

平成28年12月20日

〒151-0053

東京都渋谷区代々木2丁目4番9号

マストパートナーズ株式会社 御中

〒450-0002

名古屋市中村区名駅4丁目24番16号 広小路ガーデンアベニュー

積和不動産中部株式会社 御中

特定非営利活動法人消費者被害防止ネットワーク東海

理事長 杉浦 市郎

(連絡先) 〒464-0075 名古屋市千種区内山3丁目28番2号

KS千種ビル6階F

事務局長 野澤 厚美

(TEL : 052-734-8107、FAX : 052-734-8108)

## 申 入 書

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当団体は、消費生活に関する情報の収集及び提供、消費者の被害の防止及び救済などを目的とし、消費者団体や消費者問題に取り組む弁護士・消費生活相談員等の専門家、研究者、一般消費者等によって構成され、平成22年4月14日に消費者団体訴訟制度の適格消費者団体として消費者契約法13条の内閣総理大臣の認定を受けている特定非営利活動法人（NPO法人）です。

今般、貴社らが使用している「らくらくパートナー利用申込書（保証委託契約利用申込書）」（積和不動産中部株式会社が賃借又は管理する賃貸物件の借主が貸主に対して負う賃料等について、借主がマストパートナーズ株式会社に対してその支払及び保証を委託する契約にかかる契約書）等につき、消費者保護の観点から検討をさせて頂きました結果、消費者契約法に鑑み、文言の解釈が不明確ないし消費者の利益を害し不当ないし不適切と思われる記載がありました。

つきましては、別紙のとおり、是正の申入れをさせていただきますので、ご検討の上、貴社の見解や対応につき、平成29年1月20日までに上記連絡先宛書面にてご回答くださいますようお願い申し上げます。

なお、本申入れの内容、本申入れに対する貴社の御回答の有無、内容及び本申入れ以降の経緯・内容等については、消費者被害発生防止の観点から、当団体のホームページその他適宜の方法により公表させて頂くことがありますことを申し添えます。

敬具

## 申入れ事項

### 1 支払い及び保証を委託する債務の対象についての記載（契約条項、案内文、パンフレット）について

#### (1) 記載内容

○らくらくパートナー利用申込書（保証委託契約利用申込書）

表面 「お支払内容」欄の記載：

「毎月のお支払内容」として①賃料、②共益費・管理費、③駐車場使用料等、④（空欄）、⑤変動費用（公共料金等）とした上で、⑥保証料の欄に「 $(①+②+③+④+⑤) \times 1.0\%$ 」とされている。

裏面 契約条項

前文

「表記物件を賃借又は管理することを定めた契約（以下「原契約」という。）に基づき賃貸人に対して支払う賃料、共益費等（以下「賃料等」という。）に関し、その支払及び支払債務の保証を甲が乙に委託する契約（以下「本契約」という。）を締結するものとします。」

第6条

「本契約の保証債務の対象は、原契約に基づき甲が負担する以下の各号に定める費用とします。①賃料等、②退去時の残置物撤去費用、③退去時の原状回復費用。

(2)前項の定めに拘わらず、以下の各号に定める債務は、保証の対象とならないものとします。①前項各号に定める債務の履行を遅延した場合の違約金、遅延損害金の支払債務。②原契約に基づき甲が負担する損害賠償債務。」

○契約締結後に送付される案内文の表示

「月額保証料は月額賃料等の1%です」

○制度の説明パンフレット

「適用範囲 家賃・共益費・駐車場料金などの月額賃料等」

「入居者さまは、賃料等の賃貸人へのお支払いについて、マストパートナーズ株式会社に連帯保証を委託し、保証料および事務手数料を負担します。」

#### (2) 申入れの趣旨

賃借人が賃貸人に対して負担すべき債務のうち月払いではない債務（更新料等）が支払い及び保証の対象となるか否かが文言上明確となるよう改訂し

てください。

### (3) 申入れの理由

ア 現在、貴社らが利用している「らくらくパートナー利用申込書（保証委託契約利用申込書）」、案内文、パンフレットの記載は上記のとおりですが、これらの記載をみるかぎり、支払い及び保証（以下「保証委託等」といいます。）の対象として、①家賃、共益費、駐車場料金、公共料金等の毎月発生する費用、②退去時の残置物撤去費用、③退去時の原状回復費用、のほかに、更新料等の月払いではない費用も含まれるのかが明らかではありません。

なお、積和不動産中部株式会社（ないし同社が管理する物件の賃貸人）と賃借人との間の賃貸借契約書は、特約条項第1項「乙は賃料等について丙の「らくらくパートナー」を利用し、丙を通じて甲に支払うこととし、その内容については、別途乙丙間で締結する支払委託契約兼保証委託契約の定めによるものとする。」としていますが、同契約書第3条1項では、「この契約における賃料等は、家賃、共益費、駐車料、及び町内会費等の諸費用を含む、乙から甲への月額支払い分とする。」として、「賃料等」とは月払い費用を指すと理解される記載となっていることも、保証委託等契約における保証等の対象が判然としない一因となっているといえます。

イ この点、消費者契約法3条1項は、「事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たっては、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容が消費者にとって明確かつ平易なものになるよう配慮するとともに、消費者契約の締結について勧誘をするに際しては、消費者の理解を深めるために、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容についての必要な情報を提供するよう努めなければならない。」として、事業者に対し、契約条項を明確かつ平易なものとすることを求めるとともに、消費者に対する必要な情報提供義務を課しています。

ウ つきましては、貴社らにおいて使用する「らくらくパートナー利用申込書（保証委託契約利用申込書）」、案内文、パンフレットの各記載を、保証委託等の対象となる費目が借主にとって明確となるよう改善を求めます。

## 2 原契約の無催告解除権を付与する条項（第9条1項）について

### （1）条項の内容

らくらくパートナー利用申込書（保証委託契約利用申込書）第9条1項  
（保証債務の履行）

前条第一項の各号に該当する場合、又は乙に対する賃料等の支払を滞納した場合、乙は、事前の通知催告なくして賃貸人に対し、保証債務の全部又は一部を履行することができるものとし、また、原契約の解除並びに表記物件の明渡しを請求できるものとしめます。

（参考：第8条第1項の列举事由）

- ①契約上の債務について1回でも不履行があったとき。
- ②原契約に違反し、又は原契約が解約され、表記物件からの退去、又は表記物件の明渡しを求められたとき。
- ③差押え、仮差押え、仮処分の申立てを受けたとき。
- ④滞納処分を受けたとき。
- ⑤破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立てを受けたとき、又は自らこれの申立てをしたとき。
- ⑥乙に対し負担する他の債務が延滞したとき。
- ⑦乙に対し虚偽の申出をし、又は虚偽の書類を提出したとき。
- ⑧逃亡、行方不明又は刑事上の訴追を受けたとき。
- ⑨賃貸人に何ら連絡することなく、継続して1ヶ月をこえて表記物件を不在にしたとき。
- ⑩諸般の事情から甲に原契約を継続する意思がないと認められる状況となったとき。
- ⑪その他甲が本契約に違反したとき、又は甲の信用状態が悪化したとき。

### （2）申入れの趣旨

原契約の解除及び物件の明渡しを請求できるとする規定を削除もしくは信頼関係を破壊する程度の事由が生じた場合に限定した上で催告を必要とするよう改めてください。

### （3）申入れの理由

ア 本条項は、賃借人に債務不履行等があった場合に、マストパートナーズ株式会社が、保証債務を履行するにとどまらず、通知催告なくして、原契約（積和不動産中部株式会社が賃貸ないし管理する物件に関する賃貸借契約）の解除及び物件の明渡しを請求できるとしています。この規定の趣旨は必ずしも明らかではありませんが、形式的には一定の事由が生じた場合

に賃借人の解除権を代理行使する権限を予め付与するものと考えられるものの、賃貸人と保証会社であるマストパートナーズ株式会社との間の密接な利益関係に照らせば、実質的には、賃貸人の解除権を同社が代理行使することを認めるものに等しいと解されます。

イ この点、賃貸借契約は、生活の基礎となる継続的契約であり、信頼関係の法理による修正を受けています。それゆえ、債務不履行の事実が存在したとしても、必ずしもその一事のみをもって解除が認められるものではないということが判例法理として確立されております。

そして、本条項でマストパートナーズ株式会社が解除等を請求できるとしている事由が存在するからといって、直ちに信頼関係の破壊が認められるわけではありません。例えば、賃料等を1ヶ月分滞納したからといって、それだけで解除が認められるのは不合理ですし、その余の列挙事由や本条項に定める他の義務違反も、それだけで直ちに信頼関係が破壊されるような背信性の強い事由とはいえません。

また、民法上、債務不履行による解除が認められるには、原則として、相当期間を定めて履行を催告し、それでも履行がない場合に限られます(民法541条)。

ウ しかしながら、本条項は、そもそも信頼関係の破壊すら認められないようなケースでも解除を認めるものであるとともに、催告なくして直ちに解除を認める点において、民法等の規定に比して賃借人の義務を加重し、信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条により無効といわざるをえません。

エ 従いまして、乙(マストパートナーズ株式会社)が原契約の解除及び物件の明渡しを請求できるとする規定の削除もしくは信頼関係を破壊する程度の事由が生じた場合に限定した上で催告を必要とするよう改めることを求めます。

以 上