

不動産取引紛争事例等調査研究委員会（第335回）検討報告

家賃保証会社と建物賃借人との間で締結された保証契約の条項は、消費者契約法10条に該当するとして、適格消費者団体による同法12条に基づく差止請求の一部が認容された事例

< 消費者契約法12条に基づく差止等請求事件 >

第一審)大阪地裁 令和元年 6 月21日判決

平28 (ワ) 10395号 判例時報2448号99頁・2477号128頁

控訴審)大阪高裁 令和 3 年 3 月 5 日判決

令元 (ネ) 1753号・令 2 (ネ) 1891号 判例時報2514号17頁

上告審)最高裁第一小法廷 令和 4 年12月12日判決

令 3 (受) 987号 判例時報2558号16頁 判例タイムズ1507号41頁

調査研究部

調査役：田代 佳秀

はじめに

第335回の委員会では、家賃保証会社が保証契約書ひな形として利用する契約条項（以下「同条項」）につき、消費者契約法（以下「同法」）12条3項に基づく差止訴訟の中で、最高裁として、初めて同法10条の妥当性を認めると判断した事例（第一審：大阪地裁 令和元年 6 月21日判決、控訴審：大阪高裁 令和 3 年 3 月 5 日判決、上告審：最高裁第一小法廷 令和 4 年12月12日判決）を取り上げた。

< 事案の概要 >

適格消費者団体である原告X（控訴人・上告人）が、家賃債務保証業を営む被告Y（被控訴人・被上告人）に対し、Yが消費者を相手方として締結する保証契約に含まれる同条項は、同法8条1項3号又は10条に規定する消費者契約の条項に該当してその効力が否定されるものであるとして、同法第12条3項の規定に基づき、同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、同条項が

記載された契約書ひな形が印刷された契約書用紙の廃棄及びYの従業員らへの指示を徹底する旨の書面の配布を求めた。

第一審では、Yの請求を一部認容したが、控訴審では、同条項による賃借人の不利益は限定的なものであるから、同条項は同法10条に規定する消費者契約の条項には当たらない等として、Yの敗訴部分を取り消して、その部分につきXの請求を棄却するとともに、Yの控訴を棄却した。

上告審では、Xの請求のうち、同法10条に該当すると判断した同条項の差止や契約書ひな形の廃棄等を求める部分を認め、その余の上告を棄却又は却下した事案である。

委員会では、最高裁の家賃保証会社による建物賃貸借契約の無催告解除権の行使に関する考え方等について、意見交換が行われた。詳細は「委員会における指摘事項」（106頁）を参照していただきたい。

また、委員会に先立ち行われたワーキンググループ（不動産事業者、行政庁等で構成

でも、本事案等を踏まえ、家賃保証会社に関する実務上の対応状況等について報告がなされたので、一部紹介する。

<ワーキンググループ意見>

○本件判決の感想

- ・これまで家賃保証会社や差止請求訴訟に対する意識は高くなかった。
- ・最判に同感、高判には違和感があった。
- ・賃貸契約の当事者でもない家賃保証会社が契約解除権を有するのはおかしい。自力救済を認めるような形には同意できない。
- ・延滞者対策として、Yのような保証会社に対する需要が存在する一面もあるのでは。
- ・貸主に対する家賃保証会社からの連携をもっと図るべきではないか。
- ・個別の事案における訴訟では、結論も違って来るように思われる。

○実務上のトラブル事例等

- ・具体的な事例は無いとの意見が多かった。
- ・同条項のようなものは使用していない。
- ・賃貸借契約における無催告解除のような案件は、賃貸人による訴訟対応としている。
- ・訴訟の場合、家賃保証会社は、あくまで賃貸人に対する助言の立場というのが実状である。

1. 委員会資料

<当事者>

[原告(控訴人・上诉人)]

X: 消費者契約法2条4項の適格消費者団体 全国にある25団体(令和5年10月末現在)のひとつ

[被告(被控訴人・被上诉人)]

Y: 家賃債務保証業者 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(賃料債務等)を保証する事業会社

<判決の内容>

主文

第一審

1 Yは、住宅等の賃貸借契約の賃借人(以下「原契約賃借人」という。)その他消費者を相手方として、上記賃貸借契約(以下「原契約」という。)から生ずる賃貸人(以下「原契約賃貸人」という。)に対する賃料等債務につき保証を受託することを含む「住み替えかんたんシステム保証契約」(以下「本件契約」という。)を締結するに際し、下記の契約条項目録記載の18条2項2号のような、原契約賃借人が賃料等の支払を2箇月以上怠り、Yにおいて合理的な手段を尽くしても原契約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原契約の目的たる賃借物件(以下「賃借物件」という。)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原契約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、原契約賃借人が明示的に異議を述べない限り、賃借物件の明渡しがあったものとみなす権限をYに付与する条項を含む消費者契約の申込みまたは承諾の意思表示をしてはならない。

2 Yは、前項に係る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を廃棄せよ。

3 Xのその余の請求をいずれも棄却する。

4 訴訟費用はこれを5分し、その1をYの負担とし、その余をXの負担とする。

控訴審

1 一審Yの控訴に基づき、原判決中、一審Y敗訴部分を取り消す。

上記部分につき、一審Xの請求をいずれも棄却する。

- 2 一審Xの控訴を棄却する。
一審Xの当審における附帯控訴に基づく追加請求を棄却する。
- 3 訴訟費用は、第1、2審を通じ、すべて一審Xの負担とする。

上告審

- 1 原判決主文第1項を破棄し、Yの控訴を棄却する。
- 2 原判決中、契約条項目録記載1の内容の条項に係る請求に関する部分を次の通り変更する。Xの控訴に基づき、第一審判決中、上記請求に関する部分を次の通り変更する。
Yは、賃貸住宅の賃借人となる消費者との間で当該消費者の賃料等の支払に係る債務の保証委託に関する契約を締結するに際し、契約条項目録記載1の内容の条項を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示を行ってはいならない。
Yは、契約条項目録記載1の内容の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を廃棄せよ。
Xのその余の請求を棄却する。
- 3 Xの契約条項目録記載2の内容の条項に係る請求に関する上告及び同目録記載3の内容の条項に係るその余の請求に関する上告を棄却する。
- 4 Xのその余の上告を却下する。
- 5 訴訟の総費用は、これを5分し、その3をXの負担とし、その余をYの負担とする。

請求内容

第一審

- 1 Yは、Yが、消費者との間で、本件契約を締結するに際し、次の から までの契約条項を含む消費者契約の申込み又は承諾の意思表示を行ってはいならない。
契約条項目録記載の13条1項のような、

家賃債務保証受託者であるYに原契約賃貸人と原契約賃借人間の賃貸借契約（原契約）を無催告解除する権限を付与する趣旨の条項。

契約条項目録記載の13条1項のような、Yが原契約の無催告解除権を行使することについて、原契約賃借人に異議がない旨の確認をさせる趣旨の条項。

及び ～省略

主文第1項同旨の条項

- 2 Yは、前項 から までに係る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を廃棄せよ。
- 3 Yは、その従業員らに対して、本件契約を行うための事務一切を行わない内容の記載の書面を配布せよ。

控訴審（一部抜粋）

- 1 一審Xの控訴の趣旨
 - ・原判決中、一審X敗訴部分を取り消す。
 - ・一審請求と同内容。
- 2 一審Xの附帯控訴の趣旨
 - ・原判決主文第1項及び第2項に係る予備的請求。～省略
- 3 一審Yの控訴の趣旨
 - ・原判決中、一審Y敗訴部分を取り消す。
 - ・一審X請求を棄却する。

〔契約条項目録〕

次の各条項中、「甲」は賃貸人、「乙」は賃借人、「丙」は乙の丁に対する債務の連帯保証人、「丁」は被上告人Yをそれぞれ指す。

13条1項前段

- 1 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。

〔13条1項後段〕

- 2 甲・乙及び丙は、上記1の場合に丁が原契約についての解除権を行使することに対して、異議はないことを確認する。

〔18条2項2号〕

- 3 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。

〔裁判所の判断〕(上告審) 抜粋

1. 認定事実

本件は、Xが、Yに対し、同条項13条1項前段、同条項18条2項2号等の各条項が法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等と主張して、同法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る事案である。

2. 争点1(同条項13条1項前段が同法10条に違反するか)について

原審は、要旨次の通り判断して、Xの請求を棄却すべきものとした。

最高裁昭和42年(オ)第1104号同43年11月21日第一小法廷判決・民集22巻12号2741頁は、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

た特約条項は、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するのが相当である旨を判示している。この法理は、同条項13条1項前段にも及ぶというべきである。したがって、同条項13条1項前段は、Yが賃料等(変動費を含む)の支払の遅滞を理由に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、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた条項であると解するのが相当である。

そうすると、Yが同条項13条1項前段により原契約につき無催告で解除権を行使としても、賃借人の不利益は限定的なものにとどまるというべきであるから、同条項13条1項前段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うこととはできない。よって、同条項13条1項前段は、同法10条に規定する消費者契約の条項には当たらない。

しかしながら、原審の判断は是認することができない。その理由は次の通りである。

○同法10条の消費者契約の条項に該当するか否かを検討するに当たり、まず、同条項13条1項前段がいかなる内容を定めた条項であるのかを検討する。

事実関係等によれば、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。同条項13条1項前段は、このような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、同条項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、本件訴訟において、連帯保証債務を履行した場合であっても、同条項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（記録によれば、Yは、現にそのような取扱いをしていることがわかる。）。これらに鑑みると、同条項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。

原判決の引用する前記第一小法廷判決は、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、同条項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、前記第一小法廷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、同法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上記の通り何ら限定を加えていない同条項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。そうすると、前記第一小法廷判決が示した法理が同条項13条1項前段に及ぶということはできず、同条項13条1項前段について、Yが賃料等の支払の遅滞を理由に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、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた条項であると解することはできないというべきである。

○そこで、同条項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否かについて検討する。

まず、同法10条は、消費者契約の条項が、法令中の公の秩序に関しない規定、すなわち任意規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものであることを要件としている。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、賃料債務等の連帯保証人ではない。また、上記の場合

において、賃料債務等につき連帯保証債務の履行がないときは、賃貸人が上記遅滞を理由に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。他方で、上記の連帯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、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等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。そうすると、同条項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というべきである。

次に、同法10条は、消費者契約の条項が、民法1条2項に規定する基本原則、すなわち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ことを要件としている。

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いえることができる。ところが、同条項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いえることができる。したがって、同条項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といえるべきである。よって、同条項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るといえるべきである。

3. 争点2（同条項18条2項2号が同法10条に違反するか）について

原審は、要旨次の通り判断して、Xの請求を棄却した。

同条項18条2項2号は、賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠ったこと、被上告人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、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、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四つの要件（以下「本件4要件」という。）を満たすことにより、賃借人が本件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、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り、原契約が継続している場合は、これを終了させる権限をYに付与する趣旨の条項であると解するのが相当である。

そうすると、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、同条項18条2項2号が適用されることにより、本件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、本件建物を明け渡したものとみなされる賃借人の不利益は限定的なものにとどまるというべきであって、同条項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うこととはできない。よって、同条項18条2項2号は、同法10条に規定する消費者契約の条項には当たらない。

しかしながら、原審の判断は是認することができない。その理由は、次の通りである。

同条項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、同条項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、同条項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。そして、同条項18条2項2号には原契約を終了させる権限をYに付与する趣旨を含むことをうかがわせる文言は存しないのであるから、同条項18条2項2号について上記の趣旨の条項であると解することはできないというべきである。

○そこで、同条項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否かについて検討する。

Yが、原契約が終了していない場合において、同条項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こととなる。そのため、同条項18条2項2号は、この点において、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というべきである。そして、このようなときには、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、いかなる場合に同条項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、同条項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、同条項18条2項2号は、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というべきである。

よって、同条項18条2項2号は、同法10条に規定する消費者契約の条項に当たるといべきである。

4．結論

以上、原判決主文第1項を破棄して、Yの控訴を棄却し、原判決中、同条項13条1項前段に係る請求に関する部分を主文第2項の通り変更するとともに、Xの同条項18条2項2号に係るその余の請求に関する上告を棄却す

ることとする等、主文の通り判決する。

2. 委員会における指摘事項

- 当事者（賃貸人）でもない家賃保証会社による建物賃貸借契約の無催告解除権の行使が否定されたことについて
- ・高裁では、家賃保証会社のリスクに見合った賃借人の負担もやむを得ず等とし、細かな特約の分析よりも家賃保証会社の機能の有用性を強調した判決ではないかと思う。
- ・最高裁では、伝統的な賃借人保護の内容で判断しており、賃借人についての契約解除や明け渡しを簡単に認めるべきではないとしている点が、判決の大きな特徴であろう。
- ・最高裁の論理として、同条項13条1項前段が、同法10条の消費者契約の条項に該当するか否かの判断において、一番重要なところは、保証契約を履行していた場合には、賃貸借契約の債務不履行にならないにもかかわらず、3か月経っていたら債務不履行による契約解除ができるのはおかしいのではないかという点である。
- ・そして、原契約の当事者ではない第三者も代理権限などが与えられれば解除の意思表示ができそうなところ、最高裁は、本件で家賃保証会社の契約解除を否定するとともに、契約当事者以外の第三者による解除について、適格性が疑わしい第三者の権限を否定する可能性を示しているのではないかとと思われる。
- ・賃貸人が無催告で契約解除を行い、差止訴訟を提起された際には、本件の差止め判決により、無効になるとも考えられるが、その場合には、議論の余地があると思われる。
- ・家賃保証会社の賃借人に対する求償権の請求は、疑問点が残るものの、今後の個別訴訟や差止訴訟の判決の動向を注視したい。

○本事案における限定解釈について

- ・差止訴訟の審理において、対象の条項について、信義則や条理等を考慮して、文言を補充して限定解釈することは相当ではなく、保証契約書の条項（ひな形）について文言通りの理解を採用した最判であり、これは、同法12条に基づく差止請求訴訟の場合なので、限定解釈は認めるべきではないという認識に整理できる。

○賃借人が事業者（法人や個人事業主）の場合、この条項の有効性について

- ・この条項は、消費者契約法の適用外、差止請求訴訟の対象外であり、その有効性については、限定解釈になじみやすいものとも言えるだろう。
- 電話相談にて、賃借人より「家賃保証会社が、勝手に立替請求してきた」、「管理会社が、家賃保証会社に請求しておくので、後は家賃保証会社と話をして」等の内容がある。その際の賃借人としての対応について
- ・例えば、原状回復費用に対する賃貸人の原債権請求と家賃保証会社の求償権請求の際、両者に対する賃借人の対応は同様であり、納得しないものは支払わない対応となる。
- ・民事の個別事案として、賃借人から賃貸人や家賃保証会社に対し、個別の交渉にて紛争解決を図り、解決しない場合には、提訴手続きの対応となる。

3. 参考資料

委員会資料より一部抜粋

・参考法令

民法

占有権の消滅事由

第203条 占有権は、占有者が占有の意思を放棄し、又は占有物の所持を失うことによって消滅する。ただし、占有者が占有回収の訴えを提起したときは、この限りでない。

（催告による解除）

第541条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

（催告によらない解除）

第542条 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の解除をすることができる。

- 一 債務の全部の履行が不能であるとき。
- 二 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- 三 債務の一部の履行が不能である場合又は債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。
- 四 契約の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき。
- 五 前各号に掲げる場合のほか、債務者がその債務の履行をせず、債権者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

2 次に掲げる場合には、債権者は、前条の催告をすることなく、直ちに契約の一部の解除をすることができる。

- 一 債務の一部の履行が不能であるとき。
- 二 債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

消費者契約法

目的

第1条 この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差に鑑み、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合等について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとすることにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

定義

第2条 この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。

2 この法律（第43条第2項第2号を除く。）において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。

3 この法律において「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいう。

4 この法律において「適格消費者団体」とは、不特定かつ多数の消費者の利益のためにこの法律の規定による差止請求権を行使するのに必要な適格性を有する法人である消費者団体（消費者基本法（昭和43年法律第78号）第8条の消費者団体をいう。以下同じ。）として第13条の定めるところにより内閣総理大臣の認定を受けた者をいう。

〔事業者の努力〕

第3条 事業者は、次に掲げる措置を講ずるよう努めなければならない。

一 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ること。

〔事業者の損害賠償の責任を免除する条項等の無効〕

第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

一 事業者の債務不履行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、又は当該事業者によるその責任の有無を決定する権限を付与する条項

二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除し、又は当該事業者によるその責任の限度を決定する権限を付与する条項

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、又は当該事業者によるその責任の有無を決定する権限を付与する条項

四 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（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除し、又は当該事業者によるその責任の限度を決定する権限を付与する条項

2・3 省略

〔消費者の利益を一方的に害する条項の無効〕

第10条 消費者の不作為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。

〔差止請求権〕

第12条 適格消費者団体は、事業者、受託者等又は事業者の代理人若しくは受託者等の代理人（以下「事業者等」と総称する。）が、消費者契約の締結について勧誘をするに際し、不特定かつ多数の消費者に対して第4条第1項から第4項までに規定する行為（同条第2項に規定する行為にあつては、同項ただし書の場合に該当するものを除く。次項において同じ。）を現に行い又は行うおそれがあるときは、その事業者等に対し、当該行為の停止若しくは予防又は当該行為に供した物の廃棄若しくは除去その他の当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとることを請求することができる。ただし、民法及び商法以外の他の法律の規定によれば当該行為を理由として当該消費者契約を取り消すことができないときは、この限りでない。

2 省略

3 適格消費者団体は、事業者又はその代理人が、消費者契約を締結するに際し、不特定かつ多数の消費者との間で第8条から第10条までに規定する消費者契約の条項（第8条第1項第1号又は第2号に掲げる消費者契約の条項にあつては、同条第2項の場合に該当するものを除く。次項において同じ。）を含む消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を現に行い又は行うおそれがあるときは、そ

の事業者又はその代理人に対し、当該行為の停止若しくは予防又は当該行為に供した物の廃棄若しくは除去その他の当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとることを請求することができる。ただし、民法及び商法以外の他の法律の規定によれば当該消費者契約の条項が無効とされないときは、この限りでない。

・参考裁判例

《最高裁判例》

1. S 43.11.21 最高裁第一小法廷判決

民集22巻12号2741頁

- 家屋賃貸借契約において、1箇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当たり、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とされた事例。

2. H 23.7.12 最高裁第三小法廷判決

判例時報2128号33頁 RETIO 83号140頁

- 敷引特約が、契約書に敷引金は賃借人に返還されないことが明確に読み取れる条項が置かれており、敷引金の額は月額賃料の3.5倍程度で高額に過ぎるとはいいい難い等として、消費者契約法10条により無効であるということとはできないとされた事例。

3. H 21.4.23 京都地裁判決

判例タイムズ1310号169頁 ウエストロー・ジャパン

- 消費者団体訴訟制度による初判決
金銭消費貸借契約において、借主が弁済期限前に貸付金の全額を返済する場合に、借

主が利息及び遅延損害金以外の金員（違約金）を貸主に交付する旨を定める契約条項が、貸付けの内容によっては消費者契約法10条に該当し無効であることを理由に、同法12条3項により、適格消費者団体（本件事案と同じ原告X）が請求した当該契約条項を含む契約の締結の停止及び借用証書の用紙の廃棄が認められた事例。

4. H 21.9.30 京都地裁判決

判例時報2068号134頁 RETIO 78号118頁

- 適格消費者団体の差し止め訴訟において、定額補修分担金条項は消費者契約法10条に違反し無効とした上で、同条項の使用について同法12条3項に基づく差し止め要件を満たすとして差止を認めた事例。
定額補修分担金条項とは、賃貸借契約締結に際し、賃借人が賃貸人に対し、目的物件の新装状態への回復費用の一部負担金を支払うこと、契約終了時には同負担金は一切返還されないこと、賃貸人は賃借人に対し賃借人の故意又は重過失による損耗の修理・回復費用を除き、原状回復費用を請求しないことを内容とする賃貸借契約の特約条項。

5. H 25.3.28 東京高裁判決

判例時報2188号57頁 RETIO 105号94頁

- 適格消費者団体が、不動産賃貸事業者が使用する契約書に記載されている更新料支払条項及び契約終了後に明渡しが遅滞した場合の損害賠償の予定を定めた条項は、消費者契約法9条1号及び10条により無効であるとして、契約の申込み又は承諾の意思表示の停止及び契約書用紙の破棄等を求めた事案の控訴審において、原審を相当とし、各条項は無効であると認めることはできないとして、控訴を棄却した事例。

6 . H25.10.17 大阪高裁判決

ウエストロー・ジャパン、RETIO 100号
130頁

- 適格消費者団体（本件事案と同じ原告Xが、不動産賃貸事業者に対し、事業者の使用する賃貸借契約書の解除条項等は、消費者契約法9条各号又は10条に該当するとして、法12条3項に基づき、同契約書による意思表示の差止め、契約書用紙の廃棄並びに差止め及び契約書用紙廃棄のための従業員への指示を求め、原審が解除条項の一部のみ意思表示の差止め及び契約書用紙廃棄を認めたため、控訴した事案において、解除条項は法10条に当たるとして、原判決を変更し同条項に係る意思表示の差止め及び契約書廃棄を認めた事例。

7 . R2.11.5 東京高裁判決（R2.2.5さいたま地裁）裁判所ウェブサイト

- 適格消費者団体が、被告が不特定かつ多数の消費者との間でポータルサイト「モバゲー」に関するサービス提供契約を締結するに当たり、同法8条1項に規定する消費者契約の条項に該当する条項を含む契約の申込み又は承諾の意思表示を現に行い、又は行うおそれがあると主張した事案において、被告に対し、同法12条3項に基づき、契約条項を含む契約の申込み又は承諾の意思表示の停止、これらの行為の停止又は予防に必要な措置のため、被告はその従業員らに対し当該記載の意思表示を行うための事務を行わないことを指示した事例。被告の控訴は棄却された事例。

おわりに

本件は、消費者契約法12条に基づく差止請求訴訟のうち、同法10条に該当するか否かの判断がなされた判決として、多くの判例評釈

にも取り上げられていることから、本委員会においても、有意義な議論が行われた。

本事案は、第一審から約6年に亘り紛争が続き、控訴審と上告審において結論が分かれる結果となったが、上告審では、契約書ひな形は、消費者が文言通り、その内容を素直に理解し、誤解を抱くおそれを避けるようにすべきであることを示した判決内容と言える。

一方、個別の事情や限定解釈の入る余地等の委員会議論に関する答えは、今後の個別事案の訴訟や差止請求の訴訟における様々な事案の結論を待ってからと言うのが実状ではなかろうか。

また、ワーキンググループや委員会を通じて感じられるのは、適格消費者団体、家賃保証会社の存在や実態としての活動内容が余り知られていない一方、ここ10年来で、賃貸契約時に家賃保証会社を利用するケースは増加傾向（令和2年で80%に及ぶ）にあり、賃貸借契約締結の前提条件として、当然の如く保証契約が賃借人との間で結ばれていると言う現状において、家賃債務保証業の事業者として、Yに対して遣り過ぎとの印象は否めないように思われる。

賃貸事業者である賃貸人、消費者である賃借人、賃借人の委託による家賃保証会社、賃貸人の委託による管理会社、各々の実務についてあらためて考察するに当たっても、本事案は参考になるであろう。

[時系列]

年 月 日	内 容
平成 27 年 1 月～6 月	・ 本件契約書の内容についての調査、検討を行った X は、Y に対し、問い合わせを行い、Y との間において同内容の協議を実施。 ・ X は、Y に対し、本件契約条項の修正・削除を求める。 ・ X は、この申入れに対する Y からの回答内容を受け容れられず。
平成 28 年 7 月 29 日	X は、Y に対し、訴訟を提起する事前告知を送付。
平成 28 年 10 月 24 日	X は、Y に対し、本件契約条項の一部差止を求めて提訴（大阪地裁）
令和元年 6 月 21 日	第一審判決 判決の中で、同条項 18 条 2 項 2 号について、過去の最判で適法と認めた条項が適用されることにより、まだ賃貸借契約が終了しておらず賃借物件の建物に対する賃借人の占有が失われていない場合でも、Y や賃貸人が建物内の動産類の搬出等を行うことができることとなるが、このような行為は、自力救済として不法行為に当たり、それにもかかわらず、賃借人が異議を述べられなくなるのは、事業者の不法行為による損害賠償責任を全部放棄させる趣旨を含むため、同法 8 条 1 項 3 号によって無効と判断された。
令和元年 7 月 2 日	X と Y の双方が控訴（大阪高裁）
令和 3 年 3 月 5 日	控訴審判決
令和 3 年 3 月 17 日	X が上告（最高裁） 〈上告受理申立て理由書については、判例時報 2558 号 16 頁をご参照〉
令和 4 年 9 月 15 日	上告受理決定 同条項 13 条 1 項前段、同条項 18 条 2 項 2 号について、同法 8 条 1 項 3 号により無効となるとの X の上告受理申立て理由を排除し、両条項とも、同法 10 条により無効となるとの上告受理申立て理由につき審理の対象として最高裁が判断を示すことになった。
令和 4 年 12 月 12 日	最高裁判決
令和 5 年 1 月 26 日	X は、国土交通省、一般社団法人全国保証機構、家賃債務保証事業者協議会に対し、同条項を保証委託契約書から削除するように、家賃債務保証業者への指導を要望した。
令和 5 年 2 月 20 日	Y は同年 4 月末日に本件契約の新規申込み受付を終了するとした。