

家賃保証契約の無催告解除条項と 明け渡しみなし条項の差し止めを 認めた令和4年12月12日 最高裁判決について

弁護士 野々山 宏

1 はじめに

特定適格消費者団体であるNPO法人消費者支援機構関西(以下、「KCs」と略称する。)が、家賃債務保証事業者であるフォーシーズ株式会社(以下、「本件事業者」と略称する。)に対する、消費者契約法12条3項に基づいた契約条項の差し止め請求訴訟において、最高裁判所は原審(大阪高判令和3年3月5日)を覆して、2つの条項について差し止めを認める判断をした。この判決は、家賃債務保証事業者による消費者に対する不当な契約条項を是正するとともに、消費者契約法の契約条項無効に関する解釈について重要な判断を示している。本最判及び第1審、控訴審はいずれもKCsのホームページに掲載されている。

2 事案の概要

- (1) 住宅を賃借する場合に、賃貸人と賃借人との間で賃貸借契約(以下、「原契約」という。)が締結される。最近では、これに加えて、賃借人と家賃債務保証事業者との間で、賃借人が原契約の家賃支払債務の連帯保証を委託することを内容とする家賃債務保証契約が締結されることが多く見られる。この契約には、家賃支払債務の連帯保証だけでなく、家賃債務保証事業者が賃借人を管理する様々な条項が多く定められ、家賃債務保証事業者による自力救済を広く認めて、強引な明け渡しが行われるなどのトラブルが生じていた。
- (2) 本件では、KCsが、本件事業者の使用する契約条項のうち、①家賃債務保証受託者である本件事業者に原契約を無催告解除する権限を付与する条項、②前記①の無催告解除権の行使について、賃借人に異議がない旨確認をさせる条項、③本件事業者が賃借人に対して事前に通知することなく賃貸人に対する保証債務を履行することができるとする条項、④本件事業者が賃借人に対し求償権を行使するに際し、賃借人及び原契約の連帯保証人が賃貸人に対する抗

弁をもって本件事業者への弁済を拒否できないことをあらかじめ承諾する条項、⑤賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠り、本件事業者において合理的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原契約の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に、賃借人が明示的に意義を述べない限り、賃借物件の明け渡しがあったものとみなす権限を本件事業者に付与する条項の、5条項について消費者契約法により無効であるとして使用差止めを求めて提訴した。

- (3) 本件では、各条項の解釈とともに、賃貸人ではなく家賃支払債務の連帯保証人の立場に過ぎない本件事業者が、原契約を解除したり、原契約の終了の有無にかかわらず建物明け渡しとみなす権限を持つこと、及びその要件が消費者である賃借人の利益を一方的に害しているかが問題となった。

3 第1審判決

第1審である大阪地判令和元年6月21日は、②は条項解釈により、①③④は賃借人に大きな不利益はないとして差し止めを認めなかったが、⑤は原契約の終了の有無にかかわらず明け渡しがあったと認める権限を付与するものであり、不法行為にあたる場合であっても損害賠償を放棄させる条項として免責条項に関する消費者契約法8条3項により無効となると判断した。

4 控訴審判決

控訴審(大阪高判令和3年3月5日)は、前記⑤を含めて、①から⑤の条項を全て、消費者契約法によって無効とならないと判断した。

その理由として、①については、賃貸借契約の無催告解除を認めた最判昭和43年11月21日(民集22巻12号2741頁)の法理は、連帯保証人の無催告解除を認めている①の条項に及び、支払いの遅滞を理由に連帯保証人が原契約を解除するに当たり、あながち不合理とは認められない場合に限定して無催告解除を認めた条項と限定解釈をした。その上で賃借人の不利益は限定的であり消費者契約法10条に当たらないとした。

そして、⑤については、条項解釈としては損害賠償請求権の放棄とは解されないとして、消費者契約法8条3項ではなく同法10条該当性の問題とし、⑤に記載された要件を満たす場合は、賃借人は、通常、原契約

に係る法律関係の解消を希望し、または予期しているものと考えられ、さらに賃借人としても明渡義務や賃料等のさらなる支払を免れる利益があるので、賃借人の不利益は限定的とした。

5 最高裁判決

(1) これに対して最判令和4年12月12日は、前記①、⑤の条項について、原審の判断を覆して、消費者契約法10条に該当する条項としてKCsの差し止めを認めた。

(2) まず、①の内容を、原契約の賃貸人は連帯保証債務の履行がされている限り解除をする必要がないので、無制限に連帯保証債務を履行しなければならない不利益を回避するための条項と解した。さらに①は3か月以上の賃料不払いの要件以外に何らの限定がないので、本当事業者は、賃借人の賃料不払いさえ生じれば、連帯保証債務の履行がされていない場合や、履行されて賃料債務等が消滅した場合であっても、連帯保証人が原契約を無催告で解除することができる条項と解釈した。

そして、このような①は、原審が引用した最判昭和43年11月21日とは、連帯保証人の無催告解除であることや賃料債務等が消滅している場合にも無催告解除できるなど異なっており、同判決が判示した特約条項とはかけ離れているとした。

さらに、賃料不払い以外何ら限定を加えていない条項について、規範的な観点から限定解釈することは差止請求においては許されないと判示した。その理由は、差止請求制度の紛争の発生、拡散の未然防止の目的からすると、規範的な観点から条項の文言を補う規範的な限定解釈をした場合には、解釈に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をあげている。

そして、連帯保証人が何らの限定なく原契約を解除できることが消費者契約法10条前段要件を満たし、原契約の当事者でもない本当事業者がその一存で何らの限定なく賃借人の生活基盤を失わせる重大な不利益を与える条項であることが同法10条後段に当たり、①を同法10条に該当する条項として差し止めを認めた。

(3) 最判は⑤の条項を、原契約が終了していない場合においても、⑤記載の要件を満たせば、本当事業者が建物の明け渡しがあったとみなすことができる条項であり、さらに契約を終了する権限を本当事業者

に付与した条項でもないと解釈した。

そして、原契約が終了していない場合にも、原契約の当事者でもない本当事業者が明け渡したとみなして賃借建物の使用収益権が制限されることが消費者契約法10条前段を満たし、このような場合には明渡義務を法律上負っていないのに、賃借人は法律の手続きによらずに明け渡し請求権が実現されたのと同様の状態に置かれること、及び、⑤の要件のうち「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、内容が一義的でなく適用の有無が的確に判断できないこと、賃借人の異議を述べる機会の確保がされていないことが同法10条後段に当たり、⑤を同法10条に該当する条項として差し止めを認めた。

6 コメント

(1) 本最判で消費者契約法10条該当性が認められた条項は、原契約である賃貸借契約の直接の当事者ではない賃借人の委託を受けた連帯保証人に対して、原契約が継続されているにもかかわらず、賃貸人より強力な無催告解除権や明け渡しとみなすことのできる権限を付与する条項であり、その不当性は以前より指摘されていた。特に、悪質な家賃債務保証事業者が賃借人の家賃支払が2か月程度遅れると、勝手に入口の鍵を変えて入れなくしたり、家財道具を勝手に運び出したり、処分するトラブルが生じていた。行政的対応や事業者のコンプライアンスへの期待だけでは不十分であった中で、司法の立場から、家賃債務保証契約における無催告解除権や明け渡しとみなす条項に対して、条項解釈と10条前段、後段該当性について明確な判断をした意義は大きい。

(2) この最判が無効としたのは、原契約の当事者ではない家賃債務保証事業者の無催告解除条項や明け渡しとみなす条項である。賃貸借契約において賃貸人にこれらの権限を認める契約条項も存在するところ、これらが消費者契約法10条に該当するかはまた異なる検討が必要となる。この場合には賃貸借契約は賃貸人により解除されることが前提となるので、本最判の法理はそのまま当てはまるわけではない。ただし、賃借人の生活の基盤である建物の使用収益が安易に侵害されてはならず、その観点から本最判が条項解釈や同法10条該当性の検討を行う道筋を付けた意義は大きい。

(3) そして、本最判で最も注目すべきは、差止請求制度の趣旨から説き起こして、差止請求訴訟において

は、「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」として、要件等に限定のない条項について限定解釈をして有効とすることを否定した解釈である。この解釈は、今後の差止請求にとっては、条項解釈において重要な判断である。

生命保険約款の有効性が争われた、個別当事者間の最判平成24年3月16日（民集66巻5号2116頁、判時2149号135頁）では、契約条項の消費者契約法10条該当性を否定する理由の1つとして、「保険会社が、保険契約の締結当時、上記債務の不履行があった場合に契約失効前に保険契約者に対して保険料払込みの督促を行う実務上の運用を確実にしていること」をあげ、契約条項とは異なる消費者利益に資すると評価した実務運用をあげている。本最判の考え方からすれば、これも実務運用という将来どうなるか判らない事実をもって規範的に条項の要件を限定解釈していると解され、差止請求訴訟においてはこのような判断とはならなくなると考えられる。

(4) さらに本最判では、⑤の条項の不当性の判断の1つとして、内容が一義的に明らかでない条項が消費者契約法10条後段の不利益の判断の要件となり、条項が無効となる理由になることを示したことが注目される。

もともと、消費者契約法3条では、契約の内容が疑義を生じない明確なものであることが努力義務として定められている。この義務は直接の法的なサンクションは規定されていないが、法的な「努力義務」であり、疑義を生じる不明確な条項は同法10条によって無効となる要因となると解されるところ、少なくとも差止請求においては無効を基礎付ける消費者の不利益の要因の一つとなることが明確となった。この点も今後の差止請求にとって重要である。

消費者契約法の令和4年5月改正で、軽過失による行為のみに適用されることを明らかにしていない不明確な一部免責条項は消費者の賠償請求を困難にする条項として無効とする改正が行われている（同法8条3項）。本最判の解釈は、消費者契約法の改正の方向性とも軌を一にしている。

今後は一義的でない不明確な条項をなくし、平易で解釈に疑義の残らない明確な条項が増加していくことを期待したい。