

新事業活動に関する確認の求めに対する回答の内容の公表

1. 確認の求めを行った年月日
令和5年4月10日

2. 回答を行った年月日
令和5年4月28日

3. 新事業活動に係る事業の概要

照会者は、元請事業者から外壁リフォーム工事（建設工事）の下請工事を受注し、施工することを主な活動としているところ、今般、同事業により培った施工技術を活かして、訪問販売の方法により建物オーナーに営業を行い、外壁塗装工事を直接受注する事業を計画している。訪問販売には、特定商取引に関する法律（昭和51年法律第57号。以下「特定商取引法」という。）による各種規制が適用されることから特定商取引法第26条第1項第1号により、特定商取引法による訪問販売の規制が適用除外される事業者向けの営業として、賃貸アパートや賃貸マンション等のオーナー（自然人の所有者をいう。）を対象として営業活動を行う事業を新規事業として検討している。

<営業対象者>

「〇〇アパート」、「〇〇マンション」、「〇〇ハイツ」等の物件名を掲げた賃貸用集合住宅・商業施設のオーナーで、「個人が独立して生計を立て得る規模」の賃貸事業を営んでいる者。

<事業の流れ>

- ① 住宅地図等から、「〇〇アパート」、「〇〇マンション」、「〇〇ハイツ」等の物件名を掲げている集合住宅・商業施設の情報を収集する。居室数が4室未満のものがあれば、この時点で営業対象から除外する。
- ② 情報収集した集合住宅について不動産登記情報を取得し、所有者（オーナー）の氏名・名称、住所・本店所在地等を確認する。なお、この段階で、区分所有建物であることが判明した場合には、賃貸用集合住宅ではない可能性が高いことから、営業対象から除外する。
- ③ 竣工後8年以上が経過した対象物件のオーナー宅等を訪問し、対象物件のオーナーに対して、対象物件の外壁塗装工事の営業活動を行う。なお、訪問の冒頭で「〇〇アパート」等の対象物件の外壁塗装に関する営業であることを明示する予定。また、訪問営業の中で対象物件が賃貸用かどうか、賃貸用である場合には賃貸事業の収益状況等を確認し、次のa～cのいずれかに該当することが判明した場合には、直ちに訪問営業を打ち切る予定。
 - a 対象物件が賃貸用集合住宅・商業施設ではないこと
 - b 賃貸用の居室数が4室未満であること
 - c 当該オーナーが営む賃貸事業の規模が、「個人が独立して生計を立て得る規模」に満た

ないと考えられること

- ④ 外壁塗装工事を希望する対象物件のオーナーと当社との間で、対象物件の外壁塗装工事に係る建築工事請負契約を交わす。なお、訪問販売を行う中で、対象物件の所有者側から、対象物件以外の建物の外壁塗装について依頼があった場合には、当該建物が賃貸用集合住宅・商業施設であり、当社の基準（賃貸用居室数が少なくとも4室以上で、かつ、当該オーナーの賃貸事業が「個人が独立して生計を立て得る規模」のものと評価することができること）に合致するか否かの確認を行い、基準に合致することが確認できた場合のみ契約を行い、それ以外の場合（例えば、オーナーの自宅の外壁塗装の依頼である場合等）は工事の依頼を謝絶する予定。
- ⑤ 受注した外壁塗装工事について、照会者が自社施工する。

4. 確認の求めの内容

照会者は、照会の新事業活動は顧客宅への訪問での営業を予定しており、これは特定商取引法第2条第1項第1号にいう「訪問販売」に該当するものの、その営業対象者は、賃貸用集合住宅・商業施設（アパート・マンション等）のオーナーであり、当該賃貸用集合住宅・商業施設の修繕行為として外壁塗装工事を締結する行為は、特定商取引法第26条第1項第1号に定める「営業のために……締結するもの」に該当し、訪問販売に係る規制が適用されないと考えている。もっとも、ある集合住宅の賃貸営業が「営業」に該当するかどうか、当該賃貸事業に必要な契約の締結が「(営業)のために……締結するもの」に該当するかどうかは多分に評価を含む概念であり、照会者としては、万一にでも「営業のために」に該当しないと評価されて特定商取引法に違反する事態になることを危惧している。

そこで、照会者が予定している賃貸用集合住宅・商業施設（アパート・マンション等）の外壁塗装工事を締結する行為が特定商取引法第26条第1項第1号にいう「営業のために……締結するもの」に当たるかどうかの確認を求めている。

5. 確認の求めに対する回答の内容

(1) はじめに

特定商取引法第26条第1項第1号は、外形的に訪問販売、通信販売及び電話勧誘販売に該当したとしても、訪問販売（第3条から第10条まで）、通信販売（第11条から第15条の4まで）及び電話勧誘販売（第16条から第25条まで）の節の規定を適用しないものとして「売買契約又は役務提供契約で、第2条第1項から第3項までに規定する売買契約若しくは役務提供契約の申込みをした者が営業のために若しくは営業として締結するもの又は購入者若しくは役務の提供を受ける者が営業のために若しくは営業として締結するものに係る販売又は役務の提供」と規定しているところ、同号の趣旨は特定商取引法が一般消費者を保護することを目的とするため、契約の目的・内容が営業のためのものである場合には訪問販売、通信販売及び電話勧誘販売の規定を適用しないとするものである。そのため、契約の相手方の属性が事業者である場合を一律に適用除外とするのではなく、例えば、一見事業者名で契約を行っていても、購入商品や提供を受ける役務が事業者用というよりも主として

個人用・家庭用に使用するものであった場合は、特定商取引法が適用される。

(2) 「営業のために若しくは営業として締結するもの」の該当性について

特定商取引法が、取引に不慣れな消費者との間でトラブルが多い販売類型を規制していることを踏まえると、「営業のために若しくは営業として締結するもの」に該当するかは、当事者の属性、契約の対象となる商品又は役務に関する取引の種類、当事者が行っている（行おうとする）利益活動との関連性や目的、実際に利益活動が行われているか、当該利益活動が反復継続して売上を上げるものか、当事者が契約の対象となる商品又は役務を利用した利益活動に必要な設備等を準備しているか、その代金を経費として計上しているかなどの事情を踏まえて、当該当事者が当該取引に習熟していると認められるかどうかを総合的に検討する必要がある。

(3) 結論

照会の新事業活動が、区分所有建物を除く賃貸用集合住宅・商業施設のオーナー（「個人が独立して生計を立て得る規模」の賃貸事業を営む者に限る。）を相手方とし、対象物件を実際に入居者の存在する、竣工後8年以上が経過した建物とし、契約の対象となる役務を対象物件の外壁塗装工事とするのであれば、当該オーナーが新事業活動に係る取引に習熟していると認められる可能性が高く、そのような場合には、特定商取引法第26条第1項第1号の「営業のために若しくは営業として締結するもの」に該当し、外形的に訪問販売、通信販売及び電話勧誘販売に該当したとしても、訪問販売（第3条から第10条まで）、通信販売（第11条から第15条の4まで）及び電話勧誘販売（第16条から第25条まで）の節の規定は適用されない。

なお、上記回答は、今般照会のあった新事業活動において対象となり得る取引が「営業のために若しくは営業として締結するもの」に該当するかの考え方を判断したものであるものの、新事業活動において対象となり得る個々の取引については個別具体的な判断が必要となるため、新事業活動において対象となり得る個々の取引いずれについても「営業のために若しくは営業として締結するもの」に該当するかの判断を示すものではない。