

令和4年12月14日

## 最高裁令和4年12月12日判決の概要

全宅管理顧問弁護士 佐藤 貴美

### 【事案の概要】

本件は、適格消費者団体が、家賃債務保証業者に対し、家賃債務保証業者が賃貸人、賃借人等との間で使用している契約書（賃貸人・賃借人間の賃貸借契約、賃貸人・家賃債務保証業者間の保証契約、賃借人・家賃債務保証業者間の保証委託契約が一体となったもの）中の条項につき、消費者契約法10条に規定する消費者の利益を一方的に害するものに該当するなどと主張して、消費者契約法12条3項に基づき、当該契約条項を含む契約の申込み・承諾の差し止め、当該条項が記載された契約書ひな型が印刷された契約書用紙の廃棄等を求めた事案です。

原審の大阪高裁判決は、適格消費者団体側の請求を棄却したことから、適格消費者団体が上告しました。

### 【最高裁の判断】

最高裁は、次の2つの契約条項につき、適格消費者団体側の請求を認め、当該契約条項を含む契約の申込み・承諾の差し止め、当該条項が記載された契約書ひな型が印刷された契約書用紙の廃棄等を家賃債務保証業者に命じました。

- ① 家賃債務保証業者は、賃借人が支払いを怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料の3カ月分以上に達したときは、無催告にて賃貸借契約を解除することができる。（以下「契約条項①」といいます。）

② 家賃債務保証業者は、賃借人が賃料等の支払いを2箇月以上怠り、家賃債務保証業者が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡が取れない状況の下、電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から賃借物件を相当期間利用していないものと認められ、かつ、賃借物件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、これをもって賃借物件の明渡しがあったものとみなすことができる。（以下「契約条項②」といいます。）

### 【契約条項①に係る判決理由（概要）】

#### （契約条項①の趣旨）

最高裁は、契約条項①について、賃借人に賃料等の支払の遅滞がある場合、家賃債

務保証業者が無制限に連帯保証債務を履行しなければならないという不利益を回避するため、連帯保証人である家賃債務保証業者に賃貸借契約の解除権を付与する趣旨に出たものと解されるとしました。

そして、契約条項①の文言や家賃債務保証業者の実際の対応からすれば、「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、連帯保証人である家賃債務保証業者が賃貸借契約につき無催告で解除権を行使することとができる旨を定めた条項であると解される。」としたところ です。

(消費者契約法 10 条前段該当性)

最高裁は、一般的に賃貸借契約の解除権を行使できるのは当事者である賃貸人であって連帯保証人ではないこと、賃借人の賃料支払の遅滞において賃貸人が契約を解除するには催告を要し、無催告で解除するには民法の定める場合等に該当することを要すること、連帯保証債務の履行があるときは、賃貸人は賃料支払いの遅滞を理由に解除することはできず、賃借人にその義務に違反し信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があるなどの特段の事情があるときに限り、無催告解除ができるにとどまることを指摘します。

そのうえで、契約条項①は、賃借人が支払を怠った賃料等の合計額が賃料 3 か月分以上に達した場合、連帯保証人である家賃債務保証業者が何らの限定なく賃貸借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であるとしました。

(消費者契約法 10 条後段該当性)

最高裁は、「賃貸借契約は、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約であり、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」と指摘します。

そして、契約条項①は、所定の賃料等の支払の遅滞が生じた場合、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者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し、これらによれば、契約条項①は、消費者（賃借人）と事業者（家賃債務保証業者）の「各利益の間に看過し得ない不均衡をもたらし、当事者間の衡平を害するものであるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものである」というべきである。」と結論づけたところです。

## 【契約条項②に係る判決理由】

### （契約条項②の趣旨）

最高裁は、契約条項②につき、条文には賃貸借契約が終了している場合に限定して適用されることを示す文言はないことや家賃債務保証業者の実際の対応からすれば、賃貸借契約が終了していない場合においても、条文に定める要件を満たすときは、賃借人が明示的に異議を述べない限り、被上告人が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を定めた条項と解されるとしました。また、条文の文言からすれば、契約条項②は、賃貸借契約を終了させる権限を家賃債務保証業者に付与する趣旨であると解することはできないとします。

### （消費者契約法10条前段該当性）

最高裁は、契約条項②によると、賃貸借契約が終了していない場合であっても、家賃債務保証業者が同条項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、賃借物件に対する使用収益権が消滅していないのに、賃貸借契約の当事者でもない家賃債務保証業者の一存で、その使用収益権が制限されることとなるから、契約条項②は、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としました。

### （消費者契約法10条後段該当性）

そして、契約条項②が適用された場合には、賃借人は賃借物件に対する使用収益権が一方的に制限されること、賃借人は、明渡義務を負っていないにもかかわらず、賃貸人から賃借人に対する明渡請求権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ことから、著しく不当であるとしました。また、条項中の「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こと、賃借人が明示的に異議を述べた場合の取扱いに係る文言についても、「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」とも指摘し、これらによれば、契約条項②は、消費者（賃借人）と事業者（家賃債務保証業者）の「各利益の間に看過し得ない不均衡をもたらし、当事者間の衡平を害するものであるから、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものである」というべきである。」と結論づけたところです。

【本判決を踏まえて留意すべきこと】

本判決は、消費者団体訴訟により、賃貸借契約関係において契約条項の使用の差し止め等が認められた初めての最高裁判決です。契約条項①②と同内容の契約条項については、その見直しを検討することが必要となります。

どのような内容の条文が本判決に基づき消費者契約法上問題とされるのかは、判決理由も踏まえ精査しなければなりません。

まず、契約条項①の無催告解除の規定に関しては、保証債務が履行されて賃貸借当事者間では賃料支払いの遅延が解消された場合であっても、家賃債務保証業者が、自らの利益のため、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ことが、消費者契約法10条に該当するとされたポイントとなりました。民法所定の要件を満たす場合や、保証債務の履行があった場合でも「賃借人にその義務に違反し信頼関係を裏切って賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為があるなどの特段の事情がある」ときの、賃貸人による無催告解除は否定していません。ただし一方で、賃貸借契約が解除されれば生活の基盤を失うといった賃借人の立場に言及し、催告の必要性を指摘しています。したがって、賃料滞納を原因として賃貸借契約の解除に関しては、催告の上で解除するという大原則を踏まえた契約条項を基本とすることが大切でしょう。

また、契約条項②については、賃貸借契約の当事者ではない家賃債務保証業者の一存で、賃貸借契約が終了していないにもかかわらず、賃借人の使用収益権が制限され、かつ、法的手続きを踏むことなく明渡しの実現がなされるということが、消費者契約法10条に該当するとの判断のポイントとなりました。契約条項②のような条項は、残置物の取扱いと関連づけて規定されることが多いと思われます。賃貸人による同様の対応が直接判断されたわけではありませんが、賃貸借契約が終了してはじめて賃借人の使用収益権がなくなり、賃借人に明渡義務が発生する点はわかりありませんので、賃貸借契約においても、まずは有効に賃貸借契約を終了させる取扱いを検討することが大切となるでしょう。