

2015年7月6日

適格消費者団体

特定非営利活動法人 消費者支援機構福岡

理事長 朝見行弘 様

ご担当者 司法書士 及川修平 様

108-8555 東京都港区芝浦4丁目9番25号

株式会社リクルートフォ

代表取締役社長

ビル

ニア

助

回 答 書

拝啓 貴法人におかれましてはますますご盛栄のこととお喜び申し上げます。

さて、貴法人から頂戴した2015年4月8日付「保証委託契約約款に関する再度の申入書」につきまして、下記のとおりご回答いたします。なお、本回答書においては、弊社の保証委託契約書を「本件契約書」と表記することにいたします。

敬具

記

1. 「1 「保証の範囲」(本件契約書第3条)について」

(1) 本件契約書 第3条第1項第vi号について

第3条第1項第vi号を次のように変更いたします。

■現行

第3条(保証の範囲)

① 【省略】

vi 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。

■変更案

第3条（保証の範囲）

① 【省略】

vi 本物件の建物明渡請求訴訟手続及び建物明渡強制執行手続において、裁判所により賃借人が負うべきと認められた訴訟費用及び執行費用。

本条項は、主債務者である賃借人が賃貸借契約に基づきまたはこれに関連して賃貸人に対して負うべき債務に関して、連帯保証人である弊社が保証契約に基づき賃貸人に対して負うべき保証債務の範囲を定めている条項です。

しかしながら、本条項には成立が不確定な債務も含まれるため、保証の範囲を限定して明確にするために、本条項を変更案のとおり変更することにいたします。

(2) 本件契約書 第5条第6項について

第5条第6項を次のように変更いたします。

■現行

第5条（保証債務の履行）

⑥ 甲が原契約を解除して本物件の明渡しを受けるために必要であると、丙が判断した場合には、丙は、一定期間、保証債務の履行を停止することができ、当該停止による乙の損害につき、免責されるものとする。

■変更案

第5条（保証債務の履行）

⑥ 甲が原契約を解除して本物件の明渡しを受けるために必要であると、丙が判断した場合には、丙は、一定期間、保証債務の履行を停止することができる。

主債務者である賃借人が賃貸借契約に係る債務を履行しない場合において、保証人である弊社が保証債務を履行し続けると賃貸人からすれば債務の不履行が生じていなければなりません。これにより賃貸人が賃貸借契約の解除や建物明渡請求訴訟を行うことができず、また、賃借人にしてみれば保証人（弊社）に対する求償債務も増加し続けて酷な結果となります。本条項は、これを回避するために、保証人（弊社）の保証債務の履行を一時停止し、賃貸借契約の解消の機会を設けることを趣旨とする条項です。

ご指摘いただきましたとおり、確かに、保証債務の履行については賃貸人と保証人（弊社）との間の保証契約の問題ではあります。しかしながら、保証人である弊社は賃借人から保証の委託を受けているため、これについては賃借人に対しても明示すべきであると考えております。

また、併せてご指摘いただきました損害賠償の免責条項は削除し、民法の規定に従

うものといたします。

2. 「2 「保証債務の履行」（本件契約書第5条）について」

(1) 本件契約書 第5条第1項について

第5条第1項は現行どおり存続させたいと考えております。

■現行

第5条（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場合、丙は、乙に対する何らの通知なくして甲又は甲から賃料等の集金管理業務の委託を受ける者（以下「管理会社」という）に対して保証債務の履行としての支払いを行い、次項に基づき乙に求償することができる。

弊社の家賃債務保証サービスは、賃借人が賃貸人に対して支払うべき毎月の賃料等について、賃借人が保証人である弊社に対して支払を行い、保証人である弊社は賃借人の支払の有無にかかわらず賃貸人に対して支払を行うというスキームとなっております。このスキームにおいては、賃借人による支払の有無にかかわらず弊社が支払を行うことを通常のフローとしており、弊社が支払の都度全ての賃借人に対して事前通知を行うことは予定していないため、本条項において「丙は、乙に対する何らの通知なくして」という文言を設けて賃借人に対して明示すべきであると考えております。

もし、仮にこの文言を削除すれば、賃借人が弊社のスキームを十分に理解できない可能性が生じ、賃借人にとって不利益が生じると考えられます。

よって、本条項は、賃借人の利益を一方的に害するものとはいはず消費者契約法に抵触することはないと考えております。

(2) 本件契約書 第5条第3項及び第4項について

本件契約書第5条第3項は現行どおり存続させたいと考えております。

本件契約書第5条第4項を削除いたします。

■現行

第5条（保証債務の履行）

- ③ 乙が原契約に基づき甲に対して負担する債務を履行しないことにつき正当な事由がある場合、乙は、丙に対し、当該債務の履行期の前日までに当該債務の内容及び当該事由を連絡しなければならない。
- ④ 乙は、前項の連絡を怠った場合、前項の事由の存在を理由に丙の求償請求

を拒むことはできない。

■変更案

第5条（保証債務の履行）

③ 乙が原契約に基づき甲に対して負担する債務を履行しないことにつき正当な事由がある場合、乙は、丙に対し、当該債務の履行期の前日までに当該債務の内容及び当該事由を連絡しなければならない。

④ 【削除】

弊社の家賃債務保証サービスは、(1) にて記載のとおり、賃借人が賃貸人に対して支払うべき毎月の賃料等について、賃借人が保証人である弊社に対して支払を行い、保証人である弊社は賃借人の支払の有無にかかわらず賃貸人に対して支払を行うというスキームとなっております。このスキームにおいては、賃借人が賃貸人に対して抗弁事由を有するときに、賃借人から弊社へその旨の連絡をいただかないと弊社はその抗弁事由を知ることができず保証債務の履行をしてしまうこととなります。本条第3項は、これを回避するために、賃借人の弊社に対する連絡義務を設けている条項です。

また、本条第4項については、削除いたします。なお、これまでの実務においては、賃借人が債務を履行しないことについて正当事由がある場合で賃借人から連絡がないときでも、連絡がないことを理由として弊社が賃借人に対して求償請求することはなく、この場合は賃貸人に対して不当利得にもとづく返還請求を行っております。

3. 「3 「事前求償」（本件契約書6条）について」

(1) 本件契約書 第6条第1項について

第6条第1項を削除いたします。

■現行

第6条（事前求償）

① 次の各号のいずれかに該当する事由が生じたとき、丙は、保証債務の履行前であっても、乙に対し事前の求償権行使することができる。

i ~ iv 【省略】

保証人の事前求償権については、民法の規定に従うものといたします。なお、弊社は、これまでの実務において、本条項を根拠とした求償権行使したことはございません。

(2) 本件契約書 第6条第2項について

第6条第2項を削除いたします。

■現行

第6条（事前求償）

- ② 丙が前項により乙に対して求償権を行使する場合、乙は、民法第461条に基づく抗弁権を主張できないことを予め承諾する。

保証人の事前求償権については、民法の規定に従うものといたします。

4. 「4 「遵守事項」（本件契約書第7条）について」

第7条を削除いたします。

■現行

第7条（遵守事項）

- ① 乙は、原契約の各条項を誠実に遵守しなければならない。
② 事由の如何を問わず原契約が終了した場合、乙は、本物件から速やかに退去して本物件を甲に明渡さなければならない。

ご指摘いただきましたとおり、本条項は賃借人と貸借人との間の賃貸借契約の問題であって本件契約書で規定する必要はございません。

5. 「5 「特則」（本件契約書第8条）について」

(1) 本件契約書 第8条第1項第ii号について

第8条第1項第ii号を次のように変更いたします。

■現行

第8条（特則）

- ① 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、以下の行為を行うことができるものとする。
ii 乙の安否及び本物件の利用状況を確認するために、本物件の合鍵を甲から借り受けて本物件に立ち入ること。

■変更案

第8条（特則）

- ① 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、以下の行為を行うことができるものとする。

- ii 乙の安否を確認する必要がある場合、その他緊急を要する場合に、本物件の合鍵を甲から借り受けて本物件に立ち入ること。

弊社におきましては、通常の生活実態が存在する状況で賃貸物件に立ち入ることは当然ございません。しかしながら、実務上、賃借人の安否確認のためならびに近隣住民等の安全および権利保全のために、物件への立ち入りが必要になる場合がございます。したがいまして、あらかじめ本条項で賃借人の同意を得たうえで、必要性・緊急性が認められる状況のもと、賃貸人から借りた鍵を使用するという相当性を有する方法で物件に立ち入る行為は、必ずしも法令に抵触しないと考えております。

なお、緊急の場合の措置であることを明確にするために、本条項の文言の一部を変更案のように変更いたします。

(2) 本件契約書 第8条第1項第iii号及び第2項について

第8条第1項第iii号を削除いたします。

第8条第2項を次のように変更するとともに、第8条第4項を削除いたします。

■現行

第8条（特則）

① 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、以下の行為を行うことができるものとする。

i 【省略】

ii 【省略】

iii 乙に代わって、原契約を解除すること。

② 乙は、以下の各号に該当する事由が発生し、甲乙間の信頼関係が破壊したと認められる場合、丙に対し、乙に代わって原契約を解除する権限をここに授与する。

i 乙が、原契約に基づく賃料等の支払を相当期間行わなかったとき。

ii 丙が、乙又は乙から届出を受けた連絡先に督促を行ったにもかかわらず、相当期間乙本人との会話又は面談を行うことができないとき。

iii 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るとき。

③ 【省略】

④ 乙は、原契約解除後、以下の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合、本物件の明渡しが成立したとみなすことに同意する。

i 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るとき。

ii 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。

■変更案

第8条（特則）

① 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、以下の行為を行うことができるものとする。

i 【省略】

ii 【省略】

iii 【削除】

② 乙に以下の各号のいずれかに該当する事由が発生した場合、解約の申出があつたものとみなす。

i 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るとき。

ii 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 【省略】

④ 【削除】

ご指摘いただきました保証人による解除の条項は削除いたします。

(3) 本件契約書 第8条第5項について

第8条第5項を削除いたします。

■現行

第8条（特則）

⑤ 前項による明渡しの成立に限らず本物件の明渡しが成立した場合、乙は、本物件に残置された動産類の所有権を放棄し、丙が当該動産類を搬出、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。

6. 「6 「動産類の保管」（本件契約書第9条）について」

第9条を次のように変更いたします。

■現行

第9条（動産類の保管）

① 前条④による明渡しの成立に限らず本物件の明渡しが成立した場合、丙は、動産類を保管する目的で、防犯及び本物件保全のための措置を講ずること

ができる。

- ② 前項に定める丙による動産類の保管期間は3ヶ月とする。この期間内に乙が丙の保管する動産類を引き取らない場合、乙は、以後丙がいかなる処分をしても、異議を述べないものとする。
- ③ 丙による動産類の保管に要した一切の費用は、乙が負担するものとし、乙は、丙に対し速やかに当該費用を支払うものとする。

■変更案

第9条（動産類の保管、処分等）

- ① 原契約が終了し本物件の明渡しが成立した場合、丙は、本物件に残置された動産類を搬出、運搬及び保管することができる。
- ② 前項に基づき動産類を保管する場合の保管期間は3ヶ月とする。この期間内に乙が丙の保管する動産類を引き取らない場合、丙が当該動産類を処分することについて乙はあらかじめ同意する。
- ③ 丙による動産類の搬出、運搬、保管及び処分に要した一切の費用は、乙が負担するものとし、乙は、丙に対し速やかに当該費用を支払うものとする。

本条項は、既に賃貸借契約が終了し明渡しが成立した場合の対応を規定したものとなります。明渡し成立後の残置物について、3ヶ月間保管し、この間に引き取りがない場合に、あらかじめ本条項で賃借人の同意を得たうえで残置物を処分するものであり、賃借人に対する弊社の不法行為は成立するものではないと考えております。

なお、ご指摘いただきました本条第2項の賃借人が何ら異議を申し出ることができない旨の条項については削除し、本条第1項および第2項を変更案のとおり変更いたします。

また、本条第3項については、本条第1項および第2項を変更案のとおりに変更したことにより、不法行為や消費者契約法の問題は生じることはないと考えております。

7. 「7 「保証期間」（本件契約書第12条）について」

第12条は現行どおり存続させたいと考えております。

■現行

第12条（保証期間）

- ① 本契約に基づき委託される保証期間は、特段の定めが無い限り表面記載の賃貸借契約開始日から、本物件の明渡しまでとする。但し、甲、乙、丙の三者間における合意が成立した場合には、この限りではない。
- ② 前項にかかわらず、以下に定める事由のいずれかが発生した場合、その時

をもって、本契約に定める丙の甲に対する保証は終了するものとする。但し、当該事由につき丙の書面による事前の承諾があった場合にはこの限りでない。
i ~ iv 【省略】

本条項は、弊社が賃借人からの委託に基づき賃貸人に対して負うべき保証の期間について定めた条項です。

ご指摘いただきましたとおり、確かに、保証期間については賃貸人と保証人（弊社）との間の保証契約の問題ではあります。しかしながら、弊社は賃借人から保証の委託を受けていることから、賃借人に対してもこれを明示すべきであると考えております。

8. 「8 「原契約の変更」（本件契約書第14条）について」

第14条は現行どおり存続させたいと考えております。

■現行

第14条（原契約の変更）

乙は、原契約を変更する場合（但し、賃料等の減額を除く）には、丙の書面による事前の承諾を取得するものとし、かかる承諾がない限り、原契約の変更は、丙に対しては効力を生じないものとする。

本条項は、賃貸人と賃借人との間の合意によって賃借人が負う主債務の内容が加重された場合であっても保証人である弊社が負う保証債務が当然には加重されることはない旨を定めた条項です。

弊社としましては、原契約（賃貸借契約）の変更が保証契約・保証委託契約に及ぼす影響についてのルールを規定しておきたいと考えております。

9. 「9 「追加的措置」（本件契約書第17条）について」

第17条を削除いたします。

■現行

第17条（追加的措置）

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、これを速やかに作成、調印して丙に交付するものとする。

なお、弊社は、これまでの実務において、本条項に基づく要求を行ったことはござ

いません。

10. 「10 「管轄裁判所」(本件契約書第18条)について」

先の改定で、既に次のように変更しております。なお、18条ではなくて19条の間違いではないかと思われます。ご確認ください。

■現行

第19条（管轄裁判所）

本契約に関する一切の紛争は、法令に定める管轄裁判所のほか、東京地方裁判所又は東京簡易裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

なお、弊社は、これまでの実務においても、賃借人の出廷の利益に考慮して、賃借人の住所地にて提訴を行っております。

以上