



新入弁護士 自己紹介

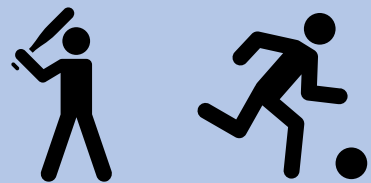
所属弁護士
有本 慎



広島は街の魅力の一つに、地方都市ながら、プライドを持って前向きに変化し続けている点があると思います。戦後から考えればもちろんですが、ほんの15年前から考えても、広島の街並みは本当に変わりました。すぐに思いつくだけでもマツダスタジアム、都市高速、広島駅前再開発などが挙げられます。この他にも様々な都市開発計画があり、好奇心旺盛で新しいことに積極的にトライしてみる広島の県民性が、広島は街の変化にも表れているなあと思っています。

私は2021年9月に司法試験に合格し、第75期司法修習生として、同年11月から広島で一年間の司法修習をしました。新型コロナウイルスの感染状況に鑑みて、修習はオンラインを併用するという事になり、例年のように同期全体が埼玉県和光市に集合するということはありませんでしたが、大好きな広島に腰を据えてオンライン修習をすることができ、個人的には充実した修習となったかと思っております。

まだまだ未熟者でご不便をおかけることもあるかと存じますが、広島駅前法律事務所の一員として、皆様に適切・迅速な法的サービスを提供できるよう、日々努力を重ねていく所存でありますので、ご指導ご鞭撻賜りますようお願い申し上げます。



この度、広島駅前法律事務所に入所致しました、有本慎と申します。

私は、広島市で生まれ、高校まで広島で育ちました。大学からは広島を離れることとなりましたが、とにかく広島という街に愛着があり、大学在学中も暇を見つけては同郷の仲間と共にカープ観戦のため広島に帰って来ていました。当時はマツダスタジアムが出来たばかりで、カープはまだ弱くなかなか勝てない時代だったので、毎度のように負けて帰るようになっていましたが、マツダスタジアムに入り皆と一緒に応援するだけで、毎回とても高揚感があったのを覚えています。その後数年経ち、広島大学法科大学院に入学したときに、ちょうどカープも強くなり、三連覇のときは毎日ご機嫌で観戦していたものです。同じ広島では、サンフレッチェやドラゴンフライズ、JT広島も観戦・応援しており、サンフレッチェに関しては年間指定席を購入しているの、来年の新スタジアムも非常に楽しみにしております。



広島駅新幹線口から徒歩1分
広島銀行広島駅北口支店と、もみじ銀行広島光町支店の間にある「広島ビル」の6階です。

広島駅前法律事務所

〒732-0052
広島県広島市東区光町1丁目12番16号 広島ビル6階
TEL:082-258-5101/FAX:082-258-5102
<https://www.hiroshima-ekimae-law.jp>



ごあいさつ

代表弁護士
下西 祥平



広島駅前法律事務所レターの第6号を発刊させていただきました。2023年が始動しましたが、大きなニュースの一つが新型コロナウイルスに関する5類引き下げです。これまで行動制限を課せられてきた社会の動きが活発になることを期待していますが、それに伴う混乱や係争も予想されます。また、各種の助成や優遇措置の終了により、企業の資金繰りがより厳しくなることが予想されます。特に、電気料金の高騰や物価高は日常のように新聞紙面を賑わせており、このような混乱期にこそ弊事務所の理念

とする「平和」を実現するための積極的なアドバイスをしていきたいと思っております。さて、弊事務所に1月から新たに有本慎（ありもと・しん）弁護士が加わりました。有本弁護士は、広島市出身の新進気鋭の弁護士であり、長身かつスポーツにも果敢に取り組んでいる好青年です。事務所に新しい戦力が加わり、弊事務所では新たに経営方針発表会を実施し、事務所の未来を共有しました。その際に全員写真も改めて撮り直しましたので掲載しております。有本弁護士のご挨拶も本号に掲載しておりますので、是非ご一読ください。

また、弊職と崎根弁護士とで、昨年12月12日の家賃保証会社のいわゆる「追い出し条項」に関する最高裁判決の解説を掲載しておりますので、不動産オーナー、賃貸管理会社の皆様におかれましては是非ご覧ください。

INDEX



「判例解説」・・・弁護士 下西 祥平・崎根 大希



経営方針発表会のご報告・・・弁護士 下西 祥平

新入弁護士自己紹介・・・弁護士 有本 慎



保証会社による「無催告解除条項」及び「追い出し条項」の有効性について

～最高裁第1小法廷令和4年12月12日判決【フォーシーズ事件】～

1 はじめに

近年、家を借りる際、保証人の代わりに家賃保証会社（以下「保証会社」といいます。）と家賃保証の契約をするケースがよくあります。この場合、賃借人が賃料を遅滞すると、保証会社は賃借人に対して賃料相当額の支払をする義務を負います。他方で、賃料の支払を受けた賃借人は賃貸借契約を解除する必要に迫られないことから、例えば、賃借人が行方不明となり賃料を滞納し続けた場合でも、賃貸借契約が継続する限りは、保証会社が無制限に賃料相当額の支払いを履行し続けなければならないという事態が生じるおそれがあります。

そこで、このような事態を回避するため、ある保証会社が次のような契約条項を定めました。

契約条項

- ① 保証会社は、賃借人が支払を怠った賃料等及び変動費の合計額が賃料3か月分以上に達したときは、無催告にて賃貸借契約を解除することができるものとする（いわゆる「**無催告解除条項**」）。
- ② 保証会社は、（ア）賃借人が賃料等の支払を2か月以上怠り、（イ）保証会社が合理的な手段を尽くしても賃借人本人と連絡がとれない状況の下、（ウ）電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していないものと認められ、かつ（エ）本件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、賃借人が明示的に異議を述べない限り、これをもって本件建物の明渡しがあったものとみなすことができる（いわゆる「**追い出し条項**」）。

今回は、このような契約条項が消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条により無効であると判断された最高裁判例（最判令和4年12月12日）をご紹介します。

2 最高裁の考え方

(1) 無催告解除条項について

～消費者契約法違反により無効～

上記の契約条項①は、賃借人が賃料を3か月分以上滞納した場合、賃貸借契約の当事者ではない保証会社が賃借人と賃借人との賃貸借契約を無催告で解除できると規定しています。

本判決は、通常、賃料の遅滞がある場合に賃貸借契約の解除をすることができるのは当事者である賃借人であり、保証会社ではない点や賃貸借契約の解除は、賃借人の生活の基盤を失わせるという重大な事態を招来し得るものであるから、契約関係の解消に先立ち、催告を行う必要性は大きいという点等から、契約条項①を消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条に該当するとしました。

(2) 追い出し条項について

～消費者契約法違反により無効～

本判決は、契約条項②は、賃貸借契約が終了していない場合、賃借人は使用収益権が消滅していないにもかかわらず、賃貸借契約の当事者でない保証会社の一存で使用収益が制限されることになること、その上、法律に定める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ること、本件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ことという要件は、その内容が一義的に明らかでないこと、賃借人が明示的に異議を述べた場合には、保証会社が本件建物の明渡しがあったとみなすことができないものとしているが、賃借人が異議を述べる機会が確保されているわけではないことから、消費者の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条に該当するとしました。

3 今後について

- (1) まず、本判決はあくまで保証会社の立場で契約を解除したり、明渡しを実現する場面を想定したものであり、賃借人自ら契約を解除したり、明渡し請求を行う場面は射程外となります。
- (2) 本判決により、今後、契約条項①及び②のような規定は無効となります。そして、本事件の当事者であった保証会社は、本判決に先立ち、契約条項①を「賃借人が支払を怠った賃料等の合計額が賃料3か月分以上に達したことなどにより、賃借人に賃料等の支払能力がないことが明らかとなり、原賃貸借契約及び保証契約における賃借人・保証会社と賃借人との間の信頼関係が破壊された場合には、保証会社は、無催告にて原賃貸借契約を解除することができるものとする」といった趣旨の条項に変更しました。

また、契約条項②については削除しています。

- これは本判決の趣旨に則ったものといえます。
- (3) 契約条項②については、自力執行禁止の原則の例外として、どのような場面なら許されるかに挑んだ問題提起だったと思います。本判決によれば、賃貸借契約が終了していないことを重視していますので、**【1】賃貸借契約は終了しておく必要がある**と考えられます。さらに、**【2】本件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ことという要件の内容を一義的に明らかにすること、【3】賃借人が異議を述べる機会を確保することも必要**になります。

【1】賃貸借契約を終了しておくことを契約条項に入れることは容易です。しかし、【2】本件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ことという要件の内容を一義的に明らかにすることや【3】賃借人が異議を述べる機会を確保することを契約条項に入れることは容易ではありません。行方不明など連絡がつかない者の早期の明渡し実現のためには、賃借人への賃料保証を一部停止し、3カ月の滞納状態を作って契約解除し、明渡しの法的措置を実現するのが一番リスクのない方法といえます。

それでも、保証会社として明渡しを実現したいということであれば、あくまで私見ですが、例えば、以下のような条項を入居段階で契約書に明記する等が考えられます。

(例)

- ・「届出先住所、電話番号、緊急連絡先、連帯保証人等への連絡が一切取れない場合、もしくは考え得る手段を尽くしても本人への連絡手段を入手するに至ることが困難な場合」かつ、
- ・（入居時）〇ヶ月連絡が取れない場合には、占有を解消する旨の事前承諾書を締結の上、「電気・ガス・水道の利用状況や郵便物の状況等から本件建物を相当期間利用していない、知り得る住所に手紙を差し込むなどして、明渡しの意思確認の予告を3回実施しても応答がない場合」、「入居者から専有部分の鍵の返還があった場合」等

以上

代表弁護士 下西 祥平

所属弁護士 崎根 大希



ホテルグランヴィア広島様にて弊事務所の「経営方針発表会」を行いました

ホテルグランヴィア広島様の会議室をお借りして、初めて**経営方針発表会**と大それた名前をつけて、これまでの6年間の実績を振り返りながら、事務所の夢と今後の目標と一緒に働くスタッフ全員で話しました。

2017年5月1日の開業時には、代表弁護士下西の一人事務所でしたが、今は秘書を含めて6名の体制となりました。各人の1年間の目標を語り、どんな事務所にしたいのかを明確に知ることができました。引き続き、皆様の法務ニーズに広島で一番迅速に対応できることを目指していきたいと思っております。

私の夢は、事務所の所属弁護士全員が代表弁護士を超えて活躍できる弁護士事務所に発展することであり、私自身は地域の「まちづくり」に貢献していく活動へさらに注力していくことです。

代表弁護士 下西 祥平

