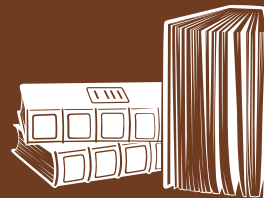




暮らしの判例

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。

マンションの売買契約を締結するに当たり、 消費者の就職に関する不安をあおったケースにおいて、 消費者契約法に基づき取消しが認められた事例

マンションの売買契約を締結した者が、売主に対し、本件売買契約は、就職についての不安をあおられ、本件マンションの購入が就職のために必要であるなどと告げられたことにより困惑して締結されたものであるから、消費者契約法4条3項3号イ（現、5号イ）等により本件売買契約を取り消せるなどと主張し、取消しが認められた事例。
（東京地裁令和4年1月17日判決、LEX/DB）

原告：消費者（X）

被告：宅地建物取引業者（Y）

事案の概要

Xは、1990年代生まれの男性である。Yは、不動産の売買及び賃貸の仲介等を目的とする株式会社である。

A会社は、人材派遣会社である。B会社は、各種イベント、パーティー、講演会、研修及びセミナー等の企画、立案、制作、実施、運営及び管理のほか、有料職業紹介事業等を目的とする株式会社である。C会社は、経営、会社法務、会計及び税務に関するコンサルティングのほか、職業紹介事業等を目的とする株式会社である。D会社は、あっせん不動産コンサルティング、不動産の売買、仲介、斡旋、賃貸及び管理業務等を目的とする株式会社である。

Xは、2016年3月に大学を卒業した後、同年4月に運送会社に就職し、トラックでの宅配業務を行っていたが、2019年に結婚したことを契機に、収入面等の将来に不安を感じるようになり、同年2月頃から転職活動を行っていた。Xは、本件売買契約の締結以前には、不動産はもとより、自動車すら購入した経験がなかった。

Xは、同年10月頃、転職支援サイトで見つけた

A会社に応募し、同月下旬に採用面接を受けた。Xは、同社については不採用となったが、B会社の担当者を名乗るFを紹介された。そして、Xは、4日後、Fから、C会社を紹介された。

Xは、同年11月上旬、Fの同席の下、C会社の面接を受け、同月下旬には、2回目の面接を受けた。その際、Xは、C会社のGから、現在のXの選考状況について、他の就職応募者より劣っていると言われ、Fからは、家を購入してでも入社したいとの意欲を示す必要がある、C会社の福利厚生の一環で物件購入のローン補助があり、マンションを購入する意欲があることを伝えれば強みになるなどと言われた。Gは、C会社のローン補助について、就職をしていない段階で利用することはできないが、グループ会社の会長であるD会社のEに直接会ってお願いする旨述べ、Eと面接することとなった。

Xは、同年11月下旬、F及びGとの間で、Eとの面接に向けての打合せをした。Xは、その際、Gから、家を購入してでも入社したいという意思をEに見せる必要があるため、その旨をEに直接伝えるよう助言された。Xは、当時の預貯金が40万円から50万円程度であり、結婚して間



もなかったため、マンションを購入する予定などなかったが、マンションを購入しなければ採用されないと考え、Eとの面接において、家を購入してでも入社したい旨述べた。それに対し、Eは、C会社の内定が決まったとして、C会社の福利厚生を利用することができるようにする旨述べた。

Xは、同年12月中旬、マンションを内見後、Yとの間で本件マンションを購入する旨の売買契約を締結した。本件売買契約に係る契約書には、売買代金総額が約3000万円であり、そのうち手付金50万円を本件売買契約締結時に、残代金を同月下旬までにそれぞれ支払う旨の記載があるほか、手付解除に関する規定が定められている。

Xは、同年12月下旬（残代金の支払期限の前日）、H会社と合計約3000万円の金銭消費貸借契約を締結し、事務手数料等を控除した約2930万円の入金を受けた。Xは、同日、Yに対し、本件売買契約に係る代金として、約2920万円を支払った。Xは、同日、Yから、同日付け売買を原因として、本件マンションの所有権移転登記を経由した。また、Xは、同日、H会社から債権譲渡を受けた。機構を抵当権者とする抵当権設定登記及びH会社を抵当権者とする抵当権設定登記（これらを併せて「本件各抵当権設定登記」という）を了した。

Xの主張

このような状況で、Xは、「Yは、B会社、C会社及びD会社と共謀し、同社らを通じて本件売買契約の締結について勧誘するに際し、Xに対し、Xが社会生活上の経験に乏しく、就職に対する願望の実現に過大な不安を抱いていることを知りながら、足が固まっていなかったため他の就職応募者より劣っている、家を購入してでも入社したいとの意欲を示す必要があるなどと申し向けて、その不安をあおり、正当な理由がないにもかかわらず、本件マンションの購入が就職を実現するために必要である旨を告げ、これにより、X

は、困惑し、本件売買契約を締結したものである」として、消費者契約法4条3項3号イにより、本件売買契約を取り消すことができると主張して、不当利得返還請求権に基づき、売買代金約3000万円の返還等を求めて訴えを提起した。

Yの主張

Yは、これを争うとともに、仮に本件売買契約が取り消された場合には、本件マンションの引渡し、本件マンションの所有権移転登記の抹消登記手続及び本件各抵当権設定登記の抹消登記手続を受けることとの引換給付を求める旨の同時履行の抗弁を主張した。

理由

1 Xは、本件売買契約が締結された2019年12月頃、20歳代であり、2016年3月に大学を卒業してから3年程度運送会社に勤めていた程度の社会経験しかなく、本件売買契約の締結以前は、不動産はもとより自動車すら購入した経験がなかった。そして、Xは、2019年に結婚したことを契機に、収入面等の将来に不安を感じるようになり、同年2月頃から転職活動を行っており、C会社への就職の内定を得るために、その必要性を感じていないにもかかわらず、3000万円弱の住宅ローンを組んでまで本件マンションを購入するに至ったものである。これらの経緯に照らせば、Xは、社会生活上の経験が乏しく、就職に対する願望の実現に過大な不安を抱いていたものといえる。

2 また、Xは、C会社の面接において、C会社のGから、現在のXの選考状況について、「足が固まっていなかったため」他の就職応募者より劣っているとされ、B会社のFからは、家を購入してでも入社したいとの意欲を示す必要がある、C会社の福利厚生の一環で物件購入のローン補助があり、マンションを購入する意欲があることを伝えれば強みになるなどと言われたうえ、D会社のEとの面接の前にも、Gから、再度、家を購入してでも入社したいという意思がある旨



をEに直接伝えるよう助言を受けた。これにより、Xは、当時貯蓄もなく、結婚したばかりでマンションを購入する予定などなかったのに、本件マンションを購入しなければ採用されないと考え、Eとの面接において、家を購入してでも入社したい旨述べ、その後も、F、G、Eらに言われるがまま手続を進め、本件売買契約の締結に至ったものである。

そもそも就職の採用面接において、マンションの購入を勧誘すること自体が極めて不自然であるというほかなく、以上の経緯に照らせば、B会社、C会社及びE会社は、Xが前記1の不安を抱いていることを知りながら、その不安をあおり、何ら正当な理由がある場合でないのに、本件マンションの購入がXの前記願望を実現するために必要である旨を告げ、それにより、Xは困惑し、本件売買契約の申込みの意思表示をしたものとみるのが相当である。

3 Yは、本件当時、D会社との間で不動産取引をするなどの関係があったこと、Yのホームページには転職支援を行っている旨の記載があるところ、B会社及びC会社の目的にも職業紹介事業が含まれており、両社との共通性も見受けられることも踏まえると、Yは、前記2のXに対する不当な勧誘に関与していたものと認めるのが相当である。

4 同時履行の抗弁は、当事者間の公平等をその趣旨とするものであるところ、仮に、本件マンションの引渡しや所有権移転登記手続等を受けることとの引換給付判決がされた場合、Xは、所有権移転登記抹消登記手続等の履行の提供を行わなければ、強制執行を行うことができないこととなり、Yが、Yの不当利得額を全額^{うりが}弁済することのできる資産を有しないことが窺われる状況の下では、Xは、事実上、強制執行による権利の実現が著しく制限されることとなる。他方で、本件売買契約が消費者契約法に基づき取り消されるという事態は、Yの行為に基因して生じた

ものである。このような事実関係の下では、本件売買契約の消費者契約法に基づく取消しを原因とする売買代金返還請求について、本件マンションの引渡しや所有権移転登記抹消登記手続等との同時履行を認めることは、XとYとの間の公平を欠くものといわざるを得ない。

解説

1 事業者が消費者契約の締結を勧誘するに際し、当該消費者が、社会生活上の経験が乏しいことから、社会生活上の重要事項(下記イ・ロの列挙事項)に対する願望の実現に過大な不安を抱いていることを、事業者が知りながら、その不安をあおり、裏付けとなる合理的な根拠がある場合その他の正当な理由がある場合でないのに、当該消費者契約の目的となるものが当該願望を実現するために必要である旨を告げ、それによって当該消費者が困惑し、それによって消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたときは、これを取り消すことができる(消費者契約法4条3項5号)。

2 「社会生活上の経験が乏しいことから」という要件については、対象が若年者に限られるとも読めることから、消費者契約法の2018(平成30)年改正における国会審議の中で、取り消し得る場面が狭すぎると批判された。

この批判を踏まえて、消費者庁は、「社会生活上の経験が乏しい」とは、「社会生活上の経験の積み重ねが消費者契約を締結するか否かの判断を適切に行うために必要な程度に至っていないこと」を意味し、「年齢によって定まるものではなく、中高年のように消費者が若年者でない場合であっても、社会生活上の経験の積み重ねにおいてこれと同様に評価すべき者は、本要件に該当し得る」と説明している^{*1}。

消費者の願望の対象となる事項として、「イ 進学、就職、結婚、生計その他の社会生活上の重要な事項」と、「ロ 容姿、体型その他の身体の特

^{*1} 消費者庁「逐条解説 第2章 消費者契約 第1節 消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し(第4条―第7条) 第4条(消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示の取消し)」63ページ
https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_system/consumer_contract_act/annotations/assets/consumer_system_cms203_230915_07.pdf



徴又は状況に関する重要な事項」が挙げられている。「進学、就職、結婚、生計」はあくまでも例示であり、社会生活上の重要な事項はこれに限られないことから、「その他の社会生活上の重要な事項」と規定されている。例えば、育児などの事項や、家族の健康などが、「その他の社会生活上の重要な事項」として考えられる。

「容姿、体型」も例示であり、身体の特徴としては、容姿のほか、身長、毛髪や皮膚等の特色を挙げることができ、身体の特徴としては、体型のほか、顔に多数のニキビができていたといったことを挙げることができる^{*2}。

「不安をあおり」とは、消費者に将来生じ得る不利益を強調して告げる場合等をいう。不安は、あらかじめ消費者が持っていたものも、事業者が新たに作り上げたものも含まれる^{*3}。

3 消費者契約法4条3項(困惑による取消し)については、同法の2018(平成30)年改正までは、不退去(同項1号)と退去妨害(2号)しかなかった。

それに関する判決としては、不退去に関し、消費者契約法4条3項1号にいう消費者が「退去すべき旨の意思を示した」には、「たとえ黙示であっても社会通念上、退去してほしいという意思が示された場合」を含むとしたもの(参考判例①)、事業者が「本件売買契約締結を勧めるのを、長時間にわたって何度も明確に拒否していた事実が認められ、原告の当該拒否行為は、社会通念上、(中略)自宅から退去して欲しいという意思を黙示に示したものと評価することができる」としたもの(参考判例②)、4条3項2号の「退去する旨の意思を示した」とは、消費者契約法の目的からは、「時間がない、用事がある、要らない」等の間接的に退去の意思を示す場合が含まれ、「その場所から当該消費者を退去させないこと」とは、退去の意思の表示があったのに、当該消費者を当該場所から退出させるのを困難にさせた場合を広く意味し、当該消費者にとって

心理的にでも退去させない状況になっていれば足りるとしたもの(参考判例③)、販売店の担当者が「退去させない」旨告げたわけではないが、担当者の一連の言動はその意思を十分推測させるものであり、販売店の不適切な勧誘行為に困惑し、自分の意に反して契約を締結するに至ったものであるとして、4条3項2号に該当するとしたもの(参考判例④)、信用情報収集調査等を業務とする被控訴人が、調査委任契約の委任者である控訴人に対し、控訴人による解除の意思表示をしたときまでに調査を実施したとして、その報酬の支払を求めた事案において、被控訴人の従業員は、控訴人に対して上記契約の締結の勧誘をするに際し、被控訴人事務所から控訴人が退去する意思を示したにもかかわらず、その場所から控訴人を退去させないことにより、控訴人を困惑させ、これにより上記契約の申込みの意思表示をさせたことが認められるとして、被控訴人の退去妨害による控訴人の意思表示の取消しを認めたもの(参考判例⑤)などがある。

本判決は、消費者契約法4条3項3号イ(現、4条3項5号イ)による取消しが認められた最初の判決のようである。Yの同時履行の抗弁を認めなかった点も正当であり、参考になる。

参考判例

- ①大分簡易裁判所平成16年2月19日判決
(『消費者法ニュース』59号125ページ)
- ②東京簡易裁判所平成19年7月26日判決
(LEX/DB)
- ③名古屋簡易裁判所平成17年9月6日判決
(未掲載)
- ④東京簡易裁判所平成15年5月14日判決
(『消費者法ニュース』60号213ページ)
- ⑤さいたま地方裁判所平成23年6月22日判決
(LEX/DB)

*2 同逐条解説64ページ

*3 同逐条解説65ページ