

消費者契約法と不動産取引

弁護士 小澤 英明

Q1 不動産取引において消費者契約法はどのように関係するのでしょうか。

A1 ここでは新築戸建てや新築マンションを個人に販売する場合を念頭において説明します。なお、不動産取引で消費者契約法が問題になるのは賃貸借関係が多いと思われませんが、今回は、売買にしばって、ご説明します。また、中古物件はさまざまに考慮すべきことがありますので、今回は、新築物件を念頭にご説明します。

不動産を売却する会社として注意しておくべき法律には、民法のほかに宅建業法と1999年（平成11年）に制定された品確法（正式名称は「住宅の品質確保の促進等に関する法律」）がありますが、物件を個人に売却する場合は、さらに消費者契約法にも留意が必要です。消費者契約法は、2000年（平成12年）に制定され、2001年（平成13年）4月から施行されています。これらに共通して問題になる論点として物件の品質の問題があります。物件の品質に関連する法律問題を扱うこれらの法律の関係をおおづかみに理解する必要があります。基本は、民法、次に留意すべきは宅建業法、次に留意すべきは新築建物に関係のある品確法、さらに留意すべきは個人が買主の場合に関係のある消費者契約法です。ただし、民法も消費者契約法も、不動産だけでなく動産にも適用がありますので、不動産にも動産にも適用がある前提で条文が組み立てられています。そこで、動産の取引で形成される判例にも留意が必要です。以上の法律全体をとおして、売主の義務と責任を考える必要があります。

Q2 不動産取引において消費者契約法の問題以前に売主が知っておくべきことを教えてください。

A2 A1で回答しましたように、売主の義務と責任を検討する場合は、民法、宅建業法、品確法、消費者契約法の順に検討していけばいいのですが、まず、民法では、物件の品質の問題は、契約責任である瑕疵担保責任（2020年4月1日以降の取引では契約不適合責任）の問題として考えることとなります。何をもちて瑕疵（契約不適合）というか、いかなる場合に契約を解除できるか、どれだけの損害賠償を請求できるか、いつまでに権利を行使できるか、が主要な論点です。これらの論点については膨大な裁判例があり、それらを習得して（又は習得している弁護士に相談して）、大まかな判断をしなければなりません。民法については、契約責任である瑕疵担保責任（改正民法では契約不適合責任）のほかに、裁判所が買主救済の論理として売主の信義則上の説明義務違反という論理を採用することが多いことに留意が必要です。

質問箱3

これは一種の不法行為責任と理解されていますので、最長で契約締結時から 20 年売主が責任を問われることがあります。

次に宅建業法では、重要事項の説明義務と重要事実の不告知の場合の責任に注意が必要です。物件を業として販売する会社であれば、宅建業法の規制に服しますので、重要事項説明書に何を記載すべきか、どこまで記載すべきかについては、十分な注意を払わなければなりません。重要事項説明書に記載すべき重要事項は法定されています。知らなかったから記載しなかったではすまされず、当該事項があるか否かの調査義務があります。この重要事項は年々増えていますので注意が必要です。この重要事項説明書の記載に不備があれば、売主として、その不備に起因する法的責任を覚悟する必要があります。また、重要事項説明書に記載すべき重要事項として法定されていなくとも、買主に伝えると買主がその金額では購入しなかったであろうという重要事実を故意に告知しないことも宅建業法違反で責任を問われます。なお、宅建業法では、宅建業者が非宅建業者に物件を売却する場合には、瑕疵担保（契約不適合）責任を2年未満とする特約を無効としています。したがって、宅建業者が使用する売買契約書式はしばしばその期間を2年としてきました。しかし、最近では、土壌汚染、地中埋設物、アスベスト、耐震性等、費用をかけて検査しないとわからない品質の問題が大きな問題となり、それらは、しばしば2年を超えて問題が発覚します。このような問題に対応するために、裁判所が責任期間を契約から20年まで引き延ばすこともできる、信義則上の説明義務を広く認めるようになったと言えます。したがって、最近では、品質上問題になりそうな事実は、売買契約時に買主によく説明して、「容認事項」の項目をたてて、問題点を細かく記載するようになりました。

品確法は、宅建業法が引渡しから2年以上の瑕疵担保（契約不適合）責任期間特約を認めるので、重大な瑕疵（契約不適合）も2年で責任期間が切れることを問題視し、新築住宅の主要構造部分等の瑕疵担保（契約不適合）責任を10年間義務づけて、修補請求権を認めたものです。

Q3 消費者契約法の買主の取消権とはどういうものですか。

A3 物件の品質に関わる問題に関する買主の救済の観点で、消費者契約法には、4条に消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し、8条に事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効、8条の2に消費者の解除権を放棄させる条項の無効、9条に消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項の無効、10条に消費者の利益を一方的に害する条項の無効の各規定が存在しています。それぞれの条項について、さまざまな論点がありますが、ここでは4条による取消の規定について説明します。

具体的事例を紹介する方が理解しやすいので、名古屋高裁平成30年5月30日判決（判例時報2409号54頁）の事例を紹介します。これは、建売住宅の販売について、売主である事業者が、消費者である買主に対し、名古屋市風致地区条例の緑化

質問箱3

率違反があることを故意に告げなかったとして買主による同法4条2項に基づく契約の取消しを認めた事例です（ただし、一審は故意を否定して取消しを認めていません）。同条例における建築の許可申請にあたっては、芝生の計画であり、その内容で許可をとり、芝生を貼った工事をしたものの、販売時点では芝生をはがしてデッキテラスを設置していた事案です。裁判所は、この条例違反により契約の目的を達せられないとまでは言えないとして、瑕疵担保による解除や約定違約金の支払いを認めなかったのですが、消費者契約法4条2項を理由に取消しを認めました。興味深いことは、物件を売主に返還するまでの居住利益相当額を売買代金から差し引いて残額を売主は買主に支払えとの裁判となっている点と、買主がこの売買で無駄になった費用その他の損害の賠償を裁判所が認めていない点です。重要な事実を告げなかったことは不法行為であるものの、その不法行為とその損害との間に相当因果関係がないと判断したものです。これでは、買主にとっては、契約は取り消されたものの、取り消すことで無駄になったさまざまな費用による損害を回復できなくて、納得がいかなかったのではないのでしょうか。また、売主としては、契約の目的が達せられないことはないという判断をもらいながら、契約が取消されてしまって、中古の建物しか戻ってこないという痛い目にあって、これまた納得がいかなかったかもしれません。

この事例で、一体、消費者契約法4条2項の取消しの要件はどう考えられているのでしょうか。実は4条2項は、「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、これを取消することができる。」とあるのですが、この括弧の中は、さらっと読むと意味がわかりません。「当該告知により」とありますが、これは「当該不告知により」ではないかと疑うはずです。しかし、これは、「当該告知により」で正しく、その意味は、有利であることを告げるという先行行為が必要だという意味なのです。「そんないいこと言っているなら、まさかそんな悪いことはあるまい」と考えるのが普通だろうということが必要だということです。本件では、この先行行為要件がどのように検討されたのでしょうか。理由中に、利益だけ言って不利益を告げていないという認定はしていますが、4条2項の括弧の中の要件の検討として十分なのかは疑問が残ります。デッキテラスからの眺望の良さをうたっているながら、まさかそれで条例違反がもたらされているなんて、ふつう考えないだろうという理由かもしれませんが、デッキテラスからの眺望の良さを強調されたのだから、条例違反は存在しないと買主が通常考えるだろう、という関係にはないように思われます。

この事例でわかるように、消費者契約法では、瑕疵担保責任の解除要件のような、

質問箱3

契約の目的を達せられるか否か、という議論が不要となります。重要事項の定義は、消費者契約法4条5項に「…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」をいうとあるのですが、この事例で条例違反を告げられていたら買主が契約しなかったとまで言えるのか、その意味で、果たして「重要事項」の不告知なのかという点は、条例違反解消の工事が困難でもないように思われる本件では疑問も感じます。入居早々隣の家とトラブルがあったようで、判決では否定されていますが、そのことがこの物件に嫌気がさした原因かもしれません。一審の地裁が売主の故意を否定して契約取消を認めなかったのは、契約の取消しを認めることが結果として妥当ではないと思ったからですが、このあたりに理由があるのではと憶測します。

なお、この事例が、改正民法が適用される時期に（すなわち、2020年4月1日以降の取引について）発生していたらどうなったのかは興味深い論点を含んでいます。というのは、契約不適合責任による解除に当たっては、改正前のように、契約の目的を達せられない場合のみ解除できるという要件がなくなり、契約不適合が軽微でなければ解除ができるからです（民法564条、民法541条）。条例違反は軽微とは通常言えないと思われ、この事例は、契約不適合責任で解除されるだけでなく、約定違約金である売買代金の2割の損害賠償金も請求可能かもしれません。改正民法にはこのような問題にも発展する問題があることに留意が必要です。契約不適合責任については今後裁判例が積み重ねられると思いますが、特約条項がどの程度有効か必ずしも明らかではない個人相手の不動産取引においては、不動産の説明を特に正確にしておく必要があります。

以 上