

2011年 1月 31日

C a s a 株式会社  
代表取締役 宮地 正剛 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。つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、来る2011年2月28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：賃貸人  
乙：賃借人  
丙：C a s a 株式会社  
原契約：賃貸借契約  
本契約：保証委託契約

### 第1 保証の範囲

#### 第3条(保証の範囲)

(1)丙は、甲に対して、乙が甲に対して負担する債務のうち、次の各号記載の金銭の支払を、乙と連帯して保証します、但し、甲と丙の間で締結される保証契約所定の免責事項に該当する場合はこの限りではありません。

①省略

②省略

③省略

④法的手続費用：

居住用物件である場合に限り、本物件明渡しまでに要する通知、支払督促、訴訟その他法的手続に必要な費用のうち、乙の負担に帰すべきと認められるもの。但し、乙の賃料等の滞納により原契約を解除する正当な理由が存在すると丙が判断する場合において、丙が甲に対して原契約の解除もしくは本物件の明渡しを目的として法的手続きの協力要請をした場合に限りです。

(1) 申入の趣旨

本条項の変更または削除を求めます。

(2) 申入の理由

本条項では、原賃貸借契約に関して賃貸人の出捐した法的手続きに要した費用について、本契約の保証の範囲に含まれ、最終的には賃借人が負担する内容になっています。

民法416条1項によれば、賃借人の債務不履行に対する損害賠償の範囲は、「債務不履行によって通常生ずべき損害」と定められています。

そうしますと、本条項は、賃借人の債務不履行によって通常生ずべき損害を超える賠償義務を賃借人に負わせるものであり、仮にこれらの費用の中で法的に請求が認められるものが存するとしても、そのような限定もなく法的手続に要した費用を請求できるとする本条項は、民法416条1項の規定による場合に比して、消費者である賃借人の義務を加重するものです。

そして、本条項により、「乙の負担に帰すべきと認められるもの」として、保証会社の恣意的な判断で借入人の負担となった場合、本来借入人が負担すべき費用を、結果的に借入人が支払うこととなります。しかも、そのリスクに対する保証が本契約に含まれている結果、そのリスクに対する対価である保証料に転嫁されることとなります。そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、消費者である借入人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景とするものであり、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。

## 第2 保証債務の履行

### 第4条(保証債務の履行)

(1)乙が原契約に基づき負担する債務の履行の全部または一部を遅滞したときは、丙は乙に対して何らの通知なくして保証債務を履行した上で、次項に基づき求償することができます。

(2)丙が保証債務を履行したときは、乙は丙に対し、以下各号に定める金額を速やかに償還しなければならないものとします。

①丙の甲に対する保証履行額

②丙の甲に対する保証履行のための費用

③丙の乙に対する求償権実行または保全に要した費用

④保証債務を履行した日の翌日を起算日とする年率14.6%の遅延損害金

(3)乙が原契約に基づき甲に対して負担する債務を履行しないことにつき正当な事由がある場合には、乙は丙に対し、賃料等の支払日の前日までにその事由を連絡しなければならないものとします。

(4)乙は、前項の連絡を怠った場合、前項の事由の存在を理由に丙の求償請求を拒むことはできないものとします。

(1) 申入の趣旨

本条項の変更または削除を求めます。

(2) 申入の理由

1. 第4条1項では、貴社が借入人に対して、事前に通知することなく保証債務の履行ができることを前提に、求償権の行使ができると定められています。

民法463条1項(443条準用)の規定によれば、借入人は、事前通知を怠った貴社に対して、借入人に対して対抗することができる事由を有していたときは、その事由をもって貴社に対して対抗することができます。

そうしますと、賃借人が貸貸人に対して対抗することができる事由を有していた場合であっても、求償権の行使ができると定められた本条項によれば、賃借人は、貴社に対して対抗することができず、本条項は、民法463条1項に比して、消費者である賃借人の権利を制限するものです。

また、貴社から賃借人に対して事前通知なく、貸貸人の求めに応じ、何らの制限もなく保証債務の履行がされるならば、本来賃借人に対して請求できないはずの貸貸人が、貴社に対して保証債務の履行を請求することにより不当に満足を得ることになり、その結果、賃借人が損失を被ることになります。つまり、本条項は、賃借人の犠牲のもとに貸貸人を優遇するための条項だといえます。しかしながら、そもそも貴社は賃借人から委託を受け保証業務を行っているのですから、貸貸人の立場を考慮する必要はないはずで、そして、本条項により貴社の求償権に基づく請求が強制されるならば、貴社に対する委託者である賃借人が有する貸貸人及び貴社に対する権利を不当に奪う結果となります。そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、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するものであり、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するもので、消費者契約法第10条に基づき無効であると考えます。

2. 第4条2項では、求償権の範囲として、①保証履行額、②保証履行のための費用、③求償権実行または保全に要した費用、④年率14.6%の遅延損害金が定められています。

民法459条2項（442条2項準用）の規定によれば、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」に限られており、上記③ないし④の各費用は「避けることができなかつた費用その他の損害賠償」に該当しません。

そうしますと、本条項は、同法同条同項の規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものです。

そして、賃借人が、そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、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するものであり、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条に基づき無効です。

また、遅延損害金及び上記③ないし④の各費用の合算した額が、年1

4. 6%を超える場合、消費者契約法9条2号により、超過部分は無効です。

3. 第4条3項では、借借人が貸貸人に対して債務の履行をしないことにつき正当な事由がある場合における貴社に対する通知義務についての定めを、同条4項では、通知義務違反の場合には、当該正当理由をもって貴社からの求償請求を拒むことができない旨を定められています。

しかしながら、本条項のような規定は、家賃等の支払いを拒絶しうる正当な事由があるにも関わらず、予め借借人に通知義務を負わせ、その通知義務を怠った借借人からの抗弁を遮断させるための条項であり、貴社の求償権の行使を容易ならしめるための条項です。

そもそも、借借人と貸貸人との間に生じた債務を履行しないことの正当事由を保証会社に通知すべき民法上の義務はなく、本条項は、消費者である借借人の義務を加重するものです。

借借人が貸貸人に対して負う義務の履行について、何らかの対抗事由を有する場合、当然当事者としてその対抗事由を容易に主張することができます。しかしながら、借借人が対抗事由を有するという事は、債務不履行の状態ではなく、保証債務が履行されるべき場面ではありません。そのような場合に、賃貸借契約に際し付加的に締結されるに過ぎない保証委託契約に、本条項のごとき通知義務が定められていたとしても、当該契約において借借人が貴社に対して通知すべきと認識することはあり得ません。その結果、本条項は、借借人の通知義務違反を誘発し、貸貸人の不当な請求を容易ならしめ、借借人の対抗事由を奪う結果になるといわざるを得ません。

また、借借人が賃貸契約を締結する際に、義務的に貴社のような機関保証会社による保証を利用するのは、貸貸人側から保証会社の利用を賃貸借契約の条件とされたことを契機とする場合が大半であると思われます。そして、その場合、不動産仲介業者から紹介された保証会社をいわゆるがままに選択していることが大半であること、保証契約の内容について不動産賃貸借契約におけるような重要事項説明もなされておらず、契約に際し貴社との間でやりとりすらしていない場合が大半であることが実態であると認識しています。すなわち、借借人の自由な意思に基づき保証会社を選択する余地が実際にはほとんどなく、かつ消費者が契約内容を認識する契機がほとんどない状態といえます。

このような状況下に置いて、消費者が貸貸人との間で賃料の支払い拒絶を伴うような紛争を生じた際に、そもそも消費者は貴社に対して通知

しなければならぬことを想起することを期待することすら困難といえます。

そして、そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、消費者である借入人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景とするものであり、信義則に反して借入人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条に基づき無効と考えます。

### 第3 事前求償

#### 第5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、丙は、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します。

- ①原契約または本契約の各条項に一つでも違反したとき。
- ②仮処分、仮差押、強制執行または担保権の実行としての競売の申立を受けたとき。
- ③破産手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始または会社更生法手続開始の申立があったとき。
- ④丙の責に帰すことのできない事由により丙に乙の所在が不明となったとき。
- ⑤前各号のほか求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき。

(2)丙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461条(主債務者の免責請求)に基づく抗弁権を主張できないことを予め承諾します。

#### (1) 申入の趣旨

本条項の変更または削除を求めます。

#### (2) 申入の理由

1. 第5条1項では、貴社が事前求償権を行使できる場合が定められています。

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おり、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のが含まれているのみならず、原契約及び本契約のあらゆる違反があれば直ちに事前求償権の行使が可能となるなど、極めて広範なものとなっています。

そうしますと、本条項は、同法同条の規定の適用される場合に比して事前求償が行使できる要件が緩やかになっており、保証人である貴社の権利を不当に広げる一方、借入人は二重払いの危険を負担することとなるのであり、借入人の権利を不当に制限するものです。

また、本条項により、本来借入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、保証債務を履行していないにも関わらず、事前求償権行使の名目で、事実上賃貸人のために滞納賃料の取立・回収することを可能としており、これは、弁護士法及び債権管理回収業に関する特別措置法の潜脱である疑いがあります。

そして、そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、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するものであり、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条に基づき無効と考えます。

2. 5条2項では、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、同条は公平の原則から主債務者に認められた当然の権利であり、そもそも権利の剥奪自体に合理性が見出しがたく、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するものです。

そして、賃借人が二重払いのリスクを負担するような、自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、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するものであり、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条に基づき無効です。

#### 第4 特則

##### 第7条(特則)

(2)丙および連帯保証人は、次の各号に定める事由が全て発生した場合、乙の安否および本物件の利用状況を確認するために本物件の合鍵を甲から借り受けて本物件に立ち入ることができるものとします。

- ①乙が原契約に基づく賃料等の支払を期限どおりに行わなかった場合。
- ②丙が、乙から届出を受けた連絡先に電話をかけても、乙本人との電話による会話または面談ができないとき。

(3)乙は、丙および連帯保証人に対し、次の各号に定める事由が全て発生した場合に乙に代わって防犯および本物件の保全のために本物件の開錠を阻害するとともに、原契約を解除する代理権をここに授与します。

- ①前項①(乙が原契約に基づく賃料等の支払を期限どおりに行わなかった場合)および②(丙が、乙から届出を受けた連絡先に電話をかけても、乙本人との電話による会話または面談ができないとき)に該当するとき。
- ②電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況などから、当該物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき。
- ③甲または丙が予告書の本物件への差し置き、投函その他の方法により、開錠を阻害することまたは原契約を解除することを予告してから7日以上経過したとき。

(4)原契約が解除、解約、期間満了その他事由の如何を問わず終了した場合、丙は乙の退去手続に立ち会うことができるものとします。また、乙は丙および連帯保証人に対し、原契約終了日から1週間が経過しても明渡しが完了しない場合には、乙に代わって下記の事項を行い本物件の明渡しを行う代理権限をここに授与します。また、乙は、この場合、本物件に残置された動産の所有権を放棄し、丙または連帯保証人がかかる動産を搬出、運搬、保管、処分することに何ら異議を申し出ないものとします。

- ①本物件の入退出。
- ②本物件内の家財道具等動産類の搬出運搬。
- ③搬出した動産類の保管および乙への引渡し。
- ④その他本物件明渡しに必要な一切の事項。

(5)乙は、本条に基づく丙および連帯保証人に対する代理権限授与を、丙の事前の書面による承諾がない限り撤回できないものとし、また、丙および連帯保証人は、それぞれ単独で、乙から授与された代理権限を行使することができるものとします。

(6)本条に基づく丙の行為に関する一切の費用は、乙が負担するものとし、乙は丙に対し速やかにこれを支払うものとします。

(1) 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

(2) 申入の理由

1. 7条2項では、①家賃の滞納、②借借人と連絡が取れない場合に、貴社が借借人の承諾なく賃貸借物件内へ立ち入ることができる定められています。

しかしながら、このような行為は、刑法130条（住居侵入罪）や民法709条（不法行為）に該当する可能性が極めて高いだけでなく、本条項は、目的物に対する借借人の使用収益権を定めた民法601条に比して、借借人の権利を不当に制限するものです。

また、このような措置を認める本条項は、借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。そして、そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、消費者である借借人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景とするものであり、信義則に反して借借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条に基づき無効です。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る条項は、違法行為を契約条項により潜脱するものであり、借借人の損害



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。

2. 7 条 3 項では、防犯および本物件の保全のために本物件の開錠を阻害することについての代理権を貴社及び連帯保証人に付与する旨定められています。

しかしながら、上記解錠阻害措置が自力救済的措置であり、それ自体不法行為を構成する可能性が高い上、賃借人が自ら使用する自宅の開錠を阻害するような措置を望むことはありえず、明らかに賃借人の意に反するものです。開錠の阻害の意思がないにもかかわらず、その意思表示に関する代理権を保証会社及び連帯保証人に対して授与するという本条項は、民法第 99 条の規定の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものです。

そして、そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、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するものであり、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第 10 条に基づき無効です。

3. また、7 条 3 項では、原賃貸借契約の解除についての代理権を貴社及び連帯保証人に付与する旨定められています。

しかしながら、そもそも本条が定める事由のみで、判例上解除が認められるべき、「当事者間の信頼関係の破壊」かは極めて疑問であり、その意味で、本条項は判例上解除が許容されない場合について、脱法のために貴社らに解除権を付与したものと解さざるを得ません。したがって、このような条項がある場合であっても、実際の権限行使が賃借人の意思に反する場合には、解除の効果が否定され、不法行為に該当する可能性があります。第 7 条第 3 項各号に解除権の発生事由が定められていますが、これらの事由が発生した場合であっても、住居の必要性に鑑みて、賃借人が軽々に原賃貸借契約の解除を望むことはあり得ず、本条記載の事由による解除は、通常の場合明らかに賃借人の意に反するからです。契約解除の意思がないにもかかわらず、その意思表示に関する代理権を保証会社及び連帯保証人に対して授与するという本条項は、民法第 99 条の規定の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものです。

そして、そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、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するものであり、信義則に反して賃借人の利益を一方的

に害するものであり、消費者契約法第10条に基づき無効と考えます。

仮に、第7条により解除権が発生すると仮定しても、第7条2項1号に定められた事由が発生した場合（借借人の債務不履行）に解除権を得るのは貸貸人であり、貸貸人に債務不履行等がない限り、借借人には解除権が発生することはない、したがって、本条により行使する代理権は前提を欠くこととなります。にもかかわらず、借借人に解除権が発生することとし、代理人による解除権行使に対し予め承諾を与える本条項は、民法第540条あるいは民法第541条の規定の適用される場合に比して借借人の権利を制限し、信義則に反して借借人の利益を一方的に害するものとして、場合によっては消費者契約法第10条に違反し無効となります。

4. 第7条4項前段では、原契約終了日から1週間が経過しても明渡しが完了しない場合には、明渡しを行う代理権を貴社および連帯保証人に付与する旨が定められています。

しかしながら、このような条項がある場合であっても、実際の権限行使が借借人の意思に反する場合には、その効果が否定され、不法行為に該当する可能性があります。明渡しの意思がないにもかかわらず、その意思表示に関する代理権を貴社及び連帯保証人に対して授与するという本条項は、民法第99条の規定の適用される場合に比して借借人の権利を制限するものです。

そして、そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、消費者である借借人と事業者である保証会社の交渉力の格差を背景とするものであり、信義則に反して借借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条に基づき無効です。

5. 第7条4項後段では、貴社または連帯保証人が同項前段の規定に基づき、借借人を代理して明渡しを行った場合、借借人は、本物件に残置された動産の所有権を放棄し、貴社または連帯保証人がかかる動産を搬出、運搬、保管、処分することに何ら異議を申し出ない旨が定められています。

しかしながら、物件内に残置された借借人の物品を貴社または保証人が無断で撤去することは、自力救済にあたる可能性があり、後々、借借人との間で損害賠償の問題が生じるおそれがあります。そのような場合であっても借借人が異議を述べるできないとすれば、消費者である借借人からの損害賠償請求を禁じる旨の条項であり、消費者契約法第8条1項3号により無効です。

## 第5 費用の清算

### 第8条(費用の清算)

(1)前条(4)の場合に生じた退去、搬出および処分にかかる費用(実費)、倉庫保管料は、乙の負担とします。

(2)前項の費用のほか、営繕費、光熱費等乙が負担すべきもので丙が立替払いをしたものがある場合には、乙は丙に対し、速やかに立替金を償還しなければならないものとします。

### (3)省略

#### (1) 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

#### (2) 申入の理由

1. 本条項では、搬出等の費用について、賃借人の負担となると定められています。

しかしながら、先述したように、残置物の搬出等を行うこと自体、自力救済として民法709条の不法行為に該当し、極めて違法性の高い行為です。

にもかかわらず、その貴社による自力救済を目的とした費用を、賃借人に負わせる旨の本条項は、賃借人の債務不履行によって通常生ずべき損害を超える賠償義務を負わせるものであり、民法第416条1項の適用される場合に比して、消費者である賃借人の義務を加重するものです。

そして、そのような自己に一方的に不利益な本条項を受け入れなければならないのは、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するものであり、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条に基づき無効です。

## 第6 搬出動産類の保管

### 第9条(搬出動産類の保管)

(1)第7条(4)③の規定により丙が保管する動産類の保管期間は最長1ヶ月とします。この期間内に乙が丙の保管にかかる動産類を引きとらない場合、以後丙がいかなる処分をしても乙は異議を述べないものとします。

(2)丙が保管する動産類の全部または一部に紛失・毀損等の損害が生じた場合といえども、丙は一切の責任を負わないものとします。

#### (1) 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

(2) 申入の理由

1 第7条4項では、物件内に残置された借入者の物品を貴社または連帯保証人が無断で撤去することを定めていますが、これは、貴社による自力救済を事前に認めさせるものであり、民法709条の不法行為に該当します。

本条項は、違法性の高い無断撤去を前提とする内容であり、公序良俗に反し無効です(民法90条)。

仮に、貴社において適法に保管できると判断される場合であったとしても、借入者の承諾なく借入者の所有する動産類等を処分する行為は、借入者の財産権を侵害するものとして民法709条の不法行為に該当し、また、刑法上の犯罪にも該当する可能性が極めて高い行為です。

そのような場合であっても借入者が異議を述べるできないとすれば、消費者である借入者からの損害賠償請求を禁じる旨の条項であり、消費者契約法第8条1項3号により無効です。

第7 連帯保証人

**第11条(連帯保証人)**

**(1)省略**

**(2)連帯保証人は、丙の請求がある場合には、第7条(2)、(3)または(4)により乙から授与された代理権限に基づき、乙の代理人として、原契約の解除、本物件の明渡し等、同条項所定の措置を行わなければならないものとします。**

**(3)連帯保証人は、他の担保または保証を変更または解除されても異議または免責を申し立てないものとします。**

(1) 申入の趣旨

本条項の削除を求めます。

(2) 申入の理由

1. 本条項では、連帯保証人に対し、連帯保証人が借入者から付与された明渡し等に関する代理権を行使する義務を定めています。

しかしながら、本条項は、明渡しの代理権を連帯保証人に付与することを定めた第7条を前提とする規定であり、同条2項ないし4項が無効と判断される以上、その前提を欠くこととなります。

また、借入者に明渡しの意思がないにもかかわらず、その意思表示に関する代理権を貴社及び連帯保証人に付与するものであり、民法第99条の規定の適用される場合に比して借入者の権利を制限するものです。

そして、本条項は、貴社による自力救済を潜脱するため、本契約により借入者から連帯保証人に対して代理権を付与させたものに基づくもの

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として、消費者契約法第10条に違反し無効です。

以上