

2016年1月27日

フォーシーズ株式会社  
代表取締役 丸山 輝 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：山崎

〒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

E-mail：info@kc-s.or.jp

HP：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し入れ、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。）。

当団体は、貴社の「住み替えかんたんシステム保証契約書」について、調査・検討を行ってきたところ、2015年1月28日付、6月12日付で、貴社に対し、それぞれ、お問い合わせを送付しました。貴社から、同年2月27日、9月18日付で、それぞれ回答をいただきましたほか、貴社と面談の上協議を行いました。

当団体は、貴社からの各回答について検討した結果、貴社の「住み替えかんたんシステム保証契約書」の保証契約条項には、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2016年2月26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、並びに当団体の「お問い合わせ」

の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：原契約及び本契約の連帯保証人  
丁：貴社

※本契約：住み替えかんたんシステム保証契約  
※原契約：甲・乙間で締結された賃貸借契約

### 第1 家賃債務保証業者による原契約の解除権

#### 第13条 保証受託者等の原契約解除権

- 1 丁は、乙に下記事由が生じたときは、無催告にて原契約を解除することができるものとし、甲・乙及び丙は、この場合に丁が原契約についての解除権を行使することに対して、異議はないことを確認する。
  - ①乙が支払いを怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3ヶ月分以上に達したとき
  - ②乙が年間保証委託料の支払いを2ヶ月以上遅滞したとき。
  - ③～⑥ [略]
- 2 丁による前項の解除は、乙に対する意思表示によってするものとし、甲に対しては、原契約を解除する旨告知すれば足りる。
- 3 [略]
- 4 乙が賃料の支払いを3ヶ月分以上怠り、丁が3ヶ月分以上の賃料に相当する保証債務を履行したことなどにより、乙に支払能力がないことが明らかとなり、原契約における甲乙間の信頼関係が破壊された場合には、原契約の定め及び丁による保証債務の履行の有無にかかわらず、甲は、無催告にて原契約を解除することができる。
- 5 乙・丙及び丁は、前項の場合に甲が原契約についての解除権を行使することに対して、異議はないことを確認する。

#### 1 申入れの趣旨

第13条の削除を求めます。

#### 2 申入れの理由

##### (1) 原賃貸借契約の解除主体について

ア 解除主体を貴社に拡張することが消費者契約法10条前段に該当すること

最高裁平成23年3月24日判決ほかからも明らかなおり、消費者契約法10条前段の該当性を判断するにあたっては、当該特約条項が存在する場合と存在しない場合を比較し、存在しない場合に比べ消費者の

義務を加重している場合には、10条前段該当性が認められます。

本件特約が存在しなければ、借借人は貴社による解除権行使により賃借権を失う事態が生ずることはありません。

また、解除権の行使は相手方に対する意思表示によってこれを行うところ（民法540条1項）、貴社契約条項13条2項では、賃貸人に対しては、告知すれば足りるとしており、これも解除権の行使を容易にしている点で、消費者の賃借権を制限する条項といえます。

このことから本件条項が法10条前段に該当することは明白です。

#### イ 同条後段該当性について

(ア) 貴社は借借人の委託と費用負担の下に保証人となっています。求償権の行使を超えて、賃貸借契約自体を消滅させる権限を貴社自身が行使することは、貴社の契約上の地位に鑑みれば、委託者の利益に反するといわざるを得ません。

(イ) 保証債務の拡大防止のために保証人自身が解除権を行使する必要があるとの考え方についても合理性はありません。本契約は貴社が一方的に作成した条項に他の当事者は諾否の自由のみを有するいわゆる約款ですが、保証委託契約において貴社が負担する保証債務の極度額を限定することは可能であり、無限に保証債務を負担する契約条項を策定しているのは貴社自身だからです。

(ウ) 本件条項の実質的な目的は、契約解除時の権利行使や訴え提起等の手続きについて貴社ないし貴社と提携関係にある代理人弁護士が代行する点にあると考えられます。解除権行使や建物明渡業務について反復継続的に行う事業者が行うことを受忍すれば、借借人にとって契約解除や明け渡し請求を受ける可能性が高まることは明白であり、解除権行使が認められる要件が同一であるからといって、消費者の不利益性を何ら払拭するものではありません。

また、非弁行為の禁止や訴訟信託の禁止等の規定からも明らかなおとおり、権利行使について第三者に権限付与することは、法律事務について無限定に第三者に委託することを禁止する我が国の法制度と対立・緊張関係に立つことは明らかです。

前記のとおり貴社は本件条項13条2項において、解除権行使の意思表示について、賃貸人に対しては告知をもって足りるとしていますが、これは貴社が賃貸人の利益の代弁者として解除権の行使を代行している故に意思表示は不要であると理解していることを図らずも示しています。

何よりも、貴社が借借人の費用負担のもとに、委託者の相手方である賃貸人のためにこのようなサービスを提供することは、借借人の地位を一方的に不利益なものとしていると解さざるを得ません。

加えて、借借人が貴社に保証委託契約の締結を申し込むのは賃貸人の指定による場合がほとんどであることを考えれば、実質的・経済的には、貴社が賃貸人の委託のもとに有償で解除権行使という法律事務の代行行為を行っているとの評価も可能です。

このような不利益を消費者に課すことは、消費者の利益を一方的に侵害するものといわざるを得ません。

- (エ) なお、訴訟信託の禁止や利益相反に関する規定は直接には当団体の差止請求権の根拠にはなりません。消費者契約法10条後段の解釈にあたっては、これら諸規定との関係は当然に参酌されるというべきです。

(2) 無催告解除条項について

ア 本条1項本文の貴社による無催告解除を認める部分については、民法541条が適用される場合に比して、解除権の行使ができる要件が緩やかになっており、消費者である賃借人の義務を加重するものです（消費者契約法10条前段）。

この点、すべての無催告解除条項が、ただちに信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条により無効となるとはいえないとしても、消費者である賃借人の有する建物賃借権が、賃借人の生活基盤を構成する重要な権利であることにかんがみれば、本条1項各号に規定する事由のみによっては、催告しなくても不合理とは認められないほどの信頼関係を破壊したと認められる事情があるとは必ずしもいえません。したがって、やはり、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条後段に該当し、無効となる可能性があると考えられます。

- イ この点において、無催告解除の特約の有効な場合について判示した最高裁昭和43年11月21日判決（民集22巻12号2741頁）に照らすと、本条1項は、同条項各号につき、「契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情」が存する場合には、無催告解除権を行使することが許される旨定めた規定にすぎないものと解することもできます。

消費者である賃借人の居住権の必要性・重要性にかんがみれば、無催告で解除が認められる場合はできるだけ限定して解釈されるべきです。また、確立した判例である上記最高裁昭和43年判決に照らせば、「契約を解除するのに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合」にはじめて無催告解除がなされ得るということを、最低でも明示する必要があると考えます。

(3) 異議権放棄条項について

ア 本条1項本文は、保証委託会社である貴社に対し、原賃貸借契約の解約権を付与していますが、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。とすれば、賃借人や連帯保証人の異議権の放棄を規定する本条項は、消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた貴社の不法行為により消費者である賃借人に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除することになりますから、

本条1項本文は、消費者契約法8条1項3号に該当します。

イ この点、本条1項各号に該当することを理由とする貴社の原契約解除権の行使が、具体的事情によっては民法709条の不法行為に該当する場合があります。これを前提に、異議権放棄にかかる同条項本文は、貴社の不法行為責任の全部を免除する趣旨ではないとすると、本条1項本文の異議権放棄条項は認められるという見解も、理論上は成り立ち得るのではないかとも思われます。

しかし、いずれにせよ、本条1項本文の異議権放棄の部分は、貴社の不法行為責任を免責する趣旨とは解し得ないのですから、結局のところ、消費者である借入人の居住権保護の観点からは、上記部分は削除してしかるべきですし、また、削除しても、貴社の利益を害するところはないものと考えられます。

## 第2 事前通知等

### 第14条 本件連帯保証債務の履行

1 乙が原契約に基づき負担する債務の履行の全部又は一部を遅滞したため、丁が甲から本契約に基づき保証債務の履行を求められたときは、丁は、乙に対して民法所定の事前の通知をすることなく、当該保証債務の履行を行うことができる。

2・3 [略]

4 丁から第2項に基づく償還請求を受けた場合について、乙及び丙は、甲に対する抗弁をもって、丁への支払いを拒むことができないことを予め承諾する。

#### 1 申入れの趣旨

第14条1項・4項の削除を求めます。

#### 2 申入れの理由

第14条1項は、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を履行することができるものと定めます。また、同条4項は、貴社による求償権の行使に対し、借入人及び連帯保証人は、貸入人に対する抗弁をもって貴社への支払を拒否できないことを承諾する旨定めます。

しかしながら、借入人及び連帯保証人は、貸入人に対する抗弁を有していたとしても、貴社が保証債務を履行する前に通知を受けることがなければ、これを行行使する機会を保障されなくなる上、貴社からの求償権の行使に対しても、貸入人に対する抗弁を主張できないというのですから、民法463条・443条1項が適用される場合に比して、借入人及び連帯保証人の権利を制限するものであり、かつ、信義則に反して、借入人及び連帯保証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いうべきです。

## 第3 明渡及び室内動産の処分

### 第18条 借入人の建物明渡協力義務

1 [略]

2 丁は、下記いずれかの事由が存する場合には、乙が明示的に異議を述べない限り、これをもって本件建物の明渡しがあったものとみなすことができる。

①〔略〕

②乙が賃料等の支払いを2ヶ月以上怠り、丁が合理的な手段を尽くしても乙本人と連絡が取れない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ乙が本件建物を再び占有使用しない意思が客観的に看取できる事情が存するとき。

3 乙は、本件建物を明け渡したとき（前項により明渡しがあったものとみなされた場合を含む。以下同じ。）に、本件建物内及び駐車場・トランクルームその他の付帯施設内（以下「本件建物内等」という。）に残置した動産類については、甲及び丁において、これを任意に搬出・保管することに異議を述べない。

#### 第19条 搬出動産類の保管義務の範囲及び処分

1 前条の規定により丁が搬出して保管している動産類のうち、乙が当該搬出の日から1ヶ月以内に引き取らないものについては、乙は、当該動産類全部の所有権を放棄し、以後丁が随意にこれを処分することに異議を述べない。

2 乙は、丁に対し、前条の規定により丁が搬出して保管している動産類等について、その保管料として月額1万円（税抜）を支払うほか、当該動産類の搬出・処分に要した費用を支払うものとする。

#### 1 申入れの趣旨

第18条及び第19条に関し、いまだ賃借人が任意に退去していないにもかかわらず、第18条2項②に基づき、賃貸人又は貴社において賃借人所有物の搬出、保管、処分ができ、かつ、これに対する賃借人の異議を認めない内容となっている点の変更を求めます。

#### 2 申入れの理由

第18条2項は、賃借人の積極的な行為がないにもかかわらず「明渡しがあったものとみなす」場合を定めるものであり、明渡しとみなされると、残置動産類については、同条3項により賃貸人及び貴社による搬出、さらに最終的には第19条1項により貴社の「随意に」による処分が可能になります。

しかし、賃貸人又は家賃債務保証業者が法的手続によらず賃借人の所有物を一方的に搬出、処分することは、違法な自力救済に該当します。そして、このような自力救済に対して消費者である賃借人からの異議を認めないことは、消費者契約法8条1項3号により無効であると考えられるため、前記の変更を求めるものです。

賃貸人による賃借人所有物の一方的な搬出に関しては、東京高裁平成3年1月29日判決が示しているとおり、「建物賃貸借終了後、貸主による賃借人所有物件の搬出処分を許容するとの合意は、賃借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出、処分（例えば、賃借人が任意に本件建物から退去した後における残された物件の搬出、処分）について定めたものと解する

限りにおいて効力を有するもの」と解するべきです。

第18条2項②は、賃貸借契約がまだ「終了」しておらず（賃料滞納2か月のみではいまだ信頼関係の破壊はなく債務不履行解除は認められないと解する余地がある状況といえます。）、賃借人による明渡し行為（すなわち、東京高裁が例示する任意での物件からの退去行為）もない時点で、明渡したものとみなして動産類の搬出やその後の処分につなげる条項です。

このように、第18条3項、第19条1項と相まって違法な自力救済を定め、これに対する賃借人の異議を一切認めない18条2項②は消費者契約法8条1項3号により無効というべきであり、よって、申入れの趣旨に記載のとおりの変更を求めます。

以上