

特定商取引に関する法律施行令の改正に係る消費者委員会への諮問について
(不動産特定共同事業法の改正に伴うもの)

平成 29 年 8 月
消費者庁取引対策課

1. 諮問の背景

近年、空き家・空き店舗・古民家等の小規模な不動産の再生を、クラウドファンディング等の小口の資金調達手法を活用して行う事例が見られる。

一方、現行の不動産特定共同事業法(以下「不特法」という。)では、不動産特定共同事業¹を営むための許可要件の一つとして、資本金等の額が事業参加者の保護のため必要かつ適当なものとして政令で定める金額(1億円等)を満たすものとされており、これが小規模な不動産特定共同事業のみを行おうとする事業者にとって参入障壁となっている。

- このため、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成29年法律第46号。以下「改正不特法」という。)によって、「小規模不動産特定共同事業²」を新設し、当該事業については登録制とするとともに必要な資本金等の額を引き下げる³等の措置が講じられている。

2. 諮問事項(特定商取引法施行令の改正(適用除外の追加))

- 特定商取引法においては、他の法律の規定によって訪問販売、通信販売又は電話勧誘販売(以下「訪問販売等」という。)に係る取引を行う購入者等の利益を保護することができる場合、訪問販売等の各規制の適用除外としている。不特法に基づき許可を受けた不動産特定共同事業者の行う不動産特定共同事業は、既に特定商取引法の適用除外とされているところ⁴。

適用除外については、以下の2点が満たされているかどうかという観点から判断を行っているところである。

消費者保護のための規制が整備されていること

当該規制に違反した場合の是正措置(業務停止命令等)が整備されており、消費者保護のために是正措置の発動が見込まれること。

¹ 出資を募って不動産の売買や賃貸等を行い、その収益の分配等を行う事業

² 不動産特定共同事業のうち、事業参加者の出資額が政令で定める金額を超えないもの(パブリックコメント中の改正政令案において、一人の事業参加者からの出資額の上限は100万円等とされている。)

³ パブリックコメント中の改正政令案において、1,000万円に引き下げられている。

⁴ 特定商取引法施行令別表第2第38号

改正不特法により設けられた小規模不動産特定共同事業について、上記の基準に照合すると、以下のとおり。

小規模不動産特定共同事業者には、契約の締結の勧誘時に一定の告知義務が課される⁵とともに、既存の不動産特定共同事業者への行為規制の規定が準用されている⁶。これにより、不当な勧誘等の禁止、書面交付義務等の規制が適用されることとなる。また、民事ルールとして事業参加者のクーリング・オフに関する規定が整備されている。

主務大臣又は都道府県知事は、小規模不動産特定共同事業が上記の行為規制に違反したときは、指示、業務停止命令又は登録の取消し⁷を行うことができることとされており、消費者保護のために是正措置の発動が見込まれるといえる。

以上より、改正不特法に基づく登録をした小規模不動産特定共同事業者が行う小規模不動産特定共同事業については、及びの基準を満たすものと言えることから、特定商取引法の適用除外とするための措置を講じることが適当と考えられる。したがって、特定商取引法施行令の改正を行うこととしたい⁸（改正内容は別紙参照）。

特定商取引法第64条第1項の規定により、適用除外に関する政令の制定又は改正に当たっては、消費者委員会及び消費経済審議会（経済産業省）へ諮問することとなっているところ、上記改正内容について、消費者委員会の御意見を伺いたい。

以上

⁵ 改正不特法第50条第1項

⁶ 改正不特法第50条第2項

⁷ 改正不特法第51条から第53条まで

⁸ 国土交通省が取りまとめる整備政令案において特定商取引法施行令の改正も行う。

○特定商取引に関する法律施行令（昭和五十一年政令第二百九十五号）

改正案	現行
<p>別表第二（第五条、第五条の二関係） 一～三十七（略） 三十八 不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号） 第二条第五項に規定する不動産特定共同事業者が行う同条 第四項に規定する役務の提供及び同条第七項に規定する小 規模不動産特定共同事業者が行う同条第六項に規定する役 務の提供 三十九～五十（略）</p>	<p>別表第二（第五条、第五条の二関係） 一～三十七（略） 三十八 不動産特定共同事業法（平成六年法律第七十七号） 第二条第五項に規定する不動産特定共同事業者が行う同条 第四項に規定する役務の提供 三十九～五十（略）</p>