

令和元年6月28日

特定商取引法違反の訪問販売業者に対する指示について

○ 消費者庁は、原野等の土地（以下「本件土地」といいます。）を販売する訪問販売業者である東京土地建物株式会社（本店所在地：東京都中央区）（以下「同社」といいます。）に対し、特定商取引に関する法律（以下「特定商取引法」といいます。）第7条第1項の規定に基づき、次のとおり指示しました。

同社は、訪問販売に関する業務に関し、次の事項を遵守すること。

- ① 訪問販売をしようとするときは、その勧誘に先立って、その相手方に対し、売買契約の締結について勧誘をする目的である旨及び当該勧誘に係る商品の種類を告げること。
- ② 訪問販売により、売買契約を締結したときは、法令で定めるところにより、当該売買契約の内容を明らかにする書面を交付すること。

○ 認定した違反行為は、勧誘目的等の明示義務違反及び契約書面の交付義務違反（記載不備）です。

○ 上記指示は、公示送達により、令和元年6月27日に効力を生じたものです。

1 同社は、消費者宅に電話をかけて面会の約束を取り付けた上で、消費者宅又は飲食店等の同社の営業所等以外の場所において、本件土地の売買契約の締結を行っており、同社が行う本件土地の販売は特定商取引法第2条第1項に規定する訪問販売に該当します。

2 消費者庁が認定した違反行為は別紙のとおりです。

【本件に関するお問合せ】

本件に関するお問合せにつきましては、消費者庁から権限委任を受けて消費者庁と共に特定商取引法を担当している経済産業局の消費者相談室で承ります。お近くの経済産業局まで御連絡ください。

なお、本件に係る消費者と事業者間の個別トラブルにつきましては、お話を伺った上で、他機関の紹介などのアドバイスは行いますが、あっせん・仲介を行うことはできませんので、あらかじめ御了承ください。

北海道経済産業局消費者相談室	電話	011-709-1785
東北経済産業局消費者相談室		022-261-3011
関東経済産業局消費者相談室		048-601-1239
中部経済産業局消費者相談室		052-951-2836
近畿経済産業局消費者相談室		06-6966-6028
中国経済産業局消費者相談室		082-224-5673
四国経済産業局消費者相談室		087-811-8527
九州経済産業局消費者相談室		092-482-5458
沖縄総合事務局経済産業部消費者相談室		098-862-4373

- 消費者ホットライン（全国統一番号） 188（局番なし）
身近な消費生活相談窓口を御案内します。
※ 一部のIP電話、プリペイド式携帯電話からは御利用いただけません。
- 最寄りの消費生活センターを検索する。
<http://www.kokusen.go.jp/map/index.html>

(別紙)

東京土地建物株式会社に対する行政処分の概要

1 処分対象事業者

- (1) 名称：東京土地建物株式会社（法人番号：2010001190829）
- (2) 代表者：代表取締役 河本 陽介（かわもと ようすけ）
- (3) 所在地：東京都中央区日本橋本町四丁目14番2号
- (4) 資本金：1000万円
- (5) 設立：平成30年4月2日
- (6) 取引類型：訪問販売
- (7) 取扱商品：原野等の土地（以下「本件土地」という。）

2 事業概要

東京土地建物株式会社（以下「同社」という。）は、消費者宅に電話をかけて面会の約束を取り付けた上で、消費者宅又は飲食店等の同社の営業所等以外の場所において、本件土地の売買契約を締結して、本件土地を販売する事業を行っていた。

3 処分の内容

同社は、訪問販売に関する業務に関し、次の事項を遵守すること。

- (1) 訪問販売をしようとするときは、その勧誘に先立って、その相手方に対し、売買契約の締結について勧誘をする目的である旨及び当該勧誘に係る商品の種類を告げること。
- (2) 訪問販売により、売買契約を締結したときは、法令で定めるところにより、当該売買契約の内容を明らかにする書面を交付すること。

4 処分の根拠となる法令の条項

特定商取引に関する法律（以下「特定商取引法」という。）第7条第1項

5 処分の原因となる事実

同社は、次のとおり、特定商取引法に違反する行為を行っており、訪問販売により本件土地を購入する者の利益が害されるおそれがあると認められた。

- (1) 勧誘目的等の明示義務違反（特定商取引法第3条）

同社は、遅くとも平成30年8月以降、訪問販売をしようとするとき、その勧誘に先立って、その相手方に対し、「お持ちの土地を売ってほしいという人がいます。」「この土地をどうしても欲しい人がいます。」などと告

げるのみで、同社が所有する本件土地の売買契約の締結について勧誘をする目的である旨及び当該勧誘に係る商品の種類を明らかにしていなかった。

(2) 書面交付義務違反（特定商取引法第5条第1項）

同社は、遅くとも平成30年7月以降、消費者宅や飲食店等の同社の営業所等以外の場所において、消費者と本件土地の売買契約を締結したときに、本件土地の売買契約の内容を明らかにする書面を交付していたが、当該書面には次のアからウまでの事項が記載されていなかった。

ア 特定商取引に関する法律施行規則（以下「施行規則」という。）第3条第2号に規定する売買契約の締結を担当した者の氏名

イ 施行規則第5条第2項に規定する赤枠の中に赤字で記載すべき「書面の内容を十分に読むべき旨」

ウ 施行規則第6条第1項第1号及び同条第6項に規定する赤枠の中に赤字で記載すべき商品の売買契約の解除に関する事項

6 勧誘事例

【事例1】（勧誘目的等の明示義務違反）

平成30年8月下旬、同社の従業員Zは、消費者Aの自宅に電話をかけ、「Aさんがお持ちの土地を売ってほしいという人がいます。」「手放すおつもりはないですか。」「試しにお話を聞かれませんか。」などと告げて、Aの自宅の最寄り駅で待ち合わせる約束を取り付けた。数日後、同社の従業員Yは、同駅でAと待ち合わせ、同駅付近の飲食店でAと面談し、Aに対し、Aが所有する土地の買取りに係る見積書を提示した。そして、平成30年9月中旬、Y及び同社の従業員Xは、同駅付近の飲食店でAと面談し、Aとの間でAが所有する土地の売買契約を締結した。その直後、Xは、「Aさんがお持ちの土地の売買契約が成立しても、1、2週間しないと土地の買主から代金が支払われません。」「それまでの間、当社が所有している土地を一旦お持ちいただきますが、決して処分しないでください。」などと告げて、Aに当社が所有する本件土地の売買契約書に署名押印させた。

さらに、Xは、引き続き、「Aさんが売っただけだと売却益に税金がかかりますが、うまい節税の方法があります。これを帳消しにするため、同額程度の土地を買ったことにしてください。そうすれば、差し引きで税金がゼロになります。」「この話は、何人かでお金を出し合って、土地を買ったことにしますが、代金の一部を出せませんか。」などと告げて、当社が所有する本件土地の購入を勧め、Aがこれを了承すると、前記売買契約書を破棄して金額を変更した新たな売買契約書を作成し、A

に署名押印させたが、これより前の時点で、Z、Y及びXが、同社が所有する本件土地の売買契約の締結について勧誘をする目的である旨及び当該勧誘に係る商品の種類をAに告げたことはなかった。

【事例2】（勧誘目的等の明示義務違反）

平成30年11月下旬、同社の従業員Wは、消費者Bの自宅に電話をかけ、「貴方が持っている土地を買い取りたいのですが。」「貴方の土地を買い取りたい人がいるんですが、会って話を聞いてもらえませんか。」などと告げて、Bの自宅の最寄り駅で待ち合わせる約束を取り付けた。数日後、同社の従業員Vは、同駅でBと待ち合わせ、同駅付近の飲食店でBと面談し、Bに対し、「貴方が持っている土地を買い取りたい人がいます。」「貴方の土地は一旦会社で買い取ります。」などと告げ、Bが所有する土地を同社が買い取ることを持ち掛けた。その際、Vは、Bに対し、同社が所有する本件土地について、「契約してから実際に代金をお支払いできるまで、だいたい1か月くらいかかります。」「その間に担保として別の土地を提供します。」「Bさんには、当社が所有する土地を買い取ってもらいますが、あくまでも担保として一時的に買っていただくだけです。一時的に土地を交換するみたいな感じになりますが、安心してください。」などと告げた。

同年12月上旬、V及び同社の従業員Uは、Bの自宅の最寄り駅付近の飲食店で再度Bと面談し、その際、Uは、Bに対し、同社が所有する本件土地について、税金対策のために担保として一旦契約してもらう旨告げた。そして、Uは、Bとの間でBが所有する土地の売買契約を締結した後、突如、同社が所有する本件土地について、「今からがお願いなんですけど、いくらかお金を用意してきてもらえますか。」「100万円くらい出せませんか。」「1か月後に土地の代金をお支払いする時に、それも一緒に返しますから、必ず返しますからお金上乘せしてもらえないですか。」などと告げて、同社が所有する本件土地の購入を勧めたが、これより前の時点で、W、V及びUが、同社が所有する本件土地の売買契約の締結について勧誘をする目的である旨及び当該勧誘に係る商品の種類をBに告げたことはなかった。

【事例3】（勧誘目的等の明示義務違反）

平成30年12月中旬、同社の従業員Tは、消費者Cの自宅に電話をかけ、「貴方がお持ちの土地を、お売りになる気はありませんか。」「この土地をどうしても欲しい人がいます。」などと告げて、Cの自宅を訪問する約束を取り付けた。数日後、同社の従業員Sは、Cの自宅を訪ね、

Cに対し、Cが所有する土地の買取りに係る見積書を提示した。その数日後、S及び同社の従業員Rは、Cの自宅を訪ね、Cとの間でCが所有する土地の売買契約を締結した。その直後、S及びRは、Cに対し、同社が所有する本件土地について、「節税対策の話なんですけど。」「このまま申告すると、相当払うことになりますよ。」「でも、他の土地を買ったことにすればそんなに払わずに済みます。」「代金の一部を出してもらいたいのです。いくら払えますか。」などと告げて、同社が所有する本件土地の購入を勧めたが、これより前の時点で、T、S及びRが、同社が所有する本件土地の売買契約の締結について勧誘をする目的である旨及び当該勧誘に係る商品の種類をCに告げたことはなかった。