

特集

2

# 原野商法に関する相談の 聞き取りのポイント



山口 翔一 Yamaguchi Shouichi 弁護士

埼玉弁護士会消費者問題対策委員会所属。また、投資被害弁護団や出会い系・SNS被害弁護団等にも所属し、各消費者事件に取り組んでいる。

本稿では、私の普段の事件処理や弁護団等での議論状況等を踏まえて、原野商法の二次被害に関して消費生活センターで相談を受けたときに押さえておきたい聞き取りのポイントをお伝えします。

## 相談時の聞き取り内容等

### 1. 時系列を確認する

近時の原野商法の二次被害事案では、次々に業者側の人間が消費者のもとに勧誘に来ることが多く、また、複数の業者が勧誘することもあります。そして、相談者は高齢のため、記憶の整理ができずに相談に来ることが多いと思われます。相談を受けた時には、業者側から渡された契約書、領収書、手紙（封筒等）などといった書類すべてを持参してもらい、相談者本人の記憶と客観的資料の日付等の整合性を照らし合わせながら、1つ1つの事実を時系列のとおり整理するとよいでしょう。

なお、契約関連書類の日付を業者が<sup>さかのぼ</sup>遡って記載しているようなケースもありますので、注意深く聞き取ることが重要です。

### 2. 業者側の勧誘行為を聞き取る

おおむね、業者側が、消費者の所有している山林や原野を購入したいと持ちかけることが事件の端緒となりますが、土地を売却したいだけなのに、なぜか別の土地を購入する売買契約書を作成させられたなどといった、消費者の意思に反し、客観的に不合理な取引がなされている

ことが多いと思います。消費者から相談を受けた場合、業者側の問題性を基礎づけるためには、業者側が消費者に対して行った勧誘時の言動の内容を詳細に聞き取り、被害態様を確認することが不可欠です。なぜ被害にあった消費者がこのような書類に署名押印してしまったのか、その理由となる業者側の勧誘行為を把握することが重要となります。

聞き取りを進めていくと、業者側の勧誘文言等には何かしら虚偽の事実が含まれていると思います。客観的な事実と反する業者側の勧誘文言を可能な限り見つけ出すことで、虚偽の事実を述べていることを交渉の材料にできます。

例えば、よくある手口として節税対策を理由に他の土地と交換させられるような被害態様があります。確かに譲渡所得税の交換特例<sup>\*1</sup>を受けるためには、交換の対象となった土地を双方が1年以上所有している必要があるなどといった要件がありますが、1年以上業者側が保有していた土地を交換したというような例はみだることがありません。したがって、節税対策として土地を交換させられている事案は、業者が虚偽の事実を告げていると思われます。

なお、前述のように、相談者が高齢者であることが多く、勧誘時の記憶が<sup>あいまい</sup>曖昧になっていることも多いかと思われます。その際は、時系列と客観的資料を確認しながら丁寧に聞き取りを行いましょう。また、PIO-NET<sup>\*2</sup>に登録されている相談情報を参考にするのも1つの方法です。

\*1 個人が、土地や建物などの固定資産を同じ種類の固定資産と交換したときは、譲渡がなかったものとする特例のこと。

### 3. 取引した土地の状態等を確認する

消費者が所有した土地がどのような状態のものかは、後述する適用対象となる法令の選択にかかわってきます。

土地の所在地が判明すれば、例えば Google マップなどのインターネットの地図情報を利用することにより、取引の対象となった土地の周辺状況が判明すると思います。

山奥の土地なのか、平地部で近くに道路が通っているような場所にあるのかによって土地の価値に差異が生じますし、宅地建物取引業法（以下、宅建業法）上の「宅地」の取引に該当するのかが否にかかわってきます。そのため、相談時に土地の所在地を確認したうえで、どのような土地なのかを調査することは有用です。

## 適用する法令等の検討

### 1. 特定商取引法

原野商法の二次被害においては、業者側による電話を端緒としたり、業者側が消費者の自宅へ赴き、契約を交わすことがほとんどだと思います。そのため、特定商取引法（以下、特商法）上の訪問販売や電話勧誘販売のいずれかに該当するものと考えられます。

また、業者側は、宅建業法上の宅地建物取引であることを前提として書面を被害者に交付していることから、原則として特商法上の法定書面を交付していないと思われます。

そのため、特商法に基づくクーリング・オフを行うことによる契約の解除と返金請求、さらに登記名義を相談者名義から業者名義に元に戻すよう業者側に請求することになります。

もっとも、宅建業法の適用のある取引の場合には、特商法の適用がないため注意が必要です。

### 2. 宅建業法

宅建業法は、宅地建物取引業を規制対象とす

る法律です。宅建業法における「宅地」すなわち「建物の敷地に供せられる土地」（宅建業法2条1号）とは、「現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地をいうものであり、その地目、現況の如何を問わないものとする」と解されています（国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」）。

また、刑事事件の判例になりますが、最高裁判昭和46年6月17日判決（裁判所ウェブサイト）は「宅地建物取引業法2条1号にいう宅地とは、現に建物の敷地に供せられている土地に限らず、広く建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地を指称し、その地目、現況のいかんを問わないものであるとした原判断は、正当である」と同様の判示をしています。そのため、取引の対象となった土地の地目だけでなく、建物の敷地に供することを目的として取引された土地か否かを具体的に判断することになります。

例えば、取引の対象となった土地の地目が、登記簿上は「山林」や「原野」であったとしても当該土地の状態（水道等のライフラインが通っているか否か等）や所在地（道路が近くにあったり、土地の周辺に家屋が存在するか否か等）等から宅地として利用に供することができる土地であったり、被害者がもともと別荘を建てる目的で購入していた土地等であれば「宅地」と評価されることになると思います。また、土地が山奥で周囲に何も無いような場所にあり、宅地としての利用が現実的に困難であれば、当該土地は宅地とは言えず、当該取引は宅建業法の適用がない取引ということになると思います。

相談者への土地の状態等に関する聞き取りや、Google マップ等の活用によって、対象の土地の周辺状況等を把握し、当該土地が、「宅地」か、それともその他の土地か（宅建業法の適用にな

\*2 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等をオンラインネットワークで結び、消費生活に関する相談情報を蓄積しているデータベースのこと。

るのか、特商法の適用になるのか) の実質的な判断を行っていくこととなります。

判断に迷った場合には、遠慮なくアドバイザー弁護士等に相談するのも有用です。

### 3. 宅建業法上の制度の利用

#### (1) 営業保証金の供託から弁済を受けられるか

宅建業者が、国土交通省または都道府県から宅建業の免許を受けるためには、法務局に営業保証金の供託を行うか、保証協会への加入が不可欠な要件となっています。

業者が、保証協会に加入しているか法務局へ営業保証金を供託しているかの判断は、業者のパンフレットや名刺に保証協会のマーク(ウサギかハトのマーク)が付いているか否かの確認や、各都道府県あるいは国土交通省の宅建業者の検索サイト等にて確認できます。

宅建業者と宅建業に関する取引で損害を受けた者は、その取引により生じた債権に関し、宅建業者が法務局に供託した営業保証金から、その債権の弁済を受けることができます(宅建業法 27 条)。この供託金から金銭の支払いを受けるためには、法務局に弁済を受ける権利を証明する書類(確定判決など)が必要です。業者に対する判決を有していない場合には、業者側の協力が不可欠な書類(業者側の債務承認書等)の提出を法務局から要求されるため、事実上供託金からの速やかな被害回復はできない制度となっています。

したがって、業者が保証協会に加入していない場合には、営業保証金の供託金に対し、迅速に民事保全法に基づく仮差押え手続きを行い、廃業等を理由として業者が供託金を払い戻してしまうことを防止することの検討が必要になると思います。この辺りは法律相談を勧めてください。

#### (2) 保証協会からの弁済

宅建業者が保証協会に加入すると、法務局への営業保証金の供託が免除され、保証協会に弁

済業務保証金分担金を納付することで開業できます。

保証協会は、「公益財団法人不動産保証協会」「公益財団法人全国宅地建物取引業保証協会」の 2 機関があります。

保証協会による弁済業務の支払金額は、主たる事務所当たり 1000 万円(従たる事務所を有する場合は 1 事務所ごとに 500 万円を追加)となっており、弁済の対象となる権利は、宅地建物取引によって生じた損害になります。

したがって、被害者と業者との取引が宅地建物取引に該当することを前提とした金銭請求権として、保証協会に認証手続きを申し立てる必要があります。また、保証協会における認証手続きを利用した請求は、判決等の債務名義は不要のため、供託金からの弁済手続きよりは簡便にできると思います。

ただし、保証協会を利用した 1000 万円の支払いは、早い者勝ちとなっていますので、認証手続きを利用する際は迅速な対応が必要です。

### 4. 契約を無効とする主張

相談者が購入させられた土地の売買代金と実際の価値が著しく乖離している場合には、暴利行為として公序良俗違反(民法 90 条)の無効事由になります。

弁護士が事件を受任した場合、売買価格がどの程度時価と乖離していれば暴利行為となるのか基準は不明確なため、詐欺の主張と合わせて行うことが多いです。なお、固定資産評価額と売買価格との差に着目して業者側の詐欺行為を認定した裁判例はあります(さいたま地裁川越支部平成 28 年 11 月 29 日判決、『消費者法ニュース』111 号 287 ページ)。また、最高裁昭和 45 年 2 月 26 日判決(裁判所ウェブサイト)は、宅地建物取引の仲介報酬につき、法の規定に反する報酬契約は、法所定の金額を超える部分は無効である旨の判示をしています。

宅建業法の報酬規程は成功報酬主義を前提と

しているところ、本来、法に規定された仲介手数料（報酬）でカバーされるはずの広告費や調査費などを別途前受けしているような事案の場合には、宅建業法に規定される報酬規程の潜脱行為として公序良俗違反で無効の主張が可能ではないかと考えられます。

例えば、具体的な費目を明らかにせず、手続き費用だと称して金銭を受領している場合には、報酬に含まれていると考えられている費用を別途前払いしていると考え、前記のような主張ができるのではないかと考えられます。

### 事案解決に向けての最善の筋道の検討

業者との交渉の際は、いかなる法令の適用が相談者の被害回復のために最善のものとなるかの視点が重要になります。

例えば、業者側が交渉の場に出てきて、交渉によって金銭の返金を求めることができるのであれば、特商法の適用の観点から検討する必要がありますし、保証協会の認証手続きの利用を検討するのであれば、特商法の適用のない宅地建物取引に該当する方向からの検討が必要です。

仮に消費者が、業者側に対し、土地を1000万円で売却する売買契約を行い、業者側が、手続き費用等の名目で500万円の金銭を騙取したような事案の場合、売買代金相当額の支払いを受けられることができれば、消費者の被害は回復されることになります。被害回復を優先するのであれば、有効な宅地の売買契約であることを前提に未払いの売買代金を請求するとの法的構成により、保証協会の認証手続きを迅速に受けるなどといった方法も考えられます。

また、取引の対象とされた土地が「宅地」に該当するか否かは実際の土地の状況から判断し、評価されるものだと思いますが、その土地が一概に宅地であるか否か割り切れるようなものは少ないと思います。

したがって、交渉時は、宅建業法の適用のな

い土地であること（宅地とはいえないという要素）を強調して返金交渉を行うことになると思いますし、保証協会の認証手続きを利用する場合には、逆に宅地だと評価できる事情を強調して対応を行い、消費者の最善の利益に結び付くように臨機応変に対応することが必要です。

相談員のあっせんによる解決が困難であると思われる時には、弁護士に速やかにつなげるようにしていただけたらと思います。特に事実関係を整理したうえで、弁護士に引き継ぐことができれば、紹介を受けた弁護士も速やかに行動ができる一助になると思います。

### 警察による捜査を促すために

原野商法による被害は、近年増加しており、なかなか減る気配がありません。また、業者側も会社を作って、一定の金銭を騙取できたら消え、また別途会社を作って再度詐欺行為を行うことの繰り返しになっていると思います。

このような詐欺行為を行っている人物らを根絶やしするためには、警察による捜査および詐欺組織の全容解明が必要不可欠ですが、原野商法被害における警察の動きは非常に鈍いのが実情といえます。

埼玉では有志の弁護士により原野商法業者の告発を行いました。結局のところ、警察は、「契約書があるから詐欺とは言い難い」など不合理的な言い訳を述べ、証拠がないとして、告発の正式受理には至ってありません。

現時点においては、原野商法被害について積極的に捜査を行う捜査機関はほとんどないようです。しかしながら、特殊詐欺被害と同様に、原野商法の被害が大きな社会問題になっていることを捜査機関に知ってもらうことが初めの一歩になるのではないのでしょうか。相談処理のなかで警察に速やかに情報提供するなど、連携を深めることで被害防止や回復につながりますので協力関係を深めていただきたいと思います。