

相談事例(36)

原野商法の二次被害が多発しています！

相談事例 1

見知らぬ業者から「40年前に購入した別荘地を売りたい人がいる。土地の整備費（草刈など）、杭打ち、測量で30万円必要なので、すぐに振込んでほしい」と電話があり、返事もしていないのに「買付証明書」が送られて来た。不審だが土地は手放したい。信用できるか。(70代・女性)

相談事例 2

3年前に、「あなたが所有している山林を売ってあげる」と連絡があった。その際、媒介契約を結んで広告代として50万円を支払った。ところが、その後の様子を聞こうと何度電話しても担当者が不在で連絡が取れない。最近は電話もつながらなくなった。売れるまで責任を持つといわれたのに不安だ。(60代・男性)

相談事例 3

40数年前に父が購入した土地を相続した。先日ある業者から連絡があり、そこを老人ホームの建設用地にする話が持ち上がっていて、高値で買い取ってくれるという。会いに行くと話を聞くと、「老人ホーム建設の認可が下りるまで少し時間が必要。まず当社手持ちの土地を担保として、あなたの名義にしてから認可された時点で土地の代金を支払う」というので、登記費用など諸経費として32万円、印鑑証明と実印、土地の権利証を渡した。しかし、家に帰ってから急に不安になり、やっぱり売のを止めたいと電話をしたら、「手続きは済んだ。今さら止められるか」と恫喝された。(70代・女性)

■相談処理概要

<処理概要>

数年前から原野商法の二次被害と思われる相談が増えています。これらの原野は、20年以上前に「将来値上がりする」「新幹線が開通する」「大型店舗が来る」などと勧められて購入したものとされます。購入した土地は、沼地だったり水道も電気もない、まさに二束三文といえる原野だったりして、当時被害が大量に出ました。

多発している二次被害は、売ることも建物を建てることもできないまま月日が経ち、相続が発生する前に何とか処分したい、と考えていることを悪用したものです。土地を売るために必要と測量費、地盤整備費、管理費、広告費、調査費などの名目で高額請求する場合や、別の土地なら売れるからと土地の交換話を持ち掛け、差額を請求する、また別の土地を担保として提供する、と話を持ち掛け巧みに売買契約を結ばせることもあります。

相談事例 1

相談者はこの種の電話は四度目で、そのつど数十万の被害に遭っていました。何度被害にあっても今度こそ売却できると期待し、つい支払ってしまう典型的なケースです。原野商法の二次被害について説明し今後も用心するよう伝えました。

相談事例 2

この事業者は、不動産会社の信用度の目安として判断される『宅地建物取引業免許証の登録番号』を取得していました。しかし、免許を発行した行政の担当課へ問い合わせたところ、数か月前すでに法人解散しており、連絡は取れないとのことでした。念のため所在地へ内容証明を送付し、同時に警察や行政に通報するよう伝えました。

相談事例 3

このケースは深刻です。この事業者も宅地建物取引業の免許は取得しており、現在でも営業しています。契約書面を見ると、まったく別の土地の売買契約書（売主⇒当該事業者、買主⇒相談者）でした。知らないうちに別の土地を購入させられたこととなります。事例2と同様、事業者と連絡取れなくなってしまう可能性があったこと、相談者が知り合いの弁護士への依頼を希望したことから、即刻、警察へ通報し、できるだけ早く弁護士へ依頼するよう伝えました。

■原野商法の二次被害について注意喚起を！

原野商法の2次被害は7割が70歳以上です。何とか処分してしまいたいと思うあまり話を信じてしまったり、判断能力が低下しているがために、辻褄の合わない話でも言われるままに契約に至ることもあるようです。

また、実際に被害に遭ってしまった場合、警察や行政への通報は当然必要です。しかし、すぐに被害救済にはつながりません。また、宅地建物取引を行うためには、国土交通大臣や都道府県知事の免許が必要ですが、免許取得後は不正取引をしても、廃業してしまえばその後の追跡はむずかしいようです。自治体などの広報紙や消費生活センターなどでも注意喚起し、広く周知させる必要があります。

(以上)