

令和3年(受)第987号 消費者契約法12条に基づく差止等請求上告受理申立事件

上告人 特定非営利活動法人消費者支援機構関西

被上告人 フォーシーズ株式会社

弁論要旨

2022年11月14日

最高裁判所第一小法廷 御中

上告人訴訟代理人

弁護士 増 田 尚

同 上

弁護士 五 條 操

同 上

弁護士 岡 本 英 子

同 上

弁護士 吉 岡 良 太 郎

同 上

弁護士 松 尾 善 紀

同 上

弁護士 坂 東 俊 矢

同 上

弁護士 島 川 勝

上記当事者間の頭書事件につき、上告人の弁論要旨は、下記のとおりである。

記

第1 はじめに

わが国では民間賃貸住宅が1530万戸あり、賃貸アパート・マンションをめぐる消費者トラブルは年間3万件を超え、もっとも一般的な消費者被害です。

特に、賃貸住宅に居住するに当たり、連帯保証人の確保が困難になっている現代においては、家賃債務保証業者を利用するケースが増加し、家賃債務保証業者による保証は賃貸住宅契約の約8割に及ぶとされています。

しかし、家賃債務保証業を規制する法律がなく、そのため、各社の業務内容やルール・手順は、それぞれの経験や裁量によって行われ、悪質事業者が借主の平穏な生活を害するトラブル・賃借人の同意なく鍵を交換して賃借人が物件の使用をできなくする、物件内の賃借人の私物を無断で搬出・処分するなどの自力救済（いわゆる「追い出し」被害）が多発してきました。コロナ禍による住宅難もあって、家賃債務保証業者に対する苦情件数は、令和3年には増加に転じました。

この点、改正住宅セーフティネット法の施行にともない、国土交通大臣告示により平成29年に創設された家賃債務保証業者登録制度は、任意の登録制にすぎません。家賃債務保証業者登録規程は、家賃債務保証委託契約に関して、賃借人に対する違約金等について消費者契約法に反する契約の制限が定め、求償権の適正な行使方法について内部規則を定めるよう要求しているものの、家賃債務保証業者による無催告解除権の行使や、法的手続きを経ない物件の明渡し行為を容認する条項を設けることを規制しているものではなく、実効性が十分とはいえません。

かかる状況においては、多くの賃借人が安心して賃貸住宅に住む権利が脅かされているといわざるを得ず、家賃債務保証業者による不当な取立行為・「追い出し」行為を止めさせることが、賃借人の居住の安定を確保する上で、喫緊の課題となっているといえます。

家賃債務保証業者の消費者契約法違反の行為を実効的に是正することが可能

な現行法上の制度は、同法に基づく不当条項の使用差止制度のみであり、とりわけ、賃借人に家賃滞納の状態が生じた際に、法的手続によらず、自力救済によって物件の明渡し（追い出し行為）を可能とする条項を家賃債務保証契約に盛り込んで正当化しようとする業者に対しては、当該条項が消費者契約法に違反する不当条項として、その使用差止を認めるべき必要性が非常に高いものといえます。

以上より、上告人は、本訴において、被上告人の不当な契約条項の使用を差し止め、賃借人が安心して賃貸住宅に居住できることを保障する正当な判断がなされることを求める次第です。

第2 本件契約13条1項

1 事前差し止めにおける制限解釈の可否（解除権発生要件）

契約条項の差止を求める消費者団体訴訟において、条項を制限解釈することにより有効と判断する手法について、私たちは問題だと考えています。

消費者団体訴訟は、消費者契約法をはじめとする消費者保護法令の実効化、すなわち、紛争の事後的解決における規範としてのみならず、契約締結時や、裁判外における紛争解決においても、消費者契約が法の趣旨に則って適正化されることを目的に導入されたものです。

契約条項の制限解釈は、個別の紛争を事後的に解決する際に妥当な結論を導く手法である反面、契約条項を読んだ人、とりわけ一般消費者が制限された内容を条項から読み取ることが困難であるという問題があります。これは消費者契約法3条1項の定める契約条項の平易・明確化原則に反するものです。

とりわけ情報や交渉力の格差が顕在化する事業者と消費者の相対交渉の場面では、事業者が契約条項の文言どおりの解釈を主張して、その履行を求めた場合、消費者がそれを拒絶することは容易ではありません。

制限解釈を認めるかに関し、原判決のいう「実体法規範の一部を構成するか」との基準は、基準として曖昧である上、「実体法規範の一部を構成」した内容

を一般消費者が契約条項から読み取るとはやはり困難であるという意味で、今述べた問題点に関する何らの解決になっていません。

そのため、将来の契約締結の差止訴訟では、契約条項を限定解釈して条項を有効とするのではなく、原則どおり条項を無効と判断して、将来の契約条項の改善を促すべきなのです。

被告人は、保証契約と原賃貸借契約とで、契約解除に関する条項の文言を使い分け、被告人が賃貸借契約を解除する場面においては、信託関係法理が妥当する旨の文言をあえて記載していません。

現に、被告関し全国の消費者センターに寄せられる消費生活相談事例には、被告が契約条項の文言どおり、あるいは即時退去を求めるなど、条項の文言以上の要求をしている実態が示されています。

本件判決によって、このような状況が是正されることを期待しています。

2 家賃債務保証業者に原賃貸借契約の解除権を付与していること

次に、家賃債務保証業者に賃貸借契約の解除権を付与していることの問題性について述べたいと思います。

そもそも家賃債務保証契約は、業者の選択が貸借人側で行われており、家賃債務保証業者は、貸借人の利益のために、賃借人と契約しているという面があります。被告自身、自社のパンフレット（乙1）で、自らが貸借人の利益に資することを強調しています。他方で、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の調査報告（甲37）をみると、賃借人側において、家賃債務保証契約の内容を理解して、家賃保証業者を選択している者は少数です。むしろ、貸借人側から指定された保証業者をそのまま受け入れていることがうかがわれます。

このような状況から、賃借人は、半ば保証業者を押し付けられるような形で、家賃債務保証契約を締結することになります。実際に保証委託料を支払うのは、当然ですが賃借人です。しかし、原契約賃借人は、保証業者に保証委託料を支払い続けても、いざ本件契約13条1項前段所定の事由があれば、容赦なく、

被上告人から賃借原契約の解除をされることとなります。以上のように、原契約賃借人と被上告人は、構造的に利益相反の関係にあります。また、実際にも、原契約賃借人から保証委託料を受領している被上告人の従業員が、原契約賃借人に対し、「〔強制〕退去」という文言を使うなどして、建物明渡しの交渉をしていると思しき相談が相当数報告されています。

世上、賃借人に一見債務不履行があるようにみえても、個別的な事情から、原契約賃借人が解除権を行使しないということは珍しくありません。このような場合でも、本件契約13条1項前段の存在により、家賃債務保証業者が、自らの損害拡大防止という単純な経済的観点から原契約を解除することで、原契約賃借人は、いとも容易に自らの生活基盤を失わされることとなります。

原判決においては、解除権を家賃債務保証業者である被上告人に認める条項に不満があるのであれば、原契約賃借人は、他の賃借物件を選択することができるという旨の判示もされています。しかし、原判決自身、原契約賃借人が家賃債務保証業者を選定し、原契約賃借人において家賃債務保証業者を選択するのが実際には困難であると認めています。にもかかわらず、原契約賃借人が自由に賃借物件を選択できると考えることは、消費者たる賃借人において情報や交渉力が劣後しているという事実を直視していません。

以上から、被上告人に解除権の行使を許す本件契約13条1項前段は、消費者契約法10条後段に反するというほかありません。

第3 本件契約18条2項2号

1 本件契約18条2項2号の趣旨

続いて、本件契約18条2項2号の趣旨について述べます。

賃借人の居住権保護の観点からは、生活の拠点たる居住用の賃借物件と、その中にある動産類については、単に使用していないという外形的事実を根拠に占有権の放棄を判断することについて、慎重でなければなりません。

建物明渡しの強制執行においては、債務者が居住しておらず、単に物品を置

いているだけでも占有があるという解釈のもとに手続が運用されています。不在かつ無施錠で、無価値物のみが残置されている状態であっても、なお占有があるものとして断行が行われています。このように、民事執行手続は、占有の存在を非常に広く認め、法的手続によって明渡しを実現することで債務者の権利を保護しています。

占有の存在について民事執行実務と同様の解釈をするなら、本件4要件を満たしたとしても、占有の消滅が認められないことは明らかです。

また、本件4要件を満たしたとしても、それだけで原契約賃貸人に解除権が発生したとも、解除の意思表示の効力が有効に発生したともいえません。

本件契約18条2項2号は、同条3項等の規定と相まって、被上告人及び原契約賃貸人が、動産類の搬出・保管という自力救済により原契約賃借人の賃借物件に対する占有を排除する基礎を与える点が問題です。

本件4要件を満たせば原契約賃借人の占有は消滅し、被上告人が動産類の搬出等を行っても自力救済に当たらない、つまり民事執行の手続によらなくてよいというお墨付きを与える原判決の判断は、執行実務の運用とは相反し、法解釈の統一性に反するだけでなく、裁判所が、適正手続による権利保障という職責を放棄しているように思われます。

また、本件契約18条2項2号は、契約締結時における合意でしかありません。例えば建物明渡請求訴訟における和解条項のように、債務者が、明渡しを迫られていることを認識した上で、占有権を放棄するかを現実判断すべき時点になされる合意とは前提が全く違います。本件4要件を満たすという被上告人の判断に基づき行われる動産類の搬出等は、その実行に際して積極的な意思確認が行われなため、原契約賃借人に対する権利侵害性がより大きいのです。

本件契約18条2項2号は、原契約賃借人がいまだ占有を失っていない場合にも適用される規定であり、同条3項に基づく動産類の搬出・保管という自力救済行為の基礎となり得るものという解釈のもとに、次に述べる消費者契約法

10条該当性をご判断いただきたいと考えております。

2 消費者契約法10条該当性

次に、本件契約18条2項2号が、消費者契約法10条の要件に該当し、無効とされるべきことについて述べます。

本件契約18条2項2号は、自力救済禁止の法理によって保護される原契約賃借人の権利、すなわち、法的手続によらずに、実力行使を受けることがないという権利を制限するものといえます。また、民法203条本文前段が適用される場合における原則と例外を逆転させて、占有意思の放棄を擬制して、あるいは、不作為による意思表示を擬制して、原契約賃借人の権利を制限するものといえます。以上のことから、消費者契約法10条前段に該当します。

また、本件契約18条2項2号は、原契約賃借人の賃借物件に対する占有権や居住権を侵害し、また、法的手続によらなければ意に反して明渡を強制されない権利を侵害するものというべきです。社会権規約委員会一般的意見7は、「執拗な賃貸料の不払い…の場合のように、退去が正当化されうる場合があるとはいえ、それが規約に合致した法律によって保障された方法で行われかつ、影響を受けた人に対してすべての法的請求及び救済が利用できることを確保する」ことを関係当局に義務づけていますが、居住権の保障と、適正手続の保障は、分かちがたく結びついており、本件契約18条2項2号は、このような重要な権利を二つながら侵害しているのです。

一方、原判決は、本件契約18条2項2号等が適用されれば、被上告人及び原契約賃貸人は、「速やかに原契約を終了させて、民事訴訟手続及び民事執行手続を経ることなく賃借物件の明渡しを実現することができ」、被上告人は「未払賃料等及び賃料等相当損害金の支払を免れることができ」といいます。しかし、司法の本質的な役割であるはずの適正手続の保障を忘れて、社会権規約をはじめとする基本的なルールにも反してまで、賃貸事業者側の利益を擁護するもので、著しく偏った判断だといわざるを得ません。

以上のことからすれば、消費者契約法10条後段に該当しないとした原判決の法令解釈の誤りは明らかであり、最高裁によって是正されるべきです。

第4 結語

改正住宅セーフティネット法は、附則3条において、改正法施行後5年を経過した場合に、改正法の施行状況を踏まえた検討をして、必要な措置を講ずることを定めています。まさしく今が、家賃債務保証業者登録制度のあり方を見直すべきときなのです。

最高裁第一小法廷においては、賃借人の居住の権利や適正手続を保障する観点から、家賃債務保証委託契約や家賃債務保証業のあり方を見直す方向による影響を与えるよう、適正な判断が示されることを切に求めます。

以上