

「困ったなあ」

に答えます

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささき ともこ
弁護士
帝京大学名誉教授

購入した不動産が、
不法に売却されていたようで…。

昨年購入した物件が大変なことになるしました。
夫は薬局を経営していて、不動産には素人でしたが、都心駅近の50坪、3億円の土地（古い一軒家付き）が7割で購入できるとの話に飛びつき、手元資金に融資も受けて2億円余りを支払い、不動産の移転登記も完了しました。
私はそもそも3割も安いのはおかしいと言ったのですが、それはリースバックといって、売り主が不動産の売却後に賃料を払って最期まで住み続けられるからというのです。もし賃料が不払いになれば普通の賃貸借契約と同様退去して

もらえるし、それまでは月30万円の賃料が入って融資金利をカバーできるし、こちらに登記はあるし、売り主（女性）82歳は早晩亡くなるし、土地の値段は上がりこそすれ下がらないし、とにかくおいしい話で乗らないと損だと押し切られました。
ところが、しばらくすると賃料の振り込みがなくなり、関わったあっせん業者に尋ねたところ、売り主が入院して連絡が取れないとのこと。しばらく

く待ちましたが以後も振り込みはなく、人が住んでいる気配もありません。そうしたところに売り主の甥（お）というのが現れ、伯母は認知症で、知らない間に持ち家が売られていた、事情を聞きたいと言ってきたのです。夫は業者に任せっきりで売り主に会ったことがありません。担当者は辞めてしまつて連絡が取れないとのこと。詐欺に遭つたように思いますが、どうすればよいでしょうか。

弁護士を立て、あっせん業者に
責任を問うのが現実的です。

それは大変なことになりましたね。

老後資金捻出のための不動産活用方法にはいろいろあり、そのうちリースバックというのは、持ち家を売って代金を入手後も賃料を払って住み続けるというもの。しかし、おっしゃる通り売値が安く、相場の7割くらいになる上に賃料を払い続けるので、もしこれが3000万円程度の話であれば10年後くらいには退去せねばならず、その後はどこに住むの、ということになります。お金を手元にあればすぐになくなってしまいますしね。

82歳女性です。そうですね。そうであれば、施設に入所する資金を捻出するために家を売却するのが普通ではないでしょうか。相場の3割減で売却した上、賃料を払って住み続けるメリットがどうにも思い付きません。うまく業者に乗せられたとしか。高い買い物なので、売り主には一度は会っておくべきでした。認知症の度合いが進んでいれば成年後見が必要で、自身は責任無能

力者のため、自分のものの処分も無効です。

無効であれば登記を戻し、お金を戻してもらえれば一応の損害は免れますが、話はそう簡単ではありません。移転登記は無事に済んでいるようなので、権利証や印鑑証明、委任状などをそろえたはずですが、どうやって入手したのか。事実は担当者が知っているはずですが、おそらくは偽造にも関わり、お金を取り込んでいたので姿をくらましたのでしょうか。従業員の関わったことなので業者が被害弁償をしてくれればよいのですが、まっとうな業者であればそもそもこんな事態にはなりません。

民事事件の全般的な話ですが、たとえ訴訟を起こして勝訴判決を得たとしても、実際に払ってもらえるかは別問題で、やられ損が多いのです。警察に告訴をするといつても、誰が何をどうしたという犯罪事実を今の時点で書けないし、そもそも民事案件に基本的に警察はあまり肩入れしません。実際、逮捕されてもお金は戻りませんしね。
甘い話にはわながあります。被害に遭う前にご相談いただけたら良かったと思います。今となつては弁護士を立てて、業者に責任を問うというのが一番現実的かと思いますが、業者も免許剥奪になると困るはずですから。

