

野洲市くらし支えあい条例第 22 条の規定による処分等の求めについて

消費者庁に対し、野洲市くらし支えあい条例（平成 28 年野洲市条例第 20 号）第 22 条第 6 項の規定により、下記のとおり特定商取引に関する法律（昭和 51 年法律第 57 号。以下「法」といいます。）第 60 条第 1 項に基づく申出（以下「本件申出」といいます。）を行いました。

この申出に対し、消費者庁から回答がありましたので、公表します。

平成 31 年 3 月 11 日

野洲市長 山 仲 善 彰

1. 申出の内容

(1) 条例第 22 条の概要

条例第 22 条は、野洲市長が、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 36 条の 3 第 1 項又はその特別法の規定により、処分をする権限を有する行政庁又は行政指導をする権限を有する行政機関（以下「行政庁等」といいます。）に対し、処分又は行政指導（以下「処分等」といいます。）を求めることを規定するものです。

行政手続法第 36 条の 3 第 1 項は、法令に違反する事実がある場合であって、その是正のためにされるべき処分又は行政指導がされていないと思料するときは、当該処分等をする権限を有する行政庁等に対し、当該処分等を求めることができる旨が規定されています。

本件申出は、これらの規定を根拠に行うものです。

(2) 対象となる事業者の概要

ア 名 称：三宝建設不動産株式会社（法人番号：1040002022459）

イ 代表者：代表取締役 春名 軍三

ウ 所在地：東京都新宿区西新宿 4 - 14 - 2 パルク西新宿 8 階

(3) 申出に係る消費者の苦情の内容

以下の内容は、野洲市市民部消費生活センター（以下「センター」といいます。）が、滋賀県野洲市在住の 80 代の消費者（以下「消費者」といいます。）から聞き取った苦情の内容です。

三宝建設不動産株式会社（以下「同社」といいます。）は、平成 30 年 3 月以降、消費者の自宅に会社案内のパンフレットを送付しました。その後、同社は、その消費者の自宅に電話をかけて、消費者が以前から所有していた原野 A（原野とは、耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地をいいます。）を高額の金額で買い取ると持ちかけました。消費者が訪問を承諾したことから、同社の営業員は、消費者の自宅を訪問しました。

訪問した同社の営業員は、原野Aを700万円で買い取る旨の提示をしました。そこで、消費者はこれを売却することとし、不動産売買契約書に署名しました。

後日、同社の営業員が再び消費者の自宅を訪問し、「書類を差し替える」と言いました。そこで、消費者は、数枚の書類に署名押印しました。その際、消費者は、それ以上の詳しい説明は受けていません。消費者は、原野Aの権利書と相談者の印鑑証明を同社の営業員に渡しました。また、同社の営業員から手数料が必要と言われたため、消費者は、同社の営業員に20万円を支払いました。その際に、同社の営業員から「300万円支払えば相続税対策ができる」と勧められましたが、消費者はこれを断りました。

後日、消費者は、渡された書類を確認しました。すると、原野Aの売却に関する契約書のほかに、同社が所有している原野Bを購入するという重要事項説明書及び不動産売買契約書を発見しました。それらを総合すると、原野Aを売却する売買契約と原野Bを購入する売買契約の二本立てになっており、原野Aの売却代金700万円と原野Bの購入代金720万円を相殺した20万円を支払っているものと考えられます。しかし、消費者は、同社から原野Bを買うという説明は一切受けていませんでした。また、原野Bを購入する売買契約には特定商取引に関する法律の訪問販売の規定が適用されることが考えられますが、同法の法定書面を消費者は受領していませんでした。

消費者は、原野Bの購入に関する売買契約を解除する旨のクーリング・オフを通知しました。しかし、同社は、この通知に対して何らの対応もしていません。

(4) 法令に違反していると考えられる同社の行為

- ①消費者の所有する原野Aを買い取ると告げるのみで、原野Bを販売する目的を告げずに訪問した。(氏名等の不明示)
- ②消費者は、80代の高齢者であり、判断力の不足に乘じ、原野Bの購入契約を締結させた。(老人その他の者の判断力の不足に乘じた契約の締結)
- ③原野Bの販売について、不動産売買契約書が交付されたが、法第4条第1項第5号及び第6号(特定商取引に関する法律施行規則第3条第2号の売買契約の締結を担当した者の氏名)が欠けているため法定された書面が交付されていない。(書面不交付)
- ④同社は、原野Bを720万円で販売するとともに、原野Aを700万円で購入し、差額の20万円を消費者に支払わせる取引であるのに、原野Aを700万円で購入し、消費者が700万円の売却代金を得られるかのように告げた。(不実告知)
- ⑤原野Bを720万円で販売する事実を故意に告げなかった。(故意の事実不告知)
- ⑥クーリング・オフにより受領済みの20万円を返金すべき債務を負っているのに、その債務を履行しない。(債務の履行拒否・遅延)

2. 消費者庁からの回答

本件申出に対する消費者庁からの回答は次のとおりです。

- ①野洲市長から送られた法第60条第1項に基づく申出書については受領している。
- ②本件申出については、適正に対応している。
- ③個別事案の問合せについては、法執行に支障が生じる恐れがあるため回答は差し控えさせていただく。

3. 当市の対応

消費者庁及び関係機関に対しては、今後も処分等が適切に実施されるよう求めているとともに、消費者が安心して安全で豊かな消費生活を営むことができる社会の実現に寄与するため、国と地方公共団体が連携して適切な措置が講じることができるよう努めてまいります。

なお、当市では、消費者からの相談に対応するため、同社と連絡を取るよう努めました。しかし、同社は、当市からの連絡に対し何らの対応もとらなかったため、当市は、条例第 19 条に基づき当市役所への来庁及び説明又は商品等の品質及び表示、営業の方法等に関する資料の提出を求めました（以下「説明の求め等」といいます。）。同社は、当市からの説明の求め等に対しても何らの対応も行わなかったため、当市は、平成 30 年 11 月 16 日付けで会社名等の公表を行うとともに、市民に対し、注意喚起及び啓発を実施しました。当該公表の内容については、別紙「野洲市くらし支えあい条例第 19 条第 2 項に基づく公表（平成 30 年 11 月 16 日付）」をご参照ください。

また、同社は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 1 項の免許を受けた宅地建物取引業者でした。当市では、平成 30 年 9 月 11 日までこの事実を確認しています。しかし、現在は、同社は、当該免許を受けていないことがわかっています。

以上

○参考

野洲市くらし支えあい条例（抄）

（処分等の求め）

第 22 条 市長は、法その他の関係法律の規定に違反する事実がある場合において、その是正のためにされるべき処分又は行政指導（その根拠となる規定が法律に置かれているものに限る。）がされていないと思料するときは、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 36 条の 3 第 1 項の規定に基づき、当該処分をする権限を有する行政庁又は当該行政指導をする権限を有する行政機関に対し、その旨を申し出て、当該処分又は行政指導をすることを求めるものとする。

2 市長は、行政手続法第 36 条の 3 第 3 項の規定による当該行政庁又は行政機関の調査の結果及び当該処分又は行政指導をした旨の通知があったときは、その通知の内容を公表するものとする。

3 市長は、前項の通知の内容に関し疑義があると思料するときは、当該行政庁又は行政機関に対し、質問をし、これに対する回答の内容（当該回答がなかったときは、その旨）を公表するものとする。

4 市長は、第 2 項の通知がなかったときは、当該行政庁又は行政機関に対し、当該通知を行わなかった理由の説明を求め、これに対する回答の内容（当該回答がなかったときは、その旨）を公表するものとする。

5 前項の規定は、当該行政庁又は行政機関の調査が行われなかった場合及び当該処分又は行政指導が行われなかった場合について準用する。

6 前各項の規定は、法第 28 条第 1 項の規定その他規則で定める法律の規定又は行政手続法第 36 条の 3 第 1 項の規定に相当する滋賀県その他の地方公共団体の条例の規定に基づき、市長が求める場合について準用する。

7～9 【略】

野洲市くらし支えあい条例施行規則（抄）

（市長が求める場合に係る法律の規定）

第 16 条 条例第 22 条第 6 項に規定する規則で定める法律の規定は、次のとおりとする。

- (1) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）第 45 条第 1 項
- (2) 家庭用品品質表示法（昭和 37 年法律第 104 号）第 10 条第 1 項
- (3) 消費生活用製品安全法（昭和 48 年法律第 31 号）第 52 条第 1 項
- (4) 特定商取引に関する法律（昭和 51 年法律第 57 号）第 60 条第 1 項
- (5) 食品表示法（平成 25 年法律第 70 号）第 12 条第 1 項及び第 2 項

【本件に関するお問合せ】

野洲市市民部消費生活センター
（市民生活相談課）

〒520 - 2395

滋賀県野洲市小篠原 2100 番地 1

TEL : 077 - 587 - 6063

FAX : 077 - 586 - 3677

野洲市くらし支えあい条例第 19 条第 2 項に基づく公表

野洲市くらし支えあい条例（平成 28 年野洲市条例第 20 号）第 19 条第 2 項の規定により次のとおり公表します。

平成 30 年 11 月 16 日

野洲市長 山 仲 善 彰

1. 事業者の概要

- (1) 名称：三宝建設不動産株式会社（法人番号：1040002022459）
- (2) 代表者：代表取締役 春名 軍三
- (3) 所在地：東京都新宿区西新宿 4 - 14 - 2 パルク西新宿 8 階

2. 公表に係る消費者の苦情の内容

以下の内容は、野洲市市民部消費生活センター（以下「センター」といいます。）が、滋賀県野洲市在住の 80 代の消費者（以下「消費者」といいます。）から聞き取った苦情の内容です。

三宝建設不動産株式会社（以下「同社」といいます。）は、平成 30 年 3 月以降、消費者の自宅に会社案内のパンフレットを送付しました。その後、同社は、その消費者の自宅に電話をかけて、消費者が以前から所有していた原野 A（原野とは、耕作の方法によらないで雑草、かん木類の生育する土地をいいます。）を高額の金額で買い取ると持ちかけました。消費者が訪問を承諾したことから、同社の営業員は、消費者の自宅を訪問しました。

訪問した同社の営業員は、原野 A を 700 万円で買い取る旨の提示をしました。そこで、消費者はこれを売却することとし、不動産売買契約書に署名しました。

後日、同社の営業員が再び消費者の自宅を訪問し、「書類を差し替える」と言いました。そこで、消費者は、数枚の書類に署名押印しました。その際、消費者は、それ以上の詳しい説明は受けていません。消費者は、原野 A の権利書と相談者の印鑑証明を同社の営業員に渡しました。また、同社の営業員から手数料が必要と言われたため、消費者は、同社の営業員に 20 万円を支払いました。その際に、同社の営業員から「300 万円支払えば相続税対策ができる」と勧められましたが、消費者はこれを断りました。

後日、消費者は、渡された書類を確認しました。すると、原野 A の売却に関する契約書のほかに、同社が所有している原野 B を購入するという重要事項説明書及び不動産売買契約書を発見しました。それらを総合すると、原野 A を売却する売買契約と原野 B を購入する売買契約の二本立てになっており、原野 A の売却代金 700 万円と原野 B の購入代金 720 万円を相殺した 20 万円を支払っているものと考えられます。しかし、消費者は、同社から原野 B を買うという説明は一切受けていませんでした。また、原野 B を購入する売買契約には特定商取引に関する法律の訪問販売の規定が適用さ

れることが考えられますが、同法の法定書面を消費者は受領していませんでした。

消費者は、原野Bの購入に関する売買契約を解除する旨のクーリング・オフを通知しました。しかし、同社は、この通知に対して何らの対応もしていません。

3. 公表の原因となる事実

センターは、消費者からの相談を受け、少なくとも3回、同社に電話をかけ、連絡をしました。しかし、不在であったり、つながっても担当者不在であり折り返し電話をする旨の返事のあと何らの連絡がなかったりと、何らの対応もなされませんでした。

そこで、野洲市長は、同社に対し、野洲市くらし支えあい条例（平成21年野洲市条例第20号。以下「条例」といいます。）第19条第1項により「来庁及び説明」を求めました。しかし、同社は期日までに来庁しませんでした。これは、条例第19条第2項の「説明又は同項の資料の提出を拒んだ場合」に該当します。

その後、野洲市長は、同社に対し、期日を定めて意見を述べる機会及び有利な証拠の提出の機会の付与に関する通知を行いました。しかし、同社から期日までに意見及び有利な証拠の提出はなされませんでした。

意見を述べる機会の付与等の期日の経過後にも、センターは、同社に対して、少なくとも3回電話にて連絡をしました。しかし、いずれも連絡はつきませんでした。

したがって、条例第19条第2項の規定により公表します。

以上