

平成28年10月28日

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

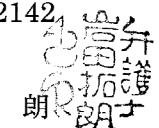
〒102-0083 東京都千代田区麹町1-6-3

クレール麹町ビル3階 半蔵門総合法律事務所

TEL 03-3239-2141 FAX 03-3239-2142

フォーシーズ株式会社代理人

弁護士 岩 田 拓 朗



同 根 本 健三郎



同 中 野 嵩



同 長 谷 川 和



抗議書

冠省

当職らは、フォーシーズ株式会社（以下「弊社」といいます。）を代理して、貴法人に対し、下記のとおり抗議致します。

記

第1 はじめに

1 貴法人は、平成28年10月24日、大阪地方裁判所に対し、弊社を被告として、弊社の契約条項の一部差止めを求めて訴えを提起されました。

また、貴法人は、同日、記者会見を開き、貴法人が作成した記者発表資料（以下「本件配付資料」といいます。）を配付して提訴の趣旨を説明するとともに、貴法人のホームページ上に、弊社に対する「申入活動」として、上記提訴の趣旨についての記事（以下「本件記事」といいます。）を掲載されました。

2 これまで、弊社は、当職らを代理人として、貴法人からの「申入活動」に対し、誠実に対

応してまいりました。また、当職らと貴法人が委嘱されている弁護士との間で面談協議を実施するなど、弊社の契約条項に消費者である賃借人を代表する立場にあられる貴法人の意向を反映させるべく、努力を重ねてまいりました。

結局、弊社の契約条項について貴法人の理解を得られることができず、今般の提訴に至ったことについては、弊社として大変遺憾に思います。訴訟の場においては、弊社の契約条項の正当性を主張していく所存です。

3 上記提訴そのものについては、弊社において非難するつもりは毛頭ございませんが、貴法人の記者会見での趣旨説明及び貴法人がホームページ上に掲載した記事内容は、客観性を著しく欠き、明らかに弊社の契約条項について誤解を生じさせる恣意的なものであって、「消費者の利益の擁護を図るための活動」（消費者契約法13条3項3号）を逸脱し、弊社の信用を著しく毀損するもの（刑法233条）といわざるを得ません。

そのため、当職らにおいて、弊社を代理して、貴法人に対し、厳重に抗議するとともに、速やかに貴法人において訂正の記者会見をするとともに、ホームページ上の記事を訂正することを求めます。

以下、詳述します。

第2 本件配付資料及びこれに基づく記者会見の不当

1 本件配付資料の記載のうち、少なくとも以下の点は、明らかに事実に反します。

(1) 「(1) 差止請求に至る経過」について

・2016年7月29日

同社に対して、「申入書兼消費者契約法41条1項に基づく事前請求」を執行する。

・2016年8月9日

同社から回答を得られず。

弊社において、貴法人からの2016年7月29日付け「申入書兼消費者契約法第41条第1項に基づく事前請求書」（以下「本請求書」といいます。）を受領しておりますが、同書において、貴法人から何らかの「回答」を求められた事実はありません。したがって、「同社から回答を得られず。」との記載は、明らかに事実に反します。

消費者契約法41条1項は、「適格消費者団体は、差止請求に係る訴えを提起しようとするときは、その訴えの被告となるべき者に対し、あらかじめ、請求の要旨及び紛争の要点その他の内閣府令で定める事項を記載した書面により差止請求をし、かつ、その到達した時から1週間を経過した後でなければ、その訴えを提起することができない。ただし、当該被告となるべき者がその差止請求を拒んだときは、この限りでない。」と規定しています。適格消費者団体に対して書面による事前請求を義務付けた趣旨は、相手方の事業者等に対し、不当な行為があれば自ら是正するための機会を与え、紛争の早期解決と取引適正化を図るところにあり、1週間という期間は、事業者等が是正するために必要最小限度の期間を付与する必要性と、事業者等の是正を待つ間に消費者被害が拡大するのを防止する必要性との兼ね合いを意図して定められたものです（日本弁護士連合会消費者問題対策委員会

編『コンメンタール消費者契約法』460頁〔商事法務、第2版、2010年〕、平成18年5月30日第164会国会参議院内閣委員会会議録10号8頁)。

本請求書には、「今般、当団体としては、貴法人に対し、裁判上の差止請求権を行使するとの結論に達しました。したがって、当団体は、当団体の判断に基づいて、貴法人に対し、消費者契約法第41条第1項の請求として、本申入書兼事前請求書を送付いたします。本書が貴法人に到達した時から1週間を経過した後には、当団体は、貴法人に対して消費者契約法所定の差止請求訴訟を提起することが可能になりますのでご留意ください。」と記載され、消費者契約法41条1項及びこれに基づく同法施行規則32条所定の事項、すなわち、「請求の要旨」及び「紛争の要点」のほか、①名称及び住所並びに代表者の氏名、②電話番号及びファクシミリの番号、③被告となるべき者の氏名又は名称及び住所、④請求の年月日、⑤同法41条1項の請求である旨、並びに、⑥訴えを提起する予定の裁判所が記載されていますが、それ以外に、弊社に対し、何らかの「回答」を求める記載は本請求書には一切ありませんでした。また、貴法人からの3度にわたる申入書(平成27年1月28日付け「お問い合わせ」、同年6月12日付け「再お問い合わせ」及び平成28年1月27日付け「申入書」)には記載されていた回答期限(1か月程度)についても、本請求書には記載されていませんでした。

弊社は、本請求書の送付を受け、消費者契約法41条1項の趣旨に鑑み、改めて弊社の契約条項の見直しを行いましたが、是正の必要はないものとの結論に達しました。そのため、弊社は、貴法人からの提訴を受け入れるほかなかったものであり、弊社からの回答如何によって貴法人が提訴を思いとどまる可能性については、皆無であると判断せざるを得ませんでした。

貴法人が弊社のいかなる「回答」を期待していたかは定かではありませんが、弊社の見解については、既に貴法人からの3度にわたる申入書に対する回答(平成27年2月27日付け「回答書」、平成27年9月18日付け「回答書②」及び平成28年3月4日付け「回答書」)並びに貴法人が委嘱されている弁護士との面談協議において繰り返し申し上げたとおりであり、そのことは貴法人においても当然に承知しておられたものと存じます。

「同社から回答を得られず。」との記載は、あたかも弊社において貴法人からの回答要請を無視したかのような印象を与えるものであって、明らかに客観的事実に反し、弊社の信用を不当に貶めるものといわざるを得ません。

(2) 「(2) 差止請求訴訟の概要」について

⑤別紙契約条項目録18条2項2号、3項、19条1項、2項のような、いまだ賃借人が任意に退去していないにもかかわらず、賃貸人や被告に法的手続によらない建物明渡しを可能にし、これに対する賃借人の損害賠償請求を認めない趣旨の条項

→法的手続によらずに賃借物件内に残置された動産類を搬出、保管、処分する行為は、いわゆる自力救済であって、およそ許されないものであって、このような不法行為による損害賠償責任を全部免除する条項は、消費者契約法8条1項3号により無効である。

また、自力救済を受忍させられる点において、民法等が適用される場合に比して、消費

者の権利を制限するといえ、このような実力行使による「追い出し」を甘受しなければなくなるとすれば、信義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条により無効である。

弊社保証契約条項は、18条2項において、「①本件建物の鍵が一部でも返還されたとき、又は、②賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠り、弊社が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡がとれない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ賃借人が本件建物を再び占有しない意思が客観的に看取できる事情が存するときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、これをもって本件建物の明渡しがあったものとみなすことができる。」旨規定し、同条3項において、「賃借人は、本件建物を明け渡したとき（前項により明渡しがあったものとみなされた場合を含む。）に、本件建物内及び駐車場・トランクルームその他の付帯施設内に残置した動産類については、賃貸人及び弊社において、これを任意に搬出・保管することに異議を述べない。」旨規定するとともに、19条1項において、「前条の規定により弊社が搬出して保管している動産類のうち、賃借人が当該搬出の日から1か月以内に引き取らないものについては、賃借人は、当該動産類全部の所有権を放棄し、以後弊社が随意にこれを処分することに異議を述べない。」旨規定し、同条2項において、「賃借人は、弊社に対し、前条の規定により弊社が搬出して保管している動産類について、その保管料として月額1万円（税抜）を支払うほか、当該動産類の搬出・処分に要した費用を支払う。」旨規定するものです。

以上の契約条項の規定から明らかなるおり、弊社保証契約条項18条2項2号、3項、19条1項、2項は、「いまだ賃借人が任意に退去していないにもかかわらず、賃貸人や被告に法的手続によらない建物明渡しを可能にし、これに対する賃借人の損害賠償請求を認めない」趣旨の条項ではありません。したがって、貴法人の上記記載は、明らかに事実に反します。

上記規定の趣旨については、貴法人からの3度にわたる申入書に対する回答及び貴法人が委嘱されている弁護士との面談協議において繰り返し申し上げておりますが、いわゆる賃借人の意思に反する「追い出し」を意図するものでも、これを可能とするものではなく、あくまでも賃借人の「退去後」の残置物の搬出・保管・処分を約するものです。すなわち、上記保証契約条項は、賃借人の建物の占有権を放棄する意思=「任意の退去」が客観的状況から明らかに推認される場合について、建物の明渡しがあったものと弊社が判断したときには残置物の搬出・保管・処分をすることがあり得ることを予め契約条項として明示的に規定することによって賃借人の予測可能性を担保するとともに、かかる事由が生じた（あるいは生じ得る）場合であっても、賃借人が明示的に反対の意思表示をすることにより、建物の明渡しがあったものと弊社が判断する事態の発生を賃借人の明示の意思によって防止することができることを契約条項に明記し、万一にでも賃借人の意思に反して「任意の退去」があつたものとみなされることのないようにするものです。

賃貸借契約が終了した場合といえども、①建物についての賃借人の占有を侵害して行う

搬出・処分は、違法な自力執行というほかなく、これを許容する合意であっても、その合意は公序良俗に反し、無効であると解されることになりますが、他方、②建物についての賃借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出・処分（例えば、賃借人が任意に建物から退去した後における残された動産類の搬出・処分）について定めた合意については、賃借人の支配から離れた動産類の所有権の処分に関する問題に過ぎず、これを他人に委ねることに何らの妨げもないと解されています（東京高裁平成3年1月29日判決・判時1376号64頁参照）。弊社保証契約条項は、後者、すなわち建物についての賃借人の占有に対する侵害を伴わない態様における搬出・保管・処分について定めたものであって、自力救済を許容するものではありませんし、自力救済を受忍することを賃借人に求めるものでもありません。

すなわち、弊社保証契約条項19条2項は、建物の鍵が一部でも返還されたとき（18条2項1号）に加え、①賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠ったこと、②弊社が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡がとれない状況であること、③電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められること、④賃借人が本件建物を再び占有しない意思が客観的に看取できる事情が存すること、という厳格な要件を満たすとき（18条2項2号）であって、かつ、賃借人が明示的に異議を述べないときに限り、弊社において、これをもって本件建物の明渡しがあったものと判断することができる旨の規定であり、これは、賃借人が自らの意思により建物から「任意の退去」をしたにもかかわらず、鍵を返却せず、賃貸人や弊社に一切連絡もしないという場合において、賃借人の賃料債務が無限に拡大することを防止するために、賃借人の「任意の退去」を強く推認させる状況を契約条項に明記し、かかる要件を満たすことを不可欠の条件として、「明渡し」を志向する賃借人の意思を忖度し、弊社において建物の明渡しがあったものと判断することができる旨約するものです。したがって、本条項が、建物についての賃借人の占有を侵害して家財道具等の搬出・処分を予定するものでないことは明らかです。

また、上記保証契約条項があるとしても、建物についての賃借人の占有を侵害して行う搬出・処分は、違法な自力執行というほかなく、上記保証契約条項によってかかる行為が正当化される余地がないことは明らかです。したがって、上記保証契約条項は、自力救済を許容するものではありませんし、自力救済を受忍することを賃借人に求めるものでもありません。

弊社は、上記保証契約条項が、万一にも賃借人の意思に反する「追い出し」を可能とする条項と解されることのないよう、検討に検討を重ねて現条項の制定に至りました。また、貴法人から本条項の問題点を指摘された際も、貴法人に上記保証契約条項の趣旨をお伝えし、賃借人の「任意の退去」を間違いなく看取できる事情について貴法人からご意見いただければ、そのご意見を踏まえて本条項を修正したい旨お伝えしましたが、貴法人は、そもそも本条項を設けること自体が消費者契約法違反であるとの立場に固執し、ご意見を頂戴することはできませんでした。

巷間には、未だに賃料の滞納を理由とする賃借人の「追い出し」を可能とする賃貸借契約書が存在し、現に「追い出し」と評価されてしまうべき行為がなされている現状もあるやに聞きます。弊社は、かかる賃借人の意思に反する「追い出し」を厳に禁止し、賃借人が賃料を支払えない状況に陥った場合でも、賃借人の任意の退去及び明渡しがない限り、全て法的手続を経て最終的な解決に至っております。

上記保証契約条項につき、「いまだ賃借人が任意に退去していないにもかかわらず、賃貸人や被告に法的手続によらない建物明渡しを可能にし、これに対する賃借人の損害賠償請求を認めない趣旨の条項」との記載は、そもそも客観的な条項の趣旨に明らかに反するのみならず、あたかも弊社において「いまだ賃借人が任意に退去していないにもかかわらず、賃貸人や被告に法的手続によらない建物明渡し」を志向しているかのような印象を与えるものであって、明らかに客観的事実に反し、弊社の信用を不当に貶めるものといわざるを得ません。

- 2 以上指摘した事実は、明らかに虚偽（事実無根）であって、貴法人と弊社との見解の相違によって正当化する余地のないものです。

上記虚偽（事実無根）の事実の摘示によって弊社の信用は著しく毀損されるに至っておりますので、本書をもって厳重に抗議するとともに、貴法人において、速やかに記者会見によって事実を訂正し、貴法人の虚偽事実の摘示により毀損された弊社の信用を回復するための措置を講じるよう強く求めます。

- 3 なお、貴法人の記者会見を受けた報道において、『「フォーシーズ』に関する被害相談は全国で100件以上』（関西テレビ）、『国民生活センターによると、「フォーシーズ」に関する被害相談は、全国で102件。』（読売テレビ）という内容の報道がなされています。

独立行政法人国民生活センターでは、消費生活センターに寄せられる消費生活に関する苦情相談情報の収集を行っており、上記報道は、かかる苦情相談情報の集計システムであるP I O-N E Tの情報に基づくものであると思われます。

しかしながら、P I O-N E Tには、その性質上、相手方事業者の名称が唯一特定できる方法で記録されているものではなく、「フォーシーズ」に関する被害相談の全てが弊社に関する被害相談になるものでないことは明らかです（なお、「フォーシーズ」という名称を商号中に有する会社・法人等は、全国で優に300件を超えます。）。

また、弊社は、平成19年から全国の消費生活センターに足を運び、弊社に関するクレームや相談があった場合については弊社に連絡をいただきたいと申入れを行っておりましたが、平成19年から現在までの間に、消費生活センターから連絡をいただいたことはございません。したがって、上記「フォーシーズ」に関する被害相談のほとんどは、むしろ弊社とは無関係のものと考えられます。

万一、記者会見その他の方法により、貴法人において上記事実の摘示も行っておられるのであれば、やはり明らかに虚偽（事実無根）のものであって、弊社の信用を不当に貶めるものといわざるを得ませんので、本書をもって厳重に抗議するとともに、貴法人において、速やかに事実を訂正する旨の記者会見を行い、貴法人の虚偽事実の摘示により毀損された弊社

の信用を回復するための措置を講じるよう強く求めます。

第3 本件記事の不当

1 本件記事のうち、少なくとも以下の点は、明らかに事実に反します。

KC'sが、同社に使用停止を求めている保証契約条項は、次のような内容です。

- ・事前に通知することなく保証債務を履行すること。
- ・明け渡しや室内動産の処分の条項で、賃借人が任意に退去していないのに、賃貸人又は同社において賃借人所有物の搬出、保管、処分ができ、かつ異議を認めない内容となっている点など。

前記第2の1(2)で詳述したとおり、明らかに客観的事実に反し、弊社の信用を不当に貶めるものです。

2 上記虚偽（事実無根）の事実の摘示によって弊社の信用は著しく毀損されるに至っておりますので、本書をもって厳重に抗議するとともに、貴法人において、速やかに貴法人のホームページにおいて、事実を訂正する旨の記事を新たに掲載し、貴法人の虚偽事実の摘示により毀損された弊社の信用を回復するための措置を講じるよう強く求めます。

第4 最後に

1 弊社は、弊社保証契約条項について、消費者契約法その他の法令違反とならないように細心の注意を払っており、また、賃貸人や賃借人の権利・利益を不当に害することがないよう、日々条項を見直し、契約条項の改訂を続けております。

貴法人との見解の相違は埋め難く、訴訟に至ったことは遺憾ではありますが、今後は、裁判所における訴訟活動を通じて弊社の契約条項の正当性を主張していく所存です。

他方、かかる見解の相違があることを承知しつつ、あえて貴法人において記者会見及びホームページにより虚偽の事実を摘示することは、到底容認できません。

2 以上、本書をもって厳重に抗議するとともに、貴法人においてしかるべき措置を講じるよう強く求めます。

以上