

宅地建物取引業からみた消費者契約法の解説(1)

岡本正治法律事務所 弁護士 宇仁 美咲

本稿は、最近時話題になることの多い消費者契約法について、宅地建物取引業の観点から、弁護士の宇仁美咲先生にご執筆いただくもので、3回に渡る連載予定の1回目となります。

目次	
はじめに	【東京地判平28.3.1 2016WLJPCA 03018007】
第1 消費者契約法の構造	【東京地判平26.10.30 金融・商事判例 1459号52頁】
1 消費者契約に関する包括的な民事ルール	【東京地判平31.4.17 2019WLJPCA 04176010 (控訴審：東京高判令元.9.26 消費者法ニュース123号272頁)】
◆当事者の属性から見た宅地建物取引の特徴	3 不実告知・不利益事実の不告知
2 消費者契約法による消費者保護	(1) 不実告知 (消契4条1項1号)
3 事業者の努力義務	◆告知の対象
【名古屋地判平28.1.21 判時2304号83頁】	◆重要事項
	◆消費者契約法上の「重要事項」に関する裁判例
	【最判平22.3.30 判時2075号32頁】
第2 適用対象 — 消費者性	【前掲 東京地判平26.4.24】
【東京地判平31.1.31 2019WLJPCA 01318008】	【東京地判平28.1.22 2016WLJPCA 01220610】
第3 意思表示の取消し	【福岡地判平16.9.22 裁判所ウェブサイト】
1 消費者契約法4条による意思表示の取消しの類型	
2 誤認による意思表示の取消し	【東京地判平18.8.30 2006WLJPCA 08308005】
(1) 要件	【名古屋高判平30.5.30 判時2409号54頁】
(2) 「事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し」	
◆勧誘	◆不利益事実の不告知の事案では「重要事項」は拡張されない
◆宅地建物取引において「勧誘」行為と認定されたもの	◆「事実と異なること」
【東京地判平24.3.27 2012WLJPCA 03278001】	【福岡地判平18.2.2 判タ1224号255頁】
【東京地判平26.4.24 2014WLJPCA 04248024】	

◆主観的認識	64
◆「告げる」方法	64
(2) 不利益事実の不告知	64
◆不利益事実の不告知における「利益の告知」	64
◆不利益事実の不告知における主観的要件	65
◆不利益事実の不告知についての宅建業法における取扱い	65
◆不利益事実の不告知に関する裁判例	65
【東京地判平27.7.17 2015WLJPCA 07178020】	65
【前掲 福岡地判平16.9.22】	65
【前掲 東京地判平18.8.30】	66
【前掲 名古屋高判平30.5.30】	66

はじめに

平成12年（2000年）4月に成立した消費者契約法は、平成13年（2001年）4月1日の施行後、約20年が経過しました。

この間、平成18年改正では消費者団体訴訟制度が導入されました。実体法部分の改正としては、平成28年、30年、令和4年に、取り消しうる不当な勧誘行為の追加、無効となる不当な契約条項の追加等の民事ルールの改正が行われ¹ました。令和4年改正は、令和5年6月1日から施行されます。

消費者契約法の各条項を争点とする不動産に関する裁判例も一定程度集積した現在、令和4年改正を機に、宅地建物取引に関する紛

争において消費者契約法がどのように適用されてきたかについて裁判例をもとに考察していきます。その中で、令和4年改正にも適宜言及する予定です²。

なお、消費者契約法に関する逐条解説は、出版物としては、消費者庁消費者制度課編「逐条解説消費者契約法（第4版）」（商事法務、2019年9月）が詳しい改正経緯などについても記載されており、消費者契約法の沿革を俯瞰するには便利です。各条文の解説だけであれば、同じ内容のものが消費者庁のウェブサイトからダウンロードできます。以下、本稿で引用する「逐条解説」は、入手しやすい消費者庁のウェブサイト³に掲載されているページ数を指します。

また、本稿では、消費者契約法の引用条文は「消契○条」、宅地建物取引業法は、「宅建業法」、宅地建物取引業者は、「宅建業者」と表記します。

第1 消費者契約法の構造

1 消費者契約に関する包括的な民事ルール

消費者契約法は、消費者契約に関する包括的な民事ルールとして制定されました。「消費者契約」とは、民法における「契約」のうち、消費者契約法で定義する「消費者」と「事業者」との間で締結される契約（消契2条3項）のうち、労働契約を除いたものです（消契48条）⁴。

宅地建物の売買、交換、貸借も、一方の当事者が消費者で他方当事者が事業者であ

1 消費者庁ウェブサイトhttps://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/consumer_contract_act/

2 令和4年改正の概要https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/consumer_contract_act/2022_contents_002/

3 https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/consumer_contract_act/annotations/

4 逐条解説10頁。

れば消費者契約として消費者契約法の適用があります。

- ①売主が事業者（宅建業者を含む）、買主が消費者である宅地・建物の売買契約
- ②売主が消費者、買主が事業者（宅建業者を含む）である宅地・建物の売買契約
- ③交換の一方の当事者が消費者、他方の当事者が事業者（宅建業者を含む）である宅地建物の交換契約
- ④宅建業者と消費者との媒介契約
- ⑤宅建業者が媒介業者として宅地建物取引に関与するときに、媒介業者が消費者に対し消費者契約法4条1項から4項に規定する行為をした場合（消契5条1項）。
- ⑥宅建業者が代理として宅地建物取引に関与するときの事業者の代理人（消契5条2項）

①の事案として、消費者である買主が皮革を加工する会社（売主）から購入した土地から鉛が検出されるなど瑕疵が存在するとして売主である会社に対し、瑕疵担保責任に基づき売買契約の解除、予備的に損害賠償請求をしたところ、瑕疵担保責任の追及は引渡日から3か月以内にしなければならないとする特約が付されていたことについて、この特約は消費者の利益を一方的に害するとして消費者契約法10条に違反し無効であるとし、鉛等の除去費用の賠償請求が認容されたものがあります（東京地判平22.6.29 WLJPCA06298001）。

◆当事者の属性から見た宅地建物取引の特徴
健康食品や化粧品、資格取得教材の売買では、売主は事業者で買主は消費者に固定

され、その逆はありません。しかし、宅地建物取引では、売主と買主の属性が固定されないという特徴があります。

確かに、新築分譲マンションや建売住宅の売買では、売主は必ず事業者であり、買主のほとんどは消費者です。しかし、買主であった消費者がその後の家族の増減や転勤・転職などにより、買い受けた物件を売却することはよくあります。この場合、売主は消費者です。相続により取得した土地が遠隔地にあって当面使う予定もないので放置していたところ、物流会社が物流倉庫を建築するために土地を購入したいと打診してきた場合には、売主は消費者、買主は事業者です。当事者の属性が固定されないのは、不動産という財産が非常に高い汎用性を有していることによります。

当事者の属性が固定されないということは、宅地建物取引においては、「買主保護」さえ考えていれば消費者の保護につながるわけではないことを意味します。宅建業法は、「購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ること」（宅建業法1条）を究極目的としています。そのため、消費者に限らず買主、借主、交換によって取得しようとする者に対し重要事項説明を義務付け⁵、契約が成立した時には遅滞なく37条書面の交付を義務付けています。宅建業法35条の重要事項説明の相手方は、買主、借主、交換により宅地建物を取得する者です。37条書面は、買主や借主に限らず、契約の各当事者に交付されます。37条書面には、成立した契約の内容が記載され、合意内容が明らかにされていますから、後日、契約内容をめぐる紛争を防止する役割

5 岡本正治＝宇仁美咲「逐条解説宅地建物取引業法（三訂版）」（大成出版社、2020年2月）458頁。

6 前掲岡本＝宇仁「逐条解説宅地建物取引業法」680頁。

を有しています⁶。宅建業法47条1号では「宅地建物取引業者の相手方等」に対する故意による重要事項の不告知、不実告知を禁止していますが、この「宅地建物取引業者の相手方等」には売主や貸主も含まれます⁷。

このように、昭和27年に制定された宅建業法は、社会・経済情勢の変化に対応しながら、同法1条の究極目的を掲げて免許制度と監督処分を伴う業務規制という枠組みの中で消費者保護をも図ろうとしているのです。

ただし、宅建業法は、業務規制法ですから⁸、宅建業法に違反することが直ちに私法的効力に影響するわけではありません。これに対し、消費者契約法は、対等な当事者間のルールである民法等の特例を設け、消費者に契約による拘束からの離脱を可能とする救済の手段を与えるものです⁹。

2 消費者契約法による消費者保護

消費者契約法に基づいて個別具体的な消費者の保護を図るには2つの方法があります。

- ①消費者契約の申込み・承諾の意思表示の取消し（消契4～7条）
- ②消費者契約の条項の無効（消契8～10条）

①と②は、制定当初から設けられ、改正を重ねる中で拡充・具体化が図られてきました。令和4年改正においても、①の取消しの範囲を広げる改正が含まれています。しかし、①も②も、個別のかつ事後的に被害者救済を図ることはできても、同種の消費者被害の発生または拡大を防止することはできません。そこで、平成18年改正において③適格消費者団体による差止請求（消契12条）が新設されました¹⁰。

3 事業者の努力義務

消費者契約法は、事業者に対し努力義務を課しています（消契3条1項）。実は、あまり脚光を浴びませんが、消費者に対しても努力義務は求められています（消契3条2項）。消費者の努力義務の内容は、「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」と規定されていますから、事業者が適切な情報を提供することが大前提です。さらに、事業者に対する努力義務は「努めなければならない」（消契3条1項）とされているのに対し、消費者に対する努力義務は「努めるものとする」（消契3条2項）ですから、情報・交渉力の格差に鑑み、消費者に求め

7 前掲岡本＝宇仁「逐条解説宅地建物取引業法」821頁。

8 岡本正治＝宇仁美咲「指導監督からみた宅建業法」（大成出版社、2022年8月）4頁。

9 消費者庁消費者制度課編「逐条解説消費者契約法（第4版）」（商事法務、2019年9月）13頁。

10 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消費者契約法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として同法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（消契2条4項）。

制定当時の消費者契約法1条は、「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ことにより、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」としており、現行1条に「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」とにより」が加えられたのは平成18年改正による。

る努力のニュアンスは若干弱められています¹¹。

消費者契約法制定当初からの事業者の努力義務は、以下の2つでした。

①消費者契約の条項を定めるにあたっての努力義務

契約内容が明確かつ平易なものになるよう配慮すること（消契3条1項1号）

②契約締結の勧誘に際しての努力義務

契約内容について必要な情報を提供すること（消契3条1項2号）

令和4年改正では、これに加えて

③解除権の行使に必要な情報提供（改正消契3条1項4号）

を設けました。契約締結後であっても消費者の求めに応じて解除権の行使に関して必要な情報を提供することについて努力義務が明記されたのです¹²。

宅地建物取引では、宅建業者は、契約の解除に関する事項について、契約が成立するまでの間に重要事項説明義務があり（宅建業法35条1項8号）、契約が成立したときはこれを記載した37条書面を遅滞なく交付しなければならず（宅建業法37条1項7号）、申込みの撤回若しくは解除を妨げるために重要事項について故意による不実告知又は不利益事実の不告知が禁じられています（宅建業法47条1号）。

宅地建物取引は、高額な財産ですから紛争が生じた場合には損害額も多額に上ります。したがって、どのような場合に契約から離脱できるかを契約締結時に理解しておくことはとても大事なことです。ところが、消費者は契約の締結の際には契約への期待

があるため解除に関する情報を見落とししたり、重く考えなかつたりしがちです。宅建業者に対する業務規制である宅建業法35条、37条、47条の対象は「消費者」に限定されてはいませんが、結果として消費者保護に資するということができます。

なお、消費者契約法における事業者の努力義務のうち、②の勧誘時の情報提供義務は、平成30年改正により、個々の消費者の「知識及び経験」を考慮したうえで情報提供を行うとされました。さらに令和4年改正では、知識・経験に加えて「事業者が知ることができた」個々の消費者の「年齢・心身の状態」をも総合的に考慮した情報提供についての努力義務としました（改正消契3条1項2号）¹³。また、定型約款の表示請求権に関する情報提供（消契3条1項3号）を設けました。

消費者契約法3条は、努力義務ですから、同条違反により取消しや損害賠償責任といった私法的効力が直ちに生じるものではありません¹⁴。しかし、地下駐車場の賃貸借契約において、消費者契約法3条1項をもとに、事業者の説明義務違反を認めた事案があり（名古屋地判平28.1.21 判時2304号83頁）、この事案は、宅建業者が消費者に対して何をどこまで説明しなければならないかを考えるうえで参考になります。

【名古屋地判平28.1.21 判時2304号83頁】

〔事案の概要〕

平成25年4月から地下駐車場の一部を賃借していた賃借人が、同年9月の集中豪雨による浸水で駐車していた車が水没

11 逐条解説22頁。

12 福島成洋・上野一郎・玉置貴広・杉田香穂「消費者契約法改正の概要」NBL1224号74頁。

13 山本敬三「2022年消費者契約法改正と今後の改題(3)」NBL1232号35頁。

14 逐条解説18頁。

して廃車になったとして、駐車場の賃貸を業として営む賃貸人に対し浸水被害に関する信義則上の説明義務違反として不法行為による損害賠償を求めた事案。請求認容。

〔判旨〕

名古屋市内には、平成12年9月から平成25年9月までの間に浸水被害を伴う集中豪雨等が少なくとも6回発生し、平成12年豪雨及び平成20年豪雨では、この駐車場も浸水し、平成20年豪雨では駐車されていた車両にも被害が発生していた。

〔重要な事実〕

地下駐車場が浸水して車両が水没すれば、当該車両の所有者は大きな財産的損害を被ることになるから、地下駐車場において、比較的近い過去に浸水が生じ、駐車されていた車両に被害が発生したことがあるか否かは、当該地下駐車場を賃借しようとする者にとって、契約を締結するか否かを決定するうえで重要な事実である。

〔説明義務〕

賃貸人は消費者契約法にいう事業者に当たり、消費者契約である本件賃貸借契約の締結について勧誘するに際しては、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しよう努めるべき立場にあったこと（同法3条1項）等をも考慮すると、賃貸人は、賃借人において当該事実を容易に認識することができた等の特殊

事情がない限り、信義則上、賃借人に対し、本件駐車場が近い過去に集中豪雨のために浸水し、駐車されていた車両にも実際に被害が生じた事実を、賃借人又は仲介業者に告知、説明する義務を負う。

消費者被害の多くは契約内容が不明確であったり、契約を締結するか否かの判断に影響を及ぼす事項について必要な情報の提供を受けていなかったりすることに起因します。消費者契約法3条1項は、契約内容の明確化や消費者の属性に応じた情報提供を努力義務として定めており、この努力義務を信義則上の告知・説明義務、情報提供義務の根拠とすれば、事業者の説明義務違反を問う可能性が広がる余地があるという意味で、この裁判例は大きな意味を持つと考えられます。

第2 適用対象 — 消費者性

消費者契約法に基づく意思表示の取消しや契約条項の無効の主張をするためには、「消費者」であることが大前提です。

「消費者」とは、個人（自然人）を指し¹⁵、「事業としてでもなく、事業のためにでもなく」契約の当事者となる主体を意味します¹⁶。

「事業者」には、二つのものがあります。第1は、「法人」及び「その他の団体」です¹⁷。「法人」は、営利法人に限られません¹⁸。第2は、個人が、「事業として又は

15 江頭憲治郎「商取引法（第8版）」（弘文堂、2018年10月）101頁。

16 逐条解説6頁。

17 逐条解説6頁。前掲江頭101頁。

18 江頭憲治郎「商取引法」103頁。大学のスポーツクラブ（権利能力なき社団）を消費者と認めた事案がある（スポーツクラブが旅館の宿泊予約を取消した際の取消料を定めた取消料合意は「平均的な損害」を超え

事業のために契約の当事者となる場合」です（同法2条1項）¹⁹。

このような定義の下では、消費者か事業者かを判断する基準である「事業として又は事業のために」とは何を指すのかが重要な意味を持ちます。「事業」とは、「一定の目的をもってなされる同種の行為の反復継続的遂行」²⁰です。営利の要素は必要でなく、営利の目的をもってなされるかどうかを問いません²¹。公益性の有無も問わず、取引内容・取引形態すらも問いません。「ある期間継続する意図をもって行われたものであれば、最初の行為も事業として行われたものと解されるし、事業規模や形態の如何は問わない」²²とされています。

「事業のために」とは、「事業の用に供するために行うもの」²³です。

消費者契約法は「直接的に裁判規範となる民事ルールであるため」、「事業として又は事業のために」に該当するか否かは「究極的な判断は裁判官があらゆる客観的事実を勘案して判断」²⁴します。立証責任は、当該契約に消費者契約の適用があると主張する個人が負担します²⁵。宅地建物取引に

おいて消費者該当性が問題になった事案として以下のものがあります。

【東京地判平31・1・31 2019WLJPCA01318008】

〔事案の概要〕

売主業者との間で投資用マンションを購入する契約を続けさまに2件（本件契約1は5月13日、本件契約2は7月7日）締結した買主（高校教師）が、①買主の金銭的負担、年末の還付金、将来の売却可能性についての不実告知（消契4条1項1号）、②空室のリスク、家賃不払いのリスク、不動産価格下落のリスク、家賃減額のリスク等の不利益事実の不告知（消契4条2項）を理由に消費者契約法に基づく取消し、詐欺取消、錯誤無効（改正前民法）又は公序良俗違反による無効を主張して金員の返還を求めるとともに、不法行為に基づく損害賠償支払いを求めた事案。

〔判旨：消費者該当性について〕

「事業」とは、自己の危険と計算により、一定の目的をもってなされる同種の行為の反復継続的遂行をいい、営利を目的

として不当利得返還請求をしたところ、裁判所は、大学のスポーツクラブを消費者と認定したうえで、不当利得返還請求を一部認容した【東京地判平23.11.17判時2150号49頁】。

19 逐条解説7頁。前掲江頭101頁。

20 逐条解説7頁。

21 逐条解説7頁。

22 逐条解説7頁。「一定の行為の反復継続的遂行が『業』としてされたかどうかについて判定に困難な場合が少なくないが、結局、社会通念上それが事業の遂行と見られる程度の社会的地位を形成するかどうかによって決定するほかない」（逐条解説100頁）とされている。

東京地判平31.1.31 2019WLJPCA01318008では、「自己の危険と計算により、一定の目的をもってなされる同種の行為の反復継続的遂行をいい、営利を目的としているかどうかは問わないが、「同種の行為の反復継続的遂行」については、あくまで社会通念に照らして客観的に事業の遂行とみることが出来る程度のものをいうこととされている」としている。

23 逐条解説7頁。

24 逐条解説8頁。

25 逐条解説8頁。

的としているかどうかは問わないが、「同種の行為の反復継続的遂行」については、あくまで社会通念に照らして客観的に事業の遂行とみることができる程度のものである。

「本件契約1を勧誘する際、投資用マンションの購入であることを告げたいので、その年金的機能（退職金で残債を一括返済すれば、その後は家賃収入により年金の補完としての役割を果たせること）を中心に生命保険的機能（購入者が死亡した場合、団体信用保険から残債が払われ、遺族にはマンションと家賃収入が残ること）について説明している。」「売主業者は、買主に対し、公務員は、原則として副業（兼業）は認められないところ、不動産投資などの資産運用に関しては副業（兼業）には該当しない等と説明している。」とし、本件契約1及び2以上にマンション経営という事業の遂行と認められるような行為をしていないことも踏まえ、このような諸事情を社会通念に照らしてみれば、原告が、事業の遂行として本件各契約を締結したと評価することはできず、原告は消費者に該当する。

ただし、不実告知や不利益事実の不告知に基づく取消しについては認めず、買主の請求棄却。

売買契約締結当時は現実に事業を行ってはいなくても、事業を行うために契約をした場合には、2条1号の「消費者」に該当しません²⁶。しかし、この事案では、取引の端緒は、売主業者の従業員が買主の勤務する高校に投資用マンションの勧誘の電話をして面談することになったことは当事者間に争いのない事実であり、買主はもともと積極的に賃貸業に乗り出すつもりはありません。

さらに、退職後は収入がなくなるがそれでも返済できるか、死亡しても返済に問題がないのか（平たく言えば、借入金の返済を肩代わりしてくれる方法はあるのか）という心配は、積極的に「事業」を展開して収益を上げるという意味の対極にあるものです。また、売主業者は、副業が禁止される高校教師の職にある買主が購入を躊躇することを見越して「不動産投資は副業（兼業）には該当しない」というセールストークを展開しています。これは、売主業者自身が、この売買契約を「事業として又は事業のために」に該当しないことを前提に契約締結を勧誘していることにほかなりません。

このような取引の端緒やセールストークを踏まえて社会通念に照らせば、買主が、事業の遂行として本件各契約を締結したと評価することはできないとして消費者性を

26 不動産に関する紛争ではないが、ネットショップのホームページの制作に係る契約の勧誘に際して、ホームページの制作を依頼した者は、「インターネットを利用して商品を販売する事業を営むことを目的として本件HP制作契約を締結したと認められるから、消費者契約法にいう「消費者」には該当しない」として消費者契約法4条1項に基づく取消は認めなかった事案（ネットショップの運営は、HP制作契約により負担する費用を上回る利益を上げられないリスクが無視できないことについて説明すべき義務があったのにこれを怠ったとして不法行為責任に基づく損害賠償義務を認めた）（東京高判平29.11.29 判時2386号33頁）、ネットショップにおいてインテリア雑貨を販売するという行為を反復継続的に行うためにネットショップ契約を締結した原告は消費者契約法上の消費者に当たるとは言えず、説明義務違反もないとして請求を棄却した事案（東京地判平29.2.13 判時2386号41頁）がある。

認められた裁判所の判断は、妥当なものと考えられます。

この事案のほか、投資用マンションに関する紛争〔東京地判平24.3.27 2012WLJPCA 03278001：認容、東京地判平26.4.24 2014 WLJPCA04248024：請求棄却〕では、買主の消費者該当性は争点とされず、むしろ、買主が「消費者」であることを当然の前提として事実不告知、不利益事実の不告知、断定的判断の提供の有無が争点になっています。これは、売主業者が買主の消費者性については争わなかったことによるものと思われる。

投資用マンションの勧誘では、それまでアパート経営や家主業を営んだことがない買主に対し、自ら積極的に経営に乗り出さずとも、賃貸管理業者が賃貸管理を行い、借主が退去しても次の借主は見つかり、賃料収入で返済しながら小遣い稼ぎができて、仮に買主が死亡しても団体信用保険で返済ができる、相続税対策にもなるといったセールストークがなされることが多くみられます。冷静に考えれば、現代社会においては、経営努力から解放された状態でリスクも冒さず利益を得られることはまずありません。退職金で一括返済すれば、確かに残債務はなくなり、その後は債務の返済をせずに家賃収入を得ることができます。しかし、退職金という老後を安心して暮らせる原資は費消され、年金のほか家賃収入しかなくなるともいえるのですが、消費者は、この契約がはらんでいる危険について十分な情報を持たず、また、情報を持っていたとしても十分にそれを評価したり判断したりすることができません。また、消費者は勧誘されると断りにくくなり、また、

勧誘されるとよいと思ってしまう²⁷という点で必ずしも常に合理的な行動をとるわけではありません。むしろ、消費者がそのように思い込んで契約を締結してしまうことが、情報力と交渉力の格差によるものである以上、「積極的に」事業を行う目的は希薄であるとして消費者性を認めたいうえで、消費者契約法4条の取消しが可能か否かを買主の落ち度や思い込みの程度、売主の説明方法等に照らして各条項の要件該当性を具体的に検討している裁判例の判断の仕方は、情報と交渉力の格差を埋めるという消費者契約法の目的（同法1条）にかなった方向性を示していると言えます。

なお、会社員として勤務する傍ら、海外からの訪日客に短期間アパートを賃貸する事業を現に営んでいる者が、事業用の借入金の繰り上げ返済をした際の手数料支払いについての特約が消費者契約法10条により無効となるとして不当利得返還請求をした事案では、消費者該当性が否定されていません（東京地判平31.3.20 金融法務事情2137号88頁）。

第3 意思表示の取消し

1 消費者契約法4条による意思表示の取消しの類型

消費者契約法が定める意思表示の取消しには、①誤認による意思表示の取消し（消契4条1項、2項）、②困惑による意思表示の取消し（消契4条3項）、③過量契約の取消し（消契4条4項）があります。

①誤認による取消

- i 不実告知（消契4条1項1号、5項）

27 大村敦志「消費者法（第4版）」（有斐閣、2011年4月）21頁。

- ii 断定的判断の提供（消契4条1項2号）
- iii 不利益事実の不告知（消契4条2項、5項）
- ②困惑による取消
 - i 不退去（消契4条3項1号）
 - ii 退去妨害（消契4条3項2号）
 - iii 社会生活上の経験不足の不当な利用（消契4条3項3号、4号）
 - iv 加齢等による判断力の低下の不当な利用（消契4条3項5号）
 - v 靈感等による知見を用いた告知（消契4条3項6号）
 - vi 契約締結前に債務の内容を実施等（消契4条3項7号）
 - viii 契約締結前の調査等の実施（消契4条3項8号）
- ③過量契約による取消（消契4条4項）

このうち過量契約の取消しは、消費者が締結した消費者契約の目的となるものの分量が、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場合の消費者の救済手段です。

不動産取引において、通常の分量を著しく超える不動産の売買や賃借という事案はあまり見られません。これは、不動産は一般に高額な財産であることから、消費者にとっては、融資を受けないと取得がかなわず、「通常の分量を著しく超える」不動産の購入は現実的ではないことや、具体的な使用目的がないまま不動産賃貸借契約を重ねたりはしないことによると思われます。消費者庁の解説においても、「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」の例示は「ア 物品（一般的には有体物たる動産をいう。）²⁸」

とされており、過量契約の取消しの対象としては動産の売買等が想定されていることが見てとれます。本稿は消費者契約法を不動産取引に関する裁判例をもとに検討することから、裁判例の集積のない過量販売の取消しについてはひとまず措くことにします。

2 誤認による意思表示の取消し

(1) 要件

誤認による意思表示の取消し（不実告知、断定的判断の提供、不利益事実の不告知）は、以下の要件を満たすことが必要です。

- ①消費者契約の「勧誘をするに際し」
- ②「重要事項」に関する事業者の一定の行為（不実告知・断定的判断の提供・不利益事実の不告知）
- ③消費者が、告げられた内容が事実であると誤認したこと
- ④これによって消費者が消費者契約の申込みまたはその承諾の意思表示をしたこと
- ⑤二重の因果関係の存在（②と③の間の因果関係、③と④の間の因果関係）

(2) 「事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し」

「事業者が消費者契約の締結について勧誘をするに際し」という要件は、意思表示の取消し（消契4条）に共通する要件です。

◆勧誘

「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います。「○○を買いませんか」などと直接に契約の締結を勧める場合が典型ですが、さらに、「その商品を購入した場合の便利さのみを強調するなど客観的にみて消費者の契約締結の意思の形成に影響を与えてい

28 逐条解説78頁。

ると考えられる場合」²⁹も含まれます。

不動産取引においては、「家を買いませんか」とか「土地を買いませんか」という直截的な表現よりは、当該宅地や建物の利便性や快適性を強調して購入意欲に訴えかけることがほとんどです。これらはいずれも「勧誘」に当たります。

◆不特定多数に向けられた勧誘行為

宅地建物の広告の手段は、新聞の折り込みチラシや配布用のチラシ、新聞・雑誌への掲載といった古くからおなじみのものから、テレビやインターネット上の広告（宅建業者のウェブサイトや不動産情報サイトによる広告）等多岐にわたります。これらはいずれも不特定又は多数の者を対象としています³⁰。

不特定又は多数の者に向けられた勧誘行為も消費者契約法4条の「勧誘するに際し」に含まれるのでしょうか。これが争われたのが「クロレラチラシ配布差止等請求事件」です。この事案では、最高裁は、事業者が新聞広告により不特定多数の消費者に向けて働きかけを行うときは、「当該働きかけが個別の消費者の意思形成に直接影響を与えることもあり得るから」「事業者等による働きかけが不特定多数の消費者に向けられたものであったとしても、そのことから直ちにその働きかけが法12条1項及び2項にいう「勧誘」に当たらないということはいえない」としました（最判平29.1.24 判時2332号16頁）。

◆不動産広告における「勧誘」（消契4条）

クロレラチラシ配布差止等請求事件を前

提とすれば、宅地や建物の売買や賃貸の新聞折込チラシ、インターネット上での掲示、モデルルームの展示・説明などは、いずれも、「勧誘」に当たると考えられます。

したがって、宅建業者が広告や掲示、物件資料等の提示をするにあたっては、不動産の表示に関する公正競争規約に従うことはもとより、消費者に誤認、混同を生じさせる記載がないかを十分確認しておく必要があります。

◆宅地建物取引において「勧誘」行為と認定されたもの

消費者契約法4条に基づく取消しをするには、事業者による「勧誘に際し」に当たることが前提です。投資用マンションの販売に関する事案では、以下のような内容が「勧誘」に当たると認定されています。

【東京地判平24.3.27 2012WLJPCA03278001】

収支のシミュレーションを示しながら年金や生命保険の将来性の不安に比べマンション投資は家賃収入をローンの返済に充てるから損はしない、毎月のローンの金額、家賃収入などから月々7300円あまりの保険と同様である、将来売却した際にもローン残債を返済しても利益が出ると説明した。

【東京地判平26.4.24 2014WLJPCA04248024】

投資シミュレーションを示し、老後の備えに年金以外の収入をもっていた方がよい、近くに大学もありワンルームマンションの需要も多いなど場所に良い、入居率が90%であるから安心してほしい、家賃の90%での家賃保証などの説明とともにマンション投資についての説明が記載されたパンフレットを見せた。

29 逐条解説32頁。

30 前掲「逐条解説」312頁。

【東京地判平28.3.1 2016WLJPCA03018007】

出会い系サイトで知り合った相手に、好意を抱いていることをほめめかす態度で夕食をともにしながら投資用マンションに関する一般的な説明を行い、その後、最終的な収支見込み額について売買代金額の3割を占める約730万円もの誤差がある誤った内容の収支シミュレーション表を見せて説明した。

【東京地判平26.10.30 金融・商事判例1459号52頁】

不動産投資の勧誘目的を秘匿し、年齢を偽って結婚紹介所のウェブサイトに登録し、交際目的であると誤信させて近づき、最初に会ってから2週間ほどでマンション投資の話をし、知り合った相手が好意をもっており、交際できるのではないかと期待を抱いていたことを利用して、投資用マンションの購入の手続きを進めた。

【東京地判平31.4.17 2019WLJPCA04176010 (控訴審：東京高判令元.9.26 消費者法ニュース123号272頁)】

投資用マンションの勧誘の電話の後、面談し、マンション投資についての計算例を示したうえで、毎月の手取り家賃額とローン返済額との差額は1万円弱のみであり、確定申告をすればその節税効果も高いなどと、マンション投資のメリットのみを強調して購入を勧めた。

3 不実告知・不利益事実の不告知

誤認による意思表示の取消しには、不実告知（消契4条1項1号）、断定的判断の提供（4条1項2号）、不利益事実の不告知（4条2項）の3つの類型があります。このうち、不実告知（4条1項1号）と不利益事実の不告知（4条2項）は、重要事項（4条5項）について適切な情報提供が

なされていなかったという意味で、重要事項の説明義務違反と捉えることができます。

(1) 不実告知（消契4条1項1号）

◆告知の対象

あらゆる事実が不実告知や不利益事実の不告知の対象になるわけではありません。告知の対象は、消費者契約法上の重要事項（消契4条5項）です。

告知の対象を重要事項に限定したのは、消費者契約法が民法の詐欺・脅迫（民法96条）よりも緩やかな要件で取消しを認める以上、これらの行為の対象となる事項をそれにふさわしい適切な範囲に限定する必要がある³¹ためです。

◆重要事項

「重要事項」は、大きく分けると以下の①から③です。

- ①消費者契約の目的となるものの「質、用途その他の内容」（消契4条5項1号）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」（消契4条5項1号）
 - ②消費者契約の目的となるものの取引条件（対価等。消契4条5項2号）であって、「消費者がその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」（消契4条5項2号）
 - ③契約目的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（消契4条5項3号）
- ①と②は、消費者契約法制定当初から定められていました。しかし、消費者は、①契約内容や②取引条件に該当する事項でな

31 前掲江頭102頁、逐条解説87頁。

くても、何らかの動機に導かれて契約を締結することは多々あります。よくあげられる例は、「家の土台にシロアリがいる」と不実告知をしてシロアリ駆除薬を売る場合です³²。シロアリ駆除剤の売買契約を締結すること自体には、不実告知はありません。しかし、買主は、「家の土台のシロアリがいる」と事実と反することを告げられたから、シロアリが広がったら大変だと思ってシロアリ駆除剤を買ったのであって、土台にシロアリがないのであれば、シロアリ駆除剤を購入したりはしません。ところが、動機部分に不実告知があった場合では、上記①や②には該当しませんから、消費者契約法に基づく取消しができなくなってしまう。

このように、事業者によって消費者契約を締結する必要性を基礎づける事実について不実告知がなされた結果、消費者に誤認が生じて、本来は必要のない消費者契約を締結してしまうという消費者被害を防ぐため、制定当時から重要事項とされている①、②に加えて、平成28年の改正で③が加えられました。

「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」とは、「契約締結の時点における社会通念に照らし、当該消費者契約を締結しようとする一般的・平均的な消費者が当該消費者契約を締結するか否かについてその判断を左右すると客観的に考えられるような当該消費者契約についての基本的事項」をいいます³³。

消費者契約法上の「重要事項」に該当するか否かは、契約締結時点における社会通念に

照らし、当該消費者契約を締結しようとする一般的・平均的な消費者を基準として判断され、当該消費者契約の具体的な消費者の主観を基準とするものではありません。

◆消費者契約法上の「重要事項」に関する裁判例

【最判平22.3.30 判時2075号32頁】

[事実の概要]

金の商品先物取引の委託契約において外務員が東京市場における金の価格が上昇傾向にあることを告げたうえ、この傾向は年内は続くとの自己の相場予測を伝え、金を購入すれば利益を得られる旨説明するなどして金の商品先物取引の委託契約の締結を勧誘し、その結果、金の先物取引の委託契約を締結したが、契約時点では高騰していた金の価格がこの契約の翌日に急落して3100万円余りの損害が差損金として生じた事案。

[判旨]

最高裁は、消費者契約法4条2項本文にいう「重要事項」とは、同条4項（現行法：同条5項）において、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」又は「対価その他の取引条件」をいうものと定義されているのであって、「将来における変動が不確実な事項を含意するような文言は用いられていない」として、金の商品先物取引の委託契約における将来の金の価格は「重要事項」に当たらないとした。

【前掲 東京地判平26.4.24】

マンション投資への勧誘を受けて3物件を購入したが、販売価格が適正な市場価格であるとの説明を一切受けていないとして

32 前掲江頭105頁。

33 逐条解説89頁。

不利益事実の不告知の主張をしたことについて、裁判所は、買主が主張する「市場適正価格」がいつの時点を指すのかは明確ではないが、これが将来の売却時における価格であった場合、最判平成22年3月30日第三小法廷判決を引用し、短期での転売を想定した取引でない本件では、「将来における対象物件の価格のような変動が不確実な事項は「重要事項」に当たらない」とした。

【東京地判平28.1.22 2016WLJPCA01220610】

居住用マンションの売買契約において、売主は、賃貸に出した場合にローンの金利が変更される可能性があることについて故意に告知しなかったとの主張に対し、裁判所は、売主とは別に金融機関の担当者がローンについて説明を行っていることに照らし、これは重要事項に該当するとはいえないとした。

【福岡地判平16.9.22 裁判所ウェブサイト】

買主が売買契約締結にいたるまでの間、ペットとして犬を飼育していることを示し、マンションにおけるペット飼育の可否について尋ねていたのであるから、ペットが飼育可能か否かは消費者契約法4条2項に定める重要事項に該当する。

【東京地判平18.8.30 2006WLJPCA08308005】

新築マンションの勧誘において、セールストークのほかパンフレット、図面集、チラシの記載に眺望、採光、通風のよさが謳われており、当該建物の眺望、採光、通風は売買契約の対象物である当該建物の住環境であること等に徴すると、当該建物の眺望、採光、通風は重要事項について買主の利益となる旨を告げたといえるとした。

【名古屋高判平30.5.30 判時2409号54頁】

居住用土地建物について、デッキテラス

からの眺望及びデッキテラスとLDKとの一体感をセールスポイントの一つとして、購入の勧誘を行っており、「重要事項又は当該重要事項に関連する事項について、当該消費者の利益になる旨を告げた」とした。

◆不利益事実の不告知の事案では「重要事項」は拡張されない

平成28年改正で動機部分についてまで「重要事項」が拡張されたのは、不実告知(4条1項1号)のみです。不利益事実の不告知では、③は重要事項から除かれます。

◆「事実と異なること」

不実告知における「事実と異なること」とは、真実又は真正でないことをいいます。主観的な評価を含まない客観的な事実と異なることです。主観的な評価であって、客観的な事実により真実又は真正であるか否かを判断することのできない内容は「事実と異なること」の告知の対象になりません。つまり、「安い」とか「お買い得」とか「良好な居住環境」といった表現は、主観的な評価であって「事実」ではありませんから³⁴、そのような言辞がなされたとしても不実告知や不利益事実の不告知として意思表示を取消することはできません。

【福岡地判平18.2.2 判タ1224号255頁】

買主は、全戸オーシャンビューとして販売された新築分譲マンションの301号室と501号室とを迷ったうえ301号室を購入したが、リビングから電柱及び3本の送電線が見えるとして、不実告知による取消しを求めたことについて、「(消費者契約法4条1項1号)にいう『事実と異なること』とは、

34 逐条解説33頁。

主観的な評価を含まない客観的な事実と異なることをいうところ、301号室と501号室の眺望が同一かどうかということは、主観的な評価を含むものであるから」これは消費者契約法4条1項1号の「事実」に該当しないとされた（ただし、売主業者の説明義務違反による債務不履行に基づく解除、損害賠償義務は認容）。

◆主観的認識

不実告知は、告知の内容が客観的に真実又は真正でないことで足りる³⁵。事業者は、真実又は真正でないことにつき主観的認識を有している必要はありません。

未完成物件において、建築設計の担当者と販売担当者が異なる場合、計画変更等の情報が担当者間で共有されていなければ、販売担当者が計画変更を知らずに変更前の計画をもとに説明をしてしまうことがあります。不実告知は、告知者の主観的認識に関わらず、事実と異なることを告げる場合に成立しますから、結果として事実と異なることを告げてしまった場合には、不実告知（消契4条1項1号）に当たります³⁶。

ちなみに、宅建業法上は、契約の勧誘に際し、重要事項について、「故意に」不実のことを告げる行為を禁止しており（宅建業法47条1号）、違反すれば指示処分、業務停止処分の対象となり、情状が特に重い場合等には免許の取消処分の対象となります（宅建業法65条1項、3項、2項2号、4項2号、66条1項9号）³⁷。

◆「告げる」方法

不実告知における「告げる」とは、必ずしも口頭によることを必要とせず、書面に記載して消費者に知悉させるなど消費者が実際にそれによって認識し得る態様の方法であれば構いません³⁸。

(2) 不利益事実の不告知

不利益事実の不告知も、重要事項又は重要事項に関連する事項を対象とします。重要事項の定義は、不実告知の場合と同様、消費者契約法4条5項によります。

◆不利益事実の不告知における「利益の告知」

不利益事実の不告知による取消しをするためには、事業者が消費者の不利益となる事実を告げないという行為だけでは足りません。以下の二つの行為がなされることが必要です。

- ①重要事項又は重要事項に関連する事項について、利益となる旨を告げたこと
- ②当該重要事項について消費者の不利益となる事実を故意又は重大な過失によって告げなかったこと

「不告知」は、不作為であり、消極的な行為です。そこで、先行行為としての利益告知と不利益告知に関する故意・重過失という要件を満たした場合に、意思表示の取消しを認めたのです³⁹。

「当該消費者の利益となる旨」とは、消費者契約を締結する前の状態と後の状態とを比較して、「当該消費者」（＝個別具体的な消費者）に利益（必ずしも財産上の利益に限らな

35 逐条解説33頁。

36 消費者契約法制定前の裁判例に、居室からの眺望について、二条城が見えると説明を受けたが、建築完成後は隣のビルのクーリングタワーで妨げられて二条城が見えなかった事案において、買主の損害賠償請求を認容した事案がある【大阪高判平11.9.17 判タ1051号286頁】。

37 前掲岡本＝宇仁「逐条解説宅地建物取引業法」836頁。

38 逐条解説36頁。

い。)を生じさせるであろうことをいいます⁴⁰。

不動産に関する現実の取引を考えると、告知された内容が事実と異なる場合には、不実告知（消契4条1項1号）の対象となりますから、不利益事実の不告知（消契4条2項）は、重要事項に関する利益告知の内容が事実と異ならず、かつ、当該重要事項について不利益な事実について故意または重過失によって言及をしなかったという場合に限定されます。

◆不利益事実の不告知における主観的要件

不利益事実の不告知は、事業者の主観的要件として、事業者が故意又は重大な過失によって告げなかったことを要します。重大な過失という要件は、平成30年改正によって追加されました。

消費者契約法4条2項の要件に該当することは消費者が立証責任を負っています。不利益事実の不告知による取消しを事業者が不利益事実を故意に告げなかった場合に限定すると、消費者は自らが直接関知しないような事実について事業者が知っていたことを立証するという非常に困難なことが求められて、当該規定は実務上利用しにくいとの指摘がありました。そこで、平成30年改正で、事業者の主観的要件に「重大な過失」が追加されました⁴¹。

◆不利益事実の不告知についての宅建業法における取扱い

不利益事実の不告知による取消しには、利益事実の告知が必要です。しかし、宅建業法では、利益事実の告知の有無にかかわらず、

重要事項に関する不利益事実を告知しなかっただけで重要事項説明義務違反（宅建業法35条）に当たります。さらに、宅建業法35条では、宅建業者の故意や重過失は要件とされていません⁴²。宅建業者がうっかり告げなくても重要事項説明義務違反に当たります。

ただし、宅建業法47条における不利益事実の不告知の禁止は、宅建業者の故意が要件とされています。

◆不利益事実の不告知に関する裁判例

【東京地判平27.7.17 2015WLJPCA07178020】

[4条2項関係]

「不利益事実の不告知は、同項にいう利益事実の告知があった場合にのみ問題となる」ところ、被告本人が利益事実の告知がなかったと供述することから、消費者契約法4条2項の取消事由があるとはいえない。

【前掲 福岡地判平16.9.22】

ペット飼育の可否に関し、売主が買主に告げたのは、制定予定の管理組合規約等の内容であり、これは、制定予定の管理組合規約としては通常のものであり、買主が現に飼っているペットの飼育に関しても、その管理組合規約の解釈を述べたに過ぎず、買主は、当該マンションに入居する以前もマンションにおいて管理上一定の制限を受けつつペットを飼っていたことに照らせば「原告に利益になることを述べたとはいえない」として、不利益事実の不告知があったかを検討するまでもなく、消費者契約法4条2項に基づく取消は認められない。

39 前掲大村99頁。

40 逐条解説41頁。

41 逐条解説41頁。

42 前掲岡本＝宇仁「逐条解説宅地建物取引業法」483頁。

【前掲 東京地判平18.8.30】

[事案の概要]

買主が、新築分譲マンションの一室を購入したところ、1年後、北側隣地に3階建て建物が建築され、採光、眺望、通風、景観が失われたとして、不利益事実の不告知（消契4条2項）により取り消し、売買代金の返還請求をした事案。

[判旨]

売主の販売担当者は、北西角の本件建物の窓からの眺望の良さを強調したほか、パンフレット、図面集、チラシの記載でも建物の採光や通風のよさを強調しており、買主に対し「本件建物の眺望・採光・通風と言った重要事項について原告の利益となる旨を告げたというべきである」

売主は、本件売買契約締結当時、隣地所有者から本件マンション完成後すぐにその北側に隣接する所有地に旧建物を取り壊して3階建ての作業所兼居宅を建替える計画であることを聞かされて知っていたのであり、しかも、隣地所有者からもマンションの2階、3階の購入予定者にはその旨必ず伝えるように要請されていたにもかかわらず、具体的な説明はしなかったことから、「本件建物の洋室の採光が奪われ、その窓から眺望・通風等も失われると言った住環境が悪化する」という原告に不利益となる事実ないし不利益を生じさせる恐れがある事実を故意に告げなかったもの」といえる。請求認容。

◆緑化率不足という条例違反に関する故意を認定した事案

【前掲 名古屋高判平30.5.30】

居住用土地建物の売買において、デッキテラスからの眺望及びデッキテラスとLDKとの一体感をセールスポイントの一つとして、購入の勧誘を行ったことは、消費者の利益に

なる旨を告げたとし、芝を撤去してデッキテラスを設置したことにより、名古屋市風致地区条例の定める緑化率を充足せず、条例違反の状態となっているという消費者の不利益となる事実を認識していながら告げなかったとし、売主の故意を認め、消費者契約法4条2項による取消し、売買代金の返還請求を認めた。

(次号へつづく)