

株式会社エム・サポート
代表取締役 矢野 孝介 様

特定非営利活動法人 消費者支援機構福岡
理事長 朝見 行
〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1丁目5番1号カーニープレイス博多
(本件に関するお問い合わせ先) 担当者 司法書士 及川 修平
TEL 092-761-3203 / FAX 092-725-2320



保証委託契約書の約款に関する申入れ

当機構において、貴社の使用する保証委託契約書を検討した結果、それらの内容の一部が消費者契約法に抵触するか、またはその趣旨に照らして不相当と判断いたしましたので、当機構は、貴社に対し、下記のとおり申入れを行います。

つきましては、本申入れに対する貴社のご回答を、2012年8月8日までに、書面にて当機構事務局までご送付いただきますようお願い申し上げます。

なお、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、本申入れ以降の全ての経緯・内容を当機構のウェブサイト等で公表いたします。また、本申入れを行っている事項は、現時点で当機構が不相当と判断した点であり、その他の点について正当であることを承認する趣旨ではありませんので、その点も含めてご承知おきください。

記

1 契約当事者について

賃貸人(以下「甲」という)と(株)エム・サポート(以下「丙」という)とは賃借人(以下「乙」という)と甲との間で締結された、表面記載の賃貸物件(以下「本物件」という)の賃貸借契約(以下「原契約」という)に関し、次のとおり保証委託契約(以下「本契約」という)を締結する。

(1) 申入れの趣旨

本件契約書冒頭部分につき、「賃貸人(以下「甲」という)と(株)エム・サポート(以下「丙」という)とは賃借人(以下「乙」という)と甲の間で締結された」との記載を「賃借人(以下「乙」という)と(株)エム・サポート(以下「丙」という)とは賃貸人(以下「甲」という)と乙の間で締結された」との記載に修正することを求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書の冒頭において、「賃貸人(以下「甲」という)と(株)エム・サポート(以下「丙」という)とは賃借人(以下「乙」という)と甲の間で締結された、表面記載の賃貸物件(以下「本物件」という)の賃貸借契約(以下「原契約」という)に関し、次のとおり保証委託契約(以下「本

契約」という)を締結する。」と規定されていますが、この記述によれば、本件保証委託契約は、甲(貸貸人)と丙(貴社)との間において締結されたこととなります。冒頭にある「貸貸人(以下「甲」という)」の記載は「賃借人(以下「乙」という)」とすべきところの誤記であり、その後の「賃借人(以下「乙」という)と甲」の記載は「貸貸人(以下「甲」という)と乙」の誤記と思われる。

2 「保証の範囲」(本件契約書4条)について

- 1 乙が甲に対して負担する債務のうち、次の各号に定める金銭の支払債務を、丙は乙と連帯して甲に対して保証するものとする。
 - (1)～(3) (省略)
 - (4) 甲が原契約を解除する正当な理由が存在すると丙が判断する場合において、本物件明渡しまでに要する通知、支払督促、訴訟その他法的手続きのために甲が丙の承諾を得て支出した費用(弁護士費用を含む)相当損害金
- 2 (以降省略)

(1) 申入れの趣旨

本件契約書4条1項4号につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書4条1項4号によれば、貴社は、貸貸人が原契約を解除する正当な理由が存在すると貴社が判断する場合において、「本物件明渡しまでに要する通知、支払督促、訴訟その他法的手続きのために甲が丙の承諾を得て支出した費用(弁護士費用を含む)相当損害金」につき、賃借人と連帯してこれを保証するものと規定されています。

しかし、民法416条は、債務不履行責任に基づく損害賠償の範囲を通常損害(同条1項)及び予見可能な特別損害(同条2項)に限定しており、法的手続きのために貸貸人が支出した費用は、通常損害には含まれず、また特別損害としても予見可能性のないものであって、債務不履行に基づいて賃借人が負うべき損害賠償の範囲に含まれるものということではできません。したがって、このような費用を保証の範囲に含める旨を定める本件契約書4条1項4号の規定は、民法416条の適用される場合に比して賃借人の義務を加重するものであることとなります。そして、本件契約書4条1項4号は、法的手続きのために貸貸人が支出した費用が保証の範囲に含まれる場合について、「甲が原契約を解除する正当な理由が存在すると丙が判断する場合において」と定められており、正当な理由がどのような基準に基づいて判断されるのかが明確ではなく、貴社の恣意的な判断によって賃借人が費用負担を強いられる可能性があることから、信義則に反して消費者である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条に反し、無効であるものと考えます。

3 「保証債務の履行」(本件契約書5条)について

- 1 乙が原契約に基づく債務履行の全部又は一部を遅滞したときは、丙は乙に何らの通知なくして甲に保証債務を履行(但し、第4条に定める保証の範囲を限度とする)した上で、次項に基づき乙に求償することができるものとする。
- 2 (省略)
- 3 乙が原契約に基づき甲に負担すべき債務を履行しないことにつき正当な事由がある場合に

は、乙は丙に賃料等の支払期日の前日までにその事由を通知しなければならない。
4 乙は前項の通知を怠った場合、前項の事由の存在を理由に丙の乙に対する求償請求を拒むことはできないものとする。

(1) 申入れの趣旨

- ①本件契約書 5 条 1 項につき、「乙に何らの通知なくして」という文言の削除を求めます。
- ②本件契約書 5 条 3 項及び 4 項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

①本件契約書 5 条 1 項について

本件契約書 5 条 1 項は、「乙が原契約に基づく債務履行の全部又は一部を遅滞したときは、丙は乙に何らの通知なくして甲に保証債務を履行(但し、第 4 条に定める保証の範囲を限度とする)した上で、次項に基づき乙に求償することができるものとする。」と規定しています。

しかし、民法 463 条 1 項の準用する同法 443 条 1 項によれば、貴社が賃借人に対する事前通知を怠った場合において、賃借人は、貴社に対し、賃貸人に対抗することができる事由をもって対抗することができるものとされています。したがって、賃借人が賃貸人に対して対抗することのできる事由を有していた場合であっても、貴社が賃借人に求償することができる旨を定める本件契約書 5 条 1 項の規定は、民法 463 条 1 項の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものであり、信義則に反して消費者である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 条に反し、無効であるものと考えます。

②本件契約書 5 条 3 項及び 4 項について

本件契約書 5 条 3 項は、賃借人が賃貸人に対して債務を履行しないことにつき正当な事由がある場合において、賃借人が貴社に対して通知義務を負う旨を、また同条 4 項は、その通知義務に違反した場合において、賃借人は、当該正当事由をもって、貴社からの求償請求を拒むことができない旨をそれぞれ規定しています。

しかし、民法上、賃借人と賃貸人の間において生じた債務を履行しないことの正当事由を保証人に通知すべき義務はなく、本件契約書 5 条 3 項の規定は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が出来ます。そもそも、賃借人が債務を履行しないことについての正当事由を有している以上、賃借人は債務不履行に陥っておらず、保証契約の履行が問題となるものではありません。そして、このような賃借人の通知義務を前提として賃借人の対抗事由を奪うことは、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものであり、本件契約書 5 条 3 項及び 4 項の規定は、いずれも消費者契約法 10 条に反し、無効であるものと考えます。

4 「事前求償」(本件契約書 6 条)について

- 1 乙が次の各号のいずれかに該当する事由が生じたときは、丙は保証債務の履行前であっても乙に対して事前に求償権を行使することができる。
- (1) 乙の甲に対する債務(但し、第 4 条第 1 項に定める債務に限る)が弁済期にあたる時
 - (2) 原契約又は本契約の各条項に違反し、求償権の保全を必要とする相当の自由が生じたとき
 - (3) 仮処分、仮差押、強制執行又は担保権の実行として競売の申立て及び税金等の滞納処分を受けたとき
 - (4) 破産、特別清算、民事再生又は会社更生の申立てがあったとき

- (5) 乙の所在が不明となったとき
 - (6) 前各号の他、求償権の保全を必要とする相当の事由が生じたとき
- 2 前項により丙が乙に対し求償権を行使する場合は、乙は民法第 461 条(主たる債務者が保証人に対して償還をする場合)に基づく抗弁権をあらかじめ放棄する。

(1) 申入れの趣旨

- ①本件契約書 6 条 1 項につき、事前求償権の行使が認められる事由を民法 460 条各号の定める事由に限定することを求めます。
- ②本件契約書 6 条 2 項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

①本件契約書 6 条 1 項について

本件契約書 6 条 1 項は、1 号から 6 号までの事由が生じた場合において、貴社が事前求償権を行使することができる旨を規定しています。

しかし、民法 460 条は、委託を受けた保証人が事前求償権を行使することができる場合として、1 号から 3 号に規定する事由を限定的に列挙しています。そして、本件契約書 6 条 1 項 1 号から 6 号が規定する事由のなかには、民法 460 条 1 項から 3 項の規定する以外の事由が含まれており、本件契約書 6 条 1 項の規定は、民法 460 条の適用される場合に比して賃借人の権利を制限するものであり、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものとして、民法 460 条 1 項から 3 項の規定する以外の事由を定める部分につき、消費者契約法 10 条に反し、無効であるものと考えます。

②本件契約書 6 条 2 項について

本件契約書 6 条 2 項は、事前求償権が行使される場合について民法 461 条に基づく抗弁権を賃借人が予め放棄する旨を規定しており、民法 461 条の適用される場合に比して賃借人の権利を制限し、賃借人の二重弁済の危険を不合理に高めるものであって、信義則に反して消費者である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 条に反し、無効であるものと考えます。

5 「督促」(本件契約書 7 条)について

- 1 丙は、自己が履行した保証債務にかかる求償権を行使する場合または事前求償権を行使する場合は、法令上認められている場合や賃借人等の承諾がある場合等の正当な場合があるときに乙に対し、電報・電話・訪問・差置き・封書・電子メールによる通知等相当の手段により求償権の支払いを求めることができるものとする。
- 2 丙は法令上認められている場合や乙の承諾がある場合等の正当な理由がある場合は、乙の安否及び本物件の利用状況を確認するために本物件に立ち入ることができるものとする。
- 3 乙が次の各号に定める事由に全て該当する場合、丙は法令上認められている場合、乙の承諾がある場合等の正当な理由がある場合は乙に代わって原契約を解除することができる。
 - (1) 前項第 1 号及び第 2 号に該当するとき
 - (2) 電気、ガス、水道の利用状況、郵便物の利用状況などから、本物件において通常の生活を営んでいないと認められるとき
- 4 乙は、丙または丙の委任を受けた代理人が、明渡し成立後の残置物について、その残置物を 3 ヶ月保管し(ただし長期保管不可能な物品については、適宜処分する)、保管期間中に乙により当該残置物の返還の申出がない場合は、保管期間経過後に処分できるものとする。尚、乙はこの場合、本物件に残置された動産の所有権を放棄し、丙が当該動産を搬出、運搬、保管、

処分することに何ら異議を申し出ないものとする。

- 5 乙は本条に基づく丙および連帯保証人に対する権限授与を丙の事前の書面による承諾がない限り撤回できないものとし、丙および連帯保証人は乙から授与された権限を行使することができるものとする。
- 6 本条に基づく丙の行為に関する一切の費用は、乙が負担するものとし、乙は丙に対し直ちに支払うものとする。

(1) 申入れの趣旨

本件契約書7条2項から6項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

①本件契約書7条2項について

本件契約書7条2項は、法令上認められている場合や賃借人の承諾がある場合等の正当な理由がある場合には、乙の安否及び本物件の利用状況を確認するため、貴社が賃貸物件内へ立ち入ることができる旨を規定しています。

賃借人の承諾なくして賃貸物件に立ち入る行為は、刑法上、住居侵入罪(刑法130条)を構成するほか、民事上も、賃借権に基づく使用収益権及びプライバシーの侵害として不法行為(民法709条)を構成するものと考えられます。

家賃債務の保証会社である貴社が賃借人の安否や賃貸物件の利用状況を確認することに合理性はなく、そのような行為が法令上認められる場合や賃借人が承諾をするなどして正当な理由がある場合とは、通常の賃借人と家賃債務の保証会社との契約関係からは、想定されるものではありません。

以上からすれば、本件契約書7条2項により、貴社が賃貸物件内に立ち入ることについて賃借人の包括的承諾を得たものとするのは、これら賃借人の承諾のない賃貸物件への立入りが違法であることを回避するためであり、本件契約書7条2項の規定は、賃借権に基づく使用収益権及びプライバシーの侵害に対する賃借人の損害賠償請求権を不当に制限するものとして、消費者契約法8条1項3号により無効であるものと考えます。

②本件契約書7条3項について

本件契約書第7条第3項は、賃借人が、貴社に対し、原契約の解除につき代理権を授与する旨を定めています。

しかし、貴社は、賃借人との保証委託契約につき、保証委託料の支払いを受けており、その中には原契約の解除にかかる報酬も含まれているものと解され、このような解除権の行使は、弁護士以外の者につき、報酬を得て法律事務を取り扱うことを禁止した弁護士法72条に違反し、刑事罰の対象となるものと考えられます。

また、本件契約書7条3項2号の場合において、原契約の解除を望むのは賃借人であって、賃借人が合意解除に応じず、また必ずしも信頼関係の破壊が生じているものとは限らないことから、債務不履行に基づく法定解除について当事者間における信頼関係が破壊された場合に限定されるという判例理論(最判昭和39年7月28日民集18巻6号1220頁)の下において、賃借人が原契約を解除することは困難であって、本件契約書7条3項は、このような状況を回避するため、賃借人側に立つ貴社が、交渉力の格差を背景として、保証委託契約において賃借人から原契約についての解除の代理権の授与を規定しているものといわざるを得ません。すなわち、

本件契約書7条3項は、民法541条によってのみ賃借人はその意思にかかわらず原契約の解除を甘受すべきであるのに比して、むしろ賃借人が原契約の継続を望む場合にその解除を甘受せざるを得ないものとして機能する規定であり、賃借人の権利を制限し、信義則に反して消費者である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条に反し、無効であるものと考えます。

なお、本件契約書7条3項1号に記載のある「前項第1号及び第2号」とは、該当条項が存在しないことから、誤記であると思われます。

③本件契約書7条4項について

本件契約書7条4項は、原契約の終了による賃貸物件の明渡後において、賃借人は、残置された動産の所有権を放棄するとともに、貴社が当該動産を搬出、運搬、保管、処分することにつき、何ら異議を申し出ない旨を定めています。しかし、賃貸物件に残置された賃借人の動産を賃借人の同意なく処分することは、賃貸人の自力救済にほかならず、このような行為を貴社が行うことは、賃借人に対する貴社の不法行為を構成するものといわざるをえません。

したがって、このような場合において、賃借人が何ら異議を申し出ることができない旨を規定する本件契約書7条4項の規定は、消費者である賃借人の損害賠償請求権を不当に制限するものとして、消費者契約法8条1項3号により無効であるものと考えます。

④本件契約書7条5項について

本件契約書7条5項は、貴社及び連帯保証人に対する原契約の解除に関する賃借人の代理権授与について、貴社の事前の書面による承諾がない限り撤回できない旨を規定しています。

しかし、本件契約書7条において、連帯保証人に対して原契約の解除にかかる代理権を授与する旨の規定はなく、連帯保証人への代理権授与を前提とする記述は、何らかの誤解に基づくものと思われます。

また、民法651条1項は、委任契約について、各当事者はいつでもその解除をすることができるものと規定しており、委任による代理権の授与について貴社の事前の書面による承諾がない限り撤回できないものとする本件契約書7条5項の規定は、民法651条1項の適用される場合に比して賃借人の権利を制限し、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一時的に害するものとして、消費者契約法10条に反し、無効であるものと考えます。

⑤本件契約書7条6項について

本件契約書7条5項は、同条に基づいて貴社が行った行為にかかるすべての費用につき、賃借人の負担とする旨を規定しています。

しかし、すでに述べたように、本件契約書7条2項から4項に規定されている行為は、賃貸人の自力救済にほかならず、このような行為を貴社が行うことは、賃借人に対する貴社の不法行為を構成するものといわざるをえません。そのうえで、これらの行為にかかる費用を賃借人に負担させる旨の本件契約書7条5項は、賃借人の債務不履行によって生じる通常損害及び予見可能な特別損害(民法416条)を超えて賃借人に賠償責任を課すものであり、民法416条の適用される場合に比して賃借人の義務を加重するものであり、信義則に反して消費者である賃借人の利益を一時的に害するものとして、消費者契約法10条に反し、無効であるものと考えます。

6 「費用の精算」(本件契約書8条)について

- 1 前条第4項に定める事由により生じた退去、搬出及び処分に関する費用(実費)、倉庫保管料は乙の負担とする。
- 2 営繕費、光熱費等乙が負担すべきもので丙が立替払いした場合には、乙は丙に対して直ちに当該立替金を償還しなければならない。
- 3 (省略)

(1) 申入れの趣旨

本件契約書8条1項及び2項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書8条1項及び2項は、原契約の終了による賃貸物件の明渡後において、貴社が行った残置された動産の搬出、運搬、保管、処分等にかかる費用及び営繕費や光熱費等につき、賃借人の負担とする旨を規定しています。

しかし、すでに述べたように、賃貸物件に残置された賃借人の動産を貴社が賃借人の同意なく撤去することは、賃借人に対する貴社の不法行為となる可能性を否定できません。そのうえで、これらの行為にかかる費用を賃借人に負担させる旨の本件契約書8条1項及び2項は、賃借人の債務不履行によって生じる通常損害及び予見可能な特別損害(民法416条)を超えて賃借人に賠償責任を課すものであり、民法416条の適用される場合に比して賃借人の義務を加重するものであり、信義則に反して消費者である賃借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条に反し、無効であるものと考えます。

7 「搬出動産類の保管」(本件契約書9条)について

- 1 第7条第4項の規定により丙が保管するこの動産類の保管期間は最長3ヶ月とする。この期間内に乙が丙の保管に係る動産類を引き取らない場合、以降丙がいかなる処分をしても乙は異議を述べないものとする。
- 2 丙が保管する乙の動産類の全部又は一部の紛失・毀損等の損害が生じた場合においても、丙は乙に対して一切の責任を負わないものとする。

(1) 申入れの趣旨

本件契約書9条1項及び2項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書9条1項は、原契約の終了による賃貸物件の明渡後において、貴社が保管する賃借人の動産類の保管期間を最長3ヶ月間とし、賃借人は、期間経過後におけるその処分につき、何ら異議を申し出ない旨を定め、同条2項は、その保管中の動産類の紛失及び毀損等につき、貴社は何ら責任を負わない旨を定めています。

しかし、すでに述べたように、賃貸物件に残置された賃借人の動産を貴社が賃借人の同意なく保管することは、賃借人に対する貴社の不法行為となる可能性を否定できません。そして、貴社が保管する賃借人の動産類にかかる処分について賃借人が何ら異議を申し出ることができない旨を規定する本件契約書9条1項、及び保管中の動産類の紛失及び毀損につき貴社は何ら責任を負わないとする同条2項の規定は、消費者である賃借人の損害賠償請求権を不当に制限するものとして、消費者契約法8条1項3号により無効であるものと考えます。

8 「連帯保証人」(本件契約書 13 条)について

- 1 (省略)
- 2 連帯保証人は、丙の請求がある場合には、第 7 条の 2 項ないし 4 項により乙から授与された権限に基づき、原契約の解除、本物件の明渡し等、同条項所定の措置を行わなければならない。
- 3 (省略)

(1) 申入れの趣旨

本件契約書 13 条 2 項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書 13 条 2 項は、連帯保証人は、貴社の請求に基づいて、本件契約書 7 条 2 項から 4 項に基づいて賃借人から授与された権限を行使すべき旨を規定しています。

しかし、本件契約書 7 条 2 項から 4 項において、連帯保証人に対し、賃借人が何らの権限を授与する旨の規定は存在せず、本件契約書 13 条 2 項は、その前提を欠くものといわなければなりません。

また、本件契約書 13 条 2 項は、本件契約書 7 条 2 項から 4 項を前提とする規定であり、すでに述べたように、本件契約書 7 条 2 項から 4 項が、いずれも消費者契約法 8 条 1 項 3 号又は 10 条に基づいて無効であるものと考えられる以上、その前提を欠くこととなります。

9 「原契約の変更」(本件契約書 14 条)について

乙は原契約を変更する場合(賃料等の減額の変更をする場合を除く。)には、丙の書面による承諾を得るものとする。原契約の変更は丙の承諾がない限り丙に対して効力を生じず、原契約に基づく乙の債務のうち当該変更によって拡大された部分については、丙は保証債務の履行の責を負わない。

(1) 申入れの趣旨

本件契約書 14 条につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書 14 条は、原契約の変更につき、貴社の書面による承諾がない限り、貴社に対して効力を有しないものと規定しています。しかし、原契約の変更は、賃借人と賃貸人との間の問題であり、貴社と賃借人との間における賃貸保証委託契約にその効力発生をかからしめることのできるものではありません。

したがって、本件契約書 14 条は、賃借人との関係において、何らの効力を有するものではなく、意味のある規定とは考えられません。

10 「追加的措置」(本件契約書 15 条)について

乙は本契約の目的を達するために丙が必要又は適切とみなす契約書その他の書類の作成、調印を丙から要求された場合は、これを直ちに作成、調印して丙に交付しなければならない。

(1) 申入れの趣旨

本件契約書 15 条につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書 15 条は、賃借人に対し、貴社が必要とする契約につき、その締結義務を課しています。

しかし、契約の自由は、民法上の基本原則であり、賃借人の契約締結の自由を否定する本件契約書 15 条の規定は、民法 90 条に基づき、公序良俗に反するものとして無効であるといわなければなりません。

11 「遅延損害金」(本件契約書 19 条)について

乙が、求償権債務等の丙に対する債務の履行を遅延した場合、代位弁済実行日の翌日から支払い済みに至るまで年 14.6%の割合による遅延損害金(1 年を 365 日として日割り計算を行う。)を支払う。

(1) 申入れの趣旨

本件契約書 19 条につき、遅延損害金が付される「求償権債務等」の内容を明確に規定することを求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書 19 条は、賃借人が貴社に対する「求償権債務等」の履行を遅延した場合につき、代位弁済実行日の翌日から支払済みまで年 14.6%の遅延損害金を付す旨を規定しています。

民法 459 条 2 項の準用する同法 442 条 2 項は、委託を受けた保証人の求償権の範囲につき、「弁済その他免責があった日以後の法定利息及び避けることができなかった費用その他の損害の賠償」に限定する旨を規定しています。したがって、本件契約書 19 条の規定する「求償権債務等」に求償権の実行にかかる費用又は明渡しにかかる費用が含まれているのであれば、これらの費用は「避けることができなかった費用その他の損害の賠償」に該当せず、民法 459 条 2 項が適用される場合に比して賃借人の義務を加重するものであり、信義則に反して消費者である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 条に反し、無効となるものと考えます。

12 「支払の充当」(本件契約書 20 条)について

- 1 (省略)
- 2 丙が代位弁済を実行した場合、乙はその後の賃料等に先んじて、丙に対する求償債務等を行う。それらの弁済は丙に対する求償債務等の弁済とみなし、弁済された金員を、丙が甲から受領する事ができるものとする。

(1) 申入れの趣旨

本件契約書 20 条 2 項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書 20 条 2 項は、賃借人につき、貴社に対する求償債務等の弁済を賃貸人に対する賃料債務等の弁済に優先させるべき旨を規定するとともに、賃借人が賃料債務等の弁済を求償債務等の弁済に先立って行った場合において、その弁済を求償債務等の弁済とみなし、弁済された金員を賃貸人から受領することができる旨を定めています。

しかし、賃借人が賃料債務等の弁済として金銭を賃貸人に給付し、賃貸人がこれを受領した以上、その賃料債務等は弁済によって消滅するのであって、賃借人と貴社の合意により、この給付をもって貴社に対する求償債務等の弁済とみなすことはできないものといわざるを得ません。

また、賃借人が賃料債務等の弁済として賃貸人に給付した金員を貴社が賃貸人から受領し、あるいは受領することができるか否かは、貴社と賃貸人との問題であって、貴社と賃借人との間において合意すべきものではありません。そして、貴社が賃貸人からその金銭を受領することによって賃借人の求償債務等が消滅したというのであれば、それは貴社に対する賃借人の求償債務等について、賃貸人が第三者弁済を行ったものとして構成すべきことになるものと考えられます。しかし、賃借人はそのような賃貸人による第三者弁済を望んでいないものと思われることから、求償債務等の弁済につき利害関係を有していない賃貸人は、債務者である賃借人の意思に反して弁済をすることができず(民法 474 条 2 項)、賃借人が賃料債務等の弁済として賃貸人に給付した金員を貴社が賃貸人から受領したとしても、貴社に対する賃借人の求償債務等は消滅せず、賃貸人に対する賃借人の賃料債務等が弁済によって消滅したことになります。

したがって、本件契約書 20 条 2 項は、貴社に対する求償債務等の弁済を賃貸人に対する賃料債務等の弁済に優先させる効力を有するものではなく、賃借人が、合意に反して賃貸人に対する賃料債務等を優先して弁済したことにより、債務不履行責任を負う可能性が生じるにすぎず、あまり意味のある規定であるとは思われません。

13 「解約・解除後の明渡し判断」(本件契約書 21 条)について

- 1 丙は次の事項の場合は、乙が甲に対して、原契約を解除し、本物件を明渡ししたものとみなす。
- (1) 電気・ガス・水道の利用状況、郵便物の状況等から、乙が本物件において通常の生活を営んでいないと認められたとき
 - (2) 本物件の鍵が甲に返却されたとき、又は本物件の室外に置かれたとき
 - (3) その他原契約及び本物件の規定に該当するとき

(1) 申入れの趣旨

本件契約書 21 条につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書 21 条は、同条各号に掲げる場合において、貴社は、賃借人が原契約を解除し、賃貸物件を明け渡したものとみなす旨を規定しています。

しかし、原契約の解除は、賃借人と賃貸人との間における契約の効力の問題であり、第三者である貴社においてこれを決し、あるいは貴社と賃借人との合意によって決することのできる問題ではありません。すなわち、賃借人が賃貸人に対して解除の意思表示を行っていない以上、本件契約書 21 条各号の定める事由が生じた場合であっても、原契約は有効に存続しており、同条は、何ら意味のある規定とは考えられません。

以上