

Ken ビジネススクールです。

【★★賃管士メールマガジン 2022年-8号★】を配信いたします。

■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 勧誘者 ■□■

(質問) サブリース業者の子会社にも賃貸住宅管理業法が適用される？

(回答) 広告と勧誘に関する規定が適用されます

(記事内容)

【サブリース業者に適用される特別なルールがある？】

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（賃貸住宅管理業法）において、特定転貸事業者（サブリース業者）には、①誇大広告等の禁止（法第 28 条）、②不当な勧誘等の禁止（法第 29 条）、③契約締結前における契約内容の説明及び書面交付（法第 30 条）、④契約締結時における書面交付（法第 31 条）、⑤書類の閲覧（法第 32 条）の 5 つの行為規制が設けられています。このうち、①誇大広告等の禁止及び②不

当な勧誘等の禁止については、勧誘者（サブリース業者が特定賃貸借契約（マスターリース契約）の締結についての勧誘を行わせる者）に対しても義務づけられています。

【勧誘者にも適用される誇大広告等の禁止とは？】

実際よりも優良であると見せかけて相手を誤認させる誇大広告に加え、虚偽の表示により相手を欺く虚偽広告も含まれ、広告の媒体は、新聞、雑誌、テレビ、インターネット等種類を問いません。

【勧誘者にも適用される不当な勧誘行為の禁止とは？】

マスターリース契約の締結の勧誘をするに際し、またはその解除を妨げるため、契約の相手方等に対し、その契約するかどうかの判断に影響を及ぼすこととなる重要なものについて、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為、その他契約の相手方等の保護に欠けるものとして国土交通省令で定めるものは、不当な勧誘行為として禁止されています。

なお、国土交通省で定める行為には、威迫する行為や夜中に電話する等の行為が列挙されています。

【無償で手伝える者は勧誘者ではない？】

勧誘者とは、サブリース業者がマスターリース契約の締結についての勧誘を行わせる者で、特定のサブリース業者と特定の関係性を有する者であり、その業者のマスターリース契約の締結に向けた勧誘を行う者と定義されています。

サブリース業者から委託を受けて勧誘を行う者が該当するほか、明示的に勧誘を委託されていないが、サブリース業者から勧誘を行うよう依頼をされている者や、勧誘を任されている者は該当し、依頼の形式は問わず、資本関係も問いません。したがって、無償で行う場合でも勧誘者に該当します。

【サブリース業者の子会社も勧誘者？】

勧誘者に該当するかどうかについては、個別事案ごとに客観的に判断されます。建設業者や不動産業者が、自社の親会社、子会社、関連会社のサブリース業者のマスターリース契約の内容や条件等を説明したり、その契約を結ぶことを勧めたりする場合等は、勧誘者として規制が課せられます。

【個人のオーナーなども勧誘者に該当するの？】

賃貸住宅のオーナーが、新たに賃貸住宅のオーナーとなろうとする者に対し、自己の物件についてマスターリース契約を結んでいる特定の事業者から、勧誘の対価として

紹介料等の金銭を受け取り、その事業者とマスターリース契約を結ぶことを勧めたり、その契約の内容や条件等を説明したりする場合等は、勧誘者に該当するため、個人であっても不当な勧誘等を行った場合、行政処分や罰則の対象になります。

【勧誘者が第三者に再委託した場合は？】

勧誘行為を再委託された者も勧誘者に該当するので、不当勧誘等を行った場合は行政処分や罰則の対象になります。

【建設会社も勧誘者になるの？】

建設会社が自社の顧客に対し、アパート等の賃貸住宅の建設を行う企画提案をする段階で、建設請負契約を結ぶ対象となる賃貸住宅に関して、顧客を勧誘する目的でサブリース業者が作成したマスターリース契約の内容や条件等を説明する資料等を使って、賃貸事業計画を説明したり、当該契約を結ぶことを勧めたりする場合は勧誘者に該当します。

(過去問にチャレンジ)

【問 40】 特定賃貸借契約の締結について不当な勧誘を禁止される「勧誘者」に関する

る次の記述のうち、正しいものの組合せはどれか。(2021 年度問 40)

ア 勧誘者は、特定転貸事業者から委託料を受け取って勧誘の委託を受けた者に限られない。

イ 勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合、再委託を受けた第三者も勧誘者に該当する。

ウ 特定転貸事業者である親会社との間で特定貸借契約を結ぶよう勧める場合の子会社は、勧誘者にあたらぬ。

エ 勧誘者には不当な勧誘等が禁止されるが、誇大広告等の禁止は適用されない。

1.ア、イ 2.イ、ウ 3.ウ、エ 4.ア、エ

正解：1

ア○ 委託料を受け取っていない場合でも勧誘者に該当する可能性があります。

イ○ 勧誘者が勧誘行為を第三者に再委託した場合は、その第三者も勧誘者に該当します。

ウ× 「特定の特定転貸事業者と特定の関係性を有する者」に該当するか否かの判断について資本関係は考慮しません。

エ× 誇大広告等の禁止にも適用されます。

以上から、アとイが正しいものの組合せです。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

尚、次回貸管士情報のメルマガ配信は4月29日(金)の予定です。