

インターネットでのおとり広告を防止する！

みらい総合法律事務所 弁護士 吉岡 裕貴

今回のご相談

「インターネットサイトを見て気に入った中古マンションがある」と、お客さまが来店されました。ところが、その物件はそのお客さまがサイトで確認した後で他のお客さまが申込みを行い、半月前に成約となったものだったことが分かりました。そこで他の物件を紹介したのですが、問題はありますか？



【回答】

今回のケースは「おとり広告」に該当するため「問題あり」です。宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます）32条「誇大広告等の禁止」、さらに業界の自主規制である不動産の表示に関する公正競争規約（以下「表示規約」といいます）の両方に違反します。

【解説】

おとり広告についてはすでにご存知かもしれませんが、改めて整理しておきましょう。

1 おとり広告とは

実際には存在しない物件や、存在しても取引の対象となり得ない物件、または取引の意思がない物件を対象とした広告を行うことを、「おとり広告」といいます。そして、おとり広告は、誇

大広告等の禁止を規定する宅建業法32条や表示規約21条で禁止されています。

●宅建業法32条での定め

宅地建物取引に関わる広告の表示のうち、特に消費者被害が生じる可能性のある事項を列挙して、「著しく事実と異なる表示」や「実際のものより著しく優良または有利であると誤認させる表示」を禁止することを定めています。

おとり広告が「著しく事実と相違する表示」に該当することに実務上争いはないため、おとり広告は宅建業法32条に違反することになります。なお、違反の対象となるのは、故意におとり広告をした場合に限りませんので、この点には特に注意しなければなりません。

違反した宅建業者には、指示、業務停止、免許取り消しの3つの処分が予定されており、行政刑罰としての罰則としては、6カ月以下の懲役もしくは

は100万円以下の罰金、またはこれを併科するとされています。

●表示規約21条での定め

次の3つの形態の表示をおとり広告として禁止しています。

- ① 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
- ② 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
- ③ 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示

違反の内容に応じて、不動産公正取引協議会から警告を受けたり、50万円以下の違約金が課される等の措置を受けるリスクがあります。

2 インターネット広告での

注意点

インターネット広告において、すでに成約済となっている物件や架空物件を広告表示する「おとり広告」がしばしば問題となっています。

- ① インターネット上で発生するおとり広告は、大きく次の3つに分類されます。
- ② 適切な更新を怠ったために、掲載途中から取引不可能になるケース
- ③ 当初から成約済みであった物件をインターネット上に掲載したケース
- ④ 架空物件をインターネット上に掲載するケース

しておくことが必要不可欠です。管理能力を超えた物件を掲載することがないよう十分に注意する必要があります。

なお、おとり広告の発生を防止するため、複数の不動産公正取引協議会では、表示規約に違反し、嚴重警告・違約金の措置を受けた不動産業者に対して、同協議会が連携する不動産情報サイトの協力を得て、一定の不動産情報サイトへの広告掲載を原則として1カ月以上停止する施策が実施されるまでに至っています。おとり広告の防止は、業界全体で取り組むべき課題となっており、違反した場合に事業者は甚大な不利益を被ることになりますので、十分にご留意ください。

③については言語道断ですが、宅建業者としては、①や②のような過失（不注意）によるおとり広告の発生を防止することが重要となります。では、どのようなことに注意したらよいでしょうか。

一般消費者は、インターネットには常に新しい物件の広告が掲載されていて、広告された物件は実際に取引することができると認識します。広告を行う宅建業者は、広告を見た一般消費者がこのような認識を抱くことをまず理解する必要があります。

しかし、インターネット広告には常に最新の物件のみの掲載を許容し、たとえ一時的であっても成約済の物件が表示されることは許されない、というルールを実現させることは困難です。

そこで、この点を調整するため、表示規約は、事業者に対し、インターネット広告に「情報登録日または直前の更新日」および「次の更新予定日」を表



次回更新予定日
●月●日

賃貸マンション
次回更新予定日
●月●日

示することを要求しています。「情報登録日または直前の更新日」および「次の更新予定日」を見た一般消費者は、この期間内に成約済となった物件は次の更新予定日に削除されると認識します。そのため、この期間内に成約済となった物件はこの期間内に掲載されている限り、原則、おとり広告として取り扱われることはありませんが、トラブル防止の点で、期間に到達する前であっても速やかな削除が必要です。

では、次の更新予定日までの程度の期間、間を空けることが許されるのでしょうか。次回更新までの期間が長ければ、成約済物件がそのまま掲載され続ける可能性があるため、広告に対する信頼を維持することができません。

この点、平成20年3月26日付で首都圏不動産公正取引協議会が発信した「おとり広告の規制概要及び不動産業者の留意事項」において、「この期間は2週間程度まで短縮することが求められている」と記載されています。そのため、1〜2週間に1度は確認すべきと考えておくことがよいでしょう。

「随時」と記載する場合

参考法令

●宅地建物取引業法第32条（誇大広告等の禁止）

宅地建物取引業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあつせんについて、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。

●不動産の表示に関する公正競争規約第21条（おとり広告）

事業者は、次に掲げる広告表示をしてはならない。
(1) 物件が存在しないため、実際には取引することができない物件に関する表示
(2) 物件は存在するが、実際には取引の対象となり得ない物件に関する表示
(3) 物件は存在するが、実際には取引する意思がない物件に関する表示