

## 相談事例(41)

# 増えています！高齢者の不動産関連契約トラブル

高齢者の所有する不動産に対する契約トラブルの相談が増えています。オリンピック関連で不動産業界は活気を帯びていると言う報道もありますが、契約には十分な注意が必要です。相談事例を2つ紹介します。

### 相談事例 1

高齢の伯母が築60年くらいの木造賃貸アパートを所有し、その1室にひとり住まいをしている。近所に住む姪が、時折安否確認のため訪れていました。訪れた日に伯母から聞いた話によると、2週間前に知らない会社から電話があり、「空き室があるか、あれば話をしたい。会社の社員に住まわせたい」と言ってきた。その後また電話があって契約をしたようです。しかし、なんとなく不安なのでやめたい、という相談です。

(契約当事者 86歳女性 相談者=契約事者の姪)

### ■処理概要

契約書を確認すると、契約者は、賃貸人として伯母の個人名、賃借人は事業者になっています。「建物借り上げ契約書」(家賃補償契約)とあり、家賃の保証は15,000円、契約期間は4年、中途解約はできない、裁判管轄は物件所在地の地方裁判所、となっています。「転賃の条件」が規定され、その条件や賃借人は事業者が一方的に決めることになっています。

伯母は契約期間は2年だと思っていたとのこと。また、アパートは現在1室5万円の家賃で貸しているということです。いわゆるサブリース(転賃)ではないかと思われます。

当相談室から事業者の確認の電話をし、契約をやめたいといっている旨を伝えました。事業者は、当協会に解答することはない、と強硬な態度でしたが、消費者団体の役割について消費者基本法に規定があることを説明し理解を求めました。しかし、一方的な話だけでは納得できない。当事者に解約の理由を聞きたい、自宅に出向く、と言います。そこで強引な聞き取りなどはしないでほしい、関係者を同席させることも了解してもらいました。たまたま、介護のヘルパーが訪問する日であり、姪も同席しました。結果は全面解約となり、契約書は事業者がその場で破棄しました。

#### 《問題点》

- ①高齢者(80歳代以上)への電話勧誘や訪問勧誘また、再勧誘すること
- ②不動産のサブリース契約を個人にさせること
- ③事業者には宅地建物業法が及ばないこと
- ④事業者は当該物件の登記簿謄本を取っており、所有の実態などを把握した上での勧誘ではないか。

## 相談事例 2

別居の一人暮らしの父に、所有している土地の管理、測量工事などについてお尋ねしたい、とハガキが来た。その後電話が来て、申込みをしたようだ。父宅に出向いたところ「不動産調査・測量・草刈伐採・売地看板等申込書」と「振込み依頼書」が送付されていた。振込期日は本日までとある。総額 86 万円あまりであるが申込みをやめたい。

(当事者 91 歳男性 相談者=50 歳代・当事者の娘)

### ■処理概要

当事者は別荘地として約 2,500 m<sup>2</sup>の土地を所有していました。長年処分を希望していたということです。事業者は国土院の測量士登録をしています。当相談室から事業者を確認したところ、「申込みはしていない」ということでした。申込み書類は送ってくれと言われたので送ったままで、と言います。そこで相談室では、「当事者は契約するつもりはない。今後の加入はしないでほしい」といっている旨を伝え、申込みはないことを確認し終了となりました。

#### 《問題点》

- ①高齢者へのハガキ、電話の勧誘
- ②原野商法 2 次被害
- ③申込書には、但し書きがあり販売希望の場合は別途双方協議する、とある。主たる目的は、当該物件の「売買契約」ではないか。
- ④当該会社は宅地建物取引業の登録番号の記載はない。

#### 《注意》

高齢者の所有する土地や建物の売買契約や賃貸契約の電話やハガキによる勧誘行為の相談が頻繁に寄せられています。契約トラブルの防止に、高齢者の見守りが国をあげての課題となっています。相続やお金の心配からうまい話に誘われがちです。周りの気づきとともに、法の整備と高齢者への情報発信も大切だと感じる事例です。