

## 消費者契約法の改正

弁護士 佐藤 貴美



消費者契約法は、平成13年8月に施行され、不動産取引の一部についても適用があります。リアルパートナーでも以前に紹介したことがありますが、その後、平成18年6月7日に「消費者契約法の一部を改正する法律」が公布され、平成19年6月7日から施行されました。改めて消費者契約法の概要について簡単にまとめておきます。

### I 消費者契約法とは?

消費者契約法は、「事業者」と「消費者」との間で締結される契約(これを「消費者契約」といいます)につき、事業者と消費者とでは、情報の質・量、交渉力に大きな差があるという前提に立ち、消費者側に契約を取り消せる権利を与えることと、不当な内容の条項を無効とすることにより、消費者の利益を護ることを目的としています。

### II 消費者契約法が適用される 不動産取引

不動産取引に係る消費者契約法の適用関係は、図表1のとおりです。

図表1●不動産取引に係る消費者契約法の適用関係

売買	個人(事業目的)対個人(事業目的)	×
	個人(事業目的)対個人(事業目的なし)	○
	個人(事業目的なし)対個人(事業目的なし)	×
	法人対個人(事業目的)	×
	法人対個人(事業目的なし)	○
賃貸借	賃借人が個人(事業目的)	×
	賃借人が個人(事業目的なし)	○
	賃借人が法人	×

○適用あり ×適用なし

### III 消費者契約法による規制

#### 1 特約の内容にかかる規制

##### ①消費者の利益を一方的に害する特約の無効(10条)

ある契約条項が、法律の規定よりも消費者(この場合は賃借人)の権利を制限したり、義務をより多く課したりするような内容で、それが当事者間の信義則に反し、消費者に一方的に不利である場合に、その契約条項は無効とされます。たとえば、原状回復に係る負担区分の特約や敷金返還に係る特約などで、そ

れがガイドラインや過去の判例に比べて信義則に反し賃借人に不利であり、それを正当化する理由がないと考えられる場合には、当該特約は無効である、という形で主張されることとなります。

##### ②損害賠償責任の免除特約の無効(8条)

(ア)事業者の債務不履行、不法行為に基づく損害賠償責任の全部を免除する特約は無効とされます。

(イ)事業者の故意または重大な過失に基づく債務不履行、不法行為に基づく損害賠償責任の一部を免除する特約は無効とされます。

(ウ)瑕疵担保責任の全部を免除する特約は無効とされます。

##### ③損害賠償の予定の制限(9条)

(ア)契約解除に伴う損害賠償の予定または違約金を定めた条項について、それらを合算した額が、解除事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い事業者が生ずべき平均的な損害額を超える部分は、無効とされます。

(イ)遅延損害金で年14.6%を超える部分は、無効とされます。たとえば、賃料の遅延利息につき年18%と定めていた場合、年14.6%に置き換えられることになり、それ以上の利息部分を請求することはできません。

#### 2 契約手続にかかる規制(4・5条)

さらに、消費者契約では、契約締結の際の手續面に着目し、図表2に記載の場合には、消費者は契約を取り消すことができるとしています。そして、これは、事業者本人が行った場合だけでなく、契約の締結について媒介を委託された者や、代理人が行った場合も同様に、消費者は契約を取り消すことができるとしています。

図表2記載の事項は宅建業法上でも業務に関する禁止事項として規定されているところですが、宅建業法上は、直接は、当該規定に反すれば行政監督の対象となるなどの業者へのペナルティが生じるのみですが、消費者契約法を使うことにより、契約そのものが容易に取消されることになり、その場合新たに依頼者等との関係で、民事上の責任問題も生じかねないことに注意が必要です。

図表2●消費者が契約を取り消すことができる場合

- (ア) 重要事項について不実の告知により契約を締結した場合
- (イ) 断定的判断の提供により契約を締結した場合
- (ウ) 不利益事実の故意の不告知により契約を締結した場合
- (エ) 不除去または監禁により消費者が困惑し、それにより契約を締結した場合

## Ⅳ 今回の消費者契約法改正で消費者団体訴訟制度を設置

今回の改正は、今までの消費者契約法の規定についての変更はなく、新たに「消費者団体訴訟制度」を設けたものです。この「消費者団体訴訟制度」につき説明をするとともに、今後の不動産業者としての対応について概観してみましょう。

消費者団体訴訟制度とは、一定の要件を満たして内閣総理大臣が認定した消費者団体は、事業者等が不特定かつ多数の消費者に対して、前述の「Ⅲ 消費者契約法による規制」の「1 特約の内容にかかる規制」の規定を含む契約の締結、または「2 契約手続にかかる規制」に反する行為を行いまは行うおそれがあるときに、それらの行為の差止めを請求できるものです。

### 1 適格消費者団体の認定

消費者団体訴訟制度は、すべての消費者団体が利用できるわけではありません。この制度は、消費者団体が直接の当事者となって、事業者に対し法的措置を講ずるものですから、不適切な行使がなされたり濫用があったりするのは、制度の信頼が薄れることとなります。

そこで、この制度を利用できるのは、内閣総理大臣の認定を受けた消費者団体に限ることとしています。この内閣総理大臣の認定を受けた消費者団体を、「適格消費者団体」といいます。法律上、図表3記載の要件をすべて満たす団体が、行政の審査を受けて認定されることとなります。

### 2 認定済みの適格消費者団体

平成19年10月末日現在において認定されている適格消費者団体は、図表4記載の2団体です

### 3 差し止め請求制度

適格消費者団体は、事業者に対し、消費者契約法に反する

一定の行為の差し止めを請求できます。

#### ① 差し止めの要件等

差し止めの対象となるのは、図表5記載の3つの要件をすべて満たす事業者の行為です。したがって、たとえば、ある貸貸人が、一定の貸貸借契約書を使って多くの借借人と貸貸借契約を締結している場合において、貸貸借契約書中に消費者契約法10条に反すると評価される規定があるときなどが該当します。

#### ② 差し止め請求の内容

差し止め請求とは、具体的には図表6のような内容の請求です。

図表3●適格消費者団体の要件

- (ア) 公益法人・NPO法人であること
- (イ) 消費生活に関する情報の収集・提供、消費者の被害防止および救済のための活動など、不特定多数の消費者の利益の擁護を図るための活動を主たる目的とし、現にその活動を相当期間にわたり継続して適正に行っていると認められること
- (ウ) 差し止め請求関係業務を適正に遂行するための体制および業務規程が適切に整備されていること
- (エ) 理事会の設置・理事につき一定の要件を満たすこと
- (オ) 人的体制の観点から専門的な知識・経験を有すると認められること（消費生活相談員、弁護士、司法書士等の助言・意見を求められることなど）
- (カ) 経理的基礎につき一定の要件を満たしていること
- (キ) 差し止め請求業務以外の業務を行う場合には、差し止め請求の適正な遂行に支障を及ぼさないこと

図表5●差し止めの対象となる3つの要件

- (ア) 消費者契約法に規定する不当勧誘行為および不当な契約条項を含む消費者契約の申込みまたは承諾行為を、
- (イ) 不特定かつ多数の消費者に対し、
- (ウ) 現に行われている場合または行われるおそれのある場合。

図表6●差し止め請求の内容

- (ア) 事業者本人に対し、現に行われている不当行為を停止すること
- (イ) 事業者本人に対し、行われるおそれのある不当行為をしないように求めること
- (ウ) (ア)、(イ)とあわせ、事業者本人の不当行為の停止または予防に必要な措置をとるよう求めること（契約書の雛形から当該条文を削除することなど）
- (エ) 事業者の代理人や媒介受託者が不当行為をした場合、それを放置することなく、当該行為を止めさせるよう監督すること
- (オ) 事業者が、その代理人や媒介受託者に対し、不当行為をするよう働きかけをした場合、そのような働きかけをやめるよう求めること

図表4●認定された適格消費者団体一覧（平成19年10月末日現在）

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	特定非営利活動法人消費者支援機構関西
適格消費者団体の住所	東京都千代田区六番町15番地 主婦会館プラザエフ6階	大阪府大阪市中央区大手前1丁目7番31号 大阪マーチャングラザエフ1階大阪府消費生活センター内
差し止め請求関係業務を行う事務所の所在地	東京都千代田区六番町15番地 主婦会館プラザエフ6階	大阪府大阪市中央区大手前1丁目7番31号 大阪マーチャングラザエフ1階大阪府消費生活センター内
認定をした日	平成19年8月23日	平成19年8月23日

\*国民生活センター・ホームページから引用。

\*現在さらに2団体が認定の申請中。

したがって、上記の例では、適格消費者団体が、その契約書を使用している事業者に対し、その契約書の使用の停止を求め、かつ、今後はその契約書から当該契約条項を削除するよう求める、という形の請求をすることになります。

### ③ 差し止め請求権行使の制約等 (15条・28条)

適格消費者団体も、

(ア) 適格消費者団体または第三者の不正な利益を図り、または事業者等に損害を加えることを目的とする場合と、

(イ) 他の適格消費者団体が同一の事業者に対し、同一の請求内容で既に確定判決を得ている場合 (ただしその判決が却下判決である場合と、(ア)のみを事由とする棄却判決である場合は除かれます) には、差し止め請求ができません。

また、適格消費者団体は、差し止め請求権行使の際に、不特定かつ多数の消費者の利益のために適切に行行使することや、差し止め請求権の濫用の禁止、差し止め請求の相手方からの財産上の利益の受領の禁止 (28条) などが義務づけられています。

### ④ 手続の概要

(ア) 書面による事前請求

差し止め請求は、最初から訴訟で行われるわけではありません。まずは事業者に対し、裁判外で、請求の要旨、紛争の要点等を記載した書面により、差し止め請求の通知書が出されることになります。

(イ) 1週間の猶予期間

通知を受けた事業者は、1週間以内に、請求を受け入れるのか、拒否するのか、あるいは請求者である適格消費者団体と協議をするかを決める必要があります。1週間以内に回答のない場合、あるいは請求を拒否した場合、適格消費者団体は、差し止め訴訟を提起し、裁判で決着が図られることになります。

(ウ) 差し止め訴訟

差し止め訴訟は、通常の民事訴訟手続にしたがって行われますが、手続面において、次の3つの点で特別な扱いがされます。

(a) 管轄

適格消費者団体は、合意管轄がない限り、事業者の事務所・営業所の所在地を管轄する裁判所に訴えなければなりません。したがって、適格消費者団体の住所地が遠方である場合でも、裁判は事業者の地元の裁判所で行われることになります。

(b) 移送等

同一・同種の行為の差し止め請求に係る訴訟につき同一の裁判所で審理するために、裁判所は職権で移送ができることになっています。つまり、ある事業者に対する差し止め訴訟が別々の裁判所に提起された場合、裁判所は一つの裁判所でまとめて審理できるよう、当事者の申立てを要することなく、職権で別の裁判所に事件を移すことができます。

(c) 弁論の併合

同一の事業者に対する同一内容の請求が同じ裁判所に複数係属している場合には、裁判所は併合して一つの裁判

として審理・判決をしなければなりません。つまり、同じ事業者に対する同一内容の差し止めを求める訴訟が、〇〇地方裁判所に複数提訴された場合、同一の裁判官のもとで同一の手続の中で審理をし、判決がなされることになります。

## V 改正消費者契約法への対応

改正消費者契約法が施行されたことにより、不動産業者においても、消費者契約法が適用される契約領域において、ますます消費者契約法を視野にいれた対応に心がける必要があります。差し止め請求の対象のうち、契約手続きに関する行為 (前述の「III 消費者契約法による規制」の「2 契約手続にかかる規制」参照) については、そもそも宅建業者が行えば、宅建業法違反の問題になりうるため、当然にそのような行為はなされないであろうから、消費者契約法対応としては、契約条項 (前述の「III 消費者契約法による規制」の「1 特約の内容にかかる規制」参照) を中心に考える必要があります。

### 1 契約条項の再チェック

国民生活センターのホームページでは、消費者契約法10条に反する事例として、賃貸借において原状回復につき通常損耗分を賃借人負担とする特約が挙げられています。また、最近の裁判例では、賃料および敷金以外の金銭授受について、消費者契約法を根拠に判断がなされています (裁判例についてはリアルパートナー2005年12月号・紙上研修第54号をご参照ください)。

今後は、消費者団体訴訟制度の対象として、ますます賃貸借契約の内容が取り上げられることが予想されます。しかも、この制度は、「事前の差し止め」ですから、差し止め請求がなされると、契約そのものができないという大きな影響が生じます。

したがって、まずは契約条項を再チェックして、消費者団体訴訟制度の対象となりうるかの確認をしておくことが賢明でしょう。とりわけ、賃料および敷金以外の金銭の授受の合意については、最近の裁判例などをもとにすれば、

① 当該金員の趣旨の明確化

② 上記趣旨に沿った合理的金額の設定

③ 契約時の説明と明確な合意の証明

などにつき、十分な対応が必要とされと考えられます。

以下、個別の条文ごとに若干検討してみよう。

### 2 消費者契約法で問題とされる可能性のある条文

① 原状回復で通常損耗分を賃借人負担とする特約

この特約については、高等裁判所レベルで消費者契約法に反するとして無効とした判決がある一方で、消費者契約法が適用される以前の契約につき最高裁判決が、「明確な合意」の存在を前提に有効とするとしています。高裁判決も、規定の内容面からのみ無効としたわけではなく、手続的な側面 (賃借人の認識や意思表示の機会の付与等) の不備もあわせて信義

則違反と評価していることなどに鑑みれば、少なくとも事前の説明等手続面において十分に配慮すべきです。

### ②礼金

礼金については、消費者契約法を根拠に直接判断をした裁判例はありませんが、敷引き特約につき争われた事案などを参考に考えれば、単に地域慣行というだけでは足りず、礼金の趣旨（たとえば賃料の前払いや空室損料など）、その趣旨に見合った合理的な金額の設定、賃借人への説明と明確な合意、といった点につき十分配慮する必要があります。

### ③敷引き特約

特約の有効性につき裁判例は分かれています。敷引きの趣旨に沿った合理的な金額であれば有効とする判決もあります。したがって、敷引特約も、趣旨の明確化と合理的な金額の設定、賃借人への説明と明確な合意に十分配慮する必要があります。

### ④更新料

更新料特約の有効性についても裁判例は分かれています。特約を有効とした裁判例では、更新料は賃料の補充、異議権放棄の対価、紛争解決金、賃貸借期間存続保持の対価などの趣旨があるとされます。その論拠につきさまざまな議論があるところですが、それらの趣旨を総合的に勘案し、賃料との兼ね合いなどを踏まえた合理的な金額設定と、賃借人への説明と明確な合意に十分配慮する必要があります。

### ⑤明渡し遅延の際の損害金

明渡しが遅延する場合の損害賠償の予定については、消費者契約法9条が問題となり、平均的損害額を超える部分は無効とされます。明渡しが遅延することで生じる損害としては、当然にその期間中の賃料相当額がありますが、それに加え、次の入居者が決まっていた場合は次の賃借人が入居できないことに対する損害も含まれると考えられます。また、明渡し実現に向けての手續に要する費用も生じます。これらの費用等を加味した合理的な金額設定しておくことが求められます。

### ⑥期間中修繕を賃借人負担とする特約

賃借人の故意過失によらない不具合等の修繕につき賃借人負担とする特約は、判例は、賃貸人の修繕義務を免除するものであって、賃借人に積極的に修繕義務を負わせたものではないとしていますので、条文の趣旨はその限度のものであると理解しておくことが大切です。もちろんその修繕が、賃借人の故意過失に基づき要するものである場合には、損害賠償責任として、賃借人に修繕の実施ないし費用負担を求めることが可能です。

### ⑦損害賠償免責条項

物件内で生じた事故等につき賃貸人が一切の責任を負わないとする特約は消費者契約法8条違反とされる可能性がありますので注意が必要です。

### ⑧無催告解除条項

判例では、契約違反行為につき、高度な信頼関係破壊の事案においては無催告での解除も認められるとしています。したがって、たとえば明らかに信頼関係が破壊されると評価できるもの

につき催告なしで解除するとの条文を設けることは問題ないと考えられます。ただし、たとえば賃料1ヶ月滞納のみで（他の事情がないにもかかわらず）即時に催告なしに解除するという条文は問題とされる可能性が高いでしょう。したがって、解除事由に同じ、「催告の上」の解除を原則としつつ、重大な契約違反のケースにつき「当事者間の信頼が損なわれるに至ったときは催告なしに」などの文面しておくことなどが検討されてよいでしょう。

## 3 差し止め請求がなされた場合の対応

差し止め請求は、まずは裁判外で、事業者に対し、差し止めの通知がきます。

不動産取引において消費者契約法の活用が主に想定される賃貸借契約の場合では、事業者である賃貸人に通知がきて、その後、媒介ないし管理をする不動産業者に対し、その通知に対する対応のアドバイスを求めるという展開が予想されます。この場合、事業者は、1週間以内に何らかの対応を決定して回答しなければなりません。

請求内容を精査し、当該請求に対する合理的な反論が可能かなどを検討し、請求に応じるか、拒否するかを助言することになります。また、協議の申入れをして、適格消費者団体と事業者とで訴訟外で対応を検討することも考えられます。

いずれにしても、何も回答しない場合には、適格消費者団体は差し止め請求訴訟を提起することになり、この場合、事業者である賃貸人が被告となって、訴訟手続に応じなければならない負担が生じますので、賃貸人との信頼関係の保持の観点からも、適切な助言が求められます。

## Ⅵ 今後の動き

消費者団体訴訟制度の創設を内容とする改正消費者契約法が本年施行されましたが、政府部内では、さらに消費者契約法改正を検討する動きがあります。また、今後、差し止め請求に係る裁判例の蓄積の中で、不動産の契約関係における新たな判例上の基準が示されてくるかもしれません。

不動産業の分野では、とりわけ居住用で個人が賃借人である不動産賃貸借につき、消費者契約法は無視できない存在となっていますので、これらの消費者契約法関連の裁判例や、今後の立法の展開などには十分ご注意くださいことが肝要です。

### ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先 ● (社) 全国宅地建物取引業保証協会

紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3