

平成27年9月3日

内閣府消費者委員会事務局
中間取りまとめ等意見受付ご担当者様

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

消費者契約法の見直し・中間取りまとめに対する意見

本会は、全国約10万の中小宅建業者で構成する団体です。
今般、貴庁より意見募集がございました「消費者契約法専門調査会中間取りまとめ」につきまして、下記のとおり意見をまとめましたのでご査収ください。

記

1 第1「見直しの視点」について

消費者契約法が適用される不動産取引については、宅建業者が媒介する場合には宅地建物取引業法の規定に基づき、契約締結過程における不当な対応は排除されている。

また、国も、標準媒介契約約款、賃貸住宅標準契約書、原状回復ガイドラインの公表、賃貸住宅管理業者登録制度の運用などを通して消費者保護のための対応をとっているところであり、業界団体においてもこれらを受け、各団体における契約書のひな形を作成し、あるいは団体内で自主ルールを作成して、消費者保護のための取組を積極的に行っているところである。

中間取りまとめ案P3にあるように、「消費者と事業者との間の適正な取引の確保に関する法律や事業者団体における自主規制ルールの運用状況等も踏まえて適切な対応を図ることが重要」であることから、消費者契約法の見直しの内容や適用範囲については、上記のような不動産取引における現状や取組を十分に踏まえて検討されたい。

2 第2-1「消費者」概念について

消費者概念については、消費者契約法の適用される対象が「契約当事者間に実質的な格差がある」という契約当事者間の実質に着目して消費者概念を拡張すべきかを検討するとしている。

しかし、契約当事者間の実質的な関係を考慮して消費者概念の見直しを検討するのであれば、事業者概念についても見直しの議論があつてしかるべきではないか。民間賃貸住宅では家主の多くは小規模零細であり、情報力・交渉力の点ではいわゆる消費者と変わらないにもかかわらず、現行法では一律「事業者」とされ、消費者契約法の対象とされている点についても目を向ける必要がある。

3 第2 - 2 「情報提供義務」について

消費者契約法が適用される不動産取引では、提供すべき情報は、物件ごと、当事者ごとに多様であり、事業者としての情報提供が義務化された場合にはその範囲が不明瞭であることから、無用の混乱が生じかねない。

また、宅建業者が媒介する場合には、宅建業法の規定にしたがい必要な情報提供が確保されているし、サブリース事業者がエンドユーザーに貸す場合には賃貸住宅管理業者登録制度に基づき情報提供がなされることになっている。

以上に加え、現行法4条以下に具体的個別的な情報提供義務が規定されていることも踏まえれば、少なくとも不動産取引に関しては、第3条第1項の事業者の情報提供を義務化すべきではない。

4 第2 - 4 消費者の努力義務

最近のネットをはじめとする情報化の進展等に伴い、消費者契約法が適用される不動産取引においては消費者側も容易にかつ多様な情報を収集することができる。また、不動産取引における情報提供の機会の多様性を踏まえれば、消費者側も一定の情報収集に努め、契約当事者としての意識のもとで契約に臨んでいただくことが「消費者啓発」という視点からも大切であろう。したがって、消費者側の当該努力義務の削除を検討する必要はないものとする。

5 第3 - 1 「勧誘」要件の有り方について

消費者契約法が適用される不動産取引においては、不特定の者に向けてなした広告等があつても、宅建業者が媒介する場合には、宅建業法の規定にしたがい重要事項説明等がなされ、それで契約するか否か、契約内容をどうすべきかが判断される（さらに、宅建業者の行う広告等については、宅建業法や公正競争規約により規制されている。）。また、サブリース事業者がエンドユーザーに貸す場合には賃貸住宅管理業者登録制度に基づき同様の対応がなされる。広告等だけで判断して契約に至るケースはない。

上記のような重要事項説明等の手続きがあるにもかかわらず、広告等に何らかの問題があつたことのみに基づき契約の取り消しの対象とすることは、上記契約締結過程における手続きや現行の規律を無意味なものとし、消費者契約法が適用される不動産取引に無用の混乱を生じさせることになる。

したがって、少なくとも不動産取引については、不特定の者に向けてなした広告等を「勧誘」要件に含めるべきではない。

6 第3-3「不利益事実の不告知」について

宅建業者が媒介する場合には、宅建業法により断定的判断の提供等が禁じられているし、サブリース事業者がエンドユーザーに貸す場合には賃貸住宅管理業者登録制度に基づき同様の取扱とされている。

そうすると、消費者契約法が適用される不動産取引において本規定が適用されうるのはサブリース事業以外で家主が自分で借主を見つけて契約をするケースとなるが、この場合の家主は小規模零細で情報力も交渉力もないことが多いことから、故意要件や先行行為要件を削除することは、事業者である貸主に過大な負担となる可能性が高い。

7 第4-2「損害賠償の予定・違約金条項」について

消費者契約法が適用される不動産取引の代表的なものとして個人が借主である住宅賃貸借契約があるが、本条項の適用範囲が契約終了一般に拡張されると、明渡遅延損害金や、借主の故意過失等により物件等に毀損等を負わせたことなどに伴う損害賠償などを「敷引き」などの一時金で処理する場合などが適用対象とされうるものと想定される。

しかし、これらについてはすでに現行法10条に基づく裁判例の集積により実務上の処理がなされているところであって、あえて9条の適用範囲とする必要はないし、そもそも賃貸借契約が終了した場合に生じうる損害は、物件ごと、契約ごとに多種多様であり、借主の態様や手続きの有り方などによっても異なることから、「平均的な損害額」は想定できず、今後も個別のケースに応じて同法10条により対処すればよいものとする。

8 第4-4「不当条項の種類の追加」について

消費者契約法が適用される不動産取引については、国が公表している賃貸住宅標準契約書などでは報告書記載の「不当条項」は使用されていないし、業界団体等においても標準契約書を受けた契約書のひな型を作成するなどして、すでに十分な対応がなされているところである。

また、報告書記載以外の不当条項を検討する場合には、契約内容が契約類型ごとに(さらに不動産取引であれば物件ごと、契約ごとに)多様なものがあることを踏まえ、いたずらに規制範囲が不透明となり予測可能性を害することのないよう留意されたい。さらに、すでに現行法10条に基づく判例により決着が図られているものについては、紛争の蒸し返しによる無用な混乱を生じさせないよう留意されたい。

9 第5 - 1 「条項使用者不利の原則」について

消費者契約法が適用される不動産取引においては、宅建業者が媒介する場合には、たつき台は宅建業者で用意するが、実際の契約条件は、契約締結に至るまでの間、宅建業者が間に入って当事者間で協議調整等がなされ、その結果が書面化されるところであって、「事業者が自ら契約条項を準備して使用している」という要件には該当しないことを確認されたい。

以 上