

適格消費者団体  
特定非営利活動法人 消費者支援機構関西  
理事長 榎 彰 徳 殿

平成25年11月15日

株式会社 C a s a  
上記代理人  
山 崎 法 律 事 務 所  
弁 護 士  
同  
同  
同  
同  
同

## 回 答 書

当職らは、株式会社C a s a（以下「当社」といいます。）を代理し、貴団体からの平成25年10月23日付再申入書に対し、以下のとおり回答致します。

### 記

#### 第1 保証の範囲について

##### 1 回答

現行の保証委託契約（以下「現行契約」といいます。）3条は、当社の賃貸人に対する保証の範囲を定めたものであり、賃借人に対する求償権の範囲を定めたものではありません。

したがって、同条1項4号について、条項の変更または削除は行いません。

## 2 実際の運用について

なお、当社は、これまでも、同号に定める費用について、賃借人に対する求償権の行使はしておりません。

## 第2 事前求償について

### 1 回答

現行契約5条につきましては、以下の内容に変更することを検討しております（以下、変更部分を下線で表示します。）。

### 2 変更案

#### 第5条（事前求償）

(1) 乙について以下各号のいずれかに該当するとき、丙は、保証債務の履行前であっても、丙が甲から請求された保証債務につき、乙に対し事前に求償権を行使することができるものとします。

① 原契約に基づく債務が弁済期にあるとき

② 乙が破産手続開始の決定を受け、かつ、甲が破産財団の配当に加入しないとき

(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（主債務者の免責請求）に基づく抗弁権を主張できないことを予め承諾します。ただし、丙が事前求償権を行使する場合、乙は甲に対して弁済することができ、その弁済がなされた場合にはこれに対応する事前求償権は消滅します。

## 3 理由

### (1) 1項について

現行契約5条1項1号は、「原契約の賃料等支払規定に違反し、求償権の保全を必要とする相当の理由が生じたとき」というものですが、「原契約の賃料等支払規定に違反」がある場合とは、弁済期の徒過がほとんどであることから、より明確な文言に変更するものです。

また、現行契約5条1項2号については、倒産手続開始の申立がなされたときに広く事前求償権の行使を認める条項でしたが、その場合には、弁済期を徒過するケースがほとんどであることから、これを削除し、ただし、民法

460条1号に該当する場合には事前求償権の行使がありうることを確認的に規定するものです。

(2) 2項について

貸借人の二重払いの危険を払拭するために、但書を追加しました。

(3頁に続きます。本頁は、以下空白です。)

### 第3 代理権授与に関する条項について

#### 1 回答

現行契約9条につきましては、以下の内容に変更することを検討しております。

#### 2 変更案

##### 第9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には、以下各号の行為を行うことができます。

①（省略）

②（省略）

③（削除）

③（省略）

(2)（省略）

(3) 丙は、以下各号のいずれかに該当する場合、乙に代わって原契約を解除することができるものとします。

①乙から甲に対する原契約を解除する旨の書面があるとき

②乙から丙に対する原契約解除手続事務の委託があるとき

③（削除）

③その他、乙が原契約に基づく貸借権を放棄したとき

(4) 乙は、原契約終了後、以下各号のいずれかに該当する場合、第8条(2)により本物件の明渡しが成立したとみなすことに合意します。

①（省略）

②（省略）

③その他、乙が本物件の占有を放棄したとき

(5) 本物件の明渡しが成立したにもかかわらず（前項による明渡しの成立を含むが、これに限りません。）、本物件に残置された動産類（明らかな無価値物を除きます。）がある場合、丙は当該動産類を所定の場所に保管するものとします。

### 3 理由

#### (1) 1項3号について

現行契約9条1項3号については、賃借人の承諾がある場合を想定しております。この点については、同条3項1号、同項2号に規定していますので、9条1項3号は、削除します。

#### (2) 3項3号、同項4号、4項3号について

現行契約9条3項3号は、賃借人が賃借権を放棄した場面を例示的に挙げたに過ぎず、同項4号の「原契約に基づく賃借権を放棄した」に包含されますので、削除します。

同項4号については、現行の条項は「原契約に基づく賃借権を放棄したと客観的に認められる相当の事由があるとき」というものですが、より明確かつ簡潔な表現に変更を行うものです。

4項3号の変更理由も、上記3項4号の変更理由と同様に、条項の表現を明確かつ簡潔にするものです。

#### (3) 条文番号の繰り上げ

現行契約9条1項4号は、同3号の削除に伴い、条文番号を3号に繰り上げます。

現行契約9条3項4号は、上記変更案のとおり変更の上、同3号の削除に伴い、条文番号を3号に繰り上げます。

#### (4) 貴団体の主張について

再申入書において、貴団体は、賃借人が賃料を滞納している場合であっても居住する住居を確保する必要性から自ら賃貸借契約の解除を望むことはない主張されていますが、賃借人が「原契約に基づく賃借権を放棄した」場合とは、原契約を維持する意思を喪失した場合にほかなりませんから、保護すべき賃借人の利益も失われていると考えております。

また、4項3号について、貴団体は、ひとたび占有が開始された以上は賃借人の占有権は保護されると主張されていますが、占有権の維持には、所持及び占有意思の双方が必要であるところ（民法180条）、賃借人が「本物件の占有を放棄したとき」には、賃借人は占有意思を喪失しており、賃借人の占有権は消滅しております。したがって、保護すべき賃借人の利益も失われていると考えております。

よって、いずれの場合にも消費者契約法10条の問題は生じないと認識しております。

#### 第4 搬出動産類の保管及び処分に関する条項

##### 1 回答

現行契約10条については、削除は行いません。

##### 2 理由

再申入書によると、貴団体は、現行契約9条5項が、賃借人の具体的意思に反する場合であっても建物明渡しを許容し、賃借人の占有権を不当に侵害することを削除申入れの理由とされています。

この点、上記のとおり、現行契約9条5項が前提とする9条各項の事由については（9条5号は、9条各項の事由に限定するものではありません）、前記第3のとおり条項を明確化し、恣意的要素を排除したことにより、賃借人の具体的意思に反する場合を含まない内容となっています。したがって、貴団体が申入れの理由として主張している懸念点は解消されたと考えております。

同業他社も当社の現行契約10条と類似の条項を定めており、前記のとおり現行契約9条の変更により恣意的要素が排除された以上、当社としては、消費者契約法8条1項3号、同法10条の問題は生じないものと考えております。

以上