

今度は“カンボジアの土地使用权”！ 依然続く劇場型勧誘 －「リゾート地」「農地」の投資話にご用心－

「カンボジアの土地使用权」という怪しげな権利の売買に関する、新手の相談が寄せられている。

主な相談内容は大きく 2 つに分けられる。1 つは「カンボジアにあるリゾート地を長期にわたって使用できる権利を当社の代わりに買ってあげれば 2 倍以上の値段で買い取る」とリゾート地の使用权の購入を勧めるケース。もう 1 つは「今後、カンボジアが発展したら農地の価値が上がる。農地から収穫した穀物を販売して利益を得ることもできるし、農地の使用权を転売すれば利益になる」という内容のパンフレットが届いていないかと持ちかけ、農地の使用权の購入を勧めるケースである。

いずれのケースも消費者は「土地が実在するのか」「土地の使用权とは何なのか」等の契約内容について十分な説明を受けずに契約に至っている。

また、販売業者は、カンボジアの土地を所有する現地の不動産業者の「日本総代理店」「一次販売代理店」「二次販売代理店」等と称して勧誘・販売しているようだが、実態は不明である。

過去に国民生活センターが注意喚起した「水資源の権利^{注1}」「有料老人ホームの利用権^{注2}」等と同様、高齢者や判断能力が不十分な消費者に対して劇場型勧誘が行われていることから、怪しげな権利の詐欺的な販売トラブルの新しい手口と考えられる。

このようなトラブルの未然防止および拡大防止のため、消費者に注意を呼びかけることにした。

1. PIO-NET（全国消費生活情報ネットワーク・システム）^{注3}における相談件数

「カンボジアの土地使用权」を販売するトラブルに関する相談は、2011 年 10 月に初めて相談が寄せられて以降、急増し、総件数が 239 件に及んでいる【図】。

注1 「急増している「水資源の権利」と称する新手の投資取引のトラブル！」（2011 年 3 月 3 日公表）

http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20110303_2.html 参照

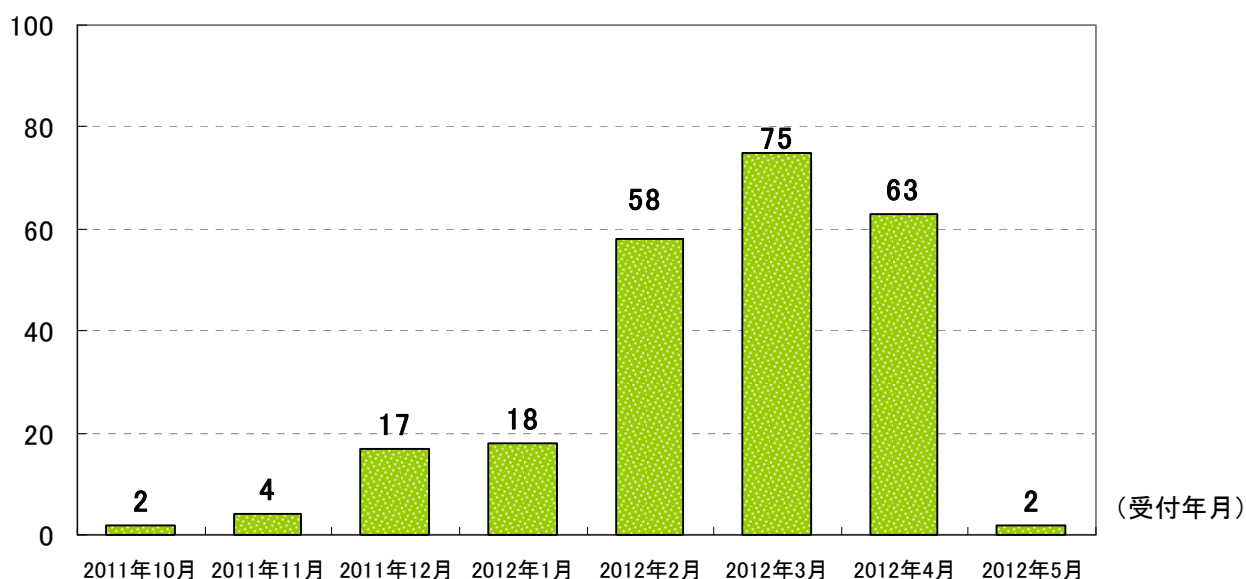
注2 「アブリコット合同会社の「温泉付き有料老人ホーム利用権」は契約しないで！」（2011 年 6 月 24 日公表）

http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20110624_1.html 参照

注3 PIO-NET（パイオネット：全国消費生活情報ネットワーク・システム）とは、国民生活センターと全国の消費生活センターをオンラインネットワークで結び、消費生活に関する情報を蓄積しているデータベースのこと。

(件)

【図】 月別件数



※2012年5月15日までの登録分

2. 主な相談事例

【事例1】 2倍以上で買い取ると勧誘され、リゾート地の使用权を購入したが、買い取られない

2月上旬から、「青い封筒が届いていないか」という電話がA社から3、4回かかってきた。後日、実際にパンフレットが届いた。パンフレットの内容は、カンボジアの農地の使用权に関するものだった。後日、A社からまた電話があり、パンフレットがあることを伝えると「独禁法上の問題があり、自分では買えないので代わりに買ってほしい。15万円のを約30万円で買い取る。買ってくれるのなら、一次販売代理店B社に電話してほしい。その際、二次販売代理店である当社に頼まれたと話さないでほしい」と言われた。

言われたとおり、すぐB社に電話をかけて申し込み、郵便為替で15万円を送金した。その際、申込書と重要事項説明書に署名押印したものを郵便で送った。

翌日、A社から連絡があり、「今後不動産の書類が届いたら連絡してほしい」と言われた。しかし、本人控えの重要事項説明書をよく読んだところ、今後高額な損害賠償請求をされるようなことが書いてあり、怖くなった。払ったお金は戻ってこなくても仕方ないと思うが、この業者と縁を切りたい。

(2012年2月受付 契約者：70歳代 無職 男性 埼玉県)

【事例2】 追加費用を求められるばかりで買い取られない

他県の不動産業者A社から「限られた人しか申し込めないカンボジアの農地使用权のパンフレットがB社から届いていないか」と電話があった。農地使用权とはカンボジアの農地を70年間使用できる権利と言われた。

数日後、B社のパンフレットが届いたので、A社に連絡をしたら、「お金はすぐに払うので、当社の代理として農地の使用权を販売しているB社に申し込んでほしい」と頼まれた。

言われるままにB社に連絡をしたところ「あなたは、申し込み可能人数49人の47番目で、残りが少ない。申込金として10万円を郵便為替で今すぐ送金するように」と言われたので支払った。

後日、1,500万円の使用权を購入したという内容の申込書が届いたので、A社に連絡したところ、「B社に1,500万円入金する。B社に申込書を送って」と言われたので申込書を送った。

その後、B社から「1,500万円の郵便為替が届いたが、あなたの住所とは違う県の郵便局から送られていることがわかったので受け取れない。申込期限を延長するために、当社に200万円送金するように」と言われた。そこでA社に相談し、まず自分が200万円を立て替えて支払った。

しかし、その後も同じような「手続きのミス」が続き、合計660万円を立て替えた。残りの850万円を明日までに払うように言われているが、家族に詐欺ではないかと言われた。

(2012年3月受付 契約者：70歳代 家事従事者 女性 千葉県)

【事例3】代わりに申し込むだけでお礼をすると言って勧誘する業者

自宅にA社から電話があり、「カンボジアの農地使用权を地域限定で売りに出しているというダイレクトメールが届いていないか。届いているのなら買い取りたいので代わりに申し込んでほしい」と電話があった。B社からダイレクトメールが届いた頃、A社から再び電話があり、「当社が1ヘクタール1,500万円の代金を、普通為替で販売業者Bに送るのであなたが代わりに申し込んでほしい」と言われた。

当初不安であったが、A社がお礼をするというのでB社に申し込んだ。しかし、B社から「本件は関東地区限定なのに、別の地域から送金があるのはおかしいので、1,500万円は返金した。契約の内金として、取り急ぎ150万円を支払ってほしい」と言われたので、仕方なく自分が150万円を普通為替で支払った。

送金後、A社から再度電話があり、「買い手が海外から帰国し、上京した時に残りの1,350万円を払う。その時にあなたに謝礼を足して、合計300万円を返す」と言われた。既に支払った150万円は普通為替にして送ってほしいと言ったが、語気を荒くして「登記簿と交換だ」と言われた。

その後、委任状や重要事項説明書が届いた。A社に返金してほしいと言っても「誰にも相談するな」と言うばかりで150万円を返してくれない。返金してほしい。

(2012年3月受付 契約者：70歳代 無職 男性 埼玉県)

【事例4】買い増しや名義変更を強く求められ、現金を受け取りに自宅にまで押しかける業者

A社から「B社からピンク色の封筒が届いてないか」と電話があり、その後、実際にB社から封筒が届いた。再びA社から電話があり、「カンボジアのリゾート地を1口10万円で買ってあげれば高額で買い取る」と言われたのでB社に電話をして10万円を振り込んだ。

後日、A社から、今度はパックで300万円分買うよう執拗に契約を迫られ、結局、200万円を振り込んでしまった。再度A社から電話があり、「100万円は担当者が肩代わりしたが、法に触れるので、あなたが買うように」と強く求められ、B社の人^{しつよう}が現金を自宅に取りに来たので、怖くなって100万円を渡してしまった。

その後も「名義変更が必要」とA社から電話があり、わけがわからないのでB社に問い合わせたところ「15口150万円で、名義変更に応じる」と言われ、さらに支払いを求められた。

金融機関で振り込みを止められたので、引き出せた50万円を、取りに来たB社の担当者に渡した。売買契約書等が送られては来たが、日付も印鑑もないものがあり、信用できなくなった。B社が残りの100万円を取りに来ると言うが、もう払えない。A社が買い取るというのも口約束で

書面はないし、渡された書面は読んでもおらず内容も理解できない。これ以上の勧誘を止めてほしい。

(2012年1月受付 契約者：70歳代 家事従事者 女性 東京都)

【事例5】農地の使用権の購入を勧められ、断ったら「家に火をつける」と脅された

「カンボジアの農業不動産投資のパンフレットが届いていないか」と電話があった。その後、本当にパンフレットが届いて驚いた。今日、以前と同じ業者から再度「パンフレットが届いていないか」と電話があった。以前、消費生活センターから劇場型の投資詐欺が多発しているとの情報を得ていたので怪しい電話だとわかった。「興味が無い」と言うと「重要なもので必要だから送ってほしい」と言われた。「そんなにほしければ返送用の封筒を送れ」と言うと、突然、罵声^{ぼせい}を浴びせられ、「家に火をつけるぞ」と脅された。業者には消費生活センターに相談すると伝えたが、非常に不愉快な思いをした。情報提供する。

(2012年3月受付 契約者：70歳代 給与生活者 男性 福岡県)

3. 主な問題点

(1) 実態のわからない「カンボジアの土地使用権」が販売されている

販売業者から送られてきた契約書面やパンフレットをよく読むと、土地そのものではなく、リゾート地や農地を使う「権利」そのものの売買であることがわかる。

しかし、業者が本当にカンボジアの土地を所有しているのか、本当に価値のある土地なのか、使用権とは具体的にどのような権利なのか等、実態について説明がなされていない。業者が実態のない「土地の使用権」を販売していた場合、民法上の問題が生じる可能性もある【全ての事例】。

なお、当センターがある業者と交渉した際、業者がカンボジアの土地を所有していることを示す客観的な証拠の提出と相談者が購入した土地の使用権に関する説明を求めたが、明確な回答は得られなかった。

(2) 契約内容に関して十分な説明を受けずに、契約させられている

買い取り業者が消費者を勧誘する際は「高値で買い取る」等の言葉で勧誘している。一方、消費者が土地使用権の販売業者に連絡した際、販売業者は契約内容について具体的に説明していないことが伺える。パンフレットや契約書にはリゾート開発による収益、または農作物の売買収益によって配当が得られると書かれており、土地の使用権を購入するだけですぐに配当が得られるわけではない。また、リゾート開発あるいは農地開発については、現地企業に運営を委託することになっている。しかし、実際に開発事業が行われる保証もなければ、消費者が実際に使用権を行使できる保証もない【事例1～4】。

さらに、代金を支払った後に、「重要事項説明書」という詳細な契約内容をまとめた書面を送ってくるなど、消費者には契約前に契約内容を理解させないようにしていると考えられる【事例3】。

(3) 一次販売代理店、二次販売代理店等、複数の販売代理店が存在し、パンフレットや契約書からは契約関係が読み取れない

カンボジアの土地の使用権は、カンボジアの現地法人が土地の所有権を有していることになっ

ている。そして、日本にある複数の代理店が、現地法人の代わりに土地の使用権を一般の消費者に販売するという構図になっている。

しかし、これら販売代理店がどのような関係なのか、消費者が支払ったお金が最終的にどこに支払われるのか、パンフレットや契約書からでは読み取れない。このように、消費者と業者の契約関係が非常にわかりづらく、また業者の実態を把握することがより難しくなっていると考えられる【全ての事例】。

(4) 高齢者等に対して、強引かつ巧妙な劇場型勧誘が行われている

パンフレットを送ってきた業者とは別の業者から「高値で買い取る」「代わりに申し込んでほしい」と言って代金を支払わせる勧誘手口は、これまでの「劇場型勧誘」に多く見られる手口とほぼ同様である。買い取りは実行されず、連絡が取れなくなるケースも見られる。

勧誘されているのは高齢者がほとんどだが、中には次々と代金を支払わせられるケースも見られた【事例2～4】。

最近では、「あなたの住所とは違う県の郵便局から送られていることがわかったので受け取れない。申込期限を延長するため」とか「名義変更のため」といった不可解な理由で買い取りや解約を拒み、逆に業者から追加費用を請求される相談も寄せられている【事例2、4】。

また、契約しないと態度が一変し、「火をつける」等、脅迫^{きょうはく}とも取れる勧誘を行う事例も見られる【事例5】。

代金の支払い方法についても、業者が指定した銀行口座に振り込むという手法から、現金書留で送る方法、郵便局の普通為替を使わせる、直接、消費者の自宅に受け取りに行く等、巧妙になっていることがわかる【事例1～4】。

4. 消費者へのアドバイス

(1) 実態がわからず契約の内容を理解できなければ絶対に契約しない

業者が本当にカンボジアの土地を所有しているのか、また、「リゾート地の使用権」「農地の使用権」とはカンボジアの法律が定めるどのような権利なのか、なぜ配当が入るか等、実態のわからない契約内容である。このような場合、絶対に契約しないこと。

(2) 「権利を高値で買い取る」などを持ちかける業者の話は絶対に信じない

「高値で買い取る」などと実態のわからない権利の購入をあおる劇場型勧誘のトラブルは、未公開株や社債、ファンド同様、実際に買い取りが実行されたケースは今までに1件も確認できていない。一度お金を支払ってしまうと、短期間で業者と連絡が取れなくなってしまうため、返金は極めて困難である。「高値で買い取る」などといった、しつこい勧誘を受けても、うまい話は絶対に信じないこと。

(3) 勧誘された時点で、最寄りの消費生活センターに相談する

知らない業者から勧誘があった場合、契約する前に最寄りの消費生活センター（消費者ホット

ライン^{注4}：0570-064-370)に相談する。契約してしまった場合でも、あきらめず、早急に消費生活センターに相談する。

5. 相談の傾向

2011年10月以降の239件について、相談の傾向を見たところ、以下のとおりであった。

(1) 契約当事者の属性

※不明・無回答等を除いて割合を算出

①年代別

年代別に見ると、70歳代が125件(55.8%)と最も多く、次いで60歳代が53件(23.7%)であった。ほかに80歳以上が24件(10.7%)と、60歳以上が約9割を占める。

②性別

性別で見ると、男性が79件(33.2%)、女性が159件(66.8%)で、女性が6割以上を占める。

③地域別

地域別に見ると、南関東が111件(46.8%)と最も多く、東海が25件(10.5%)、北関東が20件(8.4%)、九州北部が16件(6.8%)、近畿が12件(5.1%)と続いた。人口の多い地域に相談が多い。

(2) 販売購入形態別

販売購入形態別に見ると、電話勧誘販売が154件(74.4%)と7割を占めた。次いで、通信販売が47件(22.7%)であった。

6. 情報提供先

消費者庁 消費者政策課

消費者委員会 事務局

警察庁 生活安全局 生活経済対策管理官

警察庁 刑事局 捜査第二課

^{注4} 市町村もしくは都道府県の消費生活センター等を案内する、全国共通の電話番号。この番号に電話すると、相談者の最寄りの消費生活センターにつながる。

参考資料

(1) カンボジアの法律では「土地の使用権」について、どのように定められているのか^{注5}

カンボジア憲法 44 条では外国人がカンボジアの土地を所有することを禁止している。ただし、カンボジア民法^{注6}によると、「土地の使用権」については外国人であっても、自由に譲渡またはその他の処分をすることができる場合がある。例えば、「永借権」と「用益権」がある。

(2) 永借権

「永借権」とは「期間 15 年以上の不動産の長期賃借権」（カンボジア民法 244 条）である。そして、永借権は自由に譲渡（有償、無償を問わず）・転貸・相続その他の処分をすることができる（カンボジア民法 252 条）。なお、永借権は原則、書面で設定しなければその効力を生じない（カンボジア民法 245 条第 1 項）

(3) 用益権

「用益権」とは「用益権者の生存期間を最長期間として、他人の不動産を使用および収益することができる権利」のことを指し（カンボジア民法 256 条）、譲渡（有償、無償を問わず）その他の処分をすることができる（カンボジア民法 263 条）。さらに、3 年を超えない期間であれば、賃貸に供することもできる（カンボジア民法 264 条）。

^{注5} カンボジアの投資事業については、独立行政法人国際協力機構(JICA)がウェブサイトに掲載している「カンボジア投資ガイドブック」を参照。

独立行政法人国際協力機構(JICA)ホームページ：<http://www.jica.go.jp/index.html>

「カンボジア投資ガイドブック」（2011 年 4 月 12 日）：

http://www.jica.go.jp/cambodia/office/information/investment/pdf/100412_01.pdf

また、カンボジアの土地制度に関する法制度に関しては、上記ガイドブックのⅢ - 25～Ⅲ - 28 を参照。

^{注6} カンボジア民法の条文については JICA ウェブサイト内にある日本語版を参考にした。

「カンボディア王国民法典」（日本語版）：

http://www.jica.go.jp/project/cambodia/0701047/04/pdf/laws/01_02j.pdf