

主 文

- 1 原判決主文第1項を破棄し、被上告人の控訴を棄却する。
- 2 原判決中、別紙契約条項目録記載1の内容の条項に係る請求に関する部分を次のとおり変更する。  
上告人の控訴に基づき、第1審判決中、上記請求に関する部分を次のとおり変更する。
  - (1) 被上告人は、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、別紙契約条項目録記載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ならない。
  - (2) 被上告人は、別紙契約条項目録記載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。
  - (3) 上告人のその余の請求を棄却する。
- 3 上告人の別紙契約条項目録記載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 上告人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を上告人の負担とし、その余を被上告人の負担とする。

理 由

## 第1 事案の概要

1 原審の適法に確定した事実関係等の概要は、次のとおりである。

(1) 上告人は、消費者契約法（以下「法」という。）2条4項にいう適格消費者団体である。

(2) 被上告人は、賃貸住宅の賃借人（以下、単に「賃借人」という。）の委託を受けて賃借人の賃料等の支払に係る債務（以下「賃料債務等」という。）を保証する事業を営む会社である。

(3) 被上告人は、賃貸住宅の賃貸人（以下、単に「賃貸人」という。）、賃借人等との間で、「住み替えかんたんシステム保証契約書」と題する契約書（契約書ひな形が印刷された契約書用紙。以下「本件契約書」という。）を用いて、賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約（以下「原契約」といい、原契約の対象物件である賃貸住宅を「本件建物」という。）に関し、賃借人が被上告人に対して賃料債務等を連帯保証することを委託し、被上告人が賃貸人に対して当該賃料債務等を連帯保証すること等を内容とする契約を締結している。

上記契約のうち、被上告人と賃借人との間の契約部分は、法2条3項にいう消費者契約に当たる。

(4) 本件契約書には、次のような条項がある。なお、本件契約書において、「賃料等」とは、賃料、管理費・共益費、駐車場使用料その他の本件契約書固定費欄記載の定額の金員をいい、「変動費」とは、光熱費などの月々によって変動することが予定されている費用をいうものとされている。

ア 被上告人は、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（別紙契約条項目録記載1の内容の条項。以下「本件契約書13条1項前段」という。）。

イ 被上告人は、賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠り、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（別紙契約条項目録記載3の内容の条項。以下「本件契約書18条2項2号」という。）。

(5) 被上告人は、本件訴訟において、賃料債務等につき連帯保証債務を履行した場合であっても、本件契約書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ほか、原契約が終了していない場合であっても、本件契約書18条2項2号の適用がある旨を主張している。

2 本件は、上告人が、被上告人に対し、本件契約書13条1項前段、本件契約書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などと主張して、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。

第2 上告代理人増田尚ほかの上告受理申立て理由第1（ただし、排除されたものを除く。）について

1 原審は、要旨次のとおり判断して、上告人の本件契約書13条1項前段に関する請求を棄却すべきものとした。

(1) 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旨を判示している。この法理は、本件契約書13条1項前段にも及ぶといふべきである。したがって、本件契約書13条1項前段は、被上告人が賃料等

(変動費を含む。第2において以下同じ。)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。

(2) そうすると、被上告人が本件契約書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するとしても、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、本件契約書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、本件契約書13条1項前段は、法10条に規定する消費者契約の条項には当たらない。

2 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 本件契約書13条1項前段が法10条に規定する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、本件契約書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。

ア 前記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、被上告人は貸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貸貸人は原契約を解除する必要に迫られないことから、被上告人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。本件契約書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被上告人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、本件契約書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、被上告人自身が、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、本件契約書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、被上告人は、現にそのような取扱いをしていることがうかがわれる。）。これらに鑑みると、本件契約書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、連帯保証人である被上告人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。

イ 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、本件契約書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被上告人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、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アにおいてみたとおり何ら限定を加えていない本件契約書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本件契約書13条1項前段に及ぶということとはできず、本件契約書13条1項前段について、被上告人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。

(2) そこで、本件契約書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。

ア まず、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と解される。

そうすると、本件契約書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被上告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 次に、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、本件契約書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被上告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、本件契約書13条1項前段は、消費者である賃借人と事業者である被上告人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。

ウ よって、本件契約書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 これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由がある。そして、前記事実関係等及び上記2に説示したところによれば、本件契約書13条1項前段に関する上告人の請求のうち、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際における本件契約書13条1項前段を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示の差止め及び本件契約書13条1項前段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を求める部分は理由があるが、その他の措置をとる必要があるとはいえないから、その余の部分は理由がないといえるべきである。

第3 上告代理人増田尚ほかの上告受理申立て理由第2（ただし、排除されたものを除く。）について

1 原審は、要旨次のとおり判断して、上告人の本件契約書18条2項2号に関する請求を棄却した。

(1) 本件契約書18条2項2号は、①賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠ったこと、②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、③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、④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、被上告人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被上告人に付与する趣旨の条項であると解するのが相当である。

(2) 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、本件契約書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、本件契約書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、本件契約書18条2項2号は、法10条に規定する消費者契約の条項には当たらない。

2 しかしながら、原審の上記判断は是認することができない。その理由は、次のとおりである。

(1) 本件契約書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、被上告人が、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、本件契約書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、本件契約書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、被上告人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、本件契約書18条2項2号には原契約を終了させる権限を被上告人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、本件契約書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。

(2) そこで、本件契約書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。

ア 被上告人が、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被上告人の一存で、その使用収益権が制限されることとなる。そのため、本件契約書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。

なお、本件契約書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、被上告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。

以上によれば、本件契約書18条2項2号は、消費者である賃借人と事業者である被上告人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。

イ よって、本件契約書18条2項2号は、法10条に規定する消費者契約の条項に当たるというべきである。

3 これと異なる原審の判断には、判決に影響を及ぼすことが明らかな法令の違反がある。論旨はこの趣旨をいうものとして理由がある。そして、前記事実関係等及び上記2に説示したところによれば、本件契約書18条2項2号に関する上告人の請求のうち、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際における本件契約書18条2項2号を含む契約の申込み又はその承諾の意思表示の差止め及び本件契約書18条2項2号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を求める部分は理由があるが、その他の措置をとる必要があるとはいえないから、その余の部分は理由がないというべきである。したがって、これと同旨の第1審判決は結論において正当である。

#### 第4 結論

以上のとおりであるから、原判決主文第1項を破棄して、被上告人の控訴を棄却し、原判決中、本件契約書13条1項前段に係る請求に関する部分を主文第2項のとおりに変更するとともに、上告人の本件契約書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。

なお、上告人の別紙契約条項目録記載2の内容の条項に係る請求に関する上告については、上告受理申立て理由が上告受理の決定において排除されたので、棄却す

ることとする。また、その余の請求に関する上告については、上告人が上告受理申立ての理由を記載した書面を提出しないので、却下することとする。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 堺 徹 裁判官 山口 厚 裁判官 深山卓也 裁判官  
安浪亮介 裁判官 岡 正晶)

(別紙)

## 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、「原契約」は甲と乙との間の賃貸借契約、「本件建物」は原契約の対象物件である賃貸住宅をそれぞれ指す。

(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。