

2023年1月26日

国土交通省大臣 御中

## 要 望 書

特定非営利活動法人消費者支援機構関西(KC's)

理事長 藤井克裕

### 要望の趣旨

- 1 登録家賃債務保証業者に対し、別紙契約条項目録1、2の条項のような契約条項が消費者たる賃借人との間で締結される保証委託契約書に設けられていないかどうかを調査し、当該条項を保証委託契約書から削除するように指導をしてください。
- 2 家賃債務保証業者登録規程（平成29年国土交通省告示第898号、以下「登録規程」といいます。）を改正して、第4条第2項第8号、別記様式第3号の「（6）求償権の適切な行使方法に関する事項」に、別紙契約条項目録1、2の条項に基づく行為をすることを禁止することを掲記してください。

### 要望の理由

#### 第1 最高裁判決

特定非営利活動法人消費者支援機構関西（以下「KC's」といいます。）は、適格消費者団体です。

KC'sは、登録家賃債務保証業者であるフォーシーズ株式会社（登録番号：国土交通大臣（1）第7号）に対し、別紙契約条項目録1、2の条項が消費者契約法10条により無効であるとして、同法12条に基づき、使用差止等を求める訴えを提起しましたが、最高裁第一小法廷（堺徹裁判長）は、2022年12月12日、概ね次のような理由を述べて、いずれの条項も同法10条によ

り無効であるとして、使用差止等を命じる判決を言い渡しました。

すなわち、別紙契約条項目録1の条項は、一定の賃料滞納があったときに、家賃債務保証業者が、無催告にて、原賃貸借契約を解除できるとする条項ですが、無催告での解除を認めることは、賃借人の生活の基盤を失わせるという重大な事態を招来し得るものですから、契約関係の解消に先立ち、賃借人に賃料債務等の履行について最終的な考慮の機会を与えるため、催告を行う必要性は大きいのに、原契約の当事者でもない家賃債務保証業者が、その一存で何らの限定なく原契約につき無催告で解除権を行使することができるのであれば、賃借人が重大な不利益を被るおそれがあるとして、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害すると判断しました。

また、別紙契約条項目録2の条項は、原賃貸借契約が終了しているかどうかにかかわらず、一定の賃料滞納がある等所定の要件を満たすと家賃債務保証業者が判断すれば、賃借人が賃借物件を明け渡したものとみなすことができるとする条項ですが、この条項に基づき建物の明渡があったものとみなされたときには、賃借人は、原賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者の一存で、賃借物件に対する使用収益権が一方的に制限されることになる上、建物の明渡義務を負っていないにもかかわらず、賃貸人が賃借人に対して建物の明渡請求権を有し、法定の手続によることなく明渡が実現されたのと同様の状態に置かれるのであって、著しく不当というべきであり、信義則に反し、消費者の利益を一方的に害すると判断しました。

## 第2 登録規程に基づく措置の要求（要求の趣旨1項）

このように、最高裁判決は、別紙契約条項目録1、2のような契約条項に基づき、家賃債務保証業者が原賃貸借契約を解除したり、賃借人が賃借物件を明け渡したものとみなしたりすることは、賃借人の居住権や適正な法的手続を受ける権利を侵害するものにとらえています。

このような最高裁判決の判断からすれば、登録家賃債務保証業者が、保証委託契約書に、別紙契約条項目録1、2のような契約条項を設けているだけでも、「賃借人その他の者の権利利益を侵害することがないように、適正にその業務を行わなければならない」との業務処理の原則（登録規程第11条）に違反し（登録規程第27条1項第1号）、「業務に関し、賃借人その他の者に…損害

を与えるおそれが大である」といえ（同第2号）、「業務に関し、…公正を害するおそれが大である」といえ（同第3号）、「業務に関し…家賃債務保証業者として不相当であると認められる」（同第4号）といえます。

したがって、KC's は、国土交通大臣に対し、登録規程第26条に基づき、登録家賃債務保証業者に対し、家賃保証委託契約書において、別紙契約条項目録1、2のような契約条項を設けていないかどうかについて報告及び資料の提出を求めるとともに、このような契約条項を設けている登録家賃債務保証業者に対しては、登録規程第27条1項に基づき、当該条項を削除するなど必要な指導等を行うよう求めます。

### 第3 登録規程改正の要求（要求の趣旨2項）

登録規程第4条2項8号は、登録申請書の添付書類として、別記様式第3号による求償権の行使方法に関する事項を記載した書類を要求し、同様式には、求償権の適切な行使方法に関する事項として、アからコまで10の不適切な行使方法を禁止することを要求しています。

前記第1で述べたとおり、最高裁判決の判示からすれば、別紙契約条項目録1、2のような契約条項に基づき、原賃貸借契約を解除したり、賃借人が賃借物件を明け渡したものとみなしたりすることにより、賃借人が居住に使用する権限をなくした上で、求償権を行使することは、不適切な行使方法に当たるとは明らかというべきです。

よって、KC's は、国土交通大臣に対し、別記様式第3号（6）求償権の適切な行使方法に関する事項に、別紙契約条項1、2の契約条項に基づく行為を禁止していること、すなわち、①家賃債務保証業者が、賃借人に一定の賃料滞納があったことのみを理由として、無催告で、原賃貸借契約を解除することを禁止していること、②家賃債務保証業者が、賃貸借契約が終了しているかどうかを問わず、一定の賃借人の賃料滞納等の事由があると判断した場合に、賃借人が賃借物件を明け渡したものとみなすことを禁止していること、を掲記するよう、登録規程を改正することを求めます。

以上

契約条項目録

- 1 家賃債務保証業者が、賃借人に一定の賃料滞納があったことのみを理由として、無催告にて、原賃貸借契約を解除できるとする条項
- 2 家賃債務保証業者が、賃借人に一定の賃料滞納等の事由があると判断した場合に、賃借人が賃借物件を明け渡したものとみなすことができるとする条項

以上