

# 消費者トラブル事例

## 【土地】

令和4年3月

<目次>

01：別荘地販売の二次被害

02：所有する山林を売るつもりが別の山林を購入

03：建築条件付き宅地の購入

分類	土地	販売方法	訪問販売
タイトル	別荘地販売の二次被害		
相談内容	<p>40年前、「近い将来、別荘地になる。」と勧められ、隣の県の山林を買った。</p> <p>最近、「土地を持っていますね。相談にのる。」と電話があった。土地を何とかしたいと思っていたので、来訪を承諾したら、7日前に業者が来た。「15年前、測量をするため杭を打つと言われ、契約した。30万円のところ、半額だけでも払えと言われ、払ったら業者と連絡がとれなくなったことがあった。」と告げたら、業者は、「うちは、境の杭の料金は一切とらない。土地が売れるように広告を出したり、土地を管理する。土地は、400万円で売れる。土地管理費用は、27万円だ。」と言われ、申込みをした。お金は一括で払うよう言われたが、お金なんてないと言ったら、「半額でもいいから振り込んで。」と言われた。よく考えたら、話がおかしい。やめたい。(80代 男性 無職)</p>		
処理結果概要	<p>契約書面を確認したところ、土地管理委託契約と土地売買一般媒介契約の申込みをされていました。訪問販売なので、土地管理委託契約はクーリング・オフすることができること、土地売買一般媒介契約はクーリング・オフの適用はありませんが、いつでもやめることができると説明しました。</p> <p>クーリング・オフ通知書面<sup>※1</sup>の書き方を助言し、事業者に送付した結果、無事解約できたとのことでした。</p>		

※1 クーリング・オフについては、電磁的方法による解除通知も可となる。

(令和4年6月1日から施行)

※2 特定商取引法の改正により、申込みをした者の承諾を得て、電磁的方法でも契約書面を交付できる。

(令和5年6月16日までに施行)

[＜目次へ戻る＞](#)

分類	土地	販売方法	訪問販売
タイトル	所有する山林を売るつもりが別の山林を購入		
相談内容	<p>40年以上前に他県の山林（A）を購入。1か月前、宅地建物取引業の免許を持つという不動産業者から電話があり、「Aを売らないか？」と言われた。信用して来訪を了承したら、3日後に業者が自宅に来て、「手数料が50万円かかるが、650万円で買い取れる。」と言った。以前からAの処分には困っていたので、良い話だと思った。言われるがまま書類に記名押印し、業者に50万円を手渡して領収書を貰った。業者は「650万円は後日持ってくる。また電話する。」と言って帰った。</p> <p>しかし、その後業者から連絡がなく、電話しても出ない。改めて契約書と領収書をよく見ると、Aを650万円で売却する契約と、別の土地（B）を700万円で購入する契約をしており、50万円はその差額だったと分かった。まさか新たな土地を購入させられていたとは思わなかった。交換させられた土地を元に戻して、50万円を返金してほしい。（70代 男性 無職）</p>		
処理結果概要	<p>AとBの売買契約書を確認したところ、どちらも地目は山林であり宅地ではなかったため、宅地建物取引業法ではなく特商法の規制を受けると考えられました。</p> <p>Bの契約は訪問販売に該当しますが、相談者が受領した書面には「クーリング・オフの適用はありません。」と書かれており、特商法に定められた記載事項を満たしていませんでした。また、Bの売買契約書には「本契約は別紙の土地売買契約（Aの売却）と一体不可分とし、本契約が解除になった場合、別紙土地売買契約も解除となります。」と記載がありました。以上のことから、書面受領日から8日を経過した後もクーリング・オフが可能であり、Bの購入契約が解除されればAの売却契約も解除になると考えられました。AとBの登記はいずれも既に名義変更されていたため、相談者から業者にクーリング・オフ通知を出し、50万円の返金と登記を元に戻してほしい旨を主張しました。</p> <p>しかし、センターから連絡しても業者は電話に出なかったため、相談者は弁護士に依頼することになりました。今後も同様の勧誘が予想されるため、電話や来訪によく注意するよう伝えました。</p>		

※1 特定商取引法の改正により、申込みをした者の承諾を得て、電磁的方法でも契約書面を交付できる。  
（令和5年6月16日までに施行）

[＜目次へ戻る＞](#)

分類	土地	販売方法	店舗販売等
タイトル	<b>建築条件付き宅地の購入</b>		
相談内容	<p>住宅を購入しようと思い、投げ込みチラシ広告に「建築条件付き宅地3,800万円」という物件があるのを見て、現地へ下見に行った。駅に近く、環境の良い場所だったので、その日のうちに業者に連絡を取り、営業所に出向き、10万円の申込金を払い申し込みした。建築条件付き宅地だったので、簡単な家の設計などの打ち合わせをした。</p> <p>翌日、見積書を持ってきてもらったが、「今日中に契約をすれば、200万円値下げする。明日以降は、値下げはできない。」と言われた。契約を急がせる業者に、不信感を持った。</p> <p>断ると、申込金はどうなるのか。(30代 女性 家事従事者)</p>		
処理結果概要	<p>高額な買い物なので、じっくりと考える時間が必要なのは当然のことです。</p> <p>申込金と手付金の違いを説明しました。申込金は申込みをしたことを保証するもので、申込金を払ったからと言って、契約が成立したわけではありません。</p> <p>相談者は、いつでも申し込みを取り消すことができ、申込金は返還されると伝えました。</p>		

[＜目次へ戻る＞](#)