

静司発第409号  
令和5年1月4日

## 会長談話

～ 「家賃債務保証業者」に対する差止請求事件の最高裁判決を受けて ～

静岡県司法書士会  
会長 白井 聖記

令和4年12月12日、最高裁は、適格消費者団体が家賃債務保証会社の用いている契約条項の使用の差止等を求めた事件について、原審の判断を覆し、当該条項を用いた契約の締結や契約書の使用の差し止めを認容しました<sup>1</sup>。最高裁は、住宅の賃貸借契約やそれに関連する取引について、借主の生活基盤たる住宅を失うことをできる限り防ぐ、そのような判断をこれまでしてきたように思います。今回の最高裁判決は、そうした既往の判断の流れに沿ったものであり、当会も支持いたします。また、適格消費者団体による不当条項の使用差止その他の公益活動に対し、社会の構成員の一人として敬意と謝意を表明しつつ、我々司法書士もできる限り協力を惜しまないことをお伝えしたいと思います。

以上のとおり、当会は、今回の最高裁判決に接し、その判断を支持するものですが、その一方において若干の懸念もしています。そこで、その懸念について、この談話を通じて公表したいと思います。

### 1 消費者契約法10条後段の要件の解釈について

繰り返しになりますが、今回の最高裁判決の原審は、家賃債務保証業者が用

---

<sup>1</sup> 判決文は、第1審および原審について特定非営利活動法人消費者支援機構関西のHPの「差止請求」で、上告審については裁判所HPの裁判例検索でそれぞれ見ることができます。

[http://www.kc-s.or.jp/upload/f10000931\\_1.pdf](http://www.kc-s.or.jp/upload/f10000931_1.pdf)

[http://www.kc-s.or.jp/upload/f10001083\\_1.pdf](http://www.kc-s.or.jp/upload/f10001083_1.pdf)

[https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei\\_jp/599/091599\\_hanrei.pdf](https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/599/091599_hanrei.pdf)

いていた契約条項について、最高裁とは異なる判断をしました。生活基盤たる住宅の喪失という事態をできる限り回避しようとしてきた既往の最高裁判決があるにもかかわらず、原審はなぜ異なる判断をしたのでしょうか。

そうした判断に至ったのには様々な事情があったと思います。もしかしたら、次項で述べる社会背景も影響したのかもしれませんが。ただ、当会が懸念したのは、下級審では、特に今回の事件のように世間の耳目を集めるような場合であって、先例となる判例のないときにおいて、消費者契約法10条を適用する、特にその後段の要件を満たすとの判断が難しいのではないかと、ということです。

確かに過去の判例において、後段の要件について「消費者契約法の趣旨、目的に照らし、当該条項の性質、契約が成立するに至った経緯、消費者と事業者との間に存する情報の質及び量並びに交渉力の格差その他諸般の事情を総合考量して判断されるべきである<sup>2</sup>」という考慮要素が示されてはいます。しかし、そのような要素が示されたとしても、「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して」と判断することは、やはりハードルが高いように思われます。

仮にそうした懸念が的を射たものだとすれば、私たち市民が消費者契約法に寄せた期待<sup>3</sup>が実現しないことにもなりかねません。確かに、いわゆる受け皿規定として、ある程度抽象的な文言を維持しなければならないことはわかります。しかしながら、消費者契約法10条について、条文を改正するなどして、誰もがその適否を予見することのできるような規定に昇華させるべきだと思います。

---

<sup>2</sup> 裁判所HPの裁判例を参照のこと。

[https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei\\_jp/506/081506\\_hanrei.pdf](https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/506/081506_hanrei.pdf)

<sup>3</sup> 消費者契約法を所管する消費者庁は、同法に対し、「裁判規範（紛争解決の具体的指針）として機能することを通じた消費者の事後救済の容易化・迅速化、法的安定性の向上、争点の単純化・明確化、審理の拡散の防止等といった裁判における影響はもとより、裁判外紛争処理の円滑化・迅速化・低コスト化、消費者と事業者双方の契約に関する意識の変化、健全な国民のモラルの向上といった効果も期待される。また、事業者にとっても、事業活動に即してどのような行為をするとどのような効果が生じるのかということについて予見可能性の高いルールが策定されることにより、消費者と事業者双方の契約当事者としての責任に基づいた行動が促され、紛争の発生防止にも寄与することが期待される。さらには、取引に当たっての消費者と事業者双方の信頼感が醸成されることにより、経済活動の活性化に資することも期待できる。」としています。

## 2 「家賃債務保証」<sup>4</sup>の取引秩序について

我が国において、民間賃貸住宅で暮らす世帯は1337万世帯、世帯全体の約27%に及んでいます<sup>5</sup>。高齢化など、今後の社会の構造変化を想像したときに、個人保証の見直しが進められてきた時代の流れも考え合わせると、民間賃貸住宅に暮らす者にとって家賃債務保証業は、今後も需要が増加する傾向が続くように思われます。

ところで、今回の最高裁判決を受けて、今後社会の中で一定の役割を担うことになるであろう家賃債務保証業に対し、当会は、次のとおり懸念しています。つまり、今回の最高裁判決は、家賃債務保証会社にとって予見することができなかつた事態であり、その事業基盤の安定性を損なう結果を招きかねないものだった訳ですが、そのように法的安定性を欠く市場に、わざわざ新規参入しようとする健全な事業者がどれほどいるだろうか、人口減少<sup>6</sup>や空き家の増大<sup>7</sup>を考え合わせれば、むしろ新規参入を委縮させ、それによって市場を硬直化させる要因になりはしないだろうか、と心配してしまうのです。仮にそうした危惧が的を射たものであれば、民間賃貸住宅を生活の本拠とする者にとって、保証料といった経済的負担が増えたり、そもそも保証を受けることができずに良質な賃貸住宅に入居することができなくなったりするなど、不利益を被るおそれが高まってしまふように思われてなりません。

当会は、私人間の経済活動や取引に行政がすべからず介入することに賛同するものではありません。しかしながら、住宅は誰にとっても生活の基盤であり、そこに暮らす者が全国で1337万世帯に及ぶことを考えれば、この家賃債務

---

<sup>4</sup> 家賃債務保証については、国土交通省のHPにある家賃債務保証業者登録制度や家賃債務保証業者会議の資料が参考になります。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr7\\_000024.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html)

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000253.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000253.html)

<sup>5</sup> 総務省統計局の住宅・土地統計調査が参考になります。

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>

<sup>6</sup> 人口減少の規模やスピードについては、総務省統計局の人口推計が参考になります。

<https://www.stat.go.jp/data/jinsui/index.html>

<sup>7</sup> 前掲住宅・土地統計調査が参考になります。

保証に関係するビジネスについては、現状の任意の登録制度以上に国が法令をもってコミットすべきだと思います。

それによって、賃貸住宅ユーザーの生活基盤の喪失回避と家賃債務保証の健全で持続可能な市場の構築、今がまさにそれらの両立を図るべき時ではないでしょうか。

### 3 実績や能力より多様性を優先した議論

仮に上述の法改正や立法をしようとするとき、それらはある意味でイノベーションの要素を含んでいると思います。ところで、そうした議論をする場の参加者について、つついその筋の有力の専門家や関係団体の代表者から選出してしまうように思います。しかし、そのようなメンバーでは、イノベーションは起きないのではないのでしょうか。むしろ、参加者の半数は専門外あるいは直接関係しない者の中から選出する方が、これまで抱えていた問題を解決するためのイノベーションに近づくように思います。

もちろん為政者は「パブリックコメントによって、多様性は充分確保することができている。」と考えるかもしれませんが、意見を受け取る側の多様性が確保されていなければ、そうした手続きも形だけのものになってしまいがちな気がします。

上述の法改正や立法は、別に政府や専門家のためにするものではありません。社会に暮らすみんなのためにするものです。もちろん過去や現在の法体系や制度との整合性は、本来の意味での保守や社会秩序の維持といった観点からある程度必要だと思います。しかしながら、それだけではイノベーションは起きません。国籍、人種、性別、年代といった多様性はもちろん、専門外の者を半数は確保した場において議論がなされること、それによって今までになかった、あるいは専門家が予想することもできなかった、そうしたイノベーションが起きることを、当会は願ってやみません。