

訴 状

平成28年10月24日

大阪地方裁判所民事部 御中

弁 護 士 増 田 尚

弁 護 士 五 條 操

弁 護 士 岡 本 英 子

弁 護 士 吉 岡 良 太 郎

弁 護 士 松 尾 善 紀

弁 護 士 片 山 登 志 子

弁 護 士 坂 東 俊 矢

弁 護 士 二 之 宮 義 人

弁 護 士 島 川 勝

当事者の表示 別紙のとおり

請求の趣旨及び原因 各別紙のとおり

差止請求事件

訴訟物の価格 160万円

ちょう用印紙額 1万3000円

証拠方法

追って、証拠説明書を提出する。

添付書類

- | | | |
|---|---------------|---------|
| 1 | 原告・被告代表者事項証明書 | 各1通 |
| 2 | 訴訟委任状 | 1通 |
| 3 | 甲号証 | 正本副本各1通 |

当事者の表示

〒540-0003 大阪府中央区石町一丁目1番1号天満橋千代田ビル内

原 告 特定非営利活動法人
消費者支援機構関西
同 代 表 者 理 事 榎 彰 徳

(送達場所・連絡担当)

〒556-0011 大阪府浪速区難波中一丁目10番4号南海野村ビル5階

きづがわ共同法律事務所

電話 06-6633-7621 FAX 06-6633-0494

原告訴訟代理人弁護士 増 田 尚

〒541-0043 大阪府中央区高麗橋二丁目4番4号公洋ビル7階

はるか法律事務所

原告訴訟代理人弁護士 五 條 操

〒541-0041 大阪府中央区北浜三丁目2番1号新北浜ビル3階

おかもと法律事務所

原告訴訟代理人弁護士 岡 本 英 子

〒550-0025 大阪府西区九条南二丁目16番12号

淀川総合法律事務所

原告訴訟代理人弁護士 吉 岡 良 太 郎

〒541-0041 大阪府中央区北浜2丁目5番13号 北浜平和ビル4階

弁護士法人松尾・中村・上法律事務所

原告訴訟代理人弁護士 松 尾 善 紀

〒541-0041 大阪府中央区北浜二丁目5番23号 小寺プラザ7階

片山・平泉法律事務所

原告訴訟代理人弁護士 片 山 登 志 子

〒541-0041 大阪市中央区北浜二丁目5番23号 小寺プラザ7階
片山・平泉法律事務所

原告訴訟代理人弁護士 坂 東 俊 矢

〒604-8175 京都市中京区室町通御池下ル円福寺町342-1
VOICE 21ビル2階 二之宮義人法律事務所

原告訴訟代理人弁護士 二之宮 義 人

〒530-0047 大阪市北区西天満四丁目3番25号 梅田プラザビル別館9階
金子・中・橋本法律特許事務所

原告訴訟代理人弁護士 島 川 勝

〒105-0004 東京都港区新橋五丁目13番7号

被 告 フォーシーズ株式会社

同代表者代表取締役 丸 山 輝

請求の趣旨

- 1 被告は、被告が、消費者である賃借人及び連帯保証人との間で、「住み替えかんたんシステム保証契約」を締結するに際し、下記の契約条項を含む消費者契約の申込みまたは承諾の意思表示を行ってはならない。
 - (1) 別紙契約条項目録13条1項及び2項のような、家賃等債務保証受託者である被告に賃貸人と賃借人間の賃貸借契約を無催告解除する権限を付与する趣旨の条項
 - (2) 別紙契約条項目録13条2項のような、被告が無催告解除権を行使することについて、賃貸人及び賃借人に異議がない旨の確認をさせる趣旨の条項
 - (3) 別紙契約条項目録第14条1項のような、被告が賃借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とする条項
 - (4) 別紙契約条項目録第14条4項のような、被告が求償権を行使するのに対し、賃借人に及び連帯保証人が賃貸人に対する抗弁をもって被告への弁済を拒否できないことをあらかじめ承諾する条項
 - (5) 別紙契約条項目録18条2項2号、3項、19条1項、2項のような、いまだ賃借人が任意に退去していないにもかかわらず、賃貸人や被告に法的手続によらない建物明渡しを可能にし、これに対する賃借人の損害賠償請求を認めない趣旨の条項
- 2 被告は、前項各号記載の条項が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙を破棄せよ。
- 3 被告は、その従業員らに対し、下記の内容を記載した書面を配布せよ。

記

当社は、消費者との間で「住み替えかんたんシステム保証契約」を締結するに際し、別紙契約条項目録記載の各条項を含む意思表示を行いませんの

で、当社が当該各条項を使用した「住み替えかんたんシステム保証契約」
を行うための事務一切を行わないようにし、当該各条項が記載された契約
書用紙は全て破棄してください。

年 月 日

フォーシーズ株式会社

代表取締役 丸山 輝

4 訴訟費用は被告の負担とする。

との判決並びに仮執行の宣言を求める。

請求の原因

第1 当事者

1 原告

原告は、2007（平成19）年8月23日、消費者契約法第13条に基づいて内閣総理大臣の認定を受け（甲第1号証の1）、2013（平成25）年8月6日に認定の更新を受けた適格消費者団体である（甲第1号証の2）。

2 被告

被告は、借借人からの保証委託契約に基づき、貸貸人と保証契約を締結する事業を営むいわゆる機関保証会社である。

被告は、大阪市に事業所を置き、大阪府下を含む全国各地において、不特定かつ多数の消費者である借借人及び連帯保証人との間で、「住み替えかんたんシステム保証契約」と題する文書により保証委託契約を締結するが、そこには、後に述べるとおり、保証委託手続のみならず、求償手続などにおいて、消費者契約法によって無効とされるべき不当な条項が含まれている。

第2 保証受託者への解除権付与

1 規定内容

別紙契約条項目録13条1項及び2項は、通常貸貸人が有する貸貸借契約の解除権について、借借人たる消費者の委託を受けて保証人となった被告にこれを付与している。

2 消費者契約法10条前段該当性

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、前段該当性が認められる。

上記規定は、契約当事者以外の者に解除権限を拡張する意味で、解除権行使

の範囲が拡大されており、民法541条1項の規定に比べ、消費者の義務を加重している。

3 後段該当性

別紙契約条項目録13条1項及び2項は、以下の理由により、消費者の利益を一方的に害するものである。

(1) 利益相反性

保証委託契約における委託者は借借人であり、貸貸人は委託者の相手方当事者である。受託者である被告は、準委任契約である保証委託契約の趣旨に従い善良な管理者の注意義務を負っており（民法644条）、正当な理由なく委任者の利益に反する行動をすることは許されない。

原契約の解除は借借人に不利益な行為であり、かつ、貸貸人のために行われる。その利益相反性は明らかである。

(2) 解除権の行使は立ち退き訴訟の提起等前後の手続きの一環として行われており、恒常的に貸貸人に対する便宜の提供となっており、かつ、それが被告の顧客獲得手段となっていること

ア 被告のシステムの説明

被告の貸貸人向け広告によると、契約解除は解除通知等の作成を行うほか、弁護士費用を含む明け渡しに必要な費用をすべて被告が負担している。つまり、受託者の相手方である貸貸人のためのメリットを強調し、契約解除及び明け渡し請求を容易にすることで顧客を獲得している。

契約上は解除権行使権限の付与という形をとっているが、実質的には他人である貸貸人の法的事務を代行し、貸貸人に利便を与えることにより顧客獲得を行っていることになる。

イ 費用の実質的負担者は入居者であること

上記明け渡しに要する費用の原資は借借人が支払う保証料により賄われ

ている。

ウ 実質的に被告を保証委託者として選定しているのは貸貸人であること

他方で、賃貸借契約にあたり保証会社を指定しているのは貸貸人であり、賃借人である消費者にはせいぜい貸貸人が指定した中で保証会社を選択できる自由があるに過ぎない。

エ 大阪地裁の裁判記録調査の結果

原告は、大阪地方裁判所における被告を原告とする賃借人に対する明渡及び未払賃料又は求償権行使訴訟の訴訟記録を閲覧した結果、以下の事実が判明した（甲2）。

a 契約解除通知は被告大阪支店の特定の従業員が行っている。

b 代理人は、全件大阪弁護士会所属の特定の弁護士が受任し（ただし、控訴審が地裁に継続した事件については別の弁護士が代理人に受任している。）、いずれのケースでも、貸貸人と被告の双方を代理人している。

オ 以上のとおり、本件契約においては、貸貸人の利益のために行われる契約解除—明渡に至る流れが、すべて事実上被告により実施されることが予定されており、その費用は保証料として実質的に賃借人が負担している。

(3) 非弁行為の禁止との関係

ア 非弁行為禁止の趣旨

非弁行為の禁止（弁護士法72条）の趣旨は、弁護士以外の者がなす法律事務の実施は、典型的にトラブル発生の危険性が高いため、これを禁止する点にある。

イ 典型例との違い

確かに本件契約では、本人である貸貸人が報酬を直接的に支払っていない。

また、契約上条項上解除権が被告に付与されたことにより、形式的には他人の事務ではなく自らの事務であると解する余地もないではない。

ウ しかし、形式的に解除権が被告に付与されていても、解除権の行使と明渡により直接的に利益を受けるのが「他人」である賃貸人であることは明らかである。

また、前記のとおり、被告は賃貸人（他人）に対する無償のサービス提供により、委託先について実質的な決定権を有している「顧客」である賃貸人を獲得しており、サービス提供と利益との間に牽連性が認められる。

以上のとおり、少なくとも本件契約には、非弁行為との類似性が認められる。その弊害により消費者に不利益が生ずるおそれは否定できない。

- (4) 現に被告は、事前ないし事後求償権の行使の名目で行う未払賃料の取立行為や解除権行使の前段階としての追い出し行為や立退要求等に関し、消費者からの苦情を相当数受けており（甲3・PIO-NET 情報）、被告が法律事務を代行することによる弊害は明らかである。
- (5) なお、解除が求償義務を負担する被告のためにも行使されるとの反論は当たらない。本件契約条項はすべて被告が約款として作成・提供している。仮に求償義務の拡大を制限しようとするれば、求償義務の範囲を限定すればよく、それは約款作成者である被告には容易に可能であるにもかかわらず、そのような措置は取られていない。
- (6) 他方、賃貸人は、原契約が契約解除可能な状態にあるのであれば、自ら契約を解除し、明渡請求を行えばよいのであり、予めその費用負担を賃借人に転嫁することを正当化する利益を有するものではない。
- (7) 後段該当性についてのまとめ

以上のとおり、別紙契約条項目録13条1項及び2項は、①民法上の原則よりも原契約の解除権者を消費者に不利益に拡大しており、②解除権行使

の主体が消費者から依頼を受けた保証会社（被告）である上、その費用は実質的に消費者により事前に支弁されているという点で、利益相反的であり、③同条項の実質的目的は解除権行使及び明渡訴訟という法律事務を、貸貸人に代わって組織的継続的に被告が行うという点にあり、弁護士法72条が想定する弊害が生ずるおそれがあるという点でも消費者に対する不利益は大きい。

本条項は、信義誠実の原則に反し、消費者の利益を一方的に害するものであり、無効である。

第3 無催告解除条項

1 13条1項及び同条2項の意義

別紙契約条項目録13条1項は、被告に対し、賃貸借契約を無催告にて解除する権限、及び同条2項は、この解除権について賃借人らの異議権の放棄を確認させるものである。

これらはいずれも、賃借人らにおいて信頼関係破壊がなされているか否かに関わらず、貸貸人とは別個に、被告に無催告解除の権限を与え、他方で賃借人の異議権を失わせようとするものである。

2 無催告解除条項（13条1項）について

(1) 消費者契約法10条前段該当性

13条1項本文の、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ある。

(2) 消費者契約法10条後段該当性

ア 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、13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いえない。

したがって、信義則に反して貸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、無効となると解される。

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、13条1項は、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、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ができる。

このような最高裁判決の趣旨からしても、催告しなくても不合理とは認められないほど信頼関係を破壊したと認められる事情が存する場合に限り、無催告解除を認めるべきである。

そして、事業者による無催告解除の濫用を防止するためには、具体的な契約文言においても、上記のような事情が消費者にとって一義的に明確なものとする必要性が高い。

3 異議権放棄条項（13条2項）について

(1) 13条1項本文は、被告に対し、原賃貸借契約の解約権を付与しているが、実際の権限行使が貸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。

とすれば、貸借人や連帯保証人の異議権の放棄を規定する13条2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被告の不法行為により消費者である貸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る。

したがって、13条2項は、消費者契約法8条1項3号に該当する。

(2) この点、13条1項各号に該当することを理由とする被告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

があり得ることを前提に、異議権放棄にかかる13条2項は、被告の不法行為責任の全部を免除する趣旨ではないと解釈すると、13条2項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る。

しかし、いずれにせよ、13条2項の異議権放棄の部分は、被告の不法行為責任を免責する趣旨とは解し得ないのだから、結局のところ、消費者である賃借人の居住権保護及びその要請から導かれる契約文言の一義的明確性の観点からは、上記部分は削除されるべきであるし、また、上記見解に立つならば、削除しても、被告の利益を害するところはない。

4 小括

以上のとおり、13条1項は、無催告にて賃貸借契約の解除権を付与する点において消費者契約法10条により、同条2項は、異議権放棄を確認させる点において消費者契約法8条1項3号により、それぞれ無効である。

第4 事前通知を不要とする条項及び賃貸人に対する抗弁を被告に主張できないとする条項

1 14条1項及び4項の意義

別紙契約条項目録14条1項は、被告が、賃借人に対して、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ことを定める。また、同条4項は、被告による求償権の行使に対し、賃借人及び連帯保証人が、賃貸人に対する抗弁をもって被告への支払を拒否できないことを承諾する旨定める。

2 消費者契約法10条前段該当性

しかしながら、賃借人及び連帯保証人は、賃貸人に対する抗弁を有していたとしても、被告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のに、14条1項によって、被告からの求償権の行使に対しても、賃貸人に対する抗弁を主張できなくなるというのであ

るから、民法463条・443条1項が適用される場合に比して、貸借人及び連帯保証人の権利を制限するものである。

3 消費者契約法10条後段該当性

また、民法443条において、事前通知を要求し、これを怠った共同債務者による求償を制限したのは、「免責の通知を怠りたる過失ある求償権者の求償権を制限し、過失なき被求償者を保護する趣旨に出でたるもの」であるから（大審院昭和7年9月30日判決・民集11巻2008頁）、被告が通知をしなかったために保証債務を履行したのに求償ができなくなる不利益よりも、貸借人や連帯保証人が貸借人に対して対抗することができる事由を有していたのに被告に主張できなくなることの不利益を重視し、後者をより保護することが法の趣旨に適うものというべきである。

まして、被告は事業者であり、保証債務の履行に先立ち消費者である貸借人や連帯保証人に通知を送付する体制を確立することは容易であるのであるから、事前通知を不要としなければならない必要性は乏しいというべきである。

したがって、信義則に反して、消費者である貸借人及び連帯保証人の利益を一方的に害するものというべきである。

4 小括

以上より、別紙契約条項目録第14条1項及び4項は、消費者契約法10条により無効である。

第5 不当な追い出し（自力救済）を容認する条項

1 18条2項2号、3項、第19条1項、2項の意義

別紙契約条項目録記載の18条2項2号、3項、第19条1項、2項は、いまだ貸借人が任意に退去していない状況でも、明渡しがあったものとみなして、建物内に置かれている貸借人の動産類を貸借人や被告が法的手続によらずに搬出、保管、処分すること、それに対して異議を述べないことを予め承諾させ、

また、動産類の搬出等に要した費用を賃借人に負担させるものである。

2 消費者契約法8条1項3号該当性

法的手続によらず建物内に残置された動産類を搬出、保管、処分する行為は自力救済であり、「法的手続によったのでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情がある」場合にのみ許されるものであるところ、そのような特別の事情がない場合には、民事執行法の潜脱行為にほかならないため、上記各条項のような契約は公序良俗に反し無効というべきである（札幌地裁平成11年12月24日判決・判時1735号160頁、浦和地裁平成6年4月22日判決・判タ874号231頁）。

また、賃借人の動産類を個別具体的な承諾なしに搬出、保管、処分することは、民事上の不法行為として損害賠償請求の対象になる可能性が極めて高い。

上記各条項はこのような違法性の高い行為自体と、それに対する異議を述べないことを賃借人に予め承諾させており、被告の損害賠償責任を全部免除する条項として法8条1項3号に該当する。

なお、賃貸人による賃借人の動産類の一方的な搬出に関しては、「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」との判決がある（東京高裁平成3年1月29日判決・判時1376号64頁）。

上記各条項は、賃貸借契約がまだ法的に「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）、賃借人による明渡行為（すなわち、前記東京高裁判決が例示する任意での物件からの退去行為）もない時点で、明け渡したものと「みなし」、動産類の搬出やその後の処分を賃借人に承諾させるものである。

上記各条項は「任意での物件からの退去行為」が現実にはないにもかかわらず

ず、契約時の事前合意によって退去があるものと「みなす」ものであるが、上記各条項が定める条件を満たしたとしても、いまだ賃借人が賃借権ないし占有を完全に放棄したとまでは評価できないから、上記各条項に基づいて動産類の搬出、保管、処分をすることは、前記東京高裁判決にいう「賃借人の占有に対する侵害を伴わない態様」とはいえない。

また、上記各条項が「明渡しとみなす」と定めるような場合には、いまだ「法的手続によったのでは権利の実現が不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情がある」とは考えられず、そもそも自力救済が認められる場合に当たらない。

前記東京高裁判決も、賃料不払を理由とする解除により賃貸借契約が法的に終了していることを前提としながら、解除後の賃貸人による動産類の搬出処分に不法行為責任を認めている。

上記各条項は、このような違法性の高い行為に対し、被告の損害賠償責任を全部免除する条項であるから、法8条1項3号に該当し無効である。

3 法10条前段該当性

さらに上記各条項は、消費者契約法10条によっても無効といえる。

上記各条項は、契約時の合意によって、賃借人が任意に退去していない状況でも明け渡しがあったものとみなし、建物内に置かれている賃借人の動産類を賃貸人や被告が法的手続によらずに搬出、保管、処分すること、及びそれに対して異議を述べないことを予め承諾させるものであり、自力救済によって占有を侵害されないという賃借人の権利を実質的に制限するものであるから、自力救済禁止の判例法理の適用による場合に比して、賃借人の権利を制限するものである。

4 法10条後段該当性

(1) 上記各条項により賃借人が受ける不利益

判例法理では、たとえ賃貸借契約が解除された後であっても、自力救済は

原則として禁止される。建物明渡しの法的手続が準備されている以上、賃貸人や被告らが明渡しを実現したい場合にはその手段に則って賃借人の占有を排除しなければならないし、その手続によらずして賃借人の占有を排除した場合には不法行為責任を免れない。

保証会社である被告としては、代位弁済額を低く抑えたいと考えるのが当然である。賃借人の任意かつ実際の明渡しや賃貸人による法的手続を待っていたのでは代位弁済額が拡大するため、上記各条項に基づく実質的な自力救済による早期の明渡し実現を企図したのである。

上記各条項は賃貸人や被告による自力救済を認め、被告がその利益を確保する代償として賃借人の占有権を侵害するものであり、賃借人に対して一方的に不利益を強制するものである。

(2) 上記各条項が無効になることになって被告が受ける不利益

仮に上記各条項が無効とされた場合でも、被告は賃貸人の協力を得て通常法の法的手続によって明渡しを実現すれば足りるから、被告に不利益は生じない。

法的手続によることで明渡しの時期が遅れる分、被告の代位弁済額は契約上の上限までは拡大することになるが、被告は保証の対価として保証料を得ており、一定のリスクは当然に甘受すべきである。

(3) 契約の経緯という観点から見た利益侵害性

対等当事者間であれば、上記各条項を排除したうえで契約することも可能である。しかし、賃借人が個別の契約条項について被告と交渉することは極めて困難というより實際上むしろ不可能であるし、保証会社は通常賃貸人側の意向により選択され、賃借人側でこれを選択する余地もない。

また、賃料等の保証契約は賃貸借契約に付随して締結されることが多く、手続のほとんどは賃貸人や仲介業者が代行する。契約に際して、賃借人は必要な契約書に署名押印を求められるだけで、保証料や契約期間等の「中

核的内容」以外について説明が行われることはほとんどない。つまり、上記各条項のような自力救済を容認する「追い出し」条項は、契約時に借借人がその内容を明確に意識し、認識する契機がほとんど存しないのである。

(4) 以上のとおり、上記各条項は、信義誠実の原則に反して借借人の利益を一方的に害する規定であるといえる。

(5) 後段該当性についてのまとめ

したがって、上記各条項は、消費者契約法10条に該当し無効である。

5 小括

以上のとおり、上記各条項は、消費者契約法8条1項3号及び10条により無効である。

第6 書面による事前の請求

原告は、被告に対して、2016（平成28）年7月29日、消費者契約法第41条第1項に基づき、請求の趣旨1ないし3項記載の措置をとることを書面にて請求し、同書面は同年8月1日に被告に到達した。

第7 まとめ

よって、適格消費者団体である原告は、被告に対し、消費者契約法12条3項に基づき、前記の消費者契約法により無効とされるべき各契約条項を含む消費者契約の申込み又は承諾の意思表示の停止、当該各契約条項を含む契約書の廃棄、予防に必要な措置として、従業員への指示を徹底する旨の書面の配布を求める。

以上

契約条項目録

甲：賃貸人、乙：賃借人、丙：個人の連帯保証人、丁：被告

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、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ものとする。

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、乙に賃料の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ものとする。

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。

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、当該保証責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。

第18条 賃借人の建物明渡協力義務

1 [略]

2 丁は、下記のいずれかの事由が存するときは、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乙が賃料等の支払を2か月以上怠り、丁が合理的な手段を尽くしても乙本人と連絡がとれない状況の下、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。