

消費者問題をよむ・しる・かんがえる

ウェブ版

国民生活12

NO.124 (2022)

特集 老後の住宅資産活用の注意点

—リバースモーゲージ、リースバックを中心に

特集 1	老後資金の準備と住宅資産活用	1
特集 2	リバースモーゲージとリースバック	5
特集 3	高齢者の自宅売却トラブルにご注意！	9
消費者問題アラカルト	奨学金制度を利用する前に知っておきたいこと	11
中古住宅を買うとき売るとき	中古住宅を売るとき（その 1）	14
契約の基礎知識—自動車編—	車を買う前に② 車にかかる費用	17
多様化・重層化するキャッシュレス決済	キャリア決済（2）—キャリア決済のトラブル—	20
海外ニュース	<オーストラリア> 顔認識技術の適切な利用に向けて <アメリカ> 鶏肉などによる食中毒を減らすために <ドイツ> 80 歳以上のペデレック事故防止が急務 <オーストリア> 中身をこっそり減らす手口に相次ぐ苦情	23
消費者教育実践事例集	18 歳成人を見据えた消費者教育大作戦 —高校生による授業で当事者意識を高める—	25
気になるこの用語	5G SA	27
相談情報ピックアップ	「保険金で住宅修理ができる」と勧誘する事業者に注意！	29
暮らしの法律 Q&A	決められた場所以外の集積場にごみを捨ててしまった場合は？	30
暮らしの判例	消費者が希望する内容の旅行が手配されなかった場合の 債務不履行責任を認容した事案	31
誌上法学講座	初期契約解除制度と確認措置	35

老後資金の準備と住宅資産活用



高岡 和佳子 Takaoka Wakako 株式会社ニッセイ基礎研究所 金融研究部主任研究員
1999年4月日本生命保険相互会社入社。資産運用部門およびニッセイアセットマネジメント株式会社を経て、2006年3月よりニッセイ基礎研究所。2017年4月より現職



高まる老後資金に関する不安

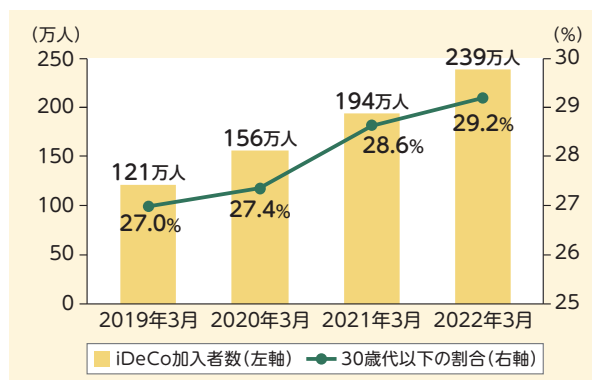
2019年6月、老後30年間で2000万円の資金が不足すると解釈できる試算結果を記した報告書が話題になり、これを機に老後資金に関する人々の不安が高まりました。その後の3年間で、老後の資産形成を目的とした制度であるiDeCo（個人型確定拠出年金）の加入者数は、ほぼ倍増しました。また、加入者数に占める30歳代以下の割合も上昇しています。老後資金に関する不安が高まった結果、若いうちから老後のための資産形成を始める人が増えたことがわかります（図1）。

このように資産形成の初期段階にある若年層には、老後資金に関する不安に対処する手段がありますが、資産形成の最終段階や既に資産を取り崩す段階に入った高齢者はどうでしょうか。残念ながら、2000万円もの金融資産を保有する高齢者世帯は限られます。世帯主が65歳以上で世帯員が2人以上の無職世帯のうち67%は金融資産残高が2000万円に満たない世帯であり、半分以上（52%）の世帯は金融資産残高が1200万円未満にとどまります（図2）。このため、将来的に資産が枯渇し生活が立ち行かなくなる不安を抱える高齢者は少なくありません（内閣府「第9回高齢者の生活と意識に関する国際比較調査」（2021年3月公表）によると、約半数の高齢者が

現在の貯蓄や資産が老後の備えとして十分でないと感じている）。

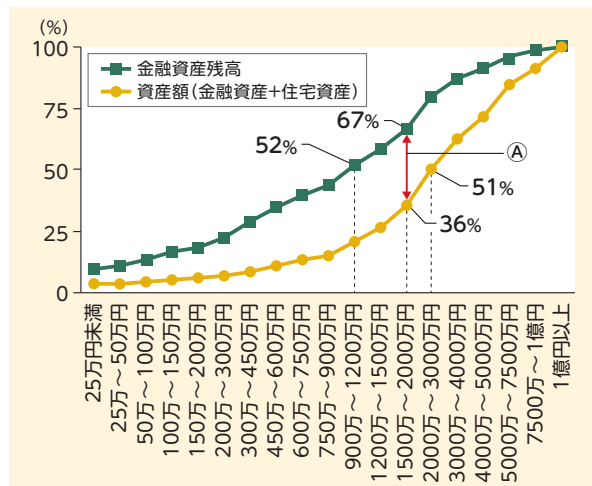
しかし、住宅や宅地も含めた資産額だと2000

図1 iDeCo加入者数の推移



※運営管理機関連絡協議会「確定拠出年金統計資料(2021年3月末)」および国民年金基金連合会「iDeCo(個人型確定拠出年金)の加入等の概況」を基に筆者作成

図2 高齢者の資産保有状況



※総務省「2019年全国家計構造調査」世帯主65歳以上、世帯員2人以上の無職世帯の調査結果を基に筆者作成

特集1 老後資金の準備と住宅資産活用

万円に満たない世帯は36%となり、約半数(100%—51%)の世帯が3000万円以上の資産を保有しています。金融資産が2000万円未満の67%の世帯のうち、36%の世帯は住宅資産を合算しても2000万円に届きません。しかし、残りの約30%(図2(A))の世帯は、住宅資産を現金化すれば、金融資産が2000万円に届きます。つまり、世帯主が65歳以上で世帯員が2人以上の無職世帯の約30%には、リバースモーゲージやリースバックなどの住宅資産を活用できる金融サービスに対する潜在的ニーズがあると考えられます。

就労延長と資産運用の効果とリスク

住宅資産を活用する方法以外にも、金融資産の不足を補う方法はあります。現預金等を投資に回して投資収益を得る方法や、就労期間を延長してより多くの賃金収入を得る方法です。そこで、就労延長、金融資産活用の順に、それぞれの効果と注意点を確認します。

高齢者が働く環境は整備されつつあります。2013年4月には希望者全員を65歳まで雇用することが義務化され、その後9年間で60～64歳の就業率が57.7%から71.5%まで上昇しています。そして、60～64歳の就業率上昇のみならず、65～69歳の就業率も上昇し50%を超えました(図3)。厚生労働省「令和3年賃金構造基

本統計調査の概況」によると、65～69歳の平均賃金(月額)は、非正社員で22.4万円、正社員で29.9万円、年収に換算するとそれぞれおよそ270万と360万円です。社会保険料や税金などを考慮しても年間200万円以上、5年間だと1000万円以上の収入が期待できますので、金融資産の不足の大部分を補うことが十分可能です。

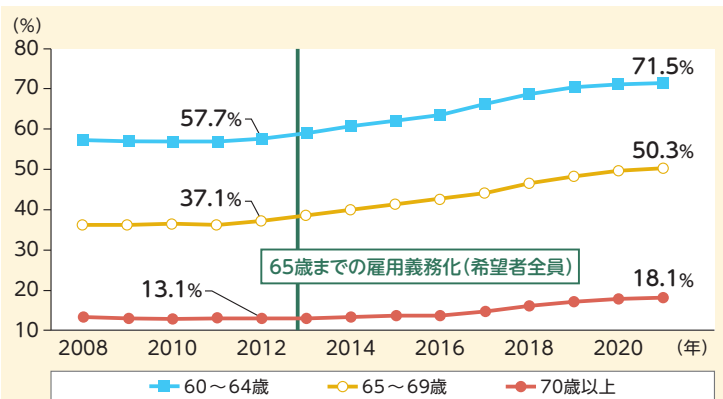
しかし、働きながら老齢厚生年金を受け取る場合、老齢厚生年金額の一部もしくは全額が支給停止されることもあるため注意が必要です。ただ、賃金と老齢厚生年金の合計が月額47万円を超えない限り支給停止されません。厚生労働省「厚生年金保険・国民年金事業年報(令和2年度)」によると、厚生年金保険(第1号)の平均年金月額、併給する老齢基礎年金額を含めて14.6万円、老齢基礎年金のみ受給する国民年金受給者の平均年金月額は5.6万円です。これより、支給停止の対象となる老齢厚生年金の平均月額は9万円程度と考えられます。前述のとおり、65～69歳の平均賃金は正社員でも29.9万円なので、平均的な高齢者は支給停止されません。

むしろ、65～69歳の就業率が50%を超えているからといって、69歳まで働けるとは限らない点に注意が必要です。2021年4月から70歳までの就業機会確保に対する努力義務が課されましたが、あくまで努力義務に過ぎません。年齢別就業率から、年齢が高いほど就業が困難であることは明らかです。また、健康上の理由などで就労できなくなるかもしれません。

就労延長には、後述する金融資産活用や住宅資産活用と異なり、金融商品特有のリスクがないので、高度な金融知識や金融経済事情に対する理解が不要といったメリットがありますが、希望どおり就労できない可能性があります。

もう一つの金融資産活用にも、金融資産の不足を補う効果があります。老後30年間で2000万円の金融資産が必要と考える背景には、月々の収支不足を補う

図3 60歳以上の就業率の推移



※厚生労働省「労働力調査」を基に筆者作成

特集1 老後資金の準備と住宅資産活用

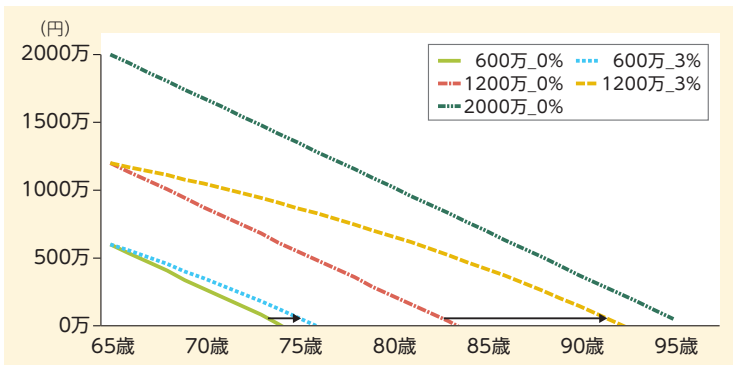
ために年間65万円の金融資産を取り崩すという前提があります。同じ前提で年間65万円の金融資産を取り崩していくと、残高1200万円だと84歳で金融資産が枯渇しますが、仮に年率3%で運用すれば金融資産が枯渇するのは93歳となり、資産寿命を9年も延ばす効果があります(図4)。

しかし、資産寿命を延ばす効果は金融資産残高によって異なります。金融資産が600万円の場合、年率3%で運用しても1年しか資産寿命を延ばすことができません。少ない金融資産で十分な効果を得るにはより高い利回りが必要ですが、高い利回りをめざすほど大きなリスクを負う必要があります。リスクが大きいほど、リーマン・ショックのような市場環境の悪化時は資産価値が大きく目減りします。当面必要のない資産であれば資産価値が低い時期に売却しなければよいのですが、月々の収支不足を補うために、一部でも資産価値が低い局面で売却すれば、資産寿命は短くなります。その後市場が好転し、資産価格が回復しても売却した分はその恩恵を受けられないからです。

そもそも、マイナス金利政策下において、毎年安定的に3%の収益率で運用できるという仮定も非現実的です。中長期的にみれば年率3%を達成できたとしても、短期的な利回りは安定せず、利回りがマイナスになるときもあります。リーマン・ショックほど資産価値が低くなる局面でなくても、資産価値が低い局面における売却は確実に資産寿命を短くするので、事前に対応策を講じておく必要があります。また、資産運用には各種手数料が伴い、その影響も無視できません。

金融資産活用には、資産寿命を延長する効果がありますが、ある程度の金融資産がなければ、大した効果は期待できません。手数料も考慮し、望む効果が期待できるのかを確認することが重要です。また、金融資産活用にはリスクが伴う

図4 金融資産残高の推移(年間取り崩し額が65万円の場合) ※筆者作成



ので、資産価値が低い局面に備え、数年分はリスクを伴わない安全な資産を保有しておくべきです。さらに、月々の収支不足を補うために運用資産と安全な資産のどちらを取り崩すかを随時判断するのにも、高度な金融知識が必要となる点にも留意すべきです。

住宅資産活用と長生きリスク

住宅資産活用は、住宅資産を現金化するので、就労延長と同様に金融資産の不足を補うことが期待できます。当然、現金受取額は価値の高い住宅資産ほど高くなりますが、住宅資産によっては活用できない可能性があります。また、活用できる場合でも考慮すべきリスクが存在します。

リバースモーゲージに伴う3大リスクは、**不動産価格下落リスク**と**金利上昇リスク**、**長生きリスク**です。長生きリスクはリバースモーゲージ固有のリスクではないので説明は後に回し、まずは不動産価格下落リスクと金利上昇リスクについて説明します。

リバースモーゲージは住宅資産を担保として、契約者の死亡後に元本を一括返済する融資契約です。住宅資産が担保なので、借入上限額は住宅資産の価格に依存します。なかには定期的に住宅資産価格の再評価と借入上限額の見直しを行い、借入上限額が借入残高を下回ると差額を返済する必要が生じる商品もあります。つまり、商品によっては住宅資産の価格が大きく下落すると、想定外の支出(返済)を強いられる可能性(不動産価格下落リスク)がある点に注意が必要です。

また、金利が上昇した場合も、想定外の支出増を招きます。リバースモーゲージの多くは生存期間中に利息を支払う必要があるため、金利が上昇しなくても利息分だけ月々の家計収支が悪化します。そのうえ、変動金利型が一般的なので、将来的に金利が上昇すると月々の返済額が上昇します。生存期間中に利息を支払う必要がない商品の場合は、月々の収支が悪化することもなく、金利が上昇しても月々の返済額が上昇することはありません。しかし、利息分が借入残高に加算されるので、金利が上昇すると借入残高の上昇が加速します。商品によっては、住宅資産の価格が下落しなくても借入残高が借入上限額を上回り、生存期間中に差額の返済を求められる可能性があります。

リースバックは不動産の売買契約と賃貸契約の複合です。不動産の所有権は買い手に移るので、不動産価格下落リスクはありません。融資契約ではないので、利息は必要なく金利上昇リスクもありません。その代わりに、賃貸契約なので賃料分だけ月々の家計収支が悪化します。通常、利息だけ支払うリバースモーゲージより、月々の収支に大きな影響を及ぼします。

また、リースバックは身近な普通借家契約ではなく、定期借家契約が一般的です。定期借家契約は、期間を限定する賃貸契約なので、更新できず住み続けられなくなるリスクがあります。

最後に、長生きリスクについて説明します。前述のとおり一般的に住宅資産を活用する方法は月々の家計収支を悪化させます。当然、長生きするほど利息や賃料の総額が増えるので、長生きして生涯支払い続ける利息や賃料の総額が当初の現金受領額を上回れば、金融資産の不足を補うどころか金融資産不足を悪化させるのです。長生きした場合に備えて金融資産残高を増やすことが目的ならば、住宅資産活用は適切な方法ではないかもしれません。一時的な安心感が得られるだけで、将来の備えにはならない可能性があるからです。

はじめの一步は生活設計

このように、金融資産の不足と将来の家計収支は密接な関係にあるので、住宅資産活用が金融資産の不足への対応として適切か否かは、収支シミュレーションに基づいて判断する必要があります。適切な金融商品を選択するためには、金融知識や金融経済事情に対する理解が重要ですが、各世帯にとって何が適切なのかを判断する基準も重要です。つまり、必要な支出額の把握に基づく適切な生活設計が不可欠です。

そして、金融資産の不足を補う方法として、就労延長、金融資産活用、住宅資産活用を確認しましたが、実は支出を削減することで家計収支を改善させることも可能です。支出には「必要な支出」と「欲しいけれど必要ではない支出」があります。「必要な支出」に着目すれば、2000万円もの金融資産は必要ではない可能性もあります。必要な支出も不足する状況とそれ以外の状況では、当然取るべき方法も異なります。状況によっては資産価値の高い戸建て住宅等に住み続けることが本当に必要なのか考え直す必要があるかもしれません。

また、金融商品を活用する目的が明確になることで、より適切な金融商品選択が可能になります。例えば、リバースモーゲージには元本返済時に担保物件の価値が借入残高を下回った場合、相続人が残債を支払う必要がない代わりに、金利が高いか融資限度額が抑えられるノンリコース型があります。ノンリコース型の主なメリットは相続人の負担が軽減されることです。相続放棄という選択肢もあるので、世帯の状況によってノンリコース型の是非が異なるのは明らかです。

いずれにせよ、将来の不安解消の第一歩は、必要な支出額の把握に基づく適切な生活設計なのです。

リバースモーゲージとリースバック



豊田 真弓 Toyoda Mayumi ファイナンシャルプランナー
FPラウンジ代表。独立系FPとして相談業務や講演、コラム寄稿などで活動。「親の介護・相続と自分の老後に備える.com」主宰。大学・短大で非常勤講師も務める



老後資金や介護資金が不足した際に不動産を活用する方法の代表例として、リバースモーゲージやリースバックがあります。取り扱う金融機関や事業者等によって、内容や条件等が異なる場合がありますので、契約に当たっては十分な注意が必要です。

リバースモーゲージとは？

「リバースモーゲージ」とは、自宅に住み続けながら自宅を担保に毎月の生活費を借りるしくみです(図1)。「リバース=逆の」「モーゲージ=住宅ローン」という名のとおり、通常の住宅ローンとは逆に、借入残高が徐々に増えていく商品です。銀行や信託銀行、地方銀行、信用金庫などの一部の金融機関のほか、自治体が福祉サービスの一環として扱っています(後述)。利用できる年齢は「55～84歳」「60歳以上」「70歳以上」など高めに設定されています。

商品のしくみは金融機関によって異なり、融資タイプも、定期的に定額の融資を受ける「年金型」、まとまった金額を一括して借りる「一括融資型」のほか、決められた金額の範囲で随時利用する「自由融資型」などがあります。

資金用途については、通常、老後の生活資金や

自宅のリフォーム・建て替え資金、医療・介護費(有料老人ホームの入居一時金など)、レジャー費、生涯学習費など自由ですが、事業資金や投資資金としての使用は禁じられています。また、住宅金融支援機構と金融機関が提携して提供している【リ・バース60】については、用途は住宅の建設・購入、リフォーム、住宅ローンの借り換えなどに限定され、生活資金には充てられません。

活用法としては、老後の生活資金や介護資金の補てん、リフォーム工事の資金だけでなく、定年後に残る住宅ローンをリバースモーゲージで完済し生活を安定させるというケースも少なくないようです。

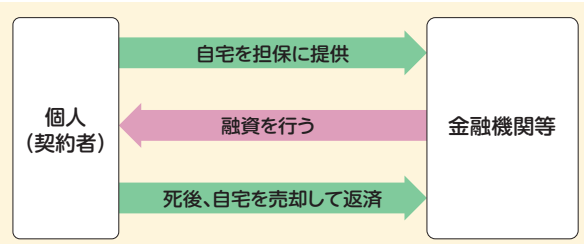
不動産の立地は、首都圏・関西圏・主要都市などに限定されていることが多く、一定評価額以上の戸建て住宅が中心となっています(マンションも対象となる場合がある)。また、利用の条件として推定相続人全員の同意や連帯保証人を立てることを求められる場合もあります。

月々の返済は、利息分のみか、あるいは生存中の返済は不要としている金融機関もあります。本人(配偶者が引き継いだときは配偶者)が亡くなったときに、相続人が返済するか、自宅を売却する、代物弁済するなど元金または元利金を一括返済します。東京のある地方銀行が提供する商品では、担保物件を売却しても債務が残る場合は、銀行へ代物弁済することで完済とすることができ、相続人が選択します。

夫婦の場合、本人が亡くなった後も、配偶者が契約を引き継ぐなどして住み続けることが可能なものが増えてきています。ただし、金融機

図1 リバースモーゲージのしくみ

※筆者作成



関によっては引き継ぐ段階で再審査があり、審査結果によっては利用できない場合もあります。

リコース型とノンリコース型の違い

担保物件を売却し返済した後に債務が残った場合、相続人に請求が行くタイプ(リコース型)もありますが、最近では、相続人に請求が及ばないタイプ(ノンリコース型)が増えています。

【リ・バース60】については、ノンリコース型とリコース型が選択できます(金融機関により取り扱い異なる)。同商品において、ノンリコース型はリコース型より金利が高くなる場合があります。住宅金融支援機構によると、2021年度の申込実績として約99%がノンリコース型を選んでいるそうです。

リバースモーゲージの利用条件

金融機関ごとに異なりますが、対象者や対象物件に次のような条件が設けられています。

〈対象者〉

- ・自宅に本人が1人暮らし、あるいは配偶者と2人暮らしであること。子どもや親族などが同居している場合は利用できない
- ・多くは、本人だけでなく配偶者にも年齢制限がある

〈対象物件〉

- ・「東京23区に建つ、評価額2000万円以上の戸建て」などのように、多くは、対象物件の条件が設定されている
- ・マンションが対象となる場合は、地域・評価額のほか、築年数、広さ、総戸数などに条件が設定される
- ・借地や借家は通常、対象外
- ・住宅ローン残債があると利用できない商品と可能な商品がある

〈相続人の同意〉

- ・契約者や配偶者の推定相続人(法定相続人予定者)のうち1人(金融機関によっては全員)の同意を得ることが必要

リバースモーゲージのメリットと注意点

金融機関によって異なる場合がありますが、メリットと注意点を整理します。

〈リバースモーゲージのメリット〉

- ・自宅に住み続けながら、自宅を担保に融資を受けられる
- ・「年金型」や「一括融資型」などニーズに合った融資が受けられる
- ・年収要件はないか、あったとしても低め
- ・生存中は返済がないか、あっても利息のみの返済で負担が軽い
- ・本人が亡くなったときは、配偶者が契約を引き継ぎ住み続けることもできる
 - 生活資金を補う場合は定期的な受け取り、急な介護等で自宅のリフォームや有料老人ホームへの入居が必要になった場合は一括で受け取るなど、ニーズに合わせて利用できる点は大きなメリットと考えられます。老後に金融資産が尽きたときの最後の砦^{とりで}となるでしょう。

〈リバースモーゲージの注意点〉

- ・利用できる物件のエリアや評価額などに条件がある
- ・本人と配偶者以外に同居人がいると利用できない
- ・亡くなったときに家を売却して返済するため遺族に家を残せない
- ・不動産の評価額は年1回程度見直され、利用限度額も変動する
- ・利用限度額を超えて借りることはできない
- ・金利変動リスクがある
- ・リコース型の場合、相続人に負担が発生する可能性がある
 - 不動産の評価額は定期的に見直され、それに合わせて融資の利用限度額も変動します。多くが変動金利型のため、金利が上昇すれば返済額が増え、利用限度額が引き下げられるリスクがあります。利用限度額に達すると、以降は融資を受けられません。また、リコース型の場合、

売却しても負債が残るときは、相続人に負担が発生するリスクがある点にも注意が必要です。

公的なリバースモーゲージ 「不動産担保型生活資金」

不動産担保型生活資金(2009年9月以前の名称は「長期生活支援資金」)は、低所得の高齢者を対象とした福祉サービスの一環で行われている貸付制度です。自宅に住み続けながら、不動産を担保に生活資金を借りられます。実施主体は都道府県の社会福祉協議会で、市区町村の社会福祉協議会が窓口となります。

世帯の構成員が原則65歳以上の住民税非課税世帯等の低所得者世帯で、土地評価額が一定額(1000万円、1500万円など自治体で異なる)以上の戸建住宅が対象です(借地借家は対象外)。貸付限度額は土地評価額の70%までで、ひと月当たり30万円以内の額を3カ月ごとにまとめて受け取ります。資金使途は原則、生活資金(住み続けるのに必要な修繕費用は借りられる)で、金利は年3%または長期プライムレートのいずれか低い利率です。

借受人が亡くなるか貸付元利金が貸付限度額に達するまでは継続的に貸付を受けることができます。貸付限度額まで借りると貸付は停止するものの、亡くなるまで自宅に住み続けることができます(ただし、貸付利子は発生する)。配偶者だけでなく、親や義理の親と住んでいる住宅でも認められます(子の同居は不可)。推定相続人の中から1人、連帯保証人を立てる必要があります。推定相続人の同意も必要です。

リースバックとは？

リースバックは、自宅をリースバック事業者に売却して売却代金を受け取る一方で、リースバック事業者にリース料(家賃)を支払って、契約で定めた期間、自宅に住み続けることができるしくみです(図2)。

リースバックは通常、利用者の年齢に制限はありません。売却代金は一時金で受け取ることができ、使途も制限されません。対象となる物件はリースバック事業者によって条件等が異なります。エリアも対象物件も問わない事業者がある一方、主要都市や首都圏などにエリアを限定しているところがあります。対象物件は多くが戸建て・マンションとも可としていますが、中にはマンション限定としている事業者もあります(事務所や店舗、オフィスビルなど事業用不動産も対象とするところもある)。

自宅を売却してしまうため、所有権はリースバック事業者に移ります。あくまでも家賃を払って元の家を借り続けるかたちです。賃貸契約になるため、固定資産税や火災保険料、管理費・修繕積立金等を支払う必要はなくなります(家賃に含まれる)。

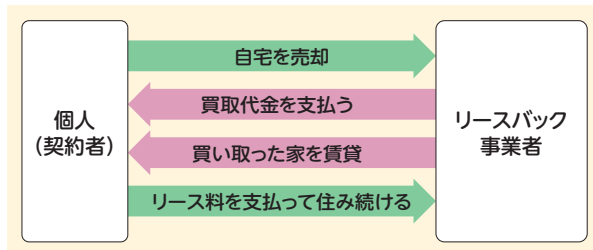
賃貸契約は、「普通借家契約」の事業者と「定期借家契約」の事業者、あるいはいずれかを選択できる場合もあります。普通借家契約は中途解約や契約更新の拒絶がしにくく、借り手に有利です。定期借家契約は2年など設定した賃貸借期間が終わると契約が終了し、更新する場合は新たに契約し直す必要があり、オーナーに有利な内容になっています。

また、契約によっては売却した自宅を買い戻せる場合がありますが、買い戻す際の金額は、売却時の金額より高めに設定されていることが多いようです。

国土交通省では、リースバックに関するトラブル回避などのため、2022年6月に「住宅の

図2 リースバックのしくみ

※筆者作成



リースバックに関するガイドブック」を策定、公表しました。ガイドブックには、リースバックの特徴や利用例、トラブル例、利用する際のポイント等が整理されています*。

リースバックの利用条件

リースバックを利用するには次の条件がありますが、リースバック事業者によって異なりますので、確認が必要です。

〈取り扱い地域〉

- ・全国対応の事業者もあるが、首都圏や中には特定の県だけなど、エリア限定でサービスを行う事業者もある

〈対象物件〉

- ・戸建て、マンションともに可能かなどは事業者で異なる
- ・一定の評価額以下の物件は対象外とする事業者もある
- ・単独名義でないと利用できない事業者が多い

〈住宅ローン残債〉

- ・売却額が住宅ローン残債を上回らないと利用できない

〈対象者〉

- ・「50歳以上」などと設定している事業者もあるが、年齢については不問の事業者が多い
- ・職業や年収などは厳しくない。年金収入のみの人も利用可能

リースバックのメリットと注意点

リースバックのメリットと注意点には、次のような項目を挙げることができます。

〈リースバックのメリット〉

- ・住宅ローンが残っていても申し込むことができる
- ・売却代金は一時金として支払われ、使途は問われない
- ・不動産を通常の方法で売却するときより短期間(早ければ2週間～20日程度)で手続きが

できる

- ・売却後も自宅に住み続けることができる
- ・固定資産税やマンションの管理費・修繕積立金などは不要(家賃に含まれる)
- ・中には、高齢者向けサービス(ホームセキュリティ等)が付く会社もある
- ・自宅を買い戻すことができる「買戻し特約」を付けて契約すれば、将来、買戻しも可能

〈リースバックの注意点〉

- ・自宅は自分のものではなく(名義も変わる)
- ・リースバックでの売却額は通常売却する価格より低めに設定されることが多い
- ・リース料(家賃)は買取価格から算出されるため、周辺の家賃相場より高い場合がある
- ・自分のものではないので、自由に設備を改変・設置することができない
- ・賃貸契約が定期借家契約の場合、満了後に居住を継続できる保証はない。再契約ができない場合には立ち退かなければならない

— 同じようなリースバック事業者であっても、サービス内容に差がありますので、実際に利用する際には複数の見積もり(査定)をとって比較し、できるだけ条件が良くて自分に合うものを選びましょう。細部まで、しっかり契約内容を確認することが大事です。

おわりに

長寿化に加えて物価上昇などが進むなか、資金不足をリバースモーゲージやリースバックでカバーしようとする人は、今後も増えると考えられます。しかし、ほかにも、家を通常の方法で売却して家賃の安い賃貸住宅へ転居する方法や、資金を借る場合も不動産担保ローンという手段があります。老後の住宅資産活用は、単なる一時しのぎにならないよう、中長期的な資金計画を立てて行うべきといえるでしょう。

* 国土交通省「住宅のリースバックに関するガイドブック」<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001487923.pdf>

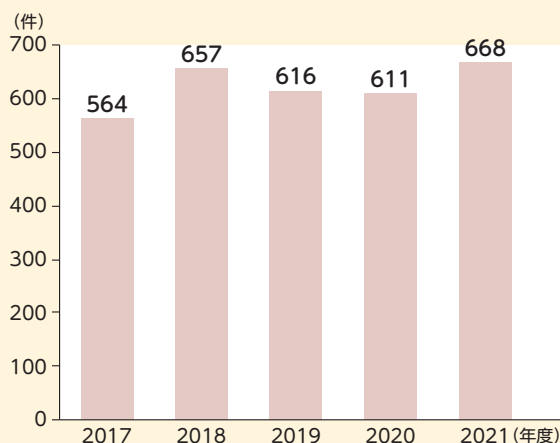
高齢者の自宅売却トラブルにご注意！

国民生活センター相談情報部



全国の消費生活センター等には「不動産業者から強引に勧誘され、安価で自宅を売却する契約をしてしまった」「自宅を売却する契約をしたが、やはり解約したいと申し出たところ、高額な違約金を請求された」といった、高齢者による自宅の売却に関するトラブルの相談が寄せられています(図)。

図 PIO-NET*にみる自宅売却に関する年度別相談件数(契約当事者が60歳以上)



(不明・無回答を除く)

契約の内容をよく理解しないまま、安易に自宅の売却契約を結んでしまうと、特に高齢者の場合、売却した後に住む場所が見つからない、あるいは解約の際に高額な違約金を支払うことで生活資金が少なくなってしまうなど、今後の生活に大きな影響が生じる可能性があります。

そこで本稿では、高齢者による自宅の売却トラブルについて、相談事例とトラブルにあわないためのアドバイスを紹介します。

相談事例

事例1 長時間勧誘され、売却と賃貸借の契約をさせられた

自宅に不動産業者が訪ねてきて「自宅マンションを1000万円で買い取る。その後は約15万円の家賃を払って住み続けられ、管理費や修繕費、固定資産税がかからなくなる」と言われた。一人では決められないと言い断ったが、「売ったお金を家賃に充てれば数年間は払っていける。早く決めないと売れなくなる」などとせかされた。夜遅くまでしつこく勧誘され、契約書にサインしてしまった。その後、よく考えたら高額な家賃は支払えないと思い、業者に契約をやめたいと伝えたが、もっと安い賃貸物件を紹介すると言うだけで解約してもらえなかった。解約したい。
(契約当事者：80歳代、女性)

事例2 強引に売却契約をさせられ、解約には高額な解約料がかかると言われた

不動産業者に現在住んでいるマンションの売却をしつこく持ちかけられ、550万円で売却する契約をした。買主から50万円の手付金が支払われ、不動産業者の仲介手数料を差し引いた約40万円を受け取った。最近、腰が痛いので引越しが難しいと思い、キャンセルしたいと連絡したところ、「手付金50万円の倍額と手数料を合わせた約115万円を支払うように」と言われたが、そんなお金はない。解約したらこのような費用を払わなければならないとは聞いていないが、事業者は説明したと言う。高齢のため賃貸物件も借りられず、困っている。
(契約当事者：80歳代、女性)

* PIO-NET(パイオネット:全国消費生活情報ネットワークシステム)とは、国民生活センターと全国の消費生活センター等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する相談情報を蓄積しているデータベースのこと。消費生活センター等からの経由相談は含まれていない。本稿のデータは2022年9月末日までの登録分

事例3 自宅の売却をしたことを覚えておらず、住む所がないため解約したい

当方は地域包括支援センターである。地域の一人暮らしの高齢者が、約3500万円で自宅を売却する契約をしていたことが分かった。本人は認知症の症状があり、契約したことも覚えていない。既に手付金が口座に振り込まれているようだ。自宅を売却してしまうと住む所がないので、売買契約を解除したいと思っているようだが、どうすればよいか。

(契約当事者：80歳代、女性)

トラブルにあわないために

自宅の売却に関するトラブルを防ぐために、次のような点に注意しましょう。

(1) 自宅を不動産業者に売却した場合、クーリング・オフはできません

消費者が不動産業者に自宅を売却する場合、宅地建物取引業法に定めるクーリング・オフができません。売買契約が成立してしまうと、無条件でその契約を解除することができないので、契約するかどうか慎重に検討しましょう。

一般に、売主が契約を解除する場合は、手付金の倍額を買主に支払う、いわゆる「手付倍返し」で解除することになります(民法557条)。手付解除の期間が過ぎると、ほとんどの場合、契約条項に基づく違約金が必要となるため、注意が必要です。不動産に関する取引は高額な取引であることが多く、違約金の額も高くなってしまふことがあります。

(2) 勧誘が迷惑だと思ったらきっぱりと断り、今後勧誘しないよう明確に伝えましょう

自宅を売却するつもりがない場合は、不動産業者から勧誘の電話や訪問があっても、「自宅は売れません」「契約はしません」などと言って、売却の意思がないことをその場できっぱりと明確に、不動産業者へ伝えることが重要です。今後も勧誘してほしい場合には、「もう勧誘

はしないでください」「やめてください」などと明確に不動産業者へ伝えるとよいでしょう。また、迷惑な電話勧誘に対しては、通話録音装置や迷惑電話対策機能の付いた電話機を利用し、知らない電話番号からの電話には出ないなどの対策を取りましょう。

(3) よく分からないことや納得できないことがあったら、解決するまで契約はしないようにしましょう

不動産に関する取引は、必要な手続き等も多く、複雑なしくみになっていることもあります。自宅を売却しようとするときには、取引がどのようなしくみになっていて、誰にいくらでいつ売却するのか、売却後に住宅に不具合等が生じた場合にはどうなるのかなどについてよく確認しましょう。不動産業者の説明を聞いたり、書類に目を通したりしても、よく分からないことや納得できないことがあるときは、遠慮せずに説明を求め、それらが解決するまでは契約しないこと、また、自宅の売却契約をする前に、家族や友人等の信頼できる人に相談し、できるだけ一人で対応しないことも重要です。

(4) トラブルになったら、消費生活センター等へできるだけ早く相談してください

自宅の売却に関するトラブルは、全国的に寄せられており、住宅が多い大都市圏だけで起きているわけではありません。どこに住んでいても、自宅をめぐるこのようなトラブルが起こり得ることを心に留めておきましょう。

不動産業者と自宅の売却に関して何らかのトラブルになった場合には、手元にある書面をそろえ、できるだけ早く最寄りの消費生活センター等(消費者ホットライン、局番なしの「188」番)へご相談ください。

***消費者ホットライン：「188(いやや!)」番**

最寄りの市区町村や都道府県の消費生活センター等をご案内する全国共通の3桁の電話番号です。



奨学金制度を利用する前に 知っておきたいこと

あんびる えつこ Ambiru Etsuko 文部科学省消費者教育アドバイザー
「子供のお金教育を考える会」代表 (<http://www.kids-money.jp/>)。著書に『アクティブ・ラーニングで楽しく！消費者教育ワークショップ実践集』(大修館書店、2018年)ほか

約半数の大学生が奨学金を利用

2021年度の大学(学部)進学率は54.9%と過去最高を記録しました。しかし大学生を取り巻く経済環境は厳しいといえます。独立行政法人日本学生支援機構(以下、JASSO)の調査によると、何らかの奨学金を受給している大学生(昼間部)の割合は49.6%ですから、およそ2人に1人は奨学金を受けていることになります。

背景には、大学の授業料の高額化があります。年間授業料は国立大学で約53.6万円(標準額)、私立大学は約93万円(平均額)と、親世代が通学していた30年前(1991年)の約1.4倍となっています*1。この間、現金給与総額(月額)は約33.4万円から約32万円に下がっており、家計の負担はより重くなっているといえます*2。

特に受験期から大学入学初年度にかけて、多額の費用がかかります。受験料や入学しなかった大学への納付金、進学する大学への授業料・入学金、教科書代や新生活のための費用などで、私立大学の自宅生で約180万円、下宿生なら約250万円かかります*3。40歳代後半の賃金は約34万円ですから*4、私立大

学の下宿生を子に持つ世帯なら、これらの費用は年間賃金の6割以上を占めてしまうことになります。そのため大学進学に向けて300万～400万円の貯蓄が目標とされています。しかし高校までの学校や塾の費用を工面しながら貯める必要があり、賃金の上昇がみられないなか、十分に備えることが難しくなっています。

奨学金は「給付型」と「貸与型」に大別される

進学資金の不足分は、奨学金などで賄うことになります。JASSOによる奨学金のほかに、自治体や大学、企業やNPOなどが独自で制度を設けており、返還(返済)する必要がない「給付型奨学金」と、返還(返済)する必要がある「貸与型奨学金」に大別されます(表1)。

「高等教育の修学支援新制度」の創設により、JASSOの給付型奨学金が拡充され、授業料・入

表1 日本学生支援機構の奨学金

*日本学生支援機構のウェブサイトを基に筆者作成

		特徴	家計基準	学力基準
給付型奨学金		原則、返還不要	住民税非課税世帯、およびそれに準ずる世帯(モデル世帯*1で年収378万円以下)	評定平均値(5段階評価)が3.5以上、または学修意欲があること
貸与型奨学金	第一種奨学金	・利子なし ・所得連動返還方式(毎月の返還額が前年の所得に連動して定まり、毎年見直し)の選択可	年収747万円以下*1	評定平均値(5段階評価)が3.5以上*2
	第二種奨学金	・利子付き(在学中は利子なし) ・定額返還方式(返還完了まで毎月の返還額が一定)のみ	年収1100万円以下*1	平均水準以上または学修意欲があることなど

*1 両親・本人・中学生の家族4人の給与所得者世帯の目安

*2 3.5未満でも住民税非課税世帯等の学生は学修意欲があれば申し込みができる場合あり

*1 文部科学省「国公立大学の授業料等の推移」https://www.mext.go.jp/content/20191225-mxt_sigakujo-000003337_5.pdf

*2 厚生労働省「毎月勤労統計調査令和3年分結果速報」<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/monthly/r03/21cp/21cp.html>
※1991年は平成27年分結果確報の実数を基に推計

*3 全国大学生生活協同組合連合会「2022年度保護者に聞く新入生調査」<https://www.univcoop.or.jp/press/fresh/report.html>

*4 厚生労働省「令和3年賃金構造基本統計調査」<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/chingin/kouzou/z2021/index.html>



学金の免除または減額といった支援も受けられるようになりました。しかし対象が住民税非課税世帯やそれに準ずる世帯などに限られているため、同制度の利用者は全大学生のわずか9%です。2022年5月に出された「教育未来創造会議」（議長：内閣総理大臣）の提言では、一部の中間所得層に対象を拡大することが挙げられていますが、現時点では、具体的にどの程度拡充されるかは不透明です。

JASSOの貸与型奨学金の概要

最もポピュラーなJASSOの貸与型奨学金をみてみましょう。貸与型奨学金は、利子がない「第一種奨学金」と利子が付く「第二種奨学金」に分かれており、学力基準、家計基準とも第一種奨学金のほうが厳しいため(表1)、多くの学生は第二種奨学金を利用しています。

第二種奨学金の金利は、貸与が終わったときに決定した利率が返還完了時まで適用される「利率固定方式」と、利率をおおむね5年ごとに見直す「利率見直し方式」があり、申込時に選択した利率の算定方法が貸与終了時まで適用されます。申込時に貸与終了時の金利の動向を読むのは難しいものですが、貸与期間が終了する年度の一定時期まで変更することも可能です。2022年9月に貸与が終わった人の貸与利率は、「利率固定方式」が0.605%で、「利率見直し方式」は0.077%でした(基本月額に係る利率)。この金利は一般的な教育ローンより低く、市場金利が上昇した場合も年3.0%が上限とされています。

全国大学生生活協同組合連合会の調査で、貸与型の受給平均金額は月5.6万円ですので、学生が第二種奨学金を月6万円貸与されたとシミュレーションしてみます。大学時代の計48カ月間貸与されると、貸与総額は288万円です。毎月1.6万円弱を返還した場合、

返還期間は16年、返還総額は約303万円になります(利率固定方式、貸与利率0.605%で計算し、定額返還方式での返還、後述の機関保証制度を利用した場合)。

この貸与型奨学金は「借りる」ものであるため、保証を付ける必要があります。保証には、「人的保証」と「機関保証」があります。人的保証は連帯保証人と保証人が一人ずつ必要であるため、昨今は機関保証を利用する人が増えています。機関保証は、専門の機関が連帯保証するもので、保証料が必要になります。保証料は毎月振り込む奨学金から差し引かれ、先ほどのシミュレーションでは、月額約2,700円、4年間の保証料総額は約13万円にもなります。もちろん、この保証料を払ったからといって返還ができなくなったときに返さずにすむというものではありません。保証機関はJASSOに残債を返済(代位弁済)し、代位弁済額は本人に請求されることとなります(表2)。

返還が困難になった場合に起こること

奨学金は、教育ローンなどと違い、返還の義務を負うのは、保護者ではなく学生本人です。奨学金の返還は、貸与が終了した月の翌月から数えて7カ月目から始まります。そして返還の振替用口座から1回でも振替ができないと、督促の電話や通知が届くこととなります。さらに振替不能2回目になると、次回、3カ月分の割賦金に加えて延滞金も支払う必要があります。そして延滞が続くと、個人情報情報機関への登録、督促一括

表2 日本学生支援機構の奨学金返還を延滞した場合

*日本学生支援機構のウェブサイトを基に筆者作成

督促	<ul style="list-style-type: none"> 振替不能1回目から督促の電話や通知が届く 返還に応じない場合 <ul style="list-style-type: none"> a「機関保証」の場合、JASSOや代位弁済を行った保証機関から一括請求、強制執行(給与や財産の差押さえ)へ b「人的保証」の場合、一括請求、裁判所への支払督促申立、仮執行宣言付支払督促申立を経て、強制執行へ
遅延金	<ul style="list-style-type: none"> 振替不能2回目から、2カ月分の延滞金が発生 返還期日の翌日から返還日までの日数に応じて、延滞している割賦金の額に対して年3～10%の金利で遅延金が発生*
個人情報情報機関への登録	<ul style="list-style-type: none"> 振替不能1回目から「個人情報情報機関への登録について(通知)」が届く 原則として、延滞3カ月以上の場合に、個人情報情報機関に登録される

※ 第一種奨学金は2005年4月以降奨学生に採用され奨学金を貸与された場合、第二種奨学金は1998年3月以降に貸与が終了した場合



請求、しまいには、強制執行に至ります(表2)。

返還が難しい場合には、放置しておくのではなく、JASSOの奨学金相談センターに連絡をすることが大切です。返還が難しいときのために、一定期間、毎月の返還額を減らしたり、先送りしたりする「減額返還」や「返還期限猶予」といった救済制度が用意されています。この制度を利用すると、返還総額が少なくてすむようになるわけではありませんが、利子は増えません。

なお、以前は教育または研究の職に就いたときの「返還特別免除制度」がありましたが、2003年度奨学金採用者をもって廃止されています。

高校生の理解を深めるための3つのポイント

① 「家計の収支」から検討する

JASSOのウェブサイト上にある「奨学金貸与・返還シミュレーション」*5では、さまざまな条件で返還額や返還回数を調べることができます。

しかし、毎月の返還額が分かっていても、その返還額が自身の生活の中でどのくらいの重みがあるのかを、高校生が実感するのは難しいものです。収入がどのくらいで、食費、住居費など生活のための支出はおおよそどのくらいかを把握したうえで、収支をイメージさせる必要があります。

また、割賦販売法の改正で、利用上限額を抑えAIを使った審査で与信枠を付与するクレジットカードなどが登場しています。成年年齢の引下げもあり、若い世代がターゲットになりがちです。20歳代単身世帯の年間手取り収入の中央値は220万円ほどという状況ですから*6、少額とはいえ、こうした後払い決済の利用が家計の収支の悪化を招き、奨学金の返還に支障を来すことも考えられます。日頃のやり繰りを、決済方法にも触れながら考えさせる必要があります。

② 「貯蓄」の重要性も理解させる

高等学校において資産形成を学ぶようになり、若い世代の投資への関心が高まっています。しかし、投資は価格変動リスクがあり、そのため流動性に欠けるものです。いざというときのための貯蓄を用意しておかないと、病気などによる急な出費や突然の収入の変化に対応することができず、奨学金の滞納にもつながります。

奨学金を滞納するとどのような事態になり、それが人生にどのような影響を与えるのかを理解させ、多少の家計の変化に対応できる「手元資金」としての貯蓄の重要性も教えておく必要があるでしょう。

③ 学ぶ意欲を尊重し、希望を失わないように

大学進学を志望する割合をみると、年収400万円未満の世帯(65.2%)と年収1050万円以上の世帯(90.7%)では、25ポイント以上の差があります。また年収400万円以上650万円未満の世帯で、JASSOの奨学金に応募しなかった最も多い理由は「将来返済できるか不安」というものです。

確かに奨学金という「借金」を負い、変化の激しい社会を生きるのには困難が付きまといまいます。しかし一方で、大学・大学院卒と高校卒の生涯年収の差は、男性で約5600万円、女性で約6500万円であることも事実です。

このような現実を高校生が目当たりにするのは、酷だと感じます。成年年齢の引下げに先行し2016年には選挙権が18歳から引き下げられました。生徒には、自分たちは社会の隷属者ではなく、この国の主権者であり、未来を切り拓く力があることも併せて伝えたいものです。もとより教える側は、社会の構造的な問題に直面する生徒の気持ちに寄り添い、対処方法を具体的に示すことで将来に希望を見いだせるよう配慮する必要があると考えています。

*5 JASSOウェブサイト「奨学金貸与・返還シミュレーション」<https://simulation.sas.jasso.go.jp/simulation/index.action>

*6 金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査2021年」(単身世帯調査)
<https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/yoron/tanshin/2021/>



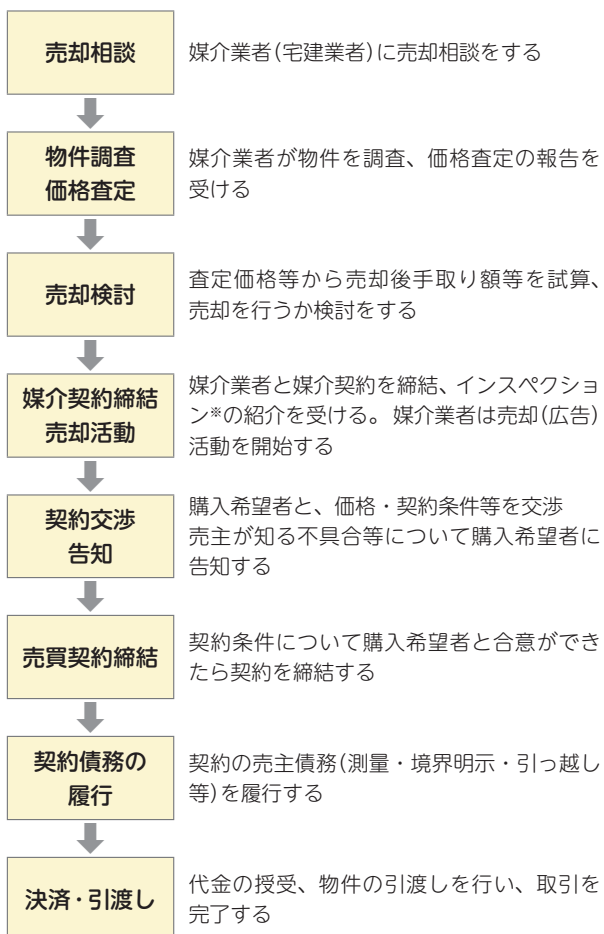
中古住宅を 買うとき 売るとき

中古住宅を売るとき(その1)

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌『RETIO』やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

中古住宅の売却までの流れ

中古住宅の売却は、おおむね次のような流れにより行われています。



*インスペクション(建物状況調査)の詳細については、ウェブ版「国民生活」2022年4月号15～16ページ「中古住宅の建物状況調査」[既存住宅売買瑕疵保険]*1を参照

は売却する不動産の適正な市場価格ですが、不動産は個別性(地形・地勢・面積・建物の状況等)が強く、現実の取引価格は、取引時における需要と供給や当事者の取引事情に応じて個別的に形成されることから、不動産評価の専門家による現地調査・価格評価によらずに適正な市場価格を知ることは困難です。

しかし、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼すると費用がかかり、また、不動産の個別性や需要と供給の関係などにより、査定された鑑定評価額で必ず売却できるというものでもないことから、一般には、媒介業者に価格査定を依頼し、その説明を参考にして、売主が希望する売出し価格を決め*2売却活動が開始されます。媒介業者は、購入希望者からの希望価格の提示を受け、両者の希望価格と契約条件のすり合わせなどを行い、契約の合意に向けて交渉を進める流れで行われます。

〈価格について〉

- ①**売主希望価格**：売主が希望する売却価格
- ②**査定価格**：媒介業者が価格の根拠を明らかにして査定した価格
- ③**売出し価格**：売主が①・②を踏まえ決定した、市場への「売出し価格」
- ④**購入希望価格**：買主の購入希望価格(「指値」ともいいます)
- ⑤**成約価格**：交渉の結果、売主・買主間で合意をした「売買(契約)する価格」

売出し価格の検討と媒介契約の締結

(1) 価格査定と売出し価格

売却の検討において、売主がまず知りたいの

(2) 価格査定の依頼と媒介業者の選択

不動産業者の中には、極端に低い価格(安く売却させ転売をもくろむ業者)や、高い価格(売主顧客の囲い込み目的で、専任の媒介契約を締

*1 ウェブ版「国民生活」2022年4月号「中古住宅を安心して売買するために」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202204_05.pdf

*2 一般に、査定価格より少し高い価格で売出しを行い、購入希望者の価格提示を受け、価格交渉が行われることが多い

表1 媒介契約の種類と内容

	有効期間	依頼者の義務		媒介業者の義務	
		他業者への依頼	自己発見取引	業務処理の報告義務	指定流通機構 ^{*4} の登録義務
専任媒介契約	3カ月以内 (合意更新可・ 自動更新は 不可)	重ねて依頼することは できない	認められる ^{*1}	2週間に1回以上、 文書等で報告	あり (登録をした媒介業者は、 登録済証を依頼者に 交付する義務がある)
専属専任媒介契約			認められない ^{*2}	1週間に1回以上、 文書等で報告	
一般媒介契約	規制なし ^{*3}	重ねて依頼することが できる	認められる	義務なし	原則なし

※1 この場合、媒介業者は、媒介契約履行のために要した費用の償還を請求できる

※2 自分で相手方を探した場合でも、専属専任媒介契約を締結した媒介業者に媒介を依頼することになる

※3 国土交通省標準媒介契約約款では、3カ月とされている

※4 国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構(通称:レインズ)。レインズに登録された物件情報は、会員不動産業者すべてが閲覧可能であり、購入希望者は媒介業者を介して、速やかに物件情報の提供を受けることが可能

結させようとする業者)を査定価格として提示する業者がみられます。

また、売主側媒介業者の役割は、価格に関するアドバイスや購入希望者の探索活動だけではなく、購入希望者との交渉や、契約条件の調整、売買契約書の作成、これらに関する売主へのアドバイスなどがあり、不動産売却の媒介を信頼できる媒介業者に依頼することは、とても重要なポイントです。

価格査定を依頼する場合は、数社の媒介業者に依頼をして、各社から査定に関する説明^{*3}を聞き、その説明を通して信頼できると思われる業者に、売却の媒介を依頼することが勧められます。

宅建業者の選び方については、本連載2022年3月号11ページ^{*4}を参考にしてください。

(3) 査定額を基に概算の収入額を確認する

不動産を売却した場合、諸経費・税金等の支出を考慮しておく必要があります。宅建業者への媒介依頼は、売主が最終収入額の概算見込みを把握し、売却目的が達成できることを確認してから行います。

〈売却に係る主な諸費用・税金等〉

- ・媒介手数料：媒介業者に対する報酬^{*5}

- ・登記費用：相続登記、抵当権抹消登記等、買主への移転登記に際し、売主負担となる登記費用
- ・契約により売主負担となる費用：実測を行う場合の測量費用等
- ・その他費用：契約書印紙代、引っ越し費用など
- ・譲渡所得税等：特別控除や軽減税率等の特例が適用できる場合があります^{*6}。税理士や税務署に確認をしながら概算把握をします。(譲渡所得税等については、2023年2月号で説明予定です)

(4) 媒介契約の種類を選択

媒介契約の種類には、①専任媒介契約、②専属専任媒介契約、③一般媒介契約の3種類があります(表1)。

複数の媒介業者に販売活動を依頼する場合は「一般媒介契約」を、媒介業者1社のみ販売活動を任せる場合には、「専任媒介契約または専属専任媒介契約」を締結します。

一般媒介契約は、複数の媒介業者に買主の探索を依頼できる(広く情報を集めることができる)メリットがあります。しかし媒介業者側としては、他の業者によって契約が成約すると、購入者探索や交渉に尽力しても報酬が得られな

*3 宅建業者が価格について意見を述べるときは、宅地建物取引業法によりその根拠を明らかにすることが義務づけられている

*4 ウェブ版「国民生活」2022年3月号「媒介契約の締結・現地視察」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202203_04.pdf

*5 媒介手数料の上限額については、(一社)不動産適正取引推進機構「不動産売買の手引き」14ページを参照 <https://www.retio.or.jp/info/ebook/baibai/html5.html#page=19>

*6 特例の適用を受けるためには、一定の要件を満たすことが必要のため、慎重な確認が必要

いことから、業者によっては媒介活動に手間や時間を惜しみがちになる面がみられます。

専任媒介契約および専属専任媒介契約は、情報窓口は依頼した媒介業者のみとなるため、業者側とすれば、安心して買主探索や交渉に尽力できるメリットがあります。しかし売主側としては、他業者へ重ねて依頼ができないことなどから、媒介業者に強く拘束されてしまうデメリットがあります。そのため宅地建物取引業法(宅建業法)は、専任媒介契約および専属専任媒介契約の有効期間は3カ月以内、自動更新は禁止としています^{*7}。

どの種類の媒介契約を選ぶかは、それぞれ長所・短所がありますので、売主の事情や物件の市場性、媒介業者の信頼性等を考慮して選ぶようにします。

売却の事前準備



契約条件の交渉や、契約締結に際して必要となる書類などの確認・準備をしておきます(表2)。

(1) 土地・建物の権利関係の確認

登記識別情報(権利証)や登記記録、公図などを確認し、また、司法書士や媒介業者に確認をするなどして、買主への所有権移転に必要な書類がそろっていることを確認します^{*8}。

また、抵当権の設定がある場合は、抵当権設定者にその抹消方法等について確認を、土地が借地の場合には、土地所有者に借地権の譲渡承諾が得られることと、譲渡承諾料の負担について確認をしておきます。

(2) 土地の境界・敷地利用等に関する確認

現地の境界標や境界の状況、境界確認資料(実測図等)によって、買主への境界明示が明確に行えることの確認をしておきます。もし、境界

が不明な場合や越境がある場合は、必要な対応について媒介業者と相談しておきます^{*9}。

また、買主に引き継ぐ取り決め事項(私道における通行・道路掘削に関する覚書など)があれば、その旨について媒介業者に伝えておく必要があります。

(3) 建物の建築・状況に関する確認

媒介業者は、重要事項説明において、建物の確認済証・検査済証の有無など、建物の建築や維持保全の状況に関する書類の有無について買主に対して説明を行いますので、当該書類の有無やその内容について確認をしておきます。

また、中古住宅の売買において、特に多い土地・建物の不具合等(契約不適合)に関するトラブル回避のため、売主が知る不具合等については、あらかじめ媒介業者に伝えておきましょう。

契約不適合と売主の担保責任についての詳細は、本連載2022年8月号^{*10}16ページを参照してください。

表2 売却に当って事前に用意する書類例

権利関係等に関する書類
<ul style="list-style-type: none"> ・登記識別情報(登記済権利証) ・登記記録、公図、地積測量図、建物図面 ・固定資産税等納税通知書 ・借地の場合は、借地契約書
境界・敷地利用等に関する書類
<ul style="list-style-type: none"> ・実測図、隣地との境界確認書等 ・上下水道、ガス管等の配管図 ・越境に関する覚書(越境がある場合) ・通行・道路掘削等に関する覚書(私道の場合)
建物建築関係に関する書類
<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認済証、検査済証(新築時・増築時) ・建物図面(新築時・増築時) ・建物請負契約書(新築時・リフォーム時)、修繕関係書類 ・地盤調査報告書 ・建物状況等調査報告書、住宅性能評価書、長期優良住宅認定通知書、石綿使用調査報告書、耐震診断報告書等

(次号に続く)

*7 媒介業者の中には、専任媒介契約または専属専任媒介契約の期間を、「自動更新」とか「有効期間を定めない」とする不適切な事例(宅建業法34条の2違反)がみられる。もし、そのような媒介契約を締結した場合には、国土交通省・都道府県の宅建業所管課に相談する方法がある

*8 相続等により登記名義人が売主でない場合や、登記識別情報(権利証)を紛失している場合、そのままでは買主への所有権移転登記が行えないことから、あらかじめ必要な手続きについて、司法書士に相談しておく必要がある

*9 境界が不明な場合は、隣地所有者と境界確認を行う、土地家屋調査士に境界確定を依頼するなどにより対応する。越境がある場合は、簡単に撤去できる場合は越境者がそれを撤去し、簡単に撤去できない場合は建物等を撤去する際に越境を解消するとした覚書を締結する(買主がその合意を売主より引き継ぐ)ことが実務上よく行われている

*10 ウェブ版「国民生活」2022年8月号「不動産売買契約書(その2)」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202208_05.pdf



車を買う前に② 車にかかる費用

清水香 Shimizu Kaori ファイナンシャルプランナー、社会福祉士
家計の危機管理の観点から社会保障や福祉、民間資源を踏まえた生活設計アド
バイスを行う。消費生活相談員資格(国家資格)取得

Q ① 自動車購入の際に本体代金のほかに請求される諸経費が高い気がする。支払わなければならないのか

自動車を購入するときは、本体価格のほか、税金や保険などさまざまな費用(付帯費用)が必要になります。警察や運輸支局への各種登録手続きには手数料もかかります。自動車ディーラー等に諸手続きを依頼すれば、代行手数料もかかります。必要費用に代行手数料を加えた「預かり法定費用」として、これらがまとめて請求される場合もありますが、購入者の知識不足などからトラブルが生じることがあるようです。自動車購入に当たり、具体的にどのような費用がどの程度必要になるのか、確認しておきましょう。

▼ 購入時に必要になる費用

購入時にかかる費用には、次のようなものがあります(表1)。

【税金】

自動車取得時にかかる税金は、自動車税・環境性能割・自動車重量税の3つです。自動車税は、取得した自動車の排気量に応じてかかる税金で、購入の翌月分から納付し、その後も毎年納めます。環境性能割は、かつて自動車取得税といわれていた税金です。環境負荷が低い自動車ほど税率は低く、電気自動車等の負担はゼロです。自動車重量税は、自動車が道路等にかかる負荷を踏まえ、自動車の重量や経過年数に応じて新規登録時や車検時に納める税金です。

なお、グリーン化特例やエコカー減税の対象になる自動車を一定期間内に購入すると、自動

車税や自動車重量税が減免されます。

【検査登録関連費用】

新規登録時や車検時には、安全確保や公害防止等を目的とした検査登録が義務づけられており、検査や登録に手数料がかかります。

一方、自動車を購入して保管場所を届け出るときは、車庫証明手数料がかかります。

【自動車リサイクル法関連費用】

廃車時に必要になるエアバッグやカーエアコンなどの廃棄費用は、原則として新車購入時に負担します。廃車せず自動車を売却した場合、負担したりサイクル料金は戻ります。

【保険】

一定の自動車等には、自動車損害賠償責任保険(自賠責保険)の加入が法律で義務づけられています。新規登録時および車検時に保険料を支払い加入します。未加入の自動車は運転できません。ただし、自賠責保険の補償は対人賠償のみで、上限もあります。自賠責保険の補償を超える対人賠償や、対物賠償の補償を受けるには、自賠責保険とは別に、自動車保険(任意保険)への加入が必要です(Q2にて詳細後述)。

【その他】

指定した納車場所により、納車費用が必要になることがあります。また下取り車があるときは、ディーラー等に廃車手続きを依頼すると、代行手数料がかかることがあります。

▼ 自動車保有中に必要になる費用

購入後も、自動車を保有する限り、税金や自動車保険料などの負担は続きます。整備代や車検費用も定期的に必要になります。利用頻度に



表1 自動車購入時に必要になる諸費用

※筆者作成(2022年10月時点)

種類	項目	概要	負担額
税金	自動車税 (種別割)	4月時点の自動車保有者が翌年3月末までの分を納付。新規保有は購入時の翌月分から納付(普通車の場合)	排気量に応じ年25,000~110,000円(自家用乗用車。軽自動車は年10,800円。2019年10月1日以降の新車新規登録) ※2023年3月31日までにグリーン化特例の対象車の新車新規登録で税の減免あり
	環境性能割 (旧:自動車取得税)	新車や中古車を購入・譲渡されたとき、自動車の燃費性能等に応じ納付	燃費性能等に応じ自家用車は車両の取得価格×0~3%、営業用登録車および軽自動車は車両の取得価格×0~2%。電気自動車など燃費基準が一定基準を達成した自動車は非課税
	自動車重量税	新規登録、車検や構造変更するとき、自動車の区分や重量、経過年数に応じて納付	自動車の重量に応じ12,300~73,800円(3年分。自家用自動車の新車新規登録時の例) ※2023年4月30日までにエコカー減税の対象車の新車新規登録で税の減免あり
検査登録関連費用	検査登録手数料	新車や中古車を検査・登録するときに納付	新車新規登録手数料:900円(OSS申請:500円) 新規検査手数料:2,500円(持込検査の場合)(注) ナンバープレート発行:2,000円等 ※普通車の場合
	車庫証明手数料	自動車の車庫証明(保管場所証明)届出時の手数料	保管場所証明手数料+保管場所標章交付手数料:2,600円 ※東京都の場合
自動車リサイクル法関連費用	リサイクル預託金	車両廃棄時に必要なエアバッグのリサイクル、カーエアコンのフロン類の廃棄等にかかる費用を事前負担	軽・小型乗用車(コンパクトカー):7,000~16,000円程度 普通乗用車:10,000~18,000円程度 ※上記に加え資金管理料金290円、情報管理料金130円が必要になる
保険	自賠責保険料	法律で義務づけられる対人賠償保険	保険期間37カ月の場合、自家用自動車:27,770円 軽自動車:27,330円
	自動車保険料 (任意保険料)	自賠責保険の補償を超える対人賠償責任、および対物賠償、自分のケガやマイカーの損害をカバーする保険	ドライバー年齢や運転歴、事故歴、車の使用目的、走行距離、補償内容により異なる
その他	納車費用	自動車の納車場所によりかかる。店頭引渡しは不要	ケースによる
	下取関連費用	下取り車があり、名義変更や廃車手続きの代行を依頼する場合の費用	ケースによる
	JAF会費等	車両トラブル発生時の復旧・対応サービス費	入会金+年会費6,000円 ※支払い方法等による割引制度あり

(注)2022年10月時点の金額。2023年1月1日より変更あり

応じて、ガソリン代や洗車費用がかかることはいまでもなく、駐車場代が必要になることもあるでしょう。自動車を手放す最終段階の廃車手続きでは、自動車税等の還付を受けられることもあります。廃車費用が必要にもなります。

自動車の維持費を合計すると、月当たり数万円を超えることが珍しくありません。無計画なマイカー購入は家計を圧迫し、生活設計が崩れる要因にもなり得ます。購入時のみならず、所有すると毎月どのくらいの費用が必要になるのか、じっくり試算してから購入に臨みましょう。

▼ オートローンを利用する場合の注意点

オートローンは自動車を担保にして購入資金を借り入れる方法で、銀行や信販会社に取り扱っています。車両価格全額をローンで支払う通常のオートローンのほか、車両価格から残価を差し引いた分をローンで支払う「残価設定型ローン」もあります。残価設定型ローンでは残価分が借入額に含まれないため、返済額は通常のローンより抑えられます。ただしローン終了時に、自動

車を返却する、または買い取る、新車に乗り換える、そのいずれかを選択することになります。利用には審査が必要です。信販会社より銀行のほうが、一般に金利が低い傾向ですが、審査基準は厳しめです。ローンには固定金利型と変動金利型があり、固定金利型は返済終了まで返済額が変わりません。一方で変動金利型は、市中金利が将来上昇すると、返済額が増えるおそれがあります。借入額が多いほど、返済期間が長いほど、さらに借入利率が高いほど、毎月の返済額は多くなります。頭金を貯めてから臨むこと、利率をよく比較したうえで選ぶことが大切です。

▼ カーリースを利用する場合の注意点

自動車をそばに置いて継続的に利用するには、購入のほか、リースの選択肢もあります。リース料を毎月支払い、自分の好きな自動車を一定期間にわたり借りる方法です。リース料を構成する車両価格は、一般に車両本体価格全額ではなく、リース期間終了時の残価を差し引いた金額で設定されます。リース料には購入時・

保有時にかかる自動車税等の税金や自賠責保険料、メンテナンス料などの諸費用も含まれているため、これらの別途負担は不要になります。ただし、ガソリン代や洗車代はリース料に含まれず、自動車保険も通常は別途加入が必要です。

契約には審査が必要で、契約により走行距離に上限が設けられることがあります。契約後の中途解約は原則できませんが、事故等で自動車全損(修復不可能な状態や盗難され見つからない状態などのこと)となると強制的に契約終了となり、未払いリース料や自動車残価の一括払いを求められます。こうしたとき、家計負担が困難になることが予測されるなら、自動車保険に車両保険を付帯して備えることも必要になります。

▼ 目的や家計状況から利用方法の検討を

所有やリースで自動車を継続的に使用する場合、同時に種々のコストも継続することになります。自動車は居住地や暮らし方により必需品である一方、公共交通機関が発達した都市部での必要性は薄れます。ウェブを通じて予約を入れ、短時間から安価な料金で自動車を利用できる会員向けカーシェアリングも昨今広まりつつあります。利用目的や家計状況を踏まえ、複数の選択肢を並べたうえで、どのように自動車とつき合うのが適切なのか検討しましょう。

Q2 自動車にひかれ骨折したが、加害者が任意保険に入っていないという。保険加入は義務ではないのか

加害者が任意保険に加入していない場合でも、ケガをした被害者は120万円まで自賠責保険による補償を受けられます。法律により、一定の自動車等には自賠責保険の加入が義務づけられており、未加入には罰則もあります。

自賠責保険の保険金は、治療費を立て替えた加害者が請求することも、被害者本人が直接請求することもできます。なお、ひき逃げなどの

被害を受けて加害者が分からない場合には、自賠責保険に準じた補償を受けられる「政府保証制度」があります。いずれも、損保会社等を通じて保険金請求の手続きができます。

▼ 「任意」でも自動車保険は必要な保険

ただし、自賠責保険の補償は、被害者救済のための最低限の水準です。対象は他人を死傷させた場合のみで、補償は傷害120万円、死亡3000万円、後遺障害4000万円が上限となります(表2)。自動車など他人のモノに与えた損害は、自賠責保険では補償されません。つまり、自賠責保険だけでは、加害者の賠償責任の全額を必ずしもカバーすることができないのです。

一方、自動車保険は任意保険ともいわれ、加入は義務ではありません。しかし、自動車保険の契約をしていなければ、自賠責保険の補償上限を超える損害賠償責任の全額を、加害者自身が負担することになります。

自動車を運転する限り、誰もが深刻な事故を起こすおそれがあり、どのような事故が起こるかは予測できません。発生頻度はさほど高くはないものの、ひとたび起これば家計負担が難しい事態も起こり得る自動車事故には、保険での備えが基本になります。

自動車保険は、対人賠償・対物賠償など「他人のための補償」と、人身傷害補償・車両保険など「自分のための補償」で構成されます。

負担する保険料は、車種や運転者の属性、使用目的等により大きく変わります。損保会社によっても異なるので、事前に複数の会社の見積もりを取り寄せ、検討しましょう。

表2 自賠責保険と自動車保険の違い

※筆者作成

自賠責保険		自動車保険(任意保険)
被害者救済	目的	法律上の損害賠償責任をカバー
対人のみ	補償	対人/対物/自分が死傷したとき/マイカーの損害 など
死亡3000万円/ 後遺障害4000万円/ 傷害120万円 が上限	支払限度額	保険金額が上限
なし	示談代行	あり

キャリア決済(2)

—キャリア決済のトラブル—



山本 正行 Yamamoto Masayuki 山本国際コンサルタンツ代表
明治学院大学・関東学院大学講師、決済サービス事業の企画、戦略立案を専門とするコンサルタント。消費生活相談員を対象とした研修も実施。講演、執筆多数

典型的なトラブル例

キャリア決済が絡むトラブルは、①フィッシング ②未成年者による高額課金などが目立ちます。

〈フィッシング〉

SMSで届いたメールに記されたリンクをクリックすると偽サイトに誘導され、キャリア決済に必要な認証パスワードなどを入力すると、情報が盗み取られる手口ですが、最近は本物のサイトと見まがうような水準の偽サイトも増えています。盗んだ認証パスワードが悪用され、高額請求が来て初めて自分が被害にあったことを認識します。宅配便の再配達を装うなど、消費者が信じやすい巧みな誘導も行われます。

フィッシング被害の場合、モバイル通信事業者(以下、通信事業者)は本人による取引なのか、フィッシングによる被害なのかが判別しにくく、被害を訴えても対応が得られない事例も多く問題になっています。大手宅配業者の再配達を装う被害が多かった時期でも、通信事業者が返金に応じないという事例がありました。

フィッシングの撲滅は容易ではありませんが、まず①消費者自ら注意すること②事業者による対応の両面で対策を進めていくことが必須です。消費者には、メールなどで認証パスワードを入力させることは基本的にないこと、認証パスワードの入力は実際の取引時のみに限定する、など正しい知識を身に付け、自らフィッ

シングから身を守る力をつけていく啓発が強く求められます。

啓発セミナーなどで、筆者は、認証パスワードやID、パスワードを求めるリンクが張られたメールが届いた場合の対処を次のように指導しています。

- ①まったく心当たりがない場合は基本的に無視する
- ②SMSの場合は判別が困難だが、メールの場合は送信者のアドレスを見て事業者の正規ドメインかどうかを確認する
- ③気になる場合には本来メールを送るべき事業者(宅配業者、クレジットカード会社、通信事業者など)に電話などで真偽を確認する

通信事業者には、フィッシング被害をシステムで抑制することは難しいとする意見が多いようです。確かに周到化する手口に追従し対処を続けることは容易でないかもしれませんが、しかし、フィッシングサイトのチェック(監視)や、AIを用いた取引時のチェックを強化するなど、静観せずに何らかの対処を試みて、その事実や結果を示すべきです。情報化社会を担う通信事業者がフィッシングに対処できないとする理屈は、あまりに不合理ではないでしょうか。

〈未成年者の取引〉

未成年者がスマホでゲーム課金を繰り返し、キャリア決済で高額課金するなどです。親権者の同意のない契約は条件を満たせば取消しできます。しかし、多くの事例で子が親の認証パス

ワードを入力しているなど、親に管理責任が問われる事例が多いのも実情です。未成年者による高額課金はキャリア決済ばかりでなくクレジットカード払いも併用される傾向があります。成年年齢の引き下げに伴い、今後は未成年者契約の取消しの適用範囲が狭まることも課題です。

対策には消費者啓発が必要で、特に若年層の子を持つ親世代に対する啓発がポイントになります。Apple、Googleにはそれぞれファミリー共有、ファミリーリンクという機能があり、親子のアカウントを接続したうえで、親が子の課金を管理(利用時に親の承認が必要)することも可能です。家族のスマホ利用を親が責任を持って管理することが大切で、それに必要な情報リテラシーが一般家庭に求められる時代です。学校や行政による啓発活動も重要になってきます。

トラブル時に 誰に対応を求めるべきか

未成年者契約の取消しなどを求める際の論点ですが、率直な疑問は当該取引に関する販売責任がゲーム運営会社にあるのか、デジタルプラットフォーム事業者(以下、DPF)にあるのか、という点です。社会通念からすれば、取引が行われたのはゲーム運営会社なので、販売責任はゲーム運営会社にあると考えるべきでしょう。DPFはゲーム運営会社を束ねるプラットフォームを提供するだけなので、DPFにはゲーム運営会社が適切に取引を行っていることを監視するなどの管理責任を問うという解釈になります。その原則から、まずトラブルの際にはゲーム運営会社に連絡するのが筋といえます。しかし、実際の事例をみると、理由はともかくゲーム運営会社が対応しない事例が目立ちます。また、実務的に多くの消費生活相談員はゲーム運営会社ではなくDPFに相談し、対応を求めている現実があります。

ここで少し視点を変えてDPFを中心に据えてみれば、違った解釈もあり得ます。DPFは総合

的な売り場(マーケットプレイス)を提供しているので、そこで販売を行うゲーム運営会社の取引も含め、すべての販売責任がDPFにあるとも指摘できます。先にも触れたとおり、実際のトラブルではゲーム運営会社に代わってDPFが対応するケースがほとんどで、DPFに対応を求めるのが現実的な対処となっています。

ゲーム運営会社の対応が消極的な理由の1つに、スマホのプラットフォーム上での支払いでコンテンツなどを販売した場合、決済情報の詳細を調査することが難しいという課題もあるようです。そのため、結果的にプラットフォームを運営するAppleやGoogleを頼ることになるようです。もちろん、そのような理由があったとしても、販売業者に当たるゲーム運営会社が調査などを行わないことは本来許されないことだと思います。

次に、同じ未成年者契約の取消しの事例で重層化した場合、二次支払手段のクレジットカード会社に対応求められるかという点です。クレジットカード会社にとってこの取引は通信事業者の請求を支払っただけなので、元取引に関して何らかの過失があるかといえはそうとは言いきれないと思います。そのため、協力を求めてクレジットカード会社に連絡することが無意味というわけではありませんが、クレジットカード会社にプラットフォーム上の支払いに関する責任を追及することはあまり合理的ではありません。

2つの課題

消費者行政の視点からは、キャリア決済には大きく2つの課題があります。1つは消費者の苦情処理に当たり明確な法的根拠がないことです。割賦販売法や資金決済法は事業者明確に消費者保護を求めています。キャリア決済にはその根拠となる制度がありません。制度の枠組みを広げ、通信事業者やゲーム運営会社などに対し、一定の消費者保護対策や苦情処理を義

務づけるべきと主張する声も上がっています。そのためにはキャリア決済という狭い視野ではなく、プラットフォームやコンテンツ販売などより広い視野で検討を進めていくべきだと思います。

2つ目は各論で、通信料とキャリア決済代金(コンテンツ利用料)の分納ができない点です。そもそもキャリア決済は、通信料とコンテンツ利用料を同時に支払う契約となっているのでやむを得ないともいえます。しかし、不当請求やフィッシング詐欺の被害にあい、高額なコンテンツ利用料が請求された場合に、コンテンツ利用料に関しては通信料と切り離して、一定期間請求を保留すること(支払い停止の抗弁)が認められてもよいのではないのでしょうか。被害にあった消費者が高額になった代金を支払うことができずに延滞となり、通信機能の停止や通信事業者との契約が解除されてしまうこともあります。そのような場合でも、通信料だけなら支払えることもあるはずです。

今ではモバイル通信はライフラインの1つといえ、消費者にとっては生活していくうえで必要不可欠なサービスです。不当に高額請求されたコンテンツ利用料が払えないという理由で、本来は別サービスの通信機能まで止めてしまうなどの対応はいかがなものかと思えます。

相談現場での注意事項

相談業務の現場では、被害にあったという消費者にどうアドバイスを行うかが重要です。支払う必要がないとする相談者の主張はもっともなのですが、だからといって通信事業者の請求の支払いを拒むと、通信料も併せて未納(延滞)となってしまいます。通信料の延滞を繰り返し、通信事業者によって契約を解除された場合や、請求を不服として自ら契約を解約した利用者については、一般社団法人電気通信事業者協会が運営する「不払い者情報の交換」(不払い者情報交換制度)のしくみを用いて、利用者の情報を通

信事業者間で交換することになっています。交換情報に登録された利用者の情報は、契約解除後最大5年間残りますので、その期間に新たに通信事業者を利用を申し込んでも契約できない可能性があります。

もう1つの留意点は、被害にあった消費者がスマホの購入代金を分割払いで支払っている場合です。スマホの購入代金(端末代)の分割払いは、通信事業者による「個別信用購入あっせん」に当たり割賦販売法の規制を受けます。法令に基づき、通信事業者は端末販売時の審査の際に照会した内容、契約内容、毎月の支払い状況などを個人信用情報機関に登録します。通信事業者による毎月の請求額には分割払い代金の返済分が含まれますので、通信料とコンテンツ利用料の滞納を続けると、個人信用情報機関にもその事実が登録されることとなります。

もし代金を支払わないでいると、やがて、不払い者情報の交換に加えて個人信用情報機関と、2つの情報機関に不利な情報が登録されてしまうという二重のペナルティーを負うことにもなりかねません。

このような事情から、不幸にしてトラブルにあってしまった消費者に対しては、支払わない場合のリスクを説明したうえで、可能な限りまず請求額を支払うことを勧めるべきなのです。もちろんこれと並行して、通信事業者には例外であっても抗弁を認めさせる交渉を行うことが重要なことは言うまでもありません。

最後に

最も重要なことは、消費者がこのような被害にあわないように、行政や消費者団体ばかりでなく、通信事業者などが積極的な啓発を繰り返し行うことでしょう。フィッシング詐欺などの犯罪も高度化しており、消費者が自ら自分の身を守るために、情報リテラシーなどの基本的なスキルを身に付けていく必要があるのです。



オーストラリア

顔認識技術の適切な利用に向けて

- CHOICE ホームページ <https://www.choice.com.au/facialrecognitionlaw>
<https://www.choice.com.au/consumers-and-data/data-collection-and-use/how-your-data-is-used/articles/kmart-bunnings-and-the-good-guys-using-facial-recognition-technology-in-store>
- UTS ホームページ <https://www.uts.edu.au/human-technology-institute/explore-our-work/facial-recognition-technology-towards-model-law>

スマホやドアのロック解除にも使われている顔認識・認証技術だが、CHOICE(オーストラリア消費者協会)が国内の主要小売業者25社を調査したところ、大手3社が入店時の客を顔認識機能付きのCCTV(監視カメラ)で撮影・保存していたと明らかにした。店側は各社サイト上のプライバシーポリシーや入口の小さな看板に表記しており、問題行動を起こした人物を特定して盗難を 방지、顧客に安全な環境を提供するためだと説明する。だが、CHOICEが一般世帯に調査したところ、76%がCCTVに気づかず、78%が店側のデータ管理の安全性を心配し、65%がマーケティングなど別目的に流用されるのではないかと懸念していた。CHOICEは個人情報の過剰収集で重大な個人情報保護法違反だとして、この問題をOAIC(オーストラリア情報委員会)に付託、OAICは

3社の調査を開始した。3社は調査終了まで顔認識機能付きCCTVの稼働を停止している。

生体認証技術の発展と普及に現行の個人情報保護法は追いついていないため、新たに適切な法律が必要だとCHOICEはいう。前述の調査でも76%がそのような法規制に賛同している。このほど人間工学の専門家らは、顔認識技術の悪用を防止、公共利益に資するイノベーションを促進するためのモデル法を発表した。各用途の人権リスクのレベル評価に基づきリスク管理や禁止事項等が定められ、小売店での使用はハイリスク評価で厳しく制限されている。

CHOICEは国民のプライバシーを守るために、この機会を逃さずモデル法に基づく法案を議会に提出するよう政府に働きかける請願書への署名運動を進めている。



アメリカ

鶏肉などによる食中毒を減らすために

- CR ホームページ <https://www.consumerreports.org/health/salmonella/usda-proposes-declaring-salmonella-an-adulterant-in-chicken-a2358792635/>
- USDA ホームページ <https://www.fsis.usda.gov/inspection/inspection-programs/inspection-poultry-products/reducing-salmonella-poultry/proposed>

2022年8月、USDA-FSIS(農務省食品安全検査局)は生の鶏肉にパン粉を付けた冷凍食品のサルモネラ菌規制基準を導入する方針を示した。これにより、菌が規定以上検出された場合は販売禁止となり、製品回収される。その規制枠組み案が発表された。

CDC(疾病予防管理センター)によると、年間約135万人がサルモネラ菌感染症に罹患し420人ほどが亡くなっている。ほとんどが食品を介した感染で、その23%以上を家禽(鶏、七面鳥など)が占める。HHS(保健福祉省)による国の目標ではサルモネラ菌感染者数を10万人当たり11.5人以下としており、それに従いUSDAは感染者数の約25%減をめざす。

現行の鶏肉加工施設の検査では、鶏肉全体の約10%、各部位の約15%、鶏ひき肉の約25%まではサルモネラ菌の検出が許され、これを超えても事業

者は警告を受けるだけで販売しても違法ではない。最近のCR(コンシューマーレポート)の調査では鶏ひき肉の約30%からサルモネラ菌が見つかり、その約90%が毒性の強い血清型の菌株であったという。

今回の規制案は、^{とさつ}屠殺前検査、菌量レベルや血清型別測定データの処理場や加工施設への提供などを実施し、汚染された製品が市場に出回らないよう最終製品に規制力のある規格基準を実装する。USDAは生産・加工業者によるサルモネラ菌抑制管理の強化を期待しており、2024年の制定をめざしている。

CRは今回の規制案を歓迎するとともに、サルモネラ菌感染症を避けるために生の鶏肉を扱う際には

- ほかの食品に触れさせない
- 水洗いしない(二次汚染予防)
- 調理後は手や調理道具をせっけん、温水で洗う
- 十分に加熱調理する、などと助言している。



ドイツ

80歳以上のペデレック事故防止が急務

- ドイツ保険協会 保険者事故研究所ホームページ <https://www.udv.de/udv/themen/unfallrisiko-pedelec-85682>
- 商品テスト財団ホームページ <https://www.test.de/Unfaelle-mit-E-Bikes-5923236-0/>

日本の電動アシスト自転車に相当する乗り物のことを、ドイツではペデレック(Pedelec)と呼ぶ。ペデレックの人気は年々高まっており、年間販売台数は2014年の約48万台から、2021年には約200万台と大きく増加した。自転車全体の販売台数の約43%を占める。それに連動して増えているのが、ペデレック走行中の事故である。連邦統計局によると、2014年は負傷者2,181人、死亡者39人だったのに対し、2021年は負傷者16,887人、死亡者131人に上るといふ。

こうしたなか、ドイツ保険協会の事故調査部門である保険者事故研究所が、ペデレック事故に関する調査報告書を公表した(2022年7月)。事故のリスクを評価するに当たり、走行距離も考慮したのが特徴である。ペデレックはスピードが出やすく、体力の

ない人でも長距離移動が可能なることから、危険なイメージを持つ人も多い。

ところが、調査の結果、ペデレック走行中の事故のリスクは、通常の自転車と比べて必ずしも高くはないことが分かった。ただし、事故を起こしやすい年齢層が2つあるのだという。18~34歳の若年層と75歳以上の高齢層である。その要因として、前者は自己の能力を過大評価し、リスクを冒す傾向があること、後者はペデレックに限らず、自転車全般の取り扱いが困難となる可能性が指摘された。

特に、80歳以上が事故を起こすと、死亡・重傷となる確率が高いことから、対策が急務だといふ。そのためには、講習会に参加して運転能力を高めること、ヘルメットをかぶること、高齢者に合う車体の選択・購入に関する助言・啓発が重要だとしている。



オーストリア

中身をこっそり減らす手口に相次ぐ苦情

- 消費者情報協会ホームページ <https://konsument.at/shrinkflation-weniger-fuers-gleiche-geld/65806>
<https://konsument.at/lebensmittel-check>

ウクライナ戦争の影響もあり、EU諸国では食品の値上げが止まらない。価格は据え置きのまま、商品のサイズ・容量を小さくする実質値上げも目立つ。VKI(オーストリア消費者情報協会)が連邦社会・保健・介護・消費者保護省の協力により運営する「食品チェック」メール箱^{*1}には、価格も包装も以前と変わらないのに、中味が減っていたという苦情が相次いでいる。例えば、「菓子が小さくなった」「ヨーグルトの容量が減った」「ソーセージが1本少なくなった」など、さまざまである。このような手口は「シュリンクフレーション」(英語の造語)と呼ばれており、ドイツ語圏でも用語が浸透してきた。

消費者に気づかれぬように、中身をこっそりと減らす手法は食品に限らない。VKIの月刊誌『消費

者』2018年2月号では、サイズが小さくなっていったトイレットペーパーを取り上げたことがある^{*2}。さらに、価格や内容量に変化はないが、安い原料等に変更することで品質が低下する「スキンプレーション」も登場している。例えば、ポテトチップスの揚げ油を、ヒマワリ油からパーム油に変更するなどである。外見的には変化がないことから、よほど注意深い消費者でなければ、気づきにくいのが特徴である。

VKIは、実質値上げ自体は禁止されていないとしても、事業者は内容物の減少を消費者に分かりやすく表示すべきだとする。消費者に対しては、普段から100gや1kg当たりの価格を比較するなど、隠れた値上げを見破る力を身に付けるよう助言している。

*1 ウェブ版「国民生活」2019年5月号「海外ニュース」参照 https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201905_08.pdf

*2 ウェブ版「国民生活」2018年5月号「海外ニュース」参照 https://warp.da.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/11436742/www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-201805_08.pdf

消費者教育
実践事例集18歳成人を見据えた消費者教育大作戦
—高校生による授業で当事者意識を高める—

松村 一太郎 Matsumura Ichitaro 福井県立若狭高等学校 教諭(地歴公民科)
勤務校ではSSH(スーパーサイエンスハイスクール)・研究部に所属し、主に文系学科の探究活動の推進を担っている。文系の探究活動では実際の社会課題の解決をめざすことが多く、その一環で今回、生徒の問題意識に基づき消費者教育に取り組むこととなった

探究学習の一環として

これから紹介する授業事例は、本校国際探究科の生徒2名(兼松香乃さん、田原友結さん)が「総合的な探究の時間」(以下、探究学習)の一環で実施したものです。筆者は彼女たちの支援担当者として共に探究を行い、伴走してきました。本報告は授業実施者ではなく、担当教員の立場からの紹介となることをご理解ください。

本校の探究学習では生徒がまず自らの関心に基づき課題を発見し、テーマ設定をします。その中で彼女たちは「18歳成人」に着目し、自分たちにとって何が不安かを話し合った結果、消費者トラブルに注目しました。まずは現状把握から始まりました。本当に若い世代の消費者トラブルは増加しているのか、行政はどのような取り組みをしているのかなど、問題を特定するために正確な情報が必要となりました。ちょうどその時期に福井県金融広報委員会からの案内で、専門家の話を出前授業として聞くことができると知り、夏休みの時間を使って、金融広報アドバイザーに消費者トラブルについてオンラインで詳しく講義をしていただくことになりました。アドバイザーからは、福井県内の消費者トラブルの現状や若い世代が特にどのような被害にあっていのかなど、具体的なデータを示しながらご教示いただきました。こうして問題の所在をより正確かつ具体的なかたちで特定できたことで、課題解決の方向性が見えてきました。解決方法を考えるに当たっては先行研究を調査し、ゲームなどを活用した消費者教育の授

業が有効であるという知見を得ました。そこで、彼女たちは18歳成人を控える自分たち自身が授業を開発、実施することでより高校生に関心を持ってもらえ、ひいては消費者トラブルの防止につながるのではないかとという仮説を立て、検証することになりました。

生徒目線の授業で理解を深める

授業の目的として「消費者トラブル^{かか}に関わる正しい知識を持つことで若い世代が被害にあわないようにすること」を掲げました。彼女たちが先行研究も参考に工夫した点は①教師ではなく、当事者である自分たちが授業を行うこと②座学ではなく、ゲームを行いながら楽しく学べるようにすること③事前事後テストを行うことで必要な知識の定着を図ることの3点で、これらを踏まえて授業を開発しました。

知識をより定着させる試みも

授業は探究学習の一環で特別時間割を組み、2021年度秋から2022年度5月頃までに全部で4回(2年国際探究科、理数探究科、普通科、3年普通科の4クラス合計140名程度)実施しました。

授業の流れおよび内容は表のとおりです。

表 授業の流れおよび内容(50分)

展開	内容
導入(10分)	消費者トラブルの現状 解決方法の紹介(クーリング・オフなど)
展開(30分)	消費者人生ゲーム(4人班)
まとめ(10分)	振り返り

※ 授業1週間前に事前テスト、授業1週間後に事後テストを行った

図 生徒が開発した「消費者人生ゲーム」

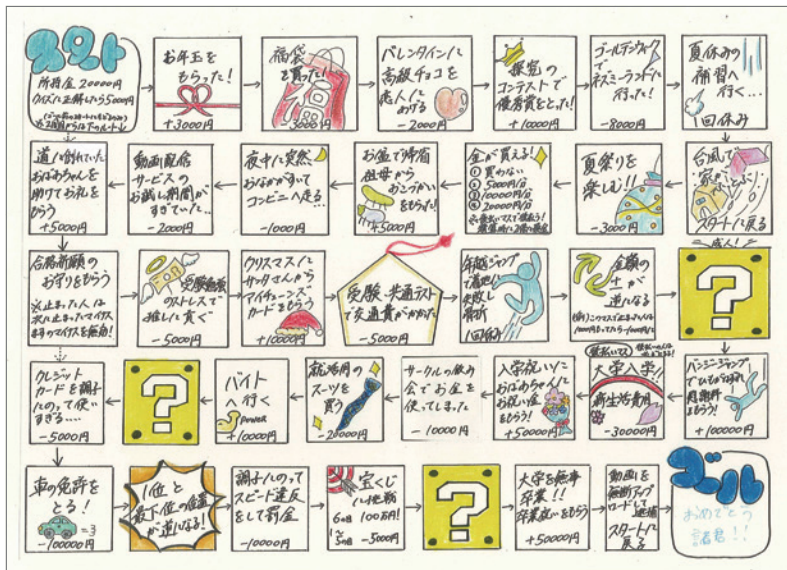


写真 ゲームを楽しむ生徒の様子



確保したことで、前半2回の授業に比べ、事後テストの全体の正答率の平均値が約20ポイント向上し、70%近くまで上昇したことから、

「導入」では、アドバイザーからいただいた資料や自分たちで集めた情報をもとに、若い世代がどのような消費者トラブルにあいやすいのか(マルチ商法など)紹介しました。そして、解決策としてクーリング・オフ制度について紹介し、事例をクイズ形式で出題して適用できる場合とできない場合を確認しました。

続く「展開」では、彼女たち自らが開発した「消費者人生ゲーム」(図)を使ってグループで学びます。このゲームの優れた点は、まず設定が高校在学中から大学卒業までであるため、生徒にとって非常に現実感があることです。そして「?」マークでは契約や消費者トラブルに関するクイズが出題されます。このマスには必ず止まらなければならないので、4人班であれば1回のゲームで10回以上は消費者トラブル等の具体的なケースについて考えることとなります。この活動によって生徒たちは楽しみながらも主体的に学ぶことができていました(写真)。

「まとめ」では、当初は振り返りシートの記入の時間に充てていましたが、ゲームによって学んだ内容を整理する解説の時間があつたほうがより知識の定着につながるのではないかと考え、後半2回の授業では解答解説のプリントを作成し、クーリング・オフの注意点などを確認することにしました。この知識の整理の時間を

解答解説のまとめの時間が知識の定着に有効であることが分かりました。

今後の展開

最後に消費者教育に取り組んだ生徒2名の感想と課題を紹介したいと思います。

探究を進めるに当たって、多くの方にお世話になりながら出前授業やゲーム作りを楽しんで行うことができました。私たちの探究が、多くの若者にとって消費者被害にあう前に、少しでも契約を思いとどまるきっかけになれば幸いです。(国際探究科3年 兼松香乃)

しっかりとした現状把握のもと探究活動を進めていくことができました。しかし、前後1週間の正答率の増減は長期的な意識づけにつながったとは言えないので、1カ月後、2カ月後のデータも取るべきだったと考えています。(国際探究科3年 田原友結)

以上のように、18歳成人となったことで消費者トラブルは生徒にとって身近で切実な課題になりました。本実践は探究学習での事例になりますが、例えば、公民科や家庭科の時間でも探究的な学習の展開が可能と思われます。今後は消費生活の正の側面にも着目して探究学習を進めていければと考えています。

嶋 是一 Shima Yoshikazu

NPO法人 日本Androidの会 理事長

MCPC 人材育成委員会 モバイルシステム技術検定プロジェクト 副主査

モバイル技術の普及促進活動として、KDDIテクノロジー CTOの任とともに、執筆、コンソーシアム、コミュニティー、大学非常勤講師などの活動に取り組む。趣味はストリートピアノ

5G SA

「限定解除」された5G

スマートフォンなどで用いる、最新のモバイルの通信方式である「5G」。この5Gの本命とされる「5G SA(スタンドアローン)」方式が、8月から一般の個人利用者に向けたサービスとして提供が開始されました。実は、現在世の中で提供されている5Gの多くは、5Gの本領を發揮できない「制約された5G」が使われているのです。これは「5G NSA(ノンスタンドアローン)」方式といい、まだ進化途中の5G方式なのです。

一方、制約がなく5Gの機能をフルに生かせるのが「5G SA」であり、「真の5G」とか「本命の5G」などとも呼ばれます。制限されていた5Gの機能をフルに生かすことができるので、「限定解除」された5Gともいえます。この5G SA方式は2021年から、法人向けサービスとして限定的に提供されていました。これが2022年の8月に、一般の個人利用者向けにもサービスが開始されました。

真の5Gでできること

5G通信には「大容量通信」「超低遅延伝送」「同時多接続」という3つの特長があります。

「大容量通信」とは、大きいサイズのデジタルデータを高速に通信させる技術です。これにより、4K8Kなどの超高精細な美しい中継動画などがモバイル端末上で視聴できるようになります。「超低遅延伝送」は、送ったデータを遅延なく

「真の5G」と呼ばれる5G通信は、2022年の8月から一般の個人利用者への提供が開始されました。その名も「5G SA」。この通信方式に対応したスマートフォンも発売され購入可能となりましたが、利用者が実際にメリットを受けられるシーンは、まだまだ限定的です。

素早くリアルタイムに通信する技術です。自動車やドローンの遠隔(リモート)運転のように、少しの遅れが致命的となるサービスに活用できます。そして「同時多接続」は、満員のスポーツスタジアムなど、限られた空間に多数のスマートフォンが存在している環境でも、問題なく接続できるようにする技術です。

実は、現在の5G NSA方式だと「大容量通信」しか本領發揮することができません。「超低遅延伝送」と「同時多接続」は、この方式では提供できないのです。

5GCと5G NR

なぜ、5G NSA方式は制約されているのでしょうか？

ノンスタンドアローン方式とは、独立(スタンドアローン)ではない(ノン)方式という意味です。一般的にITシステムを構築する場合は、独立型のほうが機能が少なく単純であり、ノンスタンドアローンのほうは多機能で複雑となるのが一般的です(連携したシステム動作を行うため)。にもかかわらず、5Gの場合はスタンドアローンのほうが多機能であるというのは、^{こい}語彙的に違和感を覚えます。

この違和感を解消するためには、5Gシステムが「無線アクセスネットワーク」と「コアネットワーク」の2つのネットワークから構成されていることを知るとよいでしょう。無線アクセスネットワークは、基地局から「電波」を発して

スマートフォンへ情報を届ける役割を担います。特に5Gの電波で用いる無線アクセスネットワークを「5G NR(New Radio)」と呼びます。一方、コアネットワークは、電話やデータ通信などの機能を担う技術や設備のことを指します。特に5G専用の動作を行うコアネットワークを「5GC(5Gコア)」と呼びます。この5GCこそ、「大容量通信」「超低遅延伝送」「同時多接続」を実現する機能を持っているコアネットワークなのです。

そのため、「5G SA」方式は「5Gコアと5G電波」の組み合わせ、つまり「5GCと5G NR」の5G専用ネットワークの組み合わせで構成され、5G通信の3つの特長が提供可能です。

LTEの助けを借りる

5Gサービスの全国展開を5G SAだけで行うには多くの課題があります。

5G基地局の設置が行き届かない多くの場所では、圏外となり通信ができなくなります。その不便解消のため、5G対応スマートフォンで5G電波が入らないところではLTEの助けを借りて、LTE電波を用いて通信を行います。

コアネットワークも同じです。コアネットワークが5GC化されていない場合は、LTE用のコアネットワーク(EPC)の助けを借ります。基地局が5G電波に対応していれば、スマートフォン画面上部に表示されるピクトマークこそ「5G」表示となりますが、コアネットワークはLTEの場合があるのです。

この「LTEコアと5G電波」の組み合わせが「5G NSA方式」です。この場合は5GCが使われていないために、5Gの3つの特長のうち「大容量通信」だけが利用できます。他の特長は制約されて利用することはできません。

サービスは開始したが

5G SAの一般向けサービスをNTTドコモが2022年8月に開始したものの、利用できる利用者と、利用した際に享受できる恩恵は、相当

限定的になりそうです。

まず5G SA対応スマートフォンは、AQUOS R7 SH-52C、Galaxy S22 SC-51C、Galaxy S22 Ultra SC-52C、Xperia 1 IV SO-51Cの4機種のみです(2022年9月30日時点)。これら以外の5G対応スマートフォン(iPhoneも含む)では、5G SAのコアネットワークへの接続はできません。

次に5G SAを用いたエリアがわずかである点です。例えば全国で5G SAが利用できる地点が48カ所(2022年10月31日時点)しかなく、こと東京都だと東京駅の丸の内駅前広場の1カ所のみです。

そして、5G SAはオプションプランとなっている点です。当面の間は無料キャンペーンとなっていますが、本来は有償であるオプションに利用者自身が申し込まない限りは、5G SAの利用ができない状況です。無料とはいえ、利用の意思を、ひと手間かけて明示してもらう必要があり、利用者は限定的となりそうです。

さらに、「超低遅延伝送」「同時多接続」の機能を活用するアプリや、サービス開発環境が提供されていない点です。実は5G SAを利用できたとしても「超低遅延伝送」「同時多接続」をアプリから活用するには、「ネットワークスライシング」といわれる技術が必要となります。残念ながら、まだこの機能は広く一般の開発者に向けて公開されていません。そのため「超低遅延伝送」と「同時多接続」を活用した、スマートフォンから利用できるサービスやアプリがほとんどありません。

最後に「大容量通信」を行いたいだけならば、スペック上は5G SAよりも5G NSAのほうが若干高速となります。そのため、総じて5G SAを積極的に導入する状況にはありません。

「真の5G」と呼ばれている5G SAですが、利用可能にこそなれ、「真の5G」の機能を利用する環境まで至っていない状況です。今後の移動体通信事業者の環境整備に期待します。

第41回

「保険金で住宅修理ができる」と勧誘する事業者に注意!

相談事例

昨日、「台風や地震で建物の被害がないか近所を調査している」と事業者が訪問してきた。その事業者から「3年前の大型台風で損害を受けている部分があるかもしれない。火災保険の請求期限が迫っている。調査費用は無料なので、調査だけでも受けてはどうか。火災保険が利用できることが分かれば申請手を代行し、その保険金の一定割合を手数料でもらう。保険金が出なければ負担はない」と言われた。取りあえず調査だけでもと思い業務委託契約書に署名したが、以前保険会社から保険金の支払いは難しいと言われていたことを思い出し、勧誘自体が不審に思われてきた。契約書裏面にクーリング・オフについての記載があったが、クーリング・オフできるか。(60歳代、男性)

●問題点とアドバイス

「火災保険を使って自己負担なく住宅の修理ができる」「保険金が出るようサポートする」など、「保険金が使え」と勧誘する住宅修理サービスに関する相談が多く寄せられています。災害で被害を受けた直後でなくても、過去の災害で被害のあった地域に勧誘を行うケースもみられ、注意が必要です。

(1) 請求期限が迫っている等の勧誘をうのみにせず、安易に契約しないようにしましょう

保険金を請求できる権利は、3年を経過すると時効によって消滅すると定められています*1。そのため、過去の自然災害を持ち出し、保険金の請求期限が迫っているなどと言って勧誘を行うケースも多々みられます。「自己負担なく工事ができる」と勧誘されても、見積もりどおりに保険金が出るとは限りませんので、安易に契約しないようにしましょう。

(2) 保険金の請求は加入者自身で行うことが基本です

保険金の申請サポートを行う申請サポート会社に頼る前に、保険契約の内容や補償の範囲について、まずは書類をよく読んで確認し、不明な点があれば自身が加入している保険会社や保険代理店に直接相談するようにしましょう。

(3) うその理由で保険金を請求することは絶対にやめましょう

経年劣化によって生じた損害は保険金支払いの対象となりません。経年劣化による損傷と知りながら、自然災害による損傷と申請するなど、うその理由で保険金を請求すると、詐欺罪に問われるおそれがあります。また、保険会社から保険契約の解除をされる場合もあります。うその理由による請求は絶対にしないでください。

(4) クーリング・オフ可能な場合があります

契約した場合でも、特定商取引法の訪問販売や電話勧誘販売に該当する場合には、クーリング・オフを行うことが可能です*2。

*1 一般社団法人日本損害保険協会「損害保険Q&A(Web版「そんぽ相談ガイド」)」保険金請求の時効とは?
https://soudanguide.sonpo.or.jp/basic/5_1_q3.html

*2 国民生活センター「クーリング・オフ」(2022年6月1日更新) https://www.kokusen.go.jp/soudan_now/data/coolingoff.html

参考: 国民生活センター「保険金で住宅修理ができると勧誘する事業者に注意! - 申請サポートを受ける前に、損害保険会社に連絡を 保険金の請求は、加入者ご自身で!! -」(2021年9月2日公表) https://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20210902_2.html



決められた場所以外の集積場に ごみを捨ててしまった場合は？

相談者の気持ち

大掃除で出た大量のごみを、決められたごみ集積場に持って行ったところ満杯だったため、やむを得ず近くのマンションのごみ集積場に捨ててしまいました。ところがマンションの管理人に見つかり、警察に通報されてしまいました。私はどんな罪に問われるのでしょうか？



萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』(共著、幻冬舎、2019年)ほか



それほどの悪気があったとは思いませんが、やはりこれはまずいですね。

「^{およ}廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(廃棄物処理法)という法律が

あり、その16条には、みだりに廃棄物を捨てる行為を禁止しています。一般に「不法投棄」と呼ばれています。

そして、これに違反した行為、すなわち、不法投棄について「5年以下の懲役若しくは1000万円以下の罰金、または双方」が科されるという決まりになっています(同法25条)。

ところで、不法投棄というと、普通は「山や林の中に大量のごみを捨てる」とか「他人の家の敷地内に粗大ごみなどを勝手に投げ入れていった」などという例が思い浮かぶことと思います。

本件のように、自分が居住していないマンションのごみ集積場に捨ててしまった場合も、この廃棄物処理法にいう「みだりに廃棄物を捨てる」行為に当てはまるのでしょうか。

法律用語としての「みだりに」という言葉は、簡単にいえば「正当な理由がないのに」といった意味です。

そこで、考えてみると、それぞれのマンションのごみ集積場は、そのマンションの規模や入居者数に合わせてつくられていることが普通で

す。また、その管理費用などもマンション住民が負担しているはずですが、したがって、そこでは、住民以外の利用は想定されていません。仮に生ごみなど悪臭を放つものではないにしても、住民ではない他人がごみを捨てていく行為は許されないことです。こういう観点から、本件は「みだりに廃棄物を捨てた」と判断される可能性は高いと思われます。

また、「近くのマンション」とのことですが、こうしたマンションは入居している住民以外はしかるべき理由のある人しか入れないものと考えられています。そうすると、ごみの不法投棄の目的でマンション内に入ることは許されていないこととなります。

そこで、住居侵入罪(刑法130条)が成立する可能性もあります。住居侵入罪は、正当な理由がないのに、人の住居など(「人の住居若しくは人の看守する邸宅、建造物若しくは艦船」)に侵入した場合に成立するからです。法定刑は3年以下の懲役または10万円以下の罰金です。

まあ、相談者のケースは、諸般の事情をみると、さほど悪質とは思えません(常習的でもないし、理由も、もともと決められた集積場へ持って行ったが満杯だったからという偶然的な事情)。それほど大ごとになるとは思えませんが、犯罪であるという自覚は必要なケースです。



暮らしの判例



国民生活センター 消費者判例情報評価委員会

消費者問題を考えるうえで参考になる判例を解説します

消費者が希望する内容の旅行が手配されなかった場合の債務不履行責任を認容した事案

消費者が旅行業者のウェブサイトを見て海外発着のクルーズ旅行の手配を申し込んだが、旅行業者が手配したクルーズ旅行は消費者が希望した到着地と異なる到着地のクルーズ旅行であった。これは消費者が旅行業者に問い合わせる際に利用したウェブサイトの内容が、翌年のものであったことが原因と考えられている。消費者がこのクルーズ旅行に参加せず、手配委託契約の債務不履行を理由に旅行業者に対して損害賠償を求め提訴し、旅行代金全額と弁護士費用について損害賠償請求が認められた。

(小倉簡易裁判所令和2年6月4日判決、未登載)

原告：消費者(X)

被告：クルーズ旅行専門の旅行業者(Y)



事案の概要

本件は、Xが2017年8月C日～D日・海外発着のエーゲ海クルーズ7泊8日の旅行を、出発の約1カ月前にYに手配依頼したが、出発日の6日前に、旅行の到着地がXの意図していた都市F・G港(P国)ではなく都市H(Q国)であるコースが手配されていたことが判明した事案である。結局Xはこのクルーズ旅行に参加せず、Yに対し債務不履行に基づく損害賠償を求め提訴した。到着地が異なる事態が生じた理由について判決は「これは、XがYに問い合わせた際、Xが利用したウェブサイトの内容が2017年のものではなく、2018年のものであったことが原因と考えられた」とするだけで、詳細については何も触れていない。Y運営のウェブサイトには2017年と2018年のコースが掲載されていたが、おそらくXは2018年のコースを2017年のコースと思い込んで問い合わせたものと思われる。また2018年のコースはG港発着であったが、2017年の同日のコースはG港発都市H着であり、クルーズ船が特定されていることから2017年には同期間のG港発着コースはなく、Xの希望どおりの

コースを手配することはもともと不可能であったと推測される。以降は、この前提で述べる。

2017年の問題のコースの出発1カ月前頃に、XはY運営のウェブサイトで「M号で行く エーゲ海クルーズ7泊8日-G港/都市F発(P国) G港/都市F着(P国)」と記載された本件クルーズ旅行を見つけ、8月C日出発分の上記クルーズ旅行催行の有無と予約の可否を電子メールでYに問い合わせた。翌日A(Yの担当者)から、空室状況と料金が確認できたことと、出発日が近いので今日・明日中の予約を勧める旨の回答メールがあったが、そのメールには「【オンライン予約可】M号で行くエーゲ海クルーズ7泊8日」「2017年8/C発-8/D着 G港発着2名1室ご利用の場合……(以下略)」との記載があった。XはYに対して電子メールでM号の予約を申し込んだ。これに対してAから承諾のメール、手配および手配完了のメールが、2日後～16日後頃までに送信された。17日後に、Aは「2017年8月C日～2017年8月D日(手配旅行：都市F(G港発着) コース名 M号で行くエーゲ海クルーズ7泊8日)」と記載した予約内容確認書をXに交付した。(この時点までX-A間のメールや確認書では「G港発



着」と記載されていたことになる)

確認書交付の約4日後、Aは電子メールで最終書類の案内として、メール添付とURLで確認するようXに送信した。しかしその翌日、Xはメールに添付された乗船案内に到着地が都市Hと記載され、コースが都市F(G港)発着でなかったため、Aに問い合わせたところ、2日後に、Aから、希望コースと異なるコースとなっていることが確認できた旨が電子メールで返信され、Yが手配したコースがX希望の本件クルーズ旅行のコースと異なっていることが判明した。他方Xは、この2日後に都市I経由で都市Jに向かい、その後都市Fに入り、本件ツアー終了後のE日からK国に渡る予定で、それに伴う航空券はすべて手配済みであった。

Yは判明した日に詫びるとともに、1人5,000円の支払いを申し出た。また手配したクルーズ旅行または類似の旅行への参加を促し、Xがいずれにも参加しない場合には取消料が旅行代金の100%になる旨を伝えた。しかしXはYの提案に同意せず、いずれにも参加しなかった。Xは予定どおり都市Jから都市F、K国に渡った。都市Fではクルーズするはずだった期間、ホテルで同行者と滞在した。

2018年にXはYに対し訴外紛争解決手続きを利用して解決を試みたが不調に終わった。

そこでXはYに対し、手配委託契約の債務不履行を理由として、次の損害の賠償を求め提訴した。

- ①クルーズ旅行代金約38万円
- ②航空券等代金(都市Fへの往復航空券等がキャンセルできずすべて不要となったとして)約7万円
- ③ホテル等代金(都市Fでのホテル代と飲食代)約20万円
- ④慰謝料(本件クルーズ旅行に参加できず、都市Fに無意義な滞在を余儀なくされたことによる精神的苦痛)約3万円
- ⑤弁護士費用(請求額合計約76万円)



理由

【債務不履行責任の有無について】

XはYとの間で、本件クルーズ旅行につき電子メール等でのやり取りを経て、2017年7月下旬、Yに対し、本件クルーズ旅行の手配を依頼し、YはXに対し、本件クルーズ旅行におけるチケット等の手配を行うことの本件手配委託契約が成立し、本件クルーズ費用の支払いも完了しているのであるから、YはXに対し、Xの希望する本件クルーズ旅行に関するチケット等の手配を行う債務を負担するものというべきである。

【債務不履行によるXの損害の発生およびその額】

①クルーズ旅行代金について

Xは、本件クルーズ旅行にかかる料金として約38万円を支払っているところ、Yの債務不履行によってXが希望していた本件クルーズ旅行に参加できなかったのであるから、本件クルーズ旅行代金全額が損害となるべきである。(Y主張の、Xから2018年のコースが2017年にもクルーズを行うかなどの確認がなかったこと等によるXの過失の主張について)Yは、旅行業者としての専門的知識や調査能力を有しているのであって、Yから旅行の手配を受けようとする顧客は、専門業者の提供する助言や情報が正確であることを期待し、または信頼して手配を依頼するのが通常であると考えられる。本件においても、Xは、本件クルーズ旅行手配の交渉過程において、Yに対し、本件クルーズ旅行を希望し、Y(A)は、原告の希望を認識したうえで、Xの希望に沿う本件クルーズ旅行を前提に交渉を継続しているのであって、Yは、本来、Xが希望した本件クルーズ旅行は該当なしと回答すべきところを本件クルーズ旅行のコースと異なったコースをもって手配した旨回答し、また本件クルーズ旅行の予約内容確認書を交付して、本件クルーズ旅行の旅行代金を受領している。そうすると、Yは、本件クルーズ旅行を手配するに当たり、専門業者として相当な注意を尽くす義務があったというべ



きであるから、Yが本件手配委託契約の目的である本件クルーズ旅行の手配を行うことができなかった債務不履行責任として、本件クルーズ旅行代金全額が損害となるというべきである。

②航空旅行代金 ③ホテル代等

Xは、クルーズ旅行に参加できないことが判明し、都市Fへ移動するか否かの選択の余地があったにもかかわらず、予定どおり、購入済みの航空券を利用して都市Fに移動しているので、Yの債務不履行に起因する損害に当たらないとした。

④慰謝料

都市F滞在を選択したのはXであって、その滞在が無意義であったとは容易に認めることができない、として認容額の支払いをもって回復されない精神的な損害があるとまでは認められないとした。

⑤弁護士費用相当額

債務不履行に基づく損害賠償においては、弁護士費用は原則として損害に含まれないと解されるが、Xが主張立証すべき事実が不法行為に基づく損害賠償を請求する場合とほとんど変わらない場合など、訴訟上その権利行使をするには弁護士に委任しなければ十分な訴訟活動を行うことが困難な類型に属する請求権については、例外として相当と認められる範囲の弁護士費用は、当該債務不履行と相当因果関係のある損害に含まれると解するのが相当である。

そこで検討するに、本件の場合、債務不履行による損害賠償請求ではあるが、Yの債務不履行というだけでは抽象的であるので、債務不履行に基づく損害賠償を請求するには、XがYの具体的な債務内容を特定し、かつ債務違反に該当する事実を主張立証する責任を負うことから、同請求権は、それを訴訟上行使するには弁護士に委任しなければ十分な訴訟活動をするのが困難な類型に属する請求権といえる。したがって、Yの債務不履行に基づく損害賠償を請求するために弁護士に委任した場合には、相当な範囲の弁護士費用は損害に含まれると解される。(約4

万円を認容)

合計約42万円と遅延利息の賠償義務を認めた。



解説

1 債務不履行責任の成否について

本件で問題となっている「手配委託契約」は、旅行業法2条5項の「手配旅行契約」に該当すると考えられる。手配旅行契約の本質は委任契約であり、旅行業者は手配について善良なる管理者の注意義務(善管注意義務)を負うが、善管注意義務違反がなければ、手配ができなかったとしても債務不履行責任を負わないこととなる。本判決はX希望のコースを手配できなかったこと自体を債務不履行としているようにも読み、契約の本質が仕事の完成を債務内容とする請負契約であるかのように見えなくもない。手配旅行契約一般において注意義務違反について検討せずに債務不履行責任を追及できると解してよいかは疑問である。もっとも本件においては、契約締結前のAからXへのメール、締結後のAからの予約内容確認書のいずれにも「G港発着」と明記されており、A自身が実際の到着地とXの希望との違いを認識していなかったことは明確である。到着地は旅行において非常に重要な事項であり、旅行業者で専門的知識のあるYが到着地につき十分な確認を怠ったのであれば、当然に善管注意義務違反となろう。

なお本件事件当時の債務不履行に関する規定である民法415条に該当する条項は、2020年4月1日以後は民法415条1項となる。規定内容に変更があるが、本件のような事案には影響しないと考えられる。

2 損害について

本件では①の旅行代金全額の損害賠償が認められたが、前述の債務不履行および注意義務違反を前提とすれば、旅行代金との相当因果関係を認めるのは容易であり、結論は妥当である。ところで旅行代金について、Yは、Xが2018年のツアーのウェブサイトを見てYに申し込んだ



ことを理由に過失相殺を主張している。しかし、契約締結前のAからのメールに「G港発着」との記載があることから、旅行業の専門家であるY側はXの希望を把握していたのであり、判決が指摘するとおり、希望のクルーズ旅行は該当なしと回答すべきであった。そのような回答を得ていれば、希望と異なるコースの手配に至ることはなかったと考えられる。そう考えると、過失相殺の主張は許されないであろう。

他方、Xが請求した、②航空券代と、③都市F滞在中のホテル代であるが、希望と異なるコースが手配されたことを知った後に都市Jに向けて出発したので、判決が指摘するとおり出国しないとの選択肢もあったので、賠償義務なしとされた点はやむを得ないと考えられる。

④慰謝料について、Xは慰謝料(本件クルーズ旅行に参加できず、都市Fに無意義な滞在を余儀なくされたことによる精神的苦痛)を請求しているが、判決はその滞在が無意義であったとはいえないとして慰謝料を認めていない。確かにクルーズ旅行に参加できなかったが故の都市F滞在中はあっても、滞在が無意義と考えるのは難しい。しかし、クルーズ旅行に参加できなかったこと自体の慰謝料は認める余地があったようにも思われる。

本判決は、債務不履行に基づく損害賠償の場合弁護士費用は原則損害に含まれないとしつつ、主張立証すべき事実が不法行為に基づく損害賠償請求の場合とほとんど変わらない場合など、訴訟上その権利行使をするには弁護士に委任しなければ十分な訴訟活動をするのが困難な類型に属する請求権について例外的に認めるとの基準に基づき、本件ではXがYの具体的な債務内容を特定しかつ債務違反に該当する事実を主張立証する責任を負うことから、⑤弁護士費用の賠償義務を認めた。旅行に関する契約の不履行に基づく損害賠償請求は、その内容の複雑さから消費者が弁護士に委任しなければ十分な訴訟活動をするのができない場合が少なく

ないと考えられ、**参考判例**もそのような理由で弁護士費用を認めている。本判決が弁護士費用の賠償を認める方向性は評価できる。

3 錯誤について

本判決は債務不履行を理由に損害賠償を認めたが、2017年のコースは都市H着のコースであったのにXは都市F着と誤信していたという点では、民法95条の錯誤を主張する余地があったと思われる。もっとも錯誤によって契約関係解消を主張した場合、支払い済み代金の返還を求めることはできるが、Xが賠償を求めた代金以外の損害については別途不法行為に基づいて請求する必要がある。そのため錯誤主張はされなかったであろう。

なお錯誤に関する民法95条は2020年4月1日施行の改正民法によって大きく変わった。本件なら改正前の民法95条により契約の無効を主張することになるが、他方改正民法は錯誤の効果を取り消しとしているため、仮に本件が2020年4月1日以後に契約締結されていた場合は改正民法95条1項2号により契約取消しを主張することになる。また、本件において改正95条による影響が出る可能性があるのは、Xがウェブサイトの2018年分のコースを2017年のものと考えたことが重過失と評価された場合である。改正法の場合は95条3項柱書は表意者の重過失の場合には取消しを否定しているが、例外である同項2号の「相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき」(共通錯誤)に該当すれば表意者の取消しの主張は認められる。本件ではAも到着地を都市Fと考えていたとみられるので共通錯誤となり、Xは取消し可能である。しかし旧法には共通錯誤について明文がなく(解釈の余地はあるが)、95条ただし書きにより無効の主張ができない可能性があった。今後のために指摘しておく。

参考判例

大阪地方裁判所平成31年3月26日判決(『判例タイムズ』1465号211ページ、『判例時報』2429号39ページ)
https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202104_14.pdf

初期契約解除制度と確認措置



齋藤 雅弘 Saito Masahiro 弁護士

日弁連消費者問題対策委員会委員、国民生活センター客員講師のほか、一橋大学法科大学院、早稲田大学法科大学院・法学部、亜細亜大学法学部の非常勤講師（消費者法）、総務省「ICTサービス安心・安全研究会」消費者保護ルールの在り方に関する検討会」専門委員（～2022年6月）

初期契約解除制度の導入

電気通信事業法（以下、事業法^{また}又は法）は、電気通信事業を規制する行政法規ですが、2015年改正で、一定期間であれば利用者が理由を必要とせずに電気通信サービス提供契約の解除を可能とする制度（法26条の3）が導入されました。これは同法に初めて民事ルールを導入したもので、ある意味では画期的な法改正です*1。この制度で導入された権利は、特定商取引法（以下、特商法）のクーリング・オフと同様に、理由を必要とせずに利用者（法1条・26条1項）が契約の解除を可能とするものですが、解除の効果はクーリング・オフとは異なりますのでクーリング・オフと区別して「初期契約解除権」と呼ばれています。

初期契約解除権の導入根拠

初期契約解除権も、契約の一方当事者の都合だけで契約の解消が可能な権利であり、契約の拘束力に関する民法の原則の例外を規定するものです。このような例外が認められるためには、契約の拘束力を貫くことが不合理、不都合とする相応の事由（立法事実）が必要ですが、初期契約解除では次の（1）～（3）のような事由が導入根拠となると説明されています。

(1) 電気通信サービスの性質や特徴

電気通信サービスには可視性がなく、また、非常に高度で複雑な科学技術を背景に提供されるので、サービス自体の性質や特徴を消費者が理解するには難しい面があります。また、サー

ビス提供の結果が100%は保証されないベストエフォート型のサービスであるため、契約時になされる説明だけではサービス内容や期待する品質に合った履行が実現するの否かについて正しく認識したり、理解したりすることが容易ではないという特徴があります。このような特徴から、契約締結後、一定期間にわたり実際に利用してみなければ、本当のところを理解するのは難しく、利用者には試しに利用してみた結果を踏まえて契約を継続するか否か選択することを認めるべき事由があります。

(2) 契約条件が複雑で分かりにくいこと

基本料金と通信（通話）料金の区別だけでなく、さまざまな料金体系が存在していたり、料金割引の条件や考え方、料金計算の方法等が電気通信サービスの種類やその提供主体によって異なるのが通例です。加えて、電気通信事業者間の過大な競争による料金の割引や端末購入の補助等^かに関わる契約条件も複雑に絡み合い、利用者自らが契約したサービスの契約条件を正確かつ具体的に認識できない状態のままで、契約に至っている実態も少なくありませんでした。そのため、利用者の契約意思の形成に不完全性や不十分さが入り込む余地が多分にあり、それにもかかわらず契約の拘束力を形式的に貫くことには不合理な側面があるといえます。

(3) 契約締結過程に利用者の認識や決定・判断が歪められやすい実情があること

過大な顧客獲得競争の結果、過大な割引や利益（おまけ）供与により、契約意思が歪められているといえる実態もみられました。こうしたな

*1 2015年改正では、禁止行為（不実告知等）に違反する勧誘により利用者が誤認して行った意思表示の取消権の導入も検討がされたが、立法化は見送られた

かで、不実告知や重要事実の不告知などにより、不要な電気通信サービスの契約や端末機器等の物品、あるいは本来必要な範囲を超える過大なサービスや物品の取引も行われていた実態がありました。そのため利用者(消費者)の誤認や、判断が歪められることで契約締結に至る例も多く、なおさら電気通信サービス提供契約の拘束力を形式的に貫くことの不合理性が顕著となっていました*2。

このような理由から、2015年改正において初期契約解除権が法定されました。

初期契約解除制度

(1) 初期契約解除制度の概要

事業法の初期契約解除制度は、①契約書面の交付から8日間は、理由を要せず電気通信サービス提供契約を解除でき、②解除可能な取引類型は限定せず、特商法が規定する訪問販売、電話勧誘販売、通信販売のみならず店舗販売による契約にも適用されます。③解除の効果については違約金等の制限、対価の請求や返還について民法の特例を定めていますが、④電気通信サービスの利用に必要な端末機器の売買契約等には解除の効果は及ばないものとされています。

(2) 初期契約解除が認められる要件

ア 対象となる電気通信サービス

初期契約解除の対象となるのは、事業法が説明義務の対象とする電気通信サービスのうち、固定系サービス3種類、移動系サービス4種類のサービスに限定しています。この点は本連載の第2回の表1*3のとおりです。

イ 初期契約解除権の始期と行使期間

初期契約解除では、契約書面の交付(法26条の2)を受けた日から起算して8日以内に解除権を行使する必要があります(法26条の3第1

項)。しかし、移動通信役務(モバイル通信サービス)の場合は、この8日間は書面交付日と通信役務の提供開始日のいずれか遅いほうから起算されます。

また、電気通信事業者側に、利用者の解除に対する妨害行為(初期契約解除に関する事項についての不実告知)があり、これにより利用者が誤認して期間内に解除の意思表示ができなかった場合は、事業法施行規則(以下、省令)22条の2の8に定める書面(不実告知後書面)の交付に加え、交付の相手方が同書面を見ていることを確認したうえで、初期契約解除の効果など法26条の3第2~4項所定の各事項の告知等をしない限り、解除権行使の期間は進行しないこととなっています(同条1項括弧書き)。

ウ 書面不交付、不備・虚偽書面交付

契約書面が交付されなかった場合はもちろん、契約書面に不備や虚偽があり、事業法が義務づけている書面交付義務に違反した書面しか交付されていなければ、その行使期間は進行しないと解されます。なお、契約書面は交付されたがその内容や交付態様に不備や虚偽がある場合、それがどのような事項について、どの程度の不備等の場合は解除期間が進行しないのかについては、解釈が分かれます。総務省「電気通信事業法の消費者保護ルールに関するガイドライン」(以下、ガイドライン)64ページでは、電気通信サービスの提供条件として重要な事項に関する不備や虚偽の場合は、解除権の行使期間は進行しないと解しているようです*4。

エ 書面による解除の意思表示

初期契約解除は「書面により」とされているので(法26条の3第1項)、解除の意思表示は原則として書面により行う必要があります。しかし、常に書面による解除通知でなければ初期契

*2 初期契約解除制度の導入の趣旨と理由は、その導入を提言した総務省「ICTサービス安心・安全研究会報告書」(2014年12月) https://www.soumu.go.jp/main_content/000326524.pdf 12ページ以下も参照

*3 ウェブ版「国民生活」2022年10月号36ページ参照 https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202210_15.pdf

*4 筆者は、法律で具体的な記載事項と交付の態様(遅滞なく)が法定され、そのような書面の交付が義務づけられている以上、それを交付しないことによる不利益は電気通信事業者側が負うべきであるから、重大な不備や虚偽に限らず、法定された事項の不備や虚偽があれば原則としてその内容や態様にかかわらず、初期契約解除権の行使期間は進行しないと解すべきと考えている。この点は、特商法のクーリング・オフの場合の考え方が参考になる。後藤巻則・齋藤雅弘・池本誠司「条解消費者三法(第2版)」(弘文堂、2021年)476ページ以下参照

約解除の効果が生じないかとなると、特商法のクーリング・オフの解釈の場合と同様に、書面によらない解除の通知もその効果が否定されることはないと解されます*5。

オ 発信主義

初期契約解除の効果は発信主義が取られていますので、解除通知を発したときに契約解除の効果が生じます(法26条の3第2項)。

(3) 初期契約解除の効果

ア 契約の解除(法26条の3第1項)

初期契約解除がされると契約は締結時点に遡^{さかのぼ}って効力がなくなると解されます。電気通信サービス提供契約の性質は、通常、継続的な契約と解されており、民法では継続的契約の解除の効果は解除の時点から将来に向けて契約の効力が消滅すると理解されていますが、初期契約解除の場合は遡^{さかのぼ}及的に契約の効力がなくなると考えてよいでしょう。

初期契約解除は、電気通信サービス提供契約の効力を失わせませんが、同サービスの提供を受けるのに必要となる端末機器の売買契約やレンタル(賃貸借)契約にはその効果は及びません。また、電気通信サービス提供契約に付随して締結されたオプション契約は、通常は別個の契約と解されますから、同様に解除の効果は及びません。したがって、初期契約解除がなされても、その回線の利用のために購入したスマホや無線ルーター等の売買契約や電気通信サービスに付随するサービス(例えば、動画配信サービスなど)の契約の効力が失われることはありません。

しかし、例えば留守電サービスのように電気通信サービスの提供がなければ、そもそも成り立たないような付随有償継続役務(オプションサービス)提供契約は、電気通信サービス契約が初期契約解除された場合は、同時にその効力が失われると解されます*6。

イ 損害賠償、違約金等

電気通信事業者は、契約解除に伴う損害賠償や違約金を請求したり、その他の金銭等の支払いや交付を請求したりすることはできません(法26条の3第3項)。しかし、解除までの間に利用した電気通信サービスの対価その他、その契約上利用者が支払うべき金額として省令が定めるものは、初期契約解除がなされても利用者に支払義務があります(同項但し書き)。

対価については、解除の対象である電気通信サービスの対価(省令22条の2の9第1号)と解除に伴い解約された付随有償継続役務の対価が含まれます。対価の計算は、契約時単価による合理的金額でなければならない、定額制の場合は日割り計算によります(ガイドライン66ページ)。

電気通信サービスの対価以外に利用者が支払うべきものは省令22条の2の9第2～5号が規定しており、それぞれの金額の上限は総務大臣告示で次の表のとおり定められています(平成28年告示第153号、同30年告示第259号)。

表 初期契約解除による対価請求の上限金額 ※筆者作成

対価の種類		上限額(税別)			
		サービスの種類と金額			
工事費用	戸建て住宅に人員を派遣して行う工事	FTTH	25,000円	CATV	18,000円
	共同住宅等に人員を派遣して行う工事	FTTH	23,000円	CATV	17,000円
	その他の工事(人員派遣なし)	アクセスサービス	2,000円 土日・休日の場合は3,000円、夜間・深夜の場合は10,200円を加算可能(人員無派遣の場合は加算不可)	アクセスサービス	2,000円
番号ポータビリティ転出手数料		1,000円(対面・電話による予約番号を発行した場合に限る)。それ以外の方法(ウェブサイト申込)の場合は無料			
事務手数料		3,000円(固定通信、移動通信共通)			
MVNOがSIMカードの提供に要する費用		MNNOに実際に負担している額又はMVNOがこれを下回る額を設定している場合はその額			

- ①上記の上限額以内であっても、通常の中途解約等で請求している額のほうが低い場合は当該額が上限となる
- ②上記のほか、省令に基づき、初期契約解除までに利用したサービスの利用料を合理的範囲内で請求可能

*5 総務省のガイドラインでは「書面以外の方法で利用者が契約解除を申出ることを必ずしも妨げる趣旨ではない」とし「SMSを含む電子メール、ウェブページ等、他の手段による申出を受けて契約解除がなされた場合であっても、両者の合意があれば、初期契約解除と同趣旨の契約解除が成立したものとみなされる場合が多いと考えられる」としているが(同65ページ)、端的に書面によらない解除も事業法に基づく初期契約解除の効果が生じると解すべきである。齋藤雅弘『電気通信・放送サービスと法』(弘文堂、2017年)269ページ以下参照

*6 ガイドライン63ページでは、本体の電気通信サービス契約が初期契約解除されると付随有償継続役務契約が債務不履行となるから(個別に)解除可能と説明しているが、本体の電気通信サービス契約の解除の効果が付随契約に直接及ぶと解することでよいのではないかと考える

ウ 受領金銭等の速やかな返還義務

前記イで初期契約解除がなされても利用者に支払義務があるもの以外の金員については、電気通信事業者は速やかな返還をなすべき義務があります(法26条の3第4項)。

エ 片面的強行規定

初期契約解除に関する事業法の規定は、片面的強行規定であり、利用者に不利な合意は無効です(法26条の3第5項)。

確認措置制度

(1) 確認措置制度の導入

初期契約解除制度の導入の根拠の1つに、電気通信サービスは実際に利用してみないと利用可能なエリアや通信速度等が正確に認識できず、契約をすべきか否かの判断ができない性質の取引であることが挙げられます。これに対し、2015年の事業法改正で初期契約解除制度が導入された時点で、大手の電気通信事業者が契約締結に先立ち、一定期間、端末機器を貸し出してサービス利用を体験できる「お試しサービス」を行っており、このサービスにより導入根拠となる事情がクリアできるので、お試しサービスが利用できる場合は、初期契約解除の対象から除外するよう強く求める意見が出されました。

このような経緯もあり、改正事業法の法案作成段階で、電気通信事業者が総務大臣の認定を受けた一定の措置を講じている場合には、初期契約解除の対象外とする「確認措置制度」が改正法に取り込まれました(法26条の3第1項、省令22条の2の7)。

(2) 確認措置制度の趣旨と内容

ア 確認措置の趣旨

確認措置は、事業法が規定する初期契約解除の例外を認める取り扱いを受けるための措置ですが、確認措置に基づく解除は、特商法の通信

販売における法定返品権のように、合意に基づく解除であり法の規定より合意が優先する制度と考えると分かりやすいと思います。

事業者が電気通信サービス提供契約に係る約定解除を認める要件を定めて契約締結した利用者との間では、利用者がその約定解除の合意に従った解除権行使を可能にするようなしくみとなっています。しかし、約定解除の要件については、事業法に基づいて総務大臣が告示をもって一定の枠を定め、電気通信事業者からその枠に適合する措置を取ることをの申出をさせ、総務大臣がその申出が告示に定める要件を満たすとの認定を行い、認定を受けた事業者の電気通信サービス提供契約についてのみ初期契約解除の対象から除外してもらえるとという制度となっています。現在、総務大臣に確認措置の認定を受けている電気通信事業者とその対象役務の内容は、総務省のウェブサイトで公表されています*7。

イ 確認措置の内容

電気通信事業者が確認措置の認定を受けるには、次のとおりの要件を満たす措置を行うことが必要です。

- ①最低8日間はその提供を受けることができる場所に関する状況(利用場所状況)及びその利用者の利益保護のための法令等の遵守に関する状況(遵守状況)を確認できる措置が講じられている場合であること
- ②その利用場所状況について十分でないことが判明した場合又は、次の③又は④の遵守状況が告示に定められた条件を満たす基準であって、電気通信事業者があらかじめ定めた基準に不適合である場合には、電気通信サービス提供契約の解除が可能であること
- ③説明義務違反(禁止行為違反)(平成28年告示152号3項1号)

*7 総務省ウェブサイト「確認措置」https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/joho_tsusin/d_syohi/kankei_hourei-guideline_00001.html

⑥書面交付義務違反(同項2号)

これらの利用場所状況や法令等の遵守状況についての具体的内容は省令や告示に規定はなく、電気通信事業者が自ら定め、総務大臣の認定を受ける必要があります。逆にいえば、総務大臣の認定を受けていない限り、確認措置によることはできず、事業法の規定する初期契約解除が適用されることとなります。

ウ 確認措置により解除できる契約

解除できる契約は、省令22条の2の7第1項5号ロに規定する「関連契約」です。その内容は次のとおりです。

- ①確認措置契約(本体の電気通信サービス提供契約：省令22条の2の7第1項5号柱書き)
- ②確認措置契約に付随してそのサービスの提供条件に関連して販売された端末機器の売買契約及びその支払いに関するクレジット契約(同項5号ロ、告示152号2項1号)
- ③確認措置契約又は②のいずれかの契約の解除に伴い提供が中止される付随有償継続役務の提供契約であって、電気通信事業者が締結又は媒介等した契約(告示同項3号)

(3)確認措置による解除の要件と効果

ア 要件

確認措置による解除が認められるためには、電気通信事業者が総務大臣の認定を受けた電気通信サービスの利用場所状況又は法令等の遵守状況を満たしていないと認められる場合である必要があります。また、解除の効果が生じるには、認定を受けた確認措置の内容となる解除の意思表示等の手続を利用者が行っている必要があります。

イ 効果

①解除できる契約

解除の効果は、まず第一に関連契約の解除です。本体の電気通信サービス提供契約だけでなく付随契約も含みますし、端末機器の売買契約、レンタル契約及びこれらの購入等に必要の割賦

販売契約やクレジット契約も対象となります。

②利用者の負担額の上限

確認措置による解除の場合には、次の③、④の額に法定利率の遅延損害金を加算した金額が上限となります(省令22条の2の7第5号二)。

- ③提供された役務の対価(工事費・事務手数料を除く：同号二(1))に相当する額
- ④購入・貸与された端末機器を返還できない場合は代金相当額

(4)初期契約解除と確認措置の比較と実務対応

初期契約解除は、書面交付(モバイル通信は開通)から8日間であれば理由を必要とせず契約の解除が可能ですが、確認措置の場合は、総務大臣の認定を受ける必要はあるものの電気通信事業者が認定を受けた利用場所状況で利用できないことや法令等の遵守状況が基準を満たしていないという理由が必要です。

解除権の行使の方法としては、解除の意思表示を「書面により」行う必要はありますが、書面ではない方法でも無効だとはいえないと解されます。しかし、確認措置では、法令に一定の根拠を持ちつつ法理としては民法の約定解除ですので、電気通信事業者が総務大臣の認定を受けた内容(契約書面の記載事項)に定められた手順や手続に従い、定められた期間内に解除権を行使する必要があります。したがって、確認措置による解除をするには契約書面上に記載されているこれらの内容に従った対応をとっておくことが求められます。その意味でも契約書面に記載されている確認措置の内容をよく確認し、それに従って解除権行使をする必要があります。

これに対し、解除の効果面では、初期契約解除では端末機器の売買やそのクレジット契約には解除の効果は及びませんが、確認措置解除ではこれらの解除も可能です。工事費や事務手数料の支払義務もありませんので、利用者の保護の点では確認措置解除のほうが有利といえます。



独立行政法人
国民生活センター

編集・発行

『くらしの豆知識』

2023年版『くらしの豆知識』
好評発売中！



◆購入についてのお問い合わせ先◆

独立行政法人国民生活センター

広報部地方支援課販売担当 電話:03-3443-6215

定価 550 円(税込み)