

## マンション販売で強引・強迫・迷惑勧誘が急増！

価格の低下に加え、昨年春以降の住宅金融公庫融資 2%台という低金利や来年末までの 2 年間の時限付の住宅ローン減税等の追い風を受けて、最近、マンション販売は好調のようだが、その陰で、法律に触れる恐れのある悪質な販売も行われている。

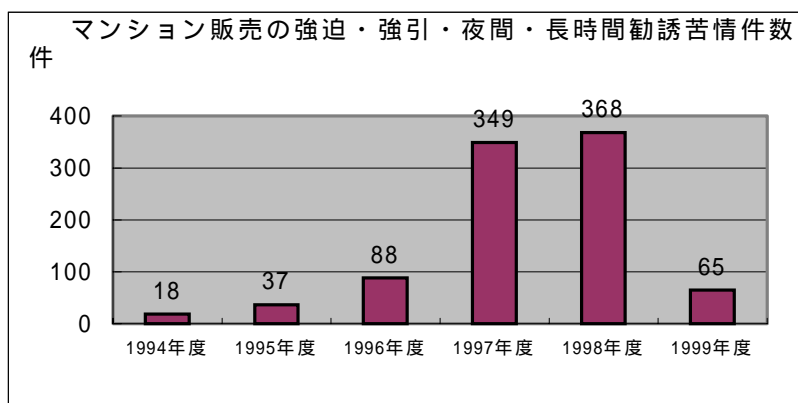
1997 年度以降、強引かつ悪質なマンション販売の苦情が急増している。94 年度から 96 年度にかけては、年間で 100 件を下回っていたが、売れ行き不振も反映してか、97 年度には、前年度比 4 倍と 350 件近くに跳ね上がり、そして、98 年度も増加を続け、今年度も同様の傾向にある。

苦情は、家庭や職場への訪問や電話による勧誘で購入を強く迫られ、断ると脅されたり、勧誘の仕方が強引だったり、長時間にわたる執拗でしかも夜間・深夜にも及ぶ勧誘で迷惑というものが多。警察に助けを求めたり、あまりの怖さに引越しを考えたり、頻繁に掛かる電話の勧誘に家族がノイローゼになりそうだという深刻な訴えも寄せられている。

威迫行為や電話による長時間の勧誘等により相手方を困惑させる行為を禁止した「宅地建物取引業法」の通達が 96 年 3 月に出されたが、それ以前にも増して、強迫行為や強引な勧誘、夜間・深夜や長時間に及ぶ迷惑な勧誘が横行している。

## 1. 年度別苦情件数等(1994 年度～99 年度)(不明は除く)

## (1) マンション販売の強迫・強引・夜間・長時間勧誘の苦情件数(総件数 925 件)



(1999年6月27日までの入力分)

ルイオネット

\*この情報は、PIO-NET(全国消費生活情報ネットワーク・システム)に入力された相談のうち、非常に新手法・販売手口である事例や、最近相談件数が急増している事例について速報性を最優先に情報提供するものである。

(本件連絡先 消費者情報部 電話 03 - 3443 - 8663)

- [職業別] 給与生活者 491人(57.8%) 家事従事者 289人(34.0%)  
 自営・自由業 45人(5.3%)
- [年代別] 30歳代 289人(35.2%) 40歳代 286人(34.8%)  
 50歳代 141人(17.2%) 20歳代 82人(10.0%)
- [性別] 男性 491人(57.5%) 女性 356人(41.7%)

2. 契約金額等(不明は除く)

平均契約金額 2440万円 平均支払金額 101万円

3. 発生地域 苦情は全国で発生している。

4. 業者数 170社以上に苦情が寄せられている。(販売戸数上位の業者から地場業者まで苦情がある。)

5. 主な相談事例

(1) 暴力を振るわれた、机を叩かれた

襟首を掴まれた

マンション販売の電話勧誘があり、その後訪問を受けた。訪問時、年収を聞かれたりして不愉快な思いをした。また、電話の際の名乗った会社名と訪問してきた販売員の会社名が異なるので問い質した。その他不審なことが多いので、話を打ち切って外出しようとしたところ、販売員に襟首を掴まれもみ合いとなり、警察を呼んで収まった。(98年9月)

机を叩き怒鳴られた

モデルルームを見に行っただけなのに、マンション販売業者の男性2人が連日連夜自宅に押し掛けて来た契約を迫る。机を叩いたり、怒鳴ったりするので、家族も困っているが子どもも恐がっている。(99年4月)

(2) 脅された

夜道に気をつける

マンションを購入して税務対策をしないかと職場に何度も電話があり、断ったところ、「夜道に気をつける」などとかなり脅迫された。(99年3月)

落とし前をつける

2か月前、職場にマンション経営の勧誘の電話があり、断った。最近、自宅に同じ電話が掛かってきたので、即座に断ったところ、「何も聞かずに断るのか。会社を侮辱したのも同然だ。落とし前をつけてもらう。家に行く。」という。どうして、自宅の連絡先を知ったのか不審だ。(99年2月)

組の者が明日行く

脅迫まがいの口調でマンション購入をしつこく勧める電話が2~3週間に1度自宅に掛かってくる。所属を聞くと、「組の者」と答え、「明日、家に行く」と言うが、家族が怯えている。(98年11月)

### この世から消す

夜 21 時過ぎにマンションの購入を勧める電話が自宅に掛かり、始めは断りにくく、30 分ほど話を聞いたところで断った。その後立て続けに嫌がらせの電話が 1 時間続き、最後は「この世から消してやる」と凄まれ、一時友人宅に避難した。何故か業者は、実家や勤務先のことまで知っていた。(97 年 7 月)

### 家族に危害が及びそう

会社へワンルームマンションの購入を勧める電話があり、断っているのに執拗に電話を掛けてくる。電話で断っているにも拘わらず、職場にまで押し掛けてきた。多忙を理由に面会を断ったら、後刻再訪すると言う。家族に危害が及びそうな言動があったので、仕方なく会うことにした。(98 年 10 月)

### 子どもの安全に気をつける

投資目的でワンルームマンションを購入し、貸せば収入になると電話で勧められたが、すぐに電話を切った。すると、また電話を掛けてきて、「女は女らしい対応をしる。子どもの安全に気をつける。」と脅迫まがいの電話が入った。(97 年 6 月)

### かかった電話代を払え

マンション販売の電話勧誘が夜 10 時に自宅に掛かり、「購入するつもりはない」と断っているのに 2 時間も勧誘された。「その歳で、不動産を購入する計画を持っていないのは、無気力だ。かかった電話代を払え。明日会社に出向く」と脅された。恐いので引っ越そうと思う。(99 年 2 月)

### 営業活動はただじゃない

3 週間前に自宅に掛かってきた電話が最初で、それから毎日毎日執拗にマンション購入を勧める電話が入る。その都度なかなか電話が切れず、購入を断ると、「営業活動はただでやっているのではない。どうしてくれる。」と脅される。ホトホト困っている。(99 年 1 月)

### 断ってはいけない

マンション投機を勧める電話が自宅にしつこく掛かり、その都度はっきり断っていた。今回、業界団体らしい組織を名乗って、「あなたが電話での勧誘を断っていることが、当組織で問題になっている。断ってはいけない」という電話が掛かってきた。不審だ。(99 年 2 月)

### 電話を切る権利はない

夜 21 時 30 分頃、マンション購入を電話で勧誘された。断ると、「自分の話をなぜ聞かないのか。電話を切るのは何の権利があつてのことか」と勝手なことを言う。(98 年 2 月)

### (3) ノイローゼになりそう

土日曜日に関係なく、夜 10 時頃になると、マンションの販売の電話が掛かる。購入しないと断っているのに、いつまでも電話を切らせない。家族が恐くてノイローゼになりそうと言っている。(98 年 3 月)

1 日に 6~7 回も分譲マンションの購入を勧める電話が掛かり、「買うつもりはない」と断りの返事をして電話を切ると、なぜ電話を切ったとすぐ電話が掛かってくる。あまりのしつこさにノイローゼになってしまいそう。(96 年 5 月)

#### (4) 翌朝まで及ぶ勧誘

夜中3時まで居座られた

不動産業者から電話で不動産についての知識を教えると電話があり、その後業者が自宅を訪ねてきた。年収を聞かれ、物件の説明を受けた。断ると、脅かすような口調で凄まれ、夜中3時まで居座られた。また来ると言って帰っていった。(97年7月)

徹夜、翌日午後まで拘束

夜7時半頃、自宅を訪れたマンション業者から購入を勧められ、断ったが一向に帰らず、深夜2時に担当者の上司という人も加わり、翌朝10時に物件を見に行ったら購入を断ると業者が怒り出し、銀行へ同行し手付金をおろさせられた。やっと解放されたのは、午後2時半で、昨夜からまったく眠っていない。(98年3月)

明け方4時30分まで勧誘され、ボォーとなって契約

自宅に来たマンション業者から、マンションの購入の勧誘を夜11時から翌朝4時30分まで5時間半も受け、頭がボォーとしている状態で契約してしまった。(98年12月)

待ち伏せされ、翌朝4時まで

前日に電話があり、翌日帰宅した際に、家の外にマンション業者が待っていて、夜10時から翌朝4時まで6時間も粘られ、契約させられてしまった。(98年8月)

重要事項の説明もなく

1週間前にマンション業者から販売の勧誘の電話があり、会うことにした。物件の概要は契約をしないと教えないとして、パンフレットも見られず、重要事項の説明もないため、購入を断ったが、夜中2時半になっても帰らないため、仕方なく申し込んだ。(98年8月)

1時間の約束が翌朝9時まで

夕方1時間という約束で来訪に応じたマンション業者に翌朝9時まで徹夜でねばられ、契約したが、解約したい。(96年11月)

## 6. 消費者へのアドバイス

- (1) 例え、業者に強引に勧められても、不要であれば最初から毅然と断り、長く話を聞かないこと。なお、1996年3月に宅地建物取引業法・通達が出され 威迫行為、電話による長時間の勧誘等により相手方を困惑させる行為、は禁止されている。禁止事項に違反した場合は、指示処分、業務停止等の監督処分の対象となる。
- (2) 宅地建物取引業法には、クーリング・オフ制度の規定があり、一定期間内であれば無条件解約ができる。詳しいことは、自治体の宅地建物取引業法所管課や消費生活センターに連絡を。
- (3) トラブルに遭ったり、不審な場合は、同じく上記の機関に相談を。
- (4) 暴力を振るわれたり、脅されたしたら警察へ被害届を出すこと。

(参考)

1 . 宅地建物取引業法・通達（1996年3月5日）で、威迫行為、電話による長時間の勧誘等により相手方を困惑させる行為、は禁止されている。

威迫行為の禁止...契約を締結させるため、又は契約の解除若しくは申し込みの撤回を妨げるため、相手方を威迫する行為の禁止。

電話による長時間の勧誘等により相手方を困惑させる行為の禁止...電話による長時間の勧誘をすること、社会通念上相手方が迷惑するような不適切な時間帯に電話等により勧誘すること、相手方が契約を締結する意思がないことを明らかにしている場合において執拗に勧誘を行うこと等電話、ファックス等の方法を問わず私生活又は業務の平穩を害することにより相手方を困惑させる行為は禁止。

2 . 訪問販売等に関する法律施行規則第6条（訪問販売における禁止行為）

「迷惑を覚えさせるような仕方」とは、客観的にみて相手方が迷惑を覚えるような方法であれば良く、実際に迷惑と感ずることは必要ではない。具体的には、正当な理由なく午後9時から午前8時まで等不適切な時間帯に勧誘をすること、長時間にわたり勧誘すること、執ように何度も勧誘すること等はこれに該当することが多いと考えられる。（「平成10年版 訪問販売等に関する法律の解説」より、編者：通商産業省産業政策局消費経済課）

<title>マンション販売で強引・強迫・迷惑勧誘が急増！</title>