

株式会社リクルートフォレントインシュア 御中

ご担当 XXXXXXXXXX 様

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
〒812-0011 福岡市博多区博多駅前 1 丁目 5 番 1 号博多大博通ビルディング 8 階
(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

保証委託契約約款に関する再度の申入れ

時下、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

2015 年 2 月 13 日にお預かりした現行の契約書を確認させていただきました。

当機構として、以下の事項について修正又は削除いただきたく改めて申入れをさせていただきます。

ご検討の上、ご回答くださいますようお願い申し上げます。

記

1 「保証の範囲」(本件契約書第 3 条)について

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第 3 条第 1 項第 vi 号及び第 5 条第 6 項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

① 本件契約書第 3 条第 1 項第 vi 号について

本件契約書第 3 条第 1 項第 vi 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、民法第 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(同条第 1 項)及び予見可能な特別損害(同条第 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第 3 条第 1 項第 vi 号の規定は、民法第 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になります。そして、本件契約書第 3 条第 1 項第 vi 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、同内容を定める原契約の条項とともに、消費者契約法第10条に反し、無効であるものと考えます。

②本件契約書第5条第6項について

本件契約書第5条第6項は、貴社が保証債務を履行しないことができる場合について規定し、その不履行によって賃借人に生じた損害につき貴社が責任を負わない旨を定めています。

しかし、保証債務の履行は、貴社と貸借人との間における保証契約の問題であり、貴社と賃借人との合意によってその内容を定めることのできるものではありません。また、保証契約により、貴社と貸借人との間において、貴社が保証債務を履行しないことができる場合が合意されていた場合であっても、その不履行によって賃借人に生じた損害につき貴社が責任を負わない旨を定める本件契約書第5条第6項は、賃借人の損害賠償請求権を不当に制限するものとして、消費者契約法第8条第1項第3号により無効であるものと考えます。

2 「保証債務の履行」(本件契約書第5条)について

(1) 申入れの趣旨

①本件契約書第5条第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本件契約書第5条第3項及び第4項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

①本件契約書第5条第1項について

本件契約書第5条第1項は、「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とき、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ものに対して保証債務を履行した上、次項に基づき乙に求償することができる。」と規定しています。しかし、民法第463条第1項の準用する同法第443条第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、貸借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、賃借人が貸借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第5条第1項の規定は、民法第463条第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、消費者契約法第10条に反し、無効であるものと考えます。

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、賃借人が貸借人に対して債務を履行しないことにつき正当な理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、また同条第4項は、その通知義務に違反した場合において、賃借人は、当該正当理由をもって、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、賃借人と貸借人と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、本件契約書第5条第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できます。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、このような貸借人の通知義務を前提として貸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貸借人の利益を一方的に害するものであり、本件契約書第5条第3項及び第4項の規定は、いずれも消費者契約法第10条に反し、無効であるものと考えます。

3 「事前求償」(本件契約書6条)について

(1) 申入れの趣旨

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

②本件契約書第6条第2項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

①本件契約書第6条第1項について

本件契約書第6条第1項は、第i号から第iv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、民法第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、第1号から第3号に規定する事由を限定的に列挙しています。そして、本件契約書第6条第1項第i号から第iv号が規定する事由のなかには、民法第460条第1項から第3項の規定する以外の事由が含まれており、本件契約書第6条第1項の規定は、民法第460条の適用される場合に比して貸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貸借人の利益を一方的に害するものとして、民法第460条第1項から第3項の規定する以外の事由を定める部分につき、消費者契約法第10条に反し、無効であるものと考えます。

②本件契約書第6条第2項について

本件契約書第6条第2項は、事前求償権が行使される場合について民法第461条に基づく抗弁権を貸借人が予め放棄する旨を規定しており、民法第461条の適用される場合に比して貸借人の権利を制限し、貸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、消費者契約法第10条に反し、無効であるものと考えます。

4 「遵守事項」(本件契約書第7条)について

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第7条につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書第7条は、貸借人につき、原契約の遵守義務(同条第1項)及び原契約終了時における建物明渡義務(同条第2項)を定めています。しかし、これらの義務は、貸借人と貸貸人との間の問題であり、貸借人と貴社との間で合意することのできるものではありません。したがって、本件契約書第7条は、意味のある規定とは考えられません。

5 「特則」(本件契約書第8条)について

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第8条第1項第ii号及び第iii号,第2項ならびに第5項につき,削除を求めます。

(2) 申入れの理由

①本件契約書第8条第1項第ii号について

本件契約書第8条第1項第ii号は,法令上認められている場合又は賃借人の同意がある場合等の正当な理由がある場合において,「乙の安否及び本物件の利用状況を確認するために」,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(刑法第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(民法第709条)を構成するものであって,法律上認められている場合ということではできません。また,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,本件契約書第8条第1項第ii号により,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,本件契約書第8条第1項第ii号の規定は,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,消費者契約法第8条第1項第3号により無効であるものと考えます。

②本件契約書第8条第1項第iii号及び第2項について

本件契約書第8条第2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規定しており,同条第1項第iii号は,この代理権の行使を定めています。

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第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,本件契約書第8条第2項各号列举の場合において,原契約の解除を望むのは賃借人であって,信頼関係の破壊を前提として原契約を解除するのであれば,賃借人において法定解除権を行使すべきものと考えられます。それにもかかわらず,貴社が,賃借人からの代理権授与にもとづいて,原契約を解除することができる旨を規定する本件契約書第8条第1項第iii号及び第2項は,民法第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,交渉力の格差を背景に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,消費者契約法第10条に反し,無効であるものと考えます。

③本件契約書第8条第5項について

本件契約書第8条第5項は,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,賃借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第8条第5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、消費者契約法第8条第1項第3号により無効であるものと考えます。

6 「動産類の保管」(本件契約書第9条)について

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第9条第1項から第3項につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

① 本件契約書第9条第1項及び第2項について

本件契約書第9条第1項は、賃貸物件の明渡後において、貴社は賃貸物件に残置された動産類を保管することができる旨を規定し、同条第2項は、その保管期間を3か月としたうえ、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ています。

しかし、すでに述べたように、賃借人の同意なく残置動産を保管することは、賃貸人の自力救済であり、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第9条第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第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、消費者契約法第8条第1項第3号により無効であるものと考えます。

② 本件契約書第9条第3項について

本件契約書第9条第3項は、賃貸物件の明渡後、貴社が行った残置された動産の保管にかかる費用につき、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、賃借人の同意なく残置動産を保管することは、賃貸人の自力救済であり、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第9条第3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(民法第416条)を超えて賃借人に賠償責任を課すものであり、民法第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的に害するものとして、消費者契約法第10条に反し、無効であるものと考えます。

7 「保証期間」(本件契約書第12条)について

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第12条につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書第12条は、賃貸人に対する貴社の保証義務について、その保証期間及び保証終了事由を定めています。

しかし、保証期間及び保証終了事由は、貴社と賃貸人との間における保証契約の問題であり、貴社と賃借人との合意によってその内容を定めることのできるものではありません。したがっ

て、本件契約書第 12 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。

8 「原契約の変更」(本件契約書第 14 条)について

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第 14 条につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書第 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、賃借人と貸貸人との間の問題であり、貴社と賃借人との間における貸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、本件契約書第 14 条は、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。

9 「追加的措置」(本件契約書第 17 条)について

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第 17 条につき、削除を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書第 17 条は、賃借人に対し、貴社が必要とする契約につき、その締結義務を課す旨を規定しています。

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第 17 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。

10 「管轄裁判所」(本件契約書第 18 条)について

(1) 申入れの趣旨

本件契約書第 18 条につき、削除又は付加的合意管轄への修正を求めます。

(2) 申入れの理由

本件契約書第 18 条は、東京地方裁判所をもって、専属的合意管轄裁判所とする旨を規定しています。

しかし、東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とすることは、その管轄外に所在する貸貸物件に居住する賃借人、あるいは管轄内に所在する貸貸物件に居住する賃借人であっても、貸貸物件から退去し、遠方へ引っ越した賃借人にとって、提訴及び応訴の権利を著しく制限することになります。これに対し、貴社は、各地に支店を有し、提訴及び応訴のための人的及び財政的基盤も整っており、本件契約書第 18 条による専属的合意管轄なくしても、十分な訴訟対応が容易であり、本件契約書第 18 条は、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として、消費者契約法第 10 条に反し、無効であるものと考えます。

以上