

ワーキンググループ A

A-4 マンション投資への悪質な勧誘

評価者のコメント

- 宅地建物取引業法と特定商取引法との間に隙間ができないようにする。
- 現実に苦情件数が増加している。
- 駅頭でのキャッチセールスの事例等に対応する為、宅建業法のクーリングオフの対象を拡大する。
- 名前・目的を告げない勧誘はそもそも怪しいので、このケースはたまたまマンションが商品であるけれども宅建法だけの問題ではない。消費者への啓発が大事。
- 勧誘業者と販売業者が異なる場合、規制の隙間ができない措置を講じるべき。
- 行政処分の対象となるような事例について、現状回復の措置を行うような制度の導入の検討。
- ほとんどの宅建業者は適切な商行為を行っている。規制の強化により一部の悪質業者を排除することで、優良業者の営業活動が円滑にできるようにすべき。
- 契約締結前の行為規制やクーリングオフの拡大は、必ずしも取引の安定性を損なうものとは考えられないのではないか。
- 不動産取引においても、営業が一部に悪質化・巧妙化しているので、宅建業法においても行為規制については特定商取引法と同等の規定を定めなければならない。
- 販売業者と勧誘者が分離する場合への対処をしっかりと行っていただきたい。
- クーリングオフについては、制度変更の前提となる事実関係をしっかり調査することが必要。不動産取引の安定性という重要な反対利益を考えると、拙速に規制の変更を行うことは危険である。クーリングオフについて、不動産取引の安定がクーリングオフ拡大によりどのように害されるのかは、国土交通省において具体的に検討してほしい。
- 新たな規制を加えるためには十分な裏付けが必要なので、国民生活センター等を含めてクーリングオフの具体的な必要性を事実をもって示すことが重要。
- 販売業者と勧誘業者が別になっているケースについては両罰の可能性を含めて規制の抜け道を残さないようにすべき。

WGの評価結果

改革の方向性：

契約締結前の行為規制、契約締結後の消費者保護規定の充実を含め、法的措置について検討する。

留意点：

省令、通達で可能な措置は早急に行う。法的措置については、実態把握の上、取引の安定性にも考慮して検討する。

とりまとめ内容

契約締結前の行為規制については、業務改善の指示、業務停止、免許取消の前提となる規制であるので、規制内容を明示する必要がある。また、明示すれば、業者・業界への行政指導の際にも省令の内容により行為規制の態様を明確にすることになり、更に効果が強くなる。

契約締結後については、現行規定（宅地建物取引業法第 37 条の 2）については、キャッチセールスを想定していなかったとの国土交通省の回答であった。しかし、現実にキャッチセールスなどで長時間事務所に閉じ込められたケースが消費者センターに上がってきている。消費者センターに上がってきている事例をきちんと把握した上で、法改正（クーリング・オフなどの契約の効力にかかわる規定の改正）を検討する必要がある。

また、行政処分が行われた場合の私法上の効果についても、事実上の推定が活用されることも期待される。