

消費者契約法の一部改正を改正する法律は、平成28年4月28日衆議院消費者問題に関する特別委員会で可決、5月10日衆議院本会議で可決、5月20日参議院地方・消費者問題に関する特別委員会で可決、5月25日参議院本会議でいずれも全会一致で可決し、成立、6月3日公布された。

消費者契約法改正の概要

主な改正内容は次のとおりである。

新	旧
<p>(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)</p> <p>第四条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p><u>4 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの分量、回数又は期間（以下この項において「分量等」という。）が当該消費者にとっての通常分量等（消費者契約の目的となるものの内容及び取引条件並びに事業者がその締結について勧誘をする際の消費者の生活の状況及びこれについての当該消費者の認識に照らして当該消費者契約の目的となるものの分量等として通常想定される分量等をいう。以下この項において同じ。）を著しく超えるものであることを知っていた場合において、その勧誘により当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、消費者が既に当該消費者契約の目的となるものと同種のもを目的とする消費者契約（以下この項において「同種契約」という。）を締結し、当該同種契約の目的となるものの分量等と当該消費者契約の目的となるものの分量等とを合算した分量等が当該消費者にとっての通常分量等を著しく超えるものであることを知っていた場合において、そ</u></p>	<p>(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)</p> <p>第四条 (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(新設)</p>

の勧誘により当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときも、同様とする。

5 第一項第一号及び第二項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げる事項（同項の場合にあつては、第三号に掲げるものを除く。）をいう。

一 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容であつて、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの

二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの対価その他の取引条件であつて、消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきもの

三 前二号に掲げるもののほか、物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものが当該消費者の生命、身体、財産その他の重要な利益についての損害又は危険を回避するために通常必要であると判断される事情

6 （略）

（取消権を行使した消費者の返還義務）

第六条の二 民法第二百十一条の二第一項の規定にかかわらず、消費者契約に基づく債務の履行として給付を受けた消費者は、第四条第一項から第四項までの規定により当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消した場合において、給付を受けた当時その意思表示が取り消すことができるものであることを知らなかったときは、当該消費者契約によって現に利益を受けている限度において、返還の義務を負う。

（取消権の行使期間等）

第七条 第四条第一項から第四項までの規定による取消権は、追認をすることができる時から一年間行わないときは、時効によって消滅する。当該消費者契約の締結の時から五年を経過したときも、同様とする。

（消費者の解除権を放棄させる条項の無効）

第八条の二 次に掲げる消費者契約の条項は、無効

4 第一項第一号及び第二項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げる事項であつて消費者の当該消費者契約を締結するか否かについての判断に通常影響を及ぼすべきものをいう。

一 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの質、用途その他の内容

二 物品、権利、役務その他の当該消費者契約の目的となるものの対価その他の取引条件

5 （略）

（新設）

（取消権の行使期間等）

第七条 第四条第一項から第三項までの規定による取消権は、追認をすることができる時から六箇月間行わないときは、時効によって消滅する。当該消費者契約の締結の時から五年を経過したときも、同様とする。

（新設）

とする。

一 事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる条項

二 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があること（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があること）により生じた消費者の解除権を放棄させる条項

[民法改正法が施行されると、次のとおり改正]

第八条の二 事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる条項は、無効とする。

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 消費者の不作为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。

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 民法、商法（明治三十二年法律第四十八号）その他の法律の公の秩序に関しな規定の適用による場合に比し、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。

第六条の二は、民法改正法の施行の日から施行されるが、その他は、平成29年6月3日から施行されることになる。

第四条第4項の改正は、いわゆる過量契約（通常必要とされる分量を著しく超えるものであることを事業者が知りながら、当該契約をすること）を新たに取消事由として定めるものである。

第四条第5項の改正は、事業者に不実告知があった場合（不利益事実の不告知は含まない）、消費者が取消することができる重要事項に、「消費者契約の目的となるものが当該消費者の生命、身体、財産その他の重要な利益についての損害又は危険を回避するために通常必要であると判断される事情」を追加するものである。消費者委員会答申（平成28年1月7日）では、「消費者が当該消費者契約の締結を必要とする事情に関する事項」の追加とされていたところであり、不実告知に限られるとは言え、「契約の締結を必要とする事情」とは、消費者の主観的な契約の動機をどこまで付度する必要があるか若干の問題があるところであったが、「消費者の生命、身体、財産その他の重要な利益についての損害又は危険を回避するために」と限定され、より客観的な判断がなされることになると思われる。この改正により、例えば、山林の所有者に、当該山林が売却の可能性があることを説明し、測量契約及び広告掲載契約を締結したが、実際には市場流通性が認められない山林であることにより財産に損害を与えることは、「質、用途その他の内容」又は「対価その他の取引条件」では読めなかったが、法施行後は取消事由となり得る。

現状では、給付の時に取消原因があることを知らなかった場合には、消費者は現存利益の範囲で返還

義務を負うことになり、費消した使用利益までは返還する必要がないと解されているが、民法改正法第121条の2が施行されると、意思表示が取り消された場合、双方の当事者が原則として原状回復義務を負うこととなる。そこで、第六条の二の改正は、現状の規律を維持する観点から、給付を受けた当時、その意思表示が取り消すことができるものであることを知らなかった消費者の返還義務の範囲を現存利益に限定するものである。この条文は、民法改正法施行の日に施行されることとなる。

意思表示の取消権の行使期間について、現行法は「追認をすることができる時から6箇月間」（短期の行使期間）、「消費者契約の締結の時から5年」（長期の行使期間）としている。第七条の改正は、このうち、短期の行使期間を1年間に伸長するものである。

第八条の二の改正は、債務不履行の規定に基づく解除権又は瑕疵担保責任の規定に基づく解除権を放棄させる条項を例外なく無効とするものである。民法改正法が施行されると、瑕疵担保による解除は、債務不履行による解除に吸収されることから、第八条の二第2項はなくなることとなる。

第十条の改正は、民法第一条第2項（公序良俗）に反して消費者の利益を一方的に害し無効となるものとして、「消費者の不作为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」を例示に加えるものである。例えば、無料お試し期間終了後、終了・返還手続きを行わないと有料サービスに移行する等の契約条項がこれに当たる。

消費者契約法の今後の動向

今回の改正内容は、不動産実務に大きな影響を及ぼすものではないが、今後第2弾の改正が予定されている。衆議院消費者問題に関する特別委員会と参議院地方・消費者問題に関する特別委員会では、次の付帯決議が決議されている。

衆議院消費者問題に関する特別委員会付帯決議（平成28年4月28日）抄

二 情報通信技術の発達や高齢化の進展を始めとした社会経済状況の変化に鑑み、消費者委員会消費者契約法専門調査会において今後の検討課題とされた、「勧誘」要件の在り方、不利益事実の不告知、困惑類型の追加、「平均的な損害の額」の立証責任、条項使用者不利の原則、不当条項の類型の追加その他の事項につき、引き続き、消費者契約に係る裁判例や消費生活相談事例等の更なる調査・分析、検討を行い、その結果を踏まえ、本法成立後三年以内に必要な措置を講ずること。

参議院地方・消費者問題に関する特別委員会附帯決議（平成28年5月20日）抄

二 消費者被害を防止することにより、被害で失われたであろう金額が正当な消費に向かうことが健全な内需拡大に資することに鑑み、消費者委員会消費者契約法専門調査会報告書において、今後の検討課題とされた論点については、消費者契約に係る裁判例、消費生活相談事例、様々な業界における事業者の実務実態等の調査・分析に基づき、健全な事業活動に支障を来すことのないよう配慮しつつ、消費者の安全・安心に寄り添って検討を行い、国会における審議も踏まえて、本法成立後遅くとも三年以内に必要な措置を講ずること。

また、現在改訂中の「消費者基本計画工程表」においては、消費者契約法の見直しについて、平成28年度から30年度までに、「消費者委員会の審議に対し、適切に協力するなど、引き続き、分析・検討を行

い、その結果に基づいて必要な措置を講ずる」となる見込みである。今回の改正法の施行は平成 29 年 6 月 3 日であるが、施行されてから 1 年余りで、早くも次の改正法案が提出されるかもしれない。

消費者委員会消費者契約法専門調査会報告書（以下「報告書」という。）において、今後の検討課題とされた論点のうち、不動産実務に影響を及ぼすおそれがあるものとしては、次のものが挙げられる。

不利益事実の不告知

報告書では、「裁判例を分析すると、故意要件の充足を必ずしも明確に判断せずに取消しを認めた裁判例や、具体的な先行行為（利益となる旨の告知）を認定することなく取消しを認めた裁判例が見られるところであり、不利益事実の不告知を類型化して規律することが考えられる」として、「故意要件を削除することのほか、故意のみならず過失又は重過失により不告知が行われた場合に拡張すること」、「先行行為要件については、不告知が許されない不利益事実の範囲を明確にした上で、同要件を削除し、特定商取引法と同様に故意の不告知による取消しを規定すること」や「先行行為要件を何らかの形で緩和すること」が考えられるとしている¹。

専門調査会の中間取りまとめでは、不利益事実の不告知を「利益となる旨の告知が具体的であり、不利益事実との関連性が強いため、不実告知といっても差支えない場合（不実告知型）」と「利益となる旨の告知が具体性を欠き、不利益事実との関連性が弱いため、不利益事実が告知されないという側面が際立つことになり、実質的には故意の不告知による取消しを認めるに等しくなる場合（不告知型）」とに類型化し、前者については故意要件を削除、後者については、先行行為要件を削除することが検討されていた。不実告知型とは、二条城が見えることをセールスポイントとしてマンションを販売したが、完成後すぐに眺望を阻害する隣地にビルの建築計画があることを告げなかったというようなものである。故意要件を削除した場合、過失によりビルの建築計画を見逃した場合も取消の対象となることになる。不告知型とは、建築前のマンションの販売において、マンション完成後変圧器付電柱がバルコニー至近に存在することになり眺望を阻害することが判明したというようなものである。消費者である買主にとっての嫌悪施設の存在や計画を網羅的に告げないと、取消事由となるおそれが生じる。

不利益事実の不告知をこの 2 類型に分けて、それぞれ故意要件、先行行為要件を削除するとしても、そもそも両者を明確に分けられるのかという問題がある。また、宅地建物取引業法第 47 条で規制される不利益事実の不告知には故意要件があり、故意要件を削除すると、これとの整合をどうするのかという問題が生じる。宅地建物取引業法では禁止行為とならないことが、消費者契約法では取消に該当することでのよいのか。さらに、不告知型について先行行為要件を削除すると、故意要件は維持されるとしても、消費者にどこまでの不利益事実を告げる必要があるのかという問題が生じる。

重要事項

報告書では、「当該消費者契約の締結が消費者に有利であることを裏付ける事情や、当該消費者契約の

¹ 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。）を故意に告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。ただし、当該事業者が当該消費者に対し当該事実を告げようとしたにもかかわらず、当該消費者がこれを拒んだときは、この限りでない（消費者契約法第 4 条第 2 項、下線は著者）。条文中の前の下線部分が先行行為要件であり、後ろの下線部分が故意要件である。

締結に伴い消費者に生じる危険に関する事項を列挙することのほか、列挙事由を例示として位置付けるべきとの意見も見られたところであり、「重要事項」の規律の在り方について引き続き検討を行うべき」とされている。

仮に、列挙事由を例示として位置付けると、重要事項の外延が不分明になってしまい²、不利益事実の不告知について故意要件を削除すると改正と複合すると、消費者にどこまでの不利益事実を告げる必要があるのかという問題が増大する。

合理的な判断をすることができない事情を利用して契約を締結させる類型

報告書では、「更に事例の収集・分析を重ね、明確かつ客観的な要件をもって類型化することについて引き続き検討を行うべき」とされている。中間取りまとめでは、消費者が当該契約を締結するか否かについて合理的な判断を行うことができないような事情を利用して、不必要な契約を締結させた場合に、必ずしも対価的な均衡を著しく欠くとまでいえなくても当該契約の効力を否定する規定を設けること、その際、一般的・平均的な消費者を基準として判断すること等が検討されていた。

法制審議会民法（債権関係）部会においても、いわゆる暴利行為を規定することが検討されていたが、具体的な条文を検討すると、要件が限定され過ぎる、要件が緩すぎ濫用のおそれがあるという対立する双方からの反論があり、条文化が見送られたところである³。条文化することには相当な困難が予想されるが、市場取引を抑制するような規定の仕方は望ましくない。どのような規定になるかにもよるが、投資用マンションの販売などでは、状況によっては、一般的・平均的な消費者では、合理的な判断ができないとされ、取消の対象となる可能性が生じる。

不当条項の類型の追加

報告書では、「更なる事例の収集・分析を経た上で、典型的に不当性が高いといえるものを抽出し、①対象となる契約条項を例外なく無効とする規定、又は、②対象となる契約条項のうち一定のものを無効とする規定を設けることについて引き続き検討を行うべき」とされている。中間取りまとめでは、今回改正されたものの他に、①消費者の解除権・解約権をあらかじめ制限する条項、②事業者が当該条項がなければ認められない解除権・解約権を付与し又は当該条項がない場合に比し事業者の解除権・解約権の要件を緩和する条項、④契約文言の解释权限を事業者のみに付与する条項、及び、法律若しくは契約に基づく当事者の権利・義務の発生要件該当性若しくはその権利・義務の内容についての決定権限を事業者のみに付与する条項、⑤サルベージ条項（本来であれば全部無効となるべき条項に、その効力を強行法によって無効とされない範囲に限定する趣旨の文言を加えたもの）などを不当条項の類型に追加することが検討されていた。

消費者の解除権を制限する条項としては、例えば、建物の基本的構造部分以外の瑕疵については解除できない等の条項が該当するおそれがある。もっとも、売主が宅建業者の場合は、いずれにしろ、このような条項は宅建業法第40条に反し無効となるが、売主が宅建業者以外に事業者の場合である。また、事業者が当該条項がなければ認められない解除権・解約権を付与する条項としては、例えば、信託関係破壊による賃貸借の解除条項や反社会的勢力の排除条項による契約解除条項が該当してしまう可能性が

² 前記「新旧」の新第4条第5項にあるように、重要事項についての不実告知又は不利益事実の告知が取消し対象となっているが、限定列挙であれば、予測可能性はある程度高いものの、例示となると、予測可能性が低下してしまう。

³ 法制審議会民法（債権関係）部会資料 82-2 p1

生じる。

これらの検討課題は、十分な立法事実がなかったり、市場に悪影響を与えないような規定が困難であったりしたため、改正が見送られたものである。改正法の施行状況も十分見えないうちに、専門調査会において審議を行い、次の法改正を3年以内に行うというのは、あまりにも拙速ではないか。再開される専門調査会では、具体的な改正条文案を念頭に、当該の改正条文案が市場取引にどのような影響を与えるかについても、業界の意見も十分踏まえて検討を行うことを期待する。

(大野 淳)