

2023年1月30日

フォーシーズ株式会社
代理人弁護士 岩田 拓朗 先生

特定非営利活動法人
消費者支援機構関西代理
弁護士 増田 尚
弁護士 五條 操
弁護士 岡本 英
弁護士 吉岡 良太郎
弁護士 松尾 善

お問合せ

前 略

当職らは、標記当事者間の消費者契約法12条に基づく差止等請求事件についての最高裁判所令和4年12月12日判決に関し、特定非営利活動法人消費者支援機構関西（以下、「当団体」といいます。）の代理人として、以下のとおり、フォーシーズ（以下、「貴社」といいます。）代理人である貴職に対してお問合せを行いますので本書を送付します。

つきましては、本年2月21日までにご回答を書面にてご送付（弁護士増田の事務所宛て）いただきますようお願いいたします。

なお、消費者の利益擁護の観点から、本書の内容及びそれに対する貴職の回答の有無・回答内容等は、全て当団体ホームページ等で公表いたしますので、その旨お知りおきください。

草 々

記

- 第1 最高裁判所令和4年12月12日判決を受けての貴社の対応に関して
- 1 貴社ウェブサイト（※）によりますと、上記最高裁判決により、使用差止が認められた貴社の「住み替えかんたんシステム保証契約書」の13条1項前段及び18条2項2号について、「本判決以前に、改訂済み」とされ、具体的には、13条1項前段を「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ことなどにより、賃借人に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、原賃貸借契約及び本契約における貸貸人・フォーシーズと賃借人との間の信頼関係が破壊された場合には、フォーシーズは、無催告にて原契約を解除することができるものとする。」に改訂し、18条2項2号は削除したとのことです。

以上について、まず、「本判決以前に」とのことですが、改訂された日時をご教示いただくとともに、改訂後の「住み替えかんたんシステム保証契約書」のひな型をご送付くださいますようお願いいたします。

2 次に、上記ウェブサイトでは、

「差止め対象条項の内容が記載された旧版条項の契約書用紙は、いずれも回収・廃棄済みとなっております。今後、弊社において、本判決において契約締結を禁じられた差止め対象条項の内容を含む契約を締結することもございません。」

とされておりますが、貴社が旧版条項の契約書用紙を各営業所から回収・廃棄したことがわかるような客観的な証拠がある場合はそれをご提示いただくとともに、回収・廃棄の日時（時期）及びその日時（時期）がわかる客観的な証拠がある場合はそれをご提示くださいますようお願いいたします。

また、各営業所の従業員が旧版条項の契約書用紙を用いた契約締結・勧誘をすることがないという貴社の上記主張の根拠となる具体的な事実及び証拠（社内通達等）を明らかにしていただきますようお願いいたします。

※<https://www.4cs.co.jp/whatsnew/202212/12-042109.php>

第2 貴社ウェブサイトにて提示されている改訂後の13条1項前段内容に関して

1 貴社ウェブサイトにて提示されている改訂後の13条1項前段の内容に関する当団体の見解

当団体は、貴社の改訂後の13条1項前段の条項は、上記判決における改訂前の13条1項前段の条項の使用差止理由を勘案しても、未だ、消費者契約法10条に抵触するものと考えます。以下詳述いたします。

(1) 上記判決が改訂前の13条1項前段の使用差止を認容した理由は、概要以下のとおりです。

① 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、貴社が、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ます（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こと。

- ②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、原判決の引用する第一小法廷判決が判示した上記特約条項（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）とはおよそかけ離れた内容のものというほかないこと。
- ③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こと。
- ④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こと。

⑤ 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こと。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こと。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こと。

⑥ 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こと。

(2) 以上を前提に、貴社の改訂後の13条1項前段の規定を検討しますと、その内容は、

「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ことなどにより、賃借人に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、原賃貸借契約及び本契約における賃貸人・フォーシーズと賃借人との間の信頼関係が破壊された場合には、フォーシーズは、無催告にて原契約を解除することができるものとする。」

とされており、この規定は、貴社が賃貸人に滞納賃料の支払（連帯保証債務の履行）によって賃料債務が消滅した場合にも適用されることが明らかで

あるところ、「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ことなどにより、賃借人に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、原賃貸借契約及び本契約における賃貸人・フォーシーズと賃借人との間の信頼関係が破壊された場合」とされているだけでは、上記最高裁判決の「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」という点を払拭しきれておらず、未だ、法10条に抵触する可能性が高いと思われ。

また、改訂後の13条1項前段は、改訂前と同様に、原契約の当事者でもない家賃債務保証業者の立場の貴社がその一存で無催告解除権の行使を認めるものである点で何ら変わるところはなく、上記判決の言う「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」という点を払拭しきれていないと思われ、この点でも法10条に抵触する可能性が高いと思われ。

2 以上を受けてのご質問

- (1) 改訂後の13条1項前段について、上記ウェブサイトによると改訂時期が「本判決以前」とされていることから、本判決の結果を受けて改訂がなされたものではないと考えられますが、貴社は、本判決の結果を受けて、再度、上記改訂後の13条1項前段の文言をさらに改訂されるご予定はありますか、ご教示ください。

また、改訂される場合（すでに改訂された場合）は、改訂時期及び改訂内容をご教示ください。

- (2) 貴社が、上記判決を受けて、改訂後の条項（13条1項前段）をさらに改訂されない場合、貴社は、改訂後の13条1項前段の条項が、上記判決で使用差止理由とされた事実等を勸案しても消費者契約法10条に抵触しないと考えるということと思われませんが、その理由を具体的にご教示ください。

以上