

訴 状

令和7年8月7日

東京地方裁判所民事部 御中

原告訴訟代理人 弁護士 針ヶ谷 健志

同 田中 博文

同 堀川 直資

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

差止請求事件

訴訟物の価額 1 6 0 万 0 0 0 0 円

貼用印紙の額 1 万 3 0 0 0 円

請求の趣旨

第1 請求の要旨

1 被告は、消費者に対し、賃貸借保証委託契約に関して以下の意思表示を行ってはない

消費者が賃貸借契約に基づく賃料支払い債務を滞納し、被告が賃貸人に対して同債務を代位弁済した場合、被告が消費者に対して保証事務手数料を請求することができるという意思表示

2 被告は、前項の意思表示が記載された契約書その他一切の表示を破棄せよ

3 被告は、被告の従業員に対し、上記1の意思表示を行ってはないこと及

び上記の意思表示が記載された契約書その他一切の表示を破棄して使用しないことを周知徹底させる措置をとれ

4 訴訟費用は被告の負担とする。

との判決並びに第1項について仮執行宣言を求める。

請求の原因

第1 訴訟の概要

本件は、被告が消費者との間で締結した契約「賃貸借保証委託契約」における、消費者が被告に対して「保証事務手数料」を支払う旨の規定が、消費者契約法10条または消費者契約9条1項2号に違反して無効であるため、被告に対し上記の意思表示の差止等を求める訴訟である。

第2 当事者

1 原告は、内閣総理大臣から令和元年8月20日から令和7年8月22日までとして認定の更新をされた特定適格消費者団体である。(甲1)

2 被告は、債務保証業務などを目的とする株式会社である。(甲2)

第3 被告における保証業務の内容等

1 被告は賃貸借契約における賃料の保証を業として行っていること

被告は業として賃貸借契約における保証業務を行っているところ、その内容は概して以下のとおりである。

まず、賃貸人と賃借人において、賃貸借契約の締結がなされる。この時同時に、賃借人は被告との間で「賃貸借保証委託契約」を締結する(甲3)。次に、賃貸人は被告との間で「賃貸借保証契約」を締結する(甲4)。また、賃借人は、被告に対し、「初回保証委託料」及び「継続保証委託料」を被告に対して支払う必要がある(甲

5)。

そして、賃貸借契約において約定された賃料を賃借人が支払わなかった場合、被告が「賃貸借保証契約」に基づき、賃貸人に対して賃料相当額の代位弁済を行うとともに、被告から賃借人に対し、賃料相当額の求償がなされることになる（甲6）。

2 「保証事務手数料」の支払義務の発生

賃貸借契約において約定された賃料を賃借人が支払わなかった場合、前述の代位弁済及び求償という請求のみならず、被告は賃借人に対し、賃料相当額その他、「保証事務手数料」として、代位弁済1回あたり2700円（消費税別）の請求も行う（甲2、甲6）。

このように、賃貸借契約の未払があった場合、賃借人は賃貸借契約において定められた賃料、通常賃貸借契約で約定されている遅延損害金に加え、「保証事務手数料」を支払う義務を負うことになる。

しかし、この「保証事務手数料」を賃借人が負担することを定める条項（以下、「本件条項」という。）は、消費者契約法10条又は消費者契約法9条1項2号違反し無効である。

第4 消費者契約法10条違反

消費者契約法10条は、「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。」と定める。

1 第一要件（消費者の義務の加重）について

民法の規定によれば、保証人が主たる債務者に代わって弁済をした場合、保証人

は、主たる債務者に対し、

「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（債務の消滅行為）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459条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った費用その他の損害の賠償」（民法459条2項、民法422条2項）を請求することができる。

一方、保証事務手数料は、被告の説明によれば、①賃料不払いの確認作業、②代位弁済の実施に必要となる作業、③賃借人に対する求償に係る作業の3つの作業に要する費用であるとされる。しかし、①賃料不払いの確認作業は賃貸人からの請求を待ったうえで代位弁済を行う、又は口座振替システムに基づきいわば自動的に代位弁済を行うというもので、賃料不払いについての確認作業に特別費用が発生するわけではない。また、②代位弁済の実施も同様に振込作業を行うにとどまる。さらに、③賃借人に対する求償は、はがきや封書の送付をおこなうというものにとどまる。このように、被告が立替払いに要する費用は2700円（消費税別）には満たない金額である。

このように、本件条項が適用される場合。民法等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であるため、第一要件を満たす。

2 第二要件（基本原則に反して消費者の利益を一方的に害する）について

（1）賃借人の負担が過剰であること

賃借人が負担する金額は、一律に2700円（消費税別）とされており、たとえば短時間の遅延であった場合、割合として高額な負担となっている。

例えば、消費者契約法9条1項2号は「当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数が二以上である場合には、それぞれ

の支払期日。以下この号において同じ。)までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの「当該超える部分」は無効であると定めている。保証事務手数料が損害賠償額の予定や違約金に該当するかどうかは差し置くとしても、賃料の遅延損害金は2700円に至るのは、賃料自体高額な場合や、遅延期間が長期にわたった場合であり、賃料不払いが生じて日が浅い時点においては、上記の割合以上の負担が生じていることは明らかである。

また、代位弁済1回あたり2700円(消費税別)の負担が生じることになる。賃料の支払い期限は通常毎月到来することから、遅延期間が長引けば、その分2700円に月数を乗じた保証事務手数料の負担が生じることになる。

(2) 保証事務手数料が被告の売上・収益となっていること

被告は、保証事務手数料を消費者から受領することで、大きな売上・収益を得ている。このことは、被告の有価証券届出書(2023年9月23日提出)に「継続的に受領する収益として、累計契約件数の積上げに伴い徐々に売上に占める割合が増えており、安定的な収益構造となっております。」と記載されていることから明らかである(有価証券届出書、2023年9月23日提出、28頁/142頁)(甲7)。前述の消費者契約法9条1項2号は、「被害者は相手方の不法行為、債務不履行から利得を得てはならない」という原則が反映されたものであり、民事損害賠償法の世界では、相手方の債務不履行に乗じて利得を上げることは許容されない。

(3) 被告は保証委託料を受領していること

前述のとおり、被告は賃借人や賃貸人と契約を結ぶ際、保証委託料を受領している。この保証委託料は、賃借人や賃貸人から被告に対する保証業務の対価として支払われるものとされている（賃貸借保証委託契約3条（2））。被告は賃貸借契約の保証を業として行う企業である以上、賃貸借契約における賃料不払いが生じ、これに何かしら応じることは被告の通常の業務であると解される。たとえ保証事務手数料の受領ができなかったとしても、被告の通常業務における対価はこの保証委託料として受領ができていたのである。

（４）賃借人に利益になる規定ではないこと

賃借人が保証事務手数料を支払うことで、特段賃借人の利益になるということはない。仮に賃借人が賃料不払いの確認作業等の費用を法的に負担する場合、保証事務手数料を支払えばその負担を免れるという可能性があるものの、前述のとおり保証事務手数料は高額であることから、この支払いをしたところで賃借人の利益にはならない。

以上のように、本件条項は消費者の権利を一方的に害するものであり、また民法の基本原則に反している。

よって、本件条項は、消費者契約法10条により、無効である。

第5 消費者契約法9条1項2号違反

1 消費者契約法9条1項2号は、以下のとおり規定する。

（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効等）

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

一 （略）

二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。）までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条

項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

2 保証事務手数料の本条項への該当性

賃借人が賃料を支払わなかった場合、未払賃料相当額の請求権は代位弁済により被告が取得することになる。そのため保証事務手数料は、消費者である賃借人が賃料の支払いを遅滞した場合に支払義務が生じる金員である。

また、保証事務手数料は、被告が賃貸人に対して行う賃料不払いの確認作業、立替払いの実施に必要となる作業、賃借人に対する求償に係る作業に要する費用として、賃借人に負担をさせているものである。このような費用は、本来は債権者たる被告が債務不履行に基づく損害として立証して債務者に請求すべきものであるところ、その立証の困難から、約定によって金額を定額と定めたものである。このような保証事務手数料の実際の内容を考慮すれば、保証事務手数料の規定は、民法上の損害賠償額の予定（民法420条1項）であり、消費者契約法9条1項2号にいう損害賠償額の予定又は違約金に該当する。

そして、保証事務手数料の金額は2700円（消費税別）という定額であり、賃借人が負担する賃料債務の元本、賃貸借契約に定められた遅延損害金の規定次第では、同条項に定める上限である年14.6パーセントの割合を超過する負担が賃借人に生じることになる。

よって、本件条項は消費者契約法9条1項2号に違反し、同条の定める割合を超える部分は無効である。

第6 本件差止請求提起に至る経緯

1 原告の被告への質問状送付による事前交渉

原告は、被告に対し、２０２４年４月４日、質問状を交付し、本件条項が消費者契約法９条１項２号に違反するおそれがあること等の指摘をした（甲８）。しかし、被告は本件条項は消費者契約法９条１項２号の適用を受けないなどと主張し、結論として原告の申し入れを受け入れなかった（甲９）。

また、原告は被告に対し、２０２４年１０月１５日、本件条項は消費者契約法１０条違反になること、同法９条１項２号違反になることを指摘し、保証事務手数料の負担が生じる契約条項をあらためるよう申し入れをした（甲１０）。しかし、被告は消費者契約法１０条の指摘については、被告において多様な事務費用が掛かる等の主張をし、また消費者契約法９条１項２号の主張については、同年４月４日の回答書同様の主張をして、原告の申し入れには応じられないとした（甲１１）。

２ 消費者契約法４１条に基づく書面の送付

原告は、被告に対し、２０２５年７月１５日、前述のとおり本件条項は無効であるため、これを削除すること等を求める申し入れを書面にしておこなった（甲１２、甲１３）。

しかし、この申し入れに対する被告からの回答はなかった。

第７ 裁判管轄について

被告の登記上の住所（本店）は、沖縄県那覇市字天久９０５番地にある。もっとも、被告は支店を有しており、そのひとつは東京都新宿区西新宿一丁目２４番１号にある（甲２）。

また、被告作成の有価証券届出書には、【最寄りの連絡場所】東京都新宿区西新宿一丁目２４番１号（エステック情報ビル２２Ｆ）全保連株式会社東京本社との記載がある（甲７）。

さらに、被告作成の書面（回答書）は、同様に全保連株式会社 東京本社 〒160-8373 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル 22F によって作成されてい

る。

そして、被告のウェブサイトのうち、「会社概要」のページには、には、【沖縄本社】〒908-8608 沖縄県那覇市字天久 905 番地と【東京本社】〒160-8373 東京都新宿区西新宿 1 丁目 24 番 1 号エステック情報ビル 22F が併記されている（甲 1 4）。

以上のことから、被告の「主たる事務所」（民事訴訟法 4 条 3 項）は〒160-8373 東京都新宿区西新宿 1 丁目 24 番 1 号エステック情報ビル 22F にあり、東京地方裁判所に裁判管轄がある。

第 8 結語

よって、原告は、被告に対し、消費者契約法 1 2 条 3 項に基づき、1 消費者が賃貸借契約に基づく賃料支払い債務を滞納し、被告が賃貸人に対して同債務を代位弁済した場合、被告が消費者に対して保証事務手数料を請求することができるという意思表示の差止、2 前項の意思表示が記載された契約書その他一切の表示を破棄並びに 3 被告の従業員に対し、上記 1 の意思表示を行ってはならないこと及び上記の意思表示が記載された契約書その他一切の表示を破棄して使用しないことを周知徹底させる措置をとることを求める。

以上

証拠方法

原告証拠説明書（1）記載のとおり

附属書類

- | | |
|------------|-----|
| 1 訴状副本 | 1 通 |
| 2 証拠説明書（1） | 2 通 |

3	甲号証の写し	各 2 通
4	訴訟委任状	1 通
5	資格証明書	2 通

当事者目録

〒102-0085 東京都千代田区六番町15番地 主婦会館プラザエフ6階
原告 特定非営利活動法人消費者機構日本
上記代表者代表理事 鈴木 敦 士

〒170-0013 東京都豊島区東池袋1-18-1ハレザタワー20階
東京国際パートナーズ法律事務所（送達場所）
電話 03-6812-1300
FAX 03-6812-1355
原告訴訟代理人弁護士 針ヶ谷 健志

〒160-0017 東京都新宿区左門町10 オークテラス1階
田中博文法律事務所
電話 03-5269-6301
FAX 03-5269-6303
原告訴訟代理人弁護士 田中 博文

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-1-7井門新宿御苑ビル
九段法律事務所
電話 03-3353-5304
FAX 03-3353-5333
原告訴訟代理人弁護士 堀川 直資

被告 全保連株式会社

上記代表者代表取締役 迫 幸治

(登記上の本店)

〒900-8608 沖縄県那覇市字天久905番地

(主たる事務所)

〒160-8373 東京都新宿区西新宿一丁目24番1号
エステック情報ビル22階