

平成28年1月7日、消費者委員会から「消費者契約法の契約締結過程及び契約条項の内容に係る規律等の在り方のうち、速やかに法改正等の対応が求められる点」について答申がなされたところである。今後は、この答申に基づき、今国会に消費者契約法の一部改正法案が提出される予定である。平成27年8月の中間とりまとめについては、既にリサーチ・メモ¹で考察したように、不動産実務にも大きな影響を及ぼすおそれがあったが、不利益事実の不告知などの見直しは見送られ、当面改正が想定される事項については、不動産実務上の問題はほとんどなくなった。ただし、見送られた論点については、「法改正の立案及び国会における審議も踏まえながら、消費者委員会においてさらなる検討を加えたいうえでできる限り早く答申を行う」ものとされており、引き続き注視が必要である。

本稿では、消費者契約法専門調査会報告書²に基づき、その概要を紹介する。なお、意見にわたる部分は著者の見解であり、(一財)土地総合研究所の見解ではない。

今国会での改正法案の提出が想定される事項は、次のとおりである。

「重要事項」(法第4条第4項)

不実告知による取消し(法第4条第1項第1号)に限り、「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」を法第4条第4項所定の事由に追加して列挙する。

現行法では、「重要事項」について不実告知又は不利益事実の不告知が行われた場合に意思表示の取消しを認めている。この「重要事項」とは、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」又は「対価その他の取引条件」(第2号)であって、「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」である。不実告知の場合に限って、これに「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」であって、「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」が追加されることになる。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がこれに当たる。山林売却の可能性がするという契約締結の動機は、「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、「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」を規定することにより、これが読めるようになる。

不利益事実の不告知についても、「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」が重要事項に追加されると、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であっても、消費者の事情をどこまで考慮し不利益事実に係る情報提供をしなければならぬか判断を要するところであったが、「不実表示」の場面に限定されたので、不動産実務にほとんど影響はない。また、宅建業法第47条により、宅建業者は、「重要な事項について、故意に事実を告げず、又は不実のこ

¹ 消費者契約法専門調査会中間取りまとめの概要と不動産取引に係る留意点について

http://www.lij.jp/news/research_memo/20150831_3.pdf

² <http://www.cao.go.jp/consumer/iinkai/2016/210/shiryoku/index.html>

とを告げる行為」は禁止されているので、宅建業法を遵守していれば問題は生じない。

なお、不利益事実の不告知については、故意要件や先行行為要件の削除など規律のあり方について引き続き検討を行う必要があるとされており、故意要件がある宅建業法第 47 条との整理やどこまで告知しなければならないか等問題が生じる可能性があるため、今後の消費者委員会の動向に注視が必要である。

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

事業者が、消費者に対して、過量契約（事業者から受ける物品、権利、役務等の給付がその日常生活において通常必要とされる分量、回数又は期間を著しく超える契約）に当たること及び当該消費者に当該過量契約の締結を必要とする特別の事情がないことを知りながら、当該過量契約の締結について勧誘し、それによって当該過量契約を締結させたような場合に、意思表示の取消しを認める規定を新たに設ける。

事業者が、消費者に当該契約を締結するか否かを合理的に判断することができない事情があることを利用して、当該消費者に不必要な契約を締結させる契約について、専門調査会では検討してきたところであるが、できる限り客観的な要件をもって明確に定めることにより、事業者の予見可能性を確保する必要があることから、過量契約に限定された規律となった。これにより、不動産実務への影響はなくなった。

取消権の行使期間（法第 7 条第 1 項）

取消権の行使期間のうち、短期の行使期間を 1 年間に伸長することとする。

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。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。

消費者契約法違反、例えば不実表示により誤認し、契約をしたが、誤認に気が付いてから 1 年以内であれば、取消権を行使できることになる。売主宅建業者の場合は、瑕疵担保責任について、目的物の引渡しから 2 年未満の期間に契約解除権の行使を制限することは、宅建業法第 40 条³違反になるところであり、消費者契約法違反の範囲と異同はあるものの、不動産実務に特に大きな影響はない。

不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しの効果

新民法第 121 条の 2 第 1 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が、消費者契約法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であって、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、当該消費者の返還義務の範囲を現存利益に限定する旨の規定を設ける。

現行では、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。しかし、新民法第 121 条の 2 の下では、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

³ なお、現行では、瑕疵の内容と契約解除等をする旨の表明が必要であるが、新民法が施行されると、契約不適合の事実（瑕疵の内容）の通知で足りることとなる。

ことになる。そこで、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。

不実表示による誤認によりマンションの売買契約をし、入居した場合、誤認に気づくまでの家賃相当額は返還義務の範囲とならないことになると思われるが、不動産実務に大きな影響を与えるものではない。なお、この規定については、新民法の施行と同時に施行されることとするのが適当であるとされている。

事業者の損害賠償責任を免除する条項（法第8条第1項）

法第8条第1項第3号及び第4号の「民法の規定による」という文言は削除することとする。

現行法では、「当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する『民法の規定による』責任」の全部又は一部を免除する条項は無効とされている。しかし、法人の代表者による不法行為責任の規定が、消費者契約法の立法当時は民法に設けられていたものの、その後の民法改正により他の法律に規定されるようになったこと等を踏まえると、規律の対象を「民法の規定による」不法行為責任に限定すべきではないことから、「民法の規定による」という文言を削除するものである。

不動産実務に大きな影響を与えるものではない。

不当条項の類型の追加／消費者の利益を一方的に害する条項（法第10条）

① 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あらかじめ放棄させる条項を例外なく無効とする規定を設けることとする。

② 法第10条前段を改正し、これに該当する消費者契約の条項の例示として、消費者の不作为をもって当該消費者が新たな契約の申込み又は承諾の意思表示をしたものとみなす条項を挙げることとする。

法第8条（事業者の損害賠償を免除する条項の無効）又は第9条（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）に規定するもの以外の消費者契約の条項が無効とされるか否かは、法第10条⁴によって判断されているが、同条の要件は抽象的であることから、契約当事者双方の予見可能性を高め、紛争を予防する等の観点から、具体的な契約条項を無効とする規定を追加することが必要である。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あらかじめ放棄させる条項を例外なく無効とするような契約条項は、消費者が、事業者に債務不履行がある場合や、事業者の行った給付に瑕疵があり、契約の目的を達することができない場合であっても、当該契約の拘束力から解放される術を奪うものであり特に不当性が高いので、①の規定を追加するものである。

瑕疵担保責任については、宅建業法第40条により、民法第566条第3項に規定する期間について目的物の引渡しから2年以上となる特約を除き、買主に不利となる特約をしてはならないので、実質的に不動産実務に影響を与えるものではない。また、債務不履行による解除権をあらかじめ放棄する条項も実務上考えられない。なお、新民法が施行されれば、瑕疵担保責任の規定による解除も一般的な債務不履行解除の規定によることになるので、それを踏まえた規定に改正されるものと思われる。

⁴（消費者の利益を一時的に害する条項の無効）

第10条 民法、商法その他の法律の公の秩序に関しない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時的に害するものは、無効とする。

法第 10 条の前段要件の内容は、賃貸借契約の更新料条項の有効性に関する最高裁判決⁵に従えば、問題となる契約条項が、当該契約におけるデフォルト・ルールと比較して、消費者の権利を制限し又は義務を加重するものであるというものになると考えられる。しかし、デフォルト・ルールが明文で規定されていない事項に関する契約条項が問題となった場合、当該条項がデフォルト・ルールと比較して消費者に不利な内容となっているかを判断することは容易ではない。そこで、「消費者の不作为をもって当該消費者が新たな契約の申込み又は承諾の意思表示をしたものとみなす条項」を例示に追加するものである。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であるが、不動産実務では想定されない。

なお、不当条項の種類の追加については、引き続き検討することとしており、消費者の解除権を制限する条項、事業者当該条項がなければ認められない解除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の要件を緩和する条項などの類型が追加されないか引き続き注視が必要である。例えば、賃貸借契約における暴力団排除条項による解除権の行使も、規定の仕方によっては、事業者当該条項がなければ認められない解除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の要件を緩和する条項に当たる可能性があることに留意する必要がある。

このほか、情報提供義務等不動産実務に大きな影響を与えるおそれがある事項も今後の検討課題とされているところである。

(大野 淳)

⁵「任意規定には、明文の規定のみならず、一般的な法理等も含まれると解するのが相当である。」とした上で、「賃貸借契約は、賃貸人が物件を賃借人に使用させることを約し、賃借人がこれに対して賃料を支払うことを約することによって効力を生ずる（民法 601 条）のであるから、更新料条項は、一般的には賃貸借契約の要素を構成しない債務を特約により賃借人に負わせるという意味において、任意規定の適用による場合に比し、消費者である賃借人の義務を加重するものに当たるといふべきである。」と判示した。