

【相談事例】

2週間前、実家の遺品整理をしている時に、亡くなった父が所有していた山林を売却してあげると事業者から電話が入った。父が20～30年前、「原野商法」でだまされて山林を購入したことは知っていたが、権利書もなく山林の場所も定かではなかった。しかし、事業者 に「相続不動産の登記が法律で義務化され、登記しないと罰金が科せられる」と説明され、不安になり売却できるならと事業者の訪問を了承した。訪問した事業者と山林の売却の仲介の契約をして40万円を支払った。しかし、契約書に記載された物件の所在地が私の記憶と異なり不信感を持った。クーリング・オフ期間は過ぎているが解約できないか。

(相談者50歳代)

【処理結果】

センターにて契約書を確認したところ、山林を530万円で売却する仲介を依頼する内容の事業者Aとの一般媒介契約書と、事業者Bとの山林の土地管理調査契約書の二つの契約書があった。土地管理調査契約書に記載されている対象物件の所在地が実際と異なり、事業者の住所の記載もなく「特定商取引に関する法律」で定める「訪問販売」の交付書面の記載事項を満たしていなかった。土地管理調査契約については、クーリング・オフ期間の起算日が進行していないと考えられ、相談者にクーリング・オフ通知を発信するよう助言した。一般媒介契約については、解除通知を発信するよう助言した。センターから事業者に連絡し「特定商取引に関する法律」に定める契約書面が交付されておらずクーリング・オフ通知を発信したのですみやかに返金するよう伝えたところ、事業者は40万円を返金し一般媒介契約の解除を受け付けた。

相続した山林の売買契約 ～原野商法の二次被害トラブル～

(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

過去に「原野商法」のトラブルに遭った消費者や、その不動産を相続した消費者が再度トラブルに遭う「原野商法」の二次被害のトラブルです。不動産を売却するためと言われ、土地の測量代や調査費用、管理費の名目で金銭を請求される事例や、不要な土地は下取りをするが、節税対策と言われて、より高額な新たな土地の購入を勧められ、土地の購入代金と下取り価格の差額を請求される事例があります。いずれも「原野商法」で購入させられた利用価値のない遠方の土地を処分したい消費者の心理に付け込んだ悪質商法です。また「不動産登記法」が改正され、2024年4月より、相続した不動産の登記申請が義務となり、違反は10万円以下の過料の対象となったため、消費者に不安をあおる材料として利用される事例もあります。事例のような訪問販売での測量代や調査費用、管理費の契約であれば、法律で定められた契約書面を受け取ってから8日間は、クーリング・オフが可能です。また不動産売買の一般媒介契約についても「宅地建物取引業法」に基づきいつでも解除が可能です。しかし、契約内容によってはクーリング・オフの対象ではなかったり、すぐに解除できない場合もあります。何年も前に購入した別荘地や山林がすぐに売れるというセールストークをうのみにせず、土地の所在地の役所で評価額を調べたり、現地の不動産業者に土地の売買状況を問い合わせるなど慎重に対応しましょう。