

令和3年(受)第987号 消費者契約法12条に基づく差止等請求事件
令和4年12月12日 最高裁判所第一小法廷判決

監修：青木 晋治
文責：鈴木 隆世

[判決要旨]

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、賃料債務等の連帯保証人は、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ときは、無催告にて賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約を解除することができる旨を定める条項、及び賃料債務等の連帯保証人は、賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠り、連帯保証人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当該賃貸住宅を相当期間利用していないものと認められ、かつ当該賃貸住宅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、これをもって当該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は、それぞれ消費者契約法10条に規定する消費者契約の条項に当たる。

[事案の概要等]

1 事案の概要

本件は、適格消費者団体であるXが、賃貸住宅の賃借人の委託を受けて賃借人の賃料等の支払に係る債務を保証する事業を営む会社であるYに対し、Yが賃貸住宅の賃貸人、賃借人等との間で締結した「住み替えかんたんシステム保証契約書」の13条1項前段、18条2項2号等の各条項が消費者契約法（以下「法」という。）10条に規定する消費者の利益を一方的に害する消費者契約の条項に当たるなどと主張して、法12条3項本文に基づき、上記各条項を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の各差止め、上記各条項が記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙の各廃棄等を求めた事案である。

2 事実関係

- (1) Xは、適格消費者団体（法2条4項）であり、Yは、賃貸住宅の賃借人（以下「賃借人」という。）の委託を受けて賃借人の賃料等の支払に係る債務（以下「賃料債務等」という。）を保証する事業を営む会社である。
- (2) Yは、賃貸住宅の賃貸人（以下「賃貸人」という。）、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」と題する契約書（契約書ひな形が印刷された契約書用紙。以下「本件契約書」という。）を用いて、賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約（以下「原契約」といい、原契約の対象物件である賃貸住宅を「本件建物」という。）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。なお、上記契約のうち、Yと賃借人との間の契約部分は、消費者契約（法2条3項）に当たる。
- (3) 本件契約書には、以下のような条項がある（なお、「賃料等」とは、賃料、管理費・

共益費、駐車場使用料その他の本件契約書固定費欄記載の定額の金員をいい、「変動費」とは、光熱費等の月々によって変動することが予定されている費用をいう。)

(13条1項前段)

ア 丁は、乙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、無催告にて原契約を解除することができるものとする。

(18条2項2号)

イ 丁は、乙が賃料等の支払を2か月以上怠り、丁が合理的な手段を尽くしても乙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、かつ本件建物を再び占有使用しない乙の意思が客観的に看取できる事情が存するときは、乙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。

[論点]¹

- 1 本件契約書13条1項前段が法10条に規定する消費者契約の条項に当たるか(以下「論点①」という。)
- 2 本件契約書18条2項2号が法10条に規定する消費者契約の条項に当たるか(以下「論点②」という。)

[訴訟の経過](下線は筆者による。)

1 第一審判決(大阪地裁R1.6.21判決)

(1) 論点①

第一審判決は、要旨以下のとおり判示して、本件契約書13条1項前段は法10条に規定する消費者契約の条項に当たらないとした。

ア 本件契約書13条1項前段の解釈

「Yの解除権が、…賃貸人の解除権と同様、賃貸借契約を終了させ、賃借物件を明け渡させるための手段として行使されるものであること、最高裁昭和43年判決²に判示されるように、不動産賃貸借契約における賃貸人による解除特約については、継続的契約の当事者間の信頼関係を基礎とする限定解釈を及ぼすことが一般的であること」から、本件契約書13条1項前段についても、「信頼関係破壊の法理を前提としたもの」であり、「賃借人が賃料等及び変動費の支払を賃料3箇月分以上怠り、これがため原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限り、Yが無催告で解除権を行使することができる旨を定めた規定であると解するのが相当である。」

イ 法10条前段該当性

本件契約書13条1項前段は、「原契約の当事者ではないYに無催告解除権を付与

¹ 第一審及び原審における争点は多岐にわたるが、本稿では、本判決において判示された論点のみを取り上げる。

² 最判昭和43年11月21日民集22巻12号2741頁。家屋賃貸借契約において、1か月分の賃料の遅滞を理由に催告なしで契約を解除することができる旨を定めた特約条項は、賃料の遅滞を理由に当該契約を解除するにあたり、催告をしなくても不合理とは認められない事情が存する場合には、催告なしで解除権を行使することが許される旨を定めた約定として有効と解するのが相当である旨判示した。

するとの点において」法 10 条前段に該当する。なお、「催告による解除権ではなく、無催告解除権を Y に付与している点」については、「催告をしなくてもあながち不合理とは認められない事情が存する場合に無催告で解除権の行使を許す旨を定めたものであり、一般的な法理と同趣旨…と解されるのであって、…民法その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、…賃借人の権利を制限し、義務を加重するものとはいえない。」

ウ 法 10 条後段該当性

「Y は、原契約の当事者ではないものの」、賃借人による賃料等の不払を填補し、かつ、賃借人から求償債務の支払を受けられないという「原契約から生じるリスクを負担する」から、「このような立場にある Y に原契約の解除権を付与し、自らの負担するリスクをコントロールすることができる権限を与えることは、格別不合理なことではな」く、他方、「仮に…賃貸人との間で、…同内容の無催告解除特約が締結されているとすれば、…賃借人が賃料等及び変動費について併せて賃料 3 箇月分以上を滞納し、これが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事情が存する場合には、…賃借人は、原契約が一方的に終了させられるという不利益を受忍せざるを得ない地位にある」から、「無催告解除権が…Y に付与されたことによる…賃借人の不利益は限定的なものにとどまる」。

(2) 論点②

第一審判決は、要旨以下のとおり判示して、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、同条 3 項及び 19 条 1 項と相まって法 8 条 1 項 3 号に該当するため、法 10 条該当性を検討するまでもなく論点②に係る X の請求には理由があるとした。

ア 本件契約書 18 条 2 項 2 号の解釈

本件契約書 18 条 2 項 2 号は、「同条項に定める要件が存するときに、原契約が解除等を理由として終了したか、又は原契約終了の前提となる解除の意思表示が有効であるか否かにかかわらず、原契約を終了させ、①…賃貸人及び Y が賃借物件内に存する動産類を搬出保管することにつき、…賃借人において異議を述べない旨、②①の搬出の日から 1 箇月以内に引き取らないものについて、…賃借人に所有権を放棄させ、これを Y が随意処分することにつき、…賃借人において異議を述べない旨、③①の搬出に係る動産類の保管料等の費用を…賃借人が支払うこととする旨を定めた条項であると解するのが相当である。」

イ 法 8 条 1 項 3 号該当性

本件契約書 18 条 2 項 2 号は、「同条 3 項及び 19 条 1 項と相まって、…Y 等による上記の各措置が…不法行為に該当する場合であっても、…賃借人にこれを理由とする損害賠償請求権を放棄させる趣旨も含むものと解するのが相当である」から、「同条 3 項及び 19 条 1 項と相まって消費者契約法 8 条 1 項 3 号に該当する」。

2 原審判決（大阪高裁 R3. 3. 5 判決）

(1) 論点①

原審判決は、要旨以下のとおり判示して、本件契約書 13 条 1 項前段は、法 10 条に規定する消費者契約の条項に当たらないとした。

ア 本件契約書 13 条 1 項前段の解釈

「家屋の賃貸借契約において、一般に、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（最高裁昭和43年判決）」と
ころ、この法理は本件契約書13条1項前段にも及ぶというべきであるから、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という要件のほか、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あることを要件として、Yによる無催告解除権の行使を認める規定であると解される」。

イ 解除の要件の点について

(7) 法10条前段該当性

本件契約書13条1項前段は、「民法542条1項の定める事由以外の事由がある場合にも、同法541条の履行の催告なく原契約を解除することを認める点において、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」。

(4) 法10条後段該当性

「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か月分以上に達するという事態は、それ自体が、賃貸借契約の基礎をなす当事者間の信頼関係を大きく損なう事情というべきであり、そのことに加えて、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ある場合に…賃借人が原契約の解除前に履行の催告を受けられない不利益の程度がさして大きくない…から、上記条項は、信義則に反して消費者である…賃借人の利益を一方的に害するものとはいえない。」

ウ 解除の主体の点について

(7) 法10条前段該当性

「契約当事者以外の第三者に解除権が認められれば、契約を終了させられる事態を避けるために交渉し、理解を得るなどしなければならない相手が増えるのみならず、…契約当事者以外の者に対する上記のような交渉等は、契約当事者の場合と比べてより困難なものとなるであろうことは容易に推測されるのであり、その分、契約を終了させられる可能性が増す」から、本件契約書13条1項前段が「原契約の当事者でないYに解除権を付与している点については、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側面も有する」。

(4) 法10条後段該当性

「原契約の解除権を原契約の契約当事者でないYにも付与し、もって、原契約が継続することによりYの経済的負担が限度なく増大していく事態を、Y自らが解消することができるようにした」という「趣旨・目的には、相応の合理性があり、他方、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か月分以上に達するという事態は、それ自体が、賃貸借契約の基礎を成す当事者間の信頼関係を大きく損なう事情というべきであることに加えて、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ある場合に初め

て、Y の上記条項に基づく解除権の行使がその効力を有する…ことに鑑みると、…賃借人が受ける…不利益の程度は、…限定的なものにとどまる」から、「Y に解除権を付与していることが信義則に反して消費者である…賃借人の利益を一方的に害するものに当たるといふことはできない。」

(2) 論点②について

原審判決は、要旨以下のとおり判示して、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、法 10 条に規定する消費者契約の条項には当たらないとした。

ア 本件契約書 18 条 2 項 2 号の解釈

本件契約書 18 条 2 項 2 号は、①賃借人が賃料等の支払を 2 か月以上怠ったこと、②Y 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 4 つの要件（以下「本件 4 要件」という。）を「満たすことにより、…賃借人が賃借物件の使用を終了してその賃借物件に対する占有権が消滅しているものと認められる場合において、…賃借人が明示的に異議を述べない限り、Y に対し、賃借物件の明渡しがあったものとみなし、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付与する趣旨の規定である」。

イ 法 10 条前段該当性

「同条項により賃借物件の明渡しがあったものとみなされた場合、…賃借人は、賃借物件内に残置した動産類について、…賃借人又は Y によってこれを任意に搬出・保管されることを甘受すべき地位に立ち（同条 3 項）、その後、当該動産類を 1 か月以内に引き取らない場合には、その所有権を失い、以後 Y によって随意にこれを処分されることも甘受すべき地位に立つこととなる（19 条 1 項）。これらの条項がなければ、…賃借人は、賃借物件に対する占有を失っているとはいえ、民事訴訟手続及び民事執行手続を経ずに賃借物件内の動産類を搬出・保管され、あるいはこれを処分されることはないのであるから、これらの条項は、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であるといふことができる。」

ウ 法 10 条後段該当性

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、…自ら現実の明渡しをする債務を免れるとともに、賃料等…の更なる支払義務を免れるという利益を受ける」から、「賃借人の不利益は限定的なものにとどまる」といふべきであって、本件契約書「18 条 2 項 2 号が信義則に反して消費者である賃借人の利益を一方的に害するものといふことはできない。」

3 本判決

(1) 論点①

本判決は、要旨以下のとおり判示して、本件契約書 13 条 1 項前段は法 10 条に規定する消費者契約の条項に該当するとした。

ア 本件契約書 13 条 1 項前段の解釈

本件契約書 13 条 1 項前段は、「賃借人に賃料等の支払の遅滞がある場合、Y は賃

貸人に対して賃料債務等につき連帯保証債務を履行する義務を負う一方、連帯保証債務の履行を受けた賃貸人は原契約を解除する必要に迫られないことから、Yが無制限に連帯保証債務を履行し続けなければならないという不利益を被るおそれがある」という「不利益を回避するため、賃料債務等の連帯保証人であるYに原契約の解除権を付与する趣旨に出たものと解される。そして、本件契約書13条1項前段は、無催告で原契約を解除できる場合について、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』と定めるにとどまり、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上、Y自身が、…連帯保証債務を履行した場合であっても、本件契約書13条1項前段に基づいて無催告で原契約を解除することができる旨を主張している。「これらに鑑みると、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さえすれば、賃料債務等につき連帯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、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旨を定めた条項であると解される。」

最高裁昭和43年判決は、「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、最高裁昭和43年判決「が判示した上記特約条項とはおよそかけ離れた内容のものというほかない。また、法12条3項本文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項前段について上記の限定解釈をすることは相当でない。」

イ 法10条前段該当性

「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か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」である。

ウ 法10条後段該当性

「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」。

「したがって、本件契約書 13 条 1 項前段は、消費者である賃借人と事業者である Y 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」。

(2) 論点②について

本判決は、要旨以下のとおり判示して、本件契約書 18 条 2 項 2 号は法 10 条に規定する消費者契約の条項に該当するとした。

ア 本件契約書 18 条 2 項 2 号の解釈

「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いこと、Y 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、本件契約書 18 条 2 項 2 号の適用がある旨を主張していること等に鑑みると、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、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限り、Y 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であると解される。」

イ 法 10 条前段該当性

「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」から、「本件契約書 18 条 2 項 2 号は、…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…である。」

ウ 法 10 条後段該当性

「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…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一方的に制限されることになる上、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。

以上によれば、本件契約書 18 条 2 項 2 号は、消費者である借借人と事業者である Y 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。

[解説]

1 本判決の意義

本判決は、法 10 条に規定する消費者契約の条項に該当する一事例を示したのとして実務上参考になるとともに、適格消費者団体による差止請求の場面における限定解釈の是非について言及したのとして注目に値する。

2 適格消費者団体による差止請求と限定解釈の是非

本判決は、本件契約書 13 条 1 項前段につき、原審判決が、信頼関係破壊の法理を前提とした限定解釈を行った上で、法 10 条後段該当性を否定したのに対し、かかる限定解釈を排斥した上で、同条後段該当性を認めた。この点について、本判決は、「法 12 条 3 項本文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」から、限定解釈をすることは相当でないとした。

学説上、契約条項を限定的に解釈することは一般的には認められると解されている³。もっとも、適格消費者団体による差止請求の場面において限定解釈を行うことについては、本判決に先立って、「事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たっては、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容が、その解釈について疑義が生じない明確なもので、かつ、消費者にとって平易なものになるよう配慮すべき努力義務を負っているのであって（法 3 条 1 項 1 号）、事業者を救済する（不当条項性を否定する）との方向で、消費者契約の条項に文言を補い限定解釈をするということは、同項の趣旨に照らし、極力控えるのが相当である。」旨判示した裁判例が現れており⁴、また、適格消費者団体による差止請求の場面において問題とされている条項に限定解釈を施すことは、不当条項として機能するおそれのある条項が是正されないままとなってしまう点で妥当でないとの指摘もあった⁵。

本判決が、かかる裁判例や学説に影響を受けたものであるかは明らかではないが、差止請求の場面において限定解釈を行うことについて最高裁として消極的な判示をした点は、注目に値し、今後の動向を注視すべきであると考えられる。

3 実務上の影響

B to C 取引⁶において本判決と同様の条項を用いている事業者においては、本判決を

³ 山本敬三『民法講義 I 総則（第 3 版）』（有斐閣、2011）144 頁

⁴ 東京高判令和 2 年 11 月 5 日・令和 2 年（ネ）第 1093 号

⁵ 増田朋記「消費者法実務の視点から」NBL1184 号（2020 年）28 頁

⁶ 本判決は消費者契約法 10 条に関するものであって、本判決の射程は消費者契約法の適用されない事業

踏まえ、かかる条項の修正等の対応を検討する必要があると考えられる。例えば、本契約書 13 条 1 項前段については、無催告解除の要件として、賃料等の未払だけでなく、信頼関係が破壊されたことも必要である旨を明確化することが考えられる。

また、本判決はあくまで事例判断であると考えられるが、本判決で問題とされたもの以外の条項についても、文言どおりに解釈した場合に不当条項と解される可能性があるものについては、限定解釈がなされず差止請求等が認められる可能性があり得る点等に留意し、必要に応じて趣旨を明確にする等の見直しを行うことが望ましいと考えられる。

以 上

者間の取引には当然及ばないと考えられる。