



家賃債務保証会社によるいわゆる「追い出し条項」が消費者契約法により無効であると判断された事例（最判令和 4 年 12 月 12 日）

執筆者： 弁護士 神鳥 智宏
 弁護士 水田 直希

March 2023

In brief

2022 年 12 月 12 日、最高裁は、家賃債務の保証事業を営む会社（以下「保証会社」といいます）が賃借人との間の契約書のひな形として定めていた、いわゆる「追い出し条項」が消費者契約法 10 条に定める無効なものであるとして、当該条項を含む契約の締結をしないこと、及び、当該条項が記載された契約書ひな形の印刷された用紙を廃棄することを命じる判決を下しました（最高裁令和 4 年 12 月 12 日第一小法廷判決。以下「本最高裁判決」といいます）。

本最高裁判決は、本件で被告となった保証会社が用いていた契約書の具体的条項につき判断したものであることから、今回のニュースレターでは、本件で問題となった条項の内容や最高裁の判断理由を解説したうえ、本最高裁判決を踏まえた建物賃貸借の保証委託契約に関する実務対応について、概説します。

In detail

1. 事案の概要

本件は、適格消費者団体である原告が、賃貸住宅の賃借人の委託を受けてその賃料等債務を保証する保証会社である被告に対し、被告が契約書に定めた追い出し条項を含む各条項が、消費者契約法 8 条 1 項 3 号又は同法 10 条などに違反する無効なものであるとして、当該条項を含む消費者契約の申込み又は承諾の意思表示の差止めや契約書ひな形の廃棄等を求めたものです。

(1) 本件で問題となった契約条項

本最高裁判決で消費者契約法上無効となるかが問題となった「追い出し条項」は、以下の 2 点です。

①は、いわゆる「無催告解除条項」、②は、いわゆる「みなし明渡条項」となります。

- ① 丁（保証会社）は、乙（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ときは、無催告にて原契約（賃貸人と賃借人との賃貸借契約を指します）を解除することができるものとする。
- ② 丁（保証会社）は、乙（賃借人）が賃料等の支払を 2 か月以上怠り、丁（保証会社）が合理的な手段を尽くしても乙（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建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ建物を再び占有使用しない乙（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、乙（賃借人）が明示的に異議を述べない限り、これをもって建物の明渡しがあったものとみなすことができる。

なお、原告は、これらの条項のほか、保証会社が保証債務を履行するに際し、賃借人に対して事前に通知する義務を免除する条項や、保証会社が保証債務を履行した後に賃借人に対して求償権を行使する際、賃借人及びその連帯保証人において賃借人に対して有する抗弁をもって保証会社に対抗できないことを予め承諾する条項についても、無効を主張していましたが、これらの条項については、その請求を斥けた第 1 審判決（大阪地判令和元年 6 月 21 日・判例タイムズ 1475 号 156 頁等）及び控訴審判決（大阪高判令和 3 年 3 月 5 日・判例タイムズ 1500 号 88 頁等）の判断が確定しています。

(2) 消費者契約法の規定

本件では、追い出し条項が、消費者契約法の以下の条項に該当して無効となるかが問題となりました。

第 8 条第 1 項第 3 号

1. 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該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の全部を免除し、又は当該事業者にその責任の有無を決定する権限を付与する条項

第 10 条

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 1 条第 2 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。

(3) 下級審の判断

第 1 審は、追い出し条項のうち、無催告解除条項は、消費者契約法 8 条 1 項 3 号又は 10 条に該当しないが、みなし明渡し条項は、例外的な場合を除いて違法となる自力救済行為を認めるものであって、これによる損害賠償請求権を賃借人に放棄させる趣旨を含むものであるから、消費者契約法 8 条 1 項 3 号に該当すると判断しました。

一方、控訴審は、無催告解除条項及びみなし明渡し条項のいずれも、以下の理由により消費者契約法 8 条 1 項 3 号又は 10 条に該当しないとして、原告の請求をすべて棄却しました。

すなわち、無催告解除条項については、判例法理（最判昭和 43 年 11 月 21 日・民集 22 卷 12 号 2741 頁等）を踏まえて、保証会社が賃料等の支払遅滞を理由に賃貸借契約を解除するにあ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、無催告で解除できることを定めた条項であると限定解釈をしたうえで、催告を受けられないことや、賃借人ではなく保証会社によって解除を行使される賃借人の不利益は限定的であることから、「信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」ではないとしました。

また、みなし明渡し条項については、当該条項に定める、(1) 賃借人が賃料等の支払を 2 か月以上怠ったこと、(2) 保証会社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にあること、(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) 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 4 つの要件（以下「本件 4 要件」といいます）を満たすことにより、賃借人が建物の使用を終了してその占有権が消滅しているものと認められる場合に、賃借人が明示的に異議を述べない限り、保証会社が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であり、賃貸借契約（原契約）が継続している場合は、これを終了させる権限を保証会社に付与する趣旨の条項であると解釈したうえで、本件 4 要件を満たす場合、賃借人は、通常、原契約に係る法律関係の解消を希望し、又は予期しているものと考えられ、むしろ、みなし明渡し条項が適用さ

れることにより、建物の現実の明渡義務や賃料等の更なる支払義務を免れるという利益を受けるのであるから、賃借人の不利益は限定的なものにとどまり、「信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するもの」ということはできないとしました。

2. 本最高裁判決の判断

本最高裁判決は、以下のとおり、追い出し条項に関する控訴審判決の判断は是認できないとしました。

(1) 無催告解除条項について

まず、無催告解除条項の解釈について、当該条項は、単に「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とき」と定めるとどまり、その文言上、このほかには何ら限定を加えておらず、賃料債務等につき連帯保証債務が履行されたか否かによる区別もしていないことや、消費者契約法12条3項本文に基づく差し止め請求の訴訟が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又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ことなどからして、控訴審判決のような限定解釈はできず、契約所定の賃料等の支払の遅滞が生じさえすれば、賃料債務等につき保証債務が履行されていない場合だけでなく、その履行がされたことにより、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、保証会社が原契約を無催告で解除権を行使することができる旨を定めた条項であると解しました。

そして、(1) 一般に、賃借人に賃料等の支払の遅滞がある場合、原契約の解除権を行使することができるのは、その当事者である賃貸人であって、保証会社ではないこと、(2) 保証債務の履行がないときは、賃貸人が原契約を解除するには賃料等の支払につき民法541条本文に規定する履行の催告を要し、無催告で原契約を解除するには同法542条1項5号に掲げる場合等に該当することを要するが、保証債務の履行があるときは、賃貸人との関係においては賃借人の賃料債務等が消滅するため、賃貸人は、上記遅滞を理由に原契約を解除することはできず¹、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、無催告で原契約を解除することができるにとどまると解されることからすれば、無催告解除条項が何らの限定なく無催告で解除できることは、任意規定の適用による場合に比して、消費者である賃借人の権利を制限しているとししました(消費者契約法10条前段の要件)。

そのうえで、「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く、保証会社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無催告解除条項は、消費者である賃借人と事業者である保証会社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」であり(消費者契約法10条後段の要件)、消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に当たるとしました。

(2) みなし明渡条項について

まず、最高裁は、みなし明渡条項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いこと、保証会社が、本件訴訟において、原契約が終了していない場合であっても、当該条項の適用がある旨を主張していること等に鑑みると、みなし明渡条項は、原契約が終了している場合だけでなく、原契約が終了していない場合においても、本件4要件を満たすときは、賃借人が明示的に異議を述べない

¹ 大阪高判平成25年11月22日(判例時報2234号40頁)は、賃借人が平成24年4月分～平成25年3月分までの賃料等を支払わなかったが、保証会社がこれを代位弁済していた事案について、「賃貸借保証委託契約に基づく保証会社の支払は代位弁済であって、賃借人による賃料の支払ではないから、賃貸借契約の債務不履行の有無を判断するに当たり、保証会社による代位弁済の事実を考慮することは相当でない。なぜなら、保証会社の保証はあくまでも保証委託契約に基づく保証の履行であって、これにより、賃借人の賃料の不払という事実が消長を来すものではなく、ひいてはこれによる賃貸借契約の解除原因事実の発生という事態を妨げるものではないことは明らかであり、当該賃料等不払の事実からすれば賃貸人と賃借人の信頼関係は破壊されているとして、賃貸人による解除を認めています(最決平成26年6月26日により、一部上告棄却・一部上告却下・上告不受理で確定)。本説示部分と上記大阪高判との関係については、検討が必要と考えられます。

限り、保証会社が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であり、控訴審のように、保証会社に原契約を終了させる権限を付与する趣旨を含むものではないと解釈しました。

そして、賃借人は、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保証会社の一存で、その使用収益権が制限されることとなることから、みなし明渡条項は、この点において、民法の任意規定に比して、消費者である賃借人の権利を制限しているとしました(消費者契約法 10 条前段の要件)。

そのうえで、みなし明渡条項によって、(1) 賃借人は、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上、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こと、(2) 本件 4 要件のうち、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、いかなる場合にそ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こと、(3) みなし明渡条項は、賃借人が明示的に異議を述べた場合には、保証会社が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ことから、消費者である賃借人と事業者である保証会社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」であり(消費者契約法 10 条後段の要件)、消費者契約法 10 条に規定する消費者契約の条項に当たるとしました。

3. 本最高裁判決の影響と実務対応

まず、本最高裁判決を踏まえて、家賃保証事業を営んでいる保証会社においては、本件で問題となった無催告解除条項及びみなし明渡条項と同様の文言を用いた条項が保証委託契約において規定されていないかどうか、確認しておく必要があると考えられます。なお、本件は、保証会社と賃借人との間の保証委託契約の解釈が問題となったものであることから、賃貸人と賃借人との賃貸借契約の解釈については、当然に射程が及ぶものではないと考えられます。

また、本件で問題となった無催告解除条項については、その文言上、保証会社において解除権を行使できる場合に何らの限定がない条項となっていたことが無効になる理由の一つとされていることから、例えば、無催告での解除権の行使を認めるために、賃料等債務の遅滞に加えて一定の限定を付していた場合でも、消費者契約法 10 条に該当するかどうかは、慎重な検討が必要となります。

さらに、みなし明渡条項についても、本件最高裁判決は、賃貸借契約が終了していないにもかかわらず、明け渡したものとみなす趣旨の条項であるとの解釈を前提に判断したものであることから、当該前提とは異なり、保証会社において賃貸借契約を終了させるための規定(例えば、賃貸借契約の解除権行使につき保証会社に代理権を付与する)の要否やその有効性についても検討していく必要があるようにも考えられます。

近時、賃貸住宅について家賃保証業者による保証の利用割合は増加傾向にあるとされています。国土交通省による家賃債務保証業者の登録規程においてその内部規定、組織体制等に関する規制が設けられており、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の改正法に基づき、家賃債務保証業者の関与を前提とした居住支援が行われるなど、家賃保証事業についての社会的重要性は増しているとの指摘があります²。本最高裁判決の趣旨を踏まえつつ、保証会社等において、賃借人の賃料不払い時のリスクをコントロールするための方策について検討していく必要があるように考えられます。

² 第 1 審判決についての匿名解説(判例タイムズ 1475 号 159 頁)

Let's talk

より詳しい情報、または個別案件への取り組みにつきましては、当法人の貴社担当者もしくは下記までお問い合わせください。

PwC 弁護士法人

第一東京弁護士会所属

〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング

電話：03-6212-8001

Email: jp_tax_legal-mbx@pwc.com

www.pwc.com/jp/legal

- PwC ネットワークは、世界 90 カ国に約 3,500 名の弁護士を擁しており、幅広いリーガルサービスを提供しています。PwC 弁護士法人も、グローバルネットワークを有効に活用した法務サービスを提供し、PwC Japan グループ全体のクライアントのニーズに応じていきます。
- PwC Japan グループは、PwC ネットワークの各法人が提供するコンサルティング、会計監査、および税務などの業務とともに、PwC 弁護士法人から、法務サービスを、企業のみなさまに提供します。

パートナー
神鳥 智宏

弁護士
水田 直希

本書は法的助言を目的とするものではなく、プロフェッショナルによるコンサルティングの代替となるものではありません。個別の案件については各案件の状況に応じて弁護士・税理士の助言を求めていただく必要があります。また、本書における意見にわたる部分は筆者らの個人的見解であり、当弁護士法人の見解ではありません。

© 2023 PwC Legal Japan. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.