

(社)全国宅地建物取引業協会連合会

消費者契約法評価検討委員会ヒアリング資料

平成 19 年 4 月 10 日

1.消費者契約法施行後の状況に対する評価について

契約内容及び契約手続きにつき、宅建業者としても、より消費者保護的観点を重視するという方向での意識の高まりがもたらされたことは一定程度評価できるものである。

ただし、以下につき現場としては対応に苦慮する側面がある。

(1) 第4条について

不実告知等は、宅建業法でも規制されているが、宅建業法上は故意過失が要件とされている。それに対し消費者契約法では当該要件が不要であるため、無過失で不実告知がなされた場合につき、契約取消しにともない業者責任の訴訟リスクを負うことが想定されるものである。

(2) 第10条について

包括的抽象的な規定であるため、実際にどのような場合に契約条項が無効となるのか判断に苦慮することが多い。

これまでの判例を見ても、賃貸借契約の退去時における通常損耗補修特約や敷引特約において、消費者契約法第10条違反とした案件が多いことも承知している。

通常損耗補修特約に関しては、明らかに契約条項の不備等によるものは理解できるが、平成17年12月16日の最高裁判例においては、特約自体は契約自由の原則からは認められるとしているが、その手続のあり方（明確な合意をいかに得るか）についての具体的な方策までは示されていない。

(事案の概要)

共同賃貸住宅の退去に際し、賃貸人が賃借人に対し、契約書等に基づき原状回復費用に通常損耗分を含め敷金から差し引き返還したところ、賃借人が、敷金全額の返還を求めた事案である。原審の大阪高裁は賃借人からの請求を棄却した。

(判決の概要)

最高裁は、原審である大阪高裁の判決が、「通常損耗分を含めた原状回復義務を内容とする契約が成立した」と判断したことに係る理由のうち、

- ①「原状回復義務には、特約がない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる。」という点は認め、
- ②本件では賃貸借契約書・負担区分表には通常損耗の補修費用も退去者が負担するものとしているからそれを内容とする契約が成立したという点につき、当該契約書の条文と負担区分表の記載では「通常損耗を含む趣旨であることが一義的に明白といえない」とし、かつ、口答での明確な説明もなかったとして認めず、

よって、本件においては、通常損耗を原状回復の内容とする契約（「通常損耗補修特約」といいます）が成立しているということとはできないとした。

あわせて、通常損耗補修特約が成立する要件として、

③「少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていること」を例として挙げている。

また、関西エリアにおいて多くみられる敷引に関する判例においても、第1回本委員会資料でいくつか紹介されているが、敷引自体は長年の商習慣として認めながらも、その割合が契約期間と比べて高い割合であるため、消費者契約法違反であるという判断が多く見られる。

よって、敷引の商習慣があるエリアにおいては、どこまでの割合であれば暴利的でないのか、適正な割合を示して欲しいという声も出ている。

大阪地裁平成18年2月28日判決概要

ア 通常の敷引特約は、自然損耗料（自然損耗の修繕費用）、空室損料等の趣旨を兼ね備えている。関西地方においては、長年の慣行として敷引特約の存在が認識されており、一定の合理性、必要性を有するものであるといえるから、その趣旨を逸脱し暴利行為と認められる場合を除き、有効というべきである。

イ 本件敷引特約は、保証金60万円に対して敷引金が50万円というものであるが敷引金が保証金の約83パーセント、賃料の6か月分以上にも及んでいることからすれば、前記の敷引特約の趣旨を勘案してもその趣旨を逸脱していると認めるのが相当である。

ウ したがって、本件敷引特約は、消費者契約法10条の消費者の義務を加重する消費者契約法の条項に該当し、消費者の利益を一方的に害するものとして無効というべきである。

（この判決は、上告審である大阪高裁平成18年7月24日判決でもそのまま認められた。）

2.消費者契約法に関連する最近の消費者トラブルの実情と対応

(1) 消費者契約法に関連する最近の消費者トラブルについて

居住用の賃貸借契約の内容につき、消費者契約法8条～10条違反ではないかとしてトラブルになる。

具体的には、

- ① 原状回復における通常損耗補修特約
- ② 敷引き特約

(また、一部分譲業者においては、情報提供義務違反(マンション内での一定の制限の有無等につき説明不十分であるなど)が問われることもある)

(2) 消費者トラブルと本会の対応について

消費者契約法の内容を説明したパンフレットの作成・配布(現在も有償で配布)、会員に対する研修、とりわけ賃貸については、賃貸の専門家を養成する講座において、一定の時間を割いて消費者契約法の説明などを行い、会員に対し、消費者契約法の趣旨内容の理解を深めてもらうように努力はしているが、個別事案等の指導等は、法令上の根拠もなく、また、会の性格上できないものと認識している。

3.消費者トラブルの解決に資する取引ルール・規制の在り方について

不動産取引、とりわけ賃貸借契約関係については、地域性もあり、個々の契約条件についても法令上明確に定めがあるのは一部に限られるため、1、2で述べたように、現場では対応に苦慮することが多い。

例えば、賃貸借契約は、民法及び借地借家法などで、契約の存続などのルール化は明確にされているが、それ以外の契約関係のルール(原状回復の範囲、契約解除における信頼関係破壊の法理の具体的基準、緊急事務管理としての立ち入りの可否など)については、判例や一般的な法規を適用しつつ対応せざるを得ないのが現状である。

一方で契約ルールに従って、契約当初の合意に基づき対応を図ろうとしても、その後契約条項が不成立ないし無効とされるなど、予測可能性を欠いている。

すなわち基準が明確になっていないことから現場で混乱が生じている現状にあり、仲介業者としても、曖昧な基準のもとで貸主借主の板ばさみにあって適切な対応が困難となっている。

したがって、消費者契約法の改正論議とあいまって、賃貸借契約ルールについても、契約ルールに委ねるのか、内容面の基準を新たに法定化するのか、一定の考え方でガイドラインベースで示すか、また、その内容をどうするのかなどが並行して議論がなされないと、現場ではますます混乱が拡大することが懸念されるものである。

また、売買についても情報提供義務のあり方、瑕疵担保責任の問題などにつきより

明確化の必要性があると考える。

さらに、本会では会員が売買等における重要事項の説明に当たっての書式をはじめ、各種書式を策定し、会員が介在する不動産取引の適正化に努めている。

また、全宅保証協会では、売買において宅建業法に基づく保証制度を実施しており、消費者救済を図っている。

4.その他について

(1)情報提供のあり方について

①広告に関して、

- ・業法第 32 条(過大広告等の禁止)
- ・業法第 33 条(広告開始時期の制限)
- ・不動産公正取引協議会連合会が定めている『不動産の公正競争規約』による業界団体自主規制の存在

「不動産における表示に関する公正競争規約」「不動産業における景品類の提供の制限」などによりインターネットも含めた広告規制を受けた上での広告表示を行っている。

②重要事項の説明に関して

- ・業法第 35 条 (重要事項の説明等)

業法で定められた不動産取引における重要な事項について宅地建物取引主任者をして書面にて交付し説明しなければならない。

- ・業法第 47 条 (業務に関する禁止事項)

業務に関する禁止事項として重要な事項についての不実告知、不告知義務違反がある。

上記の宅建業法は契約を締結するまでに、重要な事項について説明することを義務付けているものである。また、実務上、消費者は契約までに当該物件を下見などにより確認することが一般的である。

このことから、不動産業界においては情報提供のあり方は法令等により明確化されている。

(2)不招請勧誘に対する規制のあり方

一部においてはそのような勧誘もあるのですが、一般的な不動産の取引は、住居用の物件を取得あるいは賃貸することが目的であり、その際には、購入希望者、賃貸希望者の意向を伺ったうえで物件情報を提供するのが一般的である。

このように取引を希望していない消費者への勧誘はあまり見受けられない。特に

賃貸借についてはコスト面などを勘案すると現実的ではないと思われる。

(3)適合性原則のあり方について

投資用の物件に対する売買は、そのような問題もあり得るかもしれないが、一般的には消費者は住宅を取得あるいは賃貸借することを目的とするものである。

住宅の売買における取引価格は高額であることが一般的であるため、契約にあたって金融機関からの融資を伴うものが通常である。

このため、宅建業法では、金融機関からの融資の条件や不成立の場合について説明することが義務付けられており、取引にあたって融資契約不成立の際の白紙解除とする指導もあることから、これらを契約条項に盛り込んでおり、また、業者も対応している。

さらに、不動産の売買における取引は、一般的な商慣習として手付金・中間金・残代金決済により取引が完了するもので、おおむね適合性の問題は生じないものと考えられる。

適合性の問題があるような取引は、むしろ取引自体が不安定となるものであり、宅建業者はそのような購入者への勧誘などはトラブル防止の観点より避ける傾向にあると考える。

また、売買・賃貸借契約の共通項として、一般的に契約の締結までに物件についての説明や物件への案内の際に価格や賃料についても説明しているものであり、購入希望者等の価格などへの理解を得た上で契約を締結することが一般的である。

(4)インターネット取引について

宅建業法において契約締結までに重要事項・取引内容などについて購入希望者などと対面により宅地建物取引主任者をして説明し書面を交付している。

また、契約締結にあたって契約内容を記載した書面を各当事者に交付しなければならない義務が課せられている。

不動産の売買における取引は一般的に高額であるため、また、インターネットを利用した広告などはあるが、上記、宅建業法により取引の適正化のための規制がありインターネットを利用した契約を締結することはあり得ない。

また、取引慣行としては、通常は購入希望者等が物件の内覧などを行った上で顧客の理解のうえ契約締結に至るため、インターネットのみによる取引、いわゆる契約の締結は不動産取引ではあり得るものではない。

(5)その他

・消費者契約法3条をサポートするような仕組みの策定

(対事業者(オーナー)に対して)

不動産の取引、とりわけ賃貸については、業者はオーナーからの依頼により仲介す

る立場であることが多い。したがって、対オーナーの関係では、会員を通じて消費者契約法の意義や内容等を「教育」していくことも不可能ではないし、団体としても今後も引続き会員業者に対し、研修等を通じ理解を深めていく所存である。ただしこれも限界があるため、国、地方公共団体などの行政サイドとしての積極的な「オーナー教育」の制度化が図られてもよいものと思料する。

(対消費者)

しかし一方で、消費者（この場合借主）の側で、そもそもの契約という意味を理解していない方も残念ながら存する（例えば、契約書に署名捺印し、内容も特に問題ない条件についても「契約書なんて読むわけない」として禁止行為に反することを平気で行う場合がある）。そういった消費者に対し、会員を通じて教育することは不可能である。

したがって、消費者契約法3条2項の趣旨を斟酌し、消費者教育についても十分に配慮いただくことが、消費者契約法の実効性の確保には有益であると考えます。