

消費者契約に関する制度展開と不動産取引

総括研究理事 小滝 晃
調査役 室岡 彰
調査役 河内元太郎

目次

はじめに

I. 消費者契約法と不動産取引

1. 消費者契約法の概要
2. 消費者契約法導入の不動産取引への影響
3. 消費者契約法と不動産取引に係る判例動向

II. 集団的消費者被害救済制度（日本版クラスアクション制度）導入の動きと不動産取引

1. 集団的消費者被害救済制度の概要
2. 不動産取引に及ぼす影響

おわりに

はじめに

不動産取引に係る消費者保護については、宅地建物取引業法がその中軸となっているが、平成13年4月に施行された消費者契約法は、当時の予想を超えて不動産取引（特に賃貸借契約）に影響を生じ、同法10条に基づき無効とされる契約条項に関する訴訟が多く提起されるという展開をもたらした。

さらに最近においては、消費者契約法の適格消費者団体制度を発展させ、集団的消費者被害救済制度（日本版クラスアクション制度）を導入しようとの動きが出てきている。クラスアクションとは、集団訴訟（同一の事件について利害関係を共通にする複数の人間が、

同時に原告側となって起こす民事訴訟）のうち、ある商品の被害者など共通の法的利害関係を有する地位（クラス）に属する者の一部が、クラスの他の構成員の事前の同意を得ることなく、そのクラス全体を代表して訴えを起こすことを許す等の訴訟形態をいう。

本稿においては、こうした消費者契約に関する制度の展開動向と不動産取引の関係を概観し、不動産取引に係る実務家等の参考に供することとしたい。

I. 消費者契約法と不動産取引

1. 消費者契約法の概要

(1) 制定の趣旨（1条関係）

消費者契約法（平成12年5月12日法律61号）は、平成12年4月に制定され、平成13年4月に施行されたもので、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、消費者の利益の擁護を図ること等を目的として（1条）、事業者と消費者の間の契約ルールとして制定された法律である。一般的な民事的ルールを定める民法に対し、格差の存する消費者・事業者間に適用される特別の民事的ルールを定めるものといえる。

このような制定趣旨から、消費者契約法の適用対象範囲は、いわゆる悪徳商法だけでな

く、全ての事業者・消費者間の契約とされている（例外は労働契約）。

(2) 適用範囲（2条関係）

消費者契約法は、全ての消費者契約に適用される。「消費者契約」とは、「消費者」と「事業者」の間の契約と定義され、事業者同士の契約や消費者同士の契約には同法は適用されない（2条3項）。

「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。）」と定義され、「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」と定義されている（2条1項、3項）。「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」のことをいう¹。

(3) 事業者の不適切な勧誘行為等による契約の取消（4～5・7条関係）

事業者による「重要事項の不実告知」（4条1項1号）、将来における変動が不確実な事項についての「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）により消費者が誤認した場合や、事業者の「不除去」又は「監禁」（4条3項）により消費者が困惑をした場合には、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。

これらの規定は、事業者の委託を受けた媒介業者がこれらの行為を行った場合にも準用される（5条1項）。

これらの取消権の行使期間は「追認をすることができる時から6ヶ月」、消滅期間は「消費者契約締結の時から5年間」とされている

（7条）。

(4) 事業者の損害賠償責任の免除条項の無効（8条関係）

消費者契約においては、事業者の債務不履行や不法行為による損害賠償責任の全部を免除する条項（故意・重過失の場合はその一部を免除する条項）は無効と定められている（8条1項1～4号）。

また、消費者契約の目的物に係る瑕疵担保による事業者の損害賠償責任の全部を免除する条項も、代替措置（取り替え・瑕疵修補、他の事業者による責任負担）をもって瑕疵担保責任を免責すると定める場合を除き、無効とされている（8条1項5号、2項）。

(5) 損害賠償の予定額・違約金の制限（9条関係）

消費者契約の解除に伴う損害賠償の予定額あるいは違約金を定める条項で、これらの合算額が事業者に生ずべき平均的損害額を超える契約条項の当該超える部分は無効となる（9条1項1号）。ただし、宅建業法38条では、宅建業者売主の宅地建物の売買契約に係る債務不履行解除に伴う損害賠償額・違約金については、代金額の20%を超える契約をしてはならず、代金額の20%を超える部分は無効とすると定めており、宅建業者が売主の場合は、消費者契約法9条1項1号よりも、宅建業法の規定が優先適用される（11条2項）。

また、消費者契約に基づく支払いの遅延損害金については、年14.6%を超えてはならず、年14.6%を超える部分は無効とされている（9条1項2号）。

1 消費者庁企画課編（2010）『逐条解説消費者契約法（第二版）』商事法務p.79

(6) 消費者の利益を一方的に害する不当条項の無効 (10条関係)

民法、商法その他の法律の公の秩序に關しない規定（いわゆる任意規定）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、民法の定める信義則（民法1条2項）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と定められている。

(7) 適格消費者団体による差止請求 (12条関係)

「適格消費者団体」（不特定かつ多数の消費者の利益のために、消費者契約法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として内閣総理大臣の認定を受けた団体。2条4項。）は、事業者等が消費者契約の締結について勧誘をするに際し、消費者契約法4条に規定する行為を現に行い又は行うおそれがあるときは、その事業者等に対し、当該行為の停止・予防等の措置をとることを請求することができる。

(8) 他法令との関係 (11条2項)

消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力について民法及び商法以外の他の法律に別段の定めがあるときは、その定めるところによると定められている。

このため、宅建業法が定める「損害賠償額の予定等の制限」(38条)、「瑕疵担保責任についての特約の制限」(40条)については、宅建業法の規定によることとなる。

しかしながら、宅建業法が定める「重要事項の不実告知の禁止」(47条1号)、「断定的

判断の提供の禁止」(47条の2)、「不利益事実の不告知の禁止」(47条1号)等は行政規制であり民事契約ルールではないので、これらの行為に係る契約の効力に関しては、消費者契約法の規定によることとなる。

2. 消費者契約法導入の不動産取引への影響

(1) 消費者契約法制定当時の議論

消費者契約法の導入時においては、不動産業界からは、宅地建物取引業法（昭和27年法律176号）が存在しているため、消費者契約法が制定された場合でも、宅地建物取引に関しては適用除外にしてほしいとの要望が出されていた。

しかしながら、宅建業法の内容は、行政処分や罰則の適用が主なものであり、契約の私法的効力について規制することを主な内容とするものではないことから、それでは不十分であるとされ、消費者契約法は不動産取引にも適用されることとなった。ただし、同法11条2項では、「消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し及び消費者契約の条項の効力について民法及び商法以外の他の法律に別段の定めがあるときは、その定めるところによる。」と規定され、宅建業法に別の定めがあるときはその定めによることとされた。

こうした中で、当時は、「従来の説明義務等不動産取引に関する判例の積み重ねを考えると特に新しい規制内容が増えるものではないとの意見もあった」と伝えられている²。

2 田中裕司「消費者契約法は不動産取引にどのような影響をもたらしているか—消費者契約法施行10年を振り返って」RETIO、2011. 1、NO.80 p.66

(2) 不動産取引への影響

しかしながら、消費者契約法の制定後は、不動産取引（特に賃貸借契約）について同法10条に基づく契約条項の無効を争う訴訟が数多く提起されることとなった。

宅建業法は、「宅地建物取引業」を宅地建物の「売買・交換」又は「売買・交換・賃貸の代理・媒介」を業として行う行為と定義している（同法2条2号）。このため、宅地建物の賃貸を自ら行う行為（いわゆる不動産賃貸業）は宅地建物取引業に該当せず、宅建業法の規定も適用されないため、消費者契約法にいう「他の法律に別段の定めがあるとき」に該当しない。

このような制度構造を背景に、消費者契約法の導入後は、特に不動産賃貸借契約に関し、長年の商慣習として使われてきた契約条項（例えば原状回復特約、敷引特約、更新料特約等）について、同法10条に基づき「不当条項の無効」を争う事例が数多く発生することとなった。

こうして、消費者契約法の導入による不動産取引への影響は、賃貸借契約に係る訴訟事例の集中的発生という形をとることとなり、高齢者が多い個人貸主にとっても、訴訟への対応が求められる例が生じることとなった。

3. 消費者契約法と不動産取引に係る判例動向

次に、当機構が運営する「RETIO判例検索システム」³等により把握した消費者契約法と不動産取引に係る判例動向を概観することとしたい。

3 http://www.retio.or.jp/case_search/search_top.php?q=1

不動産の売買契約についての事案（事業者の勧誘行為、重要事項説明、残代金の支払時期、瑕疵担保責任をめぐるもの等）も見られるが、これらは事案の個別性が強く、一般的な参考になりにくい。

全体に、消費者契約法と不動産取引に係る裁判例は、賃貸借契約に関するものが大部分を占めており、しかも、そうした賃貸借契約に係る訴訟事案は、消費者契約法10条に照らして、賃貸借契約にみられる契約条項（建物の経年変化・通常損耗を賃借人負担とする原状回復特約、敷引特約、更新料特約等）の有効性を争ういくつかのパターンに属するものが大半を占めている状況となっている。

以下においては、そうした主要パターンごとに、判例動向を概観していく。

(1) 経年変化（自然損耗）や通常損耗を賃借人負担とする原状回復特約に係る判例動向

民法上、賃借人は、賃借物を返還するまで、善良な管理者の注意をもってその物を保存することを要し（民法400条）、また、契約またはその賃借物の性質によって定まった用法に従い使用・収益をなすことを要する（民法616条で準用する民法594条1項）。そして賃貸借契約が終了すれば、賃借人は賃借物を返還しなければならない（民法616条で準用する民法597条1項）。返還にあたり、賃借人は目的物を原状に復してこれに附属させた物を収去する権利を有するが（民法616条で準用する民法598条）、これは同時に賃借人の義務でもあると解されている⁴。すなわち、賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に復して賃借人に返還する義務が

4 遠藤浩・川井健・原島重義・広中俊雄・水本浩・山本進一編（2002）『民法(6) 契約各論<第4版増補補訂版>』有斐閣双書p.114

ある。

しかしながら、原状回復義務といっても、賃借時に引渡を受けた時と全く同一の状態に戻すことが必要とはいえず、通常の用法に従い善管注意義務をもってしても生ずる汚損・損耗などはそのままの状態でも明け渡してよいと考えられている⁵。

以上のような基本的理解の上で、裁判例の蓄積を踏まえて国土交通省住宅局により公表されている「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」は、賃貸用建物の損耗には、①「経年変化」（建物・設備等の自然的な劣化・損耗等）のほか、②「通常損耗」（賃借人の通常の使用により生ずる損耗等）や、③「賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等」があるとした上で、①及び②は賃貸人が、③は賃借人が負担すべき費用とし、「原状回復」とは「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義している⁶。

すなわち、賃借人が負う原状回復義務の内容は、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧することであり、自然的な劣化損耗や通常の使用により生じる損耗・汚損は賃貸人が負担するのが原則と考えられてきた。ただし、賃貸人と賃借人との間で、「経年変化」（自然損耗）や「通常損耗」を賃借人負担とする特約を締結する例が見られるところであった。

5 野辺博編著『借地借家の法律相談<第1次改訂版>』（2011）学陽書房p.219

6（財）不動産適正取引推進機構編著（2011）『再改訂版・賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン』大成出版社 p.10

しかしながら、消費者契約法の制定後は、経年変化（自然損耗）や通常損耗を賃借人負担とする原状回復特約を、消費者契約法10条に該当し無効と主張する訴えが多く提訴されることとなった。

経年変化（自然損耗）を賃借人負担とする原状回復特約については、消費者契約法10条に該当し無効とする判決例が続いているところである（京都地裁 平成16年3月16日判決⁷、京都地裁 平成16年6月11日判決⁸、大阪高裁 平成16年12月17日判決⁹、大阪高裁 平成17年1月28日判決¹⁰）。

一方、通常損耗を賃借人負担とする原状回復特約については、経年変化と同様に、消費者契約法10条に該当し無効とする判決（京都地裁平成16年3月16日判決¹¹、大阪高裁平成16年12月17日判決¹²）と並行して、公序良俗に反するものではなく有効とする判決が出されていた（大阪高裁 平成16年5月27日判決¹³）。

しかしながら、大阪高裁による当該有効判決については、平成17年12月16日の最高裁判決¹⁴において、賃借人に原状回復義務が認められるためには、契約条項に明記されているか、口頭での説明により賃借人が明確に認識しているなど、特約が明確に合意されていることが必要であるが、本件の特約は明確性を欠くとの判断が下され、原判決は破棄、差し戻しされている¹⁵。

7 RETIO ,2004.11 ,NO.59 p.84

8（財）不動産適正取引推進機構（2008）『最新・不動産取引の判例』p.171

9 RETIO ,2005.6 ,NO.61 p.84

10（財）不動産適正取引推進機構（2008）『最新・不動産取引の判例』p.173

11 RETIO ,2004.11 ,NO.59 p.84

12 RETIO ,2005.6 ,NO.61 p.84

13（財）不動産適正取引推進機構（2008）『最新・不動産取引の判例』p.182

14 RETIO ,2006.6 ,NO.64 p.58

(2) 敷引特約に係る判例動向

敷引特約とは、関西地方等の不動産賃貸借契約において、あらかじめ、契約終了時に敷金（保証金を含む）のうち一定の金額を返還しない旨定める特約条項をいう。例えば、敷金50万円、敷引20万円とし、残りの30万円から原状回復費用を差し引いた残額が賃借人に返還される等である。

この敷引特約条項については、消費者契約法の制定後、同法10条に該当し無効と主張する訴えが数多く提起されるようになった。

敷引特約の法的性質については、下級審における判例においては、当事者間に敷引き特約の性質について明確な合意がない限り、①賃貸借契約成立の謝礼、②貸室の自然損耗の修繕費、③更新料の免除の対価、④契約終了後の空室賃料、⑤賃料を低額にすることの代償等の要素が渾然一体になったものと理解する「渾然一体説」という考え方が有力視されている傾向があった。これを前提にすれば、敷引特約が消費者契約法10条に該当し無効といえるがどうかは、①～⑤の観点から見て、当該契約が民法等の定めよりも消費者にとって不利な内容であるか、または、敷引き特約が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるかが判断基準となる。

初期の裁判例では、事例における敷引特約が信義則に反して賃借人の利益を一方的に害するものとして、消費者契約法10条により無効であると判示した例（神戸地裁 平成17年7月14日判決¹⁵、京都地裁 平成18年11月8日判決¹⁶、京都地裁 平成19年4月20日判決¹⁷、京都地裁 平成21年7月23日判決¹⁸等）や、敷

引特約の内容（敷引の目的・性質、敷引率、賃借人の理解・認識の有無等）を論じた上で一部有効と判断した例（大阪地裁 平成19年3月30日判決²⁰等）がみられる状況となっていた。

その後、平成23年3月24日に、最高裁²¹は、敷引特約は、敷引金の額が高額に過ぎるものである場合には、賃料が相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、消費者契約法10条により無効となるが、係争事案における敷引特約は消費者契約法10条により無効ということとはできないと判示した。

さらに、平成23年7月12日に、最高裁²²は、係争事案における敷引特約は、保証金から控除されるいわゆる敷引金の額が賃料月額額の3.5倍程度にとどまっており、上記敷引金の額が近傍同種の建物に係る賃貸借契約に付された敷引特約における敷引金の相場に比して大幅に高額であることはうかがわれないなど判示の事実関係の下では、消費者契約法10条により無効であるということとはできないと判示した。

その後は、敷引金のうち月額賃料の3倍を超える部分は無効とした例（西宮簡裁 平成23年8月2日判決²³）、月額賃料の6.25倍の敷引特約は無効とした例（神戸地裁 平成24年8月22日判決²⁴、原審は神戸簡裁：敷引特約は無効）、月額賃料の5.17倍の敷引金は有効とした例（大阪高裁 平成23年12月13日判決²⁵：上告不受理により確定、原審は京都地裁 平成21

15 なお、本件に係る差戻審は、平成18年5月18日に和解したとの報道（『朝日新聞』2006年5月19日朝刊大阪版p.30）がなされている。

16 RETIO、2006. 2、NO.63 p.50

17 （財）不動産適正取引推進機構（2008）『最新・不動産取引の判例』p.175

18 RETIO、2007.11、NO.68 p.84

19 RETIO、2009.10、NO.75 p.86

20 RETIO、2009. 4、NO.73 p.200

21 RETIO、2011. 7、NO.82 p.150

22 RETIO、2011.10、NO.83 p.140

23 RETIO、2012. 7、NO.86 p.88

24 本誌判例紹介（11）

25 RETIO、2013. 4、NO.89 p.92

年7月23日判決²⁶：敷引特約は無効)がみられるところとなっている。

(3) 更新料支払特約に係る判例動向

更新料とは、期間の定めのある継続的賃貸借契約において、期間満了時に更新契約を締結する際に、契約当事者の一方から契約の相手方に対して支払われる一時金のことである。2007年の国土交通省の調査²⁷によると、このような慣行は、南関東や京都で多い一方、大阪・兵庫などでは行われていないという結果が出ている。

消費者契約法の制定後、更新料支払特約については、消費者に一方的に不利な特約であり、消費者契約法に反して無効であるから、過去に支払った更新料のうち、時効期間が経過するまでのものは全額返還せよと主張する訴えが提起されるようになってきている。

京都地裁 平成20年1月30日判決²⁸で有効であるとされた更新料特約が、大阪高裁 平成21年8月27日判決²⁹では、本件更新料特約は金銭的対価に見合う合理的根拠は見出せないなどとして、消費者契約法に反し無効とされた。また、その2ヶ月後の平成21年10月29日に、同じ大阪高裁³⁰より、支払うべき更新料が適正な金額にとどまっているなどとして、更新料支払特約を有効とする判決が出された。

その後、最高裁平成23年7月15日判決³¹によって、賃貸借契約書に一義的かつ具体的に

記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条の後段要件（信義則に反して消費者の利益を一方的に害するもの）に該当しないと判示された。

この最高裁判決後の判例としては、京都地裁 平成24年2月29日判決³²では、年額賃料の2割を超える部分は無効とされたものの、控訴審（大阪高裁 平成24年7月27日判決³³）において、更新期間1年で賃料の3.12か月分の更新料を定める契約条項は有効と判示された例がみられるところである。

(4) 定額補修分担金特約に係る判例動向

定額補修分担金とは、賃借人退去後の内装費用等の一部を賃貸人と賃借人が分担するとの考え方で、賃借人から賃貸借契約時に定額補修分担金の交付を受け、賃貸期間の長短や建物の損傷の程度にかかわらず返還しないものとする特約のことである。

これまでの裁判例では、地裁（京都地裁 平成20年4月30日判決³⁴、京都地裁 平成20年7月24日判決³⁵）においても、高裁（大阪高裁 平成20年11月28日判決³⁶、大阪高裁 平成21年3月10日判決³⁷）においても無効と判示されており、適格消費者団体による差止め訴訟

32 『消費者法ニュース』、NO.92 p.257

33 RETIO、2013. 1、NO.88 p.112

34 RETIO、2009. 2、NO.72 p.72

35 ウエストロー・ジャパン

36 『判例時報』、2052 p.86（p.93「参考 控訴審判決」）

37 ウエストロー・ジャパン（原審は有効）

38 消費者庁（2010）「差止請求に係る判決等に関する情報の公表について」2010年4月8日公表
消費者庁ウェブサイト（2013年6月現在）<http://www.caa.go.jp/planning/pdf/hanrei100408.pdf>

26 RETIO、2009.10、NO.75 p.86

27 国土交通省（2007）「民間賃貸住宅に係る実態調査（不動産業者）」2007年6月発表 国土交通省ウェブサイト（2013年6月現在）http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070629_3/02.pdf

28 RETIO、2008.11、NO.71 p.80

29 RETIO、2010. 4、NO.77 p.114

30 RETIO、2010. 4、NO.77 p.116

31 RETIO、2011.10、NO.83 p.119

が認められた事例もある（大阪高裁 平成22年3月26日判決³⁸、原審京都地裁 平成21年9月30日判決³⁹）。

(5) 礼金支払特約に係る判例動向

礼金とは、関東地方等において、不動産の賃貸借契約締結時に借借人が貸借人に対して支払う一回払いの金銭であるが、返還を想定していないので、返還を想定している敷金、保証金、建築協力金等とは性格を異にするものである。

関東地方等においては、礼金の授受は6割前後の賃貸借契約で行われており、東京では賃料の1.4か月分程度の礼金が授受されているようである⁴⁰。なお、公営住宅やUR住宅の賃貸には礼金は取られていない⁴¹。最近では、分かりやすい値下げキャンペーンの手段や、出費を抑えたい借借人側のニーズの反映等から礼金を取らない例も見られるようになっている。

このような背景の下で、消費者契約法の制定後は、礼金について消費者契約法10条に該当し無効であると主張する訴えが提起される例が散見される。

これまでの裁判例では、礼金は、賃料の前払いであり、礼金約定が信義則に反して消費者の利益を一方的に害するものであるような事情は認められないから、礼金約定は消費者契約法10条に該当せず有効であると判示した

39 RETIO, 2010.7, NO.78 p.11840 国土交通省 (2007)「民間賃貸住宅に係る実態調査 (不動産業者)」2007年6月発表 国土交通省ウェブサイト (2013年6月現在) http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070629_3/02.pdf

41 平成19年3月末以前に旧住宅金融公庫の融資を受けて建築された物件も礼金を取ることを禁じられていた (旧住宅金融公庫法35条、同施行規則10条、11条の4)。

事例がある (京都地裁 平成20年9月30日判決⁴²等)。

また、礼金の主たる性質は広義の賃料の前払であり、一定の合理性を有する金銭給付であると認めたとうえで、賃料額と賃貸借期間の対応性 (「期間対応性」) から、建物未使用期間に対応する部分等の礼金は返還すべきと判示した判決も出されている (大阪簡裁 平成23年3月18日判決⁴³)。

(6) 退去時のクリーニング・鍵交換費用の負担特約に係る判例動向

住宅の賃貸借契約において、退去時のハウスクリーニング費用及び鍵交換費用を借借人が負担する旨の特約について、消費者契約法10条に該当し無効であると主張する訴えが提起される例も見られるようになっている。

こうした特約については、その内容が明確に合意されており、内容も消費者契約法10条に該当せず有効と判断した事例 (東京地裁 平成21年9月18日判決⁴⁴) や、退去時クリーニング費用は借借人負担とする特約条項について、通常損耗補修特約が明確に合意されているということとはできず、また、通常の使用を超えるような使用によりクリーニング費用が必要になったとは認められないとして借借人の費用支払い義務を認めなかった事例 (東京地裁 平成23年9月21日判決⁴⁵) 等がある。

なお、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン (再改訂版)」のQ & Aにおいて、クリーニング特約については①借借人が負担すべき内容・範囲が示されているか、②本来借借人負担とならない通常損耗分についても

42 RETIO, 2009.4, NO.73 p.194

43 RETIO, 2012.7, NO.86 p.90

44 RETIO, 2010.7, NO.78 p.134

45 RETIO, 2012.10, NO.87 p.100

負担させるという趣旨及び負担することになる通常損耗の具体的範囲が明記されているか或いは口頭で説明されているか、③費用として妥当か等の点から有効・無効が判断されるとしている⁴⁶。

(7) 介護付有料老人ホーム等の入居金に係る特約に係る判例動向

介護付有料老人ホームの入居契約上の入居一時金を償却する旨の特約の有効性が争われ、消費者契約法10条に違反しないと判示された事例がみられる（東京地裁 平成21年5月19日判決⁴⁷、東京地裁 平成21年9月3日判決⁴⁸、東京地裁 平成22年9月28日判決⁴⁹等）。

一方、介護サービス付賃貸マンションの入居金について、居室への入居の対価及び入居後の医師・看護師らによるサービスの対価としての性格を併有するものとして合意されたと認められるところ、被控訴人が対価に相当するサービスを提供しておらず、本件約定は消費者契約法10条により無効であるとして、控訴人の入居金返還請求を認めた事例もある（大阪高裁 平成22年8月31日判決⁵⁰）。

Ⅱ. 集団的消費者被害救済制度（日本版クラスアクション制度）導入の動きと不動産取引

1. 集団的消費者被害救済制度の概要

(1) 法案提出に至る経緯

多数の消費者被害の救済制度については、消費者庁発足時から課題として認識されており、消費者庁及び消費者委員会設置法（平成21年6月5日法律48号）の制定に際しては、同法附則6項において、消費者庁関連三法の施行後3年を目途として、加害者の財産の隠匿又は散逸の防止に関する制度を含め多数の消費者に被害を生じさせた者の不当な収益を剥奪し、被害者を救済するための制度について検討を加え、必要な措置を講ずるものとする旨規定された。また、同法案に対する附帯決議には、適格消費者団体による損害賠償等団体訴訟制度等の活用を含めた幅広い検討を行うことも盛り込まれた。

さらに、消費者基本計画（平成22年3月30日閣議決定、平成23年7月8日一部改定）においては、集団的消費者被害救済制度について、平成23年夏に制度の詳細を含めた結論を得るとともに、平成24年通常国会への法案提出を目指すことが盛り込まれた。これを踏まえ、消費者庁「集団的消費者被害救済制度研究会報告書」（平成22年9月）や消費者委員会「集団的消費者被害救済制度専門調査会報告書」（平成23年8月。以下「専門調査会報告書」という。）が作成・公表され、消費者庁においてこれらを踏まえた法案の検討が進められた。

こうした中、平成25年3月25日、経団連、日本商工会議所、経済同友会等は、「日本における集団訴訟制度に関する緊急提言」を公

46 （財）不動産適正取引推進機構編著（2011）『再改訂版・賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン』大成出版社 p.57

47 判例時報2048号p.56

48 ウエストロー・ジャパン

49 ウエストロー・ジャパン

50 RETIO、2012. 1、NO.84 p.128

表し、この制度の導入は、加速の気配を見せ始めた日本経済の再生プロセスにマイナスの影響を及ぼす恐れがあること、消費者の授権がないまま訴訟が提起される可能性があること、遡及適用をすべきではないこと、内容の精査及び経済的影響の分析のための十分な機会がないまま本提案に基づく立法を拙速に進めることは不合理であること等から、実効的な救済を実現するとともに、政府の経済再生プログラムと統合的な制度とするために、十分に慎重な検討が必要であり、政府においては、今通常国会において法案を提出する方針を再考することを求めた。

しかしながら、政府は平成25年4月19日に「消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律案」を閣議決定し、第183回通常国会（衆議院）に提出し、同国会閉会後は閉会中審査（いわゆる継続審査）となっている。なお、この法案においては、施行期日は「公布の日から3年を超えない範囲内で政令で定める日」とされ、施行前に締結された契約に関する請求に係る金銭の支払債務には適用しない旨の経過措置が盛り込まれている。

(2) 制度の考え方

① 制度導入の必要性

専門調査会報告書等においては、本制度の導入の必要性については、以下のように述べられている。

少額同種の被害が多発する特性⁵¹がある消費者被害では、紛争解決に要する費用及び労

力との関係、消費者と事業者との間における情報や交渉力の非対称性等の構造的格差から、消費者が事業者に対する請求権を有していたとしても、個々の消費者が自ら訴えを提起して被害の回復を図ることを断念しがちである。

消費者被害事案では消費者相互の関係が希薄であったり、複雑な争点を含み当事者が多数に及ぶ場合も多く、既存の選定当事者や少額訴訟等の制度では消費者被害の救済を図る上で十分とはいえない（消費者契約法の適格消費者団体による差止請求制度は、被害の未然防止・拡大防止は図られるが被害の救済はできない。また、国民生活センターの重要紛争解決手続等は相手方事業者が手続に応じない事案があるなど任意手続の限界がある。）。このため、多数の消費者の請求権を束ねて訴訟を迫る新たな訴訟制度を創設することが適当である。

一定の主体が可能な限り請求権を取りまとめ、一つの手続で紛争の一次的解決を図ることで司法資源の効率的な活用を図ることができ、事業者にとっても、個々の消費者との紛争を別々の手続で解決するよりも、応訴負担を軽減し、多数の消費者との紛争の解決を図ることができるとの利点もあると考えられる。

このような新たな訴訟制度の創設は、実体法上既に認められている消費者の請求権を束ねて行使することを可能とする選択肢を増やすものにすぎず、事業者に新たな義務を生じさせるものではなく、当事者間の交渉や裁判外紛争解決手続の利用を何ら妨げるものではない。

② 二段階型モデル

一般に諸外国における集団的な消費者被害救済制度には、個々の権利者による授権ないし届出等を要しないオプト・アウト型（離脱型）と授権ないし届出を要するオプト・イン

51 2009年度に国民生活センターが受けた相談には、「サラ金・フリーローン」関係など比較的高額な相談もあるが、「賃貸アパート・マンション」関係等については50万円未満の相談が9割以上を占める（専門調査会報告書p3.参照）。

型（参加型）がある。また、訴訟手続を二段階に分け、まず責任原因に関する審理・判断を行い、それを踏まえて個々の権利の損害賠償額等の個別争点についての審理・判断を行う二段階型の制度と、そのような区別をしない制度とがある。

集団的消費者被害救済制度の提案においては、これらの制度の利点を加味するとともに、適切な手続追行主体の選定等により、制度の濫用その他の弊害が発生しないように制度設計を検討するという考え方から、ブラジルの制度やフランスのグループ訴権法案を参考に、手続を二段階に分け、一段階目の手続において、「共通争点」（事業者の責任原因等の対象消費者の請求に共通する争点）に関して審理をした後、一段階目の結果（判決、和解等）に基づき、個々の消費者が手続に参加して、個々の消費者に対する具体的な損害賠償額などを審理する二段階目の手続が設けられている。

(3) 一段階目の手続：共通義務確認訴訟

ア. 共通義務

一段階目の手続は、「共通義務確認訴訟」と呼ばれ、相当多数の消費者に生じた財産的被害について、事業者が、これらの消費者に共通する事実上及び法律上の原因に基づき金銭支払義務を負うことを確認する手続である。個々の対象消費者に帰属する請求権の責任原因を基礎付ける「共通義務」をまず確定させる手続である（2条4号、3条）。

この手続の対象となるのは、相当多数の消費者に共通する事実上及び法律上の原因に基づく金銭支払義務（共通義務）である。

具体的にどういった範囲の事柄が「共通義務」として認められるのかは、それ自体が制度導入後の訴訟における争点となり、事例の

積み重ねを経て具体化されていくことになると考えられる。この点をめぐり、専門調査会報告書は、「共通争点」（対象消費者の請求に共通する争点）に該当するためには、次のような「多数性」、「共通性」、「確認を求める事項の支配性（優越性）」を要すると述べている。

「多数性」については、どの程度の多数が必要かについては、消費者の請求権を束ねて、手続費用の負担軽減や事案解明の促進を図り実効的な被害回復を図ろうとする制度趣旨や、既存の集団訴訟では、訴訟運営の困難化や手続遅延などにより紛争の適正かつ迅速な解決が期待し難いような相当程度の多数を必要とすると述べている。

「共通性」については、同一又は同種の原因に基づき被害が生じていることで責任原因が基礎付けられる共通した事業者の行為が特定されている必要があるが、対象消費者における損害や因果関係については、必ずしも共通性を要するものではないと述べられている。

さらに、「確認を求める事項の支配性（優越性）」とは、二段階の手続きに分けることとの関係上、一段階目の手続きで確定される実益があることをいうが、二段階目の手続に加入した多数の消費者について、個々の消費者ごとに相当程度の審理が必要となることがない状態となっていることが必要であると述べられている。

イ. 対象となる請求（3条）

制度対象となる事案を確定するため、対象となる請求については、以下のように列挙されている。

- ・ 契約上の債務の履行請求（3条1項1号）
- ・ 不当利得に係る請求（3条1項2号）
- ・ 契約上の債務不履行による損害賠償請求（3条1項3号）
- ・ 瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求（3

条1項4号)

- ・不法行為に基づく損害賠償請求（3条1項5号）

また、次の損害は対象外とされている。

- ・拡大損害（消費者契約の目的以外の財産の滅失・損傷による損害）（3条2項1・3号）
- ・逸失利益（消費者契約の目的物の提供があれば得るはずだった利益の喪失による損害）（3条2項2・4号）
- ・人身損害（人の生命・身体を害されたことによる損害）（3条2項5号）
- ・慰謝料（精神上の苦痛による損害）（3条2項6号）

ウ. 原告適格（3条1項等）

この制度は、個々の消費者が自ら訴えを提起して被害回復を図ることを断念しがちなことにかんがみ、多数の消費者の請求権を束ねて訴訟を進行するものであり、手続の進行主体は、多数の消費者の利益を代表し、真摯かつ適切に共通争点に係る訴訟進行をすることが期待できる者であることが必要であることから、手続進行主体には、特定適格消費者団体のみができる旨定められている（3条1項）。

特定適格消費者団体とは、適格消費者団体（消費者契約法13条に基づき、差止請求関係業務を行う者として、内閣総理大臣の認定を受けた団体）の中から、差止請求関係業務実績、体制、業務規程、経理的基礎等を勘案して内閣総理大臣が認定する団体である（2条10号）。

特定適格消費者団体には、濫訴等の禁止、授權契約による報酬の受領、弁護士に追行させる義務、他の特定適格消費者団体への通知・内閣総理大臣への報告、個人情報適正な管理、財産上の利益の受領禁止、情報公開、報告・立入検査等の責任規定・行為規範が設

けられている（75～88条）。

エ. 判決の効力（9、12条）

一段階目の判決の効力は、原告及び被告に及ぶほか、一段階目の手続の当事者以外の特定適格消費者団体及び二段階目の手続において債権を届け出た消費者にも及ぶこととされている（9条）。

また、事業者に通義義務があることを認める旨の訴訟上の和解であれば、二段階目の手続の開始原因となる（12条）。

(4) 二段階目の手続：対象債権の簡易確定手続

ア. 申立期間（15条）

申立は、共通義務確認訴訟における判決の確定等の日から原則一月以内に行うことができる。

イ. 簡易確定手続に消費者の参加を促す仕組み（22～29条、90条）

裁判所は、簡易確定手続開始決定の主文、対象債権・対象消費者の範囲等の官報への公告をしなければならない（22条）。

特定適格消費者団体は、対象債権を有する消費者に対し書面又は電磁的方法で個別に通知するとともに、相当な方法（インターネット等も可）により公告する義務を負う（25条）。事業者は、団体からの求めがあったときは、裁判所の公告事項の公表義務（インターネット等も可）、対象消費者の情報が記載された文書の開示義務（不相当な費用又は時間を要する場合を除く。）を有し（27・28条）、団体は、裁判所に当該文書の開示命令の申立てをすることができる（29条）。

ウ. 簡易確定手続（30～47条）

対象消費者は、特定適格消費者団体に対し、対象債権に係る授權を行う。

特定適格消費者団体は、当該授權に基づき

裁判所に債権を届出る（31条）。

事業者は、届出債権について認否を行う（42条1項）。団体は届出債権の認否に対し、認否を争う旨の申出をすることができる（43条1項）。団体が認否を争う旨の申出を行った場合は、裁判所による簡易確定決定が行われる（44条）。

裁判所へ債権届出が行われると、共通義務確認の訴えの提起時に時効が中断する（38条）。

2. 不動産取引に及ぼす影響

集団的消費者被害救済制度は、少額同種で多数の消費者被害の集団的救済を図る手法を整備するものであり、消費者の請求権の範囲拡充や事業者への新たな義務の付加を行うものではない。

訴えの提起には「共通争点」すなわち多数の消費者に共通する事業者の行為の「法律関係」又は「事実関係」に係る争点が存することが必要とされるが、「共通争点」の範囲は、今後の訴訟事例の積み重ねを通じて具体化されていくこととなると考えられる。

この場合において、事業者の行為に係る「法律関係」をめぐっては、多数の消費者との契約に共通して盛り込まれている契約条項（賃貸契約約款の各種特約条項等）等が該当しうると考えられる。

また、「事実関係」（契約対象物の品質・性能等）をめぐると問題については、不動産は代替品がない特定物であり個別性を有するので、中古住宅等の個別取引や数区画の新築分譲に係る品質・性能をめぐると紛争が本制度の対象となる可能性は低く、耐震性能偽装問題のように、多数の消費者との間に同種共通の品質・性能問題が生じた場合や、広告・チラシ等多数の消費者との間に共通する勧誘方法

をめぐると問題が生じた場合等が該当しうると想定される。

おわりに

消費者契約関係制度をめぐっては、平成23年8月26日の消費者委員会「消費者契約法の改正に向けた検討についての提言」において、消費者庁に対して、民法（債権関係）改正の議論と連携しつつ、早急に消費者契約法の改正の検討作業に着手するよう求められ、同年12月28日に消費者庁に設置された「消費者契約法に関する調査作業チーム」が論点整理や選択肢の検討等を進めているなど、その展開には、全体にめまぐるしいものがある。

「消費者の財産的被害の集団的な回復のための民事の裁判手続の特例に関する法律案」も閣議決定・国会提出されているところであり、不動産取引の関係各方面は、消費者契約関係制度の仕組みや動向を把握・理解し、これまでと同様に、不動産取引の安全・安心の推進に取り組んでいくとともに、今後の動向を一層注視していく必要があると考えられる。

（了）

【図1】国土交通省「民間賃貸住宅に係る実態調査」（平成19年（2007年）6月29日公表）より作成

| | 敷金割合 (%) | 平均 (月) | 礼金割合 (%) | 平均 (月) | 敷引金 (償却) 割合 (%) | 平均 (月) | 更新料割合 (%) | 平均 (月) | いずれも徴収せず 割合 (%) |
|-----|-------------|-----------|-------------|-----------|--------------------------|-----------|--------------|-----------|-----------------------|
| 北海道 | 81.3 | 1.4 | 5.8 | 1.0 | 28.6 | 1.0 | 28.5 | 0.1 | 6.6 |
| 宮城 | 89.1 | 0.8 | 56.7 | 0.7 | 0 | — | 0.2 | 0.5 | 0 |
| 東京 | 70.3 | 1.6 | 57.5 | 1.4 | 5.3 | 1.0 | 65.0 | 1.0 | 4.7 |
| 神奈川 | 84.5 | 1.6 | 66.1 | 1.3 | 0.3 | 1.0 | 90.1 | 0.8 | 0 |
| 埼玉 | 65.5 | 1.6 | 60.7 | 1.0 | 3.4 | 1.5 | 61.6 | 0.5 | 0.6 |
| 千葉 | 89.4 | 1.6 | 57.3 | 1.2 | 0.4 | 0.5 | 82.9 | 1.0 | 10.3 |
| 長野 | 89.9 | 1.0 | 49.2 | 0.5 | 0.4 | 3.0 | 34.3 | 0.5 | 0 |
| 富山 | 88.2 | 2.2 | 72.8 | 0.5 | 16.2 | 2.3 | 17.8 | 0.5 | 5.7 |
| 愛知 | 72.8 | 2.7 | 41.8 | 1.1 | 1.8 | 1.7 | 40.6 | 0.5 | 0.6 |
| 京都 | 58.5 | 3.4 | 17.6 | 1.6 | 51.0 | 2.8 | 55.1 | 1.4 | 4.6 |
| 大阪 | 72.0 | 3.2 | 53.3 | 2.6 | 29.9 | 3.1 | 0 | — | 3.9 |
| 兵庫 | 100.0 | 3.7 | 8.0 | 3.2 | 96.0 | 2.8 | 0 | — | 0.6 |
| 広島 | 87.7 | 3.2 | 24.7 | 1.3 | 1.8 | 1.5 | 19.1 | 0.2 | 0 |
| 愛媛 | 18.0 | 3.0 | 1.3 | 0.5 | 10.5 | 0.8 | 13.2 | 0.5 | 0.7 |
| 福岡 | 93.1 | 3.3 | 0 | — | 89.0 | 2.6 | 23.3 | 0.5 | 1.1 |
| 沖縄 | 82.7 | 1.5 | 61.9 | 1.0 | 15.6 | 1.0 | 40.4 | 0.5 | 0 |

■調査期間：平成19年3月

■調査対象：財団法人日本賃貸住宅管理協会の会員（賃貸住宅管理会社）

■調査地域：全国

■調査方法：FAXによるアンケート票の送付、回収

■調査委託機関：財団法人ベターリビング

■アンケートの回収状況：配布件数934社 回収件数204社 回収率21.8%

