

意見の概要及び国土交通省の考え方

<総論:本案に反対する意見>

	意見の概要	国土交通省の考え方
1	本案の禁止事項は、一般常識に反する行為であり、現行条文で包括されるのであれば、改めて明文化する必要はない。	本改正は、「規制・制度改革に関する方針について」(平成23年4月8日閣議決定)や宅地建物取引に係る悪質な勧誘行為の実態調査の結果等を踏まえ、規定の明確化を行うものです。
2	迷惑行為の判定の主体が消費者であり、一方的な主観に基づいて消費者に告発される可能性がある。	悪質な勧誘行為に該当するかどうかについては、監督官庁において事実関係を適切に調査をした上で判断するものであり、一方的な主観のみで判断されるものではありません。
3	現行法令においても、悪質業者の取り締まりは可能であり、監督官庁等の意識次第で解決を図ることができる。	1の考え方の通りです。本改正によって省令による行為規制の内容がより明確になることから、さらに適切な行政指導等を行うことができるようになると考えております。

<総論:更なる規制の強化を求める意見>

	意見の概要	国土交通省の考え方
4	消費者が自ら問い合わせたとき以外の営業行為を禁止すべき。	宅地建物取引業法は、必要な業規制を行うことにより、購入者等の利益の保護と宅地建物の流通の円滑化を図ることを目的としておりますが、消費者が自ら問い合わせたとき以外の営業活動の禁止は、過度の営業規制となりかねないおそれがあると考えております。
5	金融商品と同様に不招請勧誘も禁止すべき。	金融商品取引法においては、一部の金融商品についての不招請勧誘が禁止されておりますが、勧誘行為を規制する場合は、宅地建物と金融商品の違いを踏まえた上で、適切に措置を講じることが必要と考えております。4と同様に、不招請勧誘を禁止することは、過度の営業規制となりかねないおそれがあると考えております。

6	電話・訪問による勧誘行為・販売行為を全面的に禁止すべき。	購入者の都合によっては、電話や訪問による営業を必要とされる場合があることから、4と同様に、電話・訪問による勧誘行為・販売行為を全面的に禁止することは、過度の営業規制となりかねないおそれがあると考えております。
7	勤務先への勧誘行為等を全面的に禁止すべき。	4と同様に、勤務先への勧誘行為を全面的に禁止することは、過度の営業規制となりかねないおそれがあると考えております。

<各規定案について>

	意見の概要	国土交通省の考え方
8	勧誘目的を隠しての勧誘も禁止行為として明文化すべき。電話において勧誘目的でない旨を主張して、直接会うことを約束する事例あり。	宅地建物の契約締結の勧誘を行おうとする場合、勧誘に先立って、勧誘目的が当該締結を行おうとするものであることを告げなければなりません。勧誘目的を隠して勧誘することは、本規定案の禁止行為に当たります。
9	勧誘に先立って告げる名称は正式名称としていただきたい。略称等を使用し、名称をごまかす事例あり。	「名称」とは、宅地建物取引業免許の商号及び名称を指します。相手方を誤認させるような略称等を告げた場合、本規定案における「名称」を告げたことにはなりません。
10	相手方が契約をしない旨を表示した場合に継続してはならない勧誘とはどのような勧誘を指すのか。	相手方が契約しない旨の意思表示をした場合、電話、訪問等にかかわらず、いかなる方法であっても、勧誘を継続することは禁止されます。なお、具体的な運用については、他法令等の例も参考にしながら、今後、検討してまいります。
11	名称、目的を告げれば勧誘をしてもよいのか。	勧誘を行う際は、宅地建物取引業者の商号又は名称、担当者名、勧誘目的を告げる必要があります。
12	消費者が、マンション販売が不要である旨を告げた場合、二度と連絡できないようにすべき。	本規定案において、契約締結をしない意思を表示した者に対する勧誘を禁止しておりますが、具体的な運用については、他法令等の例も参考にしながら、今後、検討してまいります。

13	宅地建物販売の場合、消費者が一つの物件について契約をしない旨の意思表示をしたとしても、販売を行う宅建業者は、他の物件を紹介し、営業を行うのが一般的であるが、そのような場合、禁止行為に該当するのか。	一般的に、契約締結しない意思を表示した者に対する勧誘行為の禁止は、取引しようとする物件ごとに判断されます。
14	継続して勧誘することが可能となる基準についてどのように考えているのか。	継続して勧誘を行うことの判断については、13と同様の考え方となります。
15	契約締結しない意思の表示方法について明確な基準を示すべき。	電話、口頭の手段を問わず、購入者等が契約締結しない旨の意思表示をした場合は、勧誘を行うことが禁止されます。なお、具体的な運用については、他法令等の例も参考にしながら、今後検討してまいります。
16	相手方が契約締結しない意思を表示しない限り、勧誘してもよいのか。	勧誘を行うことは可能ですが、契約締結しない意思を表示しなくとも、相手方の私生活等の平穩を害するような方法により取引の相手方を困惑させることは、禁止されます。
17	勧誘業者は、勧誘を受ける意思があることを確認すべきではないか。	本規定案では、勧誘を行う宅地建物取引業者は、勧誘に先立って、勧誘をする目的であることを告げなければならないことから、相手方は、その時点で勧誘を受ける意思があるかどうかの表示を行うことが可能です。なお、相手方が勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思表示した場合、勧誘を継続することは禁止されます。
18	「迷惑を覚えさせるような時間」について個人差があるが、明確な基準を示すべき。仮に消費者の同意を得た場合は、本規定の適用除外など一定の緩和措置をとる必要があるのではないか。	他法令等の例も参考にしながら、今後検討してまいります。
19	「深夜」とは具体的に何時から何時までを指すのか。「迷惑を覚えさせるような時間」と「深夜」が混同するため、それぞれ定義を示すべき。	深夜の勧誘は、相手方を困惑させる場合の例として示すものであり、本規定案においては、私生活又は業務の平穩を害するような方法により取引の相手方を困惑させることが禁止されます。

<その他>

	意見の概要	国土交通省の考え方
20	監督官庁は、形式的な契約書のみの確認でなく、禁止行為の実態に即し、適正な行政処分を行うべき。	本規定案における改正内容も踏まえ、勧誘行為の実態を踏まえた上で、厳正に対処いたします。
21	迷惑勧誘の禁止の部分について罰則等を追加するべきではないか。	迷惑行為によって宅地建物取引業法に違反した場合、監督命令の対象となりますが、新たに罰則を設けることについては、行為の態様や被害の発生状況、既存の罰則との関係等を踏まえ、慎重に検討する必要があると考えております。なお、現行制度においても、迷惑行為等を把握した場合、事実関係を踏まえた上で、厳正に対処いたします。
22	迷惑勧誘に対する規制を宅地建物取引業法において明記すべきではないか。	悪質な勧誘行為の実態調査の結果等を踏まえ、今般、宅建業法施行規則を改正し、規定の明確化を行うこととしました。
23	迷惑勧誘の禁止に対する世論の高まりに応えるため、消費者に対する啓発などを行うべきではないか。	消費者に対する普及啓発は重要であり、政府広報の活用やホームページによる情報提供等を通じ、制度の周知を行ってまいります。
24	迷惑勧誘の禁止に対する世論の高まりに応えるため、新たな取り締まり方法についても提示すべきではないか。例えば、消費者が「迷惑をおぼえた」と主張した場合等は、業者側に事実でないことの挙証責任を負わせ、できない場合は指導対象とすべきではないか。	迷惑行為等を把握した場合、監督官庁は、双方の主張や申立て内容を把握し、事実関係を的確に踏まえた上で、行政指導等の必要性について判断することになります。
25	今回の改正はいわば「入口での消費者保護」を図る内容となっておりますが、実際にはその意に反し契約締結をしてしまう消費者も多いことを踏まえ、契約手続きについてのより具体的な解釈・運用についても示すべきではないか。	契約手続きについては、宅地建物取引業法において、契約が成立するまでの間に重要事項説明を行い、契約締結書面を交付する等の義務が定められていますが、宅地建物取引業者は、こうした規制内容を適切に踏まえた上で、適切に業務を実施することが重要であると考えており、不適切な契約行為等については、事実関係を踏まえた上で、厳正に対処いたします。

26	宅地建物の売却を求める勧誘行為についても同様の規制を行うべき。	規制対象となる勧誘行為は、宅地建物取引業に係る契約の締結に係るものであり、宅地建物の売却を求める勧誘も含まれます。
27	迷惑を覚えさせるような言動・態度による勧誘についても禁止すべき。	迷惑を覚えさせるような言動・態度によって相手方を困惑させる行為については、現行制度で禁止されております。
28	『年金としてのマンション購入』という文言を用いるような新聞広告等において、契約の本質に誤解を与えるような不適切な広告活動がある場合、指導すべき。	新聞広告等における不適切な広告表示については、景品表示法や宅地建物取引業法における規制に加え、関係団体による不動産の表示に関する公正競争規約の適切な運用など、不適切な広告活動が行われないよう対処しております。
29	消費者が、勧誘業者が保有する勧誘リストについて削除要求を行った場合、業者はその要求に応じなければならない規定を設けるべき。	個人情報取扱事業者は、個人情報の保護に関する法律に基づき、適切に個人情報を取り扱う必要があります。
30	特定商取引に関する法律と同様の規制が必要と考える。	本規定案は、特定商取引に関する法律等における勧誘規制の例も参考にしながら、作成したものです。
31	「キャッチセールス事案」についても、特定商取引法との兼ね合い等を見ながら、規制強化を検討すべきではないか。	不動産のキャッチセールスに関する勧誘トラブルの事例を把握した場合には、事実関係を確認の上、対応を検討することが必要であると考えています。
32	不動産取引についても金融商品の販売等に関する法律のように民事ルールを設けるべき。	一般的に、契約取消権等の民事ルールを設けることについては、取引の安定性に影響を与えることから、その必要性や効果について慎重に検討する必要があると考えております。
33	特定商取引に関する法律や個人情報の保護に関する法律等の他の法律と連携し、消費者保護を図るべき。	本規定案における改正内容等も踏まえ、関係機関と連携を図り、適切に購入者等の利益の保護を図ってまいります。
34	宅地建物の勧誘にあたり、消費者が嫌がらせを受けた等のトラブルがあった場合、消費者が迅速に通報できる連絡先を設けるべき。	監督官庁間で協力体制を整備するとともに、関係機関と連携を図り、適切に対処してまいります。