

最近の判例から (11) - 保証会社の追い出し行為 -

保証会社との保証委託契約における解除更新料等の特約が消費者契約法10条により無効とされるとともに、保証会社の組織的な追い出し行為が不法行為として認められた事例

(名古屋地判 平23・4・27 消費者法ニュース88-208) 松木 美鳥

賃借人が、賃借人の債務の保証委託契約に関して、保証会社に対し、不当利得の返還や不法行為に基づく損害賠償を求めた事案において、賃借人が1回でも賃料を滞納した場合、保証委託契約が無催告で自動的に解除された上で更新され、その際に1万円の解除更新料を支払うなどとされた賃借人と保証会社との保証委託契約における特約が消費者契約法10条により無効とされるとともに、保証会社が根拠のない不当な請求や退去の勧告を組織的に行っていたことが社会通念上許容される限度を超えたもので不法行為に該当するとされた事例(名古屋地裁 平成23年4月27日判決一部認容 消費者法ニュース88号208頁)

1 事案の概要

(1) 賃借人Xは、株式会社Aから、平成19年11月7日、以下の約定等で、本件建物を賃借し(以下「本件賃貸借契約」という。)、本件建物の引渡しを受けた。

- ① 期間平成19年11月7日から平成21年11月6日まで
- ② 賃料及び共益費(以下「賃料等」という。) 賃料7万円、共益費8千円 支払期日毎月末日限り翌月分を支払う。
- ③ Xが賃料等の一部でも支払を遅延した場合、Xは遅延した金額とこれに支払日の翌日から支払をなした日まで年14%の割合による遅延損害金を付してAに支払う。

(1) A、X及び保証会社Yは、平成19年11月7日、以下の約定を含む「住み替えかんたんシステム」の契約を締結して、Xは、Yに対し、本件賃貸借契約に基づくXのAに対する債務の連帯保証を委託し(以下「本件保証委託契約」という。)、Yは、Aに対し、同日、本件賃貸借契約に基づくXのAに対する債務を連帯保証した。(以下約定抜粋)

- ① 期間平成19年11月7日から平成20年11月6日まで
- ② 初回保証委託料40,500円
- ③ Xは、Yに対し、本件保証委託契約締結後1年経過ごとに、1万円の更新保証委託料(以下「経過更新料」という。)を支払う。
- ④ Xが賃料の支払を1回でも滞納した場合、本件保証委託契約は、A及びXの承諾の有無にかかわらず無催告で自動的に債務不履行解除された上で、自動的に同一条件で更新される(以下「解除更新特約」といい、この更新を「解除更新」という。)
- ⑤ 解除更新の場合、Xは、Yに対し、その都度1万円の更新保証委託料(以下「解除更新料」という。)を支払う(以下「解除更新料特約」という。)
- ⑥ Yは、Xが2か月分以上賃料の支払を滞納したとき、又はXが2か月以上更新保証委託料の支払を滞納した場合は、A及びXの意向にかかわらず、Y単独にて本件賃貸

借契約を解除することができる。

(3) その後、Xは、賃料支払いを遅滞し、解除更新料7万円を支払ったが、平成21年6月ころ本件建物を明け渡し、上記、解除更新特約及び解除更新料特約は、消費者契約法10条に反し、無効であるなどとして訴訟を提起した。

## 2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) 本件保証委託契約については、「お家賃の引き落としが間に合わなかった場合にオーナー様へお家賃をお立て替えするサービスです。」とされ、初回保証委託料が40,500円とされ、契約締結後1年経過ごとに、1万円の経過更新料を支払うこととされているもので、継続的契約である本件賃貸借契約のXの債務を保証するものである。それにもかかわらず、上記のように、Xが賃料の支払を1回滞納しただけで、A及びXの承諾の有無にかかわらず無催告で自動的に債務不履行解除されるというのは、Xが初回保証委託料40,500円を支払って、Yに対する債務を履行しているのに、Yが自ら受託した保証債務を履行する前に、自動的に債務不履行解除されることになるのであって、明らかに契約の趣旨に反するものであり、その場合自動的に同一条件で更新されるとされてはいるが、Xはその都度1万円の解除更新料を支払わなければならないとされているものであるから、解除更新特約及び解除更新料特約は、消費者の権利を制限し、かつ消費者の義務を加重するものであるし、信義誠実の原則に反して消費者の利益を一方的に害するものであって、消費者契約法10条により、無効というべきである。

(2) 全趣旨を総合すると、Yは、消費者契約法10条により無効であることを知りながら、

Xに、解除更新特約及び解除更新料特約を含んだ本件住み替えかんたん契約を締結させて、解除更新料合計7万円を支払わせ、これに加えて、Xに、年14.6%の遅延損害金を支払わせて自らこれを取得し、さらには、不明瞭な処理を行い、Aへの家賃等の振込手数料のほかに、「振込手数料」、「その他・別途振込手数料」などと、根拠の明らかでない金銭も含めXに過大な支払をさせていたこと、Xが何回か支払を遅滞した後は、XとAとの間の信頼関係が破壊されたと認められる状況には至っていないにもかかわらず、本件建物から出て行くように働きかけていたこと、Yは、賃貸住宅、店舗及びオフィス等の入居者の保証人受託業務等を目的とする株式会社で、本件住み替えかんたん契約の契約書や「ご入金明細書」はYの上記業務についての一連のシステムの中で作成されたものであり、このような不当な請求や退去の勧告を組織的に行っていたことが認められ、社会通念上許容される限度を超えたもので、不法行為に該当するものというべきである。

(3) よって、Xの本訴請求は、Yに対し、7万円、慰謝料20万円及び弁護士費用5万円と遅延損害金の支払い求める限度で理由がある。

## 3 まとめ

本事例は、物件を借りるに当たり、連帯保証人を用意することができない賃借人のための賃貸保証委託会社が、根拠不明の金銭を含め賃借人に過大な支払をさせる行為や退去勧告を組織的に行っていたとして、慰謝料等が認められた事例で、実務上参考になろう。なお、RETIO84号122頁、同81号98頁についても併せて参考にされたい。

(調査研究部主任調整役)