


約法に反し不当と思われる点があり、当該条項の修正・削除などを求めた差止請求訴訟を大阪地方裁判所に提起していましたが、第18回期日(裁判)が2月1日(水)に行われました。次回期日は4月19日(水)となりました。

詳細はQRコードで検索ください。⇒ 

■消費者庁長官が認定した返金措置を実施した株モイストの実施状況に関する「行政文書開示決定(変更)通知書」に基づく行政文書の写しを受領しましたが、「審査請求書」は維持することにしました。

消費者庁長官が認定した株モイストの返金措置に関して、消費者庁が作成し保有する行政文書について、2022年11月18日付「行政文書開示決定(変更)通知書」に基づき行政文書の写しを受領しました。

一部の開示決定が変更された写しを受領しましたが、消費者庁に対し不開示決定処分を取り消すとの裁決を求めた2022年9月1日付「審査請求書」については維持することにしました。

詳細はQRコードで検索ください。⇒ 

■サントリーウエルネス株「リフタージュ」のウェブサイト上の表記、広告チラシ等に関する問題等の検討の結果の公表

KC'sは、サントリーウエルネス株に対し、同社が提供する「リフタージュ」の広告であるウェブサイト上の表記、広告チラシなどに関して、不当景品類及び不当表示防止法上、疑義のある記載があったことから、お問合せを行いました。同社は当団体のお問合せに対し真摯に対応され、一定の改善が図られましたので報告します。

詳細はQRコードで検索ください。⇒ 

■株希乃屋への「申入書兼お問合せ」に対して回答が届きました。

KC'sは、(株)希乃屋が通信販売サイトで販売する「希乃屋エアカラーフォーム」という名称の染毛剤の広告表記について差し止めを求める「申入書」と同社に対する質問及び情報提供を求める「お問合せ」を2022年9月1日付けで送付しました。それに対して、同社から2022年10月3日付け「回答書」を受領しました。

詳細はQRコードで検索ください。⇒ 

■株ハハハラボへの「申入書兼要請書」に対して回答が届きました。

KC'sは、(株)ハハハラボが通信販売サイトで販売する「JOMOTANI個トクトクコース」の広告表記について、2022年3月1日に送付した「お問合せ」に対する同社の回答書一式を検討した結果、同社の広告画面及び購入時の最終確認画

特定非営利活動法人 消費者支援機構関西 略称:KC's (内閣総理大臣認定:適格消費者団体・特定適格消費者団体)

# KC's NEWS

発行所 KC's事務局 〒540-0024 大阪市中央区南新町一丁目2番4号 椿本ビル5階502号室  
TEL.06-6920-2911 FAX.06-6945-0730 eメール:info@kc-s.or.jp HP:http://www.kc-s.or.jp/

No.100  
2023.3.23

## フォーシーズに対する不当条項使用差止請求訴訟を振り返って フォーシーズ株事件訴訟弁護団弁護士 岡本英子

2022年12月12日、最高裁においてKC'sは標記事件について逆転勝訴判決を得ることができました。岡本英子弁護士より、2016年の提訴から6年にわたる訴訟を振り返り、寄稿をいただきました。

### 1 はじめに

KC's NEWS1月号でもお伝えしたとおり、KC'sが原告となって、大手の家賃債務保証業者であるフォーシーズ株式会社(以下「フォーシーズ」といいます。)に対し、消費者契約法に基づき契約条項の差止や契約書ひな形の廃棄等を求めていた裁判の最高裁判所の判決が、2022年12月12日に言い渡されました。

最高裁判所は、KC'sが差止を求めていた契約条項について、消費者契約法10条により無効と判断し、2016年10月24日の大阪地方裁判所への提訴から6年を経て、KC'sの勝訴という結果でこの裁判は決着しました。

大阪地方裁判所への提訴時から原告弁護団の一員として関わってきた弁護士として、改めてこの裁判を振り返りながらご紹介したいと思います。

### 2 最高裁判決で問題となった契約条項

フォーシーズは、建物の賃貸借契約に際して、賃貸人、借借人との三者契約の形で、「住み替えかんたんシステム保証契約書」により契約をしていました。この契約書の条項のうち、KC'sが問題と考え、最高裁判所が消費者契約法により無効と判断した契約条項は、次の2つです。

①借借人が、賃料、管理費・共益費等と光熱費等の変動費の合計額で家賃の3か月分以上の支払いを怠ったときは、債務保証業者であるフォーシーズが、期限を定めて支払うように催告をすることなしに賃貸借契約を解除することができるという条項(以下「①の条項」といいます。)

②借借人が、賃料、管理費・共益費等の支払いを2か月以上怠り、フォーシーズが合理的な手段を尽くしても借借人本人と連絡がとれない状況のもと、電気・ガス・水道の利用状況や郵

便物の状況等から賃借物件の建物を相当期間利用していないものと認められ、かつその建物を再び占有使用しない借借人の意思が客観的に看守できる事情があるときには、借借人が明示的に異議を述べない限り、建物の明渡しがあったものとみなすことができるという条項(以下「②の条項」といいます。)

この②の条項によって明渡しがあったものとみなされると、その後の別条項によって、フォーシーズが、賃借物件の建物に置いてある借借人の家財道具等の動産類を搬出、保管し、搬出から1か月以内に引き取りがなければ処分をすることが可能となり、また借借人はそれらの行為について異議を述べることができないとされていました。

### 3 KC'sはなぜこれらの条項が問題だと考えたか

借借人に一見賃料等の不払いがあるように見えても、賃貸人と借借人の関係性等の個別事情から、賃貸人が賃貸借契約を解除しないことは一般的に珍しいことではありません。しかし、①の条項があることによって、不払い賃料を肩代わりすることになるフォーシーズが、借借人からの回収不能という自社の損害をなるべく少なくするという観点から、①の条項に定める要件を形式的に満たすだけで、民法では必要とされる催告もせず、容易に賃貸借契約を解除することが可能になり、その結果、借借人の生活基盤が失われることとなります。

また、②の条項は、まだ借借人が賃貸物件の建物を占有(使用)している場合でも、借借人から明示で異議を述べない限り、フォーシーズの判断で、その中にある家財道具等の動産類を運び出したり処分したりできるという内容であり、これは違法行為である「自力救済」の実行を認めるに等しいものでした。

家賃債務保証 2022年12月12日記者会見の様様





業者を選定するのは貸貸人で、賃借人の側で業者を選択したり、契約条項の変更を求めたりすることは、現実的には困難です。①、②の条項は、このように選択や交渉の余地がない状態の賃借人が、賃貸借契約に際して予め合意を余儀なくされるものであることから、なお問題であると考えました。

#### 4 裁判の経過

一審である大阪地方裁判所の判決は、2019年6月21日に言い渡されました。その内容は次のとおりです。

①の条項について、この条項は、過去の最高裁判所の判決が適法と認めた「催告をしなくてもあながち不合理とは認められない事情」がある場合に、催告をせずにフォーシーズが契約を解除できることを定めたものと解釈し、消費者契約法10条の要件は満たさないと判断しました。賃貸借契約の当事者ではないフォーシーズに解除権を認めることについても、上記のように①の条項を解釈すると、この条項が適用される場合には、貸貸人も催告なしに賃貸借契約を解除できるのであるから、賃借人にとって格別不利益なものとはいえないなどとして、消費者契約法10条の要件は満たさないと判断しました。

これに対し、②の条項について、この条項が適用されることによって、まだ賃貸借契約が終了しておらず賃借物件の建物に対する賃借人の占有が失われていない場合でも、フォーシーズや貸貸人が建物内の動産類の搬出等を行うことができることとなるが、このような行為は、自力救済として不法行為にあたる。それにもかかわらず、賃借人が異議を述べられなくなるのは、事業者の不法行為による損害賠償責任を全部放棄させる趣旨を含むため、消費者契約法8条1項3号によって無効と判断しました。

この一審判決に対しては、フォーシーズとKC'sの双方が控訴しました。

控訴審である大阪高等裁判所の判決は、2021年3月5日に言い渡されました。その内容は次のとおりです。

①の条項について、フォーシーズに催告なしの解除権を認めている点は、民法の定めに基づいて解除できる場合を広く認めていることから、消費者契約法10条前段の要件は満たすとしました。しかし、この条項があっても、当事者間に信頼関係を破壊するものと認められない特段の事情がある場合は、判例法理によって解除は認められず、また、一審と同様に、この条項は「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」がある場合には催告なしの解除も認められるという判例法理を前提として定められたものと解釈し、そのような事情がある場合に催告を受けられなかったとしても、賃借人の不利益の程度はさして大きくないとして、消費者契約法10条後段の要件は満たさないと判断しました。

賃貸借契約の当事者ではないフォーシーズに解除権を認めることについても、民法の定めに基づいて賃借人の権利を制限する面があるとして、消費者契約法10条前段の要件は満たすとしましたが、賃借人の賃料等の滞納が続く場合、家賃債務保証業者が、経済的負担の増大回避のため自ら賃貸借契約を解除できるとすることには相応の合理性があるのに対し、賃借人が受ける不利益は、貸貸人から賃貸借契約を解除される場合に比して必ずしも大きいとはいえないとして、消費者契約法10条後段の要件は満たさないと判断しました。

②の条項については、自力救済を実行する趣旨を含むものと解することはできないと判断しました。その上で、消費者契約法10条前段の要件は満たすとしたものの、この条項が適用される場合には、賃借人は、賃借物件の建物内にある動産類については、占有権だけでなく所有権も放棄する意思を有するか、少なくとも処分等をされてもやむを得ないとの意思を有していると考えられ、賃借人が受ける不利益は大きくないとして、消費者契約法10条後段の要件は満たさないと判断しました。

控訴審の判決は、KC'sが問題と考えた条項をいずれも有効と判断するもので、全面的な敗訴でした。そこで、KC'sから上告受理申立をしました。

#### 5 最高裁判所の判断

控訴審の判決から約1年9か月を経て、最高裁判所は判決により、次のような判断を示しました。

①の条項について、文言上、一審や控訴審の判決が示したような限定は加えられていないことを前提に、消費者契約法に基づく差止請求訴訟において、一審や控訴審のような限定解釈によれば、解釈に疑義の生ずる不明確な条項が有効なものとして使用されるため、かえって消費者の利益を損なうおそれがあり相当ではないとしました。その上で、賃貸借契約の当事者でもないフォーシーズが、その一存で何らの限定なく賃貸借契約を催告なしに解除できる条項であることから、消費者契約法10条に該当し無効と判断しました。

②の条項については、賃貸借契約が終了していない場合でも、フォーシーズが賃借物件の建物の明渡しがあったものとみなすことができる条項だと解釈し、この条項が適用されると、賃借人は賃貸借契約の当事者でもないフォーシーズの一存で、建物の使用収益権が一方的に制限され、法定の手続によることなく明渡しが実現されたのと同様の状態に置かれ著しく不合理であるなどとして、消費者契約法10条に該当し無効と判断しました。

#### 6 最高裁判決の意義と判決後の動き

最高裁判所の判決は、フォーシーズに対するだけでなく、①、②の条項と同趣旨の契約条項

を使っていた家賃債務保証業者に対しても、今後その契約条項の使用を控える等の見直し対応を促すものであるところに意義があります。消費者は、事業者所定の契約条項を必ずしも理解できていなかったり、内容変更について交渉の余地がなかったりするため、家賃債務保証業者に契約条項の見直しを迫ることは、消費者保護に資するものです。

最高裁判所の判決を踏まえ、KC'sは、国土交通大臣、一般社団法人全国保証機構、家賃債務保証事業者協議会に宛てて、登録ないし会員の家賃債務保証業者に対し、①、②の条項のよう

## KC'sの提言活動について

■ KC's から消費者庁に対し、「『特定商取引に関する法律施行令及び預託等取引に関する法律施行令の一部を改正する政令（案）』への意見」を提出しました。

KC'sは、「特定商取引に関する法律施行令及び預託等取引に関する法律施行令の一部を改正する政令（案）」へのパブリックコメントを、2022年12月28日、消費者庁に提出しました。

KC'sでは、契約書面の提供方法にホームページの閲覧及びダウンロード方法を含めること、契約書面等に適合する機器にスマートフォンを含めることに反対しました。また、消費者の「承諾」を確認する具体的な方法についてはガイドライン等で示すことを要望して、書面交付を義務付けたこと、電話勧誘販売の類型を

広げたことに賛成しました。



詳細はQRコードで検索ください。⇒

## 差止裁判・申入れ活動について

■ キリンビバレッジ(株)が販売する「トロピカーナメロンテイスト」の表示に関する意見交換の結果公表

キリンビバレッジ(株)は、同社が供給する果実ミックスジュース「トロピカーナ 100%まるごと果実感 メロンテイスト」に係る表示（以下「本件表示」という。）について、2022年9月6日に消費者庁より景品表示法に基づく措置命令を受けました。KC'sは同社に対し、消費者が誤認して購入したことによる財産的損害を回復すべき、という観点から、お問合せ活動を行いました。その経過をホームページで報告して

います。



詳細はQRコードで検索ください。⇒

■ 家賃債務保証業者「フォーシーズ(株)」に対する差止請求訴訟の最高裁判決を受けて、2023年1月26日、国土交通省及び業界団体に対し「要望書」を送付しました。

家賃債務保証業者のフォーシーズ(株)が、消費者である賃借人や個人の連帯保証人との間で締

結する保証委託等の消費者契約の条項に、消費者契約法により無効とされるべきものが使用されているとして、適格消費者団体であるKC'sが、消費者契約法12条3項に基づき、その使用の差止等を求めた事件で、最高裁第一小法廷（堺徹裁判長）は、2022年12月12日、フォーシーズに、契約の差止めや契約書ひな形の廃棄を命じる判決を言い渡しました。

上記判決を受けてKC'sは、国土交通省及び一般社団法人全国保証機構、家賃債務保証事業者協議会に対し「要望書」を送付しました。なお、国土交通省への要望書は、消費者委員

会へも参考送付として提出しました。

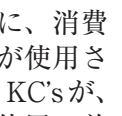
詳細はQRコードで検索ください。⇒



KC'sが参加している消費者契約法改正実現連絡会は、「消費者契約法及び独立行政法人国民生活センター法の一部を改正する法律の成立に対する声明」を、1月13日、消費者庁をはじめとした関係各所に送付しました。

この声明は、靈感商法に関連した国会審議の中で改正された消費者契約法4条（消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し）3項6号と7条（取消権の行使期間等）について、その問題点と今後の検討の在り方についてまとめた内容です。

詳細はQRコードで検索ください。⇒



■ USJのチケット利用規約のキャンセル・転売条項の差止めを求めた第18回裁判が行われました。

合同会社ユー・エス・ジェイの運営するユニバーサル・スタジオ・ジャパンの「WEBチケットストア利用規約」の契約条項には、消費者契