

「改正特定商取引法」が12月1日より施行。 新築請負契約にもクーリングオフが適用されます。

法律の趣旨

クーリングオフ^{※1}等消費者を守るルールを定め、特定商取引を公正にし、購入者の利益保護、商品等の流通、サービスの提供を適正かつ円滑にすることを目的としています。

改正の概要

■ 規制対象

訪問販売等による原則すべての商品、サービスが規制の対象になり、新築住宅の請負販売もクーリングオフの適用になります。

■ 適用除外

すでに他の法律によって消費者保護が適切に図られている商品の販売、サービスの提供は全面的に除外されます。新築請負販売の際、顧客自らが住宅営業マンを自宅に呼び、請負契約を締結する場合は訪問販売の規制の趣旨に該当しないため、クーリングオフ等適用除外となります。他にも自動車など契約を結ぶまでに時間がかかり、その間に契約者の購入意思が安定すると考えられるものとして政令で定めるもの^{※2}もクーリングオフ適用除外となります^{※3}。

現行法と改正のポイント

現行法
◎規制される商品、サービスが細かく指定
◎住宅に関する規制は主にリフォームの訪問販売

▼

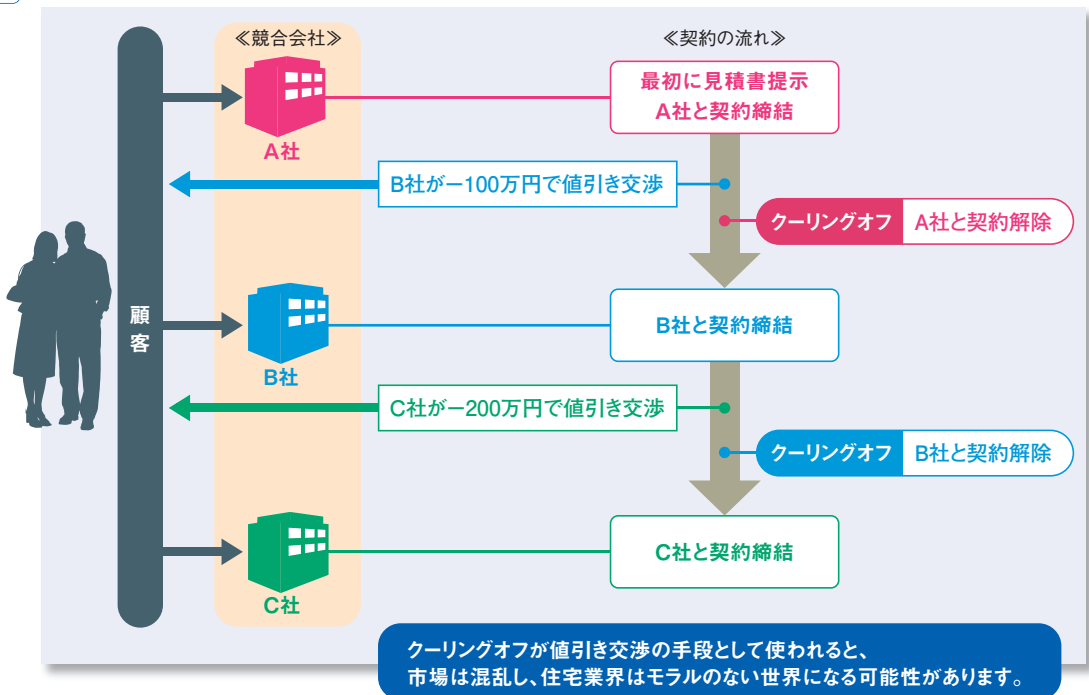
改正
◎訪問販売によるすべての商品・サービスが規制対象
◎住宅の新築請負販売にもクーリングオフが適用

施行開始

平成21年12月1日施行予定。

予想されるトラブル

クーリングオフという無条件で契約を解除できる権利を使い、下図のように一組の顧客に対して複数の住宅建設会社様が値引き交渉で、競合するトラブルが発生する恐れがあります。



対策

上記のようなトラブルを防ぐには、

- ①住宅建設会社様と顧客の信頼関係を結んだコンプライアンスの遵守が第一です。
- ②図面などを確認し、まずは、設計契約を行い、顧客が納得の上で新築請負契約に進むという手順で、契約を結ぶのがよいでしょう。
- ③住宅建設会社様の展示場や店舗で請負契約を締結する場合は、訪問販売には該当しないため、クーリングオフの適用を防ぐという側面があります。取引銀行やレストラン・ホテルの個室など店舗に類似すると認められない場所での取引は訪問販売に該当しますので、注意が必要です。

※1 契約締結後8日間は契約者が無条件に契約を解除できる権利で、契約を一方的に解除されても事業者は契約者に損害賠償や違約金を請求することはできない。

※2 「特定商取引法第二十六条三項一号」及び「特定商取引に関する法律施行令の一部を改正する政令第六条の二」

※3 自動車は住宅に比べ、トラブル報告が少ないため規制対象外とされています。