

# 申 入 書

令和8年6月24日

〒060-0001

札幌市中央区北1条西18丁目2番地6

ジェイクレディ株式会社 御中

〒060-0004

札幌市中央区北4条西12丁目1番55 ほくろうビル3階

内閣総理大臣認定 特定適格消費者団体・適格消費者団体

特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道

理事長 松 久 三 四 彦

TEL 011-221-5884 FAX 011-221-5887

## 第1 はじめに

私ども特定非営利活動法人消費者支援ネット北海道（通称ホクネット）（以下「当法人」といいます。）は、研究者、弁護士、司法書士、消費生活相談員などの消費者問題に関する専門家によって構成され、消費者被害の防止を目的として、消費者問題に関する調査、研究、消費者への情報提供等の活動を行っています。当法人の詳細は、当法人のホームページ[URL:<http://www.e-hocnet.info/>]をご参照ください。

当法人は、平成22年2月25日から、「消費者契約法」に基づき、内閣総理大臣からの認定を受け、事業者の不当勧誘行為や不当条項使用に対して差止請求訴訟を提訴する差止請求関係業務を行う「適格消費者団体」としての活動を行っています。

さらに、当法人は、令和3年10月20日から、「消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律」（以下「特例法」といいます。）に基づき、内閣総理大臣からの認定を受け、共通の原因で多数の消費者に生じた財産的被害に関して集団的被害回復手続を実施する被害回復関係業務を行う「特定適格消費者団体」としての活動を行っています。

消費者契約法に基づく差止請求訴訟や特例法に基づく集団的被害回復手続（共通義務確認訴訟・簡易確定手続等）の概要に関して、消費者庁作成の広報用のパンフレットを本書に同封いたしましたのでご覧ください。

今般、消費者から当法人に対し貴社に関する情報提供がありました。当法人は、検討の結果、貴社に対して、下記の点について申入れを行います。

記

## 第2 貴社に対する申入事項

貴社が使用されている賃貸借保証委託契約及び保証基本契約書（以下「本契約書」といいます。）のうち、後記第3の申入れの理由にて記載した各条項につき、使用中止又は修正を申し入れます。

## 第3 申入れの理由

### 1 第10条（手数料）

- (1) 本契約書第10条では、賃貸人（又は管理会社）が保証会社に対し所定の代位弁済請求の手続きを行い、又は賃借人が収納代行サービスを利用した支払いを怠り、保証会社（又は再保証会社）がこれに基づく請求を行った場合、代位弁済請求1回につき、滞納金とは別に、督促事務手数料3000円を直ちに支払わなければならない旨規定されています。

当該条項は、以下のとおり、消費者契約法10条及び同法9条1項2号に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

- (2) 消費者契約法10条該当性

#### ア 10条前段該当性

保証人は、「主たる債務者に代わって弁済その他自己の財産をもって債務を消滅させる行為（以下「債務の消滅行為」という。）」を行った場合、主たる債務者に対し、「そのために支出した財産の額（その財産の額がその債務の消滅行為によって消滅した主たる債務の額を超える場合にあっては、その消滅した額）」（民法第459条第1項）及び「弁済その他免責があった日以後の法定利息及び避けることができなかつた費用その他の損害の賠償」（民法第459条第2項が準用する同第442条第2項）を請求することができます。

当該条項では、督促事務手数料の内容が明らかではなく「避けることができなかつた費用」と解することができず、少なくとも、請求1回当たりの損害が3000円を超えることはありません。そのため、民法が適用される場合に比して、消費者の義務を加重しており、消費者契約法10条前段に該当します。

#### イ 10条後段該当性

そもそも、本契約において消費者は保証委託の対価として保証委託料を支払っており、これに加え督促事務手数料の支払義務を課すのは、実質的には違約罰として機能し、消費者に過大な負担を課すものとなります。

また、住宅の賃貸借において、賃貸人は賃借人に比して交渉力が強く、賃貸人が特定の保証会社との契約を要求した場合、消費者はかかる保証会社との間で保証契約を締結せざるを得ません。さらに、本契約書では不動文字で契約条項が記載されており、交渉の余地がありません。

そのため、当該条項は、民法第1条第2項の基本原則に反して、消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条後段にも該当します。

ウ 以上の通り、当該条項は、消費者契約法10条に該当して無効であるため、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

(3) 消費者契約法9条1項2号該当性

当該条項は、本契約において、貴社が代位弁済により求償権を取得し、代位弁済請求をした場合に、賃借人に3000円の督促事務手数料の支払義務を課す規定ですが、これは、実質的には、賃借人が支払期日までに賃料を支払わなかった場合の違約金を定めるものといえます。

そして、貴社の代位弁済請求直後に賃料の支払いをした場合を考えると、賃料の支払期日から、実際に支払を行うまでの期間は短いものと思料されますので、3000円という金額は、賃料の年14.6パーセントの割合を超過することは確実であると思料します。

そのため、当該条項は、消費者契約法9条1項2号に該当して無効であるため、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

2 第12条2項（事前求償権）

(1) 本契約書第12条2項では、貴社が賃貸人に対し代位弁済を行う前に求償権を行使できる事由につき定められています。

当該条項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

(2) 消費者契約法10条該当性

ア 10条前段該当性

民法460条では、委託を受けた保証人の事前求償権の発生事由が定められていますが、当該条項は、5号の「求償権の保全を必要とする相当の事由」など、民法460条で定める事由に付加して事前求償権の発生事由を定めるものであり、民法が適用される場合に比して消費者の義務を加重するものといえ、消費者契約法10条前段に該当します。

#### イ 10条後段該当性

当該条項は、幅広い要件のもと、賃借人が、賃料の弁済期前であってもその請求を受けるという負担を課すものであり、かかる負担は過大なものです。

また、住宅の賃貸借において、賃貸人は賃借人に比して交渉力が強く、賃貸人が特定の保証会社との契約を要求した場合、消費者はかかる保証会社との間で保証契約を締結せざるを得ません。さらに、本契約書では不動文字で契約条項が記載されており、交渉の余地がありません。

そのため、当該条項は、民法第1条第2項の基本原則に反して、消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条後段にも該当します。

ウ 以上の通り、当該条項は、消費者契約法10条に該当して無効であるため、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

### 3 第14条3項（根保証債務の確定）

(1) 本契約書第14条3項では、個人根保証契約における主たる債務の元本につき、賃借人または連帯保証人が死亡しても確定せず、連帯保証人及びその相続人は建物明渡完了までに発生した一切の債務について連帯して保証する旨定められています。

当該条項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

(2) 消費者契約法10条該当性

#### ア 10条前段該当性

民法465条の4第1項3号では、主債務者または連帯保証人が死亡した場合、根保証契約における元本は確定すると定められていますが、当該条項は、死亡後に発生した債務についても保証債務を負うものとされている点で、民法が適用される場合に比して消費者の義務を加重するものといえ、消費者契約法10条前段に該当します。

#### イ 10条後段該当性

当該条項は、主債務者又は連帯保証人の死亡という、根保証契約の前提となる信頼関係の喪失後に発生した債務についても保証債務に含めるといって消費者に過大な負担を課すものです。

また、住宅の賃貸借において、賃貸人は賃借人に比して交渉力が強く、

賃貸人が特定の保証会社との契約を要求した場合、消費者はかかる保証会社との間で保証契約を締結せざるを得ません。さらに、本契約書では不動文字で契約条項が記載されており、交渉の余地がありません。

そのため、当該条項は、民法第1条第2項の基本原則に反して、消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条後段にも該当します。

ウ 以上の通り、当該条項は、消費者契約法10条に該当して無効であるため、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

#### 4 第16条（物件立ち入りの承諾）

(1) 本契約書第16条では、貴社が賃借人と連絡が取れない状況下で、賃借人が本物件内における病気、死亡等が懸念される場合や、周囲の住民等の生活、生命、衛生の維持について緊急を要すると認められる場合に、賃借物件に立ち入ることにつき、正当な理由があるものとして、賃借人は予め承諾し異議を申し立てない旨定められています。

当該条項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

(2) 消費者契約法10条該当性

ア 10条前段該当性

民法601条では、賃借人は賃借物件につき使用収益権を有する旨定められています。当該条項は、賃借人に承諾なく貴社による賃借物件への立ち入りを認める点で、賃借人の使用収益権を制限するものであり、民法が適用される場合に比して消費者の権利を制限するものといえ、消費者契約法10条前段に該当します。

イ 10条後段該当性

当該条項は、物件所有者や賃貸人ではなく、賃貸借契約に関する求償権を有するに過ぎない貴社に対し、賃借人に無断での立ち入りを認めるという点で消費者に過大な負担を課すものです。

また、住宅の賃貸借において、賃貸人は賃借人に比して交渉力が強く、賃貸人が特定の保証会社との契約を要求した場合、消費者はかかる保証会社との間で保証契約を締結せざるを得ません。さらに、本契約書では不動文字で契約条項が記載されており、交渉の余地がありません。

そのため、当該条項は、民法第1条第2項の基本原則に反して、消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条後段にも該当します。

ウ 以上の通り、当該条項は、消費者契約法10条に該当して無効であるため、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

## 5 第17条（動産所有権の放棄等）

(1) 当該条項は、賃借人が本物件を明渡した後、賃借人（入居者を含む）又は同居人の家財、物品等動産（動産類）が残置されていた場合、本書面をもってあらかじめ本物件内の動産類の所有権を放棄するものとし、保証会社又は再保証会社が任意に搬出、保管、処分しても、何ら異議、損害の請求を申し立てないとし、(1項)、賃借人は、保証会社及び再保証会社に対し、本件物件内に残置した動産類の所有権を放棄し、その搬出、保管、売却、及びその場合における当該売却益を債務へ充当することを承諾する(2項)という内容の規定です。

当該条項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

### (2) 消費者契約法10条該当性

#### ア 10条前段該当性

当該条項は、賃借人や同居者の所有する動産につき、あらかじめ、所有権を放棄させ、貴社による処分を許諾する内容ですが、これは、特段の事情がない限り自力救済を認めないとする判例法理（最高裁判所昭和40年12月7日判決（民集19巻9号2101頁））と比して、消費者の権利を制限するものといえ、消費者契約法10条前段に該当します。

#### イ 10条後段該当性

当該条項によって、賃借人は、自己の所有する動産の所有権を一方的に失う点で過大な負担となるものであることに加え、特に、同居人に関しては、当該条項の認識すらない可能性もあり、にもかかわらず、同居人所有の動産の所有権を失わせるものであるため、消費者に過大な負担を課すものです。

また、住宅の賃貸借において、賃貸人は賃借人に比して交渉力が強く、賃貸人が特定の保証会社との契約を要求した場合、消費者はかかる保証会

社との間で保証契約を締結せざるを得ません。さらに、本契約書では不  
動文字で契約条項が記載されており、交渉の余地がありません。

そのため、当該条項は、民法第1条第2項の基本原則に反して、消費者  
の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条後段にも該当し  
ます。

ウ 以上の通り、当該条項は、消費者契約法10条に該当して無効であるた  
め、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

## 6 第18条1項（契約締結義務）

- (1) 当該条項は、賃借人と連帯保証人は、本契約の保全のために保証会社が必要、又は適切とみなす契約書、その他書類の作成、調印を保証会社から要求された場合は、それが消費者契約法第10条や公序良俗に反するおそれがない場合、これを速やかに作成、調印して保証会社に交付しなければならない、という内容です。

当該条項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

### (2) 消費者契約法10条該当性

#### ア 10条前段該当性

当該条項は、貴社が求めた契約内容につき、賃借人及び連帯保証人がこれに応じる義務があることを内容とするものですが、これは、契約をするかどうか、また、どのような内容の契約をするかを自由に決定することができる民法521条1項及び2項と比して、消費者の義務を加重するものといえ、消費者契約法10条前段に該当します。

なお、当該条項では、消費者契約法第10条や公序良俗に反するおそれがない場合に限るとの限定がなされていますが、かかる規定では、消費者にとって、いかなる場合に契約締結義務が課されるのか不明確となりますので、かかる規定をもって、同条該当性は否定されません。

#### イ 10条後段該当性

当該条項によって、賃借人及び連帯保証人は、自己に不利益を及ぼす契約を強制されてしまうおそれがあるため、消費者に過大な負担を課すものです。そして、賃借人が、かかる契約の締結を拒んだ場合、本契約25条1号（本契約の各条項に違反した場合）に該当する結果、同20条1項により貴社が貸借人から賃貸借契約の解除権の委任を受け、同条2項により

貴社により賃貸借契約を解除されることとなります。これにより賃借人は、生活の基盤である住居を失うおそれがあるため、その不利益も過大です。

また、住宅の賃貸借において、賃貸人は賃借人に比して交渉力が強く、賃貸人が特定の保証会社との契約を要求した場合、消費者はかかる保証会社との間で保証契約を締結せざるを得ません。さらに、本契約書では不動文字で契約条項が記載されており、交渉の余地がありません。

そのため、当該条項は、民法第1条第2項の基本原則に反して、消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条後段にも該当します。

ウ 以上の通り、当該条項は、消費者契約法10条に該当して無効であるため、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

#### 7 第18条2項（連帯保証人の追加）

- (1) 当該条項は、第12条2項各号の理由（原契約の賃料を一部でも遅滞した場合等）が生じた場合、又は連帯保証人の資力を欠くに至ったと判断できる場合、貴社は新たな連帯保証人の追加を要請することができ、その場合、賃借人は新たに貴社の許可する連帯保証人を本契約に追加しなければならない、という内容です。

当該条項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

#### (2) 消費者契約法10条該当性

##### ア 10条前段該当性

当該条項は、貴社が、一定の場合に賃借人に連帯保証人の追加を要請し、賃借人はこれに応じる義務を負うことを内容とするものですが、これは、保証人が弁済する資力を欠くに至ったときに保証人の変更を請求できる民法450条2項と比して、保証人を変更できる場合が広いものであることに加え、保証人が弁済資力を欠く点についても、「連帯保証人の資力を欠くに至ったと判断できる場合」と貴社の主観的判断に委ねられている点で、民法が適用される場合に比して消費者の義務を加重するものといえ、消費者契約法10条前段に該当します。

##### イ 10条後段該当性

当該条項によって、賃借人は、連帯保証人を追加しなければならないこととなりますが、重い負担を負う連帯保証人を探さなければならない点で、

消費者に過大な負担を課すものです。そして、賃借人が保証人を立てることができない場合、本契約の条項違反となりますので、上記6(2)イに記載したのと同様に、貴社により賃貸借契約を解除され、賃借人は、生活の基盤である住居を失うおそれがあるため、その不利益も過大です。

また、住宅の賃貸借において、賃貸人は賃借人に比して交渉力が強く、賃貸人が特定の保証会社との契約を要求した場合、消費者はかかる保証会社との間で保証契約を締結せざるを得ません。さらに、本契約書では不動文字で契約条項が記載されており、交渉の余地がありません。

そのため、当該条項は、民法第1条第2項の基本原則に反して、消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条後段にも該当します。

ウ 以上の通り、当該条項は、消費者契約法10条に該当して無効であるため、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

## 8 第20条（原契約解除権限の委任及び確認）

- (1) 当該条項は、第25条に該当する場合（本契約に違反する場合等）又は賃借人が貴社に支払うべき求償債権が月額賃料等の2か月分相当額に達した場合、本書をもってあらかじめ貴社に原契約の契約解除権の一切を委任し（1項）、貴社は、上記委任に基づき貴社の権限で原契約（賃貸借契約）を解除することができ（2項）、賃借人及び連帯保証人はこれを承認する（3項）という内容です。

当該条項は、以下のとおり、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に該当して無効です。

### (2) 消費者契約法10条該当性

#### ア 10条前段該当性

一般に、賃借人に賃料の遅滞等がある場合に、原契約（賃貸借契約）の解除を行うことができるのは賃貸人のみですが、賃貸人ではない貴社に権限が付与されている点、及び民法541条本文に規定する催告なくして解除を認めている点につき、任意規定よりも消費者の権利を制限するものといえ、消費者契約法10条前段に該当します（最高裁判所令和4年12月12日判決参照）。

#### イ 10条後段該当性

当該条項により、賃借人には、賃貸借契約を解除され、生活の基盤である住居を失うおそれがあるという重大な不利益が生じるものであるため、事前の催告を行う必要性は大きいところですが、同条項にはかかる記載がなく、無催告で解除権を行使されてしまう点で、その不利益は重大です(上記最高裁判所判決参照)。

また、住宅の賃貸借において、賃貸人は賃借人に比して交渉力が強く、賃貸人が特定の保証会社との契約を要求した場合、消費者はかかる保証会社との間で保証契約を締結せざるを得ません。さらに、本契約書では不動文字で契約条項が記載されており、交渉の余地がありません。

そのため、当該条項は、民法第1条第2項の基本原則に反して、消費者の利益を一方的に害するものといえ、消費者契約法10条後段にも該当します。

ウ 以上の通り、当該条項は、消費者契約法10条に該当して無効であるため、使用中止又は同法に違反しない内容への修正を申し入れます。

#### 第4 回答の期限など

以上の申入れに対する貴社のお考えを、令和8年8月10日までに、書面にて、当法人事務所までご送付ください。貴社からのご回答の有無及びご回答・ご報告いただいた場合のそれらの内容は、当法人の活動目的のためにホームページ等にて公表させていただきますので、あらかじめ申し添えます。

以上