

弁護士法人福岡法律事務所

代表弁護士福岡則博、弁護士尾崎悠吾

〒665-0845 兵庫県宝塚市栄町2丁目2番1号ソリオ3(5階)

TEL: 0797-87-5606 FAX: 0797-87-7160

HP: <https://www.fukuma-law.com/>

Mail: [office@fukuma-law.com](mailto:office@fukuma-law.com)

執筆: 弁護士尾崎悠吾



## Legal F : Forces for Friends, Families and Fortunes (友人、家族、財産を守る力)

### 家賃保証会社との保証契約における賃貸借契約の無催告解除条項・建物明渡しのみなし条項の有効性

#### 【相談】

賃借人と貸借人との間で建物賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」といいます)を締結するに際し、賃借人及び賃貸人は、家賃保証会社との間で、賃借人が家賃保証会社に対し賃料債務等を連帯保証することを委託し、家賃保証会社が賃貸人に対し賃料債務等を連帯保証する旨の保証契約を締結しました。

この家賃保証契約においては、「賃借人が支払を怠った賃料等の合計額が賃料3ヶ月分以上に達したときは、家賃保証会社は、無催告にて本件賃貸借契約を解除することができる。」という条項(以下「本件条項」といいます)がありますが、この条項は有効でしょうか。

#### 【回答】

- 1 **消費者契約法10条**は、法令中の任意規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限する消費者契約の条項であり、信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの(不当条項)は、無効とする、としています。
- 2 本件条項は、賃借人が家賃等の支払を遅滞し、家賃保証会社が賃貸人に対し家賃等の連帯保証債務を履行した場合に、賃貸人が本件賃貸借契約を解除せず、家賃保証会社が保証債務を履行し続けなければならない事態を回避するために設けられた契約条項と考えられます。
- 3 一般に、賃借人に賃料等の支払の遅滞がある場合、賃貸借契約を解除できるのは賃貸人であり、家賃保証会社ではなく、また、債務不履行による無催告解除が認められるためには、履行の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行が

される見込みがないことが明らかであるときである必要があり(民法542条1項5号)、さらに、保証債務が履行されたときには、賃料債務等が消滅し、賃貸人は、特段の事情がない限り、本件賃貸借契約を解除することができないことから、**本件条項は、任意規定の適用による場合に比して消費者である賃借人の権利を制限するものと言えます。**

また、賃貸借契約の解除は、賃借人の生活基盤を失わせる重大な事態を招来しうるものであり、解除に先立ち催告を行う必要性が大きく、本件賃貸借契約の当事者ではない家賃保証会社の一存で文言上何らの限定もなく無催告で本件賃貸借契約を解除できるとしていることから、**本件条項は、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言えます。**

- 4 従って、**本件条項は、消費者契約法10条により無効である**と考えられます。
- 5 上記内容は、**最高裁の令和4年12月12日判決**を踏まえたものです。この最高裁判決においては、**家賃保証契約で定められた「賃借人が賃料等の支払を2ヶ月以上怠り、家賃保証会社が合理的な手段を尽くしても賃借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建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ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、家賃保証会社は、賃借人が明示的に異議を述べない限り、これをもって建物の明渡しがあったものとみなすことができる。」という条項についても、消費者契約法10条の不当条項に該当するとされています。**

家賃保証会社と契約されている場合には、今一度、契約書をご確認頂ければと思います。