当社が保証債務を履行する場面における賃借人と当社の利害状況は、貴団体の指摘する民法459条（委託を受けた保証人の求償権）が前提とする一般的な金銭債務における債務者と保証人の利害状況とは異なっており、上記改訂案において「明渡しに関わる費用」等を求償できるものと定めたとしても、そもそも「民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項」に該当せず、また、「民法1条2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を

一方的に害するもの」にも該当しません。

以上のとおり、上記改訂案は消費者契約法10条に反しないものと思料します。

3 現行第17条（動産類の保管及び処分）について

【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。

(1) 質問事項(1)に対する回答

同条1項の「占有の放棄」には、賃借人の明示の意思表示による場合のほか、賃借人の明示の意思表示がない事実行為による場合も含まれますが、後者については、賃借人が（不在にしている事情が不明である以上は）長期にわたり不在であることのみから占有の放棄を認めることはありません。

この点、平成22年11月5日付回答書において示したとおり、（当社社員による）物件内への立ち入り（現行第15条）については、「法令上認められている場合、または、賃借人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」に限って、賃借人の承諾なしに室内に立ち入ることが出来るものとする内容に改訂することを検討しており、例えば、連日気温が35度前後の猛暑が続いている時期（すなわちエアコンを使用しないまま生活を続けることが通常考えられない時期）に、ガス・電気・水道等のライフラインが全て止められていることが発覚した場合等を想定しています。なお、上記のようなケースにおいて、当社社員が、賃借人の安否確認を目的として、物件内に立ち入る場合は、警察官又は賃貸人の立会いを要するものとすることを徹底することを検討しております。

そして、上記のようなケースにおいて物件内に立ち入ったところ、賃借人がいわゆる夜逃げをしたものと判断された場合は、上記第17条1項の「占有の放棄」に該当するものと思料します。

(2) 質問事項(2)に対する回答

同条1項の「明渡し完了」に関して、「賃借人が物件の明渡しを完了した後に物件内に動産類（明らかなゴミ類を除く。）がある場合」としては、賃借人において物件内の動産類を殆ど全て搬出したものの、賃借人にとって不要であるのに処分をしなかった一部の動産類（例えば、冷蔵庫1台のみ）が残置されているケース等を想定しています。

以上