

〈研究ノート〉

## マンション投資における不招請勧誘

柏 木 信 一

(受付 2012年 5 月 31 日)

### 目 次

1. はじめに
2. 法規制の現況
3. マンション投資に関する不当勧誘の実例
4. マンション投資勧誘に関するトラブルの発生要因
5. おわりに

#### 1. は じ め に

不招請勧誘とは、一般的には「取引を希望していない消費者に対する勧誘」であると言われている（消費者基本計画）。また、不招請勧誘には、「消費者に対する攻撃性」の他に、「消費者の情報不足」という問題がある（後藤2011, pp. 38～40）。その中でも、近年、マンション投資勧誘に関する不招請勧誘のトラブルが増えており、勤務先にしつこくかけてくる業者も多い。

マンション投資勧誘とは、「マンションを購入し、これを賃貸に出すことによる収入を以て利得が得られる」と勧誘するものである。平成22年11月25日の国民生活センター報道発表資料によれば、マンション投資勧誘に関する相談件数は、2005年2,837件、2006年3,339件、2007年3,451件、2008年4,376件、2009年5,355件、2010年10月末時点で2,802件と年々増加傾向にある。

これに対し、全く手を拱いているわけにはいかない。対策としては、「オ

プトイン型」か「オプトアウト型」による規制が検討されている。

＜不招請勧誘に対する規制の方法＞

①「オプトイン型」：消費者の事前承諾がない限り、勧誘を禁止。

②「オプトアウト」型：拒否の意思表示をしている消費者に対する  
勧誘を禁止。

※平成21年12月10日消費者庁の見解によれば、「お断りステッカー」は「拒絶の意思表示」に当たらないとされている。この見解には、筆者（柏木）は疑問を呈している。

本稿では、不動産分野、特にマンション投資における不招請勧誘の問題点と法規制の現状を解明し、規制強化の必要性を提起したい。

## 2. 法規制の現況

2011年現在、マンション投資勧誘に関する消費者保護及び業者への罰則については、不動産業界の秩序を維持するための法律である「宅建業法」と、訪問販売、電話勧誘販売などをはじめとする特殊な消費者取引に対応するための法律である「特定商取引法」による規制で実行できる。なお、契約解消については、宅建業法のクーリング・オフの他、消費者契約法や民法による取消の方法も可能である。

特定商取引法では2008年改正によって、指定商品・役務制の廃止と共に、訪問販売・電話勧誘販売において「拒否の意思を示している者への勧誘行為」が禁止行為となった（オプトアウト型）。但し、指示処分の対象とはなるが、行為者及び業者本体への罰則規定はない。

宅地建物取引の場合には、宅建業法に定めのあるものは宅建業法が適用され、かつ、特定商取引法の諸規定はすべて除外されている（特商法26条1項8号）。

(I) 宅建業法による規制

宅建業法では、「宅建業」に該当する業者が規制対象となる。宅建業に該当する場合には、不動産業界を規制する業法である宅建業法が適用される。また、宅建業は「免許制（事業所の数と場所によって知事免許，大臣免許に分かれる）」であり，無免許営業は罰せられる。

A 「宅建業」の定義（＝「宅建業者」本体）

宅建業者とは，次の者を言う。

①「宅地，建物」（登記でなく，現況で判断）の取引を「業」として行う者

反復・継続して不特定多数への売買，交換または売買・賃貸の仲介や代理を行う者を言う。なお，自ら「貸主」（＝大家）の場合は，該当しない。

②代理人に依頼して一括して売る場合の売り主，代理人

例えば，マンション一棟15部屋を全て売却するケースが該当する。

B 「免許」が不要な主体

①国，地方自治体

②都市再生機構（国とみなされる），住宅公社（地方自治体とみなされる）

③信託会社，信託銀行（但し，その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要で，免許申請関連以外の規制は適用される。）

C 「事業所『等』」の定義（→有資格者たる宅建主任者を設置する義務あり）

①宅建業者の事務所

②土地に定着し，専任の宅建主任者の設置義務のある

A 「継続的に営業を行える施設を有する場所で，事務所以

外の場所」

③ ヶ B「案内所」

④ ヶ C「展示会場」

⑤媒介・代理業者の上記①～④の場所

⑥申込者（買主）から申し出た場合の、申込者（買主）の自宅・勤務先

D クーリング・オフ

①特定商取引法に優先して宅建業法の規定が適用される。但し、申込が宅建業法上で言う事業所『等』の場合、または引渡かつ代金全額を支払った場合は行使できない。

②期間は「37条書面」（＝契約成立後遅滞なく交付すべき書面）交付日を入れて8日間。

③申込と契約の場所が異なる時は、「申込」の場所で判断される。

E 迷惑勧誘・不当勧誘に対する監督処分と罰則規定

監督処分とは免許権者による行政処分で、軽い順に、指示処分、業務停止処分（1年以内）、免許取消処分がある。

ちなみに、宅地建物取引における重要事項の不告知・不実告知については、監督処分に加えて行為者及び業者本体への罰則規定もある（宅建業法79条の2；2年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金又は両者の併科）。

これに対して迷惑勧誘行為は、監督処分の対象にはなるが、行為者及び法人本体への罰則規定は存在しない。参照条文として、宅建業法第47条の2と、宅建業法施行規則を示しておく。

<宅建業法 第47条の2（相手方の利益保護に欠ける行為の禁止）>

※47条の2とは、47条という意味ではない。法改正で付加された別の条文である。

① 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

## 柏木：マンション投資における不招請勧誘

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2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35条第1項第14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。

### <宅建業法施行規則 第16条の12 >

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。
- 二 宅地建物取引業者の相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと。
- 三 宅地建物取引業者の相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること。

ここで、不動産分野での規制と現況をまとめれば、次のようになる。

- ① 2012年現在、マンション投資勧誘に関する消費者保護及び業者の罰則については、宅建業法で展開するしかない。
- ② 訪問販売、電話勧誘販売の場合、宅建業法が適用されるものは特定商取引法は規制対象外である（特商法26条1項8号）。
- ③ 事案により、宅建業法以外にも、消費者契約法（宅建業法に定めのない

い場合), 民法, 刑法が適用されるケースもある。

- ④ 不動産取引に関する広告, 勧誘は, 宅建業の免許を得た後でなければできない。
- ⑤ 契約取消は, 消費者契約法や民法による取消の方法も可能である。
- ⑥ 「不招請勧誘」に対し, 金融商品では金融商品取引法, 商品先物取引では商品先物取引法によってオプトイン型で禁止事項として規制されているが, 宅地建物取引においては2011年10月からオプトアウト型で規制がなされ始めている。
- ⑦ 宅建業法は, 国土交通省と消費者庁の共轄である。しかし, 監督処分は免許権者たる都道府県知事又は国土交通大臣が行う。

## (2) 条例による規制

地方の条例では, 各都道府県の消費生活条例によって「不適切勧誘の禁止」が定められている。しかし, 各地の条例には, 業務停止処分や行為者及び業者本体への罰則規定はなく, 監督行政庁の勧告に従わない場合に業者名を公表する「公表処分」が定められているにすぎない。

これに対して, 例えば秋田県では, 2008年に高齢者を狙った投資詐欺などの被害が多発していることを受け, 秋田県議会は消費者が求めているのに訪問販売等で商品を勧める「不招請勧誘」を禁じる全国初の条例を検討し, 罰則規定も盛り込んで2009年度からの施行を目指していた。しかし, 業界の反発により先送りになった。もっとも, これは, 業界の反発だけではないであろう。行政法理から考えれば, 法律の規定を超えるものを条例で規定することは難しく, それゆえ, 条例レベルでの規制強化は困難と言わざるを得ない。

## 3. マンション投資に関する不当勧誘の実例

マンション投資勧誘の電話は, 相談データ (PIO-NET) では給与所得者が多数であるが, 実例では会社役員, 公務員, 大学教員, プロスポーツ選

手、高齢者等の勤務先や自宅にかかり、基本的に600万円以上の所得を持つ  
中所得者、高所得者が標的とされていると考えられる。実例は、次のもの  
が挙げられる。

#### ケース1 ブラインド勧誘（本来の目的を隠す勧誘）①

水まわりの点検のはずが投資用マンションの勧誘だった。携帯電話にか  
けてきて、水まわりの点検が得意と言ったので来てもらうと「目に見えな  
い点検」と言い今後の財産形成の話をはじめた。「水まわりの点検は？」と尋  
ねると「あなたの勘違い」と言われ、定年後の年金の話や賃貸マンション  
の話になり2時間近く説明された。帰ってほしいと伝えても「話が途中」  
と言って居座り続けられ次回の約束をさせられてしまった。

#### ケース2 ブラインド勧誘②

「先生への教材関係です」と名乗って大学の受付窓口を通じて研究室に電  
話がかかってきたが、実際はマンション投資勧誘だった。

#### ケース3 マンション投資は「信託」？

ケース2と同業者。「あなた方は宅建業の免許を得ているのか？」と質問  
した所、「うちは、マンションの『投資信託』だから宅建業の免許は要らな  
い。」と言うが、本当か？

#### ケース4 威迫勧誘①

職場に「営業のご挨拶をしたい」と電話があり、「仕事ですので失礼し  
ます」と電話を切ったら、すぐ電話があり「一方的に電話を切るなんてお  
かしい」と怒鳴られ、「仕事ですのでからお断りします」と言ったら「いつな  
ら良いのか」と聞かれ「興味がない」というと「話も聞かないで興味がない  
とは失礼だ」と再度怒鳴られてしまい、仕方なく「少しなら」と言ったら  
「老後の年金のために、都会のマンションに投資して…」と言い出し

「そのつもりはない」と断っても電話は切らせなかった。仕方なく会う約束となり、「資料を用意していくので」と言われ、個人情報を知られ答えてしまった。数日後、約束した通り職場に来訪したが、断り通した。最後まで会社の名前は言わなかった。職場への勧誘は大変迷惑だ。取り締まることはできないか？

#### ケース 5 威迫勧誘②

断り続けると営業員に胸ぐらをつかまれ、足を蹴られた。電話でしつこく勧誘され最後は怒鳴られたりしたので、やむなく会う約束をした。ファミリーレストランで2時間も断り続けたら「表に出る」と言われ店の駐車場でもまた胸ぐらをつかまれ、足を蹴られた。土下座して謝罪もさせられた。

### 4. マンション投資勧誘に関するトラブルの発生要因

4節で見たマンション投資勧誘に関する諸事例は、特定商取引法及び宅建業法の「法の隙間」と、本来の目的を隠し、かつ、威迫、困惑、楽して儲かるように思わせるなどの方法で消費者の判断力を低下させて無理矢理契約させるという「心の隙間」を突いた手口である。なお、前述のケース4のように、宅建業の免許が不要の場合であっても、取引方法に関する規制は受けるため、「免許不要だから全く規制はされない」という言い分は通らない。

マンション投資勧誘に関するトラブルが発生、拡大している要因は、次の点が考えられる。

第1に、特定商取引法の制度的不備である。3節で挙げたケース①～⑤は特定商取引法対象ケースならずして禁止行為として、罰則も監督処分もある。しかし、特定商取引法の2009年改正によって訪問販売・電話勧誘販売における適用対象に関する「指定商品・指定職務制」が撤廃されても、不動産取引は指定対象外のままである。そのため、「クーリング・オフ」や「ブラインド勧誘の禁止」「再勧誘の禁止」に関する規定などの禁止行為の



規制が適用されない。これが、マンション投資勧誘における悪質な電話勧誘を野放しにしていた制度的不備ではないだろうか。また、取引類型による適用除外の存在も実効性を失わせているので、これを撤廃し、消費者取引全般で適用できるものにすべきである<sup>1)</sup>。

第2に、宅地建物取引業者を規制する法律である宅建業法の制度的不備である。宅建業法47条の2第2項及び第3項では、威迫、困惑勧誘が禁止されている。これに違反した場合は免許権者（都道府県知事又は国土交通大臣）から業務停止処分を受ける対象となり、業務停止処分に該当する事案がかなり悪質である場合や業務停止処分にも違反した場合には免許取消処分の対象となる。しかし、この47条の2違反ケースについては、行為者及び業者本体への罰則は盛り込まれておらず、宅建業法にも制度的不備が見られる。

第3に、行政システムの隙間である。消費者が監督行政庁に罰則適用や監督処分を求める法制度は存在しない<sup>2)</sup>。ちなみに、実務では免許権者に対する「上申書」を提出して指示処分、業務停止処分、免許取消処分を求める方法もある。しかし、上申書には法的拘束力がなく、行政手続法上の「申立」にも該当せず、単なる「請願」でしかない。それゆえ、必ず処分の是非を検討せねばならないものではないし、上申書を受理、審査しなかったからといって違法とはならないのが実情である。その上、行政処分は公権力の行使であるから、憲法・行政法の制約上、行政庁はその行使について慎重にならざるを得ない。但し、行政不服審査法による作為、不作為に対する異議申立や審査請求をするという手段は一応存在する。

- 
- 1) 消費者契約法は、事業者対消費者の取引（労働契約を除く）に適用される。ゆえに、取引類型や商品による適用除外は存在しない。法的効果は、①困惑勧誘によって締結した契約の取消主張ができること、②不当な契約条項、免責条項に対してその文言につき無効となることである。
  - 2) もっとも、当該行為に対して刑事告訴や刑事告発する方法はある。しかし、罰されるのは行為者のみで会社本体に科すことまではできない。

## 5. お わ り に

マンション投資勧誘で展開される電話勧誘そのものを、事前承諾のない者に対する勧誘を禁ずるオプトイン型で規制するのは難しく、オプトアウトの中でもやや甘めの「再勧誘禁止」という形にせざるをえないという主張も一理ある。なぜなら、「お断りステッカー」などで外から分かる訪問販売と異なり、事前承諾をしていないということなど、電話をかける方には分からない。そのため、オプトイン型規制は電話勧誘禁止を意味する。

もし、オプトイン型の禁止規制をかけるならば、第1に、市民の精神的自由が業者の経済的自由の利益よりも大きく、かつ規制によって保護される利益と侵害される利益を比較考量し、市民の安全権が保護される利益の方が業者の営業権が失われる利益よりも大きいものと言えること、第2に、それに代わる申込の誘因手段（冊子、ネット広告など）が存在していることが必要である。さもなくば、そのような規制は経済的自由権を侵害し、憲法違反になる恐れがあるからである。

ただ、宅地建物取引は十分な情報と調査を経て慎重な判断が求められるものであるため、電話勧誘にはなじまない。そもそも電話口の向こうで急にマンション投資を始める意思など持ち合わせはしないもので、仮にその意思があるならば自ら行動して情報収集や交渉相手若しくは仲立人を探しに出向くものであろう。電話をかけてたまたまエサに飛びついた獲物を狙うような勧誘・販売方法は妥当ではない。ましてや、威迫、困惑を与える方法は、マーケティングの本来のあり方である「マーケット・イン（顧客を中心に置き、彼らに理解されるモノをいかに提供する仕組みを構築するか）」の考え方から判断すれば、本筋を外している。それはもはや「暴利行為<sup>3)</sup>」であり、決して野放しにしてはならない。

3) 暴利行為とは、他人の無思慮、急迫、無経験などに乗じて不当な利益を得る行為で、公正な自由競争の精神に反し、経済的強者が弱者の犠牲によって法外な利益を得ることを目的とするもので、民法90条（公序良俗）違反となる。事案によ

また、電話勧誘を禁じた所で、取引全般が否定されるものではない。それゆえ、宅建業法で「オプトイン型」を導入して訪問販売、電話勧誘販売による不招請勧誘を禁止することはできなくはないであろう。特定商取引法による迷惑勧誘規制を対消費者取引に関する「適用除外なき包括的ルール」として強化するか、威迫、困惑、不招請勧誘に対する罰則規定を宅建業法で創設するかによって、法及び行政システムの早期見直しが必要である<sup>4)</sup>。

## 参 考 文 献

- 石戸谷豊（2011）「不招請勧誘の法規制の現状と方向性」現代消費者法 No. 9  
柏木信一（2010）「消費者取引・金融取引」齋藤修編『慰謝料算定の理論』ぎょうせい  
国民生活センター（2007）「不招請勧誘の制限に関する調査研究」  
後藤巻則（2009）「消費者法と規制ルール」藤岡康宏編『民法理論と企業法制』早稲  
田大学21世紀 COE 叢書  
\_\_\_\_\_（2011）「わが国における不招請勧誘規制のあり方」現代消費者法 No. 9  
齋藤雅弘他編（2010）『特定商取引法ハンドブック（第4版）』

り、契約無効に加え、不法行為に基づく慰謝料請求の理由にもなる時がある（民法709、710条）。

4) これに関しては、2011年3月6日、行政刷新会議の2日目以降にマンション投資勧誘問題が議論され始め、その中で宅建業法の見直しも検討された。そして、同年10月から迷惑勧誘について、宅建業法施行規則第16条の12を改正し、新たに下の4点が迷惑勧誘に該当するものとして新設され、これらも監督処分の対象となったが、罰則規定は存在しないままである。

- ①宅地建物取引業者の相手方等が当該契約を締結しない旨の意思（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、当該勧誘を継続すること
- ②当該勧誘に先立って宅地建物取引業者の商号又は名称及び当該勧誘を行う者の氏名並びに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ずに、勧誘を行うこと（＝ブラインド勧誘）
- ③迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること
- ④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

住宅新報社（2010）『宅地建物取引の知識（平成22年度版）』

消費者庁取引・物価対策課編（2009）『特定商取引に冠する法律の解説（平成21年版）』

宗田貴行（2009）『消費者法の新展開』慶應義塾大学出版会

津谷裕貴（2009）「不招請勧誘規制のあり方について（上）」国民生活研究50巻1号  
「不招請勧誘規制のあり方について（下）」国民生活研究50巻2号