

新しい最高裁判例を読む

# 家賃債務保証業者による 無催告解除条項・明渡擬制条項について

新しい最高裁判例の中から、実務上参考になるものをピックアップして、紹介しています。今回は、お問い合わせが多かった判例（消費者契約法第12条に基づく差止等請求）について読み解きます。

深沢総合法律事務所  
弁護士

佐藤 薫



## 1 はじめに

2020年の債権法改正により、賃貸借契約において、個人が連帯保証人となる場合には極度額の設定が要件となったこと等を受け、家賃債務保証業者が連帯保証人となるケースが増加傾向にあるとされています。

そうしたなかで、連帯保証人である家賃債務保証業者の権限等についての判断を示した最判令和4年12月12日民集76巻7号1696ページ（以下「本件最判」といいます）が、ニュース等で報道されたこともあり、注目を集めました。

しかし、本件最判については、誤解も多くなされているようですので、以下、本件最判を読み解き、本件最判は何を言っているのか／いないのかについて解説します。

## 2 問題となった契約条項

①この裁判は、家賃債務保証業者の保証契約書に記載された、家賃を滞納している借主への「追い出し条項」が一方的で違法だと、大阪の適格消費者団体が家賃債務保証業者を訴えたものです。

具体的には、次のような2つの契約条項が問題となりました。

### 条項A

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、無催告にて原契約を解除することが

できるものとする。賃貸人及び賃借人は、この場合に連帯保証人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。

### 条項B

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、これをもって本件建物の明渡しがあったものとみなすことができる。

②条項Aはいわゆる無催告解除条項、条項Bはいわゆる明渡擬制条項ですが、いずれも権限を行使する主体が連帯保証人（家賃債務保証業者）であるという特質があります。

## 3 本訴訟の性質

①まず注意する必要があるのは、本訴訟が、適格消費者団体による差止等請求訴訟（消費者契約法第12条3項）という特殊な訴訟類型であったという点です。通常は、契約条項に基づき賃貸借契約が解除された場合等、個別具体的な事案において、契約条項の有効性が問題とされることになります。

しかし、適格消費者団体による差止等請求の場合には、個別の事実関係を離れ、問題とされる契約条項が消費者契約法第8条から第10条までに規定する消費者契約の条項に該当するか否かが、抽象的に判断されることとなります。

②また、このような性質上、本件で問題となっているのは消費者契約（本件でいえば賃借人が消費者である契約）であるということにも注意が必要です。

したがって、賃借人が事業者の場合には、本件最判の射程は直接は及ばないこととなります。

③そして、本件で特に問題となった条項は、消費者契約法第10条です。

### （消費者契約法第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つて、民法第一条第二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。

## 4 裁判所ごとの判断の違い

①条項Aおよび条項Bについて、裁判所の判断は、第一審（地方裁判所）、控訴審（高等裁判所）、上告審（最高裁判所）、と審級が移るたびに変遷を遂げました。

具体的には、次のとおりです。

ア. 第一審：条項Aの差止等は否定し、条項Bの差止等は認める。

イ. 控訴審：条項A・条項B、いずれの差止等も否定。

ウ. 上告審：条項A・条項B、いずれの差止等も認める。

②このように、審級ごとに異なる判断が示されており、特に、控訴審と上告審では正反対の結論となっています。

もちろん、今後の実務において踏まえるべきは最高裁の判示ですが、その内容をよく理解するためにも、以下、控訴審と上告審を比較しながら、判示内容についての検討を行っていきます。

## 5 条項A（無催告解除条項）について

①前提としての昭和43年最判

ア. 条項Aは、大雑把に言えば、連帯保証人に賃貸借契約の無催告解除をする権限を与える条項でした。

これを検討する前提として、無催告解除についての重要な最高裁判例である最判昭和43年11月21日民集22巻12号2741ページ（以下「昭和43年最判」といいます）を理解する必要があります。

イ. 昭和43年最判は、建物賃貸借契約に、賃料を1か月でも滞納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の特約条項が付されていた事案において、同特約条項に基づいてなされた解除の有効性が問題とされました。

この点について、昭和43年最判は、建物賃貸借契約において、一般に、賃借人が賃料を1か月分でも滞納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鑑みれば、賃料が約定の期日に支払われず、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ような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であると判示したうえで、当該事案における解除の有効性を認めました。

ウ. このように、特約の文言上は、単に賃料滞納の場合に無催告解除ができる旨の記載がなされているにすぎない場合にも、当該特約が適用されるのは「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」であると限定的に解釈したうえで、そうした事情が存在するか否かが判断されているのです。

こうした昭和43年最判の判断枠組は、現在も実務として定着しています。

②この昭和43年最判を踏まえたうえで、今回の事案を見ていきます。

まず、控訴審が条項Aの差止等を否定した理由の中心は次のとおりです。

ア. 昭和43年最判等の判例法理は、契約条項の文言上は言及されていなくても、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、当該契約にも適用される。

イ. そもそも、賃借人の賃料支払義務が賃貸借契約の要素を成す賃借人の基本的かつ重要な債務であることからすれば、賃借人が支払いを怠った賃料等およ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ことは、おのずから明らかというべきであるから、条項A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。

③これに対し、上告審である本件最判が条項Aの差止等を認めた理由の骨子は次のとおりです。

ア. 一般に、賃借人に賃料等の支払の遅滞がある場合であっても、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た賃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。

それと比較すると、条項A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。

イ. 賃貸借契約の解除は、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、条項Aは、原契約の当事者でもない連帯保証人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いえることができる。

したがって、条項Aは、消費者である賃借人と事業者である連帯保証人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。

④この控訴審と上告審を比べると、条項を限定的に解釈するか否かや、連帯保証人は賃貸借契約の当事者でないということなどをどこまで重視するか、という点の判断の違いが結論を分けたように思われます。

すなわち、控訴審は、条項Aについて、上記の昭和43年最判等を前提に、条項Aは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限り無催告解除を認める趣旨である、と限定的に解釈しています。

これに対し、上告審は、本件で解除権を行使するとされているのは賃貸人ではなく、賃貸借契約の当事者でもない連帯保証人であるということ等を重視し、昭和43年最判の法理は本件には及ばないと判断を示したうえで、条項Aを限定的に解することを否定し、文言どおり解釈した結果、消費者契約法第10条に該当すると結論を導いたのです。

## 6 条項B（明渡擬制条項）について

①条項Bについても、控訴審と上告審の判断を比較します。

まず、控訴審が条項Bの差止等を否定したのは、条項Bについての限定的な解釈に基づくものです。すなわち、条項Bは、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、連帯保証人に対し、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、という解釈です。

②これに対し、上告審が条項Bの差止等を認めた理由は次のとおりです。

ア. 条項B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等に鑑みると、条項Bは、原契約が終了していない場合においても、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、連帯保証人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ると解される。

イ. 原契約が終了していない場合において、条項B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連帯保証人の一存で、その使用収益権が制限されることとなる。そのため、条項B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。

ウ. そして、このようなときには、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うえ、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きによることなく実現されたと同様の状態に置かれるのであって、著しく不当といえるべきである。

エ. また、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、いかなる場合に条項B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。

オ. なお、条項Bは、賃借人が明示的に異議を述べた場合には、連帯保証人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。

カ. 以上によれば、条項Bは、消費者である賃借人と事業者である連帯保証人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。

③以上のとおり、条項Bについても、控訴審と上告審の判断が分かれた最大の理由は、条項Bの解釈の違いにあると考えられます。

控訴審は、条項の文言にはない条件を読み込み限定的に解釈したのに対し、上告審は、文言を素直に解釈しました。上記のとおり抽象的判断が求められるという本訴訟の特質等に照らすと、上告審の判断が自然なように思われます。

そもそも、原則として、賃貸人であっても明渡しを強制的に実現するためには民事訴訟および強制執

行の手続きを要するのであり、これに反する振舞いは自力救済として不法行為に該当し得るとされていますので、本件最判の結論は妥当なものと評価できるでしょう。

## 7 本件最判が言及していること／いないこと

①本件で問題とされた条項Aや条項Bのような、連帯保証人を主体とする無催告解除特約や明渡擬制特約は、今後、消費者契約においては無効とされる可能性が非常に高く、使用を避けるほうが無難です。

②他方、賃借人が事業者である場合など、消費者契約でない契約の場合については、本件最判の射程は及びません。

また、連帯保証人に無催告解除ではなく催告解除をする権限を付与する条項の有効性についても、本件最判は言及していません。

したがって、こうした本件最判が述べていない部分については、いまだ判断が確定しているとはいえ、今後の裁判例や学説の蓄積を待つこととなりますが、特約条項を設けても無効とされる可能性が存在するということを念頭に置く必要があります。

③ところで、本件最判の争点とは異なりますが、賃借人が賃料を支払わず、連帯保証人が連帯保証債務を履行した場合に、賃貸借契約の解除が認められるか、という論点も重要です。

こうした場合について、従前の下級審の裁判例（東京地判平成29年2月24日等）においては、解除を認めるものも存在しました。そこでは、連帯保証債務が履行されたとしても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い、という理由が挙げられており、一定の説得力があります。

しかし、本件最判は、上記のとおり、一般に、賃借人に賃料等の支払の遅滞がある場合であっても、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、賃貸人は遅滞を理由に原契約を解除することはできないと述べています。

こうした最高裁の判示を踏まえると、今後は連帯保証債務の履行がなされている限りは、特段の事情がある場合を除いて、賃料等の支払の遅滞を理由に賃貸借契約を解除することは困難であるものと考えられます。



全宅保証  
人と住まいを、笑顔でつなぐ。