

（経緯）

消費者契約法は消費者契約の包括的な民事ルールとして平成12年5月に成立し、平成13年4月から施行された。以降、平成18年には適格消費者団体による差し止め請求制度の導入、平成20年には、差し止め請求の対象の景品表示法上の不当表示等への拡大、平成28年には、過量契約の取消しや消費者解除権を放棄させる無効規定の創設と、消費者契約はこれまで3回の改正を経てきたが、去る3月2日、4回目の改正案が国会に提出された。4月14日現在、まだ審議が開始されていないが、消費者契約に関する消費者と事業者との間の交渉力等の格差に鑑み、消費者の利益の擁護を図るため、事業者の行為により消費者が困惑した場合について契約の申込みまたはその承諾の意思表示を取り消すことができる類型を追加する等の措置を講ずることとするための改正案が盛り込まれている。

不動産取引との関係で言えば、例えば日照良好と説明しつつ、隣地にマンションが建つことを故意に告げずにマンションを販売すれば、消費者契約法4条2項により現行法の下でも、取り消し得る契約であるが、今回の改正案ではこの故意要件に重過失が追加される。当該マンション周辺にマンション適地と言えるような一団の空地があるにもかかわらず、その敷地の建築計画等の動向を全く調査をせずに売却に供した事業者は改正法施行後は重過失を問われることになる。また賃借人（消費者）が成年後見人になった場合、直ちに賃貸人（事業者）は契約を解除できるという契約条項は、改正案では、消費者が後見開始、保佐開始または補助開始の審判を受けたことのみを理由とする解除権を付与する無効な消費者契約であることが明文で位置づけられる¹。

（改正案の概要）

第一は事業者の努力義務に関する改正である。その内容は、事業者は、消費者契約の内容が、その解釈について、疑義が生じない明確なもので、かつ、消費者にとって平易なものとなるよう配慮するよう努めなければならないこと。また、事業者は、物品、権利、役務その他の消費者契約の目的となるものの性質に応じ、個々の消費者の知識及び経験を考慮した上で、消費者契約の内容について必要な情報を提供するよう努めなければならないことである。

第二は不利益事実の不告知に係る要件の改正である。不利益事実の不告知において、故意に告げなかったこととされている要件を故意または重大な過失によって告げなかったこととすることである。

第三は困惑類型の追加である。消費者が困惑して意思表示をしたときは取消しが認められることとなるいわゆる困惑行為として、次に掲げる①～④の行為（事例については、下記図表を参照のこと）を追

¹ 平成13年4月施行の消費者契約法は消費者と事業者との間で締結される労働関係を除くすべての消費者契約に適用される。不動産取引について言えば、同法は、消費者と事業者との間の「宅地建物の売買・交換、売買・交換・賃貸の代理・媒介の契約」のみならず、消費者と事業者との間の不動産に関する取引全般について適用される。消費者契約法は、行政規制中心の消費者保護法制では、取締法規や業務規制の違反行為が直ちに民事的効果に結び付かず、民事的救済のためには、結局民法に規定に基づかざるを得なかったことに対して、一つの解決策を与えることになった。これは事業者に対する事前規制による消費者保護という行政的主手法ではなく、消費者に事業者の不当勧誘による誤認、困惑を理由とする取消権、不当条項の無効の主張を認め、契約からの離脱、損害賠償請求等の権利救済により消費者の利益擁護の実現を図るものであった（岡本正治・宇仁美咲著「改訂版宅地建物取引業法」（大成出版社、2009年）28頁より抜粋）。

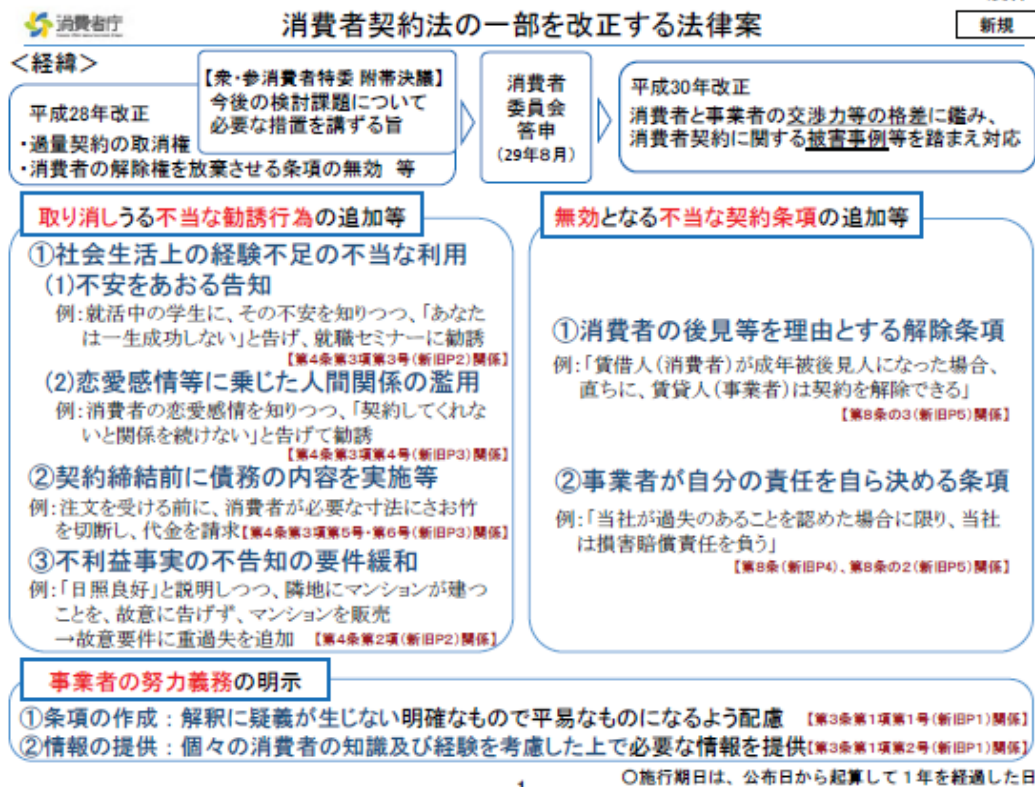
加することである。

- ①当該消費者が、社会生活上の経験が乏しいことから、社会生活上の重要な事項又は身体の特徴若しくは状況に関する重要な事項に対する願望の実現に過大な不安を抱いていることを知りながら、その不安をあおり、正当な理由がある場合でないのに、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願望を実現するために必要である旨を告げること。
- ②当該消費者が、社会生活上の経験が乏しいことから、当該消費者契約の締結について勧誘を行う者に対して恋愛感情その他の好意の感情を抱き、かつ、当該勧誘を行う者も当該消費者に対して同様の感情を抱いているものと誤信していることを知りながら、これに乗じ、当該消費者契約を締結しなければ当該勧誘を行う者との関係が破たんすることになる旨を告げること。
- ③当該消費者が消費者契約の申込みまたはその承諾の意思表示をする前に、当該事業者が当該消費者契約により負うこととなる義務の内容の全部または一部を実施し、その実施前の原状の回復を著しく困難にすること。
- ④③を除くほか、当該消費者が消費者契約の申込みまたはその承諾の意思表示をする前に、当該事業者が当該消費者契約の締結を目指した事業活動を実施した場合において、正当な理由がある場合でないのに、当該事業活動が当該消費者のために特に実施したものである旨及び当該事業活動の実施により生じた損失の補償を請求する旨を告げること。

第四は無効とする消費者契約の条項の類型に、次のものを追加することである。

- ①無効とする条項に、事業者はその責任の有無及び責任の限度を決定する権限を付与する条項を追加すること。
- ②無効とする条項に、事業者は消費者の解除権の有無を決定する権限を付与する条項を追加すること。
- ③無効とする消費者契約の条項として、事業者に対し、消費者が後見開始、保佐開始、又は補助開始の審判を受けたことのみを理由とする解除権を付与する消費者契約（消費者が事業者に対し物品、権利、役務その他の消費者契約の目的となるものを提供することとされている物を除く）の条項を追加すること。

(図表)



(改正案の特徴)

今回の改正案のベースにある内閣総理大臣から消費者委員会に対する諮問に対する答申(2017年8月8日)においても指摘されていたように、今回の改正案では高齢化の進展に対応した被害事例の発生防止措置の充実が重要な課題であったが、不当勧誘に当たる困惑類型に「社会生活上の経験が乏しいこと」がクローズアップされているため、高齢者等を靈感商法等から守ること等が疎かにされる恐れがあると2月22日の日弁連会長声明が指摘している。

良く知られているように、今年の3月13日には成年年齢を20歳から18歳に引き下げる民法改正案が国会に提出されており、今回の消費者契約法改正案はこの動きも見据えて、デート商法などから新たに成年者に位置づけられる予定の若年層を被害から守る規定の創設を重視したものとみられるが、高齢者の被害防止規定の充実も従来から極めて重要な課題として位置づけられているところから、所期の改正目的に齟齬が生じることのない対応が望まれる。なおこの法律案は公布日から起算して1年を経過した日からの施行が予定されている。

(荒井 俊行)