

休眠会社の名称を用い宅建業者を装って消費者宅を訪問し、販売する土地周辺に開発計画があるかのように不実のことを告げ、土地の売買契約の勧誘を行っていた個人事業者に対し、業務停止命令及び指示を行いました。

令和元年5月24日
北海道環境生活部くらし安全局消費者安全課

- 北海道は、訪問販売を行っている「宅建緑地開発株式会社」こと長内久弘（札幌市東区）に対し、特定商取引法の違反行為（書面記載不備及び不実告知）を認定し、令和元年5月23日付けで、同法の規定に基づき、業務の一部（訪問販売に係る売買契約についての「勧誘」、「申込みの受付」及び「契約の締結」）を同月25日から3か月間停止するよう命じました。
- また、当該事業者に対し、法違反行為について当該事業者が講じた改善措置を、業務を再開する1か月前までに、道知事あて文書で報告するよう指示を行いました。
- ついては、特定商取引法の規定に基づき本件処分の事実を公表します。

1 事業者の概要

氏名：おさない ひさひろ長内 久弘（個人事業者。以下「事業者」という。）
使用している名称：宅建緑地開発株式会社^{※1}
所在地：札幌市東区北21条東15丁目
取引形態等：訪問販売（土地）

※1 同名の法人は、会社法第472条第1項の規定により平成27年1月20日付けで解散されている。

2 取引の概要

事業者は、道内において、消費者の住居を訪問し、土地の売買契約の締結について勧誘をし、当該消費者と売買契約を締結して土地の販売を行っていた。

3 法令違反行為

(1) 書面記載不備（特定商取引法第5条第1項^{※2}）

事業者は、訪問販売により土地の売買契約を締結した消費者に交付した売買契約の内容を明らかにする書面に、クーリング・オフに関する事項など法令に定められた事項を記載していなかった。

(2) 不実告知（特定商取引法第6条第1項第6号^{※2}）

事業者は、訪問販売に係る売買契約の締結について勧誘をするに際し、そのような事実がないにもかかわらず、宅建緑地開発株式会社が特定の地域において開発計画を進めているなどと告げ、宅地化により土地の価格が上がると消費者に告げた。

(3) 不実告知（特定商取引法第6条第1項第7号^{※2}）

事業者は、訪問販売に係る土地の売買契約の締結について勧誘をするに際し、そのような事実がないにもかかわらず、「宅建緑地開発株式会社」という会社名や不動産業の登録があると告げ

たり、当該会社名及び宅地建物取引業者の許可番号が記載された名刺を消費者に交付した。

※2 特定商取引法（特定商取引に関する法律）は、特定商取引に関する法律の一部を改正する法律（平成28年法律第60号）により改正され、平成28年6月3日に公布、平成29年12月1日から施行されているところであり、書面記載不備は改正前の法違反行為、不実告知は改正前及び改正後の法違反行為である。

4 行政処分の内容

（1）業務停止命令（特定商取引法第8条第1項^{※3}）、公表（同条第2項^{※3}）

令和元年5月25日から同年8月24日までの間、次の業務を停止すること。

- ① 訪問販売に係る売買契約の締結について勧誘をすること。
- ② 訪問販売に係る売買契約の申込みを受けること。
- ③ 訪問販売に係る売買契約を締結すること。

※3 改正前の特定商取引法及び改正後の特定商取引法に基づき命令及び公表を行っている。

（2）指示（特定商取引法第7条第1項）、公表（同条第2項）

書面記載不備及び不実告知について講じた改善措置を、本件業務停止命令に係る業務を再開する1か月前までに、北海道知事あてに文書で報告すること。

5 消費生活相談の状況

（1）道内における消費生活相談件数（過去5年分）

年度	26	27	28	29	30	計
件数	1	2	－	3	2	8

（2）消費者の主な居住地域 十勝総合振興局管内 4名

（3）消費者の性別及び年齢 男性7名、女性1名、平均77歳

問い合わせ先 環境生活部くらし安全局消費者安全課 表示・取引適正化グループ 電話 011-204-5213
--

【事例1】

事業者は、消費者Aの自宅を訪問し、「宅建緑地開発株式会社」と名乗り、当該会社名と宅建業免許番号が記載された名刺を渡した。事業者は、〇〇市内の土地について、「宅建緑地開発株式会社」が今後3年以内に開発して、3年後には宅地化されることを言った。Aは土地を購入し、記載事項に不備がある契約書面をもらった。

【事例2】

事業者は、消費者Bの自宅を訪問し、「宅建緑地開発株式会社」という会社名と宅建業免許番号が記載された名刺を渡した。事業者は、「宅地化するための管理組合を立ち上げるので、管理組合立ち上げのための意向アンケート調査をしており、その気があればアンケートに協力してほしい。」「管理組合が設立した場合、原野が宅地化され、土地の価格も上がりますよ。」とやった。さらに、事業者は、土地を買い足せば更に儲かる、そういう土地の候補地があると言い、Bが所有する土地の近くにある〇〇市内の土地の図面を見せた。

事業者はBに土地を購入するよう勧め、Bは事業者から勧められた土地を購入し、事業者から記載事項に不備がある契約書面が届いた。

【事例3】

事業者は、消費者Cの自宅を訪問し、「宅建緑地開発株式会社」という会社名と宅建業免許番号が記載された名刺を渡した。事業者は、「Cさんが所有する〇〇市内の土地は、2、3年後に宅地化されるのは間違いない。」「宅地化されれば、土地の価格が必ず値上がりし、損することはない。」とやった。

後日、事業者がCに電話をかけ、事業者は、「Cさんが所有する土地を手放すのであれば買い取ります。手放さないのであれば、同じ〇〇市内の土地の持ち主が土地を不要としているので、購入してはどうか。」とやった。そして、Cは当該土地を購入した。

【事例4】

事業者は、消費者Dの自宅を訪問し、「宅建緑地開発株式会社」という会社名と宅建業免許番号が記載された名刺を渡し、札幌で不動産業の登録を取って営んでいる会社とでであると言った。事業者は、Dが所有する〇〇市内の土地の辺りに宅建緑地開発株式会社が組合をつくり、団地を建てると言い、その賛否についてアンケートみたいなものとして聞きたいと言った。そして、事業者は、Dが所有する土地について、もうひとつ原野の土地を買って、面積を倍にし、それを売れば確実に儲かると言った。事業者は、今、土地を売りに出している人がいるので、早めに買うよう言った。

【事例5】

事業者は、消費者Eの自宅を訪問し、「宅建緑地開発株式会社」という会社名と宅建業免許番号が記載された名刺を渡した。事業者は、Eが所有する〇〇市内の土地について、「今、Eさんが持っている土地を宅地にするために、組合を作るので、同意をしてほしい。」「Eさんの土地もあと3年位で宅地になる。」とやった。事業者は、宅地化された場合、「もしEさんの持っている土地が〇〇坪のまま宅地になれば、坪単価6万円位かな。他の人の土地を買い足して〇〇坪位になったら、魅力がある土地となり、坪単価10万円位になりますよ。」と言い、土地を購入するよう勧めた。

【参考】

○特定商取引に関する法律（特定商取引に関する法律の一部を改正する法律（平成 28 年法律第 60 号）による改正前の特定商取引に関する法律）

（定義）

第二条 この章及び第五十八条の四第一項において「訪問販売」とは、次に掲げるものをいう。

- 一 販売業者又は役務の提供の事業を営む者（以下「役務提供事業者」という。）が営業所、代理店その他の主務省令で定める場所（以下「営業所等」という。）以外の場所において、売買契約の申込みを受け、若しくは売買契約を締結して行う商品若しくは指定権利の販売又は役務を有償で提供する契約（以下「役務提供契約」という。）の申込みを受け、若しくは役務提供契約を締結して行う役務の提供

（訪問販売における書面の交付）

第五条 販売業者又は役務提供事業者は、次の各号のいずれかに該当するときは、次項に規定する場合を除き、遅滞なく（前条ただし書に規定する場合に該当するときは、直ちに）、主務省令で定めるところにより、同条各号の事項（同条第五号の事項については、売買契約又は役務提供契約の解除に関する事項に限る。）についてその売買契約又は役務提供契約の内容を明らかにする書面を購入者又は役務の提供を受ける者に交付しなければならない。

- 一 営業所等以外の場所において、商品若しくは指定権利につき売買契約を締結したとき又は役務につき役務提供契約を締結したとき（営業所等において特定顧客以外の顧客から申込みを受け、営業所等以外の場所において売買契約又は役務提供契約を締結したときを除く。）。

（禁止行為）

第六条 販売業者又は役務提供事業者は、訪問販売に係る売買契約若しくは役務提供契約の締結について勧誘をするに際し、又は訪問販売に係る売買契約若しくは役務提供契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、次の事項につき、不実のことを告げる行為をしてはならない。

六 顧客が当該売買契約又は当該役務提供契約の締結を必要とする事情に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該売買契約又は当該役務提供契約に関する事項であつて、顧客又は購入者若しくは役務の提供を受ける者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの

（業務の停止等）

第八条 主務大臣は、販売業者若しくは役務提供事業者が第三条、第三条の二第二項若しくは第四条から第六条までの規定に違反し若しくは前条各号に掲げる行為をした場合において訪問販売に係る取引の公正及び購入者若しくは役務の提供を受ける者の利益が著しく害されるおそれがあると認めるとき、又は販売業者若しくは役務提供事業者が同条の規定による指示に従わないときは、その販売業者又は役務提供事業者に対し、一年以内の期間を限り、訪問販売に関する業務の全部又は一部を停止すべきことを命ずることができる。

2 主務大臣は、前項の規定による命令をしたときは、その旨を公表しなければならない。

○特定商取引に関する法律（昭和 51 年法律第 57 号）

（定義）

第二条 この章及び第五十八条の十八第一項において「訪問販売」とは、次に掲げるものをいう。

- 一 販売業者又は役務の提供の事業を営む者（以下「役務提供事業者」という。）が営業所、代理店その他の主務省令で定める場所（以下「営業所等」という。）以外の場所において、売買契約の申込みを受け、若しくは売買契約を締結して行う商品若しくは特定権利の販売又は役務を有償で提供する契約（以下「役務提供契約」という。）の申込みを受け、若しくは役務提供契約を締結して行う役務の提供

（禁止行為）

第六条 販売業者又は役務提供事業者は、訪問販売に係る売買契約若しくは役務提供契約の締結につ

いて勧誘をするに際し、又は訪問販売に係る売買契約若しくは役務提供契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、次の事項につき、不実のことを告げる行為をしてはならない。

六 顧客が当該売買契約又は当該役務提供契約の締結を必要とする事情に関する事項

七 前各号に掲げるもののほか、当該売買契約又は当該役務提供契約に関する事項であつて、顧客又は購入者若しくは役務の提供を受ける者の判断に影響を及ぼすこととなる重要なもの(指示等)

第七条 主務大臣は、販売業者又は役務提供事業者が第三条、第三条の二第二項若しくは第四条から第六条までの規定に違反し、又は次に掲げる行為をした場合において、訪問販売に係る取引の公正及び購入者又は役務の提供を受ける者の利益が害されるおそれがあると認めるときは、その販売業者又は役務提供事業者に対し、当該違反又は当該行為の是正のための措置、購入者又は役務の提供を受ける者の利益の保護を図るための措置その他の必要な措置をとるべきことを指示することができる。

2 主務大臣は、前項の規定による指示をしたときは、その旨を公表しなければならない。(業務の停止等)

第八条 主務大臣は、販売業者若しくは役務提供事業者が第三条、第三条の二第二項若しくは第四条から第六条までの規定に違反し若しくは前条第一項各号に掲げる行為をした場合において訪問販売に係る取引の公正及び購入者若しくは役務の提供を受ける者の利益が著しく害されるおそれがあると認めるとき、又は販売業者若しくは役務提供事業者が同項の規定による指示に従わないときは、その販売業者又は役務提供事業者に対し、二年以内の期間を限り、訪問販売に関する業務の全部又は一部を停止すべきことを命ずることができる。この場合において、主務大臣は、その販売業者又は役務提供事業者が個人である場合にあつては、その者に対して、当該停止を命ずる期間と同一の期間を定めて、当該停止を命ずる範囲の業務を営む法人(人格のない社団又は財団で代表者又は管理人の定めのあるものを含む。以下同じ。)の当該業務を担当する役員(業務を執行する社員、取締役、執行役、代表者、管理人又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役、代表者、管理人又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。以下同じ。)となることの禁止を併せて命ずることができる。

2 主務大臣は、前項の規定による命令をしたときは、その旨を公表しなければならない。

○会社法(平成17年法律第86号)

(休眠会社のみなし解散)

第四百七十二條 休眠会社(株式会社であつて、当該株式会社に関する登記が最後にあつた日から十二年を経過したものをいう。以下この条において同じ。)は、法務大臣が休眠会社に対し二箇月以内に法務省令で定めるところによりその本店の所在地を管轄する登記所に事業を廃止していない旨の届出をすべき旨を官報に公告した場合において、その届出をしないときは、その二箇月の期間の満了の時に、解散したものとみなす。ただし、当該期間内に当該休眠会社に関する登記がされたときは、この限りでない。