



暮らしの判例



国民生活センター 消費者判例情報評価委員会

消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

家賃債務保証業者との保証委託契約における一部条項について、消費者契約法10条に該当するとして差止請求が認容された事例

賃貸住宅に係る賃料債務等の保証委託及び連帯保証に関する契約書中の、賃料等の不払等があるときに連帯保証人が無催告で賃貸借契約を解除することができる旨を定める条項、並びに賃料等の不払等の事情が存するときに連帯保証人が賃貸住宅の明渡しがあったものとみなすことができる旨を定める条項が、ともに消費者契約法10条に該当して無効と判断され、差止請求が認容された事例。(最高裁判所令和4年12月12日判決、『判例タイムズ』1507号41ページ、裁判所ウェブサイト)

原告・被控訴人・上告人：X（適格消費者団体）
被告・控訴人・被上告人：Y（家賃債務保証業者）

事案の概要

賃料債務等の保証を業とするYは、賃貸住宅の賃貸人、賃借人等との間で、「住み替えかんたんシステム保証契約書」(本件契約書)と題する契約書を用いて、賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約(原契約)に関し、賃借人がYに対して賃料債務等を連帯保証することを委託し、Yが賃貸人に対して当該賃料債務等を連帯保証すること等を内容とする契約を締結している。適格消費者団体Xは、本件契約書中のいくつかの契約条項について、消費者契約法12条3項に基づき差止めを請求した。主として争点となったのは、次の2つの条項である。

① Yは、賃借人が支払を怠った賃料等(賃料、共益費・管理費、駐車場使用料その他の定額費)および変動費(光熱費など)の合計額が賃料3か月分以上に達したときは、無催告にて原契約を解除することができるものとする条項(本件契約書13条1項前段)

② Yは、(1) 賃借人が賃料等の支払を2か月以

上怠り、(2) Y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、(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、かつ(4) 本件建物を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存する(以下、本件4要件)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ものとする条項(本件契約書18条2項2号)

第1審(参考判例①)は、①について、一般的な無催告解除特約に比して原契約賃借人にとって格別不利益なものとはいえず、消費者契約法10条後段に該当しないとしたが、②については、賃借人が賃借物件内に残置した動産類を賃貸人および保証業者が任意に搬出、保管することに賃借人が異議を述べない旨を定める条項(本件契約書18条3項)及び同条同項の規定によりYが搬出して保管している動産類のうち、賃借人が搬出日から1カ月以内に引き取らないものについては、賃借人は所有権を放棄し、以後Yが随



意に処分することに異議を述べない旨を定める条項(本件契約書19条1項)と相まって、消費者契約法8条1項3号にいう事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する責任を全部免除する条項に該当するとしてXの請求を認めた。

控訴審(参考判例②)は、①について、継続的契約である賃貸借契約の賃貸人からの解除について、参考判例③は、賃貸借契約における無催告解除権の前提とされる要件を満たしていたとしても、なお、不払が当事者間の信頼関係を破壊するものとは認められない場合には、解除を認めないとしており、Yがあえて本件契約の適用について、この判例法理の適用を除外していることをうかがわせる事情は存在しないから、消費者契約法10条後段に該当しないとした。賃貸借契約の当事者ではないYに解除権を付与している点についても、賃料未納の場合に、賃貸人が保証人であるYから弁済を受けることにより事実上未払リスクがない反面、Yは未払リスクをいつまでも負担する可能性があるから、Yに解除権を与えることは消費者契約法10条後段に該当しないとした。

また、②についても、本件契約書18条2項2号は、原契約が継続している場合にはこれを終了させる権限をYに付与する趣旨の規定であると解するのが相当であるが、そのことにより賃借人が受ける不利益は、必ずしも大きいものとはいえず、むしろ、賃借人は、自ら現実の明渡しをする債務を免れるとともに、Yとは別の本来の連帯保証人と共に賃料等ないし賃料等相当損害金のさらなる支払義務を免れるという利益を受けることができる。他方、Yにとって、速やかに原契約を終了させて、未払賃料等の支払義務を免れること等によりYが受ける利益は大きい。したがって、本件契約書18条2項2号、同条3項、19条1項の各条項は、相応の合理性を有するものである反面、賃借人の不利益は限定的なものにとどまるから、本件契約書18条2項2号は、消費者契約

法10条後段に該当しないとした。

最高裁は、①②ともに消費者契約法10条に該当するとした。



理由

1. 本件契約書13条1項前段について

原判決の引用する参考判例③は、賃貸人が無催告で賃貸借契約を解除することができる旨を定めた特約条項について、賃料が約定の期日に支払われず、そのため契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合に、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定であると解したものである。他方で、本件契約書13条1項前段は、賃貸人ではなく、賃料債務等の連帯保証人であるYが原契約につき無催告で解除権を行使することができるとするものである上、連帯保証債務が履行されたことにより、賃貸人との関係において賃借人の賃料債務等が消滅した場合であっても、無催告で原契約を解除することができるとするものであるから、参考判例③が判示した特約条項とはおよそかけ離れた内容のものである。

本件契約書13条1項前段は、賃借人が支払を怠った賃料等の合計額が賃料3カ月分以上に達した場合、賃料債務等の連帯保証人であるYが何らの限定なく原契約につき無催告で解除権を行使することができるものとしている点において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものというべきである。

原契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約であるところ、その解除は、賃借人の生活の基盤を失わせるという重大な事態を招来し得るものであるから、契約関係の解消に先立ち、賃借人に賃料債務等の履行について最終的な考慮の機会を与えるため、その催告を行う必要性は大きいということが出来る。ところが、



本件契約書13条1項前段は、所定の賃料等の支払の遅滞が生じた場合、原契約の当事者でもないYがその一存で何らの限定なく原契約につき無催告で解除権を行使することができるとするものであるから、賃借人が重大な不利益を被るおそれがあるということが出来る。

2. 本件契約書18条2項2号について

本件契約書18条2項2号には原契約が終了している場合に限定して適用される条項であることを示す文言はなく、また、原契約を終了させる権限をYに付与する趣旨を含むことをうかがわせる文言は存しない。

Yが、原契約が終了していない場合において、本件契約書18条2項2号に基づいて本件建物の明渡しがあったものとみなしたときは、賃借人は、本件建物に対する使用収益権が消滅していないのに、原契約の当事者でもないYの一存で、その使用収益権が制限されることとなる。そのため、本件契約書18条2項2号は、この点において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の権利を制限するものというべきである。

そして、このようなときには、賃借人は、本件建物に対する使用収益権が一方的に制限されることになるうえ、本件建物の明渡義務を負っていないにもかかわらず、賃貸人が賃借人に対して本件建物の明渡請求権を有し、これが法律に定める手続によることなく実現されたのと同様の状態に置かれるのであって、著しく不当というべきである。

また、本件4要件のうち、本件建物を再び占有使用しない賃借人の意思が客観的に看取できる事情が存することという要件は、その内容が一義的に明らかでないため、賃借人は、いかなる場合に本件契約書18条2項2号の適用があるのかを的確に判断することができず、不利益を被るおそれがある。

なお、本件契約書18条2項2号は、賃借人が

明示的に異議を述べた場合には、Yが本件建物の明渡しがあったとみなすことができないものとしているが、賃借人が異議を述べる機会が確保されているわけではないから、賃借人の不利益を回避する手段として十分でない。



解説

【1】建物賃貸借において、通常の連帯保証人とは別に、家賃債務保証業者が連帯保証人として加わる、あるいは加わることを賃借人から要求される例が増えており、追い出し屋問題という負の側面も発生している。参考判例⑤及び⑥は、家賃債務保証業者による違法な賃料取立て行為や追い出し行為について、不法行為の成立が認められた事例である。

【2】家屋の賃貸借契約において、賃借人が賃料を1か月分でも遅滞したときは催告を要せず契約を解除することができる旨を定めた特約条項については、賃貸借契約が当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約関係であることに鑑み、賃料が約定の期日に支払われず、このため契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合に、無催告での解除権の行使を許す旨を定めた規定であると解されている(参考判例③)。また、賃料の不払に対し賃貸人からの催告があったにもかかわらず、なお賃料が支払われない場合であっても、当事者間の信頼関係を破壊するものとは認められない特段の事情があるときは、債務不履行による賃貸借契約の解除は認められないものと解されている(参考判例④)。

本判決は、本件契約書13条1項前段について、連帯保証債務が履行されたことにより賃料債務の不履行状態が消滅した場合でも、賃貸人ではないYに原契約の無催告解除権を付与したものであるから、参考判例③は先例にはならないとして、消費者契約法10条の該当性の判断を行っている。

本件契約書18条2項2号についても、原契約が解除されておらず、賃借人に明渡義務がないにもかかわらず、本件4要件を満たせば、Yは明渡しがあったものとみなすことができるという点を中心に消費者契約法10条の該当性の判断を行っている。

【3】なお、控訴審判決は、無催告解除権を定めた本件契約書13条1項前段について、賃貸借契約におけるいわゆる無催告解除特約の効力や、賃料不払を原因とする債務不履行による賃貸借契約の解除の要件に関する上記の判例法理は、賃貸借契約を規律する実体法規の一部を成しているということができるのであって、契約の文言上は、上記判例法理を適用する旨が定められなかったとしても、特にこれを排除することが明らかとされているなど特段の事情のない限り、当該契約にも上記判例法理が適用されると解するのが相当であり、このことは、消費者契約法12条3項に基づく差止訴訟であるか、個別具体的な紛争の解決を目的とする一般の民事訴訟(個別訴訟)であるかによって異なることはないとする。

この点で、最高裁は、消費者契約法に基づく差止請求の制度は、消費者と事業者との間の取引における同種の紛争の発生または拡散を未然に防止し、もって消費者の利益を擁護することを目的とするものであるところ、上記差止請求の訴訟において、信義則、条理等を考慮して規範的な観点から契約の条項の文言を補う限定解釈をした場合には、解釈について疑義の生ずる不明確な条項が有効なものとして引き続き使用され、かえって消費者の利益を損なうおそれがあることに鑑みると、本件訴訟において、無催告で原契約を解除できる場合につき何ら限定を加えていない本件契約書13条1項前段について、信頼関係の破壊を要件としているとの限定解釈をすることは相当でないとしている点、今後の同種訴訟において参考になる。

【4】本判決を受けてのYの公表情報によると、

本件高裁判決後の2021年4月1日に、本件契約書13条1項前段は、「賃借人が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3か月分以上に達したことなどにより、賃借人に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、原賃貸借契約及び本契約における賃貸人・連帯保証人Yと賃借人との間の信頼関係が破壊された場合には、Yは、無催告にて原契約を解除することができるものとする」と改訂されるとともに、同18条2項2号は削除とされている(YからXへの回答書によると2020年1月1日版で既に削除)。

さらに、本件最高裁判決を受けて、2023年1月1日版の契約書では、13条1項前段は、それ以前の「無催告にて」の部分が、「5日以上期間を定めた催告のうえ」として、催告を要件とすることが明記された。また、18条1項の冒頭に、「原契約が終了するときは、」という文言が加えられ、同条が、契約の解除等による終了を前提としていることが明確にされた。

ところが、2023年2月20日のYの公表情報によると、Yは、2023年4月末をもって「住み替えかんたんシステム」の新規受付を終了し、今後は、テナント保証と高級賃貸保証に特化する方針とされている。

参考判例

- ①大阪地裁令和元年6月21日判決(『判例タイムズ』1475号156ページ)、本件の第1審判決
- ②大阪高裁令和3年3月5日判決(『判例タイムズ』1500号88ページ)、本件の控訴審判決
- ③最高裁昭和43年11月21日判決(『判例タイムズ』229号145ページ、『最高裁判所民事判例集』22巻12号2741ページ、裁判所ウェブサイト)
- ④最高裁昭和39年7月28日判決(『判例タイムズ』165号76ページ、『最高裁判所民事判例集』18巻6号1220ページ、裁判所ウェブサイト)
- ⑤東京地裁平成24年9月7日判決(『判例時報』2171号72ページ)
- ⑥大阪地裁平成25年10月17日判決(『判例時報』2216号100ページ)