

2023年1月26日

家賃債務保証事業者協議会 会長 藤田潔 様

## 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 会員企業に対し、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 「業務適正化に係る自主ルール」(以下「自主ルール」といいます。)を改正して、6項の「保証契約書や保証委託契約書等の契約条項に記載してはならない」事項として、別紙契約条項目録1、2の条項を掲記し、6項(3)・7項(3)の「契約者等に損害を及ぼすおそれのある行為」として、別紙契約条項目録1、2の条項に基づき、原賃貸借契約を解除したり、賃借人が明け渡したものとみなしたりする行為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、家賃債務保証業者のフォーシーズ株式会社に対し、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 自主ルール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、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「求償権の行使に当たっては、各種法令を遵守する」との義務（6）に反し、「契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為をすること」（6（3））に該当

するというべきです。

したがって、KC's は、貴協議会に対し、会員企業に、自主ルールを遵守することの徹底を求めるべく、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調査し、このような契約条項を設けている会員企業に対しては、自主ルールに違反したものとして、当該条項を削除するなど自主ルール運用に関する規定に定める措置をとるよう求めます。

### 第3 自主ルール改正の要求（要求の趣旨2項）

自主ルールの6項は、会員企業に対し、求償権の行使に当たって、各種法令を遵守することを求めるとともに、保証契約書や保証委託契約書等の契約条項に記載してはならない事項として6つの事項を挙げています。また、このうち「契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為」（6項（3））については、同7項（3）において、5つの行為を列記しています。

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のような契約条項を保証委託契約書等に記載することや、当該条項に基づき、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、「契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為」に当たるとは明らかというべきです。

よって、KC's は、貴協議会に対し、自主ルール6項の「保証契約書や保証委託契約書等の契約条項に記載してはならない」事項として、別紙契約条項目録1、2の条項を掲記し、6項（3）・7項（3）の「契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為」として、別紙契約条項目録1、2の条項に基づき、原賃貸借契約を解除したり、賃借人が明け渡したものとみなしたりする行為を掲記するよう、自主ルール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