

冬季解約違約金条項

特有の損害なく削除要請

検討委員 川村忠之（弁護士）

道内（札幌）の住宅の賃貸借契約書には「冬季解約違約金条項」が盛り込まれることがあります。この条項は、11月～2月の「冬季間」に解約することで敷金が没収されたり、違約金として賃料1カ月分程度を支払うといった内容で、北海道特有の条項だと言われています。こうした違約金に合理性はあるのでしょうか。

昨年、ホクネットのA検討グループは、ある不動産管理業者に対し、冬季解約の場合は敷金を返還しないとする契約条項の削除等を求める申入れ活動を行いました。当該事業者からは、賃貸人の維持・管理の必要などを理由に、申入れには応じられない旨の回答がありました。その後、A検討グループで協議した結果、申入れ協議は終了となりました。

現在のところ、冬季解約違約金条項の有効性を正面から取り扱った裁判例は存在しないようですが、賃料損料がいわゆる「短期解約違約金」によって担保されていることや、冬季間は全国的にみても移動期ではなく、北海道が他の地域と著しい相違があるほどの特有性がないこと等から「冬季間」特有の損害は存在せず、消費者契約法に反するという見解も存在しています。

A検討グループは、上記見解なども踏まえ、引き続きこの条項に関する申入れ活動を行う予定です。

会員加入と寄付ご協力のお願い

活動の一層の充実のために、会員加入および寄付金のご協力をお願いします。ホクネットへの寄付金は税額控除の対象となります。

寄付金合計額
ご協力ありがとうございます
2,068,514円
H29.4～H29.12
前年同期比
513,644円増

編集後記

今号は、集団的消費者被害回復制度を特集しました。町村理事長の年頭あいさつでも、制度の受け皿となる「特定適格消費者団体」の早期認定に向け、態勢強化が指摘されました。特に財政基盤の強化が急務です▼本欄左をご覧ください。寄付金合計が前年比51万円、33%増となっています。財務強化へ引き続き会員増強や寄付金募集に協力願います▼仮想通貨の流出がメディアをにぎわせています。いつのまにやら仮想通貨のテレビCMがあふれ、過熱を懸念していました。問題発覚後も「兄さんが知らないはずないだろう」と繰り返すCM。ちょっと皮肉な感じ。仮想通貨ではなく、まるで虚構通貨のよう（武野）

◆冬期違約金の申入れ事例◆

●平成21年7月23日 イーカンリネット株式会社（本社・札幌）

冬期間（11～2月）に退室した場合、敷金を返還しないとする建物賃貸借契約条項について説明を求め「現在は契約書に記載されていない」と回答あり

●平成22年12月20日 ほくせい株式会社（本社・札幌）

契約期間満了後であっても、賃借人の申し出による冬期間（11～2月）の契約終了の場合、違約金を支払わなければならないとする契約条項について使用の中止を求め「全面的に改定する」と回答あり

●平成22年7月21日 株式会社ラ・ベルディ（本社・札幌）

冬期間（11～1月）の退去に関し敷金の返還をしないとする特約事項に説明を求め、その損害の内容、損害の平均額及びその算出根拠について合理的説明ができないなら、同条項の使用を中止すべきと申入れ、条項変更をしたと回答あり

●平成27年11月12日 価値開発株式会社（本社・東京都）

冬期間（11～1月）に退去の場合、契約期間満了後であっても敷金を返還しないと定めた条項は、具体的な根拠も不明なまま、一方的に賃借人の敷金返還の権利を奪うものであり、消費者契約法第10条により無効と申入れたところ、条項変更をしたと回答あり

●平成29年5月1日 株式会社サンコーポレーション（本社・札幌）

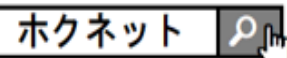
冬期間（11～2月）に賃借人の都合で解約した場合、違約金として敷金を返還しない旨を定める契約条項は、一方的に敷金返還の権利を奪うものであり、無効と申入れた。協議の結果、申入れ全体で一定の改善が図られたことから同年12月22日付で協議終了

内閣総理大臣認定適格消費者団体
認定特定非営利活動法人
消費者支援ネット北海道

〒060-0004
札幌市中央区北4条西12丁目 ほくろビル4F

ホームページ: <http://www.e-hocnet.info/>
MAIL: info_hokkaido@hocnet1222.jp
Facebook: [hocnet1222](https://www.facebook.com/hocnet1222) Twitter: [hocnet20162](https://twitter.com/hocnet20162)

TEL 011-221-5884 FAX 011-221-5887



ホクネット通信

もくじ

- 1 ページ... 町村理事長年頭あいさつ（一部2面に）
- 2 ページ... 特集 集団的消費者被害回復制度、消費者教育推進フォーラム報告
- 3 ページ... 特集 集団的消費者被害回復制度
- 4 ページ... 冬期解約違約金を考える

明治以来の成人年齢引き下げ

課題多い消費者契約法改正

消費者支援ネット北海道理事長

町村泰貴（北海道大学大学院教授）



皆様、明けましておめでとうございます。

2018年となり、懸案であった消費者契約法改正の第2弾とともに、成人年齢引き下げに関する民法改正が国会に提出されるといわれています。

消費者契約法に関しては、既に過量販売に対する取消権（4条4項）や事業者の債務不履行に対する解除権を放棄させる条項の無効（8条の2）などを定めた改正が昨年より施行されていますが、今年、消費者の不安を煽る行為や勧誘目的で新たに構築した関係の濫用により意思表示をさせたことについて取消事由とすることや心理的負担を抱かせる言動等により困惑させて契約させることも取消事由とする改正が予定されています。

取り消し可能な条項を明確に

これにはさらに、9条1号の平均的損害の立証に一定の改善が加えられることや、後見開始等の審判開始を解除事由とする条項と事業者の責任免除条項無効の潜脱を目的とした事業者決定権限の付与条項のブラックリスト化が図られます。用語は難しいですが、要は将来の不安を煽って誘い込む有料セミナーやデート商法が取り消し可能となり、はっきりしてなかった消費者に不利な条項の一部が明確となります。この他、3条の努力義務にも一定の改善が予定されています。

しかし、課題が数多く残されました。中でも消費者委員会が答申にあたって喫緊の課題として付言した、約款の事前開示義務、つけ込み型勧誘の取消権、事業者の配慮義務に際して消費者の年齢を考慮すべきことなどが、消費者契約法の改正案に盛り込まれるかが注目です。

マスメディアは、民法の成人年齢引き下げに当たって拡大するおそれがある消費者被害には、消費者契約法の改正で対処すると報道しており、それが政府の見解のようです。仮にそうだとするならば、単にデート商法や不安セミナー商法などに限ることなく、若者を対象とする消費者契約一般について、消費者委員会の付言にあるような手当をすべきこととなります。

そもそも、選挙権の年齢が18歳以上となったからと言って、契約に関する未成年取消権の年齢も下げなければならない理由は全くないのですが、仮にその点は動かせないのだとすれば、成人年齢とは別に、若者の心理的な状況を踏まえた配慮とか、失敗してもやり直せる手段を設け、10代のみならず20代前半くらいの社会的成長途上の若者が悪質な事業者の餌食とな（2面に続く）

(1面から続く) らないよう法的に手当すべきです。20歳とか18歳とかで一律に区切るのではなく、若者一般の陥りやすい罠に実質的に着目した救済手段が必要です。

特定適格消費者団体 認定へ財政基盤強化

立法の課題に加えて、私たち適格消費者団体の実務的課題も忘れてはなりません。現在進行中の差止訴訟に引き続き注力するとともに、それ以外の不当勧誘・不当条項に対する差止め請求(申入れ)も積極的に進めていきます。そして、施行以来1年以上が経過するのに一件も訴訟提起に至っていない集団的消費者被害回復裁判手続についてもホクネットがその担い手たる特定適格消費者団体となれるように、団体の態勢を整えて行く努力を継続していきます。特に財政的な基盤強化は、私共も努力しますが、会員その他支えていただいている皆様には、ご寄付などの形で、より一層のご支援を期待しております。
このように課題山積の新年ですが、今年もどうぞ、よろしくお願いたします。

率直な学生報告に感動 消費者教育推進フォーラム

昨年12月2日、ホテルポールスター札幌で消費者庁、文部科学省、北海道ブロック実行委員会共催による消費者教育推進フォーラム in 北海道が開催されました。

「消費者が主役の社会をめざして～新たな取組から未来づくりへ」と消費者教育をメインテーマとし行政、大学、小学校、NPOの5団体が発表しました。

小学校現場からは、子供が自らの生活を見つめることで疑問や気づきを生む教材を目指し、授業を通じて消費に関する価値観の広がりや深まりが生まれるという報告があり、未来を担う子供たちへの消費者教育の大切さとそれをどう伝えるのかという点で大事な示唆を与えてくれました。



札幌学院大学の学生がフェアトレードに取り組むきっかけは、自身の消費行動の背景に何があるのか、に思いをめぐらせる重要性に気づいたことであり、学生の率直な報告に感動を覚えました=写真=。

ホクネットもさらに活動範囲を広げ、ネットワーク

を強める大切さに気づかされた場でもありました。
(消費者支援ネット北海道事務局長 大嶋明子)

集団的被害回復制度って十二?

個人に代わり特定適格団体が提訴

A子さんの場合

1 勧められて買った化粧品が腐ってダメになった～高かったのに～

2 化粧品会社に電話したけど、ウチのせいじゃありませんって言われちゃった。

3 消費者センターは? 相手が強情で「もう弁護士さんに頼んで裁判しかないですね!」って

4 ホント、裁判やっても勝てるかは限らないし、この金額なら費用倒れだよ。泣き寝入りしかないかな～

5 後日 特定適格消費者団体が集団的消費者被害回復制度によってY化粧品が販売した化粧品の債務不履行責任を追及する裁判において云々…

6 新しい裁判制度? 新しい裁判制度で、化粧品会社の責任が認められんかって

7 そうです! Y化粧品を買った方、申し出て下さい。お金を取り戻しましょう!

平成28年10月1日より新しい裁判制度が始まりました

事業者から受けた消費者被害を回復できる消費者団体訴訟制度(被害回復)は、あなたの代わりに特定適格消費者団体が行います。特定適格消費者団体とは、これまで消費者被害の予防と拡大防止のため「差止請求業務」を行ってきた適格消費者団体で、内閣総理大臣がさらに特定認定した団体です。

集団的消費者被害回復制度とは、左図のように事業者から受けた消費者被害を個人に代わり、裁判所に提訴できる制度です。その受け皿が「特定適格消費者団体」と呼ばれ、これまで消費者被害の予防と拡大防止のため差止請求業務を行ってきたホクネットのような「適格消費者団体」の中から、総理大臣がさらに特定認定した団体を指し、制度は平成28年10月から始まりました。訴訟は下図のように2段階あり、第1段階で事業者の責任を問う共通義務の確定を行い、第2段階で金銭的被害を受けた消費者に声をかけ、個々の債権(被害額)を確定し、事業者に支払いを求めます。しかし債権確定には強固な事務局機能が不可欠であり、特定団体認定の高いハードルになっています。このため全国でもまだ東京、大阪の2団体しか認定されていません。

事業者の義務
消費者の債権

二段階で確定

消費者の守護神に

消費者支援ネット北海道理事
松久三四彦(北海学園大学大学院教授)

「適格消費者団体」が行える差止請求訴訟は、将来に向けた消費者の財産的被害の未然防止・拡大防止の制度です。それ自体、大きな社会的意義のある制度ですが、これに加え、「特定適格消費者団体」が現に発生した消費者の財産的被害を集団的に回復する裁判を行うことができるというのは、私たち消費者が安心して生活するための画期的な制度といえます。

それだけに、この制度への期待は大きく、消費者支援ネット北海道が「特定適格消費者団体」となり、多くの消費者の守護神となれることを切望する次第です。

もっとも、晴れてランクアップを果たした先には、新制度運用に際しての財政負担をどうするか、組織の担い手をどのように確保していくかという、これまでも抱えていた課題が、より大きくなって待ち構えます。

これらの難題に向き合い、ここまでの歩みを支えてこられた方々に、あらためて敬服の念を深くするばかりです。

二段階型の訴訟制度

- 一段階目 事業者の共通義務の確定
- 二段階目 対象消費者の債権を個別に確定

一段階目の手続

共通義務確認訴訟

特定適格消費者団体が共通義務確認の訴えを提起

共通義務確認に関する審理

●請求認諾 ●和解 ●認容判決 ●棄却判決等

※判決に不服があれば上訴

粗悪な化粧品を消費者にたくさん売った責任を認めてください

特定適格消費者団体

裁判所

Y化粧品

二段階目の手続

個別の消費者の債権確定手続

団体 簡易確定手続開始の申立

団体 消費者へ通知・公告

消費者 団体へ授權

団体 裁判所へ債権を届出

事業者 債権に対し認否

裁判所 簡易確定決定

決定に異議がある場合、異議後の訴訟

返金手続

化粧品を買った人いませんか?

ここではじめて裁判に参加

A子さんは〇円、Bさんは〇円、Cさんは〇円…

Cさんは認めますが、A子さん、Bさんは返金済みです。等…

争いのあるA子さん、Bさんにつき判断

A子さんに〇円、Bさんに〇円…支払いなさい

〇円