

制度改正の方向性について

宅地建物取引業法と特定商取引に関する法律の比較

宅建業法

業に対する規制

○法3条 業の免許
(無免許営業は直罰)
※免許取消処分、情状が重い場合は、取消後、5年間再取得が禁止

○法15条
取引主任者の必置
(指示、停止等)

○法25条
営業保証金の供託
(指示、停止、直罰)

○法41, 41の2
手付金の保全、保管義務
(指示、停止等)

勧誘時

○法22条の4, 48条
請求時に取引主任者証の提示 従業者証明書の携帯、請求時に提示(指示、停止、直罰等)

○法47条
・故意の事実不告知、不実告知の禁止
(指示、停止、直罰等)

○法47条の2
・断定的判断の提供、威迫、利益保護に欠ける行為(省令規定)の禁止(指示、停止等)

○省令16条の12
以下の行為を禁止
・環境、交通等断定的判断の提供
・判断のため必要な時間を与えることを拒否
・電話による長時間勧誘等私生活又は業務の平穩を害するような方法により**相手方を困惑させる行為**

契約時

○法35条
主任者が主任者証を提示して重要事項の説明(指示、停止等)
(主任者証の不提示は直罰)

○法37条
契約締結時の書面交付義務(指示、停止、直罰等)

民事ルールの特例 (宅建業者が自ら売主となる場合)

○法37の2
事務所等以外で契約した場合、告知日から8日以内はクーリングオフ可能(指示)

○法38条
損害賠償予定、違約金の上限は代金の20%以内(指示)

○法39条
手付の額は代金の20%以内(指示)

○法40条
瑕疵担保特約を設ける場合、引渡し日から2年以上とすること(指示)

特商法(訪問販売の場合)

勧誘時

○法3条
勧誘に先立って、名称、目的、商品種類の明示義務(指示、停止)

○法3条の2
契約締結しない意思表示をした者に対する再勧誘の禁止(指示、停止)

○法6条
不実告知、故意の事実不告知(重要事項)、威迫困惑の禁止、公衆の出入りしない場所での勧誘の禁止(指示、停止、直罰)

○法7条、8条
履行拒否、不当遅延、故意の事実不告知(判断に影響を与える事項)、不告知、過量販売、取引の公正と購入者の利益を害する行為(省令)について指示、停止できる

○省令7条第1号
迷惑を覚えさせるような仕方での勧誘をし・・・撤回若しくは解除について迷惑を覚えさせるような仕方でのこれを妨げること

契約時

○法4条
営業所等以外で又はキャッチセールスやアポイントメントセールスにより営業所等で申込を受けたときの書面交付義務(指示、停止、直罰等)

○法5条
営業所等以外又はキャッチセールスやアポイントメントセールスにより営業所等で契約締結したときの書面交付義務(指示、停止、直罰等)

民事ルールの特例

○法9条
営業所等以外又はキャッチセールスやアポイントメントセールスにより営業所等で契約した場合、書面受領日から8日以内はクーリングオフ可能(クーリングオフ妨害があった場合等、再度書面交付時から再計算)

○法9条の2
過量販売の場合の解除権

○法9条の3
不実告知、故意の事実不告知で誤認した場合の契約取消権(気づいてから6ヶ月以内)

○法10条
損害賠償予定、違約金額の制限

1 特定商取引法の適用除外となっている販売、役務の提供について

他の法律によって消費者保護が適切に図られると認められる商品の販売や役務の提供について適用を除外する・・・
これは、商品の販売等について、各個別法において、実効ある規制体系が構築されているものを指す。そうしたものに合致するか否かの判断は以下の二点が満たされているかにより判断することとなる。具体的には、

①消費者被害に対する是正措置が整備されていること
(設置法に基づく一般的な行政指導等では不十分)

②是正措置を発動することが可能となるような法目的との整合性
(業務改善命令、約款変更命令、指示、懲戒等に該当する措置が法律上規定されており・・・消費者被害が発生した際に発動することが可能であり、消費者被害が発生している状況を一定の強制力をもって改善することができるものと認められる場合を指す。)

※「特定商取引に関する法律の解説」より抜粋

○特商法第26条

前三節の規定は、次の販売又は役務の提供で訪問販売、通信販売又は電話勧誘販売に該当するものについては、適用しない。

八 次に掲げる販売又は役務の提供

- イ 金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者が行う同条第8号に規定する商品販売又は役務の提供・・・
- 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者・・・が行う第2条第2号に規定する商品の販売又は役務の提供
- ハ 旅行業法第6条の4第1項に規定する旅行業者及び同条第3項に規定する旅行業者代理業者が行う同法第2条第3項に規定する役務の提供
- ニ イから八までに掲げるもののほか、他の法律の規定によって・・・購入者若しくは役務の提供を受ける者の利益を保護することができるものと認められる販売又は役務の提供として政令で定めるもの

2 特定商取引法における勧誘時の行為規制の趣旨（訪問販売の場合）

○法第3条 氏名、勧誘目的、商品、役務の種類等の明示

- ・訪問販売は・基本的に相手方は望んでいないにもかかわらず不意に勧誘を受けるもの。
- ・訪問目的等を偽って告げることは、相手方がそのような勧誘を受けるか拒否するかを判断する最初の重要な機会を奪う
- ・販売業者等と購入者等との間の適正なルールを整備するという観点から本条を規定
(※勧誘目的の明示規制は、点検商法による悪質な消費者トラブルの発生に対処するため、平成16年改正で措置)

○法第3条の2第2項 契約を締結しない旨の意思を表示した者に対する勧誘の禁止

- ・訪問販売を中心とした消費者被害では・いったん事業者の勧誘が始まってしまうと、明確に断ることが困難である場合が多く、言葉巧みな話術に乗せられたり、数時間にわたり粘られた結果、最終的な契約にこぎつけられてしまうケースが多い。
- ・勧誘開始段階において、消費者被害の端緒ともいえる意思に反した勧誘行為を受けてしまう状況そのものから、消費者を保護することが求められる。
- ・「勧誘をしてはならない」とは・そのまま勧誘を継続することやその後改めて訪問して勧誘することも禁止されている。
- ・その商品等の性質等に鑑みて、相当な期間が経過した場合は、実質的に別の商品等の契約であると考えられる場合もある。
(※本条は、執拗な勧誘・販売行為による高額被害が増加していること等から、平成20年改正で創設)

○法第7条第4号（省令第7条） 購入者等の利益を害するおそれのある行為への指示（迷惑を覚えさせるような仕方）

- ・「迷惑を覚えさせるような仕方」とは、客観的に相手方が迷惑を覚えるような方法であればよく、実際に迷惑と感ずることは必要ではない。
- ・具体的には、正当な理由なく午後9時から午前8時まで等不適當な時間帯に勧誘をすること、長時間にわたり勧誘をすること、執拗に何度も勧誘すること等はこれに該当することが多いと考えられる。

(※貸金業法施行規則第19条において、午後9時から午前8時までの間に、債務者への電話、ファックス送信、居宅の訪問をすることが禁止されている。)

3 悪質な勧誘行為等に対処するための制度改革の方向

(1) 現行制度

○宅地建物取引業法第47条の2

宅地建物取引業者又はその代理人、使用人その他の従業者（以下この条において「宅地建物取引業者等」という。）は、宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為をしてはならない。

2 宅地建物取引業者等は、宅地建物取引業に係る契約を締結させ、又は宅地建物取引業に係る契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、宅地建物取引業者の相手方等を威迫してはならない。

3 宅地建物取引業者等は、前二項に定めるもののほか、宅地建物取引業に係る契約の締結に関する行為又は申込みの撤回若しくは解除の妨げに関する行為であつて、第三十五条第一項第十四号イに規定する宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるもの及びその他の宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものをしてはならない。

○宅地建物取引業法施行規則第16条の12（抄）

法第47条の2第3項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。
- イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。
- ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。
- ハ **電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。**

○H8.3.5 建設省不動産課長通達（困惑させる行為の解釈について）

電話による長時間の勧誘をすること、社会通念上相手方が迷惑するような不適當な時間帯に電話等により勧誘すること、相手方が契約を締結する意思がないことを明らかにしている場合において執拗に勧誘を行う等電話、ファックス等の方法を問わず私生活又は業務の平穩を害することにより相手方を困惑させる行為を禁止するものであること。

建設産業・不動産業

| [建設業](#) | [建設市場整備](#) | [不動産業](#)

建設業

- [建設業 トップ](#)
- [建設業の許可](#)
- [経営事項審査](#)
- [建設業に係る登録制度](#)
- [公共工事の入札契約制度](#)
- [共同企業体制度\(JV\)](#)
- [建設工事紛争審査会](#)
- [所管法令・通達一覧](#)
- [建設業法令遵守](#)
- [審議会・研究会報告等](#)
- [建設工事標準請負契約約款](#)
- [ガイドライン・マニュアル](#)
- [統計・データ](#)

建設市場整備

- [建設市場整備 トップ](#)
- [建設関連業](#)
- [専門工事業等](#)
- [建設マスター/組合制度等](#)
- [CM方式等の活用](#)

投資用マンションについての悪質な勧誘電話等にご注意ください

最近、投資用マンションの販売などの不動産取引に関して、宅地建物取引業者から電話による執拗な勧誘を受けたなどの苦情・相談が増えています。

宅地建物取引業法(以下、「法」という。)では、宅地建物取引業者に対し、契約の締結の勧誘をするに際して

[1]電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させる行為(法第47条の2第3項(法施行規則第16条の12第1号のハ))

[2]威迫する行為(法第47条の2第2項)

[3]不確実な将来利益の断定的判断を提供する行為(法第47条の2第1項)などを禁止しています。

次のような勧誘を受けた場合は、そのときの具体的な状況や様子(日時、勧誘してきた会社情報(正確な会社名(例えば(株)〇〇〇不動産、△△△販売(株)など)、会社所在地、免許証番号)、担当者名、具体的なやり取り等)を記録するなどして、免許行政庁までお知らせください。

- ・断ったにもかかわらずしつこく電話をかけてくる
- ・長時間にわたって電話を切らせてくれなかった
- ・深夜や早朝に電話をかけられた
- ・脅迫めいた発言があった
- ・自宅に押しかけられ契約等を迫られた
- ・不確実な将来利益を確実に保証された など

[労働・資材対策](#)
[建設産業の振興](#)
[建設業におけるEDIの普及促進](#)

不動産業

[不動産業 トップ](#)
[平成23年東北地方太平洋沖地震への対応状況](#)
[宅地建物取引業について](#)
[賃貸住宅管理業について](#)
[マンション管理業について](#)
[不動産投資について](#)
[窓口案内](#)
[不動産取引関連情報・不動産取引に関するお知らせ](#)
[所管法令](#)
[審議会・研究報告](#)
[関連リンク](#)
[サイトマップ](#)

建設・不動産業の許認可・登録

建設産業政策2007

反社会勢力に対する取組

不動産業における
マネー・ローンダリング対策
(犯罪収益移転防止法)

○宅建物取引業者の免許行政庁の検索

以下のページで、会社名(免許証番号)を入力すると宅地建物取引業者の免許行政庁を確認することができます。

・ [建設業者・宅建業者等企業情報検索システムのページへ](#)

(注)○宅地建物取引業者は都道府県知事免許業者の検索も可能です。

○平仮名の小文字は大文字で入力下さい。

○キーワードでの検索も可能です。

○免許行政庁の連絡先

検索結果により、担当の「免許行政庁」にご連絡下さい。

○「免許行政庁」が各地方整備局等の場合は、国土交通大臣免許となります。

本店(主たる事務所)が所在する都道府県を管轄する地方整備局等の宅地建物取引業免許部局に連絡して下さい。

・ [地方整備局等の管轄区域、宅地建物取引業免許\(大臣免許\)の窓ロー覧のページ](#)

○「免許行政庁」が都道府県名の場合は都道府県知事免許業者となります。

・ [当該都道府県の宅地建物取引業免許部局](#)に連絡して下さい。

○個人情報の消去等について

個人情報取扱事業者は個人情報の取扱いに関する苦情の適切かつ迅速な処理に努めることとされており(個人情報保護法第31条第1項)、プライバシーポリシー等に基づき、本人からの申し出によりデータ消去等に応じる場合もあります。本人から勧誘してきた事業者の個人情報相談窓口に対し、データ消去等の申し出をされることも解決の手段として考えられますので、ご検討ください。

最近、投資用マンション販売などの不動産取引に関して、宅地建物取引業者から執拗な電話勧誘を受けたなどの苦情・相談が増えています。

宅地建物取引業法(以下、「法」という。)では、宅地建物取引業者に対し、契約の締結の勧誘をするに際して

- ① 電話による長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させる行為(法第47条の2第3項(法施行規則第16条の12第1号のハ))
 - ② 威迫する行為(法第47条の2第2項)
 - ③ 不確実な将来利益の断定的判断を提供する行為(法第47条の2第1項)
- などを禁止しています。

次のような勧誘を受けた場合は、そのときの具体的な状況や様子、① 日時、② 勧誘してきた会社情報(正確な会社名(例えば(株)〇〇〇不動産、△△△販売(株)など)、③ 会社住所、④ 宅地建物取引業者免許証番号、⑤ 担当者名、⑥ 具体的なやり取り等、これらの内容を記録して、東京都知事免許の宅地建物取引業者の場合は、東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課までお知らせください。

- 断ったにもかかわらずしつこく電話をかけてくる
- 長時間にわたって電話を切らせてくれなかった
- 深夜や早朝に電話をかけられた
- 脅迫めいた発言があった
- 自宅に押しかけられ契約等を迫られた
- 不確実な将来利益を確実に保証された など

○東京都知事免許の宅地建物取引業者の検索

以下のページで、会社名(免許証番号)を入力すると宅地建物取引業者の免許証番号を確認することができます。

- [宅地建物取引業者の免許情報提供サービスのページへ](#) 

○連絡先

検索結果により、東京都知事免許の宅地建物取引業者の場合は、東京都都市整備局住宅政策推進部不動産課に連絡してください。

電話：03－5320－5071（直通）

※個人情報の消去等について

個人情報取扱事業者は個人情報の取扱いに関する苦情の適切かつ迅速な処理に努めることとされており（個人情報保護法第31条第1項）、プライバシーポリシー等に基づき、本人からの申し出によりデータ消去等に応じる場合もあります。本人から勧誘してきた事業者の個人情報相談窓口に対し、データ消去等の申し出をされることも解決の手段として考えられますので、ご検討ください。

[▲このページの頭へ](#)

[トピックス一覧](#) > [平成22年度のトピックス一覧](#) > [投資用マンション等についての悪質な勧誘電話等にご注意ください！](#)

[東京都都市整備局トップページへ](#) [総目次Index](#)

(2) 省令改正の方向 (案)

法第47条の2第3項の国土交通省令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をすること。
- イ 当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること。
- ロ 正当な理由なく、当該契約を締結するかどうかを判断するために必要な時間を与えることを拒むこと。
- ハ 当該勧誘に先立って、宅地建物取引業者等の氏名又は名称及び当該契約の締結について勧誘をする目的である旨を告げることなく勧誘を行うこと。
- ニ その者が当該契約をしない旨の意思（当該勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思を含む。）を表示したにもかかわらず、勧誘を継続すること。
- ホ 迷惑を覚えさせるような時間に電話又は訪問をすること。
- ヘ 深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること。

4 クーリングオフ規定に関する宅建業法と特商法の比較

宅建業法

事務所等以外の場所で申込み又は契約締結

クーリングオフできる旨を書面で告知

クーリングオフ期間
・8日間 又は
・代金全額支払うまで

※事務所での契約はクーリングオフ不可
※顧客が自宅や職場での説明を希望した場合はクーリングオフ不可

過去2年間のPIO-NET事例では、特商法のような妨害行為により期間経過した事例は確認されなかった。

特商法

○営業所等以外の場所で申し込み又は契約締結

○キャッチセールス等で連れてこられて営業所等で申込み又は契約締結

クーリングオフできる旨の書面を交付

クーリングオフ期間
8日間

※営業所での契約は原則クーリングオフ不可だが、キャッチセールス等で営業所に連れてこられた場合はクーリングオフ可能

クーリングオフ妨害
(虚偽説明、威迫等)

改めてクーリングオフできる旨の書面を交付

クーリングオフ期間
8日間

5 その他規制仕分け、消費者委員会建議で指摘された項目

- 1 キャッチセールスで事務所に連れられ、そのまま押印して契約した事例について（規制仕分け会議における事例提示）
そうした事実は確認されなかったことが判明した。
- 2 宅建業者でない者が販売勧誘を行っている場合の規制のあり方について（規制仕分け会議における意見）
事業者がどのような形態で勧誘・販売行為を行っているかの実態把握に努め、必要な検討を行う。
- 3 事実不告知等があった場合の契約解除権について（規制仕分け会議における意見）
どのようなトラブルが生じているか実態を調査分析した上で、制度改革が必要かどうかを検討。
- 4 威迫行為に対する罰則規定の設置について（5.13消費者委員会建議）
どのようなトラブルが生じているか実態を調査分析した上で、制度改革が必要かどうかを検討。

6 悪質な勧誘行為に対処するための今後の取り組み

- 各種メディアを活用し、消費者へ情報提供、注意喚起
- 宅地建物取引業者等に対して法規制等の周知徹底
- 都道府県消費者行政部局等の関係行政機関と宅建業法所管部局（国土交通省を含む）の連携強化・情報の共有
- 悪質な勧誘に関する相談があった場合、事実関係を把握の上、厳正に対処
（免許行政庁を問わず積極的に対応（対応行政機関は免許行政庁へ情報提供））
- 悪質な勧誘事業者に関する積極的な情報収集、免許行政庁間で行政指導及び行政処分に関する情報共有

今後のスケジュール予定

7月 社整審不動産部会の開催
パブリックコメント実施

8月 省令改正（公布）

以後、事業者団体に説明会、消費者向けセミナーを実施

10月上旬目途で改正省令の施行