

【相談事例】

一人暮らしで認知機能が落ちている80歳の母が、突然倒れ入院した。病院にかけつけた後、母宅に行くと、不動産共同出資の契約書が見つかった。契約日が母の倒れる前日で、母がその日に事業者の口座に100万円を振り込んでいることも通帳で確認できた。面会時に母にこの投資のことを尋ねたが、母は全く覚えておらず、契約の経緯もわからなかった。高齢で行動範囲も狭い母が自らこのような投資を申し込むことは考えられず、事業者が家に訪問してきたのだと思う。解約したい。

(相談者60歳代、当事者80歳代)

【処理結果】

センターにて契約書を確認したところ、クーリング・オフの記載があったため、相談者にクーリング・オフの通知方法を説明した。相談者がクーリング・オフ通知を発信したことを確認後、当センターから当該事業者連絡し、クーリング・オフの通知を発信したのですみやかに100万円を契約者に返金するように伝えた。契約者の銀行口座に100万円の返金があったことを確認し、相談を終了した。

一人暮らしの高齢の母が不動産投資の契約をさせられた

(公財) 関西消費者協会 相談グループ主任
黒田 美佳 (くろだ・みか)

解説

相談者の母が契約した不動産特定共同事業商品は太陽光発電設備に投資する事業者と共同で出資する匿名組合型でした。事業者は国土交通大臣の許可が必要です。出資者と事業者の間で匿名組合契約を締結し、出資者の出資金をもとに事業者は取得した不動産の管理、運営などを事業として行い、不動産売却や賃貸収入などの収益を出資者に分配します。預金と異なり、元本や利回りは保証されません。また、一定の運用期間が設定されているため、解約についても契約書の規定に従うことになります。このような複雑な投資商品なので、高齢者が契約内容をしっかり理解して契約することは非常に困難です。

「不動産特定共同事業法」により法定書面を受領した日を含む8日間は書面によりクーリング・オフができます。本件では、契約の翌日に契約者の入院で家族がかけつけトラブルに気づいたことにより早期解決につながりましたが、クーリング・オフ期間後にトラブルが発覚することもあります。「金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律」(旧：金融商品販売法)では消費者の知識や経験などに応じ消費者が理解できる方法での元本欠損の有無等の重要事項説明義務があり、「絶対に儲かる」等の断定的判断を提供することは禁止されています。違反した場合は損害賠償の請求が可能です。しかし、契約の経緯を当事者から聞き取りできないと解決も困難です。

高齢者は判断能力が低下することで、適切に財産管理ができなくなったり、詐欺や横領などの金融犯罪に巻き込まれる可能性が高くなります。高齢者本人があらかじめ成年後見制度を利用している場合は、消費者被害にあっても成年後見人・保佐人・補助人が適切に取消権を行使することにより、消費者被害が解決できる場合がありますので、成年後見制度の利用を検討しましょう。

高齢者の消費者被害の未然防止には、身近にいる周りの方が日頃から高齢者を見守り、不審者が出入りしていないか、困った様子がないかなど気かけ、変化に早く気づくことが重要です。