

中国人可能有根深蒂固的“地主意识”。董先生在日本辛苦打拼经济上有盈余后，就在东京郊外买下一块可以盖房的土地。当初他购买这块土地，是因为看中了周围自然条件良好，环境非常安静。但是，在他买下这块土地不久，那周围就兴起了大规模的土木工程，听说附近还要修建高架公路。想想就可以明白，这条公路铺就后，肯定会带来汽车噪音、排出废气，导致周围环境的恶化。董先生细一打听，修建这条公路的计划早已出台，业者不可能事先不知道。如果在签订契约时他讲出这些情况，契约不可能成立。董先生想问一问：业者在签订契约时，如果不把关于物件的重要的负面讯息明确地讲出来，买主在法律上有什么可以对应的手段吗？

业内释案

业者在与消费者签订契约时，如果向消费者隐瞒不利的讯息，导致消费者认为没有风险而签订的契约，事后是可以废止的。日本法律上有这样的规定，具有丰富的专业知识和讯息的业者，不得向一般消费者进行损害其利益的交易。日本《消费者契约法》第4条第2项明确规定：“消费者在事业者劝导下签订消费者契约时，如果遇到故意不告知对消费者有损害的重要事项，并导致该消费者契约的申请以及承诺，这个契约可以取消。”

从董先生的案例中可以看出，他当初购买土地时就已经把安静的环境的作为首选条件，而土地周围兴建高架公路显然属于一种“不利的讯息”。业者明知如此，却仍然隐瞒这种讯息，误导董先生签下合同，就是一种“不告知不利益事实”的行为，所以董先生当然可以废止这个契约。

除此之外，董先生在签订契约时是想购买环境安静的土地，实际上这块土地周围很快开始兴建高架公路，因此也可以说董先生签订这个契约的动机是错误的。董先生如果在购买土地时已经明确向业者表示“因为环境安静，我才想购买这块土地”，那就可以依据日本《民法》35条中有关“错误”的规定，主张这份契约无效。进一步地说，如果业者是在清楚地知道这里要兴建高架公路，还不说实情，只是劝董先生购买这块土地，董先生还可以依据日本《民法》第96条第1项中关于“欺诈交易”的有关规定，取消这个契约。