



# 適格消費者団体 特定非営利活動法人 消費者支援ネットワークいしかわ CSNIニュース

石川県金沢市  
北寺町へ9-3  
発行人:橋本明夫  
第2号  
2022年3月1日

## 適格消費者団体にできること

副理事長 司法書士 みながわ やすのり 皆川 容徳

世の中には、経済活動を装いながらひどいことをする人がいます。闇金や振り込め詐欺などは犯罪ですが、明らかに不公正なものや限りなく不公正に近いものもあります。悪質商法と言われるものです。

その中には、詐欺的なものや消費者の無知についで込んで契約をするものがあります。これらは、法律の専門家に依頼して裁判等をすれば被害が回復しますが、費用も手間もかかるので泣き寝入りをする人もおられます。そもそも自分が法律的に守られる立場にあること自体を知らない人も多いと思います。

### 法律家は依頼なしには動けない

じゃあ、問題の所在がわかっている法律家が注意を促したり、差し止めたりすれば良いではないか。それをしないのは法律家の怠慢ではないか、と思われるかもしれませんが、法律家もしたいのです（少なくとも心ある法律家は）。しかし法律上できないのです。日本の法律では法律家は被害に遭った人の依頼を受けて、初めてその人の権利を守る活動ができます。法律家がひどいシステムだとか不公正な契約だと思っても、自分が被害の当事者ではないため何もできないのです。

警察は？ 刑事事件や犯罪だと思われる事件にしか関わられません。不公正な取引だとわかっている、それが犯罪レベルでないと何もできません。

行政は？ 官庁は？ 実は動けます。少なくとも監督官庁は。しかし当然のことながら法律に基づいて動きます。その上、国民の経済活動をむやみに制限することはできません。そのため、被害が広範囲に及んでいるとか、国民の生命身体に危害が及ぶ可能性が差し迫っているものでない限り、指導・取り締まる余裕はありません。ややもすれば対応が後追いになりますし、事実そうになっていると思います。



## 適格消費者団体はここがすごい！

当会は、内閣府から適格消費者団体の認定を受けています。この認定を受けると、依頼を受けなくても自らが原告となり、問題のある事業者に行為の差し止めを求め、聞き入れない時は差し止め訴訟という裁判手続きをとることができます。違法不当な行爲を消費者に代わって法的な効果をもって止めることができるのです。これがどれだけ大きな力を持つかご理解いただけるとと思います。消費者団体が、おかしな、不当な商売をしているものに物申すことができるのです。それも法的な強制力を伴った力で。

なおかつ、誰でもこの活動に参加できます。法律専門知識のあるなしに関係ありません。むしろ一般消費者の目線、感覚が大事です。普通の消費者としておかしいと感じたり、ひどいと思う事例について、それをやめさせたり直させたりできます。もちろん、いわゆるクレーマーのようなことをするわけではなく、消費者契約法を中心とした、消費者法に基づいて行います。



消費者庁イラスト

一人の消費者としてこの世界の不合理や不公正を直接是正することができ、その結果、合理的・公正な経済活動が行われるような世の中になる、そういう活動を行うことができるのが、私たち「消費者支援ネットワークいしかわ」なのです。どうですか、いい組織だと思いませんか。

私の望みは、たくさんの消費者のみなさんがこのことに気づいて、活動に参加してくださり、石川県が、日本が公正で透明な経済活動をするところになってほしいと思うものです。

これからの季節、賃貸アパートの入退去に伴い、新規の契約や敷金の精算が増えてきます。私たち専門部会でもアパートの入退去時に取り交わす契約内容について申入活動を行うことがあります。

### 賃貸借契約書の作られ方

賃貸借契約書は、賃貸人側の仲介業者が作成することが多く、賃借人に不利な内容になっていることがあります。ひどい場合には消費者契約法によって無効となるような内容も含まれます。消費者契約法10条は「その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して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、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効」と規定しています。

要は、民法や商法などと比べて消費者側に不利となる一方的な約束ごとで信義則に違反するようなものは、いくら契約書に記載があっても無効となるということです。どのような場合に無効となるかわかりにくいので、例としてクイズを出します。

**Q1 「明渡しが遅れた際には家賃の2倍の違約金が発生する」という条項は、消費者契約法10条によって無効になるでしょうか？**

**A1 平成20年12月24日東京地裁判決は、「無効とはならない」と判断しています。**

**Q2 「一か月家賃を滞納したら賃貸人は、契約を即解除できる」という条項は、無効になるでしょうか？**

**A2 これは、一か月の家賃滞納という軽微な違反で、生活基盤を奪う重大な不利益を消費者にもたらす条項であり、消費者契約法10条によって無効になるでしょう。**



消費者庁イラスト



アパートの賃貸借契約を結ぶ際の差し当たりの注意点としては、

◆宅建業協会等のひな型など標準的な書式が使われているか？

◆「特約」欄の内容にどのようなことが記載されているか？

などが分かり易いかと思います。

### 解約時の注意点

また解約の際にも注意すべきことがあります。部屋の修理代金などの原状回復費用の負担を求められることがあり、敷金と相殺になるだけでなく、時には不足分として数十万円請求されることもあります。この際に問題となるのは、賃借人の故意過失にかかわらず原状回復義務があるとする特約や、賃借人は賃貸人の提案に異議を述べないとする特約などがあり、これらは消費者契約法10条により無効となる場合があります。



いらすとや

解約時のトラブルが多いため、国土交通省が「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を示しています。また、令和2年4月施行の民法改正により「通常損耗」や「経年変化（劣化ともいいます）」は原状回復の内容に含まれないことが法文上、明示されました。お時間があれば、インターネットなどでガイドラインを検索して眺め読みしてみると良いかも知れません。

### 高齢者の不動産トラブル

賃貸物件以外にも、高齢者から不当な安値で不動産を買い取る不動産業者や、判断能力が疑わしい高齢者に金銭を貸し付けて自宅に抵当権を設定する業者の話も耳にします。不動産に関わる高齢消費者被害は今後も増えていくことが考えられます。不審なことがあれば消費生活センターや弁護士への相談をお勧めします。

## 弁護士さんに 聞いてみよう

2 ページで賃貸アパートの退去時のトラブルについて解説して下さった専門部会の渡辺数磨弁護士に、消費者部会メンバーがさらに詳しくお話を伺いました。

尾島：まずは渡辺先生の書かれた解説を読んでのご質問がありましたらどうぞ。

林：クイズがあってとても読みやすかったんですが、Q1 の明け渡しが遅れたら違約金が 2 倍というのは普通のことなんですか？

渡辺：ええ、けっこう普通です。契約書のひな型でもそうになっていますね。そもそもは出て行ってくれと伝えているのに出ていかない人を念頭に置いているんですね。

尾島：渡辺先生が取り扱って来られた中での傾向とかありますか？

渡辺：こうした賃貸トラブルは裁判になることはあまりなくて、私自身も専門部会に入ってから手掛けるようになりました。消費者契約法での争い所の一つは契約書なのですが、契約書



自体が問題なくとも、契約書に無理な解釈を加えて消費者に不当な要求を行うケースも結構あるので、見過ごされやすいという問題がありますね。

林：契約書を読む際のポイントがあれば教えてください。

渡辺：まずは、ひな型を使っているかどうか確認してください。出典〇〇協会など書いてあれば安心できます。その次は特約です。ひな型にはない特別に約束することが四角で囲んで書いてありますから、ここは注意して読んでください。

橘：契約書は字が小さくて結構読みにくいですが、説明はちゃんとしてくれるんですか？

渡辺：全くしないということはないでしょうが、さっと表面的にということはあるかもしれませんね。

尾島：こうしたトラブルは春が多いですか？

渡辺：はい、退去時が多いですね。明け渡しの際に原状回復に 30 万円かかります等と言われても、納得いかなければ契約書の根拠まで

確認することが大切です。私は学生の時に更新料 2 か月分と言われ



て親に相談したら「そのまま払うやつがいるか」と言われまして。そのまま伝えたら 1 か月分になりました（笑）

尾島：4 月から成年年齢引き下げにより、入学時でも学生が一人で契約できるようになるし、退去時も一人で立ち会うことになります。契約時に室内の写真を撮っておくといいかも。

渡辺：若い人は経験が十分ではありませんから、大人から言われたら「そうかな」と思ってしまうがちです。言われた通りでなく自分の頭で考える「生活力」を身につけてほしいです。

青海：後段で高齢者のトラブル事例にも触れておられますが。

渡辺：最近体験したのでぜひともお伝えしたくて。判断力が疑わしい高齢者が買い替えや自宅を処分して施設に入るといった際に市場価格の 6~7 割で買い取られている事例があります。今後こうしたトラブルが増えていくでしょうから、相見積もりを取るとか地域相場を調べるなど対策を取ってもらいたいです。

渡辺：いろいろな業界で協会に入っていない業者がブラックだったりということがありますが、不動産屋というのは協会に入らないとダメなんですか？

渡辺：宅建業許可がないと営業できません。協会に入っていないアドバイザーと称する事業者もいます。

林：おかしいなと思ったら、仕方ないと諦めずに消費生活センターなどに相談してみることが大切ですね。

尾島：消費者部会でも啓発していきたいと思います。本日はありがとうございました。

消費者支援ネットワークいしかわでは、石川県の委託で「草の根消費者教室講師活用啓発講座」を行っています。県が養成した講師の皆さんと一緒に高齢者のサロンや学校の授業などに出かけています。

## 学校での出前授業

家庭科の授業では、アクティブラーニングを意識して、生徒の気づきと発表の力を養うよう、事前に担当の先生と相談してシナリオを作成します。ロールプレイングは生徒に演じてもらい、グループワークやワークシート、振り返りシートへの記入や発表をしてもらっています。

野々市中学校 2 年生「インターネットの通信販売」では、導入で契約が成立するのはいつかを問いじゃんけんで場を和ませます。ロールプレイングでは二人の生徒がインターネットで注文しますが、届いたのは予想外の商品という設定です。その後グループで失敗の原因とどうすればいいかを話し合っ発表、学びの定着を確かめるワークシートと続きます。まとめでは市の消費生活センターからいただいた相談事例を紹介しました。

## 若者への啓発授業を強化

4 月からの成年年齢引き下げによる若者への啓発が喫緊の課題となり、高等学校への授業を積極的に進めています。

加賀高校 3 年生「キャッシュレス、クレジットカード」では多様化する支払い方法として「カードの分類」やキャッシュレスのミニ解説。生徒が演じるロールプレイングは、クレジットカードの勧誘を受けたり、ポイントをゲットするために浪費したり、カードを落としたりするお話。グループワーク、発表、振り返りシート記入、まとめは成年年齢引き下げ、という流れです。



昨年度初めて特別支援学校から依頼があり、高校のプログラム「キャッシュレス」をベースに、生徒の理解度に合わせて何度も学校と連絡を取り合いながらカスタマイズしました。

今年度は先生からの要望でオンラインゲームをテーマにした新たな依頼があり、11 月 26 日の授業に向け急ピッチで作成に取り組みました。

事前に、生徒や保護者の皆さんに「ネットゲームの利用実態や推しアイドルなど」のアンケートを実施し、その結果をもとに、内容を絞りました。作成に当たっては消費者庁が提供している特別支援学校（高等部）向け消費者教育用教材を参



特別支援学校（高等部）の授業

考にしました。学校の出前授業では時間内に終わることも重要なポイントです。担当ごとに作成したシナリオやワークシートを持ち寄り、時間内に収まるようまとめます。楽しい授業になるようなグッズ作りも必要です。寸劇「オンラインゲームの課金」と「知らない人からのメール」は先生に演じていただき生徒に大好評でした。難しい言葉「課金」にはバッテリーの絵に「カキーン」とルビを入れたり、スマホの使い過ぎによる弊害のイラストを貼るなど視覚的に訴える工夫や、「今日知ったこと」「これから気をつけたいこと」は生徒全員が発言できるよう配慮しながら授業をすすめました。

こうしたプログラムの作成や伝える工夫は、私たち自身の学びにもつながる体験だと感じています。

**編集後記** CSNI ニュース第 2 号はいかがでしたでしょうか。第 1 号では A4 表裏での発行でしたが、もっと読みたい／伝えたいとの声にお応えして、第 2 号は 2 倍の紙面で発行です。今回は発行の時期に合わせて不動産トラブルの話題を取り上げています。引っ越しが多くなるこの時期、とくにコロナ禍だからと十分な説明もないまま契約・解約することのないよう注意も必要です。また、自立した消費者育成を目指して、今回の記事にあるように学校現場をはじめとして各所で出前講座も実施しています。記事の内容に興味を持たれた方は消費者支援ネットワークいしかわに是非ご連絡ください。一緒に活動していきましょう。

会員・寄付金を募っています。☎076-254-6733

(消費者部会長 おしま きょうこ 尾島 恭子)