

---

---

平成 27 年度

民法の改正動向を踏まえた

宅地建物取引制度のあり方に関する調査研究

～消費者契約法改正の動向について～

報 告 書

---

---

平成 28 年 3 月

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会



## 目次

1. 本研究の背景と目的.....	1
(1) 研究の背景.....	1
(2) 研究の目的.....	1
2. 民法改正の動向について.....	2
(1) 民法改正の目的.....	2
(2) 民法改正に関する審議の過程.....	3
3. 消費者契約法改正に向けた検討の動向.....	4
3-1. 消費者契約法改正の目的と審議の状況.....	4
(1) 消費者契約法改正の目的.....	4
(2) 消費者契約法改正の審議の過程.....	5
3-2. 消費者契約法改正の内容.....	11
(1) 中間とりまとめ.....	11
(2) 「中間とりまとめ」に対する全宅連の意見について.....	25
(3) 「消費者契約法専門調査会報告書」について.....	28
3-3. 国会における審議の状況.....	34
(1) 法律案の提出.....	34
(2) 改正案の条文.....	35
4. 全宅連が与えた影響について.....	41
参考.....	47
1. 消費者契約法（平成12年5月12日法律第61号）.....	47



# 1. 本研究の背景と目的

## (1) 研究の背景

法務省法制審議会では平成 21 年 11 月から、債権関係を含む民法の改正案が審議されており、改正検討項目として、契約関係・瑕疵担保責任・保証関係等、不動産の売買及び賃貸借の実務に大きな影響を与えると予想される多くの事項が含まれている。このため全宅連は平成 23 年 1 月から研究会を設置し、常に最新の情報に基づき不動産取引への影響などに関して検討を重ねてきた。

平成 25 年 2 月には「民法（債権関係）の改正に関する中間試案（以下、「中間試案」とする。）」が公表され、パブリックコメントの手続きを経て、平成 26 年 8 月に「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」が決定された。

「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」はさらに法制審で審議され、平成 27 年 2 月に「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」として発表され、平成 27 年 3 月 31 日に第 189 回国会（通常国会）に提出された。しかしながら第 189 回通常国会では可決に至らなかった。

一方、平成 26 年 8 月に内閣総理大臣から消費者委員会に対し、消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号。以下「消契法」という。）について、「施行後の消費者契約に係る苦情相談の処理例及び裁判例等の情報の蓄積を踏まえ、情報通信技術の発達や高齢化の進展を始めとした社会経済状況の変化への対応等の観点から、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」の検討を行うように諮問がなされた。それを受け、平成 26 年 10 月に消費者契約法専門調査会（以下「調査会」という。）が設置された。

同年 11 月から調査会において審議が行われ、今後の検討の方向性を示すために、平成 27 年 8 月に「中間取りまとめ」が公表された。

公表後、平成 27 年 10 月から再開した調査会の審議の中で関係団体からのヒアリングを実施しており、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会（以下、「全宅連」とする。）もヒアリングの対象となった。

平成 27 年 12 月 25 日開催の第 24 回調査会を経て、「消費者契約法専門調査会報告書」が公表された。

## (2) 研究の目的

民法改正及び消契法改正が宅地建物取引制度に及ぼす影響を把握するため、民法改正の動向、並びに、消契法改正の動向について研究を行う。

## 2. 民法改正の動向について

### (1) 民法改正の目的

民法（債権関係）改正の目的については、民法（債権関係）部会の第1回・第2回会議において「改正の必要性と留意点」として議論された。

概略は、1)～4) のとおりである。

#### 1) わかりやすい民法にすること

判例を十分に理解している人間でなければ民法が使えないというのは問題であり、判例法理等を明文化して、国民にとって民法を分かりやすいものにすることが必要である。

#### 2) 条文の在り方を変える

現在の民法の条文は俳句のように短く、「危険負担」など、一般には使われていない用語も多用されていて、国民に理解されにくい。また契約が有効かどうかも民法の最初の「総則」と真ん中あたりにある「債権総論」や「債権各論」を読まないとわからないので条文の在り方も再検討し、改善を図る必要がある。

#### 3) 社会・経済の変化への対応

たとえば、市場金利とかけ離れた法定利率（民事は年5分、あるいは商事は年6分）により、裁判に負けると銀行金利以上の利息を支払うことになり、現実の経済活動への弊害も生じている。このように明らかに改正が必要な規定が取り残されることがないように、全般的な見直しを行う必要がある。

#### 4) 国際的な取引ルールとの関係

国際取引が盛んになっている現代において、国内の取引ルールも国際取引ルールにできるだけ合わせる方向で民法を作り直す必要があるとの意見が強まっている。

(出典) 平成26年度研究会資料

## (2) 民法改正に関する審議の過程

平成 21 年 11 月 24 日に「法制審議会民法（債権関係）部会第 1 回会議」が開催され、以降、平成 27 年 2 月に「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」が発表されるまでの間に合計 99 回の会議が開催された。

「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」が提出されるまでの流れ、及び、国会提出の状況を整理すると、次のとおりである。

表 民法の一部を改正する法律案が国会に提出されるまでの過程

平成 21 年 11 月 24 日 ～平成 23 年 4 月 12 日	法制審議会民法（債権関係）部会 （第 1 回～第 26 回）
平成 23 年 4 月 12 日	「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」
平成 23 年 6 月 1 日 ～平成 23 年 8 月 1 日	「民法（債権関係）の改正に関する中間的な論点整理」に対するパブリックコメント実施
平成 23 年 6 月 7 日 ～平成 25 年 2 月 26 日	法制審議会民法（債権関係）部会 （第 27 回～第 71 回）
平成 25 年 2 月 26 日	「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」
平成 25 年 4 月 1 日 ～平成 25 年 6 月 3 日	「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」に対するパブリックコメント実施
平成 25 年 5 月 28 日 ～平成 26 年 8 月 26 日	法制審議会民法（債権関係）部会 （第 72 回～第 96 回）
平成 26 年 8 月 26 日	「民法（債権関係）の改正に関する要綱仮案」
平成 26 年 12 月 16 日 ～平成 27 年 2 月 10 日	法制審議会民法（債権関係）部会 （第 97 回～第 99 回）
平成 27 年 2 月 10 日	「民法（債権関係）の改正に関する要綱案」
平成 27 年 3 月 31 日	「民法の一部を改正する法律案」並びに「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律案」を第 189 回国会（通常国会）に提出
平成 27 年 9 月 27 日	第 189 回国会閉会、可決に至らず （継続審議）

（出典）法務省ホームページを基に（株）価値総合研究所作成

なお、民法改正の内容、及び、全宅連による研究が民法改正に与えた影響については、「平成 26 年度民法改正の動向を踏まえた宅地建物取引制度のあり方に関する調査研究報告書（平成 27 年 3 月）」に詳しく掲載されている。

### 3. 消費者契約法改正に向けた検討の動向

#### 3-1. 消費者契約法改正の目的と審議の状況

##### (1) 消費者契約法改正の目的

そもそも民法では、契約は対等な当事者間の自由意思に基づく行為とされているが、消費者と事業者の間で締結される消費者契約については、両者間における情報や交渉力の格差が存在するため消費者が不利になるケースが多い。このような情報や交渉力の格差が存在することを踏まえ、民法と消費者・事業者間の取引に係る個別業法の隙間を埋める包括的な民事ルールとして制定されたのが消契法である。

消契法は、「消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとするにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与すること」を目的に平成12年に制定された。

しかしながら消契法制定後、インターネットが急速に普及したこと、又、高齢化に伴い高齢者が関係するトラブルが増加した。これを受け、平成22年3月に策定された第二次消費者基本計画において、「消費者の自主的かつ合理的な選択の機会の確保」の項において「消契法に関し、消費者契約に関する情報提供、不招請勧誘の規制、適合性原則を含め、インターネット取引の普及を踏まえつつ、消費者契約の不当勧誘・不当条項規制の在り方について、民法（債権関係）改正の議論と連携して検討します」と明記されるに至った。

こうした状況を踏まえ、平成26年8月5日、内閣総理大臣より消費者委員会に対して、「消契法について、施行後の消費者契約に係る苦情相談の処理例及び裁判例等の情報の蓄積を踏まえ、情報通信技術の発達や高齢化の進展を始めとした社会経済状況の変化への対応等の観点から、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を検討すること」という諮問がなされ、消契法改正について検討されることとなった。

## (2) 消費者契約法改正の審議の過程

### ① 調査会設置までの審議

平成12年に消契法が制定されてから、調査会が設置されるまでの主な検討の経緯を整理すると、次のとおりである。

消費者契約法（実体法部分）に関する主な検討の経緯

平成12年4月	消費者契約法成立
平成13年4月	消費者契約法施行
平成19年8月	第20次国民生活審議会 消費者契約法の評価及び論点の検討について
平成20年3月	内閣府 平成19年度消費者契約における不当条項研究会報告書
平成23年8月	内閣府消費者委員会 消費者契約法の改正に向けた検討についての提言
平成24年6月	消費者庁 消費者契約法（実体法部分）の運用状況に関する調査結果報告
平成25年8月	内閣府消費者委員会 「消費者契約法に関する調査作業チーム」論点整理の報告
平成26年8月	内閣総理大臣から消費者員会への諮問
平成26年10月	消費者庁 消費者契約法の運用状況に関する検討会報告書
平成26年10月	内閣府消費者員会 消費者契約法専門調査会設置

(出典) 消費者委員会事務局資料 (平成26年11月)

なお、消契法に関するこれまでの審議会報告書の概要を整理すると、次のとおりである。

消費者契約法（実体法部分）に関するこれまでの審議会報告等の概要

<p>第20次国民生活審議会 消費者契約法の評価及び論点の検討について (H19.8)</p>	<p>平成18年11月、国民生活審議会消費者政策部に消費者契約法評価検討委員会が設置され、関係団体から意見を聴取するとともに、消契法の評価及び論点の検討を行った。その議論の方向性について取りまとめたもの。</p>
<p>内閣府 平成19年度消費者契約における不当条項研究会報告書 (H20.3)</p>	<p>消契法に抵触して是正されるべき契約条項や、正面から抵触するものではないが消費者の利益を不当に害するおそれのある条項を、これまでの裁判例や消費者トラブルの実態を踏まえて、業種横断的に検討したもの。</p>
<p>消費者庁 消費者契約法（実体法部分）の運用状況に関する調査結果報告 (H24.6)</p>	<p>消契法に関する見直しに当たっては、検討を要する論点の抽出・把握を行うことが不可欠であるところ、消費者契約に係る裁判例及び裁判外紛争解決機関における事例等の収集・分析等を行い、もって、同法の課題の所在を明らかにし、同法に関する見直しに当たっての基礎資料とすることを目的とした調査。</p>
<p>内閣府消費者委員会 「消費者契約法に関する調査作業チーム」論点整理の報告 (H25.8)</p>	<p>消費者委員会では、平成23年8月に「消費者契約法の改正に向けた検討についての提言」を行い、早急に消契法の改正の検討作業に着手することを求め、本格的な調査審議を行いうる体制が整うまでの間、論点の整理や選択肢の検討等の事前準備を行うための「消費者契約法に関する調査作業チーム」を平成23年12月に設置。1年半にわたる討議を踏まえ、取りまとめたもの。</p>
<p>消費者庁 消費者契約法の運用状況に関する検討会報告書 (H26.10)</p>	<p>消費者庁は、平成26年3月に「消費者契約法の運用状況に関する検討会」を立ち上げ、消契法の運用状況を把握するため、同法に関する裁判例、相談事例、ADR（裁判外紛争解決手続）事例など様々な事例を収集し、論点の整理を行った。その結果として、取りまとめたもの。</p>

（出典）消費者委員会事務局資料（平成26年11月）

「消費者契約法の運用状況に関する検討会」の概要は次のとおりである。

**【関連事例の収集・抽出】**

- 裁判例：委員報告やデータベース等を通じて収集した 750 件以上の事例のうち、事実認定の問題にとどまるものや純然たる適用事例、主張のみで裁判所の判断が示されなかったもの等を除き、消契法の運用状況の把握に関連すると考えられる 164 件を抽出
- 相談等事例：消費生活相談や法律相談等の実務の実態についての委員報告、PIO-NET、適格消費者団体による差止請求事例、国民生活センターの発表事例等を通じて収集した事例のうち、事案が不明瞭なものや現行法の適用で解決し得るもの等を除き、消契法の運用状況の把握に関連すると考えられる 233 件の事例を抽出

**【運用状況の考察・分析】**

収集した裁判例及び相談等事例につき、消契法の見直しに関連すると考えられる論点項目に対応させて整理した上、各論点項目について、(1) 問題の所在、(2) 関連事例、(3) 本検討会における議論状況を整理

**【主な論点項目と検討会における委員の意見】**

- 消費者概念の在り方
  - ・ 実質的に消費者と異ならない「事業者」などが、情報力・交渉力の格差がある相手方事業者との間で締結した契約には、消契法の保護を及ぼすべき。
  - ・ 形式的に「事業者」である者を実質的に見て「消費者」とする基準を一義的に決めるのは困難である。
- 情報提供義務の在り方
  - ・ インターネット取引、約款取引、契約内容の複雑化・多様化の進行、急速な社会変化への対応力に乏しい高齢者の増加などによって、事業者から消費者に対する情報提供義務・説明義務の明定の必要性は更に高まっている。
  - ・ 契約の締結に「通常影響を与える」情報の具体的範囲は不明確である。事業者の経済活動に与える影響が大きい。
- 勧誘要件の在り方
  - ・ 不特定多数向けの広告等であっても個別の契約締結の意思形成に影響する場合がある。また、インターネットの場合は、広告による契約締結の意思の形成が対面契約よりも直接的と考え得る。

- ・ 事業者は消費者とのトラブル予防目的で広告に幅広い情報を記載することが考えられるが、かえって消費者に必要な情報がわかりにくくなる。
- 重要事項要件の在り方
- ・ 「動機」を「消費者が当該消費者契約を締結するか否かの判断に通常影響を及ぼすべきもの」であり、重要事項に含むべき。
  - ・ 契約締結時に事業者が消費者の「動機」を特定することは困難。
- 不当勧誘行為に関する一般規定
- ・ 消費者の判断力の低下等に乗じた不当な勧誘に対応する立法の必要性は高く、困惑類型を拡充したり、誤認類型・困惑類型の分類に必ずしもなじまない新たな類型に係る規律を消契法に導入するなどすべき。
  - ・ 不要な商品・役務であれば、消費者には拒否する選択肢があることを考慮すべき。
- 不当条項リストの在り方
- ・ 現行法の不当条項リストは2か条のみで、一般条項に委ねられている部分が多い。予見可能性、不当条項の抑止効果という観点からも、具体的な不当条項リストの充実が必要。
  - ・ 評価の余地があるリストが策定された場合は、取引を無用に混乱させかねない点に留意すべき。
- 約款に関する規律
- ・ 民法（債権関係）改正の要綱仮案で保留とされていることから、引き続き、民法改正における議論を踏まえた検討をする必要がある。

②調査会における審議

平成 26 年 11 月 4 日に「第 1 回消費者契約法専門調査会」を開催して以降、平成 27 年 12 月に「消費者契約法専門調査会報告書」を公表するまでの審議の過程を整理すると、次のとおりである。

消費者契約法調査会の開催状況（その 1）

平成 26 年 10 月	消費者契約法調査会の設置
【委員のプレゼンテーション等】	
平成 26 年 11 月 4 日	第 1 回消費者契約法調査会
平成 26 年 11 月 21 日	第 2 回消費者契約法調査会
平成 27 年 1 月 16 日	第 3 回消費者契約法調査会
平成 27 年 1 月 30 日	第 4 回消費者契約法調査会
平成 27 年 2 月 13 日	第 5 回消費者契約法調査会
平成 27 年 3 月 6 日	第 6 回消費者契約法調査会
【個別論点の検討】	
平成 27 年 3 月 17 日	第 7 回消費者契約法調査会
平成 27 年 4 月 10 日	第 8 回消費者契約法調査会
平成 27 年 4 月 24 日	第 9 回消費者契約法調査会
平成 27 年 5 月 15 日	第 10 回消費者契約法調査会
平成 27 年 5 月 29 日	第 11 回消費者契約法調査会
平成 27 年 6 月 12 日	第 12 回消費者契約法調査会
平成 27 年 6 月 30 日	第 13 回消費者契約法調査会
平成 27 年 7 月 10 日	第 14 回消費者契約法調査会
平成 27 年 7 月 17 日	第 15 回消費者契約法調査会
平成 27 年 7 月 28 日	第 16 回消費者契約法調査会
平成 27 年 8 月 7 日	第 17 回消費者契約法調査会 「中間とりまとめ」公表

消費者契約法調査会の開催状況（その2）

【中間取りまとめについての意見集約・関係団体からのヒアリング】	
平成 27 年 10 月 16 日	第 18 回消費者契約法調査会 【ヒアリング対象団体】 （一社）全国銀行協会、日本証券業協会、（一社）生命保険協会、（一社）日本損害保険協会、日本司法書士会連合会
平成 27 年 10 月 23 日	第 19 回消費者契約法調査会 【ヒアリング対象団体】 （公社）経済同友会、在日米国商工会議所、日本チェーンストア協会、全国中小企業団体中央会、（公社）日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会
平成 27 年 10 月 30 日	第 20 回消費者契約法調査会 【ヒアリング対象団体】 主婦連合会、 <u>（公社）全国宅地建物取引業協会連合会</u> 、（一社）新経済連盟、（公社）全日本広告連盟、（公社）日本アドバイザーズ協会、日本インタラクティブ広告協会、日本広告業協会、日本雑誌協会、日本雑誌広告協会、日本新聞協会、日本民間放送連盟
平成 27 年 11 月 13 日	第 21 回消費者契約法調査会 ・ 集中的な意見受付及び関係団体からのヒアリングの結果概要の報告
【個別論点についての検討】	
平成 27 年 11 月 27 日	第 22 回消費者契約法調査会 「勧誘」要件の在り方、不利益事実の不告知、「重要事項」（第 4 条第 4 項）、第三者による不当勧誘（第 5 条第 1 項）、取消権の行使期間（第 7 条第 1 項）、不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しの効果
平成 27 年 12 月 11 日	第 23 回消費者契約法調査会 不当勧誘行為に関するその他の類型、損害賠償額の予定・違約金条項（第 9 条第 1 号）、消費者の利益を一方的に害する条項（第 10 条）／不当条項の類型の追加、条項使用者不利の原則
平成 27 年 12 月 25 日	第 24 回消費者契約法調査会 「消費者契約法専門調査会報告書」公表

（出典）法務省ホームページを基に（株）価値総合研究所作成

## 3-2. 消費者契約法改正の内容

### (1) 中間とりまとめ

第7回消費者契約法調査会から第16回消費者契約法調査会までの間、主に以下の項目について検討が行われた。

#### 検討が行われた項目

- ・ 「消費者」概念の在り方
- ・ 情報提供義務
- ・ 契約条項の平易明確化義務
- ・ 消費者の努力義務
- ・ 「勧誘」要件の在り方
- ・ 断定的判断の提供
- ・ 不利益事実の不告知
- ・ 「重要事項」
- ・ 不当勧誘行為に関するその他の類型
- ・ 第三者による不当勧誘
- ・ 取消権の行使期間
- ・ 法定追認の特則
- ・ 不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しの効果
- ・ 事業者の損害賠償責任を免除する条項
- ・ 損害賠償額の予定・違約金条項
- ・ 消費者の利益を一方的に害する条項
- ・ 不当条項の類型の追加
- ・ 条項使用者不利の原則
- ・ 抗弁の接続
- ・ 複数契約の無効・取消し・解除
- ・ 継続的契約の任意解除権

調査会での検討を経て、平成27年8月7日に「中間とりまとめ」が公表された。

なお、中間取りまとめの位置付けは、『審議の内容を踏まえ、現時点における到達点を整理するとともに、今後の検討の方向性を示すもの。これまで検討した「総則」・「契約締結過程」・「契約条項」・「その他」に関する個別の論点毎に、問題の所在、意見の概要、今後の検討の方向性等を記載。』とされた。

中間とりまとめで提示された論点、及び、その内容は次のとおりである。

## 中間とりまとめで提示された論点

### (ア) 総則

- 「消費者」概念の在り方（法第2条第1項）
- 情報提供義務（法第3条第1項）
- 契約条項の平易明確化義務（法第3条第1項）
- 消費者の努力義務（法第3条第2項）

### (イ) 契約締結過程

- 「勧誘」要件の在り方（法第4条第1項、第2項、第3項）
- 断定的判断の提供（法第4条第1項第2号）
- 不利益事実の不告知（法第4条第2項）
- 「重要事項」（法第4条第4項）
- 不当勧誘行為に関するその他の類型
- 第三者による不当勧誘（法第5条第1項）
- 取消権の行使期間（法第7条第1項）
- 法定追認の特則
- 不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しの効果

### (ウ) 契約条項

- 事業者の損害賠償責任を免除する条項（法第8条第1項）
- 損害賠償額の予定・違約金条項（法第9条第1号）
- 消費者の利益を一方的に害する条項（法第10条）
- 不当条項の類型の追加

### (エ) その他の論点

- 条項使用者不利の原則
- 抗弁の接続／複数契約の無効・取消し・解除
- 継続的契約の任意解除権

以下、それぞれの内容について、「問題意識」と「対応方針」を整理する。

(ア) 総則

①「消費者」概念の在り方（法第2条第1項）

問題意識	「消費者」概念については、法が情報・交渉力の格差に着目するものであることを踏まえ、契約当事者間に実質的な格差があるときには、事業として又は事業のために契約の当事者となる個人や法人その他の団体であっても、消費者として扱うべき場合があり、そのような結論を導くためには、規定の改正又はそのような解釈の可能性を明らかにすることが必要である。
対応方針	「消費者」概念の在り方については、法の適用の前提となるものであり、その範囲を明確に定める必要がある中で、問題となる場合においても、基本的には、法の適切な解釈・適用により相応に対処できるものと考えられる。他方で、実質的には消費者の集合体にすぎない団体と事業者との間の契約のうち、現行法を形式的に適用すると事業者間契約となるが、実質的には消費者契約とみるべき場合に関しては、法を適用することを可能とする観点から、法を改正して「消費者」概念を拡張することも考えられる。 よって、明確な基準が設定できるかどうかを含めて引き続き検討すべき。

②情報提供義務（法第3条第1項）

問題意識	消費者と事業者との間の情報・交渉力の格差を是正して消費者の利益の擁護を図るという消契法の立法目的との関係において、情報提供義務が努力義務にとどまり、具体的な救済手段を定める規定ではないことは不十分であるとして、消費者契約における事業者の情報提供義務を規定するとともに、同義務違反の効果を検討すべき。
対応方針	情報提供義務違反の効果として損害賠償を定めることについては、消費者契約一般に通用する情報提供義務の発生要件の在り方について、慎重に検討すべき。 一定の事項の不告知による意思表示の取消しの規律を検討した上で、必要に応じ、更に情報提供義務違反の効果を損害賠償と定める規定を設けるべきかどうかを検討すべき。

③契約条項の平易明確化義務（法第3条第1項）

問題意識	<p>契約条項の内容が明確であることは、紛争を未然に防止することにつながるとともに、契約締結後に紛争になった場合もその解決を容易にするものであるとして、法的義務とすべき。</p> <p>事業者が条項の意味を明確にする義務があるという観点から、消費者契約に含まれる条項の意味が、「通常の方法による解釈」を尽くしてもなお複数の解釈の可能性が残る場合には、条項使用者である事業者にとって不利な解釈を採用すべきであるという考え方（条項使用者不利の原則）に基づき、そのような規律を設けるべき。</p>
対応方針	<p>契約条項の内容が不明確であり、その意味を確定することができない場合について、契約条項の解釈に関する条項使用者不利の原則を検討すべき。</p> <p>契約条項の平易明確化義務については、条項使用者不利の原則をどのように具体的に規律するかといった点を中心に、条項使用者不利の原則の論点において検討すべき。</p>

④消費者の努力義務（法第3条第2項）

問題意識	<p>法第3条第2項が事業者によって消費者の責任や過失を強調する手段に用いられるおそれがあり、削除すべき。</p>
対応方針	<p>同項の規定を削除しないこととするのが適当である。</p>

### (イ) 契約締結過程

消契法では、民法の特別法として、規定により「不当」とされる契約については意思表示を取り消すことができる。意思表示の「取消し」により、契約は遡及して「無効」となり（民法第121条本文）、契約は締結時から「なかった」ことになる。つまり、消費者契約が取り消された際の事業者側の負担が大きいことから、どのような場合に消費者側からの「取消し」を認めるかについての争いが多かった。

現行の条文の下においても、これまでの裁判例や本法の逐条解説により取消しを可能とする場合を少しずつ広げる方向にあったとされるが、今回の改正に向けた検討では、取消しができる場合を明文により更に広げることが争点となり検討された。

#### ①「勧誘」要件の在り方（法第4条第1項、第2項、第3項）

問題意識	消費者庁逐条解説109頁において、『「勧誘」とは、「消費者の契約締結の意思の形成に影響を与える程度の勧め方」をいうとされ、不特定多数向けのもの等客観的にみて特定の消費者に働きかけ、個別の契約締結の意思の形成に直接に影響を与えているとは考えられない場合は「勧誘」に含まれない』とされているが、情報の発信や収集の方法、あるいは契約締結の方法が多様化したことなどにより、不特定の者に向けた広告等を見て契約を締結することも多くなり、これによりトラブルに至った事例や、不特定の者に向けた広告等の記載や説明をもって、取消しの規定の適用を認めたと考えられる裁判例があることから、不特定の者に向けた広告等に不実告知等があった場合にも、消契法上の意思表示の取消しの規律を及ぼすべき。
対応方針	事業者が、当該事業者との特定の取引を誘引する目的をもってする行為をしたと客観的に判断される場合、そこに重要事項についての不実告知等があり、これにより消費者が誤認をしたときは、意思表示の取消しの規律を適用することが考えられるが、適用対象となる行為の範囲については、事業者に与える影響等も踏まえ、引き続き検討すべき。

#### ②断定的判断の提供（法第4条第1項第2号）

問題意識	消費者庁逐条解説116頁において、『「将来における変動が不確実な事項」とは、「消費者の財産上の利得に影響するものであって将来を見通すことがそもそも困難であるもの」』とされている。
------	---

	<p>「財産上の利得に影響するもの」でなければ、断定的判断の提供の対象に含まれないことになり、「必ず痩せる」、「必ず成績が上がる」、「運勢が良くなる」等と言われて契約を締結した事例では、断定的判断の提供による取消しは認められないということになる。</p> <p>断定的判断の提供の対象となる事項を消費者の財産上の利得に影響するものに限定すべき合理的理由がない（条文上明確化すべき）。</p>
対応方針	条文上も明確化すべき。

### ③不利益事実の不告知（法第4条第2項）

問題意識	<p>利益となる旨の告知が具体的であり、不利益事実との関連性が強いため、不実告知といっても差支えない場合（不実告知型）と、利益となる旨の告知が具体性を欠き、不利益事実との関連性が弱いため、不利益事実が告知されないという側面が際立つことになり、実質的には故意の不告知による取消しを認めるに等しくなる場合（不告知型）とに類型化して検討すべき。</p>
対応方針	裁判例の状況を踏まえ、不実告知型と不告知型に類型化して検討すべき。

### ④「重要事項」（法第4条第4項）

問題意識	<p>契約を締結した動機等の契約締結時に前提とした事項について不実告知を受けたという被害が発生しており、「重要事項」を柔軟に解釈することによって取消しを認めた裁判例がある。</p> <p>特定商取引法には、契約の締結を必要とする事情に関する不実告知も取消しの対象とする規定がある。</p> <p>よって、「重要事項」について、法第4条第4項各号に掲げられる事項に限られないこととすべき。</p>
対応方針	<p>「重要事項」の適用範囲を明確にしつつ、かつ、裁判例の状況及び特定商取引法の規定を踏まえ、「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」を現行法第4条第4項所定の事由に追加して列挙することで、事業者が消費者に対して契約を締結する必要があると誤認させるような不実告知等を行う場合も契約の取消しを可能にすることが適当である。</p> <p>さらに、当該消費者契約の締結が消費者に有利であることを裏付ける事情や、当該消費者契約の締結に伴い消費者に生じる危険に関する事項等を列挙することのほか、列挙事由を例示として位置付けることも考えられる。</p>

⑤ 不当勧誘行為に関するその他の類型

<p>問題意識</p>	<p>(1) 困惑類型の追加</p> <p>自宅や勤務先に何度も電話をかけられたり、声を荒げて怒鳴られたりするなど、不退去・監禁以外の行為態様による勧誘を受けて消費者が困惑したと考えられる事例も存在することから、困惑類型の取消しの対象を、不退去・監禁以外の行為にも拡張すべきである。</p> <p>(2) 不招請勧誘</p> <p>その不意打ち的な性質から生ずる問題が指摘されていることもあり、消契法において規定を設けるべきである。</p> <p>(3) 合理的な判断を行うことができない事情を利用して契約を締結させる類型</p> <p>事業者が、消費者の判断力や知識・経験の不足、心理的な圧迫状態、従属状態など、消費者が当該契約を締結するか否かについて合理的な判断を行うことができないような事情を利用して、不必要な契約を締結させた場合に、必ずしも対価的な均衡を著しく欠くとまでいえなくても当該契約の効力を否定する規定を消契法に設けるべきである。</p>
<p>対応方針</p>	<p>(1) 困惑類型の追加</p> <p>執拗な電話勧誘については、特定商取引法の見直しに関し、電話勧誘販売における勧誘に関する規制の在り方について検討されていることから、その状況等を注視しつつ、必要に応じ、検討すべき。</p> <p>威迫による勧誘については、「威迫」によって消費者が困惑し、契約を締結した場合について、消費者の保護を図る観点から、適用範囲を明確にしつつ取消事由として規定することが適当である。</p> <p>(2) 不招請勧誘</p> <p>現在、特定商取引法の見直しに関し、訪問販売及び電話勧誘販売における勧誘に関する規制の在り方について検討されていることから、その状況等を注視しつつ、事例の集積等を待って、必要に応じ、検討すべき。</p> <p>(3) 合理的な判断を行うことができない事情を利用して契約を締結させる類型</p> <p>消費者の置かれた状況や契約を締結する必要性について、一般的・平均的な消費者を基準として判断することや、そのような消費者の状況を事業者が不当に利用した場合を規律の対象にすることなど、適用範囲の明確化を図りつつ消費者を保護する観点から規定を設けることについて、引き続き実例を踏まえて検討すべき。</p>

⑥ 第三者による不当勧誘（法第 5 条第 1 項）

問題意識	<p>事業者と第三者との間に委託関係が明らかでない場合であっても、新民法第 96 条第 2 項と同様に、事業者が、第三者の不当勧誘行為及びそれに基づく誤認・困惑によって消費者が意思表示をしていることを知っていた又は知ることができた場合には、消費者に取消権を認める規定を設けるべき。</p> <p>また「媒介」について、「消費者契約の締結について媒介をすることの委託」がある場合に限定すべきではなく、「消費者契約の締結について勧誘をすることの委託」として適用場面を拡大すべき。</p>
対応方針	<p>委託関係にない第三者による勧誘であっても、事業者が、当該第三者の不当な勧誘をしたこと及びそれに起因して消費者が誤認又は困惑し意思表示をしていることを知っていた場合に、消費者に取消権を認めることについて、引き続き検討すべき。</p> <p>また、それを知っていた場合に取消権を認めるとすれば、それを知ることができた場合にも取消権を認めるべきか否かについても併せて検討すべき。</p>

⑦ 取消権の行使期間（法第 7 条第 1 項）

問題意識	<p>消費生活相談事例では、消費者がどこに相談してよいか分からないまま時間が経過するなどの事情により、法定の行使期間内には取消権を行使することができなかったというものがあるとの指摘があることから、取消権の行使期間を伸長すべきである。</p>
対応方針	<p>取消権の実効性を確保する観点からは行使期間を適切に伸長することが考えられるが、相手方事業者の取引の安全を図る必要性もあることを踏まえ、引き続き、実例を調査した上で検討すべき。</p>

⑧法定追認の特則

問題意識	<p>消費者契約においては、法に詳しくない消費者が、民法第125条各号の行為をし、明確に意図しないままに取消権を行使できなくなってしまうことがあるため、消費者契約法の規定に基づく意思表示の取消しについては、法定追認の規定（民法第125条）の適用についての特則を設けるべき。</p>
対応方針	<p>民法第125条第1号に掲げられた「全部又は一部の履行」であることから、消契法に基づく取消権との関係では、同号についてのみ、民法の法定追認の規定を適用しないこととするか、あるいは、消費者が取消権を有することを知った後でなければ法定追認の効力が生じないこととするかについて、これらの当否も含め引き続き検討すべき。</p>

⑨不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しの効果

問題意識	<p>新民法第121条の2の下では、有償行為が取り消された場合には、受領したものが滅失するなどして原物を返還することが不可能になった場合であっても原状回復義務を免れることはなく、原物の返還に代えてその客観的価値を金銭で返還しなければならないと考えられる。</p> <p>そうすると、消費者が不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しにより代金の返還請求権を得たとしても、事業者の有する客観的価値の返還請求権と相殺され、結局対価を支払ったのと変わらないことになってしまう可能性がある。</p>
対応方針	<p>特定商取引法のクーリング・オフをした場合の清算規定を参考に消費者の返還義務の範囲を限定することも考えられるが、消費者契約一般にそのような規律を設けることや、消費者が商品を費消して利益を享受した後に意思表示を取り消して代金の返還を求めることの当否について慎重に検討する必要がある。</p> <p>他方、少なくとも新民法の施行後も消費者が消契法に基づき契約を取り消した場合の返還義務の範囲を引き続き現存利益の限度とするためには、その旨の特則を消契法に設けることが必要と考えられることから、消契法に設けるべき規定の内容について引き続き検討すべき。</p>

(ウ) 契約条項

実務の現場においては、事業者が大量取引を迅速かつ画一的に処理しながら安定した契約を確保するため、一定の場合に事業者側の責任を免除・軽減することにより、消費者側の権利を制限したり一定の義務を課したりしている。このような契約形態は有用ではあるが、契約の在り方によっては消費者の権利を不当に制約する可能性もあるため、消費者の権利を確保するために当該条項の一部又は全部を無効とすることもある。

今回の検討では、無効となる場合についての検討がなされた。

①事業者の損害賠償責任を免除する条項（法第8条第1項）

問題意識	<p>(1) 人身損害の軽過失一部免除条項（第2号及び第4号）</p> <p>消費者の生命又は身体に生じた損害についての損害賠償責任を一部免除する条項に基づく主張を権利濫用として排斥した裁判例もあることから、生命及び身体の保護法益としての重要性和被害者の救済の必要性に鑑み、消費者の人身損害を賠償する責任の一部を免除する条項については、事業者の軽過失によるものであっても無効とすべき。</p> <p>(2) 「民法の規定による」要件の在り方（第3号及び第4号）</p> <p>事業者の不法行為責任を免除する条項の不当性は、その不法行為が民法の規定によるかどうかによって異なるものではないとして、民法以外の規定による事業者の不法行為責任についても、事業者の責任を免除する条項を無効とすべき。</p>
対応方針	<p>(1) 人身損害の軽過失一部免除条項（第2号及び第4号）</p> <p>人身損害について、様々な要素を考慮した上で無効とする規律とすることのほか、生命に生じた損害については一律に一部免除条項を無効とすることが考えられ、不当条項の類型の追加と合わせ引き続き検討すべき。</p> <p>(2) 「民法の規定による」要件の在り方（第3号及び第4号）</p> <p>現行法第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のが適当である。</p>

②損害賠償額の予定・違約金条項（法第9条第1号）

問題意識	<p>(1)「解除に伴う」要件の在り方          契約の解除に伴う場合に限定せず、損害賠償額の予定・違約金条項一般について「平均的な損害の額」を超える部分は無効とすべきであるという考え方がある。</p> <p>(2)「平均的な損害の額」の立証責任          当該事業者固有の事情であり消費者が知ることは困難な場合が多いことから、立法による対応が必要である。</p>
対応方針	<p>(1)「解除に伴う」要件の在り方          契約の解除に伴わない損害賠償額の予定条項についても、実質的に契約が終了する場合には規律の対象となるよう規定を見直すことを検討すべき。</p> <p>(2)「平均的な損害の額」の立証責任          消費者の立証の困難性を緩和するため、同種事業者に生ずべき平均的な損害の額を超える部分を当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超える部分と推定する規定を設けることを含め、検討すべき。</p>

③消費者の利益を一方的に害する条項（法第10条）

問題意識	<p>(1)前段要件          任意規定について、最高裁は、「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」という判断を明示したことから、最高裁判決を踏まえ、前段要件を修正すべきである。</p> <p>(2)後段要件          後段要件については、要件が抽象的で分かりにくく、具体的な文言にすることが望ましい。</p>
対応方針	<p>(1)前段要件          当該条項がない場合と比べて消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重するものかどうかを判断するという規律とすることが適当であり、具体的な規定の在り方について引き続き検討すべき。</p> <p>(2)後段要件          条項使用者不利の原則等において検討することとし、現行法の後段要件は特に見直さないのが適当である。</p>

④ 不当条項の類型の追加

問題意識	<p>法第 10 条の要件は抽象的であるため、契約当事者の予見可能性を高め、紛争を予防する等の観点から、具体的な条項を無効とする規定を追加すべきであるという考え方がある。</p>
対応方針	<p>(1) 消費者の解除権・解約権をあらかじめ放棄させ又は制限する条項</p> <p>① 消費者の解除権・解約権を放棄させる条項</p> <p>解除権・解約権を制限する条項との区別を明確にした上で、当該条項が消費者に与える不利益のほか、当該条項を無効にすることとしたときに実務にどのような影響が生じるかなどを勘案しつつ、これを例外なく無効とする規定を設けることについて、引き続き検討すべき。</p> <p>② 消費者の解除権・解約権を制限する条項</p> <p>どのような場合に当該条項を無効とする規定を設けるのが適切かについて、当該条項が消費者に与える不利益のほか、当該条項を無効にすることとしたときに実務にどのような影響が生じるかなどを勘案しつつ、引き続き検討すべき。</p> <p>(2) 事業者が当該条項がなければ認められない解除権・解約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・解約権の要件を緩和する条項</p> <p>どのような場合に当該条項を無効とする規定を設けるのが適切かについて、当該条項が消費者に与える不利益のほか、当該条項を無効にすることとしたときに実務にどのような影響が生じるかなどを勘案しつつ、引き続き検討すべき。</p> <p>(3) 消費者の一定の作為又は不作為をもって消費者の意思表示があったものと擬制する条項</p> <p>どのような場合に当該条項を無効とする規定を設けるのが適切かについて、当該条項が消費者に与える不利益のほか、当該条項を無効にすることとしたときに実務にどのような影響が生じるかなどを勘案しつつ、引き続き検討すべき。</p> <p>(4) 契約文言の解釈権限を事業者のみに付与する条項、及び、法律若しくは契約に基づく当事者の権利・義務の発生要件該当性若しくはその権利・義務の内容についての決定権限を事業者のみに付与する条項</p> <p>解釈権限付与条項と決定権限付与条項との区別を明確にすることができると否かを踏まえた上で、当該条項が消費者に与える不利益のほか、当該条項を無効にすることとしたときに実務にどのような影響が生じるかなどを勘案しつつ、これを例外なく無効と</p>

	<p>する規定を設けることについて、引き続き検討すべき。</p> <p>決定権限付与条項については、当該条項が消費者に与える不利益のほか、当該条項の実務上の必要性やこれを無効にすることとしたときに実務にどのような影響が生じるかなどを勘案しつつ、一定の場合には当該条項を無効とする規定を設けることも含め、引き続き検討すべき。</p> <p>(5)サルベージ条項</p> <p>サルベージ条項を無効とする規定を設けることについては、問題となった実例等を調査した上で、引き続き検討すべき。</p>
--	---

(エ) その他

①条項使用者不利の原則

問題意識	条項使用者不利の原則を定めることは、事業者に対して明確な条項を作成するインセンティブを与えることになり、ひいては条項の解釈に関する事業者と消費者の間の紛争を未然に防止することが期待できることから、消契法において条項使用者不利の原則を定めるべき。
対応方針	契約によって企図した目的、慣習及び取引慣行等を斟酌しながら解釈により合理的にその意味を明らかにすることがまずは試みられるべきであるが、それでもなお複数の解釈が可能であるときは、事業者（定型約款準備者）にとって不利に解釈しなければならないとする規律を設けることが考えられる。

②抗弁の接続／複数契約の無効・取消し・解除

問題意識	クレジット取引以外の場合においても、関連する複数の契約のうち、一つの契約について無効・取消し・解除等の理由が生じたときに、他の契約を締結した目的が達成できなくなる場合について、他の契約の法的効力に関し、法に規律を設けるべき。
対応方針	契約は当事者以外に効力を及ぼすことはできないという原則の例外を設けることとなり、要件を慎重に検討する必要があること、法第5条によって対処できる場合もあることを踏まえ、また、関係法令の運用や改正の動向、裁判例や消費生活相談事例の状況も見定めながら、必要に応じて検討すべき。

③継続的契約の任意解除権

問題意識	消費者契約である継続的契約については、消費者は将来に向けて契約を任意に解除できるように、消契法に規律を設けるべき。
対応方針	継続的役務受領型契約と継続的商品購入型契約との異同やどの程度の期間の契約を念頭に置くかなど、消費者契約一般に通用する規律の内容としてどのようなものが適当か慎重に検討する必要がある。

## (2) 「中間とりまとめ」に対する全宅連の意見について

第18回消費者契約法調査会から第20回消費者契約法調査会では、関係団体からのヒアリングが行われた。

全宅連は、第20回消費者契約法調査会において、中間とりまとめに対する意見の提示を行った。

意見内容は以下のとおりである。

### 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。

中間とりまとめ案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考ええる。

#### 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っても、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っ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在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、たた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場所であって、「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。

### (3) 「消費者契約法専門調査会報告書」について

集中的な意見受付及び関係団体(全21団体)からのヒアリングの結果を踏まえ、第22回・第23回消費者契約法調査会において、個別論点に関する意見交換が行われた。

意見交換された論点は以下のとおりである。

#### 第22回・第23回消費者契約法調査会において意見交換された論点

第22回	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 「勧誘」要件の在り方</li><li>・ 不利益事実の不告知</li><li>・ 「重要事項」(第4条第4項)</li><li>・ 第三者による不当勧誘(第5条第1項)</li><li>・ 取消権の行使期間(第7条第1項)</li><li>・ 不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しの効果</li></ul>
第23回	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不当勧誘行為に関するその他の類型</li><li>・ 損害賠償額の予定・違約金条項(第9条第1号)</li><li>・ 消費者の利益を一方的に害する条項(第10条) / 不当条項の類型の追加</li><li>・ 条項使用者不利の原則</li></ul>

平成27年12月25日(金)に開催された第24回消費者契約法調査会において、消費者契約法専門調査会報告書(案)が検討され、同日、「消費者契約法専門調査会報告書」として公表された。

消費者契約法専門調査会報告書においては、各論点について、

- ① 解釈の明確化で一定の対応ができるものは、解釈の明確化を図る
- ② 解釈の明確化だけでは対応できないものは、規律の明確化に留意しつつ、速やかに法改正を行う
- ③ ①と②のほか、現時点で法改正を行うことについてコンセンサスが得られていないものについては、今後の検討課題として引き続き検討を行うという方向で整理され、「速やかに法改正を行うべき内容を含む論点」と「上記以外の論点」に分けられた。

消費者契約法専門調査会報告書の内容は以下のとおりである。

(ア) 速やかに法改正を行うべき内容を含む論点

①「重要事項」(法第4条第4項)

整理内容	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。
今後の検討課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>法第4条第4項所定の事由として、当該消費者契約の締結が消費者に有利であることを裏付ける事情や、当該消費者契約の締結に伴い消費者に生じる危険に関する事項を列挙する。</li> <li>「重要事項」の規律の在り方について引き続き検討を行う。</li> </ul>

②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

整理内容	事業者が、消費者に対して、過量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。
今後の検討課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該規定の適用対象とならない被害事例については、当面は、公序良俗の規定や不法行為の規定による救済等を図ることとしつつ、更に事例の収集・分析を重ね、明確かつ客観的な要件をもって類型化することについて引き続き検討を行う。</li> </ul>

③取消権の行使期間(法第7条第1項)

整理内容	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。
今後の検討課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>

④不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しの効果

整理内容	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、消契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。
今後の検討課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>

⑤事業者の損害賠償責任を免除する条項（法第8条第1項）

整理内容	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。
今後の検討課題	・ 特になし

⑥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）

整理内容	<p>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7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。</p> <p>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、消費者の不作為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。</p>
今後の検討課題	<p>・ それ以外の契約条項の類型については、更なる事例の収集・分析を経た上で、典型的に不当性が高いといえるものを抽出し、①対象となる契約条項を例外なく無効とする規定、又は、②対象となる契約条項のうち一定のものを無効とする規定を設けることについて引き続き検討を行うべき</p>

(イ) それ以外の論点

①「勧誘」要件の在り方（法第4条第1項、第2項、第3項）

今後の対応	<p>(1) 取消しの規律の適用対象となる行為の範囲について、引き続き、事業活動に対する影響について調査するとともに、裁判例や消費生活相談事例を収集・分析して、検討を行うべきである。</p> <p>(2) 裁判例を見ると、「勧誘」に不特定の者に向けたものが含まれない旨を示したと考えられる裁判例がある一方で、「勧誘」に不特定の者に向けたものが含まれることを前提としたと考えられる裁判例もある。</p> <p>そこで、これらの裁判例の双方を適宜紹介しつつ、必ずしも特定の消費者に対する働きかけでなければ「勧誘」に含まれないというわけではないことを逐条解説に記載すること等により、事業者や消費者、消費生活相談員等に周知するとともに、当面は、現行の規定の解釈や具体的な事案におけるその適用を通じて対応することが考えられる。</p>
-------	--

②不利益事実の不告知（法第4条第2項）

今後の対応	<p>不利益事実の不告知に関する規律の在り方については引き続き検討を行う必要がある、具体的には、不実告知の適用範囲との関係の整理を含めた類型化、事業者の主観的要件の削除又は拡張、先行行為要件の削除又は緩和等について、裁判例や消費生活相談事例を収集・分析し、事業活動に対する影響等も踏まえた上で検討を行うべきである。</p>
-------	---

③困惑類型の追加

今後の対応	<p>(1) 執拗な電話勧誘</p> <p>電話勧誘に特化した執拗な勧誘についての規律を困惑類型に追加することについては、特定商取引法の規律に加えて法に民事効を認める必要があるかどうか、電話勧誘販売における勧誘の在り方に関する今後の特定商取引法の運用の状況等を踏まえた上で、必要に応じ検討していくこととするのが適当である。</p> <p>(2) 威迫による勧誘</p> <p>困惑類型の新たな規律として、如何なる状況下において消費者に取消権を認め救済を図るべきか、問題となる事例に典型的に見られる威迫行為の態様を抽出することが必要と考えられる。</p>
-------	--

	そのため、引き続き、裁判例や消費生活相談事例を収集・分析して検討を行うべきである。
--	---

#### ④不招請勧誘

今後の対応	法に不招請勧誘に関する規律を設ける必要があるか否かを含めて、訪問販売及び電話勧誘販売における勧誘の在り方に関する今後の特定商取引法の運用の状況等を踏まえた上で、必要に応じ検討していくこととするのが適当と考えられる。
-------	---

#### ⑤第三者による不当勧誘（法第5条第1項）

今後の対応	委託関係にない第三者による不当勧誘を新たな取消しの規律の適用対象に含めるかについては、引き続き、裁判例や消費生活相談事例を収集・分析して、検討を行うべきである。
-------	--

#### ⑥「解除に伴う」要件の在り方（法第9条第1号）

今後の対応	「解除に伴う」要件の在り方については、実質的に契約が終了する場合に要件を拡張することで、早期完済条項や明渡遅延損害金を定める条項を法第9条第1号によって規律することの適否を中心としつつ、違約罰についても「平均的な損害の額」という概念で規律することの適否も含め、引き続き検討を行うべきである。
-------	---

#### ⑦「平均的な損害の額」の立証責任（法第9条第1号）

今後の対応	「当該事業者が生ずべき平均的な損害の額」はその事業者固有の事情であり、立証のために必要な資料は主として事業者が保有していることから、裁判や消費生活相談において、消費者による「平均的な損害の額」の立証が困難な場合もあると考えられることから、「平均的な損害の額」の立証に関する規律の在り方について引き続き検討を行うべきである。
-------	---

#### ⑧条項使用者不利の原則

今後の対応	条項使用者不利の原則を適用するに至る条項解釈のプロセスが必ずしも明確とはいえず、同原則が本来適用されるべきでない場合についてまで援用されるおそれがあるという事業者からの懸念を現時点では完全には払拭できないことから、同原則の要件や適用範囲を定型約款に限定すべきか等について引き続き検討を行うべきである。
-------	--

⑨その他の論点

今後の対応	<p>中間取りまとめにおいて整理された論点のうち、</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・「消費者」概念の在り方（法第2条第1項）</li><li>・情報提供義務（法第3条第1項）</li><li>・断定的判断の提供（法第4条第1項第2号）</li></ul> <p>など、本報告書の「第2速やかに法改正を行うべき内容を含む論点」及び「第3上記以外の論点」に個別には記載されていない論点については、中間取りまとめにおいて取りまとめられたところに従い、今後の検討課題とすることが適当である。</p> <p>また、法第5条第1項にいう「媒介」の意義や、法第10条後段にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則」に反するか否かについての判断の在り方など、本報告書に個別には記載されていない論点であっても、解釈の明確化等が必要と考えられる論点については、中間取りまとめにおける取りまとめ内容及び本専門調査会の検討結果を踏まえた上で、逐条解説に記載すること等により、事業者や消費者、消費生活相談員等に周知することが適当である。</p>
-------	--

### 3-3. 国会における審議の状況

#### (1) 法律案の提出

平成28年3月4日、「消費者契約法の一部を改正する法律案」が閣議決定され、第190回国会（通常国会）に消費者庁から提出された。

## 消費者契約法の一部を改正する法律案

消費者と事業者との間の情報・交渉力の格差に鑑み、**契約の取消し**と**契約条項の無効等**を規定

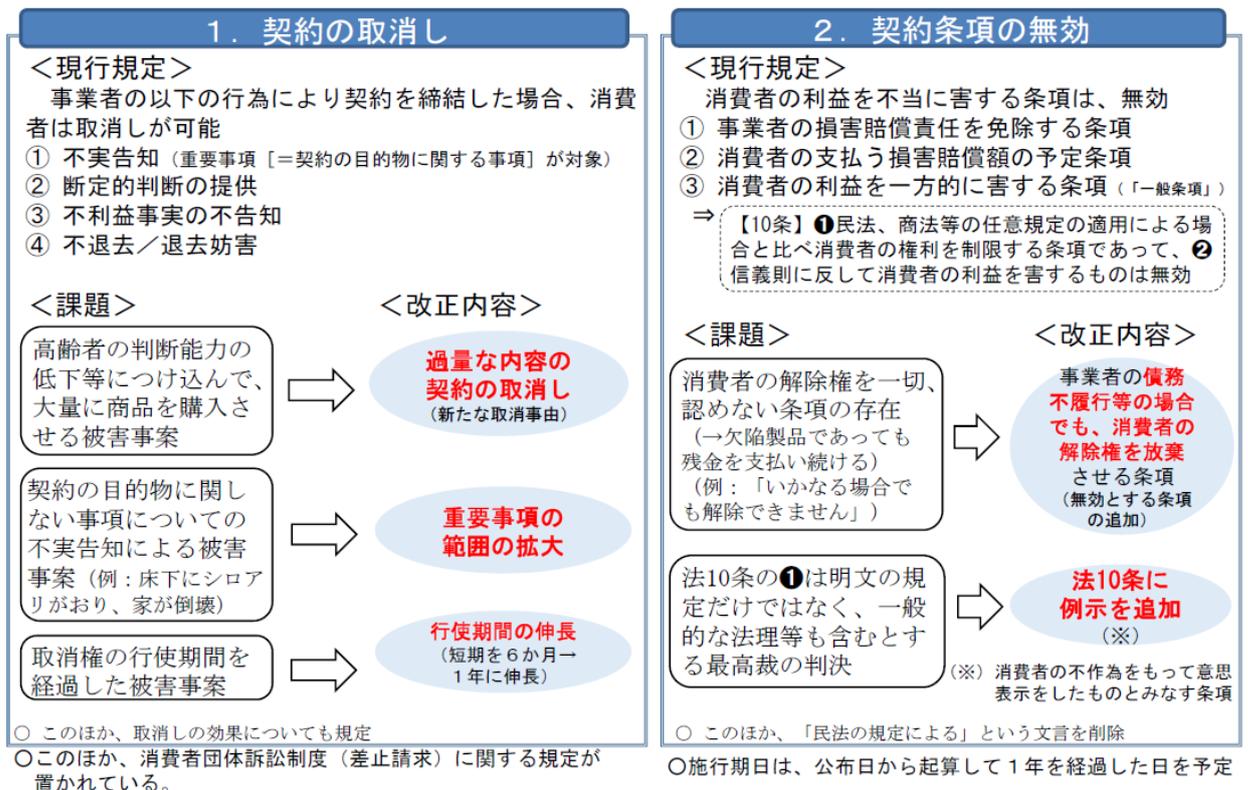


図 消費者契約法の一部を改正する法律案の概要

（出典）消費者庁 HP

(2) 改正案の条文

国会に提出された改正案の条文について、現行の条文と比較したものは以下のとおりである。なお、下線部は改正箇所を示している。

現行	改正案
<p>(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)</p> <p>第4条(略)</p> <p>2・3(略)</p> <p>(新設)</p>	<p>(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)</p> <p>第4条(略)</p> <p>2・3(略)</p> <p>4 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、<u>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分量、回数又は期間(以下この項において「分量等」という。)</u>が当該消費者にとっての通常<u>の分量等(消費者契約の目的となるものの内容及び取引条件並びに事業者がその締結について勧誘をする際の消費者の生活の状況及びこれについての当該消費者の認識に照らして当該消費者契約の目的となるものの分量等として通常想定される分量等をいう。以下この項において同じ。)</u>を著しく超えるものであることを知っていた場合において、その勧誘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したときは、これを取り消すことができる。事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、消費者が既に当該消費者契約の目的となるものと<u>同種</u>のものを目的とする消費者契約(以下この項において「同種契約」という。)を締結し、当該同種契約の目的となるものの分量等と当該消費者契約の目的となるものの分量等とを合</p>

<p><u>4</u> 第1項第一号及び第2項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げ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をいう。</p> <p>一 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</p> <p>二 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対価その他の取引条件</p> <p>(新設)</p> <p><u>5</u> 第1項から第3項までの規定による消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しは、これをもって善意の第三者に対抗することができない。</p> <p>(媒介の委託を受けた第三者及び代理人)</p>	<p><u>算した分量等が当該消費者にとっての通常の分量等を著しく超えるものであることを知っていた場合において、その勧誘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したときも、同様とする。</u></p> <p><u>5</u> 第1項第一号及び第2項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げる事項（同項の場合にあっては、第三号に掲げるものを除く。）をいう。</p> <p>一 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</p> <p>二 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対価その他の取引条件であって、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</p> <p><u>三 前二号に掲げるもののほか、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消費者の生命、身体、財産その他の重要な利益についての損害又は危険を回避するために通常必要であると判断される事情</u></p> <p><u>6</u> 第1項から第4項までの規定による消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しは、これをもって善意の第三者に対抗することができない。</p> <p>(媒介の委託を受けた第三者及び代理人)</p>
--	---

<p>第5条 前条の規定は、事業者が第三者に対し、当該事業者と消費者との間における消費者契約の締結について媒介をすることの委託(以下この項において単に「委託」という。)をし、当該委託を受けた第三者(その第三者から委託(二以上の段階にわたる委託を含む。)を受けた者を含む。以下「受託者等」という。)が消費者に対して同条第1項から第<u>3</u>項までに規定する行為をした場合について準用する。この場合において、同条第2項ただし書中「当該事業者」とあるのは、「当該事業者又は次条第1項に規定する受託者等」と読み替えるものとする。</p> <p>2 消費者契約の締結に係る消費者の代理人(復代理人(二以上の段階にわたり復代理人として選任された者を含む。))を含む。以下同じ。)、事業者の代理人及び受託者等の代理人は、前条第1項から第<u>3</u>項まで(前項において準用する場合を含む。次条及び第7条において同じ。)の規定の適用については、それぞれ消費者、事業者及び受託者等とみなす。</p> <p>(解釈規定)</p> <p>第6条 第4条第1項から第<u>3</u>項までの規定は、これらの項に規定する消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示に対する民法(明治29年法律第89号)第96条の規定の適用を妨げるものと解してはならない。</p> <p>(新設)</p>	<p>第5条 前条の規定は、事業者が第三者に対し、当該事業者と消費者との間における消費者契約の締結について媒介をすることの委託(以下この項において単に「委託」という。)をし、当該委託を受けた第三者(その第三者から委託(二以上の段階にわたる委託を含む。)を受けた者を含む。以下「受託者等」という。)が消費者に対して同条第1項から第<u>4</u>項までに規定する行為をした場合について準用する。この場合において、同条第二項ただし書中「当該事業者」とあるのは、「当該事業者又は次条第1項に規定する受託者等」と読み替えるものとする。</p> <p>2 消費者契約の締結に係る消費者の代理人(復代理人(二以上の段階にわたり復代理人として選任された者を含む。))を含む。以下同じ。)、事業者の代理人及び受託者等の代理人は、前条第1項から第<u>4</u>項まで(前項において準用する場合を含む。次条から第7条までにおいて同じ。)の規定の適用については、それぞれ消費者、事業者及び受託者等とみなす。</p> <p>(解釈規定)</p> <p>第6条 第4条第1項から第<u>4</u>項までの規定は、これらの項に規定する消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示に対する民法(明治29年法律第89号)第96条の規定の適用を妨げるものと解してはならない。</p> <p>(取消権を行使した消費者の返還義務)</p>
---	---

<p>(取消権の行使期間等)</p> <p>第7条 第4条第1項から第3項までの規定による取消権は、追認をすることができる時から<u>6箇月</u>間行わないときは、時効によって消滅する。当該消費者契約の締結の時から5年を経過したときも、同様とする。</p> <p>2 会社法（平成17年法律第86号）その他の法律により詐欺又は強迫を理由として取消しをすることができないものとされている株式若しくは出資の引受け又は基金の拠出が消費者契約としてされた場合には、当該株式若しくは出資の引受け又は基金の拠出に係る意思表示については、第4条第1項から第3項まで<u>(第5条第1項において準用する場合を含む。)</u>の規定によりその取消しをすることができない。</p> <p>(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)</p> <p>第8条 次に掲げる消費者契約の条</p>	<p><u>第6条の2 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は、第4条第1項から第4項まで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において、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、当該消費者契約によって現に利益を受けている限度において、返還の義務を負う。</u></p> <p>(取消権の行使期間等)</p> <p>第7条 第4条第1項から第4項までの規定による取消権は、追認をすることができる時から<u>1年間</u>行わないときは、時効によって消滅する。当該消費者契約の締結の時から5年を経過したときも、同様とする。</p> <p>2 会社法（平成17年法律第86号）その他の法律により詐欺又は強迫を理由として取消しをすることができないものとされている株式若しくは出資の引受け又は基金の拠出が消費者契約としてされた場合には、当該株式若しくは出資の引受け又は基金の拠出に係る意思表示については、第4条第1項から第4項までの規定によりその取消しをすることができない。</p> <p>(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)</p> <p>第8条 次に掲げる消費者契約の条</p>
--	---

<p>項は、無効とする。</p> <p>一・二 (略)</p> <p>三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた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<u>民法の規定による責任の全部を免除する条項</u></p> <p>四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する<u>民法の規定による責任の一部を免除する条項</u></p> <p>五 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)</p> <p>第10条 <u>民法、商法(明治32年法律第48号)その他の法律の公の秩序</u>に関しない規定の適用による場合</p>	<p>項は、無効とする。</p> <p>一・二 (略)</p> <p>三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた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責任の全部を免除する条項</p> <p>四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項</p> <p>五 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>(消費者の解除権を放棄させる条項の無効)</p> <p><u>第8条の2 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。</u></p> <p>一 <u>事業者の債務不履行により生じた消費者の解除権を放棄させる条項</u></p> <p>二 <u>消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があること(当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があること)により生じた消費者の解除権を放棄させる条項</u></p> <p>(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)</p> <p>第10条 <u>消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をし</u></p>
---	--

<p>に比し、<u>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</u>であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。</p> <p>(以下、省略)</p>	<p><u>たものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して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</u>であって、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。</p> <p>(以下、省略)</p>
---	--

(出典) 新旧対照条文

## 4. 全宅連が与えた影響について

「中間とりまとめ」と「消費者契約法専門調査会報告書」を比較し、全宅連が消費法改正の審議に与えた影響を整理すると、以下のとおりである。

「中間とりまとめ」の論点項目		意見した項目	最終報告書	全宅連の影響
1. 総則				
法第2条第1項	消費者概念の在り方	○	検討課題	◎
法第3条第1項	情報提供義務	○	検討課題	◎
法第3条第1項	契約条項の平易明確化義務		(未掲載)	
法第3条第2項	消費者の努力義務	○	(未掲載)	◎
2. 契約締結過程				
法第4条第1項、第2項、第3項	「勧誘」要件の在り方	○	引き続き検討	○
法第4条第1項第2号	断定的判断の提供		検討課題	
法第4条第2項	不利益事実の不告知	○	引き続き検討	○
法第4条第4項	「重要事項」		<b>速やかに改正</b>	
(新設)	不当勧誘行為に関するその他の類型		(未掲載)	
法第5条第1項	第三者による不当勧誘		引き続き検討	
法第7条第1項	取消権の行使期間		<b>速やかに改正</b>	
(新設)	法定追認の特則		(未掲載)	
(新設)	不当勧誘行為に基づく意思表示の取消しの効果		<b>速やかに改正</b> 継続検討	
3. 契約条項				
法第8条第1項	事業者の損害賠償責任を免除する条項		<b>速やかに改正</b>	
法第9条第1項	損害賠償額の予定・違約金条項	○	引き続き検討	○
法第10条	消費者の利益を一方的に害する条項		<b>速やかに改正</b>	
(新設)	不当条項の類型の追加	○	<b>速やかに改正</b>	○
4. その他の論点				
(新設)	条項使用者不利の原則	○	引き続き検討	○
(新設)	抗弁の接続／複数契約の無効・取消し・解除		(未掲載)	
(新設)	継続的契約の任意解除権		(未掲載)	

(注) 「全宅連の影響」の記号の意味は次のとおりである。

◎：全宅連の意見が全面的に反映された項目

○：全宅連の意見が反映された項目

(ア) 全宅連の意見が全面的に反映された項目

①「消費者」概念の在り方（法第2条第1項）

中間とりまとめ	法が情報・交渉力の格差に着目するものであることを踏まえ、契約当事者間に実質的な格差があるときには、事業として又は事業のために契約の当事者となる個人や法人その他の団体であっても、消費者として扱うべき場合があり、そのような結論を導くためには、規定の改正又はそのような解釈の可能性を明らかにすることが必要である。
「中間とりまとめ」に対する意見	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。
最終報告書	【今後の検討課題】 中間取りまとめにおいて取りまとめられたところに従い、今後の検討課題とすることが適当である。

②情報提供義務（法第3条第1項）

中間とりまとめ	消費者契約における事業者の情報提供義務を規定するとともに、同義務違反の効果を検討すべきである。
「中間とりまとめ」に対する意見	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。
最終報告書	【今後の検討課題】 中間取りまとめにおいて取りまとめられたところに従い、今後の検討課題とすることが適当である。

③消費者の努力義務（法第3条第2項）

中間とりまとめ	法第3条第2項が事業者によって消費者の責任や過失を強調する手段に用いられるおそれがあり、削除すべき。
「中間とりまとめ」に対する意見	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。
最終報告書	【記載なし】

(イ) 全宅連の意見が反映された項目

①「勧誘」要件の在り方（法第4条第1項、第2項、第3項）

中間とりまとめ	不特定の者に向けた広告等に不実告知等があった場合にも、消契法上の意思表示の取消しの規律を及ぼすべき。
「中間とりまとめ」に対する意見	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。
最終報告書	<b>【引き続き検討を行う事項】</b> 取消しの規律の適用対象となる行為の範囲について、引き続き、事業活動に対する影響について調査するとともに、裁判例や消費生活相談事例を収集・分析して、検討を行うべきである。 裁判例を見ると、「勧誘」に不特定の者に向けたものが含まれない旨を示したと考えられる裁判例がある一方で、「勧誘」に不特定の者に向けたものが含まれることを前提としたと考えられる裁判例もある。そこで、これらの裁判例の双方を適宜紹介しつつ、必ずしも特定の消費者に対する働きかけでなければ「勧誘」に含まれないというわけではないことを逐条解説に記載すること等により、事業者や消費者、消費生活相談員等に周知するとともに、当面は、現行の規定の解釈や具体的な事案におけるその適用を通じて対応することが考えられる。

②不利益事実の不告知（法第4条第2項）

中間とりまとめ	利益となる旨の告知が具体的であり、不利益事実との関連性が強い場合、不実告知といっても差支えない場合（不実告知型）と、利益となる旨の告知が具体性を欠き、不利益事実との関連性が弱いため、不利益事実が告知されないという側面が際立つことになり、実質的には故意の不告知による取消しを認めるに等しくなる場合（不告知型）とに類型化して検討すべき。
「中間とりまとめ」に対する意見	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。

最終報告書	<p><b>【引き続き検討を行う事項】</b></p> <p>不利益事実の不告知に関する規律の在り方については引き続き検討を行う必要があり、具体的には、不実告知の適用範囲との関係の整理を含めた類型化、事業者の主観的要件の削除又は拡張、先行行為要件の削除又は緩和等について、裁判例や消費生活相談事例を収集・分析し、事業活動に対する影響等も踏まえた上で検討を行うべきである。</p>
-------	---

③損害賠償額の予定・違約金条項（法第9条第1号）

中間とりまとめ	<p>(1)「解除に伴う」要件の在り方</p> <p>契約の解除に伴う場合に限定せず、損害賠償額の予定・違約金条項一般について「平均的な損害の額」を超える部分は無効とすべきであるという考え方がある。</p> <p>(2)「平均的な損害の額」の立証責任</p> <p>当該事業者固有の事情であり消費者が知ることは困難な場合が多いことから、立法による対応が必要である。</p>
「中間とりまとめ」に対する意見	<p>そもそも賃貸借契約が終了した場合に生じる損害は、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在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。</p>
最終報告書	<p><b>【引き続き検討】</b></p> <p>(1)「解除に伴う」要件の在り方</p> <p>実質的に契約が終了する場合に要件を拡張することで、早期完済条項や明渡遅延損害金を定める条項を法第9条第1号によって規律することの適否を中心としつつ、違約罰についても「平均的な損害の額」という概念で規律することの適否も含め、引き続き検討を行うべきである。</p> <p>(2)「平均的な損害の額」の立証責任</p> <p>「当該事業者が生ずべき平均的な損害の額」はその事業者固有の事情であり、立証のために必要な資料は主として事業者が保有していることから、裁判や消費生活相談において、消費者による「平均的な損害の額」の立証が困難な場合もあると考えられることから、「平均的</p>

	な損害の額」の立証に関する規律の在り方について引き続き検討を行うべきである。
--	--

#### ④条項使用者不利の原則

中間とりまとめ	条項使用者不利の原則を定めることは、事業者に対して明確な条項を作成するインセンティブを与えることになり、ひいては条項の解釈に関する事業者と消費者の間の紛争を未然に防止することが期待できることから、消契法において条項使用者不利の原則を定めるべき。
「中間とりまとめ」に対する意見	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、たた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。
最終報告書	【今後の検討課題】 条項使用者不利の原則を適用するに至る条項解釈のプロセスが必ずしも明確とはいえず、同原則が本来適用されるべきでない場合についてまで援用されるおそれがあるという事業者からの懸念を現時点では完全には払拭できないことから、同原則の要件や適用範囲を定型約款に限定すべきか等について引き続き検討を行うべきである。

#### ⑤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）

中間とりまとめ	法第10条の要件は抽象的であるため、契約当事者の予見可能性を高め、紛争を予防する等の観点から、具体的な条項を無効とする規定を追加すべきであるという考え方があがる。
「中間とりまとめ」に対する意見	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

	<p>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に留意されたい。</p>
<p>最終報告書</p>	<p><b>【速やかに改善すべき】</b></p> <p>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7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。</p> <p>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。</p>

## 参考

### 1. 消費者契約法（平成 12 年 5 月 12 日法律第 61 号）

#### 第 1 章 総則

##### （目的）

第 1 条 この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差にかんがみ、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合について契約の申込み又はその承諾の意思表示を取り消すことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を無効とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとするにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

##### （定義）

第 2 条 この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。

2 この法律（第 43 条第 2 項第二号を除く。）において「事業者」とは、法人その他の団体及び事業として又は事業のために契約の当事者となる場合における個人をいう。

3 この法律において「消費者契約」とは、消費者と事業者との間で締結される契約をいう。

4 この法律において「適格消費者団体」とは、不特定かつ多数の消費者の利益のためにこの法律の規定による差止請求権を行使するのに必要な適格性を有する法人である消費者団体（消費者基本法（昭和 43 年法律第 78 号）第 8 条の消費者団体をいう。以下同じ。）として第 13 条の定めるところにより内閣総理大臣の認定を受けた者をいう。

##### （事業者及び消費者の努力）

第 3 条 事業者は、消費者契約の条項を定めるに当たっては、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容が消費者にとって明確かつ平易なものになるよう配慮するとともに、消費者契約の締結について勧誘をするに際しては、消費者の理解を深めるために、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容についての必要な情報を提供するよう努めなければならない。

2 消費者は、消費者契約を締結するに際しては、事業者から提供された情報を活用し、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容について理解するよう努

めるものとする。

## 第2章 消費者契約

### 第1節 消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し

(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)

第4条 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次の各号に掲げる行為をしたことにより当該各号に定める誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。

- 一 重要事項について事実と異なることを告げること。 当該告げられた内容が事実であるとの誤認
  - 二 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に関し、将来におけるその価額、将来において当該消費者が受け取るべき金額その他の将来における変動が不確実な事項につき断定的判断を提供すること。 当該提供された断定的判断の内容が確実であるとの誤認
- 2 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対してある重要事項又は当該重要事項に関連する事項について当該消費者の利益となる旨を告げ、かつ、当該重要事項について当該消費者の不利益となる事実（当該告知により当該事実が存在しないと消費者が通常考えるべきものに限る。）を故意に告げなかったことにより、当該事実が存在しないとの誤認をし、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。ただし、当該事業者が当該消費者に対し当該事実を告げようとしたにもかかわらず、当該消費者がこれを拒んだときは、この限りでない。
- 3 消費者は、事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、当該消費者に対して次に掲げる行為をしたことにより困惑し、それによって当該消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる。
- 一 当該事業者に対し、当該消費者が、その住居又はその業務を行っている場所から退去すべき旨の意思を示したにもかかわらず、それらの場所から退去しないこと。
  - 二 当該事業者が当該消費者契約の締結について勧誘をしている場所から当該消費者が退去する旨の意思を示したにもかかわらず、その場所から当該消費者を退去させないこと。
- 4 第1項第一号及び第2項の「重要事項」とは、消費者契約に係る次に掲げ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をいう。
- 一 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

二 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対価その他の取引条件

5 第一項から第三項までの規定による消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消しは、これをもって善意の第三者に対抗することができない。

(媒介の委託を受けた第三者及び代理人)

第5条 前条の規定は、事業者が第三者に対し、当該事業者と消費者との間における消費者契約の締結について媒介をすることの委託（以下この項において単に「委託」という。）をし、当該委託を受けた第三者（その第三者から委託（二以上の段階にわたる委託を含む。）を受けた者を含む。以下「受託者等」という。）が消費者に対して同条第1項から第3項までに規定する行為をした場合について準用する。この場合において、同条第2項ただし書中「当該事業者」とあるのは、「当該事業者又は次条第1項に規定する受託者等」と読み替えるものとする。

2 消費者契約の締結に係る消費者の代理人（復代理人（二以上の段階にわたり復代理人として選任された者を含む。）を含む。以下同じ。）、事業者の代理人及び受託者等の代理人は、前条第1項から第3項まで（前項において準用する場合を含む。次条及び第7条において同じ。）の規定の適用については、それぞれ消費者、事業者及び受託者等とみなす。

(解釈規定)

第6条 第4条第1項から第3項までの規定は、これらの項に規定する消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示に対する民法（明治29年法律第89号）第96条の規定の適用を妨げるものと解してはならない。

(取消権の行使期間等)

第7条 第4条第1項から第3項までの規定による取消権は、追認をすることができる時から6箇月間行わないときは、時効によって消滅する。当該消費者契約の締結の時から5年を経過したときも、同様とする。

2 会社法（平成17年法律第86号）その他の法律により詐欺又は強迫を理由として取消しをすることができないものとされている株式若しくは出資の引受け又は基金の拠出が消費者契約としてされた場合には、当該株式若しくは出資の引受け又は基金の拠出に係る意思表示については、第4条第1項から第3項まで（第5条第1項において準用する場合を含む。）の規定によりその取消しをすることができない。

## 第二節 消費者契約の条項の無効

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)

第8条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
  - 二 事業者の債務不履行（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
  - 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた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を免除する条項
  - 四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為（当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。）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一部を免除する条項
  - 五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるとき（当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。）に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項
- 2 前項第号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。
- 一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
  - 二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためとする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第9条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、

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当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分

- 二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。）までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年14.6パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

（消費者の利益を一方的に害する条項の無効）

第10条 民法、商法（明治32年法律第48号）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1条第2項に規定する基本原則に  
反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。