



今月のリスク業種

消費者と契約する全業種(貸貸・保証・サービス業等)

ひな形の流用・「実際はしない」運用頼み・「～とみなす」条項

危険度

高

3秒チェック

1つでも当てはまる社長は、この事例を読んでください

- ☐ 消費者向けの契約書・約款を、業界のひな形や他社の書式のまま使っている
- ☐ 「条項は厳しめに書いてあるが、実際はそんな運用はしない」で済ませている
- ☐ 自社の契約書に「無催告で解除」「～とみなす」の条項があるか、把握していない

3つすべてが揃う会社は、本件と同じ構造で条項の無効・差止めを狙われ得ます

CASE OF THE MONTH

ある日突然、消費者団体から提訴

ひな形の条項が無効に。使用差止め+契約書用紙の廃棄命令(最高裁 令和4年12月12日判決)

事件のあらまし

家賃保証会社の契約書には、賃料3か月分以上の滞納で保証会社が催告なしに賃貸借契約を解除できる条項と、2か月以上の滞納で連絡が取れない等の場合に建物の明渡しがあったとみなす条項が入っていた。適格消費者団体がこれらの使用差止めを求めて提訴し、最高裁は両条項を消費者契約法10条により無効と判断。条項の使用差止めに加え、条項が印刷された契約書用紙の廃棄まで命じた。

出典: 最高裁第一小法廷 令和4年12月12日判決(令和3年(受)第987号・令和5年度重要判例解説)

裁判所が見たもの

裁判所が見たのは、「実際の運用」ではなく「契約書の文言」でした

- × 「限定解釈」の否定
「不合理な運用はしない」という事業者の言い分は考慮されず、条項は文言どおりに解釈された。曖昧な条項が使われ続けること自体が消費者の不利益とされた。
- × 催告なしの解除条項
住居は生活の基盤であり、解除の前に支払いの最終的な考慮の機会(催告)を与える必要性は極めて大きいのに、契約当事者でない保証会社の一存でそれを省ける点を信義則違反とした。
- × 「明渡しとみなす」条項
法律の手続を経ずに明渡しと同じ状態を作り出す条項は、適用要件も不明確で、賃借人の権利を一方的に制限するものと認定した。

経営者がハマる「3つの落とし穴」

- 01 「業界のひな形だから」が、通用しない
業界で広く使われている書式でも、裁判所は個々の条項を消費者契約法に照らして判断する。「みんな使っている」ことは、条項が有効である根拠にならない。
- 02 「実際はそんな運用しない」が、最大の弱点になる
差止めの裁判では、条項は文言どおりに裁かれる。運用でカバーしているつもりの「厳しめの条項」は、実際の運用と関係なく、その文言だけで無効・差止めの対象になる。
- 03 被害者がいなくても、訴えられる
適格消費者団体の差止請求は、個別のトラブルや損害の発生を待たずに、条項の存在だけを理由に起こせる。クレームゼロの会社でも、契約書が提訴の的になる。

今月の先手の一手 訴えられる前に、まずこの3つを点検

消費者と契約する会社は、条項の「文言」がそのまま裁かれます

STEP 01

消費者向けの契約書・約款・規約をリスト化する

STEP 02

「無催告解除」「～とみなす」等の危険条項を洗い出す

STEP 03

ひな形の定期見直しと法改正チェックを仕組み化する



顧問弁護士が事前に点検するポイント

- 消費者契約法8～10条に触れる不当条項の洗い出し
- 「無催告解除」「～とみなす」等の危険条項の修正案の作成
- 契約書の文言と実際の運用のズレの是正
- 約款を変更する際の手続と既存契約への影響の整理

LEGAL EIGHT通信
無料メール登録

30分・無料・オンライン可

30分の法務健診で
御社の契約書を点検します

中澤 剛 弁護士 淡青税務法律事務所

「契約書はひな形のまま」「運用は柔らかくやっているから大丈夫」——うちも当てはまるかもと思った社長へ。お気軽にご相談ください。

▶ lightbluelawoffice.com/kenshin.html