

ドイツにおけるタイムシェアリング 契約の法規制

上河内 千香子

- 一 はじめに
- 二 タイムシェアリングの生成過程
- 三 タイムシェアリングの種類
 - 1 債権的タイムシェアリング
 - 2 物権的タイムシェアリング
 - 3 組合員権的及び社員権的タイムシェアリング
- 四 タイムシェアリング法の展開
 - 1 タイムシェアリングに関する判例法理
 - 2 EC指令
 - 3 住宅の期間利用権の譲渡に関する法律
- 五 BGBにおけるタイムシェアリング契約の規定
- 六 検討
- 七 終わりに

一 はじめに

タイムシェアリングとは、複数人が一つの物を特定の期間のみ利用する利用形態である。取得のためには高額な資本を要し、且つ、複数の権利者が期間ごとに交代で利用することが可能な物の利用に適しており、その対象は、不動産、動産を問わない。このため、タイムシェアリングは、リゾート施設、駐車場、キャンプ場、機械類、クルージング用のヨット、コンピューター等、多様な客体に設定し得る¹。これらのタイムシェアリングの中でも、欧米では、特に、リゾート施設（Ferienimmobilien）のタイムシェアリングについて、大規模な

1 Martinek, in Staudingers Komm. zum BGB, Zweites Buch: Recht der Schuldverhältnisse, Neubearbeitung, 2004, Rz. 4zu Vor. §§ 481-487 (S. 783) によると、本来、タイムシェアリングの概念は、コンピューターの利用形態に由来するものであるという。

市場が形成されている。リゾート施設のタイムシェアリングとは、かつては、反復的に同一のリゾート地を訪れるものの、別荘などを取得するための資力を有していない、あるいは、資力を有していたとしてもこのような不動産を取得する意思のない人を対象として、一年のうちの一定期間、リゾート施設の一部屋の利用を認めるというものが典型的な内容であった (klassischen Timesharingと称されている)。しかし、その後、利用者が、業者により提供されているリゾート施設の中から、利用する施設や滞在期間を好みで選択しうるシステム (flexiblen Timesharing), 及び、各々に帰属する利用権を施設利用のために相互に交換し得るシステム (Austauschorganisationen) が登場し、これらの新たなタイムシェアリング方式の導入を通じて市場が拡大した²。

ドイツにおいては、国内におけるタイムシェアリングに係るリゾート施設数は多くはないものの、当該タイムシェアリングの権利取得者数は、欧州では多い部類に入り、1994年頃には、少なくとも8万人を越えていたと言われている。また、欧州においては、タイムシェアに関する権利の売買を巡って、販売業者と消費者との間でトラブルが多発したことを背景に、1994年にECがタイムシェアに係る権利の売買に関する指令を発し、それに基づいて、ドイツ国内においても、「住宅の期間利用権の譲渡に関する法律」が制定され、さらに、同法は、2002年の債務法改正時にBGB481条以下に組み入れられた。

一方、わが国において、上述のようなリゾート施設のタイムシェアリングに類似するものとしては、権利者の施設利用の調整にタイムシェア方式を採用する会員制リゾートクラブを挙げることができよう。わが国における会員制リゾートクラブは、昭和40年代の別荘ブームを背景に人気が高まったものの、欧米と比較すると普及が進んでいるとはいえない。その理由としては、諸外国と比較すると長期休暇が取りにくい、強引な勧誘などによる消費者トラブルのため業界イメージが必ずしも良好とはいえない、低迷する経済事情、というものがあろう。しかし、国民の間でレジャー・余暇生活を重視する傾向が強いこと、団塊世代の大量退職の時期を迎えアクティブシニアの余暇時間の有効利用が課題となっていること、などを鑑みると、会員制リゾートクラブに対する潜在的需要は大きいものと考えられる。

2 Staudinger/Martinek, Rz. 5zu Vor. §§ 481-487 (S. 783f.).

このため、本稿においては、ドイツにおける施設のタイムシェアリングに関する議論を手がかりに、わが国におけるタイムシェア方式の会員制リゾートクラブのあり方を検討することを試みる。

二 タイムシェアリングの生成過程

タイムシェアリングの形式は、古くは19世紀のドイツ国外の裁判例において見受けられると指摘されている。もっとも、この裁判例におけるタイムシェアリングは、客体について共有が成立しており、共有者間において期間ごとに区切った客体の利用について債権的に合意する、という性質のものであった³。その後、事業者が予め目的物の利用権を特定の期間ごとに分割し、それを販売する、という近代的タイムシェアリングが登場する。このような近代的タイムシェアリングは、1960年台にフランスのアルプス地方で初めて導入されたものであるが、1970年以降、米国の旅行資本が参入したこともあり、権利取得者が急激に増大した⁴。欧州タイムシェアリング協会 (OTE) の調査によれば、2000年当時の欧州における施設数は1,400件余り⁵、その3/4がスペイン、イタリア、ポルトガル、フランス、イギリスに存在しているという⁶。一方、利用者については、1.4億人の利用権者のうち1/3がイギリス人であるが、ドイツ人の利用者も多く、両者で全利用者の半数以上を占める⁷。後述する通り、EU域内におけるリゾート施設のタイムシェアリング契約に関するEC指令が作成される際に、両国が主導的な役割を果たしていたのはこのような背景があるためと考えられよう。

3 Staudinger/Martinek, Rz. 30zu Vor. §§ 481-487 (S. 799).

4 Staudinger/Martinek, Rz. 30zu Vor. §§ 481-487 (S. 799).

5 Franzen, Münchener Kommentar. zum BGB, Bd. 3, Schuldrecht Besonderer Teil, 5. Aufl. 2009. (S. 533).

6 Münchener/Franzen, Rz. 10zu Vor. § 481 (S. 533). 特にこれらの国のうち、スペインが35%を占めると言われている。

7 Münchener/Franzen, Rz. 10zu Vor. § 481 (S. 533).

三 タイムシェアリングの類型

タイムシェアリング契約の目的は、一定の対価と引き換えに目的物を一定期間反復的に利用する権利を設定することであるが、ドイツにおいては、この目的を達成するための法律構成として、主として、以下の三つの類型が考えられてきた。まず、第一は、消費者に対して、目的物の一定期間の反復の利用を認めるために、所有者への賃貸借、使用貸借類似の請求権を与える債権的タイムシェアリング、第二は、事業者が消費者に対して不動産の物権的権利を譲渡する形式の物権的タイムシェアリング、第三は、消費者の債権的な利用権を組合員権、あるいは、社員権に基づいて認めるタイムシェアリングである。以上の三種類の法律構成は、米国の実務に由来するものであると言われている⁸。

1 債権的タイムシェアリング

本類型においては、消費者は、タイムシェアリング契約を通じて、反復的に一年のうちの一定期間リゾート施設を利用し、さらに、それに付随するサービスを享受し得る債権的な権利を取得する⁹。債権的タイムシェアリングは、法的技術的な簡素さ、及び、契約内容を柔軟に定めることできるという利点があるものの、その一方で、消費者にとっては、費用が全額前払いであること、及び、施設が第三者に譲渡された場合、あるいは、事業者が倒産した場合に権利の保全が困難となる、という問題点が存在する¹⁰。

ところで、消費者に対して上述のような債権の利用権を付与するタイムシェアリング契約の性質については、様々な学説が存在する。まず、対価と引き換えに一定期間施設の居住部分を引き渡しているという点に着目して、BGB535条以下の賃貸借契約の一種と解する立場がある¹¹。しかし、リゾート施設の利用を目的とするタイムシェアリング契約においては、居住空間の提供のみなら

8 Staudinger/Martinek, Rz. 9zu Vor. §§ 481-487 (S. 787).

9 Staudinger/Martinek, Rz. 11zu Vor. §§ 481-487 (S. 787).

10 Münchener/Franzen, Rz. 4zu Vor. § 481 (S. 540); Staudinger/Martinek, Rz. 11zu Vor. §§ 481-487 (S. 786).

11 Münchener/Franzen, Rz. 5zu Vor. § 481 (S. 540); Staudinger/Martinek, Rz. 12zu Vor. §§ 481-487 (S. 786f).

ず、施設の清掃、クリーニングサービス、テニスコートやゴルフ場などの整備などの滞在に伴うサービスの提供も行われている点に着目して、賃貸借契約ではなく、むしろ、BGB701条以下の宿泊契約と解する立場もある¹²。しかし、宿泊契約は、継続的契約ではなく、利用形態についても一定期間の反復的な滞在を予定するものではないこと、年間を通じての利用時期が予め確定しているものではないこと、等の点でタイムシェアリング契約とは異なる¹³。その他、タイムシェアリング契約の目的は余暇の実現であるという理解から、BGB651条a以下の旅行契約に分類することが試みられることもあるが、タイムシェアリング契約は、651条a1項の定める旅行給付の総体と考えることはできない、と解されている¹⁴。以上のように、タイムシェアリング契約の法的性質については多様な見解が存在しているものの、現時点では、賃貸借を中心としながら、雇用、請負、委託の各要素から構成される複合契約と解する立場が有力である¹⁵。

2 物権的タイムシェアリング

物権的構成のタイムシェアリング契約の場合には、前述の債権的構成のタイムシェアリング契約と比べて、権利を取得した消費者は、業者が倒産した場合であっても自己の法的地位が保全されるという利点があり、他方、業者側についても、購入を検討している顧客が、所有権類似の権利を取得し得るという点を評価するため、契約締結に至りやすい、という利点が存在する¹⁶。物権的タイムシェアリングは債権的なものよりも普及しているが、その中でも、後述のような、施設の共有持分権、あるいは、住居所有権の共有持分権を設定するような所有権的構成のタイムシェアリング契約よりも、継続的居住権（Dauerwohnrecht）を利用した信託形式のタイムシェアリング契約が最も多いと言われている¹⁷。

12 Münchener/Franzen, Rz. 5zu Vor. § 481 (S. 541); Stauginger/Martinek, Rz. 12 zu Vor. §§ 481–487 (S. 787).

13 Münchener/Franzen, Rz. 12zu Vor. §§ 481 (S. 541).

14 例えば、タイムシェアリング契約の場合には、旅行契約とは異なり、業者が消費者を目的地まで運ぶ運送債務を負うことは考えられない（Münchener/Franzen, Rz. 5zu Vor. § 481 (S. 541)）。

15 Münchener/Franzen, Rz. 5zu Vor. § 481 (S. 540).

16 Münchener/Franzen, Rz. 9zu Vor. § 481 (S. 542).

(1) 施設への共有持分権設定型

この類型のタイムシェアリングは、事業者が、タイムシェアリング契約の履行として、BGB873条及び925条に基づいて、タイムシェアリングに係る建物全体の共有持分権 (Miteigentumsanteils) を消費者に移転することにより実現する¹⁸。もっとも、この構成のタイムシェアリングにおいては、消費者は、建物全体に対して物権的な持分権を有するものの、個々の住居における特定期間の利用権は、共同目的物の管理の規定であるBGB745条に基づいて成立する債権的なものにすぎない¹⁹。

さらに、この構成のタイムシェアリングは、持分権者間における分割請求権の排除に関する合意 (BGB749条1項) 及びその登記 (BGB1010条1項) を通じてその存続が担保されているが、BGBは、右のような合意が存在する場合においても、重大な事由が存在したとき、及び、共有持分権者の債権者が共有持分を差し押さえたときには、持分権者、あるいは、共有持分権者の債権者による分割請求権の行使が可能としている (BGB749条2項及び751条1文並びにInsO84条2項)²⁰。したがって、この類型のタイムシェアリングの存続は、脆弱なものとならざるを得ないという問題点が存在する。

(2) 住居所有権の共有持分権設定型

(1)におけるタイムシェアリング契約においては、消費者は、建物全体の持分権を取得するのに対して、本類型においては、WEG上の住居所有権の持分権を取得することとなる²¹。本類型のタイムシェアリングは、事業者 (施設所有者) がWEG8条1項及び2項を通じて特別所有権 (Sondereigentum) 並びに敷地及び共用部分の共有持分権を構成部分とする住居所有権 (Wohnungseigentum) を設定し、当該住居所有権の持分権を消費者に対して譲渡する、

17 Hindenbrand, Vertragsgestaltung und Verbraucherschutz im Time-Sharing-Vertragsrecht, 1997, 134.

18 Staudinger/Martinek, Rz. 16zu Vor. §§ 481-487 (S. 790).

19 Münchener/Franzen, Rz. 11zu Vor. § 481 (S543); Staudinger/Martinek, Rz. 16zu Vor. §§ 481-487 (S. 790); Gralka, Time-Sharing bei Ferienhäusern und Ferienwohnungen, 1986, 20f.

20 Staudinger/Martinek, Rz. 16zu Vor. §§ 481-487 (S. 790f.); Münchener/Franzen, Rz. 11zu Vor. § 481 (S. 543).

21 Staudinger/Martinek, Rz. 17zu Vor. §§ 481-487 (S. 790f.).

という過程を経て成立する²²。なお、消費者の期間利用は、WEG 4 条 2 項により、条件付きで特別所有権を譲渡し得ないため、共有物の債権的な利用調整という形で実現する²³。

もっとも、このような構成のタイムシェアリングにおいては、個々の住戸を目的とする住居所有権について多数の共有持分権者が存在するために、個々の住戸について、BGB744条及び745条による管理が困難であり、さらに、建物全体から見ても、共同関係の中にさらに共同関係が発生しているため調整が困難である、という問題が存在する²⁴。さらに、この形態のタイムシェアリングにおいても、(1)の共有持分権設定型のタイムシェアリングと同様、消費者の特定期間の利用権は債権的なものに過ぎず、また、持分権者及び持分権者の債権者による分割請求権行使のリスクが存在する²⁵。

(3) 継続的居住権設定型

継続的居住権とは、区分所有建物の特定の住戸に居住するための用益権である (WEG31条)。本類型では、消費者は、タイムシェアリング契約を通じて時間的に区切られた継続的居住権を取得する。このような権利取得を可能とする考え方としては、主として、二つの見解が存在する。一つは、継続的居住権が52の持分権に分割された上で、消費者は、タイムシェアリング契約で取得した利用期間に応じた割合 ($x/52$) で当該持分権を有するという見解である²⁶。もう一つは、消費者は、タイムシェアリング契約を通じて、1週間から2週間程度の居住を目的とする継続的居住権を取得するというものである²⁷。

22 Münchener/Franzen, Rz. 12zu Vor. §§ 481 (S. 543). Ders. Staudinger/Martinek, Rz. 18zu Vor. §§ 481-487 (S. 791).

23 Münchener/Franzen, Rz. 12zu Vor. §§ 481 (S. 543).

24 Staudinger/Martinek, Rz. 19zu Vor. §§ 481-487 (S. 791f).

25 Staudinger/Martinek, Rz. 19zu Vor. §§ 481-487 (S. 792).

26 Staudinger/Martinek, Rz. 20zu Vor. §§ 481-487 (S. 792); ders. Münchener/Franzen, Rz. 14zu Vor. § 481 (S. 544). 連邦通常裁判所1995年6月30日判決 (BGHZ130, 150=NJW1995, 2637) は、この立場を採用する。

27 Staudinger/Martinek, Rz. 20zu Vor. §§ 481-487 (S. 792); Münchener/Franzen, Rz. 14zu Vor. § 481 (S. 544). 本文のような継続的居住権の期間制限は、継続的居住権に基づく利用の方法及び範囲は当事者間の合意に基づくとするWEG33条4項1号に依拠するものである。

前者の見解によれば、継続的居住権の持分権の取得者間においては持分共同が成立しているということになり、(2)で指摘されているような問題がここにおいても該当するということになる²⁸。一方、後者の見解によれば、消費者は、利用範囲のみならず、利用期間についても物権的に保護されることとなる²⁹。しかし、このような見解に対しては、権利行使期間が制限されているとはいえ、複数の継続的居住権を設定し得るのかという問題、及び、タイムシェアリング契約が予定している、年間を通じて1、2週間程度の利用というものは、そもそも継続的居住権の概念に反するのではないか、という疑問が呈されている³⁰。

以上のように、継続的居住権の設定という内容のタイムシェアリング契約は、法的構成について学説の見解が対立し、且つ、両説において問題点が存在するものの、ドイツにおいては、実務上、最も普及している形態であると言われて³¹。さらに、継続的居住権の設定を内容とするタイムシェアリング契約は、さらに改良が重ねられて、次の信託的構成のタイムシェアリング契約が考案されている。

(4) 信託型モデル

このモデルは、物権的なタイムシェアリングを債権的な信託構成に結びつけたものである³²。この構成においては、まず、業者(B)は、施設の所有権を自己の関連会社(C)に信託した上で継続的居住権を取得し、その後、消費者Aとの間において継続的居住権の売買契約を締結する。しかし、当該売買契約の内容は、実際上の継続的居住権の譲渡ではなく、AC間における不動産登記信託契約(Grundbuchtreuhandvertrag)であり、Aは、C自身が作成した登記簿に登録され、居住権証明書(Wohnrechts-Zertifikat)なるものが交付されるに過ぎ

28 Staudinger/Martinek, Rz. 21zu Vor. §§ 481-487 (S. 792f.); Münchener/Franzen, Rz. 14zu Vor. § 481 (S. 544).

29 Staudinger/Martinek, Rz. 22zu Vor. §§ 481-487 (S. 793.); Münchener/Franzen, Rz. 14zu Vor. § 481 (S. 544).

30 Staudinger/Martinek, Rz. 22zu Vor. §§ 481-487 (S. 793.) Münchener/Franzen, Rz. 15zu Vor. § 481 (S. 544).

31 Münchener/Franzen, Rz. 13zu Vor. § 481 (S. 543).

32 Münchener/Franzen, Rz. 16zu Vor. § 481 (S. 544).

33 Staudinger/Martinek, Rz. 24zu Vor. §§ 481-487 (S. 795); Münchener/Franzen, Rz. 16zu § Vor. 481 (S. 544f.).

ないというものである³³。この構成の欠点は、契約の外観上、Aに対して不動産登記簿に登録された物権的権利を取得させるように見えるものの、実際には、Aには賃貸借類似の権利しか付与されず、しかも、この点が複雑な法律構成により予測し難いものとなっている、という点にあると評されている³⁴。それ故に、信託的構成のタイムシェアリング契約は、複雑な契約により売手側が単一の企業ではないという事情が隠蔽されており、Aは誰に対していかなる請求が可能であるのかを知り得ないという理由により、しばしば、BGB138条の公序良俗違反、あるいは、現行BGB307条1項（旧ABGB9条1項）違反により無効であると解されていた³⁵。しかし、連邦通常裁判所1995年6月30日判決は、信託的構成によるタイムシェアリング契約の公序良俗違反を一般論として否定し、AC間における信託契約締結の際に注意喚起が行われ、信託契約の呈示と共にCの共同登記簿に登録がされている場合には、当該タイムシェアリングは有効であるという見解を示した³⁶。また、本判決は、Aに対して不動産登記簿上の法的地位が認められていない場合には、BGB305条1項C（旧ABGB3条）の「不意打ち」に該当することを認めるものの、契約の残りの部分は有効であるため、Aは、自己が想定していた不動産登記簿上の地位を取得し得ると判示している³⁷。

3 組合員権及び社員権的タイムシェアリング

この類型のタイムシェアリング契約は、特に、イギリス及びフランスにおいて普及していると言われている³⁸。一方、ドイツにおいては、従来、本類型のタイムシェアリング契約の是非について見解が分かれていたため、後述の「住宅の期間利用権の譲渡に関する法律」1条2項2文、及び、BGB481条1項2文において、本類型のタイムシェアリング契約が認められることが明文化されるに至った。

まず、組合型のタイムシェアリングにおいては、具体的には合資会社の形式

34 Staudinger/Martinek, Rz. 24zu Vor. §§ 481-487 (S. 795).

35 Staudinger/Martinek, Rz. 24zu Vor. §§ 481-487 (S. 795).

36 BGHZ130, 150, 159 = NJW1995, 2637.

37 BGHZ130, 150, 159 = NJW1995, 2637.

38 Staudinger/Martinek, Rz. 27zu Vor. §§ 481-487 (S. 797).

が採用され、消費者は、合資会社の持分の取得を通じて合資会社が物権的な権利などを有するリゾート施設を利用する³⁹。

これに対して、社団型のタイムシェアリングにおいては、リゾート施設の所有権、継続的居住権、債権的な利用権は社団に帰属し、消費者は、社団の社員になり、その地位に基づいて施設を利用する⁴⁰。ドイツにおいては、このようなリゾート施設におけるタイムシェアリングを目的とする社団の営利性をめぐって争いがある。有力説は、当該社団の主たる目的は、社員に対してタイムシェアリング契約の対価に相当するような施設利用をさせることであるという理由より、営利性を否定する⁴¹。しかし、その一方で、施設の期間利用権の設定者は社団の設立者であり、当該社団の設立者は、居住権を収益性のある商品とすることを重視しているはずである、という点に着目して、社団の営利性を強く主張する立場も存在する⁴²。裁判例においても、例えば、タイムシェアリングを目的とする社団に対して、公益法人に認められているBGB21条の登記を否定するものもある⁴³。

四 タイムシェアリング法の展開

1 タイムシェアリングに関する判例法理

リゾート施設の利用を目的としたタイムシェアリング契約は、欧州では、1950年代の終わりから発生し、1970年代の初めに増加したものの、当時は、タイムシェアリング契約については、統一的な立法が存在していなかった⁴⁴。当

39 Münchener/Franzen, Rz. 19zu Vor. § 481 (S. 545f.); Staudinger/Martinek, Rz. 28zu Vor. §§ 481-487 (S. 797).

40 Münchener/Franzen, Rz. 18zu Vor. § 481 (S. 545); Staudinger/Martinek, Rz. 28zu Vor. §§ 481-487 (S. 797).

41 Münchener/Franzen, Rz. 18zu Vor. § 481 (S. 545).

42 Münchener/Franzen, Rz. 18zu Vor. § 481 (S. 545); Staudinger/Martinek, Rz. 28zu Vor. §§ 481-487 (S. 798) は、テニスクラブ等と異なり、リゾート施設のタイムシェアリングの場合、利用権が高価で市場性があることを挙げて、この立場を支持する。

43 BayObLGZ1989, 124, 128.

44 Lipsky, Time-sharing von Ferienimmobilien, 2003, S. 8.

時は、EC加盟国の国民は、スペインなどで長期休暇を過ごしていたため、当地のリゾート施設の利用のためにタイムシェアリング契約が締結されたが、その際、例えば、消費者は、業者による強硬な販売手段、不当広告、法律効果をごまかすための高度に複雑な法律構成、外国法の準用、外国を裁判管轄地に固定する、などの問題に直面することとなった。このため、毎年 of 休暇シーズンの初めには、消費者保護団体、あるいは、警察が、タイムシェアリング住宅の譲渡に関する不当な取り扱いについて警告を発する、というような状態も発生した⁴⁵。

一方、裁判所も、後述のような立法以前の時期より、タイムシェアリング契約に関する紛争に対応してきた。例えば、連邦通常裁判所1994年2月25日は、タイムシェアリング契約の公序良俗違反（BGB138条）の要件を示し⁴⁶、また、下級審の中には、例えば、消費者が誠実に契約内容を履行しない場合には社団から除名し、契約に基づくあらゆる権利を剥奪するという内容の社団型のタイムシェアリング契約をAGBG 9条（現行BGB307条1項）に基づいて無効と判示したもの、及び、契約の書面上、事業者の給付義務と消費者の支払義務の対価関係が不明瞭であるという理由から同条に基づいて無効と判示したものが存在する⁴⁷。

そのほか、裁判所は、リゾート地で開催されたレジャーに参加した者への勧誘に基づいて締結されるタイムシェアリング契約については、当時の訪問販売法（HaustürWG）1条1項2号の準用により、消費者による撤回権を容認し、また、融資が関係するタイムシェアリング契約については、消費者信用法（Verbraucher kreditgesetz）の規定を準用した⁴⁸。

45 Lipsky, a.a.O., S. 8.; Münchener/Franzen, Rz. 12zu Vor. § 481 (S. 533f.) によると、例えば、街頭で勧誘したり、休暇中のリゾート地で契約締結を迫ったりする事態が生じていたという。

46 BGHZ125, 218 = NJW1994, 1344. 本判決は、業者が消費者に売却した施設の権利の総額が施設の価値と比較して2倍を越える場合には、公序良俗違反に該当する旨を判示した。

47 Staudinger/Martinek, Rz. 43zu Vor. §§ 481-487 (S. 808).

48 Staudinger/Martinek, Rz. 44 (S. 809) zu Vor. §§ 481-487; ders. Lipsky, a.a.O., S. 9.

2 EC指令

以上のように、当時のドイツにおいては、タイムシェアリング契約を規律するための立法が存在しないために、裁判所による法解釈を通じて消費者の救済が試みられていたが、その一方で、早急に、タイムシェアリング契約については、消費者保護の強化を図り、ヨーロッパ水準において統一的に規律する必要性があると認識されていた⁴⁹。このため、特に、イギリス、及び、ドイツ政府の圧力により、タイムシェアリング契約に関するEC指令⁵⁰(1994年10月26日施行)が作成された。その際には、リゾート施設の利用を目的としたタイムシェアリングの基本理念は、否定的に解されておらず、むしろ、EU域内における移動の自由、あるいは、資本やサービス取引やヨーロッパにおけるリゾート用不動産の市場の発展という観点から積極的に評価されており、それと調和させる形でタイムシェアリング契約における消費者保護は、統一的に図られるべきであると考えられていた⁵¹。

このようにリゾート施設のタイムシェアリングに関するEC指令は、市場の統合、この問題に関するEU加盟国間における消費者保護の最低基準を設定すること、及び、不正な業者を排除して市場への信頼を回復することを目的とするものであり、その実現のための具体的方針としては、①業者に対して仮契約及び契約締結の段階における詳細な情報提供義務を課すこと、②消費者に対して契約締結後10日間以内の契約の撤回を認めること(熟慮期間)、③居住用タイムシェアリング契約に伴う融資の有効性は第二の撤回と連動させること、④リゾート施設が加盟国の領土に存在する限り、当該EC指令を国内法化した立法は、既存の立法に優先して適用し得るとすることが定められていた⁵²。しかし、1999年の欧州委員会では、このような方針のみでは消費者保護を十分に図ることが困難であると判断し、さらに、契約期間を最低3年とし、年間の利用権の期間は1週間以上とすること、熟慮期間を延長すること、倒産担保法の

49 Lipsky, a.a.O., S. 10.

50 Timesharing-RL94/47/EG

51 Lipsky, a.a.O., S. 10. Münchener/Franzen, Rz. 13zu Vor. §§ 481 (S. 534). も、タイムシェアリングの理念は、EUや構成国にとって、国民経済、政治的影響、市場統合という視点からも支持されていたと述べられている。

52 Münchener/Franzen, Rz. 13zu Vor. § 481 (S. 534).

導入を通じて消費者の返還請求権の保護をより手厚くすること、前払金の禁止などを検討した⁵³。また、欧州議会は、2002年にタイムシェアリングに関するEC指令の大規模な変更を決議した。ここでは、消費者による撤回権の行使期間を1年に延長すること、契約期間を最低3年間とすること、指針への違反に対しては科料を科すこと、損害賠償請求権を認めること、業者を許可制にすること等が認められた⁵⁴。

3 住宅の期間利用権の譲渡に関する法律

上記のようなEC指令の内容は、ドイツ国内においては、1996年に「住宅の期間利用権の譲渡に関する法律」(Gesetz über die Veräußerung von Teilzeitnutzungsrechten an Wohngebäuden—以下、住宅期間利用権法と略す—)という形で施行された。本法では、契約締結方法の規律という方法により、多様なタイムシェアリング契約における消費者保護を試みている⁵⁵。具体的には、リゾート施設のタイムシェアリング利用権を販売することを業とする者は、勧誘の相手方に対して、譲渡人の住所、氏名、物件に対して有している権利内容などを示したパンフレットを交付しなければならないこと (TzWrG § 2)、契約は書面にて行うこと (TzWrG § 3)、取得した法的地位やサービス給付や制度設備、並びに負担について正確な説明を行うこと (TzWrG § 4)、契約の取消期間は、原則的には、撤回権について説明した書面の交付時から10日間であること (TzWrG § 5)、消費者が利用権を購入するための信用契約は、消費者が利用権の売買契約について5条の撤回の意思表示をしていない場合にのみ有効になること (TzWrG § 6)、業者が契約の際に前金を要求することを禁止すること (TzWrG § 7)、を内容とする規定が置かれている。その上で、本法は、リゾート施設が、EU圏内、あるいは、ヨーロッパ経済協定の締結国に存在する限り、施設の所在地が管轄となっている立法と共に適用されるものと定められていた (TzWrG § 8)。

53 Münchener/Franzen, Rz. 15zu Vor. § 481 (S. 535).

54 Münchener/Franzen, Rz. 15zu Vor. § 481 (S. 535).

55 Baur, Sachenrecht, 17Aufl., 1999, S. 350.

五 BGBにおけるタイムシェアリング契約の規定

さらに、2002年の債務法改正を機縁として、以上のような住宅期間利用権法の内容は、ほとんど変更されることなく、BGB481条以下に組み込まれる結果となった。これらの規定の中で、特に中心的な役割を担っているのは、契約締結後の段階における消費者の撤回権（485条）であると解されている⁵⁶。本条は、消費者契約の撤回権の規定（355条）との関係で、消費者や権利の取得者は、契約書の交付後14日以内であれば契約を撤回し得ることを認めている。また、このような撤回権の行使を担保するために、事業者に対して、契約締結以前の段階から契約の段階までの間において、顧客、あるいは消費者への詳細な情報提供を義務づけている。具体的には、顧客に対して取得可能な権利について記載されたパンフレットを交付すること（482条）、及び、契約は書面で行うこと（484条）が定められており、さらに、BGB-InfoV2条において、これらの書面における詳細な最低記載事項が規定されている。また、事業者の情報提供義務の実効を担保するものとして、パンフレット及び契約書においては消費者の住所のある国の公用語を用いること（483条1項）、485条の撤回可能期間においては前払金の請求を禁止すること（486条）が規定されている。以上のように、BGBにおけるタイムシェアリングの規定においては、①取得の利点については期間利用権に関する最低記載事項が掲載されたパンフレットを通じて情報提供すること、②消費者の権利義務の内容を契約書に詳細に記載すること、③消費者による契約の撤回権を認めること、を通じて消費者保護を図ることとなっている⁵⁷。

しかし、このような立法内容については、主として、二つの観点からの批判が加えられている。その第一は、過度な消費者保護により私的自治の原則が損なわれているのではないか、ということである⁵⁸。例えば、485条においては、消費者は、特段の事由が存在しなくても、契約の時点から14日以内であれば撤回権を行使することが認められ（1項）、パンフレットの交付が行われていな

56 Münchener/Franzen, Rz. 3zu Vor. § 481 (S. 531).

57 Münchener/Franzen, Rz. 3zu Vor. § 481 (S. 531).

58 Münchener/Franzen, Rz. 4zu Vor. § 481 (S. 531); Staudinger/Martinek, Rz. 55 zu Vor. §§ 481-487 (S. 816f).

い、あるいは、契約書及びパンフレットに使用された言語が483条に定められたものでなかった場合にはそれが1ヶ月となり（2項）、さらに、パンフレットへの記載事項に不備があった場合には、不備が解消された時点から上記の期間が経過することとなっている（3項）。この内容は、国外の別荘を購入した消費者について、業者による自宅への訪問販売によって言葉巧みに百科事典を売りつけられた主婦と同様の保護を与えるものであると評されている⁵⁹。また、このような撤回権の行使期間の規定をはじめとして、消費者への情報提供義務、撤回権の行使期間、前払金の禁止など、多くのタイムシェアリングにおける消費者保護のための規定は強行規定であるため、契約の内容は定型的なものとならざるを得ず、このことは、タイムシェアリング契約の柔軟性を損ない、市場の停滞や収縮の原因となる可能性があるといわれている⁶⁰。

批判の第二点目は、業者に対して過大な情報提供義務が課されている点に関するものである⁶¹。例えば、BGB482条乃至484条並びにBGB-InfoV2条によると、契約書面において、建築認可官庁や建築認可番号、共同のプールやサウナの利用条件、建物の維持管理方法から、ガス、電気、水道などの工業者、ゴミ回収業者に至るまで明記することが義務づけられており、契約締結前の段階において顧客に配布するパンフレットであっても、BGB-InfoV2条において、撤回権の存在や取消権の送付先まで記載することが義務づけられている。しかし、消費者は、このような多量の情報に接することにより、混乱をきたすことはあっても、自己の行為の経済的、法律の意味をきちんと理解できるとは限らないと批判されている⁶²。また、消費者の行動調査の視点からも、タイムシェアリングの規定においては、消費者の情報消化能力が過大に評価されていたり、あるいは、実際の消費者の行動が考慮されていないため、情報提供の効果は減じている、という報告が出されている⁶³。

59 Staudinger/Martinek, Rz. 55zu Vor. §§ 481-487 (S. 816).

60 Staudinger/Martinek, Rz. 55zu Vor. §§ 481-487 (S. 817).

61 Münchener/Franzen, Rz. 5zu Vor. § 481 (S. 531); Staudinger/Martinek, Rz. 56zu Vor. §§ 481-487 (S. 817f).

62 Münchener/Franzen, Rz. 5zu Vor. § 481 (S. 531); Staudinger/Martinek, Rz. 56zu Vor. §§ 481-487 (S. 817).

63 Münchener/Franzen, Rz. 5zu Vor. § 481 (S. 531). Staudinger/Martinek, Rz. 57zu Vor. §§ 481-487 (S. 817).

一方、このような状況の中で、2009年に新たなタイムシェアリングに関する新たなEC指令が施行されたため、これに伴い、2011年にBGB481条以下も改正された⁶⁴。その内容としては、まず、長期用休暇商品、媒介契約、交換契約についての規定が新たに加えられるに至った。例えば、改正法においては、1年以上の長期の滞在については割引をすること(481条a)長期休暇商品を対象とする媒介契約、交換契約の取り扱い(481b定義、485条及び485a撤回権)、投機目的による再販売の禁止(482条3項)の規定が付加された。また、従来の481条以下の規定についても修正が加えられている。その主要なものとしては、まず、タイムシェアリングの最低継続期間は、3年から1年に短縮された(481条1項)。この改正の目的は、契約を短期間に分解することによるタイムシェアリングの規定の潜脱を防止することにある⁶⁵。また、485条の撤回権については、基本的には、従来通りの2週間であるものの(485条a1項)、契約以前の段階における書式や情報提供の不備などを理由とする撤回可能な期間については、従来は、瑕疵が消滅した時点から1ヶ月間であったのに対して、改正法では3ヶ月と2週間に延長され(485条a2項)、さらに、撤回権の存在自体について説明がなされていない、あるいは、消費者の使用言語などを利用して説明されていない場合については、新たに、瑕疵が消滅した時点から1年2ヶ月の間、撤回権が存在することが定められた(485条a3項)。

また、情報提供義務の内容についても変更が加えられている。例えば、482条においては、業者に対して、契約締結以前の段階から顧客のために書面による情報提供を行う義務が課されているが、その内容は、民法施行法(EGBGB)242条1項により、欧州議会及び消費者保護に関する欧州理事会の指令に付されているひな型に依拠することとなった。このひな型において必要とされている情報提供の内容は、契約の種類(通常のリゾート施設におけるタイムシェアリング契約、長期休暇商品についてのタイムシェアリング契約、交換契約、媒介契約)によって若干異なるものとなっているが、各々三部構成となっている。まず第一部においては、建物の所在、建物において使用する電気、水道、ガス等、建物に関する主要なデータの概要、及び、消費者が取得する権利の詳細

64 Saenger, Erman, Bürgerliches Gesetzbuch Handkommentar, 13. Aufl., 2011, Rz. 1a zu Vor. §§ 481-487 (S. 1930).

65 Erman/Saenger, Rz. 12 zu § 481 (S. 1933 f.).

(行使期間の開始時期や価格等) についての記載が義務づけられている。続いて、第二部においては、消費者に帰属する撤回権の内容、及び、契約の準拠法の概略についての記載が義務づけられている。さらに、第三部においては、消費者が取得した権利、及び、建物についての詳細な情報などを記載することが求められている⁶⁶。旧481条以下の規定が定める情報提供義務の内容が膨大であり、消費者が必要な情報を選別することが困難となっている、という批判を受け入れてか、ここでは、情報の整理及び簡素化が試みられているとも考えられよう。

なお、以上のようなBGB481条以下の規定は、不動産がドイツ国内にある場合はもとより、ドイツ以外のEU加盟国に存在する場合においても、その国家に該当する規定がない、あるいは、規定が存在するもののタイムシェアリングに関するEC指令における消費者保護の水準に見合うようなものではない場合には準用されることとなっている。

六 検討

以上のように、欧州においては、1970年以降、リゾート施設の利用を目的としたタイムシェアリング契約が活発に行われ、それに伴う深刻な消費者問題が生じたため、EUによるタイムシェアリング契約に関する規制が行われ、それを受けて、ドイツにおいては、国内法化が実現し、その過程においてタイムシェアリング契約に関する判例及び学説が深化してきた。一方、わが国においては、タイムシェアリングは、リゾート施設の利用調整方法として認識されており、その前提となる施設を利用する権利を取得するためには、事業者との間でリゾートクラブの会員契約が締結されることを要する。当該会員権は、リゾートクラブが市場に商品として登場した当初は、クラブに預託金を預託して会員権を取得した上で施設を利用する形式（預託金制）が採用されていたが、預託金制リゾートクラブ会員権が範とした預託金制ゴルフクラブ会員権について預託金返還請求権の問題が多発したため⁶⁷、会員権の保護、及び、業界の信

66 Vogl. Ermann/Saenger, Rz. 19zu § 482 (S. 1939ff).

67 この問題について、最判昭61年9月11日（判時1214号68頁）は、据置き期間経過後の預託金返還請求が容認されることを判示した。

用回復を図るために、会員が施設、あるいは、区分所有権の持分について売買契約を締結すると共にリゾートクラブの会員となる形式の共有持分制のリゾートクラブ会員権が普及するに至った⁶⁸。このような共有持分制のリゾートクラブ会員権は、上述の三で整理した各種のタイムシェアリング契約の中でも施設、あるいは、住居所有権の共有持分権設定型のタイムシェアリングに近いものと考えられよう。しかし、近時、わが国における共有制のリゾートクラブ会員権についても、会員の権利保護が十分に図れているとはいえないと考えられており⁶⁹、近時では、事業者の倒産から消費者を保護するという倒産隔離機能に着目した信託的構成が提唱されている⁷⁰。一方、ドイツにおいては、わが国で指摘されている倒産隔離機能について言及する学説は見受けられないものの⁷¹、信託形式のタイムシェアリングは実務上最も普及した類型であると評されている。もっとも、ドイツにおいては、消費者が自己の権利の内容を正確に理解し難い複雑な信託構成が利用されることにより、消費者問題が生じていた点については留意する必要があるだろう。

また、ドイツにおけるタイムシェアリングの特徴としては、BGB481条以下において、タイムシェアリングに関する規定を設けている点を挙げることができよう。上述の通り、ここにおいて消費者に付与されている中核的な権利は、契約締結後、最低14日間認められる契約の撤回権（485条）であるといわれている。わが国において、このような撤回権に相当するものとしては、申し込みの撤回等あるいは売買契約の解除ができることを告げられた日から起算して8日以内に行使し得るクーリングオフ（宅建業法37条2項）が存在する。両者を比較すると、BGBは、タイムシェアリングの権利を購入した消費者の手厚い

68 会員権実務研究会『ゴルフ・リゾート会員制クラブの実務』243頁（新日本法規1990年）。今西憲治「リゾートクラブの歴史」服部弘志『ゴルフクラブ等会員契約の法律相談』18頁（青林書院 1995年）。

69 例えば、今西憲治「リゾートクラブの種類とその契約形式」前掲・注6823頁において、事業者が倒産した場合に、役務の提供のない区分所有権を保持していても、利用は非常に困難となる、ということが指摘されている。

70 タイムシェア型住宅供給研究会『タイムシェア型住宅供給研究会報告』31頁以下（2008年）。

71 もっとも、この点に近い指摘として、Bauer, aa.O., S. 353は、受託者が倒産した場合、消費者は、ZPO 771条による取戻権、あるいは、第三者異議により保護されると説明している。

保護を図っているといえるが、この点については、リゾート施設のようなセカンドハウスを購入した消費者に過剰な保護を与えるものという批判も存在する。適切なクーリングオフの期間は、このような観点からも考えることができよう。

また、BGBにおけるタイムシェアリング規定は、上述のような消費者の撤回権を担保するべく、BGB484条及びBGB-InfoV2条により、事業者に対して物件に関する詳細な情報提供義務を課していた。しかし、その内容については、消費者に対して極めて詳細な情報を提供したとしても、消費者がそれらの経済的、法律的意思をすべて理解しているとは限らない、という批判が加えられていた。一方、わが国においては、共有制リゾートクラブについては、事業者に対して、宅建業法35条（重要事項の説明等）及び37条1項（書面の交付）において、売買契約前及び契約締結段階において、物件の概要及び売買契約の内容について詳細に記載した書面を交付した上で説明を行うことが義務づけられており、さらに、平成元年に出された建設省経動発第54号「リゾートクラブ会員権について」という指導通達では、これらの内容に加えて、①一室あたりに換算した口数、②宿泊施設以外の付帯施設（プール、テニスコート等）の概要、③当該施設以外に利用可能な宿泊施設の概要等、8項目の説明を追加することが指示されている。しかし、上述のようなドイツ法への批判を考慮すると、消費者に対する適切な情報提供のあり方を検討する余地があろう。

おわりに

近代民法は、基本的共同所有形態として「共有」を予定しているが、20世紀後半、特殊な共有形態である「区分所有」が普及した。このような共同所有形態においては、区分所有権者による特定の居住空間の排他的利用が可能となる。これに対して、タイムシェアリングは、複数の権利者が目的物を一定期間排他的に利用することを可能とする共同利用形態であると位置づけることができるのではないだろうか。

近時、ドイツにおいては、EC指令を受けてリゾート施設の利用を前提としたタイムシェアリングに関する立法が実現した。リゾート施設のタイムシェアリングの場合には、対象の価格が高額であることが多く、且つ、国境を越えて契約が締結されることが多いため、問題が深刻化する傾向にあったことがその

背景にあると言えよう。しかし、本来、タイムシェアリングは、目的物が不動産に限定されるものではなく、例えば、わが国においても、リゾート施設の利用調整の手段としてのタイムシェアリング以外にも、一台の車を複数人が利用する形式としてタイムシェアリング方式を採用する事例、都市における移動の利便性を追求した自転車のタイムシェアリングの事例などが存在する⁷²。したがって、今後は、検討対象を拡大した上でタイムシェアリングのあり方を考察する必要があるだろう。

(本研究は、平成21年度駿河台大学特別研究助成の成果である)

72 例えば、日経新聞2011年4月26日においては、レンタカーの市場規模が横ばいなのに対して、カーシェアリングの利用が増加していることが報告されている。