

令和5年2月20日

特定非営利活動法人 消費者支援機構関西

代理人弁護士 増田 尚 殿  
同 五 條 操 殿  
同 岡 本 英 子 殿  
同 吉 岡 良太郎 殿  
同 松 尾 善 紀 殿

〒102-0084 東京都千代田区二番町 3 番地 5

麹町三葉ビル4階 半蔵門総合法律事務所

TEL 03-3239-2141 FAX 03-3239-2149

フォーシーズ株式会社代理人

弁護士 岩 田 拓 郎

同 中 野 嵩

## 回 答 書

冠省

貴職らからご送付いただいた2023年1月30日付け「お問合せ」と題する書面（以下「貴書」といいます。）記載のお問合せに対し、フォーシーズ株式会社（以下「当社」といいます。）を代理して、下記のとおりご回答申し上げます。

記

### 第1 貴書「第1」（最高裁判決を受けての当社の対応）について

1 訴訟において顕出されている最終の契約条項（乙39・2017年12月1日版。以下「旧版条項」といいます。）以降の「住み替えかんたんシステム保証契約書」の改訂状況は、以下のとおりです。

(1) 2018年8月1日版

18条1項前段、18条2項2号については修正なし

(2) 2018年11月1日版

18条1項前段、18条2項2号については修正なし

(3) 2020年1月1日版

18条2項2号を削除。13条1項前段については修正なし

(4) 2021年4月1日版

13条1項前段を以下のとおり修正（「甲」は貸貸人、「乙」は賃借人、「丙」は当社を意味します。）。

「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ことなどにより、乙に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、原契約及び本契約における甲丙と乙との間の信頼関係が破壊された場合には、丙は、無催告にて原契約を解除することができるものとし」

(5) 2023年1月1日版

上記(4)の13条1項前段を以下のとおり修正（「甲」は貸貸人、「乙」は賃借人、「丙」は当社を意味します。）。

「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ことなどにより、乙に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、原契約及び本契約における甲丙と乙との間の信頼関係が破壊された場合には、丙は、5日以上の期間を定めた催告のうえ、原契約を解除することができるものとし」

2 以上のとおり、旧版条項の契約書は、既に現在使用している最新の2023年1月1日版の契約条項（上記1(5)、以下「最新条項」といいます。）より数版前のものになっております。

もとより、契約書の「版」が改訂されるに当たっては、直ちに当社のウェブサイト上の契約書を最新のものに変更しております。したがって、この契約書がダウンロードされ、利用される限りにおいて、旧版条項を含む改訂前の契約書が用いられることはありません。また、印刷された契約書を、当社が特定の不動産会社（仲介会社若しくは管理会社）又は貸貸人（いずれも当社が基本契約を締結した相手方に限ります。）に対して配布している例もございますが、その相手方に対しては、契約書の「版」が改訂される都度（厳密には、改訂に先立ち）、当社の従業員が全て訪問し、契約書の差し替え（従前の版の契約書の回収及び新たな版の契約書の配布）を行っておりますので、やはり旧版条項を含む改訂前の契約書が市場に残され、利用されるということはありません。

一方、契約書の「版」が改訂されたにもかかわらず、その改訂（これに伴う契約書の変更）以前にダウンロード又は配布された契約書を用いて保証契約の申込みがなされる場合も皆無ではありませんが、その場合は、当社において新たな契約書をご案内し、最新の「版」のものを改めてご送付いただいております（契約条項2条2項において、当社の保証契約は、当社が契約書を含む全ての必要書類を受領することを不可欠の契約責任の発生条件として規定しております。）。

以上のとおり、契約書の「版」の改訂の都度、従前の契約書の更新・差し替えを行っておりますところ、18条2項2号については、大阪地裁判決が言い渡された後の令和2年1月1日の改訂に伴って削除され（上記1(3)）、13条1項前段については、令和3年4月1日の改訂に伴って修正をし（同(4)）、さらには、先般の最高裁判決（以下「本最高裁判決」といいます。）を受けて、更なる修正をしました（同(5)）。したがって、本最高裁判決において「廃棄」を命ぜられた旧版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については、既に（遅くとも）上記1(4)の

令和3年4月1日の改訂の際には全て回収され、遅滞なく廃棄されています。なお、最新の「住み替えかんたんシステム保証契約書」(2023年1月1日版)を同送します。

## 第2 貴書「第2」(改訂後の13条1項前段)について

- 1 本最高裁判決を受けて、当社は急速契約条項の改訂を行いました。改訂時期は本年1月1日、改訂内容は、同送した契約書をご覧ください。なお、契約書の改訂以前から、当社の運用上、賃貸借契約の解除に当たり、2週間の催告期間を付した内容証明郵便の送付を必須の手続としていることは、訴訟において主張したとおりです(この運用に変更はございません。)
- 2 上記契約条項の変更は、本最高裁判決を踏まえて行ったものであり、当然ながらその趣旨に反するものではないと考えております(同判決は、消費者契約法10条後段該当性を判断するに当たり、「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うことが出来る」と判示しているところ、運用のみならず、あえて契約書の条項に催告を要件として明記する扱いとしました。)
- 3 おって、貴職らが訴訟において一貫して(主位的に)求めておられたのは、「契約条項目録記載の13条1項のような、家賃債務保証受託者である一審被告に原契約貸貸人と原契約賃借人間の賃貸借契約(原契約)を無催告解除する権限を付与する条項」(大阪高裁判決参照)の差止めであり、本最高裁判決は、この請求についてはあえて認めていません。すなわち、本最高裁判決は、①家賃債務保証受託者である一審被告に原契約を、②しかも無催告で解除する権限を付与する契約条項——貴職らが主位的に差止めを求めていたもの——であっても、それのみでは直ちに消費者契約法10条に該当するとは認められず、当該契約条項についての差止め請求を認めることはできないとの判断を前提として、「予備的請求の趣旨」(原審において提出された2020年9月30日付け準備書面(5)参照)である旧版条項(すなわち、上記①及び②に加えて、「何らの限定なく」無催告で解除権を行使することができる条項)についての差止め請求を認めるに至ったものです(貴職らによる請求が、「選択的」な請求ではなく「予備的」な請求であることは記録上明らかですので、「主位的」な上記請求についての判断を省略して「予備的」な請求を認める余地がないことは明らかであり、本最高裁判決がそのようなことをしたものでないことも明らかです。)。また、本最高裁判決は、消費者契約法10条後段該当性を判断するに当たり、上記2のように、「催告を行う必要性」については判示するものの、賃貸借契約の当事者である貸貸人が自ら、あるいはその貸貸人の関与を経て解除権を行使する必要性、あるいは当事者以外の者——すなわち、保証受託者、あるいは家賃債務保証業者等——が賃貸借契約の解除権を行使する弊害については、何ら判示していません。したがって、本最高裁判決が、上記①を含む契約条項について、それのみで直ちに消費者契約法10条に該当すると判断し、あるいはその判断を前提とするものとみる余地がないことは明らかであると考えます。

以上によれば、当社による賃貸借契約の解除権の行使に限定を付した(上記第1(4))——本来は、これのみで「何らの限定なく」無催告で解除権を行使することができるとする旧版条項の差

止め請求を認めた本最高裁判決の射程は明らかに及ばないこととなる——のみならず、さらには催告を要件として明記することとした（同(5)）——これにより、「限定」の当否そのものの争いすら生ずる余地がなく、貴職らが訴訟において一貫して（主位的に）求めておられた請求の趣旨をも一部実現したものとなっている——最新条項の13条1項前段について、本最高裁判決の趣旨に悖るものでないことは明らかと考えております。

なお、貴職らは、「法10条に抵触する可能性が高い」として本最高裁判決の判示の一部の部分を指摘されますが、本最高裁判決の射程を前提としない独自の見解にすぎないものと考えます。

以上