

平成28年3月4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 殿

〒102-0083 東京都千代田区麹町1-6-3
クレール麹町ビル3階 半蔵門総合法律事務所
TEL 03-3239-2141 FAX 03-3239-2142
フォーシーズ株式会社代理人
弁護士 岩 田 拓 朗

同 根 本 健 三 郎

同 中 野 嵩

同 長 谷 川 和 哉

回 答 書

冠省

貴法人からフォーシーズ株式会社（以下「当社」といいます。）宛にご送付いただいた2016年1月27日付け「申入書」（以下「貴書」といいます。）記載の申入事項に対し、当職らにおいて、当社を代理して、下記のとおりご回答申し上げます。

記

第1 はじめに

1 貴書による申入れに至る経過等について

これまでの貴法人と当社との間のやり取りは、以下のとおりです。

- ① 貴法人から、平成27年1月28日付け「お問い合わせ」により、当社保証契約条項に対する疑義につき、照会を受けました。
- ② 上記「お問い合わせ」にてご照会いただいた事項につき、当職らにおいて、当社を代理して、平成27年2月27日付け「回答書」（以下「回答書①」といいます。）により、同日、回答し

ました。

- ③ 貴法人から、平成27年6月12日付け「再お問い合わせ」により、再度の照会を受けました。
- ④ 当職らにおいて、貴法人に対して面談の申入れを行い、平成27年7月27日、貴法人の代理人である岡本英子弁護士、五條操弁護士、増田尚弁護士及び吉岡良太郎弁護士らと面談を行い、貴法人から疑義を呈された当社保証契約条項について、協議を行いました（以下「先般協議」といいます。）。
- ⑤ 上記の先般協議における協議内容を踏まえ、当職らにおいて、当社を代理して、平成27年9月18日付け「回答書②」（以下「回答書②」といいます。）により、同日、回答しました。
- ⑥ 貴法人から、平成28年1月27日付け「申入書」（貴書）により、当社保証契約条項の一部につき、削除・変更の申入れを受けました。
- ⑦ 当職らにおいて、同年2月26日、貴法人から指定されていた回答期限の延期を申し入れました。

2 関連裁判例について

また、貴書で削除を求めておられる当社保証契約条項13条1項による当社の原契約解除権については、貴書による申入れに先立ち、平成27年5月25日には大阪地方裁判所において、そして平成28年1月14日にはその控訴審である大阪高等裁判所において、当該条項が消費者契約法第10条に反するものではない旨の判決（以下、控訴審判決を「関連裁判例」といいます。）がそれぞれ言い渡され（大阪地方裁判所平成26年（ワ）第2816号、同第6500号事件、大阪高等裁判所平成27年（ネ）第2112号、同第2618号事件）、控訴審で確定しております。

なお、上記事件（以下「関連訴訟事件」といいます。）においては、先般協議に貴法人の代理人として出席された増田尚弁護士が第1審（大阪地方裁判所）及びその控訴審（大阪高等裁判所）において相手方代理人を務めておられました。

第2 家賃債務保証業者（当社）による原契約（賃貸借契約）の解除権について

1 申入事項

当社保証契約条項13条〔保証受託者等の原契約解除権〕の削除

2 回答

削除の申入れは、お受け致しかねます。

3 理由

貴法人の申入れは、消費者契約法の規定を正解しないものというほかありません。

以下、回答書①の第2の2及び回答書②の第3の2及び3で述べたことと重複しますが、関連裁判例を踏まえ、改めてその理由を詳述します。

(1) 関連裁判例について

ア 関連裁判例は、具体的事案における本条項に基づく当社による賃貸借契約の解除の効力について、次のとおり判示しています（なお、固有名詞については、賃貸人は「本件賃貸人」

に、賃借人は「本件賃借人」に、それぞれ置き換えています。)

(ア) 控訴人（本件賃借人）らは、フォーシーズ株式会社（当社）が保証債務を履行することにより、本件賃借人との関係では債務不履行がない場合であっても、保証人に過ぎないフォーシーズ株式会社（当社）に本件賃貸借契約の解除権を付与することとしている本件解除特約（本条項）は、民法541条に比して消費者である賃借人の義務を加重するものであり、信義則に反して賃借人を一方的に害するものであるから、消費者契約法10条により無効であると主張する。

(イ) しかし、賃料保証会社が主債務者である賃借人に代わって賃料を弁済する行為は、保証委託契約に基づく保証債務の履行であるから、これにより賃借人の賃料不払の事実消長を来すものではなく、賃貸借契約の解除権の発生を妨げるものではない。

また、賃料保証会社は、賃借人に対し、主債務者である賃借人が滞納した賃料の支払義務を負うのであるから、保証債務が無制限に増大することを防止することについて正当な利益を有するのであって、そのための措置として賃借人、賃借人及び保証会社の合意により保証会社に賃貸借契約の解除権を付与することが、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するものであるということとはできない。

なお、本件において、本件賃借人は、フォーシーズ株式会社（当社）に対し、本件保証委託契約に基づき7万円程度の年間保証委託料を支払っているが、このような保証委託料のみでは、賃借人による賃料滞納によりフォーシーズ株式会社（当社）の保証債務が増大するリスクが填補されているということとはできない。

(ウ) また、賃料等の不払が3か月分以上に達したときに催告なく解除し得るという本件解除特約が、賃借人の義務を加重するものであるということもできない。

(エ) したがって、本件解除特約が民法541条に比して消費者である賃借人の義務を加重するものであるということとはできず、信義則に反し、賃借人の利益を一方的に害するものであるということもできないから、控訴人（本件賃借人）らの主張は理由がない。

(オ) 本件賃借人は賃料等の不払を繰り返しており、既に本件賃借人との間の信頼関係は破壊されているというべきであり、フォーシーズ株式会社（当社）による本件賃貸借契約の解除は有効である。

イ 関連訴訟事件においては、先般協議にご出席くださいました増田尚弁護士が相手方（控訴人ら）訴訟代理人を務められ、控訴審において、次のとおり主張されていました。

(ア) 保証契約条項13条1項1号は、①賃借人による賃料等の滞納が3か月分以上に達したに過ぎず、いまなお賃貸借契約当事者間の信頼関係が破壊されたとはいえないのに、賃貸借契約の解除権を発生させ、②仮に賃貸借契約当事者間の信頼関係を破壊したと評価できるとしても、催告をした上での解除権が発生するに過ぎないのに、無催告での解除権を発生させるものであって、消費者である本件賃借人の権利を制限し、義務を加重する条項であるといえる（控訴理由書第1の1(1)）。

(イ)① 保証契約条項13条1項1号及び2項は、賃貸借契約の当事者でない機関保証会社であるフォーシーズ株式会社（当社）に対し、賃貸借契約の解除権を付与するものであり、

契約当事者が当該契約の解除権を有するとする民法540条、541条に比して、消費者である本件賃借人の権利を侵害し、あるいは義務を加重する条項である。

② また、解除の意思表示は、契約当事者の相手方にしなければならないところ、契約当事者以外の者に解除権を付与することになるのであれば、解除の意思表示は、契約当事者双方になすべきものであるのに、保証契約条項13条2項は、賃借人に対してのみなされれば解除の効力が発生すると定めている。この点においても、民法540条、541条に比して、消費者である本件賃借人の権利を侵害し、あるいは義務を加重する条項であるといえる。

③ なお、これらの点は、原判決も、否定しないものと思われる（以上、控訴理由書第1の1(2)）。

ウ 上記控訴理由を踏まえ、関連裁判例は、本条項について、「民法541条に比して消費者である賃借人の義務を加重するものであるということとはでき〔ない〕」と判示しているものであって、本条項が、民法541条に比して消費者である賃借人の義務を加重するものであるということとはできず、そもそも消費者契約法10条前段の要件に該当しないことについては、関連裁判例からも明らかです。

(2) 原契約の解除主体について

ア 貴書において、保証契約条項13条1項により原契約（賃貸借契約）の解除権を当社に付与することにつき、かかる条項が存在しなければ賃借人は当社による解除権行使により賃借権を失う事態が生じることはないため、本条項は消費者契約法（以下「法」ということがあります。）10条に違反する旨主張しておられますが、かかる主張は、およそ認められる余地のないものと考えております。

イ 法10条は、いわゆる前段要件として、「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」であることを要求していますが、「乙〔賃借人〕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」に、保証受託者である当社に原契約（賃貸借契約）の解除を認める本条項は、そもそも「消費者〔賃借人〕の権利を制限し、又は消費者〔賃借人〕の義務を加重する消費者契約の条項」に該当するものではありません。

すなわち、賃貸借契約の成立により、賃借人は、賃借物の使用収益権を取得するとともに、その対価たる賃料支払義務を負います。両者は、賃貸借契約の本質をなす基本的権利義務であって、賃借人が賃料支払義務を怠った場合に、これと対価関係にある賃借物の使用収益権を喪失することは、民法が本来的に予定しているところであり、本条項は、かかる基本的権利義務関係を何ら修正するものではありません。

詰まるところ、賃借人は、賃借物を使用収益する対価としての賃料の支払義務を履行している限りにおいて賃借物の使用収益を妨げられることはなく、「乙〔賃借人〕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」に（無催告にて）原契約を解除し得るといふ本条項は、何ら賃借人の権利を「制限」するものではなく、その義務を「加重」するものでもありません。

したがって、そもそも本条項が法10条前段の要件に該当しないことは明らかです。

ウ また、前記アの貴法人の主張は、関連訴訟事件において、前記(1)イ(イ)①のとおり、相手方訴訟代理人(増田尚弁護士)から「原判決も、否定しないものと思われる」として主張されていたにもかかわらず、控訴審において一蹴(排斥)されたものですが、貴書においては、かかる控訴審の判断が不当であることを基礎付けるための新たな主張は何一つなされていません。

民法及び消費者契約法の正確な理解を前提とする限り、本条項が法10条前段に該当するとの結論は、およそ導き得ないものと考えております。

エ 他方、法10条後段の要件に関し、貴書において縷々主張されていますが、いずれも法10条後段とは無関係の事情というほかなく、またご主張も独自の見解というほかありません。

これらに対する詳細な反論は、回答書①及び回答書②において既に尽くしており、そもそも法10条前段の要件に該当する余地がないことが明らかであるうえ、そもそも貴書におけるこの点の主張は、回答書①及び回答書②の反論を踏まえたものではないことから、あえて本書で再掲するまでもないものと思料します。

(2) 解除の意思表示の相手方について

ア 貴書において、保証契約条項13条2項により原契約(賃貸借契約)の解除を賃借人に対する意思表示によってするものとし、賃借人に対しては告知すれば足りるとしていることにつき、解除権の行使を容易にしている点で、法10条前段に該当することは明白である旨主張しておられますが、かかる主張も、およそ認められる余地のないものと考えております。

イ そもそも本条項は、賃料不払のまさに当事者である賃借人に対しては、民法の原則に従い、解除の意思表示の到達を要求しているのであって、何ら消費者である賃借人の「権利」を制限するものではありません(賃借人に対しては、解除の意思表示がない限り、賃貸借契約が解除されるものではありません。)

ウ また、前記アの貴法人の主張も、関連訴訟事件において、前記(1)イ(イ)②のとおり、相手方訴訟代理人(増田尚弁護士)から「原判決も、否定しないものと思われる」として主張されていたにもかかわらず、控訴審において一蹴(排斥)されたものですが、貴書においては、かかる控訴審の判断が不当であることを基礎付ける新たな主張は何一つされていません。

民法及び消費者契約法の正確な理解を前提とする限り、本条項が法10条前段に該当するとの結論は、およそ導き得ないものと考えております。

(3) 無催告解除条項について

ア 貴書において、本条1項本文〔柱書〕により当社の無催告解除を認めることは、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あって法10条前段に該当する旨主張しておられますが、かかる主張も、失当であるというほかありません。

イ そもそも保証契約13条1項は、本項各号に該当する事由が存在する場合には、当事者間の信頼関係が破壊されたといえることが通常であり、かつ、事ここに至っては賃貸借契約を解除するに当たり催告をしなくてもあなたが不合理とは認められないのが通常であることを

踏まえ、賃貸借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ときに、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であって、「当事者間の信頼関係が破壊されたといえない等、民法等が適用される場合によれば賃貸人が無催告にて賃貸借契約を解除することができない場合であっても、機関保証会社であるフォーシーズ株式会社に無催告での解除権を付与する」条項ではありません。

そのことは、貴書において言及されている最高裁昭和43年11月21日判決（民集22巻12号2741頁）の趣旨に徴しても明らかです。

ウ また、前記アの貴法人の主張も、関連訴訟事件において、前記(1)イ(ア)のとおり、相手方訴訟代理人（増田尚弁護士）から主張されていたにもかかわらず、控訴審において明示的に排斥されたものですが、貴書において、かかる控訴審の判断が不当であることを基礎付けるための新たな主張は何一つなされていません。

エ さらに、貴書においては、全ての無催告解除条項が、直ちに信義則に反して消費者の利益を一方向的に害するものとして、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鑑みれば、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に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ないとして、無催告解除を認める本条項は、法10条後段に該当し、無効となる可能性がある旨主張しておりますが、そもそも本条項は、法10条前段に該当するものではないのですから、法10条後段を論ずるまでもなく、法10条により無効となる余地がありません。

オ また、貴書において、「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」にはじめて無催告解除がなされ得るということ、最低でも明示する必要があると主張しておりますが、法10条との関係において、そのような記載をすることが必要であるとは考えられず、また、そのように記載することが相当であるとも考えられませんので、貴法人のご提案を受け入れることはできかねます。

(4) 異議権放棄条項について

ア 貴書において、本条1項本文〔柱書前段〕は、保証委託会社である当社に対し、原契約（賃貸借契約）の解除権を付与するものであるが、「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ること」を前提として、賃借人や連帯保証人の異議権の放棄を規定する本条項〔柱書後段〕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当社の「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上の責任について、その全部を免除することになるものであって法8条1項3号に該当する旨主張しておりますが、かかる主張も、次のとおり失当であるというほかありません。

イ この点について、国土交通省による通達である「家賃債務保証業務の適正な実施の確保について」（平成21年2月16日国住備第111号）は、財団法人日本賃貸住宅管理協会に対し、家賃債務保証に係る契約や業務の実施に当たって留意すべきと考えられる事項として、「4 家賃債務保証会社による賃貸借契約の解除（解約の申入れ）について」と題し、「一定

の事由が発生した場合に賃貸借契約を解除する（賃貸借契約の解約の申入れをする）権限を賃借人が保証会社に付与する条項がある場合であっても、実際の権限の行使が賃借人の意思に反する場合には、権限の行使の効果が否定される可能性や、不法行為に該当する可能性があると考えられます。」と記載しており、貴法人の前記アの主張は、これを前提とするものと考えられます。

しかしながら、本条1項は、賃借人が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3か月分以上に達した場合等、賃借人の重大な債務不履行と認められる事由がある場合に、賃貸借契約を解除する権限を当社に付与するものですが、賃料の不払等による賃借人の背信性が認められる限りにおいて、たとえ実際の権限の行使が賃借人の意思に反する場合であっても、その効果が否定される余地はなく、権限の行使が不法行為に該当する余地はないものです。

他方、賃借人の背信性が認められない場合には、本条項に基づく賃貸借契約の解除は、その効果が否定され、権限行使の態様如何によっては不法行為に該当するものと解する余地もあるかと思いますが、それは、「実際の権限行使が賃借人の意思に反する」からではなく、賃借人の背信性が認められないことによるものです（そもそも、賃料不払等の場合は、賃借人は、賃借人の意思に反しても賃貸借契約を解除することができるのであって、このような場合にまで、当社による賃貸借契約の解除権の行使につき、賃借人の意思に反しないことを要求することは明らかに不合理です。）。

本条1項柱書後段は、本条1項各号の事由が存する場合に、当社が、賃貸人、賃借人及び連帯保証人の意思とは無関係に解除権を行使し得ることを確認する規定に過ぎず、客観的な解除要件を満たさない場合にまで解除権を行使し得ることを容認させるものではなく、その場合の不法行為等に基づく損害賠償責任の全部を免除する（法8条1項3号）といった効果を生じさせるものでもありません。そのことは、規定の文言からも明らかです。

ウ これに対し、貴書においては、上記趣旨であることに理解を示す一方で、当該条項の異議権放棄の部分は、当社の不法行為責任を免責する趣旨とは解し得ないのであるから、消費者である賃借人の居住権保護の観点からは、当該部分は削除してしかるべきである旨主張しておられますが、前記イで述べたとおり、当該部分は、当社が、賃貸人、賃借人及び連帯保証人の意思とは無関係に解除権を行使し得ることを明らかにするものとして意味を有しており、「賃借人の意思に反する解除権の行使は認めない」というおよそ合理性を認め得ない主張をなし得ないことを明確にするためにも、必要なものであると理解しております。

したがって、貴法人のご提案を受け入れることはできかねます。

(5) 結論

以上述べたとおり、貴法人の申入れには明らかに正当な理由がなく、削除の申入れはお受け致しかねます。

第3 事前通知等について

1 申入事項

当社保証契約条項14条1項・4項の削除

2 回答

削除の申入れは、お受け致しかねます。

3 理由

貴法人の申入れは、民法の規律を正解しないことに起因するものと考えざるを得ません。

以下、回答書①の第3の2及び回答書②の第4の2で述べたことと重複しますが、改めてその理由を詳述します。

(1) 民法上の規律

ア 民法上、保証人が主たる債務者に通知しないで債権者に弁済（保証債務を履行）した場合において、主たる債務者は、債権者に対抗することができる事由を有していたときは、その事由をもってその弁済（保証債務の履行）をした保証人に対抗することができます（民法463条1項が準用する443条1項）。

イ 他方、主たる債務者が債権者に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、保証人が主たる債務者に事前に通知をして債権者に弁済したときには上記規定の適用はなく、主たる債務者は、債権者に対抗することができる事由をもって、弁済をした保証人に対抗することはできず、保証人からの求償請求を免れることはできません。事前に通知をした場合のほか、事前に通知をしなかった場合であっても、保証人が事前に通知をしなかったことにつき過失がないときや、保証人が債権者から請求されていることを主たる債務者が知っていたときも、同様であると解されています。

(2) 本条1項及び本条4項の規律並びにその趣旨

本条1項は、連帯保証人である当社が保証債務を履行するに際し、主たる債務者である賃借人に対する事前の通知義務を免除するものです。これにより、民法443条1項の適用は排除され、賃借人（主たる債務者）は、貸貸人（債権者）に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、その事由をもって保証債務を履行した当社に対抗することができなくなります。本条4項は、その帰結（法的効果）を明文で確認するとともに、賃借人（乙）及びその連帯保証人（丙）においてその効果を承諾する旨約するものです。

当社は、いわゆる機関保証として賃借人の賃料債務等を連帯保証するものであり、賃借人が賃料の支払を怠った場合には、ほぼ例外なく、貸貸人から請求を受け、保証債務を履行することになります。また、通常、賃借人が賃料の支払を怠る場合には、1回（1か月分）のみならず、その後も同様の状態が継続することが多くなります。こうした場合にまで、民法443条1項の要求する賃借人（主たる債務者）に対する事前の通知を必要とする、無用なコストの増大を招くこととなります¹。

そのため、本条1項によって、当社が保証債務を履行するに際し、民法443条1項による賃借人に対する事前の通知義務を免除することとし、本条4項において、その効果を確認することとしたものです。

¹ 言うまでもなく、そのコスト増は、最終的には賃借人の保証委託料に転嫁されることとなります。貴法人の要求する厳格な通知義務の履行及びこれによる保証委託料の増額について、果たして全賃借人の求めるところと合致するものであるかについて、多分に疑念を呈さざるを得ません。

(3) 本条項によって賃借人及び連帯保証人が受ける不利益について

ア 本条項によって賃借人が受ける不利益

(ア) 本条1項により、賃借人（主たる債務者）は、賃貸人（債権者）に対抗することができる事由を有していた場合において、当社（連帯保証人）が事前に通知をしなかったことにつき過失がないとはいえ、また、当社（連帯保証人）が賃貸人（債権者）から請求されていることを賃借人（主たる債務者）が知らなかったとしても、賃借人は、当社からの求償請求に対し、賃貸人に対抗することができる事由を主張してこれを拒むことはできなくなります（本条4項参照）。

他方、本条1項がない場合には、当社は、賃貸人から請求を受けたときは、全件、賃借人に対し、事前に通知をすることになりますが、これに対し、賃借人から賃貸人に対抗することができる事由を主張された場合であっても、その事由を賃貸人が認める場合は格別、そうでない限り、当社においてその適否を判断することはできませんので、当社としては、保証債務を履行したうえで、賃借人に求償請求をすることになります（この場合に賃借人が賃貸人に対抗することができる事由をもって当社からの求償請求を免れることができないことは、前記(1)イで述べたとおりです。）。

そうすると、本条項によって賃借人が受ける不利益は、賃貸人に対抗することができる事由であり、かつ、賃貸人もが認めるような明らかな事由をもってしても、賃借人からの求償請求を免れることができない不利益ということになります。

(イ) もっとも、賃借人が賃貸人に対する抗弁事由を有していることについて、賃貸人も了解している場合（例えば、賃貸人から賃料の全部又は一部を免除した場合等）については、そのような賃貸人からの請求は過誤によるものであることが明らかであって、当社からの求償請求に対し、賃借人からそのような指摘があれば、当社から賃貸人に対して事実関係を確認した際に、賃貸人が過誤を認め、当社から受領した金員を自ら返還するのが通常ですし、そのような場合にまで、当社が本条項の存在を主張して、あえて賃借人又は連帯保証人に対し、求償債務の支払を求めるといことはしておりません（なお、賃借人による弁済その他の事由により賃料債務が消滅している場合には、附従性により保証債務も消滅することになりますので、その後に連帯保証人である当社が弁済等を行ったとしても無効であり、そもそも求償権が発生せず、本条項の適用の余地はありません。）。

また、仮に、そのような場合において、賃貸人が過誤を認める一方で、何らかの理由により当社から受領した金員を自ら返還しなかったとしても、賃借人は、月々の賃料支払義務を負っていますので、その翌月分の賃料の支払を拒絶（賃料支払債務を、不当利得返還請求権をもって相殺）することが可能です。

(ウ) 他方、賃借人が主張する賃貸人に対する抗弁事由の存在等について、賃貸人が争う余地がある場合（例えば、雨漏りや修繕義務の不履行を理由とする賃料等の一部減額を主張する場合等）については、賃料の全額又は一部を支払わない以上、賃貸人から連帯保証人である当社に対し、保証債務の履行を請求することは賃借人も容易に想定し得るところです。

その場合に機関保証を委託した当社に対し、その事由を通知していただければ、当社に

において保証債務を履行するに先立ち、賃貸人に対して事実関係を確認することになりますし、賃貸人が抗弁事由の存在等を認めるときは、賃貸人が抗弁事由の存在等を認めた部分（争いのない範囲）について、当社が保証債務を履行することはなく、その部分について当社から賃借人に求償請求をすることはありません。また、そのような場合において、仮に、当社にその事由を通知していただけなかったとしても、賃貸人が抗弁事由の存在等を争わないのであれば、上記(イ)の場合と同様、賃貸人から任意に金員を自ら返還するか、あるいは賃貸人に対し翌月分の賃料の全部又は一部の支払を拒絶することが可能です。

これに対し、賃貸人が抗弁事由の存在等を争うのであれば、前記(ア)で述べたとおり、当社においてその適否を判断することはできませんので、当社としては、保証債務を履行したうえで、賃借人に求償請求をすることになります（この場合に賃借人が賃貸人に対抗することができる事由をもって当社からの求償請求を免れることができないことは、前記(1)イで述べたとおりです。）。

(エ) 以上のとおり、本条項によって賃借人が受ける不利益について、具体的な不利益を想定することは困難です。

イ 本条項によって連帯保証人が受ける不利益

当社契約の当事者となる「連帯保証人」は、賃借人が当社との契約に基づいて負担する債務（求償債務等）について連帯保証するものですが、本条4項は、当社から保証債務の履行による償還請求を受けた場合について、賃借人及び「連帯保証人」は、賃貸人に対する抗弁をもって当社への支払を拒むことができないことをあらかじめ承諾すると規定しており、当社からの求償請求に対し、賃貸人に対する抗弁を主張してその支払を拒むことができないことについて、賃借人のみならず、連帯保証人にもご承諾いただいています。

もっとも、そもそも主たる債務（支分権）の発生前に保証人に対する通知を要求する法理は民法上になく、その他、保証人が保証債務を履行するに先立ち、主たる債務者である賃借人のほか、同人の求償債務等を保証する連帯保証人に対する通知が必要であると解する法理はありません。また、主たる債務者が負担する求償債務等について連帯保証する連帯保証人が、債権者からの保証債務の履行請求に対し、第三者である賃貸人に対する抗弁（相殺権等）をもって対抗することができるとする法理も、民法上にはありません。

したがって、そもそも民法上、（賃借人の当社に対する求償債務等を連帯保証する）「連帯保証人」が、（賃借人の賃貸人に対する賃料債務等を連帯保証する）当社が保証債務を履行するに先立ち、事前の通知を受け得る法的地位にあると解することは困難といわざるをえません。

本条1項が、「乙〔賃借人〕に対して民法所定の事前の通知をすることなく」とのみ規定し、あえて「乙及び丙〔連帯保証人〕に対して民法所定の事前の通知をすることなく」と規定していないのは、上記理解を当然の前提とするものです。

そして、本条4項は、当社から保証債務の履行による償還請求を受けた場合について、賃借人が賃貸人に対する抗弁をもって当社への支払を拒むことができないことについて、求償債務の債務者である賃借人のみならず、これを連帯保証する連帯保証人にも念のためご承諾

いただくものであり、連帯保証人が貸貸人に対する抗弁をもって当社への支払を拒むことができないという当然の事理について殊更に約するものではありません。

したがって、本条項によつて（賃借人の求償債務等について連帯保証した、当社契約上の）連帯保証人が（賃借人とは独立に）受ける不利益というものは、そもそも観念することができません。

(4) 本条項が無効となることによつて当社が受ける不利益について

ア 保証債務の履行に先立つ事前の通知を求償請求の前提として要求する場合、「通知」の事実を証するために全件・全通知について証拠を作成し、保管するための費用（「通知」が到達しない場合に公示送達等の申し立てにより「通知」を到達させるべきコストを含みます。）は、相当額に上ります。

しかも、信用保証協会等による融資金の保証とは異なり、当社の保証における主たる債務である賃料債務は月々発生する定期給付債務であり、期限の利益の喪失による一括弁済という事態が想定できませんので、保証債務の履行も原則として毎月発生するものです。そのため、その全てについて保証債務を履行する前に事前通知を行うことは、およそ現実的ではなく、これを実施するためのコストを看過することはできません。

上記のように一部賃借人においてのみ（賃借人が時機に遅れず賃料を支払っている限りにおいて、そもそも事前通知をする必要は生じません。）問題となる事前通知コストを、須く賃借人が負担することとなる保証委託料に転嫁することが妥当であるとは、到底考えられません。

イ 他方、事前の通知をせずに保証債務を履行した場合、当社は、当社においておよそ関知しない賃貸借契約上の賃借人の抗弁事由の存否の争いに巻き込まれることになります。

すなわち、本条1項（及びその効果を定めた4項）を適用すると、当社においておよそ関知しない賃借人の貸貸人に対する抗弁事由は、当社からの求償請求に対する抗弁とはなり得ず、賃借人において、貸貸人との間で処理するものとなりますが、本条1項の適用がない場合には、当社が事前の通知をせずに保証債務を履行すると、賃借人は、貸貸人に対する抗弁事由をもって求償債務の履行を拒絶することができます。そのため、本条1項の適用がない場合には、賃借人が抗弁事由の存在を主張して求償請求を拒絶するときは、当社は、当社において関知しない抗弁事由の不存在を主張しない限り、求償請求をすることができなくなります。

そして、これによる不利益——本来提訴するまでもなく支払を受けられていた場合にまで、支払を受けるために提訴を余儀なくされるのみならず、自らに直接関係しない賃貸借契約上の事情が直接かつ最大の争点となるため、訴訟の長期化は避けられず、当該訴訟追行に要する費用も莫大なものとなります——は具体的に想定されるどころであり、かかる不利益が到底看過し得ないほど重大なものであることは明らかです。

ウ 以上のとおり、本条項が無効となることによつて当社が受ける不利益（これによつて賃料を遅滞なく支払っている賃借人に転嫁されることとなる負担）については、およそ看過できないほどのものであることは明らかです。

(5) 前記(3)及び(4)の比較衡量

以上のとおり、保証債務の履行に先立つ当社から賃借人への通知を不要とし、逆に保証債務の履行が予想される場合（賃料の全部又は一部を支払わないまま支払期限を経過する場合）に賃借人から当社への通知を要求することとしても、賃借人の手間はせいぜい一挙手一投足に過ぎず（社会企業体として一定の責任ある行動が求められる当社において通知を受けないということはおよそあり得ませんし、「抗弁事由」が都度変わるものとは考え難く、賃料債務が発生する都度、通知が必要になるものとは考えられません。）、また、通知を怠った場合の賃借人の不利益も決して大きいものとは言えないのに対し、保証債務の履行に先立つ当社から賃借人への通知を要求することにより、当社が極めて煩瑣な手続を要求され（常に新たな抗弁事由が存在している可能性がありますので、賃借人の場合とは異なり、一度通知すれば足りるものではなく、保証債務を履行する都度の通知が不可欠となります。）、かつ、その手続を省略した場合に当社が受ける不利益が甚大なものの上る可能性があります。

したがって、本条項について、「信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するもの」でないことは明らかであって、消費者契約法10条により無効となる余地がないことは明かです。

(6) 類似規定の存在

また、回答書②でも具体的に摘示しておりますが、本条1項及び4項と類似する規定は金融機関等の規定においても広く見られるものであり、むしろ保証受託者（保証人）に事前の通知を要求する民法の規定を前提とする保証委託契約の方が少数ではないかと思われます。

機関保証を営む保証会社が保証債務を履行するに際して、主たる債務者（及び連帯保証人）に事前の通知を必要としない旨の規定は、取引通念上相当なものとして広く受け入れられているものと認識しておりますが、当社においてそれに倣った規定を設けることについて、特段の支障があるものとは考えられません。

(7) 貴法人のご主張について

ア 貴法人は、本条項により、賃借人及び連帯保証人は、賃借人に対する抗弁を有していたとしても、当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、これを行使する機会を保障されなくなる旨主張しておられますが、失当であるというほかありません。その理由は、次のとおりです。

(ア) 言うまでもなく、当社が保証する賃料債務は支払期限が明定されており、当社において賃料債務の履行引受けをする場合でもなければ、明定された支払期限までに賃借人から賃料の支払がない場合を除き、当社に保証債務の履行請求がなされることはありませんし、当社において自主的に保証債務を履行することもあります。

したがって、賃借人は、賃借人に対する抗弁をもって、（明定された支払期限までに）これを「行使」することができるのであって、本条項は、これを妨げるものではありません。

(イ) また、貴書において「連帯保証人」としていかなる立場にある方を想定しておられるのか不明ですが、「賃料債務の共同保証人」ではなく、「求償債務の連帯保証人」（当社契約上の「連帯保証人」「丙」）に過ぎない者に対しては、そもそも支分権たる債権（主たる債務者である賃借人に対する求償債権）の発生前にその連帯保証人に対して事前の通知を要求

する民法上の規定はなく、これを特に必要と解する法理はありません。他方、「賃料債務の共同保証人」であり、かつ「求償債務の連帯保証人」ではない者、すなわち当社契約に合意をしていない者については、そもそも当社契約の効力が及ぶと解する余地はなく、本条項により不利益を受けるものでないことは明らかです。

これに対し、「求償債務の連帯保証人」が「賃料債務の共同保証人」たる地位を併有している場合については、当該保証人において、「賃貸人に対抗することができる事由」（例えば、反対債権をもってする相殺等）を想定し得ないではないですが、他の共同保証人からの求償請求（民法465条）に対してではなく、債権者からの保証債務の履行請求に対し、上記事由をもって対抗し得ると解することは、そもそも民法の解釈として困難といわざるを得ません。

したがって、当社契約の効力が及ぶ「連帯保証人」において、主たる債務である求償債務に関し、「(第三者に過ぎない) 賃貸人に対する抗弁」を独自に有するのではなく、賃借人とは独立の利益を考慮する必要がないことは明らかです。

(ウ) よって、貴法人の上記主張は、本条項の射程及び効果を明らかに誤解するものであり、失当であるというほかありません。

イ また、貴法人は、前記イに加え、本条項により、当社からの求償権の行使に対し、賃貸人に対する抗弁を主張できないこととなるため、民法463条・443条1項が適用される場合に比して、賃借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、賃借人及び連帯保証人の利益を一方向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旨主張しておられますが、やはり失当であるというほかありません。その理由は、上述したほか、次のとおりです。

(ア) そもそも本条項がなければ賃借人（及び連帯保証人）に認められていたであろう権利義務は、「(賃借人が) 債権者に対抗することができる事由を有していたとき」に、「通知しないで弁済をした連帯保証人」、すなわち当社に対して当該事由を対抗し得る地位に基づくものに過ぎず、その事由を、連帯保証人である当社において、当社の費用負担で賃貸人に主張させ、自らは傍観者になり得る地位ではありません。

すなわち、民法上、主たる債務者は、債権者に対抗することができると思しき事由を有していたときであっても、連帯保証人があらかじめ通知をしたうえで当該事由の存在を債権者に主張せず、債権者からの請求に従って保証債務を弁済することができるのであって、この場合には、主たる債務者において、連帯保証人からの求償請求を免れることはできません（すなわち、民法上、連帯保証人には、「事前の通知」義務及び「保証債務の履行拒絶」権は認められますが、「保証債務の履行拒絶」義務なるものが認められるものではありません²）。

² かかる趣旨は、「保証人は、主たる債務者が主張することができる抗弁をもって債権者に対抗することができる。」「主たる債務者が債権者に対して相殺権、取消権又は解除権を有するときは、これらの権利の行使によって主たる債務者がその債務を免れるべき限度において、保証人は、債権者に対して債務の履行を拒むことができる。」と規定する民法改正案457条2項及び3項において明確にされています。

したがって、本条項により、当社からの求償権の行使に対し、賃貸人に対する抗弁を主張できなくなるという貴法人のご主張は、上述した民法の規律を正解しないことに起因する貴法人の誤解に過ぎず、本条項によって賃借人（及び連帯保証人）が受ける具体的不利益というのは、①賃貸人に対する抗弁事由が存在する場合において、②賃料支払期限経過前に自らこれを行行使し、あるいは連帯保証人である当社に対して自らこれを通知しなければ、③賃貸人がこれを看過して連帯保証人である当社に保証債務の履行を請求し、当社がこれを履行したときに、④賃貸人に対して改めてその事由を主張しなければならない、ということに尽きます。

(イ) そして、①賃借人が賃貸人に対する賃料の支払を怠る場合、すなわち当社が保証債務の履行を請求される場合において、賃借人が賃貸人に対する法的な抗弁事由を有することはそもそも多くなく、大半は、賃借人による賃料支払意思ないし同能力の欠如に起因するものです。したがって、賃貸人に対する抗弁事由が存在する場合を念頭において、須く保証債務を履行するに先立って賃借人への通知を要求することが極めて不経済なことであることは明らかです。

また、②賃貸人に対する抗弁事由が存在する場合は、賃料支払期限の経過に先立ち、賃借人において自らこれを行行使するのがむしろ通常であって、仮に、連帯保証人であり、保証債務を履行することが当然に予想される当社に対して自らこれを通知することを要求したとしても、賃借人に過大な負担を強いるものではありません。

そして、③賃貸人に対する抗弁事由について、賃借人がこれを行行使し、賃貸人がこれを認める場合には、賃貸人がこれを看過して連帯保証人である当社に保証債務の履行を請求することはおよそ考え難いのであって、賃貸人が連帯保証人である当社に保証債務の履行を請求するのは、賃借人が主張する抗弁事由に理由がないと考えていることが通常です。その場合は、当社においてその適否を判断することはできませんので、請求を受けた以上、これを履行せざるを得ませんが、かかる場合に、賃借人に対する事前の通知がほとんど意味をなさないことはいうまでもありません。

しかも、④賃借人が賃貸人に対する抗弁事由を有している場合には、賃貸人に対して直接これを主張するのが本来の姿であって、賃料債務についての保証委託（当社契約）は、賃貸人に対する抗弁事由をめぐる紛争解決までも委託するものではありません。したがって、賃借人が賃貸人に対する抗弁事由を有している場合について、これを連帯保証人である当社の求償請求に対して主張することができず、賃貸人に対して改めて主張しなければならないとしても、何ら賃借人に過大な負担を課すものではありません。

(ウ) また、本条項が、信義則に反して、賃借人及び連帯保証人の利益を一方的に害するものでないことは、これまで述べたところから明らかです。

(エ) よって、貴法人の上記主張は、民法の規律並びに本条項の射程及び甲かを明らかに正解しないものであり、失当であるというほかありません。

(8) 結論

以上述べたとおり、貴法人の申入れには明らかに正当な理由がなく、本条項を削除すること

による不利益（最終的には賃借人が須く負担する保証委託料に転嫁されることとなります。）に鑑みれば、これを削除することが相当でないことも明らかですので、削除の申入れはお受け致しかねます。

第4 明渡及び室内動産の処分について

1 申入事項

当社保証契約条項18条及び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、18条2項②に基づき、賃貸人又は当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点の変更

2 回答

貴法人の申入れは、お受け致しかねます。

3 理由

回答書①の第6の2及び回答書②の第7で述べたことと重複しますが、改めてその理由を詳述します。

(1) 保証契約18条及び19条の趣旨について

ア 保証契約18条は、1項において、賃貸借契約が終了するときは、賃借人は、賃貸人及び明渡しまでの賃料相当損害金を保証する当社の立会いの下、速やかに賃借建物を明け渡す旨規定する一方で、2項において、①賃借建物の鍵が一部でも返還されたとき、又は、②賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠り、当社が合理的な手段を尽くしても賃借人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当該賃借建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ賃借人が当該賃借建物を再び占有しない意思が客観的に看取できる事情が存するときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、当社の判断において、賃借建物の明渡しがあったものとみなすことができる旨規定するとともに、3項において、賃借人は、賃借建物を明け渡したときに賃借建物内及びその付帯施設内に残置した動産類について、賃貸人及び当社において、これを任意に搬出・保管することに異議を述べない旨規定し、「賃借建物を明け渡したとき」には、2項により明渡しがあったものとみなされた場合を含む旨明示的に定めるものです。

また、保証契約19条1項は、上記規定を受けて、18条の規定により当社が搬出して保管している動産類のうち、賃借人が当該搬出の日から1か月以内に引き取らないものについて、賃借人は、当該動産類全部の所有権を放棄し、以後当社が随意にこれを処分することに異議を述べない旨規定するものです。

イ 以上の規定は、賃貸借契約が終了した場合といえども、建物についての賃借人の（事実上の）占有を侵害して行う搬出・処分は、違法な自力執行というべきものであって、これを許容する合意であっても、その合意は公序良俗に反し、無効である一方、建物についての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、賃借人が任意に建物から退去した後における残された動産類の搬出・処分）について定めた合意については、賃借人の支配から離れた動産類の所有権の処分に関する問題に過ぎず、これを他人に委ねること

に何らの妨げもないという裁判例（東京高裁平成3年1月29日判決・判時1376号64頁）の理解を前提とし、建物についての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・処分について、合意するものです。

すなわち、保証契約18条2項各号は、いずれも賃借人による建物の占有を放棄する意思（再び建物を占有しない意思）が客観的に、かつ明らかに看取される事情を類型化したものであり、かつ、これを契約書に明示的に規定することによって賃借人の予測可能性を担保していますので、賃借人が建物の占有を放棄する意思を有しない場合には、これらの行為の全部又は一部を行わないことにより、当該規定の適用により賃借建物を明け渡したものとみなされる事態を避けることができます。

しかも、保証契約18条2項は、各号規定の事情が認められる場合であっても、賃借人による明示的な異議がある場合には、同項の適用により賃借建物を明け渡したものとみなすことはできないものとしていることから明らかにおり、本条項は、賃借人の意思に反して賃借建物の明渡しを強行するものではありませんので、賃借人が賃借建物の占有継続の意思を明らかにしている限りにおいて、仮にそれが違法な占有状態の継続であるとしても、本条項により賃借建物を明け渡したものとみなされるものではありません。

さらに、保証契約18条2項は、以上の要件を満たす場合に当然に明渡しがあったものとみなすものではなく、当社の判断においてみなすことができる旨規定するものであって、（賃借人等の）個人的な判断により明渡しがあったものとみなされることを防止し、当社が責任をもって規定の適用の可否につき慎重に判断することを宣言しています。

以上のような明渡しのみなし条項は、賃借建物の占有を継続している限りにおいて、賃借人は賃料相当損害金の支払義務を負い続ける一方、必ずしも明示的に賃借建物の明渡しがなされない現状に鑑み、賃借人（及び連帯保証人）の建物明渡しについての合理的意思を可及的に汲み、かつ、賃借人の意思に反して自力執行をすることがないよう利益調整を図るものです。

ウ そして、賃借人が賃借建物を明け渡したときに、賃借建物内及びその付帯施設内に残置した動産類については、直ちに処分することを認めるのではなく、18条3項により賃借人及び当社において搬出・保管することに限って賃借人が許容するものとする一方で、当社が搬出して保管している動産類のうち、賃借人が当該搬出の日から1か月以内に引き取らないものについて、19条により随意に処分することを賃借人が許容することとしていますので、少なくとも賃借人が賃借建物内に残置した動産類については、搬出後1か月間は当社において保管されているという意味において、賃借建物内に残置された賃借人所有に係る動産類についての保障を十全のものとしています。

上記18条3項及び19条の規定は、18条2項により明渡しがあったものとみなされた場合にも適用されるものですが、18条2項は、賃借人の意思に反して明渡しがあったものとみなす規定ではなく、賃借人が賃借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場合において、賃借人の合理的意思として明渡しがあったものとみなす規定ですので、かかる場合において、さらに賃借人が賃借建物内に残置した動産類について、一定

期間の保管を約することは、賃借人の保障を更に十全のものとするものです。

(2) 貴法人のご主張について

ア 貴法人は、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当社による搬出、さらに最終的には19条1項により当社の「随意に」による処分が可能になるが、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するものであって、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、法8条1項3号により無効である旨主張しておられますが、失当であるというほかありません。その理由は、次のとおりです。

イ 貴法人は、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るとして、直ちに18条2項が問題となるのかのような主張しておられますが、合意により賃借建物の明渡義務の履行方法について定める規定が、なぜ直ちに違法（無効）となるのか、何ら理由を付しておられません。

少なくとも当社の保証契約18条2項は、他の同業における類似の規定に比し、極めて厳格な要件の下、賃借人による明渡しの意思が合理的に看取できる場合に限定して、賃借人による明渡しがあったものとみなす規定であり、これを予め定める合意が公序良俗に反し、あるいは法に違反するものであるとは考えられません。

そもそも、賃借人の積極的な行為がない場合において、必ずしも解除権の行使並びに法的な明渡手続（公示送達等による訴状及び判決書の送達並びに強制執行手続による判決の実現）を経ることが、賃借人や賃借人の求償債務を保証する連帯保証人の合理的意思に沿うものではありません。現に当社において、慎重な手続を選択し処理した後に賃借人や連帯保証人からその「慎重」さについてクレームを受けた事例³もあります。

また、当社は、賃借人（及び連帯保証人）の建物明渡しについての合理的意思を可及的に汲み、かつ、賃借人の意思に反して自力執行をすることがないように利益調整を図るものとして18条2項2号を設けておりますが、貴法人において、同条項では賃借人の利益保護として不十分である（賃借人の意思に反する自力執行がなされる事態が具体的に予想される）というのであれば、その事例を踏まえ、規定の改定に真摯に取り組む所存ですが、先般協議及びこれに続く回答書②において、貴書には、具体的に不都合が予想される事例についての言及はありません。したがって、貴法人としても、具体的な不都合が予想されるものではないが、抽象的に違法な自力救済がなされる可能性が否定できないので、条項の変更を求めておられるものと考えのほかありませんが、かかる抽象的な「おそれ」を理

³ 例えば、賃借人本人は、平成22年2月頃から弁護士に委任して債務整理するから、と行って支払交渉に応じず、同年7月頃からは賃借建物への出入りの様子もなくなり、同月下旬には住民票も賃借物件から他に異動していたが、賃借人から鍵の返却がなく、賃借人や連帯保証人との連絡もつかないような状況において、平成24年によく賃借人と連絡が取れた際には、「平成22年6月頃には物件内の荷物は出していたのだから、それ以降の分を請求するのは違法である。さっさと中を見ていれば、ゴミしかないことは分かったはずであり、家賃を多く請求するために引き延ばしていたのではないか。」などと言われたことがあります。

由に、厳格な要件の下に明渡しがあったものとみなす場合の予測可能性を担保する条項の変更をする必要は認められません。

(イ) また、貴法人は、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すると主張しておられますが、18条3項及び19条1項は、建物についての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・処分について定める合意であって、前掲東京高裁判決の趣旨に徴し、違法な自力救済を許容するものであると解する余地はありません。

(ウ) なお、18条3項及び19条における「異議を述べない」旨の条項は、両条項による当社の行為が違法な自力救済に該当する（可能性がある）ことを前提として、不法行為等に基づく損害賠償責任の全部を免除させるもの（法8条1項3号）ではなく、当社が適法にこれらの行為をなし得る限りにおいて、賃借人が異議を述べない旨定めるものであって、一般的な訴訟上の和解における「被告は、前項により本件建物を明け渡したときに、本件建物内に残置した動産については、その所有権を放棄し、原告が自由処分することに異議がない」旨の条項と異なる特段の意味を付与するものではありません。

(エ) よって、18条2項2号の場合に、同条3項及び19条1項の適用を可能とすることについて、その具体的な要件如何を問わず、直ちに法8条1項3号により無効となるとの貴法人の主張は、およそ正当であると認められる余地がありません。

イ また、貴法人は、賃貸人による賃借人所有物の一方的な搬出に関しては、これを認める余地があることを前提として、前掲東京高裁判決が示しているとおおり、「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」と解するべきであるところ、18条2項2号は、賃貸借契約がまだ「終了」しておらず、賃借人による明渡行為もない時点で、明け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あるから、18条3項及び19条1項と相俟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号は消費者契約法8条1項3号により無効である旨主張しておられますが、やはり失当であるというほかありません。その理由は、次のとおりです。

(ア) まず、貴法人は、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と主張しておられますが、18条2項2号は、賃借権の放棄による賃貸借契約の終了を前提とする規定であって、賃料等の支払を2か月以上怠ったという事情は、債務不履行解除をなされうる状況である（そのこと自体は、貴法人も否定されないものと考えます。）、という意味において、賃借権の放棄があったことを基礎付ける要素の1つに過ぎません。

(イ) また、18条2項2号は、賃借人による明渡しの意思が合理的に看取できる場合において、賃借人による明渡しがあったものとみなす規定であって、少なくとも賃借人による（黙示の）明渡意思があることは当然の前提としていますので、これをもって「賃借人による

明渡行為がない」と断ずるのは、明らかに規定の趣旨を誤解するものです。

(ウ) 畢竟、貴法人は、家賃債務保証業者が訴訟外で賃借人の所有物を搬出・処分する行為は、須く社会的に悪であり、追い出し行為であるとの偏狭な見解の下、本条項の変更を求めておられるものと考えざるを得ませんが、18条2項2号を虚心坦懐にみれば、賃貸人及び当社の利益に偏するものではなく、賃借人の合理的意思を踏まえ、その利益にも適う合理的な規定であることはご理解いただけるものと確信しております。

(3) 結論

以上述べたとおり、貴法人の申入れには明らかに正当な理由がなく、本条項の重要性（賃借人による予測可能性の担保を含みます。）に鑑みれば、これを変更・削除することが相当でないことは明らかですので、変更の申入れはお受け致しかねます。

第5 最後に

貴法人とは、平成27年1月28日付け「お問い合わせ」以来、貴法人代理人弁護士との面談を含め、やり取りを重ねてまいりましたが、未だに噛み合った議論がなされている実感を全く得られずにおります。

当社（当職ら）としましても、消費者の利益を一方的に害するような条項を存置することは本意ではありませんので、貴法人からの申入れについては真摯に対応させていただいているつもりであり、それは今後についても同様です。しかしながら、貴法人の申入れは、賃料を支払わない賃借人に対しても賃貸借を実質的に継続する利益を認めるよう求めるなど、一私企業に対して合理的に要求し得る水準をはるかに越える負担を当社に求めるものであり、およそ合理的な提案と解することのできないものです。

また、回答書②の第1の2で詳述したとおり、保証委託契約の本質は、十分な資力を有する保証会社において、連帯保証人となることにより賃借人に信用を供与し、賃借人に賃貸借契約を締結する機会を付与することを約し、賃借人がその信用供与の対価としての保証委託料を支払うことを約するという有償・双務契約であり、保証会社は、賃貸人に対し、賃貸借契約が存続する限りにおいて、保証債務の履行をすべき義務を負うこと（それが「信用供与」の本質である。）は格別、かかる信用供与の域を越えて、賃借人に対し、賃料を支払えない賃借人に代わって賃料を支払うことにより賃貸借契約を継続させる（これによって、賃借人に賃料を支払わずに居住を継続する利益を与える）義務を負うものではありません。これは、民法の理解により得られる帰結であり、消費者契約法がかかる民法上の法理を変更するものでないことはいうまでもありませんが、貴法人の申入れが、かかる民法上の法理を踏まえたものであるかについて、疑問を呈さざるを得ません。

貴法人におかれましては、消費者契約法が、事業者に社会政策的要請による過大な負担を求めるものでないことをご理解いただき、民法及び消費者契約法の趣旨に則ったご提案をいただきますよう、重ねてお願い申し上げます。

以上