

令和4年3月30日

**消費者機構日本と株式会社AMBITIONとの間で
差止請求に関する協議が調ったことについて**

消費者契約法第39条第1項の規定に基づき、下記の事項を公表する。

記

1. 協議が調ったと認められるものの概要

(1) 事業の概要

本件は、適格消費者団体である特定非営利活動法人消費者機構日本（以下「消費者機構日本」という。）が、株式会社AMBITION（以下「AMBITION」という。）に対し、AMBITIONが使用する「定期建物賃貸借契約書」中の各条項（以下「本件条項」という。）について、次のとおり消費者契約法^(※)第10条に該当し無効であるとして、本件条項の削除を求めた事案である。

ア 無催告解除条項

「共同生活の秩序を乱し、又は近隣住民の生活の平穏を妨害すると合理的に判断されるとき」又は「乙が（乙の通知義務）の条項に違反したとき。」に無催告解除できる条項は、賃貸人の解除権を拡張するものであって賃借人の義務を加重するものであり消費者契約法第10条前段要件を満たし、かつ、前者については何をもって当該条項に違反したと判断されるのかが抽象的であり、後者については通知義務には必ずしも通知することが必要ではない事項まで含むものであるところ、無催告解除という賃借人にとって極めて不利益の大きい効果をもたらすため同条後段要件も満たす。よって、上記各条項は消費者契約法第10条により無効であるため削除することを求める。

イ 催告解除条項

「乙（賃借人）又はその承継人が第13条第1項第4号の通知とともに同条第3項に基づく資料を提出しない場合、催告を行なった上で、本契約を解除することができる。」との条項は、賃貸人及びその承継人に資力の申告資料の提出義務を一方的に課す条項であり、賃貸人の解除権を拡張するものであって賃借人及びその承継人の義務を加重するものといえ消費者契約法第10条前段要件を満たし、かつ、賃料支払債務を履行しているにもかかわらず賃貸人に一方的に解除権を認め、賃借人に

おいて退去しなければならないという重大な不利益を生じさせるため同条後段要件も満たす。よって、上記条項は消費者契約法第10条により無効であるため削除することを求める。

ウ 当然終了条項

「甲が、乙から第13条第3項に基づく資料の提供を受けた後に乙の包括承継人（以下、単に「承継人」といいます。）による本契約の承継を認めなかった場合、本契約は、甲が当該承継人に当該決定を通知した日から2ヶ月後に当然に終了する。」との条項は、承継人による賃貸借契約上の本来的な義務の違反を問題とすることなく賃貸人に承継の有無の判断権を与えたものといえ、承継人の承継する権利を制限するものであるとともに承継人に新たな明渡義務を課すものであり、承継人（賃借人）の権利を制限し、承継人の義務を加重するものであり消費者契約法第10条前段要件を満たす。また、承継人において賃料支払債務を履行しているにもかかわらず、賃貸人に一方的に契約の終了を認め、契約の終了により承継人が退去しなければならなくなるという重大な不利益を生じさせるため同条後段要件も満たす。よって、上記条項は消費者契約法第10条により無効であるため削除することを求める。

(※) 消費者契約法

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

注) 上記の差止請求が行われた日現在の規定

(2) 結果

令和2年3月2日、AMBITIONは、消費者機構日本に対し、本件条項を修正又は削除することについて連絡した。

これを受けて、令和2年9月7日、消費者機構日本は、申入れの趣旨に沿う対応がなされたものとして、申入れを終了した。

2. 適格消費者団体の名称

特定非営利活動法人消費者機構日本（法人番号 9010005008351）

3. 事業者等の氏名又は名称

株式会社AMBITION（法人番号 4011001072940）

4. 当該事案に関する改善措置情報^(※) の概要

なし

(※) 改善措置情報とは、差止請求に係る相手方から、差止請求に係る相手方の行為の停止若しくは予防又は当該行為の停止若しくは予防に必要な措置をとった旨の連絡を受けた場合におけるその内容及び実施時期に係る情報のことをいう（消費者契約法施行規則第14条、第28条参照）。

以上

【本件に関する問合せ先】

消費者庁消費者制度課 電話：03-3507-9165

URL：https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/index.html