

用《消费者契约法》制衡狡诈商法--关于不动产买卖契约

法务

浣滆

鍙戝竷浜庯細2007/05/03 15:57

案情回放

和日本人结婚的冯女士告诉我们:日本人公公退休后每天过着悠哉快乐的生活。有一天,公公从他认识的一位不动产业者那里听说有一块好的土地正在准备出售。这位业者还神秘兮兮地说别看这块土地的位置现在不起眼,一两年后附近兴建车站后,倒手就可以赚大钱。"绝对可以赚钱",相信了这句话的公公,当天就签订了用1000万日元购买这块土地的契约。公公兴高采烈回家后说起这件事情,我先生和我都告诉他"那里不会建车站的",我们都强烈地反对。当我们通知业者要解除契约的时候,他居然说:"解约可以,但需要支付100万日元的违约金。"我公公真的要为这件事情交纳100日元的高额"学费"吗?

业内释案

看到冯女士这个案例后,我们应该先了解一下日本的《消费者契约法》。不具有丰富商品知识的消费 者,在具有丰富商品知识的业者引导下签订的不利于消费者的契约,是可以取消的。这就是《消费者 契约法》的基本内容之一。

具体说来,作为事业者的卖主,伪造商品的性能,隐瞒对消费者不利的事实,说什么购买这个商品后就一定会赚钱等等,最后导致作为买主的消费者"误认"并签订契约,这样的契约都是可以解除的。

在这个案例中,因为卖主是用"绝对可以赚钱"的宣传方式引导买主认识发生偏差和"误认"的,是在这个缺乏诚信有背事实的基础上签订的契约,所以冯女士的公公可以根据《消费者契约法》拒绝支付违约金,同时解除已经签订的契约。

由于解约的方法在法律上并没有具体的规定,为了防止业者今后抵赖,还是用"内容证明邮便"将解约通知寄出为好。这一点,我们在上期的这个专栏中已经谈到。除此之外,还可以让邮局出具"配达证明",类似中国的挂号信收据,这样做来,可能更加周至一些。 需要注意的是,日本《民法》上的"欺诈交易"(以欺骗对手为目的的行动),构成的是犯罪行为;日本《消费契约法》上的"误认交易",大多指的是为了销售而夸大商品效能的行为。当然,一些"误认交易"也可以认定为是《民法》上的"欺诈交易"。在这种情况下,要认真掌握《民法》和《消费契约法》。

本案的解决,可以援引《消费契约法》第4条1项2号:"事业者以签订契约为目的,向消费者出示能够获得他们资金的判断性的结论,消费者因为这种判断性的结论而误认的场合,消费者可以解除已经签订的契约。"还要说一点,按照日本法律规定,这个契约的签订期如果过了5年,就无法解除了。

我们希望冯女士能够帮助丈夫和公公妥善地解决这个问题。