

消費者支援機構福岡発 2015-265 号  
2016 年 2 月 24 日

株式会社リクルートフォレントインシュア 御中

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

### 申入れ活動終了のご通知

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当機構からの 2015 年 8 月 21 日付「検討内容について（ご連絡）」に対し、貴社から、2016 年 1 月 4 日付「回答書」と題する書面にて回答をいただきました。

しかし、「回答書」の内、保証会社による賃貸物件への入室をあらかじめ認める条項、一定の場合に賃借人から賃貸借契約の解約の申出があったとみなす条項、賃貸借契約終了後の残置動産の処分に関する条項の 3 点については、下記に述べるとおり、抜本的な改善となっておらず、当機構としては、消費者の権利を侵害する事態を招きかねないとの懸念を有していますが、貴社の保証委託契約書に関する申入れ活動については終了することといたしましたのでご通知いたします。

なお、本通知は当機構の貴社に対する保証委託契約書に関する申入れ活動を終了するご連絡であり、当機構が、貴社の使用する契約条項について、消費者契約法その他法令に反しない正当なものであることを承認する趣旨ではありませんので、その点ご注意ください。また、今回の申入れについて貴社からいただいた回答内容については、当機構の規定により、公表させていただきますので、その旨申し添えます。

最後になりますが、今後も当機構では、消費者の権利確立をめざし、消費者被害の調査、情報提供、救済活動等を行うとともに、事業者の、消費者に対する不当な勧誘行為や、不当契約条項の使用中止の申入れ活動を行っていく所存でございますので、貴社におかれましては、引き続き当機構の活動にご理解とご協力をいただければ幸いです。

敬具

記

- ①契約書第 8 条第 1 項第 ii 号保証会社による賃貸物件への入室をあらかじめ認める条項、
- ②契約書第 8 条第 2 項一定の場合に賃借人から賃貸借契約の解約の申出があったとみなす条項、
- ③契約書第 9 条第 2 項賃貸借契約終了後の残置動産の処分に関する条項について

回答書において、保証会社による賃貸物件への入室をあらかじめ認める条項を削除しない理由は、「弊社が単独で入室を行うことの背景の一つとしましては、弊社の家賃債務保証サービスにおけるスキーム上の特性にある」とし、そのスキームを「弊社が、賃借人が支払うべき賃料等を毎月賃借人から収納し、賃借人の支払いの有無にかかわらず賃料等相当額を管理会社等に支払う」というものであるとしております。

このスキームを根拠として、契約上保証会社による賃貸物件への入室をあらかじめ認めることにはじまり、その後は一定の場合には賃貸借契約の解約の申出があったとみなす契約条項、契約終了後は残置動産の処分をあらかじめ認める契約条項によって、対応に苦慮する賃借人との関係を家賃保証会社が処理にあたるとするものです。

さらに、貴社は、現状においては、賃借人に不利となるような本件契約条項の運用を行っていないとしています。

しかし、上記スキームによれば、貴社は、賃借人からの家賃の滞納が増加すればするほど、賃借人に対する保証債務の履行による金銭的な負担やその求償請求に係る業務の増加を負担せざるを得ない関係となりますので、当機構としては、過度に業務の効率化や利益の追求を優先するような運用がなされると、本契約条項の解釈によっては、賃借人に不測の損害が発生する事態も招きかねないとの懸念を有しています。

本契約条項の運用に当たっては、消費者に不測の損害が発生することのないよう本条項を運用願います。

以上