

行政刷新会議ワーキンググループ

「規制仕分け」 WG-A

日 時：平成 23 年 3 月 7 日（月）

項目番号：A-4

項 目 名：マンション投資への悪質な勧誘

省 庁 名：国土交通省・消費者庁

内閣府 行政刷新会議事務局

○出席者

進行役：小村進行役（内閣府行政刷新会議事務局企画官）

評価者：平野内閣府副大臣、三谷衆議院議員、中村参議院議員、亀井参議院議員、
市川評価者、高芝評価者、土屋評価者、飛松評価者、山本評価者

説明者：国土交通省 津川大臣政務官、大森大臣官房建設流通政策審議官、
河村大臣官房審議官（総合政策局）、渋谷政策課長、海堀不動産課業課長
消費者庁 畑野取引・物価対策課長

規制・制度改革担当部局：内閣府 間宮参事官

参考人：青山参考人（日本消費生活アドバイザー・コンサルタント協会副会長）

○小村進行役 それでは、時間になりましたので、行政刷新会議規制仕分けワーキンググループA、
2日目の議論を始めてまいりたいと思います。

本日も3つのテーマについて仕分けの方を行っていききたいと思います。午前中1つ、午後2つ行
いますけれども、今日の最初から1つ目と2つ目については、いろいろと問題がありますけれども、
規制がない類型の仕分けとなります。ですから、どちらかと言うと規制強化といった分類になりま
すので、そういった事案についてお話を進めていききたいと思います。

1つ目はマンション投資への悪質な勧誘ということで、まず最初に担当の省の方から御説明を10
分程度でお願いいたします。

○津川国土交通大臣政務官 それでは、御説明させていただきます。国土交通省です。マンション
投資への悪質な勧誘の規制の在り方についてということで、本日仕分けをいただきます。

説明シートに従って御説明をさせていただきますが、関連する法令といたしましては宅地建物取
引業法第47条の2、それから、業法の施行規則として第16の12というものがございます。

この規制の目的ですが、宅建業者が売買の勧誘等を行う際に、断定的判断の提供、「絶対もうか
りますよ」とか、あるいは相手方を威迫する行為、相手方等の利益の保護に欠ける行為を禁止する
ことにより、消費者保護を図るというものであります。対象は宅地建物取引業を行う者であります。
現行法でも、私どもは規制がかかっているという認識であります。今日、その質疑をいただければ
と思いますが、現在その規制がかかっている認識でありますけれども、一方で問題事案についての
認識及び規制強化についての考え方という項でございますが、マンションの悪質な勧誘行為につ
いては、近年苦情件数が増加をしているという認識は私どもも持っております。所管省庁として適正
に対応しなければならないという状況でございますが、現在のところ、事実関係の特定がなかなか
うまくいっていなかったという点が、これは大いに反省点でございますが、そういった反省点がご
ざいますので、早急にこの事実関係を特定して、そして都道府県あるいは消費者庁さんと連携をと
りながら、適切に事業者の監督を行うことによりまして、取引の安定と消費者保護を図っていく必
要があると考えているところでございまして、規制強化に向けての取組みを今、検討しているところ
でございます。

めくっていただきまして、今、現行の規制制度に対する自己評価ということで書かせていただい

ております。同じ内容であります。今、私どもとしてまずやるべきことは、この事実関係の確認ということが必要でありまして、今回、昨年の10月でありますけれども、国民生活センターさんから苦情の件数の公表というものをいただきましたが、実はその2年前にも同じような報告をいただいております。その後、国交省としても対応をとってきたところであります。これは不十分ではないかと、私どもとしてもこれは大変大きな問題点として認識をしているところであります。今その見直しをさせていただいているところでございます。

簡単でございますが、以上でございます。

○小村進行役 そうしましたら、この問題に対する規制・制度改革担当部局からの問題意識について、よろしくをお願いします。

○規制・制度改革担当部局（内閣府） それでは、お手元の資料の9ページをごらんいただければと思います。

9ページに論点等説明シートがございまして、本件、マンション投資の悪質な勧誘。具体的な論点を、こちらの方で4つ示させていただいております。

最初の1点目ですけれども、全国の消費者生活センターに寄せられたマンションの勧誘に関する平成21年度の相談件数は5,355件、対前年比22%増と大幅に増加しており、過去5年連続の増加となっております。この中には、具体的な中身ですけれども、業者名や勧誘目的を隠匿して勧誘を行う、契約を断ったのに何度も執拗に勧誘される、夜間に及ぶ勧誘、不実告知により契約を締結した事案などがございます。具体的な数字は※に書いております。

そういった状況の中で、消費者の利益を保護することを目的としており、不当勧誘行為に監督官庁が是正措置を講じることができる業法は、訪問販売、電話勧誘販売一般を対象とする特定商取引法の適用から除外されており、宅地建物取引業法もその1つであるというところでございます。具体的には特に訪問販売、電話勧誘販売一般に関する消費者保護の法律として、特定商取引法というものがございますが、その例外幾つかございまして、その例外の1つとして宅建取引業法もございません。

宅地建物取引業法においては、事業者に対する免許制度の実施など必要な監督を行うとともに、契約締結の勧誘の際に、相手方の利益保護に欠ける一定の行為を禁止することなどにより、消費者保護を図っております。しかしながら、上記のとおり、消費者生活センターにおける相談件数が増加し続けている状況であり、被害防止のための措置が必要ではないかという論点でございます。

具体的に下に2つございますけれども、まず下から2つ目でございますが、宅地建物取引業者が行うマンション投資への勧誘については、特定商取引法が規定する勧誘に先立つ業者名及び販売目的の明示の義務づけ、再勧誘の禁止、あるいは迷惑を覚えさせるような仕方での勧誘の禁止などの行為規制は設けられていないが、契約締結前の消費者保護の観点からどう考えるか。具体的にお話ししますと、特定商取引法が決められているような、例えば業者名の明示の義務づけなどが、宅地建物取引業法では規定されていないといった点がございまして、これをどう考えるかということでございます。

最後の点でございますけれども、宅地建物取引業法では、不実告知または事実不告知による誤認

の場合の契約の申し込みなどの取消しの規定がない。クーリングオフについて規定はあるものの、特定商取引法の規定と比べて適用範囲が限定されているといった点がございしますが、契約締結後の消費者保護の観点からどう考えるか。つまり、下から2番目は、実際に迷惑する行為をどう規制するか、どう考えるか。一番下の論点は、契約を結んだ後の取消し的な点をどう考えるかということでございます。

以上でございます。

○小村進行役 引き続きまして、規制・制度改革担当部局からの参考人ということで、青山様にお越しいただいております。5分程度で問題点と問題意識をお願いします。

○青山参考人 アドバイザーコンサルタント協会の青山でございます。ただいま国交省さんの御説明がありましたように、今、被害の実態の事実確認をしていらっしゃる状況ということは、大変遅い、甘いと言わざるを得ません。私どもは20年でしたか、特定商取引法の大改正があったときに指定商品制が撤廃されました。そのときに、従来の業法がきちんと消費者保護が図られているものについては適用除外にするということで、特商法以上にきちんとした規制がかけられて、適正な商行為を行っているんだということの説明があつて、適用除外になった経緯がございます。

そういう意味から言いますと、ちょっと私どもにいろいろな相談が入っているんですが、具体的な相談事例というのはお手元の14ページ以降にあるんですけども、ここに書かれていない点でちょっと御説明申し上げますと、今、非常に勧誘行為のところ、電話勧誘で非常に相談が増えております。というのも氏名の明示がない、社名の明示がない、勧誘目的を告げないということで電話がかかってくる。そのかけられた方は、今、非常に困っているのは病院、福祉施設、介護施設、あるいは地方自治体の方々のところにかけてきて、やはり市民と接点があるところですから、非常に丁寧な電話のお答えをしている。そういうところにつけ込んで長々と電話を切らせないというような実態があつて、最終的に困っても、とにかくかけないでください、お断りをしますと言うと、その態度はなんだということがあつて、ここではあまり申し上げにくいんですけども、地方自治体なんかでは、そのセクションの食糧費の開示請求を試みたりとか、いろいろ通常の業務以外で支障を来してしまっている状況があるということは、やはり御認識いただきたいと思ひます。

目的を告げられないで現場に連れていかれる。つまりモデルルームがあるよとか、あるいは新しいマンションが建ったよというようなところで、駅頭からキャッチされて連れていかれて、そしてそういう自分の意思が確定しないままに長時間の勧誘を受けて、どうしてもここではんこを押さないと帰してもらえないのかなという威迫、困惑的な状況が発生して、そして申込書に名前を書いてしまうという状況があります。

勿論消費者が自分自身で購入の意思がかたまつて出向いていく分には、宅建取引主任の方たちの本当に重要事項のきちんとした説明がなされる、そういう部分はきちんとしていますけれども、そうではない、意思がかたまる以前の状況に大変問題があるんだということを、是非御認識いただきたいと思ひます。

これは是非勧誘のところ、契約に至るところできちんとした規制をかけてほしい。これは必ずしも過剰規制にはならず、市場の活性化、消費者から信頼される宅建業であつてほしい。市場を活

性化するための基本的な規制である。その部分で特商法と同じような規制を是非設けていただきたいと思います。

ちなみに、ちょっと論点外れますけれども、金融商品取引法などでは、やはり銀行や金融機関の窓口でさまざまな金融商品が売られることによって、1回目で契約を成立させない、もう一度足をお運びください、御自身の意思がかたまってから再度いらしてください、二度目でしかきちんとした契約は締結されません。そういうことから、この宅建業法の規制は見直していただきたいと思います。

以上です。

○小村進行役 続きまして、とりまとめ役の方から本日の論点について御説明いただきます。中村さん、お願いします。

○中村参議院議員 それでは、国土交通省より御説明いただきました規制制度等説明シート及び内閣府の論点説明並びに参考人の青山理恵子日本消費生活アドバイザーコンサルタント協会副会長の御意見を踏まえて、この後、御議論いただきます。

本項目を選定した背景としては、訪問販売や電話勧誘販売一般を対象とする、特定商取引法の適用から除外されている宅地建物取引業においては、相手方の利益保護に欠ける一定の行為を禁止することなどにより、消費者保護を図っている。しかしながら、消費者生活センターにおけるマンション勧誘に関する相談件数は増加し続けている状況であり、被害防止のための措置が必要ではないかということがあります。

本日皆様をお願いしたいのは、まず勧誘時点、契約締結前の消費者保護の観点です。宅地建物取引業者が行うマンション投資の勧誘について、特定商取引法が規定する行為規制、すなわち勧誘に先立つ業者名及び販売目的の明示の義務づけ、再勧誘の禁止、迷惑を覚えさせるような仕方での勧誘の禁止などの行為規制が設けられていないことを、どのように考えるのか。

次に、契約締結後の消費者保護の観点です。宅地建物取引業法において、不実告知あるいは事実不告知による誤認の場合の契約の申込み等の取消しの規定がない。また、クーリングオフについて規定はあるものの、適用範囲が限定されていることをどう考えるか。

以上2点のような論点があるかと思いますので、皆様から仕分けの判断材料となる御質問や御意見について、御発言をいただければと思います。

○小村進行役 ありがとうございます。

そうしましたら、ただいまより具体的な議論をしていただくんですけども、本日もお足元、天候が非常に悪い中、会場にも足を運んでいただいている方がいらっしゃいますし、インターネットでも中継されていますので、専門用語についてはなるべく、ちょっと難しいなということは解説付きでお話いただくのと、質疑についてもどうしても限られた時間の中になってきますので、ポイントを突いて質問する側も、答えていただく省の側も、的確に短くお願いできればと思いますので、その点よろしくお願いします。

まずちょっと前提として2つの省ですけども、消費者庁の方はどなたになります。残りは国土交通省の方ということでございますね。わかりました。では始めたいと思います。市川さん、どう

ぞ。

○市川評価者 まず第一に津川政務官にお伺いをしたいのですが、資料の3ページ目の現行の規制制度に対する自己評価のところ、先ほど政務官も御説明になったと思うんですけども、事実関係の特定が困難なケースが多い。まずこの「事実関係の特定が困難な」の「事実関係」は何を意味しているのかについて、御質問させてください。

○津川国土交通大臣政務官 この事実関係は、実際に発生をした悪質な勧誘の事実関係であります。いつ、どこで、だれが、どういう業者がというところであります。

○市川評価者 そうすると、なぜ事実関係の特定が困難な状況が起こっているという分析をされておられますでしょうか。

○津川国土交通大臣政務官 これは相談をされた方が、匿名で相談をされることが多いと伺っています。

○市川評価者 そうすると、それはあくまで相談者側の問題であるという御認識だということですか。相談者側が御自分の身分を明かされないがゆえにだということでしょうか。

○津川国土交通大臣政務官 必ずしもそうは思っておりません。

○市川評価者 それ以外のケースというのはどういう理由がおありだという。

○津川国土交通大臣政務官 相談をたくさん、例えば国土交通省もいただいています。国土交通省の出先機関の地方整備局もいただいております。都道府県でもいただいているはずであります。国民生活センターでもいただいているはずですが、そういったところをしっかりと情報の共有がなされていなかったというのが、今の私の大きな反省点であります。

例えば1件だけお話があったとしても、そういったものの情報をしっかりと突合して問題点をあぶり出していけば、どこでどのような業者が、どのような悪質な営業活動をしているかということは、私は割り出すことはできると思っておりますが、大変お恥ずかしい話でありまして冒頭おわびを申し上げましたけれども、その作業が十分でなかったというところが大きな問題だと思います。

先ほど青山さんから御指摘をいただいたように、今、調べているのでは遅いというのはまさにそのとおりだと思いますが、そういう状況ですので、相談をいただいた方の情報が不十分であるというケースも勿論ありますけれども、受けた側がしっかりとそれを解析してこなかったという問題も大きいと思っております。

○市川評価者 もう一つ事実関係を確認させていただきたいのですが、いわゆる特定商取法に関して言えば、これは訪問販売であろうが、電話勧誘であろうが、基本的に勧誘をする最初の段階において、業者の氏名、名称ないしは目的等を開示をしなければいけないということは法文に明文化されておる。ところが、宅建法に関して言うと、これは勧誘に先立って氏名等を明示することは必ずしも求められていない。ただし取引主任者は、関係者の請求があったときに取引主任者証を提示する義務があるということになっている。これはこういう事実関係でよろしいでしょうか。

ちなみに、もう一点だけ御質問させてください。これを見ていると、要は取引主任は関係者の請求があったときに、取引主任者証を提示する義務があり、契約締結前にも重要事項を説明するとき、相手方に取引主任者証を提示する義務があることになっています。ただ、例えば電話で勧誘し

ているケースにおいて取引主任者証の提示はできないと思うんですけども、その場合はどうされているんですか。つまり、電話で勧誘するときに、勧誘された消費者の側が、あなたは一体だれで、どういう目的ですかと聞いたときに、対面であれば取引主任者証を提示できると思うんですが、対面でないケースにおいては取引主任者証は提示できないですね。それはどう対応されるんですか。

○説明者（国土交通省） 取引主任者のものを提示をお願いすると言われたときに提示しなければいかぬというのは、契約の前にやるということであって、それは電話では事実上は無理である。そして事務所に行く、ないしどこかの場所で契約をするというときに提示を求められれば、提示をするということになります。

もう一つよろしいでしょうか。先ほどの先立って氏名、目的を明らかにするというものは特商法の中にあります。確かにこちらの法にはありません。ただ、いろいろな電話のやりとりの過程の中で、本来、例えば氏名を名乗れと言って名乗らない、そういった行為全体を通じて、ここに言う相手方の利益の保護に欠けると読める場合、そういった場合にはこちらの規制にも対象になってくるといことではあると思います。

○市川評価者 ただ、そこで最初に私が質問申し上げたことの意味が、実はそこにあるんですけども、要はデータが集まらない、事実関係の特定が難しいという中には、どなたが電話をかけてきているのかがわからないというケースがあるのではないかと思います。そこできちんと最初に勧誘をされた方が、その勧誘をされた方の業者名、氏名を述べるということによって、今、申し上げたような問題が発生する確率を相当程度抑止できるし、事実関係を特定する場合にもデータがきちんと集められる。つまり「こういう業者さんから電話がかかってきました」というケースで苦情がたくさんあれば、その業者に何らかの問題があることが明確になるということではないかと思うんですが、いかがですか。

○小村進行役 お手元の資料の5ページのところです。このやりとりをしています。要するに明示をきちんと今していないということは書いてありませんが、47条の2の3、下線を引いてある「相手方の保護に欠けるもの」について総合的に判断をされている。それについて市川さんが、もう一度そこははっきりされた方がいいのではないですかというやりとりをしています。どうぞ。

○説明者（国土交通省） 先ほど申し上げましたように、我々の今の宅建業法の制度の中でも御指摘のあったようなケース、例えば氏名を名乗らないとか、今、何の目的で電話をされているのか、そういったことをお話されないというようなケースは特商法では直接書いています。我々の方では、相手方のそういった利益の保護に欠けるというようなことで読めるのではないかと申し上げておりますが、ただ現実、そのところが読みにくい、恣意的な判断になりかねないとか、そういったこともあるという指摘が我々としても受け止めています。

したがって、そういった具体的に、どういうものが相手方の利益の保護に欠けると言えるのか、そういったものを、今、津川政務官からの御指示もいただいて分析をし、具体的な列挙をどうするかということも、検討させていただこうと思っているところであります。

○市川評価者 これは分析する以前の問題だと思うんですけども、そもそも名乗らない相手がたくさん電話をかけたり、何回も電話をかけている場合に、名乗っていないわけですから、相手の特

定は困難ですね。まともな業者さん、ちゃんとやっている業者さんはたくさんおられて、その方たちの営業行為を妨害するつもりは全くないんですけども、でもまずは名前や業者名や氏名を名乗られるというのは、これは前提条件だと思うんです。逆に言うと、そこで自分の氏名を名乗れば、不当な勧誘行為をすることに対する抑止効果があるということになってくると思いますので、その点をまず、是非とも善処をしていただきたいと思いますと思うんですが。

○津川国土交通大臣政務官 御指摘の趣旨はよくわかります。そこを明確にすることによって、名も名乗らないで何度も電話をかけてくるようなやつを抑止することができるというのは、そのとおりだと思います。

ただ、私が先ほど申し上げました現在の状況の事実関係がまだしっかり把握できていないというのは、名乗らないということ以前の状況でありまして、大変お恥ずかしいんですが、国交省として例えばどのぐらいの相談を受けたか。今回実は、この規制仕分けを受けるに当たりまして私の方からも確認をしました。そうしましたら、役所に足を運んでいただいて相談いただいた件数がこれこれで、どういった対応をしました。これはいただくんですが、電話で何件あったとか、どのぐらいの対応をしたかというところの統計的なデータを取っていないそうでもあります。これは驚くべき事実ではありますが、残念ながら現在そういう状況ですので、その精査から今させております。

現在のところ、相談をいただいた中で業者の名も名乗らないという相談は、数としては少ないと伺っています。つまり、業者の名前は言って、こういう業者からこういう電話があったんだというのが、相談としては多いと今のところ把握をしております。ただ、名も名乗らない方の場合、相談もできないのではないかとということが多分あり得ると思いますので、そういった意味で、しっかりと名前を明示しなければならぬという規制の在り方については、是非検討させていただきたいと思っております。

○市川評価者 もう一点だけ聞かせてください。つまり、では名乗らなければならないという規制を例えば仮に設けたときに、何かそれで問題が生じるのでしょうか。それが何か大きな障害になるのかどうかということを最後に、もう一回だけ教えてください。

○説明者（国土交通省） 基本的には、名前を名乗れと言ったときに名乗らないような業者に対しては、それは問題だと我々も認識をしております。したがって、こういった業者については問題であるという具体的な列挙をするときに、そういった業者を列挙するということは候補になると思っております。ただ、あとは全体のバランスというのがありますから、取引の安定性、消費者の保護、これらを両方法益の保護として考えている宅建業法ですから、そういうのをにらみながら、最終的な列挙の案文については詰めていきたいと思っております。

○小村進行役 三谷さん、どうぞ。

○三谷衆議院議員 今のお話でちょっとおかしいのは、先ほど局長が読めるではないかと。読めません。今の宅建業法では読めません。そうではなくて、そもそもこの宅建業法は、不動産は価格が高いから、大きいから、訪問販売とか電話勧誘などは想定されていなかったんです。だから関係者からの提示があったときのみ取引主任者証を出せばよい。取引主任者が営業するわけではありませぬ。そうではなくて、そもそも想定されていないんです。そのような電話勧誘とか、電話勧誘をし

てモデルルームに連れて行って、そこで押し売りのようなことをすることは想定されていなかったんです。

だから、今このように、この冊子の中にもあります事例のように、さまざまな電話勧誘を使っていろいろなところに連れていく。長時間の勧誘をする。それによって契約をさせられるという事例が頻発するようになったのだから、改めなければいけない。まずその第一が今も指摘がある、まずは自分は何であるか、あるいは何の目的のためにこの勧誘をやっているのか、この営業をやっているのかということの名乗るところから、言うところから始めなければならないということ、まずやってくださいということなんです。どうでしょうか。

○津川国土交通大臣政務官 ちょっと今の、電話勧誘を想定しているかどうかという話ですが、先ほども私の方から冒頭申し上げましたけれども、宅地建物取引業の施行規則第16条の12の1のハに「電話による長時間の勧誘、その他の私生活、また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」というところがございまして、電話を想定してないということはないと思います。

ただ、時代の変化がありますから、特にマンション投資というものを、どのぐらいしっかりと正面からとらえてきたのかという御指摘はまさにそのとおりだと思いますし、マンション投資というのも、これも現場の方々のお話を伺えば「マンション買ってください」と電話で言っても「はい、買います」と言う人はまずいないわけで「今、住んでいるところはそのままにしておいても構いませんよ。投資としてどうですか」というような形での勧誘が出てきたという認識をしておりますので、今の御指摘もいただきながら、法律、そして施行規則の中で、現在起こっている問題が読めないかどうかについては、しっかりチェックをさせていただきたいと思いますが、そこは法解釈ですけれども、私は全く想定しないとは思っておりません。また、御議論いただければ、御指摘いただければと思います。

○小村進行役 中村さん、どうぞ。

○中村参議院議員 少し整理させていただきたいのは、今、津川政務官がおっしゃった宅地建物取引業法第47条の2の第3項に基づく施行規則第16条の12の規定のハによるところ、この規定はこうなっていますね。「電話による長時間の勧誘、その他の私生活、また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」ということで、ここに先ほど局長は、名前を告げないという行為が、この困惑させることに読めるという答弁をされました。

だからこそ、私たち、三谷さんも申し上げているのは、この電話による長時間の勧誘、その他のところの限定列举のところ、先ほどから申し上げているような勧誘に先立つ業者名及び投資目的の明示の義務づけ、再勧誘の禁止、迷惑を覚えさせるような仕方での勧誘の禁止などの行為規制についても、ここできちんと明文で示しておいたら、この「読める」というところも、国土交通省としてははっきりと宣言することになる。そうすることによって、業者の指導もしやすくなるし、行政指導もしやすくなる。そういうふうなことではないかとはではないかという、こちらの提起なんです、それがなぜできないのかということをお聞きしているわけです。

○小村進行役 今、お手元の資料ですと5ページですね。ちょっと条文になりますから細かくなり

ますけれども、5ページの悪質な勧誘行為等に関する宅地建物取引業法の規定という資料がありますが、この最下段のハという部分について中村さんから御指摘をいただいて、この部分について、よりなぜ明らかにできないのかということについてのお問い合わせでございます。

○説明者（国土交通省） それは御指摘のように、いろいろとした悪質行為の類型として整理をするというのは、今後さまざまな業者指導を行う上ではプラスだろうと思っております。

○小村進行役 平野さん、どうぞ。

○平野内閣府副大臣 読める読めないという以前に、既に名前を告げないでいろいろ勧誘している事例がたくさんあるということは、これはやはり国交省として認めなければいかぬと思います。その上で先ほどの宅建法の47条の2の中では、相手方の利益の保護に欠けるものとして、具体的にその中身は省令で定めることができるわけです。そういう規定になっています。その現状をいろいろ調査中だということになってはいますけれども、現にそういう行為があって、先ほど例えば、そういう行為が相手方の利益の保護に欠けるものだという定義に該当するということであれば、先ほどの中村さんの話ではないですけれども、省令だったらすぐできますから、省令で名前を名乗りなさい、再勧誘は禁止しますといったものを明示するとともに、国交省の意思として、考え方として、こういうことは禁止しますということをやられたらどうでしょうかという提案になっているということです。

これはもう繰り返しになりますけれども、国交省令ですから、ある意味においては津川さんに申し訳なくてあれですが、政務三役の中でそういう方向でやろうとなれば、大臣の権限だけでできます。そういったところに対しての考え方というか、方向性を示していただければという話だと思います。

青山参考人にもう一つ御質問いたしますけれども、それはマンションだけなんですか。それともほかの、いわゆる商取法の中ではいろいろなものが適用除外になっていますが、どうもマンションだけということで、国交省さんだけが今日ここにきていただいていますけれども、ほかの事例でもあるのかどうかも、もし後でわかるのであれば、今の状況を御説明いただきたいと思います。

○小村進行役 では、国土交通省が先で、その後、青山さん。

○津川国土交通大臣政務官 今回の副大臣の御指摘は、まさにそのとおりでございまして、仮に読めると判断したとしても問題が起こっているのではないかというのが、そのとおりで、そこが一番大きな問題だと思っております。

ただ、例えばまさに電話による長時間の勧誘とはっきり書いてはいますけれども、こういう事例があるようであります。つまり、ここに書くことの意味も勿論ありますが、必要なことは政省令をしっかりと明文化させることで終わりではなくて、しっかりとその規制の実効性を上げるということだと思っております。そういった意味での調査をしっかりとやらせていただきたいということと「調査をやる」と言うと、役人用語だと「やらない」と解釈されることがありますので、私としては、とにかく事務方にも指示を出しましたが、3か月程度でしっかりとまとめあげますという話でしたし、今、御指摘いただきましたように、施行規則に関しては国土交通省の中で見直しをすることは十分可能でありますから、それも含めて大至急やらせていただきたいと思っております。

○平野内閣府副大臣 いずれそれは規制の強化になりますから、規制の強化は慎重にやらなくてはならないというのはわかります。ただ、繰り返しになりますけれども、現状もう既に起こっているんだということについては、迅速に対応すべきだと思います。

もう一つ、私の実体験からいきますと、やはりやたらとマンションの勧誘の電話は多いです。これはうちの女房もはっきり言っています。これだけでも対応は相当急いでいただきたいということ、重ね重ねお願いしたいと思います。

○小村進行役 青山さん、どうぞ。

○青山参考人 いろいろありますけれども、例えば通信事業法、放送法あるいは割賦販売法が大変大改正されたんですが、その割賦販売法逃れのクレジットカードの海外の決済代行業者の問題であるとか、非常にすき間事案が多くなっているなという感じをしております。有料老人ホームの規制も、これは絶対必要だろう。これは消費者庁あるいは消費者委員会で検討がなされているかと思うんですけども、有料老人ホームに入ってから、例えば不幸にしてほんのわずかでお亡くなりになった方々に対しての返還がなされないなど、いろいろ問題があります。

以上です。

○小村進行役 ありがとうございます。高芝さん、どうぞ。

○高芝評価者 最初に原則的な点を、私の理解ということで確認させていただきたいと思うんですけども、特商法で宅建の方が適用除外になっているというのは、宅建の免許を受けた事業者が業務を行う場合という理解でよろしいわけですね。そうなりますと、無免許の場合には罰則を受けることになるんでしょうけれども、特商法の適用もある。こういう整理はよろしいでしょうか。

○小村進行役 消費者庁よろしいですか。特商法ですが、OKですね。

○説明者（消費者庁） 今の高芝先生の御指摘でございますけれども、確かに特定商取引法の適用除外となっていますのは、免許を受けた宅建業者ということでございますので、法律の理屈上は、受けていない人については適用除外から外れるということですから、特定商取引法に戻るとということでございますけれども、今、先生いみじくもおっしゃいましたように、そもそも免許を受けていない人はその業を営んではいけないわけでございます、営んでいることがわかったら直罰だということでございます。

一方で、特定商取引法の行政庁の処分というのは指示命令、それから、1年を区切った業務停止命令となっております。そもそもやっていけない人に対して、今度商売をやるときには、こういうことに注意をしてください、あるいはそもそもやっていけない人に対して、1年間は業務を停止しますという処分の仕方というのは、現実的ではないのではないかと思いますのも一方でございます。

ありがとうございます。

○高芝評価者 どうもありがとうございます。その関係で事実調査を今、国交省の方でやられているというのは、それは当然宅建の免許を持っている事業者のケースがほとんどだという理解でされておられるのでしょうか。その点も含めて検討されておられるのでしょうか。

○津川国土交通大臣政務官 宅建業法は宅地建物の取引に関する業でありますから、勧誘だけというところを切り離した場合は、必ずしも宅建業法の範囲ではないという理解です。ですから、宅建

業者さんが勧誘だけをする業者さんと契約をして、勧誘だけをする業者さんがこういう悪質なことをやった場合どうなるかという話になると、先ほども説明がありましたが、特商法に引っかかるという話です。

今、苦情がある、相談のあるものの中には、どうも業者が直接やっているものではないものも含まれているということで私どもは把握をしておりますから、単に宅建業者さんだけの調査ではなくて、相談、苦情の分析をやらせていただきたいと思っておりますので、それ以外の部分も含まれていると思います。

○中村参議院議員 あと一点、よろしいでしょうか。先ほど来出ている中で、電話による長時間勧誘、その他私生活また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。この中で氏名等の明示も読み込めるか、またそれを省令の中で検討できるかというお話をいただいたんですけども、この場合、この条文の読み方として「困惑させること」というのが要件になっているようにも思うんです。そうすると、氏名等を明示しなかったために困惑をしたということが必ずしも常につながる、イコールではないように思いますので、氏名等の明示を検討する場合は、この中で読み込むだけで十分かどうか、その視点も必要ではないかと思ったのですけれども、いかがでしょうか。

○説明者（国土交通省） 法律上は、47条の2の第3項に書いておりますけれども、最初の方は省略いたしますが、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」と書いております。その具体的なものとして規則に書いているところをございまして、今後議論するとすれば47条の2の3項、この法律の趣旨に添った形で省令を書いていくということですから、必ずしもその者を困惑させるという定義の中だけで、物を議論しなければならないとは考えておりません。

○小村進行役 わかりました。そうすると、今、非常にすき間にもやもやとしたものが残ってしまうような御答弁だったので、ちょっとそこを先に。

○市川評価者 非常にこれは重要なポイントなのかもしれないんですが、先ほど宅建業者は宅建業法で縛られます、規制の対象になります。ただし勧誘業者について言えば、これは特商法の対象です。それはまさにそうだと思うのですけれども、ここはやはり国交省と消費者庁に是非連携をしていただきたいのは、消費者にとって考えてみると、同じマンションの勧誘であるということで電話を受けた場合に、それが宅建業者なのか勧誘業者なのかということは、消費者の側からはには判断できないわけです。ここをきちんとしないと非常に大きな抜け穴ができてしまうこととなります。だから、その点も含めて業者の特定が常に可能なような形の抜け穴のない法体系、規制体系をちゃんとつくっていただきたいと思うんです。

○津川国土交通大臣政務官 先ほど、調査分析をさせるという話をしまして、その範囲として国交省の所掌範囲の中に限らずやるという話をさせていただきました。相談、苦情件数の中の分析というところですから、勧誘専門業者であったとしても、当然その部分も私どもの中で対応させていただきたいと思っておりますし、それは消費者庁、内閣府としっかり連携をとってやらせていただきたいと

思います。

○小村進行役 三谷さん、どうぞ。

○三谷衆議院議員 先ほどの高芝さんのお話というのは、特商法の中で施行規則、通達で定められている具体的な規定。例えば正当な理由なく不適當な時間帯に、例えば午後9時から午前8時まで等、長時間にわたり執拗に勧誘すること。これは該当するといった明確な通達のようなものを出されるんでしょうかという話なんです。出されるんでしょうか。

○津川国土交通大臣政務官 今ここで、どういう通達を出すという答弁はさすがにできません。しっかりとそれは調査をさせていただきたいと思いますし、それを明確にした方が、より規制の意味はあると思いますから、そういったところも含めて検討させていただきたいと思います。

○小村進行役 そろそろ切りかえて、クーリングオフなど、民事ルール。そちらの方に行きたいと思いますが、亀井さん、最後にあれば。

○亀井参議院議員 始めはコメントで、そもそも名前と目的を告げない勧誘というのは怪しいわけですから、消費者の方も気をつけなければいけないですし、それは啓発をする必要があるでしょう。そして、そのことが特商法には書き込んであって、宅建法にはないというのは、余り想定していなかったんでしょうから、そのことを啓発したり、あるいは省令・法令で書き込むことというのは、そもそもそれほど問題ではないと思うので、対応していただきたいと思います。

私は参考人の方に伺いたいんですけども、先ほどセールスの方法について規制をしてほしいということが一点。次に、購入者の意思がかたまる前に契約をすることを規制してほしいということでしたが、この購入者の意思がかたまっただかどうかというのは判断がすごく難しいと思うんです。例えば、マンションの広告はすごく多いです。新聞などにたくさん挟まっていて、あれは広告ですから会社の名前は勿論名乗っています。

仮に、そういうふうにチラシも配っていたような会社が電話をかけてきて、近くにマンションのモデルルームがありますから、どうぞよかったら見に来てくださいという勧誘の電話を受けて、行って、そしていいものだと思って契約をしたとします。そういう普通のケースと、ですから、初めて行って1回で購入を決めたからといって、それが不当なわけではない。同じように電話を受けて、モデルルームに出かけるのであれば場所を聞かなければいけない、名前も聞かなければいけない、なので出かけていきます。それで勧誘に乗って契約をした。どうこれは区別されますか。

○青山参考人 今の状況の設定というのはとても難しい気がするんですけども、私が先ほど申し上げたのは、例えばマンションモデルルームの前でとか、あるいは駅頭でキャッチセールスにあって、そして今、ちょっと待ち合わせの時間にあるから見てもいいかと。「是非モデルルームをごらんになってください、見るだけいいからいらしてくださいよ」ということで連れていかれるケースがある。そういうときに説明をされながら、現物を見ながら、しかし今日は別に、もともといるわけではないから帰りたいんだと明示しているにもかかわらず、袖を引いて、どうも申込書に名前を書かなければ帰してもらえないのではないかという気にさせて、書いてしまうというふうなところを、要するに金取法を例示しながら、きちんと意思の確認をしてほしいなと思って申し上げたわけです。

ですからクーリングオフの拡大解釈というか、クーリングオフの適用をもう少し広げるというようなことにしていただいても、それは法律家の方が考えてくださればよろしいわけですが、そういう意味合いで申し上げました。

○亀井参議院議員 では駅頭でセールスにあって、モデルルームに連れ込まれた。それで契約してしまったというときには、そもそもそんな予定はないわけですから印鑑を持っていないですね。そうすると拇印か何かを押してきてしまうということですか。

○青山参考人 そうです。しかしながら自分自身はいかに帰りたいということが念頭にあって、申込書に記入をしなければ帰してもらえないというところで契約書に書いてしまったということについて、消費者はやはり責任を感じて書いてしまったんだという、その精神的な苦痛というか、それを感じながら、やはり契約の拘束力はあるんだろという思いを持ってしまうというところに、問題があるということです。

○小村進行役 そうしましたら、話は少しクーリングオフ等のところに入っていきます。端的に、短めをお願いします。

○説明者（消費者庁） 2点補足させていただきます。先ほど青山参考人の方から幾つか宅建業法以外にも、いろいろと問題を抱えている法律の例示がございました。ただ、この中で今回の宅建業法と同様に、特定商取引法の適用除外となっているものの中で、今問題を抱えているものという御質問だったと思いますけれども、そうすると、いわゆる決済代行業者の話というのは少し外れる話でございまして、宅建業法の話、電気通信、金融商品とったところが特定商取引法の適用除外となっているものところでは、比較的問題を抱えているのかなという話を多くの消費者から聞いています。

もう一点、販売業者と勧誘業者と別になっているところの対応は、これは是非、国土交通省さんとも一緒に考えていきたいと思えますけれども、参考までに、今、特定商取引法の中ではどういう運用をしているかと申し上げますと、販売業者と勧誘業者が別だというものについては、これは一体として、すなわち勧誘をしていないから販売業者は免責されるという運用は行っておりません。勧誘業者と販売業者が一体となって訪問販売を行っている、あるいは電話勧誘を行っているというような運用で、今、特定商取引法の中では運用をさせていただいております。ということで、これは宅建業法の場合どうなるかということは、また別の問題かもしれませんが。

○市川評価者 ちょっと済みません、戻りたくなかったんですけども、もう一点だけ、戻らざるを得なくなったんですが、例えば、今、特商法上では勧誘業者と販売業者については一体としてみなすことになっていると思うんですけども、その場合は特商法の規定であって、これは多分販売業者が特商法の対象になっているからということだと思んですが、宅建業法の場合に、販売業者が宅建業法の事業法の規制下にあるものであって、勧誘業者がそうでない場合というのについても、きちんと整理をしていただくということを、今の議論の中で問題点として、これはもうすき間ができてしまうので、例えばその販売業者が宅建業法の規制下にある場合、勧誘業者においても、そこは一連とみなすようなことをしていただくことの余地があるのかどうかについて、まず質問をさせていただきます。

○小村進行役 国土交通省、今、お答えがなければ方向性とかでも構いませんけれども。

○津川国土交通大臣政務官 まず、よく現状を調べなければなりません、例えば勧誘だけして販売を全くしないということがあり得るのかどうかちょっとわかりません。恐らく勧誘する以上は、それにサインをした方は必ずどこかで売買契約をされるでしょうから、どこかにその業者がいるんだと思うんです。ですから、そこに何の全く関係がないということではなくて、恐らく何らかの関係があると思っています。

どちらがその法律が適用されるかというのは、それは法律の範囲がありますけれども、1つ悪質な勧誘なり契約というものがあれば、それは一体として取り扱われるので、例えば勧誘だけで終わってしまった場合、契約はしなかったという場合に、その宅建業者は全く無罪放免かというのと、そうではないということを今、私どもで想定をしているところであります。

○小村進行役 要するに業者からの委託に基づいてと言ったときに、その委託に基づいた勧誘をどう結び付けていくかというときに。

○平野内閣府副大臣 いいですか。これは後で整理していただければいいと思いますけれども、先ほどのお話だと、勧誘業者と販売業者が別々だとしても、扱っている内容が同じだとすれば、その法律が一体のものだとして適用しますということで、2つの可能性が出てくるんです。そうすると、商取法の概念を宅建法の世界にというか、要するに販売業者まで入れるという解釈も成り立つわけです。逆に宅建法の仕組みを、要するに勧誘業者に適用するという考え方も成り立ち得るという説明になります。

こうなってしまうと法律の適用上の問題で、ちょっと解釈が分かれてしまうので混乱してしまうのかなということなので、差し当たっては、そこはかなり専門的な話なので、現状の問題としてかなり迷惑事例が起きているんだということについての対応方針を、とにかく議論するということでよろしいんじゃないかと思います。

ただ、今の問題は法律的な問題としては、消費者庁の考え方としてそういう考えが出ましたけれども、ほかの法律との関係で全部問題が出てきますので、もうちょっとここは整理して発言をされた方がよろしいかと思います。

○小村進行役 短めをお願いします。

○津川国土交通大臣政務官 済みません。最後になりますけれども、しっかりと調査をさせていただいた中で、どちらの方も規制がかからないとか、そういったケースがあれば、即それに対する対応というものも考えさせていただきたいと思います。

○小村進行役 そうしましたら、次にクーリングオフの方を先ほどちょっと進んでまいりましたけれども、例えばこういう悪質な勧誘に基づく、あるいは別の理由からクーリングオフ等の民事手続による契約の無効あるいは取消しなどが必要かどうかというところに、少し進めていきたいと思えます。

最初に端的に、今の宅地建物取引業法のクーリングオフの規定というのがどういう形になっているか、法上でいうと37条の2ですけれども、少し御説明をお願いできますか。

○説明者（国土交通省） まず宅建業法上の御説明をさせていただきたいと思えます。条文では法

律の 37 条の 2 でございます。宅建業者が自ら売り主となり、消費者が事務所等以外の場所において購入、申込み、または売買契約を締結した場合、買い主は告知の日から 8 日以内であれば、クーリングオフをすることができるという規定になっております。事務所等という中には先ほど亀井先生からもお話がありましたけれども、モデルルームとか購入者がみずから申し出た自宅等についても該当することになってございます。要は、消費者の自由意思で例えば事務所に行ったとか、そういった、失礼いたしました。

○小村進行役 いいですよ。あとは質疑で行こうかと思えます。山本さん。

○山本評価者 不動産取引は非常に慎重に時間をかけてやる、しかも重要事項説明書の説明もあるということですし、また、今までの勧誘の話は取引の安定性とは関係ありませんが、こちらは契約した後にキャンセルするという話で、取引の安定性に関係するので、慎重な吟味が必要だと思います。しかし、だからと言ってクーリングオフが全然関係ないわけではありません。事業所外の場合には申込み、あるいは契約締結の場合はクーリングオフができるということですから、決定的ではない。

その観点から言うと、先ほどちょっと話題に出ていました駅頭で何かパンフレットを示されてモデルルームに行くとか、あるいは勧誘目的を告げずに電話で呼び出して契約締結させる。これは特商法上はクーリングオフがかかっているわけですが、こちらの方でかかっていない。これについてはどのようにお考えでしょうか。

○津川国土交通大臣政務官 現在、法律上は、宅建法上ではそれはクーリングオフの対象になっていないというのは事実であります。

○山本評価者 それは合理性がない。形式的には事業所で契約していますけれども、しかし心の準備がないまま連れていかれたり、あるいは電話でおどかされて、あるいは目的を告げずにいいことを言われて呼び込まれるというのだから、やはりクーリングオフをかける方が一貫するし、合理性があるような感じもするんですが、その点はどのようにお考えでしょうか。

○津川国土交通大臣政務官 まず、キャッチセールス等で営業所に連れてこられた場合というものを、法律では確かに想定していないというのが事実であります。青山さんからもお話がありましたとおり、そういう事実はあるという話でありますので、これはクーリングオフの対象にできるように見直しを検討させていただきたいと思えます。

○山本評価者 もう一点、細かい点ですけれども、クーリングオフを申し出た消費者に対して、それはもう法律上この場合はできませんとか、そういうことを言ったら、怖い目に遭いますとか、そういう形のクーリングオフ妨害というのがございます。これは世間で結構ありますけれども、これについては特商法は非常にきめ細かく、そういうことがやんだときからもう一度 8 日間がスタートするという格好で、そういう状況がやまなければずっとクーリングオフできるという格好で整備していますけれども、宅建業法もそれに対応しておられるが行政措置だけなんです。クーリングオフの方では規定されておられません。その場合、実際の今の解釈だとどうなりますか。

○説明者（国土交通省） 法律上、そのクーリングオフの適用対象になっていませんが、今お話がありましたように行政措置でさまざまな、例えば契約の解除等を指導するということは行っており

ます。

○山本評価者 だから消費者はクーリングオフ妨害でクーリングオフができないわけですね。それもちよっとまずいのではないかと思います、いかがでしょうか。

○小村進行役 国土交通省、御意見ありますか。クーリングオフ妨害について指導だけで、法的な規制がかかっていないことに対して問題があるのではないかとということですが、それについて。

○説明者(国土交通省) 先ほどのキャッチセールス等の議論をさせていただきたいと思いますが、今回こういう御指摘がプレヒアリングであったということもあって、国土交通省の中で22年度のクーリングオフの実態を調べてみました。全体、国土交通省の中でクーリングオフ関係の相談件数が6件でございまして、適用の有無の単なる相談2件、また、こういうクーリングオフの場所に該当するかの疑義にかかる相談2件等々でございまして、具体的に深刻な感じになっているものは、我々としては把握はできなかったということでございます。それが1つございます。

クーリングオフの対象として、勿論そういった抜けているところについて立法措置を検討というのは、いろいろな事案を見ながら考えていかなければならないと思いますが、少なくとも我々のところに相談があった中では、ケースとしてはなかったということになります。

○小村進行役 それはどなたからの聴取ですか。宅地建物取引業者に対する調査ですか。

○説明者(国土交通省) これは我々の各出先機関、整備局に対して、どんな消費者から相談があったか、クーリングオフに関して相談があったかということの調査です。

○小村進行役 整備局に対するものなんですね。

○説明者(国土交通省) そうです。それが1つございます。

そのクーリングオフで抜けている部分についてどうするかというのは、まず1つは宅建業法の中には監督処分、勿論指導に行っているところから入りますけれども、最終的には監督処分というものもございまして、場合によってはそういった一定のお金を払っておられれば、代金の返還命令であるとか、契約の解除といったこともできるようになっておりますし、そのために営業の保証金みたいなものも積んでいるようなこともございます。そういうことで我々としては、この問題に関して言えば宅建業法にそれほど不備はないのではないかと。勿論今、政務官が御指摘いただきましたけれども、もう少し事実をつかんで、本当に何か問題になってくるようなものであれば、我々として考えていかなければいかぬと思っています。

○小村進行役 市川さん、どうぞ。

○市川評価者 今、クーリングオフに対する消費者からの問い合わせは、非常に少なかったということなんですが、例えばそれはクーリングオフという言葉を対象とされているのか、それとも契約行為そのものに対して、何らかの瑕疵があったのではないかと消費者からの問い合わせそのものも全部入れて、それしかなかったということなのか、どちらですか。

○説明者(国土交通省) 我々が電話で聞き取っているのは、先ほど申し上げましたように地方整備局であります。地方整備局の担当は当然ながら専門家でございまして、我々が議論させていただいているクーリングオフの制度自身をよく熟知している人に、そういったもので聞きとったもの

であります。

ただ、今、市川先生がおっしゃった、どういうケースが本当に含まれているのかというところまでは、まだ分析できておりませんので、それはこれから我々としても調査分析をして、本当に何が問題になっているのかということは確かめたいと思っております。

○市川評価者 先ほど平野副大臣もおっしゃっておられましたけれども、私のところにも今、投資用マンションの勧誘というのが物すごく会社に電話があるんです。問題となるケースというのは、これは金商法でも規定されている、いわゆる断定的推奨販売だと思うんです。つまり「もうかりますよ」ということを言って販売するケースであって、これは確かにその宅建法においても断定的推奨販売については禁止されているわけですが、しかしながら、それがあくまで今、御説明いただいたように行政処分であって、具体的に消費者が行政処分を経ない限りにおいては、消費者は救済されないことになるわけです。

ですから、そのこのところをもっと消費者側にとって簡素に対応できるような、それもあくまで違法行為があった場合です。その行政処分の対象になるということは、違法行為があったと認定されて行政処分の対象になっているわけですから、ですからそういう場合においては行政処分だけではなくて、取引そのものが解消できるような仕組みをつくるというようなことを、その規制として考えられるということはないのでしょうか。

○説明者（国土交通省） 今の御指摘でございますけれども、1つ例えば契約の取り消しという議論になったとき、そのこの契約の取消しにかかる原因、要するに自由意思であったかどうかとか、そういったものの最終的な認定というのは、勿論業者がすぐに認めればいいわけですが、そうではない場合には裁判とか、そういうものの確定というのが必要になってくるわけです。こちらの行政の方は我々の方で認定をしていけば、行政庁から行政処分をすることができる。場合によっては行政処分の方が速やかに対処できるということも出てくると思います。

○市川評価者 まさにそうだと思うんです。私は基本的にはほとんどの不動産の商取引行為というのは適正な条件の中で行われていて、宅建業者さんというのは皆さんまじめにやっておられると思うんです。ただ、行政処分の対象になるということは、それは行政の側としてこの取引には大きな問題があったという御判断をされているわけですから、そのときに消費者側があえて裁判に訴えて、これは正当な商取引行為ではなかったということを訴えなければいけないのか、それとも行政処分が行われたことによってこの取引はなかった、ないしはクーリングオフだということにした上で、それに対して異議があるのであれば業者側が裁判に訴えることにするのか、そのこのところをどちら側に立つのかということについては、特に普通の争っている行為を言っているわけではなくて、あくまで行政処分があった場合にどうなのかということをお聞きしているのので、そこはもう少し考えようがあるのではないのでしょうか。

○説明者（国土交通省） これは専門家の先生がいらっしゃるのので、詳しくは専門家の先生に補足していただければと思いますが、行政上の処分はあくまでも命令をして、今、言ったように契約を解除しろとか、預り金を返還しろとか、そういうことはできますが、司法上の行為まで直接命令をして変更できるというのは、宅建業法でも一定民法特例ということで、例えば、損害賠償2割を超

えてはいけない、それは無効とするということが書いてあれば別ですけれども、通常の場合はできません。それはクーリングオフ等行う場合も、やはり最終的な争いになれば、いずれの場合も裁判でないと。

○市川評価者 言っているのは、行政処分の対象になったケースにおいては、消費者側にクーリングオフを例えば認める。ただし、業者側にその点に関して異議がある場合は、業者側は裁判に訴えることが当然できるわけですから、そう明文として書けばいいのではないかと思うんですが、そうではないのでしょうか。

○説明者（国土交通省） 例えば、先ほど御議論に出ましたクーリングオフの妨害禁止規定がないということもございましたけれども、これは一般的な規定として、47条で相手方の判断に重要な影響を及ぼす事項について、事実不告知あるいは不実告知をしてはならないという禁止規定があります。ですから、これに違反していると行政庁側が認めれば、この47条違反ですよ、ですから是正をしてくださいという行政指導は幾らでもできるわけで、それはもう現実にやっております、そういうことをやった上で、なおかつ原状復帰ができない場合に法律上の監督処分となりますので、事前の口頭文書注意、あるいは行政指導というのは、市川先生おっしゃるようなことについて幅広くやらせていただいております。

○市川評価者 もう一点だけ、先ほどと同じ論点から質問させていただきたいんですが、そこで行政処分の対象となった場合に限り、クーリングオフの対象と例えばする、ないしは取引そのものがなかったということにできるとした場合に、だれに何か大きな問題が発生するのかということ最後に質問させてください。

○説明者（国土交通省） 今の市川先生の質問は、いわゆる行政行為と民事上の契約との関係の話だと理解いたします。それはいわゆる政府全体の行政行為と民事上の関係というところにもなってきますので、我々としてここで今それがどうなのかというお答えはできないということ、御容赦いただきたいと思います。

○小村進行役 そうしましたら、シートの方を選んでいただく形になっておりますので、書き進めていただいて、お願いできればと思います。議論の方は引き続き続けてまいります。山本さん、どうぞ。

○山本評価者 たびたび済みません。行政処分は行政処分としてしっかり今後も進めて、実効性を確保していただきたいと思うんです。それと別に、民事ルールも充実させていくべきです。

民事ルールというのは消費者に権利を与えるんです。民事ルールは役所が動かすのではなくて消費者が動かす。その消費者を動かすために国交省だけではなくて、消費生活センターの相談員さんたちと、クーリングオフとか、あるいは断定的判断の提供により取消しというものがあれば、国交省とは関係なく、消費生活センターとかそういうところが消費者を支援する形で、いろいろなアドバイスとかができるんです。ですから、行政処分があるから民事ルールは要らないとか、民事ルールがあるから行政処分は要らないとお考えいただかない方がいい。両方相まって、車の両輪で適正な規制ルールをつくり上げていく。そういう考え方で臨むべきではないかと思います。私の意見です。

○説明者（国土交通省） 御指摘のとおりだと思います。したがって、宅建業法でもクーリングオフの規定があるわけであり、それは我々の行政処分なしで、当然ながら8日間のクーリングオフを認めているわけですから、そういう面ではすべて行政処分によって対応しているというものはございません。

クーリングオフに関して言えば、キャッチセールス等で営業所に連れてこられた場合についてのみ、特商法と宅建業法の差がある。それはそもそも不動産の売買に関して、そういうキャッチセールス等で連れてこられてそこで契約をするというのは、一般的にはないだろうという想定の下に、その部分は抜かれたんだと理解をしております。

ただ、本当にそういう案件がいろいろあって、我々としてそこにクーリングオフを入れていかなければならないということになれば、当然その規定の検討というのはしなければならないと思いますが、何度も申し上げましたように、今、我々としてそういうような状況にはないのではないかと考えているところであります。勿論これから調査もさせていただきたいと思っております。

○小村進行役 青山さん、御意見があれば、どうぞ。

○青山参考人 大変申し訳ございません。最後の言葉がとても気になりました。先ほど政務官は検討しますとおっしゃっていただいたのに、現在のところないだろうということになったのは、ちょっと気になります。

山本先生がおっしゃいましたように、私ども消費生活センターでは、こういう形で行政指導を受けた、行政処分を受けたような契約なんだから、契約そのものに瑕疵があるから、これは原状回復しなさい、無効としなさいと事業者さんに申し上げますけれども、そういうインパクトのある行政処分をしてくださっているとは思いますが、中にはそれはあくまでも行政処分であって、これは民事ルールの問題、原状回復はしないというときには、やはり消費者が訴える、疎明資料を持って裁判に訴えなければならないという実態もあるわけです。

そういうことからすると、先ほどの市川委員がおっしゃっていたように、やはり行政処分をするほどの問題ある契約であるならば、自動的に無効にするとか、原状回復せよという一歩進んだ対応があってもいいのではないかと思います。そういう意味では、是非そういう部分も御検討いただきたいと思っております。

○説明者（国土交通省） 失礼いたしました。山本委員の御質問に対して私が答えたのは、先ほど申し上げましたように、今回の仕分けを前にして、国土交通省内で調査をしてみました。また、8ページにありますように、全体の苦情相談件数2,946件のうち、クーリングオフ自身が7件というように、この7件の内訳自身が少しよくわかっておりませんが、こんな事実があるという前提の下で、少し表現が誤ったところであります。

政務官からはきちんと、現在のところの苦情相談について分析し、調査し、対応するようにという指示を受けておりますので、この件についてもきちんと対応させていただきたいと思っております。監督処分についても、最も有効な監督処分をこれからやっていくように頑張っていきたいと思っております。

○小村進行役 その辺りでちょっと不安になるんですけども「我々の調査では」という言葉が入

ってくるんですが、例えば消費者庁所管の国民生活センターのデータとか、消費者庁側のデータとかは勿論皆さんのお手元に配付されて、協議されておられるということでもいいんですね。そのところは勿論やって、それも含めて御検討いただいてということで、きちんとやっていただけるということで。

○説明者（国土交通省） できれば、そういうことで国民生活センターの方も、いろいろな資料を教えていただき、きちんと連携して対応していきたいと思っております。

○青山参考人 済みません。ちょっと余なことなんですけれども、ただいまの国民生活センターのP I O - N E Tというのがありまして、全国の消費生活センターからの相談苦情事例が集約しているという部分があるんですけれども、ちょっと私、これ以降はちょっと言葉が過ぎると思うんですが、なかなか個人情報だ何だかんだ言って開示しないという実態もあります。そういう意味では国交省さん、これは消費者保護のために抜かせない部分なんだということで、しっかりP I O - N E Tの開示請求なさっていただきたいと思います。

以上です。

○小村進行役 ありがとうございます。山本先生、よろしいでしょうか。少し議論としては、行政処分の話と民事ルールをどうするか、2つの意見になっていると思うんです。行政処分があったときに幾らかの手だてを打てないかというお話を、市川さんが割と中心にされましたし、先生はどちらかと言うと、それは別ものとして民事のルールをしっかりと立てておかなければいけないだろうと、国土交通省に対する方向性は同じなんだと思いますけれども、その辺りでもし御意見がありましたら。

○山本評価者 市川先生のアイデアは非常に斬新なアイデアですが、今までの法律の考え方からすると非常に革命的な考え方で、民事の権利義務を行政処分にリンクさせてというのは非常にハードルが高いような感じがします。しかしアイデアとしては貴重ですので、それも検討の対象にはなるかと思えます。

○小村進行役 民事と行政処分を区分する理由というのは、やっぱり民事の方については財物とかいろいろなものが流通するから、余り行政判断とかそういったものに絡ませないという考え方なんですか。

○山本評価者 やはりこれは国の権力の分立というか、三権分立に関わる問題なのかなという感じはちょっとしておりますけれども、いろいろな制度がありますので、総合的にそのような工夫が可能かどうか検討の余地はある。最初からもう無理だと言うのは、ちょっともったいないかなとは思っています。

○小村進行役 シートの方をお出しできる方は出していただいとということで、お願いします。高芝さん、どうぞ。

○高芝評価者 市川先生の点について、今、基本的には私も山本先生と同じ考えを持ってしまして、行政処分は公益の侵害、将来の被害の発生の防止とか、そういう方に注目をして行っていくのだろうと思います。それに対して民事の方は、個々の当事者間の権利義務関係の被害の救済も含めて、そこを目的とするということになるので、性質に多少差があるというか、それなりに差があると理

解をしています。

これは行政庁の方に、かえって申し訳ないのかもしれないんですけども、行政処分が出て、場合によっては無効という裁判だってあり得ないわけではないわけですので、直ちの連動というのはなかなか難しいのではないかと考えています。

ただ、私ども実務家からしますと、一定の行政処分が出たときには、個別の消費者が、この事業者は同じようなことをしているのではないかという事実上の推定を使って主張をしていく。その意味では行政処分も民事の方にそれなりの影響といたしますか、間接的な効果が及ぶケースはあるのかと考えています。

以上です。

○小村進行役 ありがとうございます。三谷さん、どうぞ。

○三谷衆議院議員 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の提供、これは特商法では不実告知の場合になるんですが、これで行政処分された例というのはあるんですか。

○説明者（国土交通省） 宅建業法であります。

○三谷衆議院議員 宅建業法で。

○説明者（国土交通省） 今ここに資料がないので確たることは言えないんですけども、指導したことはあるという状況でございます。

○三谷衆議院議員 取消しを考える前に、多分ほとんどないのだろうと思うんです。だけれども、絶対もうかるからこのマンションを買え、投資用マンションを買え、アパートを買えという事例が増えていきますので、まず最初に事態を把握して、きっちり指導をすとか、処分をすとか、そういうことから始めていただきたいと思います。

○小村進行役 そのほかございますか。そうしましたら、ちょっと集計にもう少し時間がかかるようですので、消費者庁から、先ほども話がありましたけれども、実はこの時間というのは何も国土交通省さんだけ、いろいろ槍玉に挙げるといって時間ではなくて、むしろ特商法というもののの中に、幾らか小さな分類で各業界を指導しますという法律が別にある場合には、そちらにお任せしようということで先ほど来、例外でという形で処置をしたわけですけども、そのほか要するに例外措置をしたものの中でも、幾らか被害だとか問題があるところ、実際にその事象として起こっているものがもしあれば注意喚起という意味で、近ごろこういう被害類型、あるいはこういう問題がある商取引が起こっていますというものがあれば、それをお示しいただきたいのが1つ。

もう一つは、実際にこういうマンション勧誘とか、特に電話の勧誘なんか物すごく近ごろ増えてきていますので、そういったものに対して、まず初動としてどうやったらいいのか。これはなかなか皆さんも、今日多分10万人ぐらい昨日の段階でインターネットとかも見ておられますので、その中でどういうふうにやったらいいのかという部分を、ちょっと本題からはずれませんが、お示しいただければありがたいと思いますので、ちょっとお願いできますか。

○説明者（消費者庁） まず1点目の特定商取引法の適用除外の中で、どういうトラブルが比較的好く発生しているかということでございますけれども、結論から申し上げますと、金融商品、電気通信、そして大変恐縮ですけどもこの宅建業法、この3つがトラブルとしては多く、相談、苦情

が寄せられているものではないかと認識をしております。

今、消費者委員会の方でも消費者基本計画の見直しという中で、昨年の秋にこの適用除外のところがうまくいっているかどうかというヒアリングが行われましたけれども、その中でも、今、申し上げました3つの法律についてトラブルが多いという指摘をいただいたところでございます。

2点目の初動としてどういうことかということでございますが、これも国土交通省を前にして大変申し訳ないんですけれども、私どもやっておる特定商取引法の相手というのは、要するに日ごろ全くお付き合いのない、私どもは電話勧誘販売業者に対する免許制もないし、許可制もございません。まさに消費者からいただいた情報を基にして事業者を割り出し、それをインターネットで検索をする。あるいは法務局に行って登記簿を取るといったところから作業をして、事業者を割り出して、消費者から被害を聞き、そして特定商取引に入るということに比較しますと、免許を持っていて、その事業者の所在地がわかるというのは、非常にこれは情報を抱えていらっしゃる省庁さんからすると武器ではないかと思えます。常日ごろから、そういった形で事業者にコンタクトがとれるわけですから。

○小村進行役 ごめんなさい。ちょっと私の言い方がまずかったのかもしれませんが、国民の皆さんがもし電話を受けたら、どういうふうに対応していただくかという部分でのアドバイスがあれば、ちょっとお願いできればと思ったんですけれども、そういう中身でよろしいですか。

○説明者（国土交通省） せっかくのいい機会でございますので、資料の6ページ、7ページに「投資用マンションの悪質な勧誘についてのご注意」ということで、我々国土交通省と東京都のホームページを出させていただいています。ここにも書いてありますが、勧誘を受けたときには、その具体的な状況や様子などをきちんと記録をして、免許行政庁に連絡してほしいということを我々書かせていただいておりますし、まず、いの一番として、そういった電話はとらないことが一番だと思いますので、そういったことを踏まえながら、こういうひどい場合には我々の方へきちんと連絡をいただければと思っております。

○小村進行役 連絡先というのはどこになるんですか。

○説明者（国土交通省） ここのホームページにも出ておりますが、宅地建物取引業者のそれぞれ免許行政庁というのがあります。6ページの下の方のホームページをクリックしていただければ、それぞれ窓口の一覧を出させていただいております。

○小村進行役 都道府県ごとにとということになりますか。

○説明者（国土交通省） これはどの都道府県、どの窓口へ行ってもたらい回しをせず、宅建業の免許窓口であれば、そこできちんとお話を聞くということで関係機関と連携をとっておりますので、そういう対応をしていただければと思っております。

○小村進行役 今日最初に議論がありましたけれども、勧誘してきた会社をきちんと把握していただいて、おかしな対応であれば国土交通省に相談をする。「おかしいですよ」と一報を入れるところが大事だということになるわけですね。わかりました。

そうしましたら、とりまとめの方ができましたので、中村さんから発表していただきます。

○中村参議院議員 それでは集計結果を発表いたします。①見直しを行うが8名全員。②見直しを

行わないがゼロです。①見直しを行うのうち、ア、法的措置が8名、イ、その他が2名です。ア、法的措置の内、(A) 契約締結前の行為規制が8名全員。(B) 契約締結後の消費者保護の規定の創設が7名でございました。

本項目の改革の方向性は、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をする。改革の留意点、条件は、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事態把握の上、取引の安定性にも考慮して検討をするということでございます。

若干の附言をさせていただきますと、契約前の行為規制については業務改善の指示、業務停止、免許取消しの前提となる規制でありますので、規制内容を明示する必要があります。また、明示すれば業者、業界への行政指導の際にも、省令の内容により行為規制の対応を明確にすることになります。そういうことは、更に効果が強くなるということにもなります。

Bの契約締結後のことについては、現行規定、宅建業法37条の2については、キャッチセールスを想定しなかったということが国交省の回答でございました。しかし、現実にキャッチセールスなどで長期間、長時間事務所に閉じ込められたケースが消費者センターにも上がってきているという情報がございました。消費者センターに上がってきている事例もきちんと把握した上で法改正、つまりクーリングオフなどの契約の効力にかかわる規定の改正を検討する必要がある。また、行政処分が行われた場合の司法上の効果についても、事実上の推定が及ぶなどの効果も検討すべきであるということを、附言させていただきます。

○小村進行役 ありがとうございます。午前中の一番最初のマンション投資への悪質な勧誘の規制仕分けについては、以上をもって終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

午後については13時から、予定どおりの再開とさせていただきます。