

悪質なマンション勧誘にメス

仕分けで規制強化

宅建業法、政省令見直し検討を

「深夜まで、15時間勧誘された」「断ると生コンを流しに行くと言われた」。マンション勧誘の苦情が急増し悪質さがエスカレートしていた問題で、政府の行政刷新会議は7日、「規制仕分け」で規制強化の判定を下した。国土交通省に対し、宅地建物取引業法の施行規則に、事業者名や勧誘目的の明示、再勧誘の禁止などを明記する必要性を指摘。キャッチセールスや勧誘目的を告げずに電話で呼び出した場合もクーリングオフができるような法的措置の検討を求めた。宅建業法は、09年12月に施行された改正特定商取引法から消費者保護規定があることを理由に適用除外されたが、苦情相談が急増していた。ただし、同様に適用除外された電気通信分野、未公開株などの金融商品で苦情相談はさらに激増している。金融商品取引法は改正案が国会に提出されるが、電気通信分野での消費者保護規定の見直しは喫緊の課題といえる。

マンション投資への悪質な勧誘

〈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。

マンション勧誘の苦情相談は00年から年々増加し、09年度は5357件(11年3月7日時点)と初めて5000件を超えた。08年度に比べ22%、1000件近くも急増した。10年度も4781件(同)と前年同期をすでに535件上回っている。

国民生活センターでは99年7月から再三公表し、注意を呼びかけてきた。昨年11月には、「断り続ける足を蹴られた」「息子を代わらないとガソリンをまぐと言われた」「絶対もうかると言われ

たが物件価格が7割下落した」などの相談内容を(相川優子)



勧誘行為に特商法と同様の規制を求めた青山理恵子・NACS副会長

公表。ますます悪質さがエスカレートしていると見て、宅建業法と同法政省令の改正、解釈や運用の明確化などの検討を求めている。

同日、参考人を務めた日金銀屋活(ドバイサー・コンサルタント協会(NACS))の青山理恵子副会長は、現時点で被害の実態調査・事実確認をしているという国土交通省の対応に対し「大変違い、

宅地建物取引業法

47条の2で、「利益を生じ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」「相手方等を威迫してはならない」とし、「相手方等の利益の保護に欠けるもの※」を禁止している。

同法施行規則16条の2で、「相手方等の利益の保護に欠けるもの※」として、勧誘行為では「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」「正当な理由なく、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」「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」の3つを規定している。国土交通省は事業者名を名乗らないことなどは「困惑させる」行為で読めると主張したが、仕分け人は特商法と同様に、事業者名や勧誘目的の明示、再勧誘の禁止などを明記することを求めた。

甘いと言わざるを得ない」としやすくはないか、なぜできないのか」と投げかけた。不適当な勧誘時間を解釈通達で示すことなども求めた。

平野達男・内閣府副大臣も「事業者名を告げない例があることは認めなければならぬ」と話し、「施行規則への」明記と同時に国土交通省の意志として禁止することをやらせたらどうか」と提案。「省令改正は大臣の判断だけでできる」とも話した。

これに対し、津川祥吾

「行政指導、行政処分も



「国交省の意志として禁止してはどうか」と提案した平野達男・内閣府副大臣

国土交通大臣政務官は、明文化で終わるのではなく実効性が重要と話し、苦情相談の分析調査を3カ月程度でまとめる方針

を示した。その上で「施行規則の見直しを大至急やらせていただく」と答えた。平野副大臣は「実体験

として、やはりマンション

の動機は多い」と話し、迅速な対応を求めている。

契約後の消費者保護規定については、クーリングオフ制度の対象拡大が議論された。宅建業法は「事業者等以外」で契約した場合はクーリング・オフができると規定している。国交省は「モデルルームや自宅は該当する」と説明した。

これに対し、山本豊・京都大学大学院法学研究科教授は、①駅の近くでパンフレットを示されてモデルルームに誘われた場合②勧誘目的を告げずに電話で呼び出された場合③を、クーリングオフの対象に加えることを提案。「特定商取引法と一貫性があり合理性があるのではないか」と国交省の考えを求めた。

これに対し、津川政務官は「キャッチセールス法律は想定していない。

事例があるといふことなので、できるよつに見直しを検討させていただきたい」と答えている。山本氏はクーリングオフ妨害への法制制がかかっていないのは問題とも指摘している。

規制仕分けの評価結果に強制力はないが、内閣府と国交省の政務三役が示された方向で協議をし、今月中にまとめる政府の規制改革方針に盛り込む。閣議決定し、拘束力を持たせる。

◇ 規制仕分けは6、7日の両日、東京・品川区のTOCC五反田で、公開で行われた。訪問介護サービスの開業要件など12項目のうち9項目で規制が緩和された。消費者からの苦情相談が急増していた「マンション投資根への悪質な勧誘」「貴金属の訪問買い取り」の2項目では規制強化の判定が下った。生活困窮者を支援するための官民連携では、結識はなされなかった。

JAPAN SPECIALIZED NEWSPAPERS ASSOCIATION

あらゆる産業分野から厳選された
専門新聞・通信社95社が加盟

読者総数 **1,200**万人

観日本専門新聞協会
株式会社日本消費経済新聞社

〒105-0001
東京都港区虎ノ門1-2-12 第2興業ビル
TEL03-3597-8881 FAX03-3508-8888

www.senmonshinbun.or.jp/