「追い出し条項」の消費者契約法 12 条に照らした解釈と 10 条該当性

【文 献 種 別】 判決／最高裁判所第一小法廷
【裁判年月日】 令和 4 年 12 月 12 日
【事 件 番 号】 令和 3 年（受）第 987 号
【事　件　名】 消費者契約法 12 条に基づく差止等請求事件
【裁 判 結 果】 その他（一部破棄自判、一部棄却、一部却下）
【参 照 法 令】 （1、2につき）消費者契約法 10 条・12 条 3 項、民法 91 条、民法第 3 編第 2 章第 7 節　賃貸借、（1につき）民法 541 条・542 条 1 項
【掲　載　誌】 裁判所ウェブサイト
◆ LEX/DB 文献番号 25572479

白鷗大学准教授 **茂木明奈**

事実の概要

家賃保証会社Ｙは、賃貸借契約（以下「原契約」）に関連して、賃借人との保証委託契約、賃貸人との連帯保証契約、個人連帯保証人との求償金債務の連帯保証契約等を内容とする「住み替えかんたんシステム」契約を締結していた。契約書 13 条 1 項前段（条項Ａ）は、滞納された賃料等と変動費の合計額が賃料 3 か月分以上に達したとき、Ｙが原契約を無催告解除できるとしていた。また、同 18 条 2 項 2 号（条項Ｅ）は、①賃料等の 2 か月以上の滞納があり、②Ｙ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、③ライフラインや郵便物の状況等から物件を相当期間利用していないと認められ、かつ④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（以下「本件 4 要件」）、賃借人が明示的に異議を述べない限り明渡しを擬制できるとしていた。適格消費者団体Ｘは、上記 2 つを含む複数の条項[1]の使用差止め等を求めた。

第一審（大阪地判令 1・6・21 判時 2448 号 99 頁）は、条項Ｅのみ、原契約が終了しておらず賃貸人が返還請求権を有しない状況での「自力救済行為」の不法行為責任を回避する他の条項と相まって、消費者契約法（以下「法」）8 条 1 項 3 号により無効とした。

原審（大阪高判令 3・3・5 判時 2514 号 17 頁）は、最判昭 43・11・21（民集 22 巻 12 号 2741 頁）の法理が条項Ａにも及ぶとして、「〔滞納を理由とする解除〕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」に無催告解除できるとの意味に限定解釈し、無催告解除による「賃借人の不利益は限定的」だとして、第一審と同様に条項Ａを適法とした。条項Ｅは、本件 4 要件を満たすことにより、賃借人が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釈され、その場合賃借人が通常は原契約の「解消を希望し、又は予期して」おり、むしろ条項Ｅにより「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」から、やはり「不利益は限定的」として、適法とされた。

判決の要旨

条項Ａ・条項Ｅともに法 10 条により無効。

1　(1)（条項Ａの解釈）　賃料の滞納時にＹから弁済を受けた賃貸人は原契約の解除の必要に迫られないため、条項Ａは、「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」を回避する目的のものである。そして、条項Ａは、無催告解除できる場合につき「文言上、〔滞納額が賃料 3 か月分に達したという〕ほかには何ら限定を加えておらず」、実際Ｙは連帯保証債務を履行した場合でも無催告解除できるとする。これらに鑑みると、条項Ａは、所定の滞納さえ生じれば「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〔無催告解除〕できる旨」の条項と解される。

条項Ａは、「賃貸人ではなく、賃料債務等の連帯保証人であるＹが」原契約を無催告解除できるとする上、「連帯保証債務が履行」された場合でも無催告解除できるとするから、「〔昭和 43 年判決の〕条項とはおよそかけ離れた内容」である。また、「〔法 12 条の〕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」ところ、「〔差止訴訟で〕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、無催告解除できる場合につき「何ら限定を加えていない〔条項Ａ〕について上記の限定解釈をすることは相当でない」。

(2)（条項Ａの不当条項該当性）(a)（任意規定との比較）「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、「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……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、「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などの特段の事情があるときに限り、無催告〔解除が〕できるにとどまる」。そうすると、条項Ａは、所定の滞納が生じた場合に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を無催告解除できるとする点で、「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」している。

(b)（信義則違反）「当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約」である原契約の解除は「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」から、「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〔条項Ａ〕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」できるとするから、「賃借人が重大な不利益を被るおそれがある」。「したがって、〔条項Ａ〕は、〔消費者と事業者の〕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」。

2　(1)（条項Ｅの解釈）　文言とＹの主張から、条項Ｅ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。そして、文言上、条項Ｅが原契約を終了させる権限をＹに付与するものとは解されない。

(2)（条項Ｅの不当条項該当性）(a)（任意規定との比較）　原契約が終了していない場合にＹが明渡擬制の判断をすると、賃借人の「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」。

(b)（信義則違反）　このとき、「使用収益権が一方的に制限される」上、賃貸人が有しないはずの「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」が生じ、「著しく不当」である。また、④の要件は「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Ｅ〕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、賃借人が異議を述べた場合を除くとしても、「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」。よって、条項Ｅも両者の「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」。

判例の解説

一　意義

本判決は、追い出し行為や追い出し条項、鍵の賃貸借等の脱法的な行為が否定されてきた中[2)]、契約存続の見込みがかなり薄い賃借人に対象を

絞った条項であっても、消費者の不利益を十分にカバーできていなければ無効となることを示した。賃貸人が滞納等の対応を保証会社に任せるのが合理的だとしても、催告を通じて賃借人に保障されるべき履行の機会を信頼関係破壊法理に沿わずに奪う、あるいは、一方的な締め出しによって実質的に解除の結果を実現するような態様での、保証会社による解除や明渡擬制が違法とされた。

二　条項Ａの解釈方法

第一審と原審は、信頼関係破壊法理の一側面（破壊があれば賃貸人の無催告解除も可能）を前提に、昭和 43 年判決のような限定解釈が「一般的」だとし、もう一方の側面（破壊がない限り賃貸人は解除できない）を形式的にしか考慮していなかった。こうした限定解釈は批判されていた。民法 90 条しかなかった時代との違い、情報格差（法 1 条）と事業者の努力義務（法 3 条）を前提に「消費者に期待可能な理解」を基準に解釈するべきこと、法 12 条の差止請求権の基礎となることを考慮して解釈するべきこと[3]、訴訟しなければ内容を理解できない条項が有効とされては消費者が不利益を被ること[4] 等が指摘された。とくに、信頼関係破壊法理を強行法と捉えた場合、強行法が修正するほど不当な条項が限定解釈によって有効になるパラドックスが生じる[5]。

判旨 1 は、①昭和 43 年判決との相違（解除権の行使主体、Ｙが弁済した場合も含む点）と②法 12 条の差止請求制度の目的を理由に限定解釈を否定しており、実質的には②を重視して概ね上記の指摘に応える。文言解釈の上で以下のように適用場面が広すぎることに着目した本判決は、法 12 条の訴訟における文言解釈と限定解釈の間のジレンマ[6] の解決を試みる。

三　法 10 条該当性の判断方法

1　総論

まず、本判決は、条項ＡはＹの弁済の有無、条項Ｅは原契約の終了の有無という視点で、適切に場合分けをした上で任意規定との比較を行った。

次に、信義則違反の判断をみてみると、原審・第一審は、「消費者の不利益の大きさ」と「条項の必要性・許容性」しかみておらず批判されていた[7]。また、条項の必要性すら疑われていた。保証会社のリスク管理は、保証契約自体の解除権を織り込むことや、極度額賃料 3 か月分などとして保証内容を限定することなどで足りる[8]。もし極度額を 1 年分などと多く設定したならそれに見合う保証委託料を受けているはずであり[9]、相応の機能を果たすべきだろう。本件では個人連帯保証人もいて、さらに求償権保証契約まで結ばれており、回収リスクを相当転嫁している[10] から、問題の条項の必要性はより乏しい。他方、本判決は、消費者と事業者の「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」条項が信義則に反することになる、と従来の判例[11] と同程度に抽象的に述べた。本判決で重要なのは、判断プロセスの中で（判旨 2 にみられるように）賃借人の「不利益」とその「回避」（是正、治癒）とのバランスをみていることである。消費者に不利益があってもそれが覆される事情（合理的な理由）があれば信義則に反しないとする姿勢は、従来の判例とも一貫している[12]。

2　条項Ａの法 10 条該当性

本判決は、任意規定との比較にあたり、①条項Ａの内容と債務不履行に基づく解除（民法 541 条・542 条）および信頼関係破壊法理との乖離と、②解除権の行使主体に言及した。①では、Ｙの弁済により賃貸人が滞納を理由とする解除権を失う場合にまで、なお同じ理由で無催告解除を許す点が問題視された。

本判決は、批判された第一審や原審と異なり、居住用不動産賃貸借の重みを考慮し、催告を受けられない消費者の不利益を「重大」だと受け止めた。その不利益を是正するような条項は見当たらないため、信義則違反の判断に直結している。本判決は、賃借人の「考慮の機会」に注目しているようである。滞納と支払能力の欠如はイコールでなく、失念や怠慢によることもある以上、滞納と信頼関係破壊もイコールではない[13] から、催告を要求したのは妥当である[14]。

②は判断理由の中で何度も強調されているとはいえ、この部分を抜いて読んでも、①の不利益の重大性から十分に信義則違反の判断が可能なように思われる。そうだとすると、本件と同様の要件で賃貸人に無催告解除権を与える条項も、同様に無効とされそうである[15]。たしかに賃貸人は代理人を置くこともできる（解除権行使の主体が増えること自体に不利益を見出す[16] ことはできないし、解除権の行使にあたり当事者が第三者の介入を受け

ないのが当然とまでは言い切れない[17]）ものの、単に保証会社に賃貸人の代理人等としての明示的な位置付けを与えるだけでは、無効の評価は覆らないだろう。明示はないが、その意味で、本判決が第一審と同様にYを本来的な「保証」会社の姿へと押し戻そうとしたという評価は可能である[18]。

3　条項Eの法10条該当性

本判決は、①原契約が終了していない（賃借人がなお契約上の使用収益「権」を有する）場合にまで、②しかもYによる、明渡擬制（締め出しによる使用収益自体の制限）が可能なことを不利益とみた。

不利益の重大性について、本判決は、一方的な使用収益の制限、および、存在しないはずの権利の自力救済が可能なことについては「著しく不当」、本件4要件のうちの④の不明確性[19]については「不利益を被るおそれ」という表現を用いている。その上で、異議を述べる機会が確保されていないため「不利益を回避する手段」が「十分でない」とし、不利益とその回避の程度を比較して信義則違反を認定した。

なお、本判決はYが原契約を終了させる条項までは読み取れないとしたが、仮にこうした条項があっても、上記2と同様の問題が生じる。また、Yが「原契約の当事者でもない」という部分の重さも、上記2と同様のように思われる。

四　残された問題

最高裁の判断対象外だが、条項B[20]、条項C・D[21]、条項F以下[22]も不当条項に当たりうる。

賃借人本人による弁済がなく保証会社が3か月分程度代位弁済した場合に、それだけをもって信頼関係の破壊と評価できるかは不明であり、また、催告さえ保障されていれば解除が認められるかもわからない。ただ、代位弁済がない場合の催告解除に保証会社が関与できる可能性はある。賃貸人にとって「かんたん」な賃借人交替のために中心的な機能を果たす明渡擬制条項についても、不当な追い出しにならず、かつ、賃貸管理の簡易化も図れる条項を編み出す余地はあるだろう[23]。

●――注

1）他に、条項B（Yの無催告解除に賃借人は異議を述べない）、条項C（Yは事前通知なく連帯保証債務を履行できる）、条項D（賃借人・個人連帯保証人は賃貸人に対する抗弁をもってYの求償を拒絶しない）、条項F以下（明渡擬制後の動産類の搬出、保管、所有権放棄と処分等）。しかし、条項Bは有効な無催告解除の確認に過ぎないとされた。条項C・Dでは、賃借人が二重払いのリスクを負う額が限定的、原契約が続く限り将来的に相殺可能等の理由で、不利益は大きくないとされた。Yの事前通知のコスト、信用保証協会等での同様の特約の存在も考慮された。

2）東京地判平24・9・7判時2171号72頁等。

3）谷本圭子「第一審判批」判評747号（2021年）21頁。

4）岡田愛・WLJ判例コラム188号（2019WLJCC033）（2019年）4頁、岡本裕樹「第一審判批」リマークス61号（2021年）29頁、谷本・前掲注3）23頁（注10）。

5）岡本・前掲注4）29頁。

6）山野目章夫「消費者契約法12条という可能性」NBL1176号（2020年）1頁。

7）谷本・前掲注3）21～22頁。

8）岡田・前掲注4）5頁、山里盛文「第一審判批」日本不動産学会誌33巻3号（2019年）92頁。

9）谷本・前掲注3）21頁、中野邦保「原審判批」民事判例25号（2022年）92頁。

10）中野・前掲注9）93頁。

11）更新料条項に関する最判平23・7・15民集65巻5号2269頁（「〔法〕の趣旨、目的（同法1条参照）に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量」）、敷引特約に関する最判平23・3・24民集65巻2号903頁（「情報の質及び量並びに交渉力の格差を背景に、賃借人が一方的に不利益な負担を余儀なくされたものとみるべき場合」）等。

12）生命保険契約の無催告失効特約に関する最判平24・3・16民集66巻5号2216頁、谷本・前掲注3）22頁。

13）石田剛「第一審判批」民事判例20号（2020年）56頁。

14）賃借人本人と連絡がとれなくても個人連帯保証人等が弁済して解除を一旦回避しうる点でも支持できる。

15）石田・前掲注13）56頁。

16）原審の匿名コメント・判時2514号19頁。

17）石田・前掲注13）56頁は代理可能とする。また、本判決も、当事者以外による解除権の行使自体を否定しているわけではなさそうである。ただし、その可否と程度については議論がある。

18）岡本・前掲注4）29頁。

19）中野・前掲注9）92頁も、賃借人の占有意思の放棄を認めることが困難・不適切な場合の存在を指摘していた。

20）谷本・前掲注3）21頁。

21）山里・前掲注8）93頁、岡本・前掲注4）29頁、谷本・前掲注3）21頁。

22）買取権と処分権との相違（山本弘明「原審判批」判評767号（2023年）6頁）、不動産賃貸の先取特権や差押禁止財産とのバランスも検討されるべきだろう。

23）石田・前掲注13）57頁。