

家賃債務保証会社が賃貸住宅の賃借人との間で
締結する保証委託契約条項のうち、
家賃債務保証会社が無催告で賃貸借契約を
解除できる旨の条項、及び建物の明渡しがあ
ったとみなす条項が、消費者契約法 10 条に
該当するとされた事例について

——最判令和 4 年 12 月 12 日 消費者契約法 12 条に基づく差止請求事件——

岡 田 愛

一 はじめに

本件は、適格消費者団体 X が、家賃債務保証を業とする保証会社 Y（フォーシーズ社）に対して、Y が用いる「住み替えかんたんシステム保証契約書」と題する契約書（以下、「本件契約書」という。）記載の条項の一部が消費者契約法（以下、「法」という。）10 条に該当することを理由に、法 12 条 3 項本文に基づき、当該条項を含む契約の申込みまたは承諾の意思表示の差止めなどを求めた事案である。

本件最高裁では、①家賃債務保証会社である Y が建物賃貸借契約を無催告解除できるとする条項、②本件契約書で定めた一定の要件を満たした場合に、Y が、賃借人による建物の明渡しがあったとみなすことができるとする条項の差止請求が認められるか争われた。本件以前にも、建物賃借人の行方不明等の理由により家賃等を滞納した場合に、家賃債務保証会社に賃貸借契約の解除権、明渡しの代理権および残置された動産類の処分権を与える旨の特約について、法 12 条 3 項に基づき差止請求がなされた事案があったが、

家賃債務保証業者が当該特約を削除した改訂後の契約書のひな型を使用しており、今後も改訂前の特約事項は使用しないと声明していたことから、家賃債務保証業者に法12条3項の「行方おそれ」はないとして差止請求は認められなかった⁽¹⁾。今回の事案は、最高裁として初めて、家賃債務保証会社により建物の明渡しがあったとみなす条項が不当条項に該当すると判断した事案として耳目を集めたが、同時に、差止請求における条項の解釈方法が示された点も注目される。

二 最高裁令和4年12月12日判決 消費者契約法12条に基づく差止等請求事件（判例タイムズ1507号41頁）

【事実の概要】

Yは、住宅等の賃貸借契約の当事者たる貸貸人や賃借人との間で締結する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。）に基づき、賃借人が貸貸人に対して負う賃料等債務につき賃借人のために連帯保証し、その対価として賃借人から一定の保証料の支払を受けることを中核とする業務（以下「家賃債務保証業」という。）を営む株式会社である⁽²⁾。

Yが本件契約で使用していた契約書には、(1) 支払いを怠った賃料等及び変動費の合計が賃料3箇月以上に達したときに、Yに賃貸借契約の無催告解

(1) 大阪高判平成25年10月17日（消費者法ニュース98号283頁）。

(2) Yは、家賃債務保証業者登録規程（平成29年10月2日国土交通省告示第898号（改正後は令和3年6月15日国土交通省告示第541号））における家賃債務保証業者として国土交通大臣の登録を受けている。この規程は、家賃債務保証業を営む者の登録に必要な事項を定め、業務の適正な運営を確保し、もって賃貸住宅の賃借人その他の者の利益の保護を図ることを目的としている（1条）。業務に関し賃借人に対して損害を与えたときのみならず、「与えるおそれが大である」場合は、国土交通大臣が家賃保証業者に対し指導できる旨定めがあり（27条）、また、指導に従わなければ登録を取り消すこともできる（28条）。しかし、そもそも登録は任意であり、登録しなくても家賃債務保証業を営むことは可能であるため、事前規制による賃貸住宅の賃借人保護の効果は薄いと考える。

除権を与える旨の条項（13条1項前段）（以下、「条項①」という。）、(2) Yが無催告解除権を行使することについて賃借人は異議がないことを確認する条項（13条1項後段）、(3) Yが賃借人に対する事前通知なしに保証債務を履行できる条項（14条1項）、(4) Yの賃借人に対する事後求償権行使に対して賃借人及びYの賃借人に対する求償債権の連帯保証人は賃貸人に対する抗弁をもってYへの弁済を拒絶できないことを承諾する条項（14条4項）、(5) i) 賃借人が賃料等の支払を2箇月以上怠り、ii) Yが合理的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、iii) 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、iv) かつ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ときという要件（以下、「本件4要件」という。）をいずれも満たす場合には、Yは、賃借人の明示的な異議がない限り賃借人から賃借物件の明渡しがあったとみなし、Yに賃借物件内の動産類の搬出権限を与える旨の条項（18条2項2号）（以下、「条項②」という。）が記載されていた。

なお、Yが契約に際して用いていた契約書用紙は、保証サービスに関する重要事項の説明書（A4の大きさ）、住み替えかんたんシステム保証申込書（概ねA4の大きさ）及び住み替えかんたんシステム保証契約書3通（A3の大きさのカーボン用紙）が、上記の順番で一体として綴られており、重要事項の説明書には、①申込先の保証会社の名称及び問い合わせ先、②保証債務の範囲及び限度額、③保証期間、④保証委託料の額、⑤賃料等及び変動費の延滞時の取扱い、⑥事前求償、⑦その他の事項として明渡し時の費用負担等の内容が記載され、その下部には日付及び賃借人の署名欄が設けられている。このうち⑤には、賃借人が金員の支払を延滞したときは、賃借人に連絡をすることなく、Yが賃貸人への支払を行うこと、賃借人が賃料の支払を3箇月分以上怠ったときは、賃貸人が無催告にて契約を解除することができること、支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3箇月分以上に達したときは、Yが無催告で契約を解除することができることが記載されている。上記

重要事項の説明書の次頁には、住み替えかんたんシステム保証申込書及び住み替えかんたんシステム保証契約書3通がつづられ、上記保証申込書にボールペンで借入人、連帯保証人及び賃貸人の氏名等を記入すると、その筆圧により、その下にある住み替えかんたんシステム保証契約書3通のカーボン用紙に同様の内容が記載されるようになっていた。また、住み替えかんたんシステム保証契約書はA3のサイズであり、その表面右側及び裏面左側に、本件契約の条項が印字されていた。

Xは適格消費者団体であり、Yに対し、本件契約に含まれている上記条項について法8条1項3号又は10条に該当するとして、法12条3項に基づき、上記の条項を含む契約の申込み又は承諾の意思表示の差止め及び条項の記載された契約書用紙の廃棄等を求めた（なお、最高裁では条項①、②についてのみ判断されるに至っている）。

別紙1 契約条項目録（甲は賃貸人、乙は借入人、丙はYの借入人に対する求償債権の連帯保証人、丁はYを意味する。）

第13条 保証受託者等の原契約解除権

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ヶ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し、甲・乙及び丙は、こ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。

（中略）

第14条 本件連帯保証債務の履行

1 乙が原契約上の債務の履行の全部又は一部を遅滞したため、甲が丁に対して本契約に基づく保証債務の履行を求めたときは、丁は、乙に対して民法所定の事前の通知をすることなく、当該保証債務の履行を行うことができる。

（中略）

4 丁から第2項に基づく償還請求を受けた場合について、乙及び丙は、甲に対する抗弁をもって、丁への支払を拒むことができないことを予め承諾する。

第18条 賃借人の建物明渡し協力義務

1 乙は、原契約が終了するときは、甲及び丁の立会いの下、速やかに本件建物を明け渡すものとする。

2 丁は、下記いずれかの事由が存するときは、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。

①本件建物の鍵が一部でも返還されたとき

②乙が賃料等の支払を2ヶ月以上怠り、丁が合理的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

3 乙は、本件建物を明け渡したとき（前項により明渡しがあったものとみなされた場合を含む。）に、本件建物内（中略）に残置した動産類については、甲及び丁において、これを任意に搬出・保管することに異議を述べない。

第19条 搬出動産類の保管義務の範囲及び処分

1 前条の規定により丁が搬出して保管している動産類のうち、乙が当該搬出の日から1ヶ月以内に引き取らないものについては、乙は、当該動産類全部の所有権を放棄し、以後丁が随意にこれを処分することに異議を述べない。

2 乙は、丁に対し、前条の規定により丁が搬出して保管している動産類について、その保管料として月額1万円（税別）を支払うほか、当該動産類の搬出・処分に要した費用を支払うものとする。

【一審判決要旨】（大阪地判令和元年6月21日 判タ1475号156頁）一部認容
一審は、まず本件契約の性質について、「本件契約は、原契約（賃貸借契約）の存在を前提として、Yと原契約賃貸人との間で締結される連帯保証契約、Yと原契約賃借人との間で締結される保証委託契約、及び原契約賃借人のYに対する求償金債務に係る、Yと個人連帯保証人との間の連帯保証契約の複合契約であると解することができる。また、本件契約には、本件被告解除権付与条項（本件契約13条1項）など原契約の帰趨そのものに関する条項や、Yによる明渡しのみなし条項（本件18条2項）など原契約の債務の履行に関する条項も含まれている。これらの条項は、原契約に基づいて原契約当事者が負う権利義務自体に変容をもたらすものであって、原契約の特約として位置付けられる。」とした。

そして、条項①の解釈について、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、条項①も信頼関係破壊の法理を前提としたものであると理解すべきである旨述べ、「法12条に基づく意思表示等の差止めの可否が問題となる契約条項の解釈に当たっては、当該消費者契約の条項の文言を基礎とした解釈をすることが重要であるが、その文言のみによって、本件被告解除権付与条項を、原契約賃貸人が民法その他の一般的法理に基づき有する解除権よりも緩やかな要件で原契約を解除する権限を付与した条項であると解釈するのは相当とはいえない。…本件被告解除権付与条項は、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と解されるものである。これは、最高裁昭和43年判決等を基礎とする一般的法理に照らした解釈であり、消費者契約法に基づく意思表示の差止めを免れるために恣意的にその適用範囲を狭めようとする事業者による目的論的解釈とは異なる。」として、条項①を制限的に解釈すべきとした。

そのうえで、法10条該当性について、上記の制限的な解釈を前提に、賃貸人以外の者である第三者のYに解除権を付与することは民法の規定と比べて賃借人の義務を加重するとして法10条前段該当性は認めつつも、後段該当性については、賃借人に賃料不払い等が生じた場合、賃貸人はYから全額受領できる一方、Yは賃料等の不払いを填補し、かつ、原契約賃借人から求償債務の支払いを受けられないリスクを負担する関係であることを理由に、Yに解除権を付与することは格別不合理ではなく、上記の制限された状況下での解除権行使である以上、賃借人は賃貸借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として、差止請求についても認めなかった。

他方で、明け渡したとみなす条項②については、Yが主張するような制限解釈を認めず、以下の通り解釈して、法10条該当性を判断するまでもなく、法8条1項3号に該当するとしてXの差止請求を認めた。すなわち、条項②は本件契約18条1項と異なり賃貸借契約の終了が前提となっているとは定められておらず、同条1項と同条2項2号とを比較して読んだ場合、賃貸借契約に基づく賃借物件の使用権限が存在する場合においても、条項②の要件に該当する場合には、明渡しがあったとみなされるとの解釈を前提とした本件契約の関係者の行動を誘発するおそれがあるとした。そして、「いまだ原契約賃貸人に賃借物件の返還請求権が発生していない状況で、Y等が自力で賃借物件に対する原契約賃借人の占有を排除し、原契約賃貸人にその占有を取得させることに他ならず、自力救済行為であって、本件契約の定めいかにかわらず、法的手続によることのできない必要性緊急性の存するごく例外的な場合を除いて、不法行為に該当する。」と述べたうえで、条項②は事業者の不法行為責任を免除する条項の一部を構成しており、法8条1項3号に該当することを理由に差止めを認めた。

【控訴審判決要旨】（大阪高裁令和3年3月5日 判タ1500号88頁）原判決取消・請求棄却、附帯控訴に基づく追加請求棄却

条項①の解釈について、「確かに、消費者契約法が、消費者と事業者とでは情報の質及び量並びに交渉力に格差があること等に鑑み、事業者に対し、消費者契約の条項を定めるに当たっては、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を求めている（同法1条、3条1項1号）ことに加え、同法の定める差止請求制度は、個別具体的な紛争の解決を目的とするものではなく、契約の履行などの場面における同種紛争の未然防止・拡大防止を目的として設けられたものであることをも勘案すると、同法12条3項に基づく差止訴訟においては、当該消費者契約の条項の文言を基礎とした解釈が優先されるべきであるといえる。

しかしながら…賃貸借契約におけるいわゆる無催告解除特約の効力や、賃料不払を原因とする債務不履行による賃貸借契約の解除の要件に関する上記判例法理は、賃貸借契約を規律する実体法規範の一部を成しているということがのであって、契約の文言上は、上記判例法理を適用する旨が定められなかったとしても、特にこれを排除することが明らかとされているなど特段の事情のない限り、当該契約にも上記判例法理が適用されると解するのが相当であり、このことは、消費者契約法12条3項に基づく差止訴訟であるか、個別具体的な紛争の解決を目的とする一般の民事訴訟（個別訴訟）であるかによって異なるところはないというべきである。」「消費者契約法自体や同法が定める差止請求制度の趣旨・目的に照らせば、消費者契約の条項の文言を基礎とした解釈が優先されるべきであるとしても、そのことから直ちに、明示的な文言がない限り、上記判例法理のような一般的・抽象的に妥当する規律を適用することまでが禁じられるというべき合理的根拠を見いだすことは困難である。」として、一審と同じく、制限的に解釈をすべきとした。

そのうえで、法10条該当性についても、賃貸人はYの保証債務の履行に

より損失を被る恐れはほほないため賃貸借契約を解除する動機が乏しい一方で、家賃債務の不払いのリスクはYが負うため、Yは早期に賃貸借契約を終了させる動機を有するという関係から、条項①の趣旨・目的には相応の合理性があるとした。そして、賃借人の被る不利益の程度は、判例法理に基づく上記の限定的な解釈を前提とする限り必ずしも大きいといえないとして、法10条該当性を否定した。

さらに、条項②について、「本件4要件を満たすことにより、原契約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、Yに対し、賃借物件の明渡しがあったものとみなす権限を付与する趣旨の規定であると解するのが、無理のない合理的な解釈というべき」であり、「原契約賃借人から明渡しがされたとは認められないものの、本件4要件を満たすことにより、原契約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、原契約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と解するのが相当である。」と解釈した。そして、法10条該当性について、占有を失っているとはいえ、法的手続を経ずに残置された動産類を処分されることになる点は消費者である賃借人に権利を制限するものと言えるとして、前段該当性を認めたものの、賃借人が異議を述べないことが要件とされていることや早期に賃貸借契約を終了させることで賃料等相当損害金の支払義務を免れることができる事にも鑑み、後段には該当しないとした。

なお、条項②が実際の場面で違法な運用がなされる可能性についてXが主張していた点については、その可能性は否定できなかつつ、消費者契約法は「適格消費者団体に対し、8条から10条までに規定する消費者契約の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停止等(差止め)を請求する権限を付与するものであるから、本件契約18条2項2号の客観

の規範内容が消費者契約法8条ないし10条の規定によりその全部又は一部が無効と判断される場合は格別、そうでない限り、Xが主張するような契約条項を逸脱した違法な運用を招来するおそれがあることのみを理由として、消費者契約法12条3項に基づく差止め請求権を行使することは、およそ認められない」として、条項の違法な運用の可能性を理由とする差止請求権の行使を否定した。

【最高裁判決要旨】 一部破棄自判、一部上告棄却、一部上告却下

条項①の解釈について、その文言上、賃借人が支払を怠った賃料等の合計額が賃料3箇月分以上に達したときと定めるにとどまり、他に何ら限定を加えていない点に鑑み、条項①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。」とした。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」として、条項①は、「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在する場合に、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」と述べ制限的な解釈を否定した。

そのうえで、条項①が法10条前段に該当するかについて、一般に、賃貸借契約の解除権者は賃貸人であり賃料債務等の連帯保証人ではないこと、ま

た、賃貸借契約を解除するには催告を要し（民法541条本文）無催告解除が認められる場合は限られていること、他方で、Yが連帯保証債務を履行すれば賃借人の賃料債務等が消滅するため、賃貸人は、賃料債務等の支払の遅滞を理由に賃貸借契約を解除することはできず、賃借人に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、無催告で賃貸借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より、条項①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というべきと判断した。

また、法10条後段の該当性については、「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、本件契約書13条1項前段（条項① 筆者注）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」とし、「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す、当事者間の衡平を害する」との解釈を示し、前段該当性とあわせて、条項①は法10条に該当するとした。

次に、条項②の解釈について、賃貸借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などを理由に、「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」ところ、その文言上、Yに賃貸借契約を終了させる権限を付与する趣旨の条項と解することはできないとした。

そのうえで、条項②の法10条該当性につき、「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(条項② 筆者注)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。」ため、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とした。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。」こと、さらに、賃借人が異議を述べた場合について定めている点についても、「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。」として、条項②は「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」であり、法10条に該当するとし、条項①、②について、Xの主張を認めた。

三 検討

1 本件最高裁判決の意義

本件は、いわゆる家賃債務保証会社が賃借人との間で使用する保証委託契約書の条項のうち、賃貸借契約の当事者ではない家賃債務保証会社が賃料滞納等を理由として無催告解除権を行使する条項、および、一定の要件を満た

した場合に賃借人からの建物の明渡しがあったとみなすことができるとする条項について、法10条に該当するとして、法12条3項本文に基づき消費者契約の申込み等の差止めを認めた初めての最高裁判決である。また本事案では、条項を解釈するに際し法12条3項の差止請求の趣旨をふまえ、個別の事案を判断する際になされる制限解釈を否定して条項の適用範囲を文言通りに解したうえで、当該条項を不当条項に該当すると判断した。最高裁は、家賃債務保証会社に無催告解除権を認める条項（条項①）と、一定の要件を満たした場合に賃借人が建物を明け渡したとみなす条項（条項②）、いずれも法10条に該当するとしたが、一審、控訴審ではそれぞれ異なる結論が導かれており、また最高裁では検討されなかった論点について述べられている。本稿では、まず最高裁が示した差止請求における条項の解釈の特徴について指摘をし、次に、一審および控訴審で検討されていた法12条の解釈に関わる他の論点について若干の検討を加える。また最後に、本件で明らかとなった家賃債務保証会社による法人保証の問題点について考察する。

2 差止請求における解釈方法について

本件は、最高裁が条項①、②の不当条項該当性を判断するに際し、Yが主張したような条項の制限的な解釈を認めず、条項の文言から解釈される内容を基準として判断した点に特徴がある。

約款の条項につき複数の解釈が可能でその内容に疑義が生じた場合には、そのリスクは使用者が負うべきであるという条項使用者不利の原則については、民法（債権法）改正の際にその明文化が検討されていた⁽³⁾。また消費者契約法においても、2018年の改正で「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が新しく定められており（法3条1項1号）、条項使用者不利の原則をそのま

(3) 民法（債権法）改正検討委員会編『詳解・債権法改正の基本方針Ⅱ』157頁（商事法務 2009年）。

ま定めた規定はないものの、複数の解釈が可能となる場合は条項の使用者に不利な解釈を採用すべきとされている⁽⁴⁾。条項使用者不利の原則が認められる根拠としては、消費者と事業者との間の情報・交渉力の格差に鑑み、条項の多義的な解釈が可能である場合に消費者が事業者から不利な解釈を押し付けられるおそれがあるのでこれを防ぐこと、また、事業者に明確な条項を作成するインセンティブを与えることになり紛争の未然防止につながるものが挙げられるほか、企業側がより明確な形で条項を表現し得たにもかかわらず、不明確なまま放置しておいたことに対する責任も指摘されている⁽⁵⁾。

本件でも、Yは条項①について、最高裁昭和43年11月21日判決（民集22巻12号2741頁⁽⁶⁾）を根拠に、条項①はこのような制限的な場面でのみ適用されるとして自身の無催告解除権行使の場面を制限する解釈を示し、条項使用者不利の原則に沿うような、自身にとって不利な解釈を採用することを主張した。そして一審、控訴審とも、特段の事情がない限り判例法理が適用されるとして、条項①を制限的に解釈したが、その際控訴審は、当該判例法理の適用について「消費者契約法12条3項に基づく差止訴訟であるか、個別具体的な紛争の解決を目的とする一般の民事訴訟（個別訴訟）であるかによって異なるところはない」「差止請求制度の趣旨・目的に照らせば、消費者契約の条項の文言を基礎とした解釈が優先されるべきであるとしても、そのことから直ちに、明示的な文言がない限り、上記判例法理のような一般的・抽象的に妥当する規律を適用することまでが禁じられるというべき合理的根拠を見出すことは困難である。」として、差止訴訟と個別訴訟とで区別

- (4) 消費者庁消費者制度課編『逐条解説 消費者契約法〔第4版〕』115頁（商事法務2019年）。なお、令和5年6月1日に消費者契約法3条について一部改正がなされたが、本原稿は改正前の令和元年6月15日に施行された法3条1項1号について述べる。
- (5) 河上正二『約款規制の法理』261頁（有斐閣1988年）。
- (6) 建物の賃貸借契約において、1箇月分の賃料の遅滞を理由に無催告解除できる旨の特約について、賃貸借契約が当事者間の信頼関係を基礎とする継続的債権関係であることにかんがみれば、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として、特約の適用場面を制限的に解釈して、その範囲で効力を認めた事案。

せずに判例法理を適用する解釈を示した。

確かに、日本では差止訴訟と個別訴訟を区別する明文規定はない⁽⁷⁾。しかし、個別事案における制限解釈を効果・目的の異なる差止事案に機械的に当てはめた控訴審の判断に対して批判がなされている⁽⁸⁾。

以前より、ある条項を制限的に解釈することで不当性を回避する場合、解釈を通じて当該条項の内容を規制する意味を有することになるため、制限解釈が認められるためには条項の透明性が必要である旨指摘されていた。つまり、契約の条項が多義的で条項を見ただけでは十分にその内容を認識できないにもかかわらず、その内容に拘束されるのは不当である以上、条項の制限的な適用が相手方にとっても容易に認識できる場合に限定すべきであり、また、条項が制限解釈により有効となった場合は今後もその条項が利用できる以上、無効として予防する必要性が高いと認められる場合は制限解釈ではなく無効判断を行うべきと主張されていた⁽⁹⁾。

すなわち、本件のような差止訴訟に関しては、あえて条項を制限解釈せず、事業者にとって有利な、つまり消費者に不利益を与える内容を残すことで当該条項を不当条項と判断し、差止めを認めることに意味が生じる。差止請求で制限解釈を無制限に用いると、一般的・抽象的な条項を使用しておけば不当条項でなくなることになりかねず⁽¹⁰⁾、個別訴訟と同じように不当な部分を含む可能性のある条項について制限解釈をして有効とすることには問題がある⁽¹¹⁾。特に、条項が制限解釈されて有効となることにより、法的知識に乏し

(7) なお、わが国とは異なりフランス消費者法典 L133-2 条において、条項が多義である場合には消費者または非事業者により有利に解釈されるが、この解釈準則は消費者団体による不当条項の削除請求訴訟においては適用がないと定められている。上田誠一郎『契約解釈の限界と不確定条項解釈基準』178 頁（日本評論社 2003 年）。

(8) 上杉めぐみ「判批」判例評論 749 号（判例時報 2484 号）199 頁（2021 年）。本件事案の一審も取り上げ、差止請求における制限解釈の問題点を指摘している。

(9) 山本敬三「不当条項に対する内容規制とその効果」民事研修 507 号 22-25 頁（1999 年）。

(10) 後藤卷則他『条解・消費者三法〔第二版〕』179 頁（弘文堂 2021 年）。

(11) 検討の必要性を指摘するものとして染谷隆明「消費者の後見等開始による解除権付与条項の不当条項への追加、条項使用者不利の原則」NBL1106 号 30 頁。また、事業

い平均的消費者の誤解を招くおそれの高い契約条項が引き続き使用される結果となり、顧客の利益を保護するという合理的限定解釈という手法にかえて反すると批判されており⁽¹²⁾、むしろ消費者基本法5条2号や法3条の趣旨に従って、疑わしきは条項設定者に不利に扱うべきであり、そうでなければ現実には消費者は権利行使を阻まれ、事業者にとっても無効主張にさらされ続けることになり好ましくないとされている⁽¹³⁾。

このように、以前より、差止訴訟において制限解釈を認めると、誤解を招く透明度の低い表現を持つ契約条項が引き続き使用され、消費者が契約内容を十分把握しないまま取引をすることになるとして、差止訴訟において契約条項の制限解釈を行うことについては、慎重な態度が要請される旨の指摘がなされていた⁽¹⁴⁾。

この点、最高裁は「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に鑑み」て、制限解釈を否定し、文言通りの内容で無催告解除権をYに付与する条項であると解釈し、法10条該当性を検討しており、法12条3項の差止請求の趣旨から、個別訴訟とは異なる方法で解釈をすべきとの見解を示した。

本件最高裁と同じ解釈をした事案として、条項の不透明性を理由に条項の

者不利の解釈原則は、あくまで個別の消費者との関係で問題となる個別の解釈の問題であり、差止請求については適用外であるとの指摘について、前掲脚注3 161頁。

(12) 山本豊「判批」現代消費者法48号120頁(2020年)。

(13) 窪幸治「賃貸住宅管理と法」消費者市民ネットとうほく編『先端消費者法問題研究〔第2巻〕』122頁(民事法研究会 2021年)。

(14) 山本豊「適格消費者団体による差止請求」法律時報83巻8号33頁(2011年)。大澤彩「判批」NBL1193号7-8頁(2021年)も同旨。

使用差止を認めた、東京高裁令和2年11月5日判決（裁判所 Web サイト〔モバゲー事件 控訴審〕）がある。この事案は、インターネットのポータルサイトであるモバゲーを運営している Y 社に対し、適格消費者団体 X が、Y 社が使用している以下のモバゲー会員規約が法8条1項に該当するとして、法12条3項に基づいて当該条項を含む契約の申込みまたは承諾の意思表示の停止などを求めた事案である。問題となった規程は、以下のとおりである。〔7条（モバゲー会員規約の違反等について）

- 1 項 モバゲー会員が以下の各号に該当した場合、当社は、当社の定める期間、本サービスの利用を認めないこと、又は、モバゲー会員の会員資格を取り消すことができるものとします。ただし、この場合も当社が受領した料金を返還しません。（各号は省略）
- 3 項 当社の措置によりモバゲー会員に損害が生じても、当社は、一切損害を賠償しません。」

東京高裁は、「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。」とし、条項の制限解釈を否定して不当条項に該当すると判断し、条項の使用の差止を認めた。この控訴審の判断について、消費者契約法上の差止請求の特殊性が現れているとの指摘がなされている⁽¹⁵⁾。

本件最高裁は、モバゲー事件の控訴審と同じく、不当条項性を否定する方向での制限解釈を否定して差止請求を認めており、妥当な判断がなされたと考える。最高裁が制限解釈を否定し、条項①を文言通りに解釈をして不当条項に該当するとし、差止めを認めた点は注目すべきであり、今後の差止請求

(15) 松尾博憲「民法改正（定型約款）の視点から」NBL1184号25頁（2020年）。

における条項解釈に大きな影響を及ぼす判断が示されたといえる。

3 法12条3項の「行うおそれがあるとき」について

本件事案では、訴訟が提起されて最高裁の判断が示される前、遅くとも2022年11月の時点で条項①について、賃借人に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、貸貸人・Yと賃借人との間の信頼関係が破壊された場合に、Yが賃貸借契約を解除することができるかと改訂され、また条項②の占有権消滅を推認する4要件と明渡しのみなし規定が削除されている旨の指摘がなされている⁽¹⁶⁾。つまり、訴訟が提起された後にYは条項を改訂したが、このような場合にも改訂前の条項についての差止請求が認められるのか、また改訂前の条項に対する判断が修正後の条項の効力にも影響を及ぼすのか問題となる。

まず改訂前の条項に対する差止請求が認められるかについては、法12条3項の「現に行い又は行うおそれがあるとき」の要件の充足に関わる。適格消費者団体の提訴後、事業者側が違反行為を取り止めた場合に法12条1項または3項の「行うおそれ」があるかについて、学説上、事業者により印刷された契約書を用いて不当契約条項を含む消費者契約の締結がなされた事実があれば、「不当契約条項を削除した新しい契約書の使用を開始していても『おそれ』の存在は認められ、事業者がその行為の違法性を表明したうえで再発防止策を講じていることが求められるというべき⁽¹⁷⁾」とする見解が示さ

(16) 中野邦保「判批」民事判例25(2022年前期)93頁(2022年)。2023年5月現在、Y社のHPには、「賃借人様が支払を怠った賃料等及び変動費などの合計額が賃料等3か月分以上に達したなどにより、賃借人様に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、本件賃貸借契約及び本契約における貸貸人様・当社と賃借人様との間の信頼関係が破壊された場合には、当社は、本件賃貸借契約を解除することができることとなります。(本契約第13条第1項)」として重要事項説明書に記載されている。Y社HP掲載の重要事項説明書について、https://www.4cs.co.jp/business/pdf/dl_jusetsu.pdf?221223 (2023.6.24)

(17) 日本弁護士連合会消費者問題対策委員会編『コンメンタール消費者契約法〔第2版増補版〕』305頁(商事法務 2015年)。

れているが、一定の基準が確立されているとは言えない状況である。また、これまでの裁判例より「被告が違反を止めていても、法違反性を争っていることによって『おそれ』がある」というのが、(i) 提訴とは関係なく訂正した場合か、(ii) 法違反が問われている当該法律以外の法令の改正による強制的な状態がある場合には、『おそれ』がないとされることがある⁽¹⁸⁾」との分析がなされているが、明確な判例法理が示されているとまでは言えない。このように、法12条3項の要件を満たすかについては、個別具体的に「行うおそれ」を判断する必要がある⁽¹⁹⁾。

この点本件は、提訴後にYは条項を改訂したものの改訂前の条項の適法性を争っており、仮に改訂前の条項の適法性が認められればそれをこれまで通り使用することが予見されるケースであった。したがって、「行うおそれがある」という要件を満たすといえる事案と解される。

次に、改訂後の契約条項についても、改訂前の条項と本質を同じくする場合は、改訂後の条項で定められている行為も差止請求の対象に含まれるのではないかという問題がある。とりわけ本件条項①は、第一に、賃貸借契約当事者ではないYに賃貸借契約の解除権を付与すること、第二に、無催告で解除できるとすることの、二つの問題点があった。改訂後の条項は、無催告で解除できるとしていた点は修正されたものの、解除権を賃貸借契約当事者ではないYについて付与する点は維持されているため、改訂後の条項も含

(18) 宗田貴行「判批」私法判例リマックス55号(2017年〈下〉)54頁(2017年)。また、学説の基準を示すものとして、中田邦博「消費者契約法・景品表示法における差止めの必要性」ジュリスト1517号50頁(2018年)。

(19) 大阪高判平成25年10月17日(消費者法ニュース98号283頁)は、本件と同じく、賃借人が家賃等を滞納した場合の契約解除権、明渡しの代理権及び残置動産の処分権を家賃債務保証会社に付与する旨の特約を定めた賃貸借契約書の差止めを請求した事案であるが、「行うおそれがあるとき」とは、当該意思表示がされる蓋然性が客観的に存在している場合をいうものと解される、との基準を示したうえで、事業者側が改訂前に記載されていた上記特約は行わないことを明言し、改訂後の契約書から当該条項が削除されていることより、意思表示がなされる蓋然性は客観的に存在しているとはいえないとした。

めて差止めの対象となるのではないかが論点となりうる。

前掲大阪高裁平成25年判決では、消費者団体が改訂前の条項と類似した改訂後の条項についても意思表示の差止めを求めたのに対し、「類似した条項については、その具体的条項の内容いかんによって法9条又は10条適合性の有無が変わるのであるから、そのようなものも含めて本件で差止めを求めていると考えるのは相当でなく」、改訂前の条項そのものの差止めを求めたものと解すべきであるとした。この判例と同様に、差止請求訴訟の審理範囲が無尽蔵に拡大することを避けるという観点から、差止請求訴訟終了前に契約条項の改訂があった場合には、訴えの変更により変更後の条項を差止請求の対象とすべきと主張されており⁽²⁰⁾、本件もそのように解すべきと考える。

本件最高裁は、条項①について、賃貸借契約解除が生活基盤を消滅させるという重大な効果を生じさせるものであり催告の必要性が大きいにもかかわらず、契約当事者でもない家賃債務保証会社が「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」として、法10条後段にも該当する、としていた。つまり、何の限定もなく解除権を行使できるという点が1つの要素となっており、この点が改訂されるのであれば、当該条項の適用範囲が異なることになる。この点改訂後の条項は、Yに解除権を与えてはいるが、その行使には、信頼関係が破壊された場合という一定の限定が設けられているため、解除権を賃貸借契約の当事者でない家賃債務保証会社へ付与する点が法10条前段に該当するとしても、後段についてはYの解除権行使が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するのかが別途検討する必要があるといえ、改訂後の条項も含めて差止の効力が及ぶと解することはできないと考える。

(20) 栗原伸輔「判批」現代消費者法32号104頁(2016年)。

4 条項の違法な運用を理由とする差止請求の可否について

本件控訴審では、条項②が実際の場面で違法な運用がなされる可能性を否定できないとしつつも、契約条項を逸脱した違法な運用を招来するおそれがあることのみを理由とする差止請求権の行使は認められないとした。確かに、判旨で示されたように、差止請求は法8～10条の不当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停止等（差止め）を請求する権限を付与するものであり、条項を逸脱した違法な運用を招来するおそれがあること「のみ」を理由とすることはできないとした控訴審の指摘そのものは妥当であると考えられる。すなわち、当該条項で定めた範囲から逸脱した、条項の規定外の運用がなされる場合と、当該条項に基づいてなされる不当な運用やその可能性がある場合とは場面が異なっており、条項を逸脱した運用のみを理由に差止請求を認めることは制度の趣旨から外れているといえる。

しかし、違法な運用を招来するおそれが、当該条項の多義性を要因として生じるのであれば、当該条項の差止は条項を逸脱した運用のみが理由ではなく、当該条項に含まれる不当性の問題であると考えられる。すなわち、条項が多義的であるためその文言から導かれる適用範囲に違法な運用も含めて解釈できる場合に違法な運用がなされたのであれば、その違法な運用は当該条項に基づいてなされたといえる。条項の解釈次第で違法な運用やそのおそれを生じさせる以上、当該条項は不当条項に該当すると考えるべきである。

この点、条項②はその文言上、賃貸借契約が終了している場合に限定する趣旨の文言はなく、一定の要件を満たせば家屋を明け渡したとみなす旨定めており、家賃債務保証会社が賃貸借契約が終了していないにもかかわらず家屋の明渡しを実力で実現してしまうことも含むと解釈できる。したがって、本件は条項を逸脱した違法な運用のみを理由とした差止請求ではなく、当該条項に基づいて不当な運用がなされる可能性があった場合であり、差止めの対象に含めることができると考える。

なお、運用の違法性が問題となる場面と異なり、当該条項の不当性判断に

あたり実際の運用を考慮することの妥当性の問題もある。この点、条項に定められていない実務上の運用を含めると、消費者が予見できない要素に基づいて条項の有効性が判断されることになるため、認めるべきではないと考える⁽²¹⁾。特に、団体訴訟における条項の不当性判断の際には、たとえ消費者に有利な結論であったとしても、他の消費者の権利保護という差止訴訟の趣旨に鑑みて、実務上の運用を勘案して判断することについては慎重であるべきとする見解が示されている⁽²²⁾。

四 家賃債務保証会社による保証取引⁽²³⁾について

本件最高裁では言及されなかったが、本件のような家賃債務保証会社による保証取引については、その取引の目的および契約当事者の情報力・交渉力の格差に鑑みて従来の典型的な保証、保証委託契約とは異なる価値判断が求められていると考える。

本件契約について一審は、「原契約（賃貸借契約）の存在を前提として、Yと賃貸人との間で締結される連帯保証契約、Yと賃借人との間で締結される保証委託契約、及び賃借人のYに対する求償金債務に係る、Yと個人連帯保証人との間の連帯保証契約の複合契約である」と解した。

複合契約の明確な定義はいまだ確立しているとは言い難いが、保証取引は債権者・主債務者・保証人の三者からなる多角的法律関係であるとの指摘がなされて以降、現在は、民法の条文に基づく「古典的多角取引」であるとの

(21) 約款外の実務で一定の措置をとっていることを考慮することに批判的な見解として、河上正二「判批」別冊ジュリスト249号120頁（2020年）。

(22) 大澤彩11頁前掲注14。たとえ消費者に有利な結論が導かれるとしても、条項の文言から判断し自身の利益を諦めてしまう消費者の保護を指摘する。

(23) 保証取引は、「三当事者以上の者により、複数の契約によって、各当事者の独立の利益を実現するために行われる、一つの取引」現象である多角取引の1つであり、また、保証契約は、主たる契約、保証委託契約を含む複数の契約から構成されている取引の一つとして位置づけられている。中舎寛樹『多数当事者間の研究』3頁（日本評論社2019年）。

分類が示されている⁽²⁴⁾。今回のYの保証取引も、実際の取引で交わされた一綴りの契約書の様式も踏まえると、これらの一連の取引は密接に関連しており全体として一つの取引と捉えるべきであり、複合契約とした判断は妥当であると考ええる。

もっとも、複合契約と解しその社会的・経済的一体性に着目したとして、その取引の目的や契約当事者の関連性から具体的にどのような効果が生じるか、別途検討の必要性がある。この点、本件一連の契約は家賃債務の担保を目的として、賃借人からの委託をうけて家賃債務保証会社が保証しており、その構図は、従来の伝統的な、主たる債務である賃貸借契約に基づく家賃債務、従たる債務である保証債務、というように見える。

しかし、本件のような家賃債務保証会社による保証取引は、有償で業として保証委託を受けることを目的とした法人である家賃債務保証会社が、自らの利益を得ることを目的として賃借人と保証契約を締結するのであり、その内容は、保証委託をした賃借人の利益を図るためというよりは、むしろ賃借人への家賃等債務を担保し、自らの利益を得るための取引といえる⁽²⁵⁾。家賃債務保証契約において、賃借人は保証会社に保証委託料を支払いつつも賃料等を滞納すれば保証会社から賃貸借契約の解除や明渡請求等がなされる利益相反的な状況であること、また、保証会社の求償債権を保証するための連帯保証人をつけることが求められることから、賃借人・保証会社が被る不利益を消費者側に転嫁させるための契約とみることもできるとの指摘もなされて

(24) 中舎寛樹「多角的取引関係の法的構造に関する覚書」法政論集227号185頁(2008年)、同「保証取引と多角関係」椿寿夫・中舎寛樹編『多角的法律関係の研究』209頁(日本評論 2012年)、前掲注23、3頁。また、椿寿夫「三角取引(多角取引)について」椿寿夫編『三角・多角取引と民法法理の深化』30頁(商事法務 2019年)。

(25) 保証主体の差異が保証委託契約の差異に反映する旨を指摘しつつ、有償保証の場合の保証料をめぐる法的問題について議論が十分でない旨指摘されていたが、家賃債務保証会社の保証取引においてこの問題が顕在化しているといえる。平野裕之「法人保証の特質—個人保証との比較を兼ねて—」椿寿夫編『法人保証の現状と課題』74頁別冊NBL61号(2000年)。

いる²⁶⁾。

法人が保証料をとって有償で保証人となる場合として、従来信用保証協会のケースを中心に上げられており、その場合は業務として合理的計算の上でそうしているのであり保証人保護の必要性はそれほどないと価値判断が示されていた²⁷⁾。民間の営利法人である家賃債務保証会社がなす保証取引と、公的な機関である信用保証協会による保証取引とは主体の性質が異なるとはいえ、有償の法人保証であるという点は共通の要素であり、保証会社保護の必要性はそれほど高いとは思われない。

また、確かに賃借人は家賃債務保証業者による保証を受けることにより容易に賃貸借契約を締結できるという実質的な利益がある。しかし、賃借人となる者は貸貸人が指定する保証会社との保証委託契約を保証委託料を支払って締結しなければ、そもそも賃貸借契約を締結できないのが実情であり、賃料滞納のおそれのない賃借人にとっては不必要な保証委託契約の締結を強いられるという側面もある。一審は、Yは賃貸借契約の契約当事者ではないものの、そこから生じるリスクを負担する以上は、契約の解除権を付与して自らの負担するリスクをコントロールする権限を与えても格別不合理ではないとしたが、上記の保証取引の目的、およびその保証は営利法人が業として行っている取引であることを考慮すべきである²⁸⁾。本件のような法人保証につい

(26) 中野邦保 前掲注16。(控訴審である大阪高裁令和3年3月5日判決について、家賃債務保証契約の特殊な構造を無視した判決として批判的に検討しつつ、他方、家賃債務保証について三当事者間の衡平を図ることができる契約モデルの必要性を主張している)。また、複数の事業者が関わる取引において、複数の契約を一体的にとらえて「契約」の目的を明確にし、その複合的な給付を提供する立場にある事業者に不履行のリスクを分配するという視点について、寺川永「複合契約と消費者」、中田邦博、鹿野菜穂子編『基本講義消費者法〔第5版〕』325頁(日本評論社 2022年)。

(27) 松本恒雄「根保証の内容と効力」加藤一郎、林良平編『担保法大系〈第5巻〉』248頁(金融財政事情研究会 2010年)。平野裕之『保証人保護の判例総合解説〔第2版〕』12頁(信山社 2005年)も同旨。

(28) 法人保証の分類について、椿寿夫「保証における法人保証・法人根保証の役割」椿寿夫、堀龍兒、河野玄逸編『法人保証・法人根保証の法理—その理論と実務—』11頁(商事法務 2010年)参照。個人保証と異なり、保証人保護の要請が強くない旨指摘する。

ては、保証料を徴収するほか求償権の確保等についても事前に周知な約定を用意するのが通常であり、保証人に過度に有利な条項が盛り込まれるという問題の指摘がなされている⁽²⁹⁾。本件条項①も、まさに家賃債務保証会社の保証債務の拡大を防止するため賃借人に不利な内容が定められていたため、消費者である賃借人にとって不当な不利益を生じさせる不当条項であるとして争われた。

また、本件では、条項②により建物を明け渡したとYがみなした後、賃借人が建物内に残置した動産類についてYが搬出・保管し、賃借人が1箇月以内に引き取らないものについてYが随意処分することに異議を述べない旨の条項もあわせて定められていた（第19条）。今回は、そもそも条項②が不当条項に該当するか否かが争われ、賃借人が残置した動産類の処理に関する条項の判断はなされなかったが、賃料等を滞納したまま賃借人と連絡が取れなくなってしまった際における建物内に残置された動産類の処理は建物賃貸借の大きな問題であり、あらかじめ条項に定めておくケースが今後も生じると予想される。

この点について、消費者庁が開催した消費者契約に関する検討会が、「所有権等を放棄するものとみなす条項についても、権利の放棄は権利者の意思によるという私法の明文の規定によらない一般的な法理と抵触する場面が見られることを踏まえ、法第10条の第一要件に例示することが考えられる」との報告を2021年（令和3年）9月にまとめている⁽³⁰⁾。議論では、事業者が消費者に対しサービスや商品を提供するための努力を尽くしているにもかかわらず、長期間消費者が意思確認に応じない場合や物品の受取を拒絶するなどの場合があることも考えると、一定の作為や不作為をもって権利を放棄したものとみなす必要性があるとして、所有権を放棄したとみなす条項を法

(29) 松岡久和「保証の成立とその効力」加藤一郎、林良平編『担保法大系〈第5巻〉』10頁（金融財政事情研究会 1984年）。

(30) 消費者契約に関する検討会報告書（消費者庁HP）https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/meeting_materials/review_meeting_001/（2023.6.24）

10条第一要件に明文化することに慎重な意見が述べられた一方、そのような点は第二要件で検討すれば足りるとして、明文化に賛成する立場が多かった⁽³¹⁾。その後、第19回消費者契約に関する検討会（令和3年6月25日開催）での議論を経て、最終的に「所有権等を放棄するものとみなす条項」について法10条第一要件に例示するという意見が上記の報告書で示された。このように、まだ明文化はされていないものの、仮に家賃債務保証会社が建物内に残置された物について、賃借人が所有権を放棄したとみなして処分する旨の条項は、法10条の第一要件を満たす可能性が高いと言える一方、明示的な作為をもって意思表示が推定されるような場合や、然るべき手続や段階・期間などを経ている場合、あるいは消費者の保護の必要性がある場合などは第二要件を充足せず不当性が否定されると考えられる。

建物の賃貸借契約に際して、賃貸人側が賃借人に対して家賃債務保証業者と保証委託契約を締結することを求めるケースは年々増加しているが⁽³²⁾、これまで家賃債務保証会社による保証取引については、本件のような条項の効力を巡り個々に争われるにとどまっている。上述の通り、賃貸借契約における保証取引は、家賃等債務の滞納、また明渡しがなされなかった際のリスクを回避するために、消費者である賃借人を相手に事業者である家賃債務保証会社が業としてなす取引である。また賃借人のみならず賃貸人も個人であるケースでは、主たる債権債務の契約当事者たる賃貸人・賃借人ともに保証会社の定めた条項に従って保証取引を行うという、これまでの保証とは異なる関係性を有する。特に、家を借りないで生活をするということは考えられない以上、多くの賃借人は家賃を滞納することがないにもかかわらず、半ば強制的に家賃債務保証会社に一定の金銭を定期的に支払うことを約することに

(31) 第14回消費者契約に関する検討会（2021年3月9日）https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/meeting_materials/review_meeting_001/023307.html（2023.6.24）

(32) 家賃保証業者の利用率が80%に増えている旨、国土交通省の報告がなされたこと報道されている。<https://www.asahi.com/articles/DA3S15530203.html>（朝日新聞デジタル）（2023.6.24）

なる取引である。本件のように、不当な契約条項の差止めを認めることによって、賃借人の立場に立つ消費者を保護するだけでなく、家賃債務保証取引そのものについて、適切な運用を担保する制度が求められていると考える³³⁾。

五 まとめ

本件最高裁は、法12条3項の差止請求の趣旨をふまえ、個別訴訟とは異なり条項の制限解釈を否定し、文言から解釈してその不当性を判断した。この点については、上述の通り極めて妥当であると考えられる。もっとも、法10条に該当するとした判断は、改訂前の条項①、条項②についてのみ及ぶものであり、改訂後の条項については及ばないため、今後保証会社による原契約の無催告解除、および明渡しがあったとみなす趣旨の条項の不当性が争われる可能性はあるといえる。この点については、本件最高裁の判断が示された後、国土交通省のHPで、①所定の賃料等の支払の遅滞が生じた場合、家賃債務保証業者が、何らの限定なく賃借人及び賃借人との間の賃貸借契約（以下「原契約」という。）を無催告で解除できる条項、②原契約が終了していない場合において、家賃債務保証業者が、賃貸住宅の明渡しがあったものとみなすことができる条項、を使用しないよう周知しており³⁴⁾、実務的に一応の決着はついたと考えられ、今後は限定の内容や契約が終了しているか否かの具体的判断が問題となると思われる。

他方で、今回直接問題とはならなかったが、家賃債務保証会社による有償の法人保証と、当該会社主導でなされる保証取引については、上述の通り、消費者である賃借人保護の観点からみると問題が生じやすいことが指摘され

³³⁾ 新たな法制度の設計を模索すべきとする見解として、中野邦保「判批」法学セミナー 819号132頁（2023年）。

³⁴⁾ 国土交通省HP 家賃保証登録者制度のお知らせ https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html（2023.6.24）

ている。住居は個人の生活を支える最低限度の設備であり、一般的な消費者保護と比較してもその保護は極めて重要である。その一方で、賃料等の不払いのリスクが一定割合生じることは避けられず、そのリスクを避けるために家賃債務保証会社の利用が急増したという背景をふまえると、家賃債務保証会社による保証取引は、消費者の住宅確保のために一定の役割を担っていることも事実である。本件事案は、賃貸借契約における消費者たる賃借人のために、従来の賃貸人との間の二当事者間の契約とは異なり、家賃債務保証会社による保証取引の運用の適性確保の必要性が示された事案であると考え

以上

参考文献

- ・石田剛「判批」民事判例20（2019年後期）54頁（2020年）
- ・岡本裕樹「判批」私法判例リマークス61号（2020年〈下〉）26頁（2020年）
- ・小峯庸平「判批」ジュリスト1585号81頁（2023年）
- ・谷本圭子「判批」判例時報2477号（判例評論747号）128頁（2021年）
- ・増田朋記「消費者契約法」消費者法ニュース124号24頁（2020年）