

カンボジアの Apartメント 売買契約
に係る紛争案件

報 告 書

(東京都消費者被害救済委員会)

平成 2 5 年 1 2 月

東京都生活文化局

目 次

第 1	紛争案件の当事者	1
第 2	紛争案件の概要	2
第 3	当事者の主張	
1	申立人の主張	2
2	相手方甲社の主張	3
第 4	委員会の処理と結果	
1	処理の経過と結果	3
2	申立人からの事情聴取	3
3	相手方甲社からの事情聴取	3
4	あっせん案・調停案	3
5	相手方甲社があっせん案及び調停案に不同意であった理由	4
第 5	報告にあたってのコメント	
1	あっせん案の考え方について	4
2	同種・類似被害の再発防止に向けて	9
■ 資 料		
1	申立人からの事情聴取	12
2	相手方甲社からの事情聴取	13
3	「カンボジアのアパートメント売買契約に係る紛争」 処理経緯	15
4	東京都消費者被害救済委員会委員名簿	16

第 1 紛争案件の当事者

申立人（消費者） 1名 70歳代男性

相手方（事業者） 2社

甲社：株式会社 FIRST 不動産（東京都渋谷区神宮前 6-23-2）
カンボジア不動産（物件 a 及び b）の日本総販売代理店

乙社：「株式会社クリアエステート」と称する事業者¹

甲社から委託を受け、本件カンボジア不動産の販売に係る勧誘行為
を行う事業者（二次販売代理店）

関係人（事業者） 4社

A社：カンボジア不動産（物件 a）の売主

B社：カンボジア不動産（物件 b）の売主

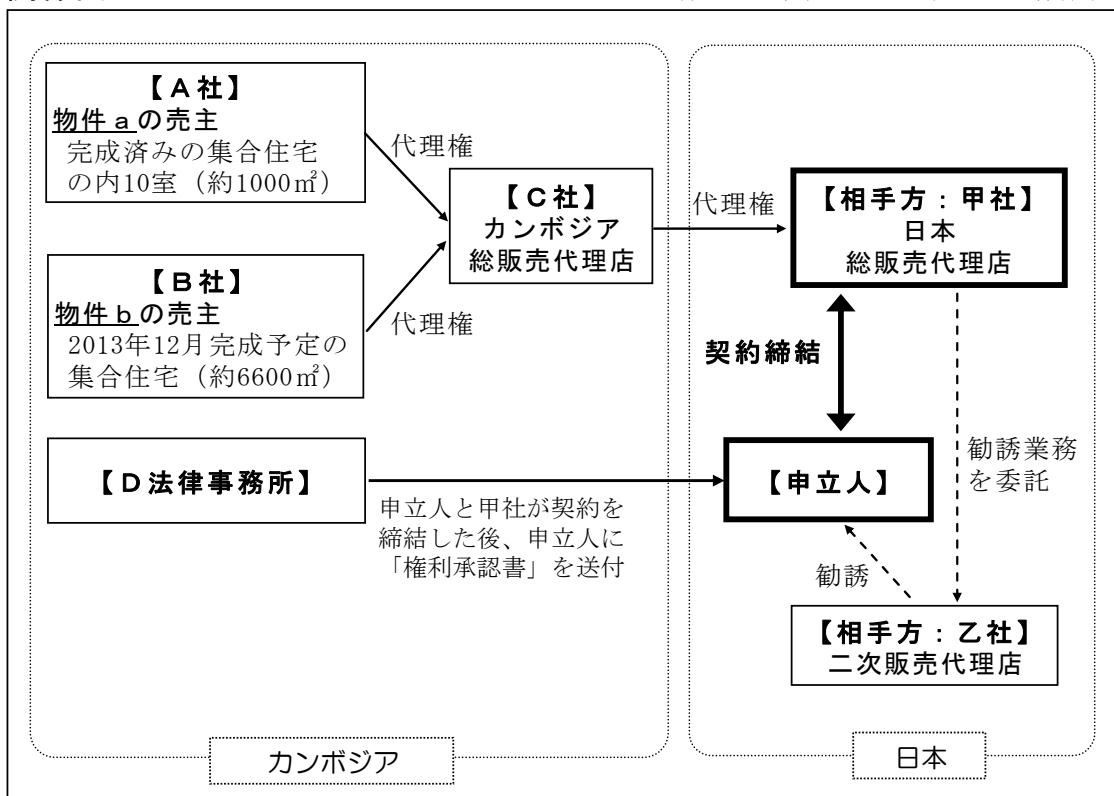
C社：カンボジア不動産（物件 a 及び b）のカンボジア総販売代理店

D法律事務所：カンボジアの法律事務所

（なお、B社、C社及びD法律事務所は、A社のグループ会社である。）

《関係図》

（相手方甲社の説明等を基に作成）



¹ 乙社は、都内に住所を有する株式会社を名乗っているが、代表者氏名等が不明であり、法人登記も確認することができず、更に乙社あてに文書を郵送しても宛所不明で返送される状況であった。そのため、本件では、乙社に対する事情聴取及びあっせん・調停は実施することができず、甲社に対してのみ、あっせん・調停等を行った。

第2 紛争案件の概要

申立人の主張による紛争案件の概要は、次のとおりである。

平成25年1月、乙社から緑色の封筒が届いた。なぜ自分の住所等が分かったのかを聞くため乙社に電話したところ、電話に出た男性（以下「乙社担当」という。）から、カンボジアのアパートメント（30㎡、1,500万円）の購入を勧められた。

何度か断ったが、乙社担当に繰り返し購入を勧められ、「せめて名義だけでも貸してもらえないか。」「代金は当社が支払い、名義も後日当社に変更する。」などと頼み込まれたため、仕方なく名義を貸すことを了承した。

後日、乙社担当から連絡があり、「トラブルで代金を振り込めなくなった。このままだとインサイダー取引であなた（申立人）も罪に問われる。」「後日返金するので、代金の一部を代わりに支払ってほしい。」などと言われ、申立人は150万円を立て替えることに同意した。

同年2月、申立人は、乙社担当の指示に従い、甲社社員と喫茶店で会い、契約書に署名・押印した後、現金150万円を甲社社員に渡した。

帰宅後、申立人が契約書を確認したところ、カンボジアのアパートメント3㎡を、申立人が甲社から150万円で購入したようになっていた²。

申立人は、150万円は立替金という認識であり、カンボジアのアパートメントを購入したつもりはないとして、甲社に対し契約の解除及び返金を求めたが、甲社が応じず、紛争となった。

第3 当事者の主張

1 申立人の主張

- (1) 乙社担当から「インサイダー取引で罪に問われる。」などと言われ、それを回避するため、乙社担当と相談して、自分が150万円を立て替えることにした。しかし、150万円は後日返金される約束であった。
- (2) カンボジアの不動産を購入したつもりはないので、甲社との契約を解

² 申立人と甲社が締結した契約の概要は以下のとおりである。

(1) 物件について

〈物件 a〉 所在地：カンボジア王国プノンペン市
構造：20階建2棟 内10室（約1,000㎡）
売主：A社

〈物件 b（2013年12月完成予定）〉

所在地：カンボジア王国プノンペン市
構造：14階建 72戸（約6,600㎡）
売主：B社

(2) 売買代金 150万円

(3) 購入面積 3㎡（物件 a、物件 b のどちらの面積であるかについては記載がない。）

(4) 号室表記 未記入

(5) 契約当事者 契約書には「本契約は、申立人が本物件の所有権を取得するための契約であり、C社との間で締結されるものである。」と記載されているが、実際に契約書に記名・押印しているのは、申立人と甲社である。

除し、150万円を返金してほしい。

2 相手方甲社の主張

- (1) カンボジア不動産の販売にあたり、二次販売代理店（乙社等）が勧誘を行っているが、契約にあたっては、必ず当社（甲社）が、重要事項の説明、契約締結の意思確認及び契約締結、代金の授受を行っている。
二次販売代理店に対しては、詐欺的勧誘等を一切禁じており、そのような行為の疑いがあった場合は、速やかに業務委託契約を解約している。
- (2) 本件契約は、物件の売主（A社及びB社）と、申立人との間で成立したものであり、当社（甲社）は代理店の立場にすぎず、売買代金も既に売主に交付されている。
したがって、解除の意思表示をするのであれば売主に対してなすべきであり、当社（甲社）は本件契約の売買代金を返還すべき地位にない。

第4 委員会の処理と結果

1 処理の経過と結果

本件は、平成25年7月18日、東京都知事から東京都消費者被害救済委員会に付託され、同日、同委員会会長より、その処理が、あっせん・調停第二部会（以下「部会」という。）に委ねられた。

部会は、平成25年8月8日から平成25年11月18日までの6回に渡って開催された。（処理経過は資料3のとおり）

部会は、「あっせん」、「調停」のいずれもが、相手方甲社の拒否により不調となったため、平成25年11月19日、本部会による解決の処理手続きを終えることにした。

2 申立人からの事情聴取

平成25年8月8日の第1回部会において、申立人より事情聴取を行った。（詳細は資料1（12ページ）のとおり）

3 相手方甲社からの事情聴取

平成25年9月13日の第3回部会において、相手方甲社より事情聴取を行った。（詳細は資料2（13ページ）のとおり）

4 あっせん案・調停案

- (1) 本委員会が、平成25年10月22日付けで申立人及び相手方甲社に提示したあっせん案は次のとおりである。
ア 相手方甲社は、申立人に対し、損害賠償金として金150万円の支払義務があることを認め、平成25年11月29日までに、申立人の指定する金融機関口座に全額を一括して振り込む方法により支払う。

なお、振込手数料は相手方甲社の負担とする。

イ 申立人と相手方甲社との間には、本件紛争に関して、本あっせん条項以外、相互に何らの債権・債務のないことを確認する。

(2) 調停案を示すにあたり、本委員会は、あっせん案の提示した内容で解決することが社会的に公正かつ妥当であると確認し、平成 25 年 11 月 7 日付けで相手方に提示した調停案は、あっせん案と同様のものとなった。

5 相手方甲社があっせん案及び調停案に不同意であった理由

本件に関し、契約に関する書証を提出し、当社代理人と委員会に出席してこちら側の主張を述べたにもかかわらず、このような一方的なあっせん・調停案には一切同意できない。

当社は一切勧誘には関わっておらず、契約の意思確認を行っているにすぎない。個人の自己責任というものが、今回のあっせん・調停案に全く反映されていないのはなぜなのか。今回の件は、司法の判断を仰ぐしかないと考える。

第 5 報告にあたってのコメント

1 あっせん案の考え方について

本あっせん案は、申立人が相手方甲社による本件契約を通じた不法行為によって、申立人が抛出した売買代金の相当額の損害を受けたとの考え方に立っている。以下では、本委員会が、本件契約に係る相手方甲社の一連の行為を不法行為に該当すると考えた理由を述べる。

(1) 勧誘上の問題点

ア 申立人が本件契約の締結に至ったのは、申立人が、相手方甲社の二次販売代理店（以下「乙社」という。）から一方的に郵送されてきたパンフレット等を見て、乙社に対して「本件契約に関する問い合わせ」をしたことを契機とするものではなく³、乙社担当が、申立人に対して繰り返し電話をして、一時的に名義を貸すだけでよい等の言葉を用いて勧誘を行い、結果として申立人をして本件契約の締結に至らせたものである。

また、申立人の主張によれば、乙社担当が、電話にて「あなた（申立人）もインサイダー取引で罪に問われる。」などと虚偽の事実を告げることで、高齢の申立人は、契約を断れない心理状況となり、最終的に本件契約締結に至った。

イ 相手方甲社は、カンボジアの本件不動産を販売するにあたり、自らは勧誘行為を行わずに乙社に勧誘業務を委託していると主張している

³ 申立人の証言によれば、乙社がなぜ自分の住所等を知っているのかを聞くために電話をかけたとのことである。

が、相手方甲社からの事情聴取によると、相手方甲社は、乙社と委託契約を結ぶにあたり、乙社の代表者氏名や法人登記の有無などについて確認しないまま契約を締結し、また、その業務内容についても十分に把握しておらず、更に乙社が本件においてどのような勧誘を行っていたか等についても十分に把握・認識していないという。

このようなことは、通常は考えられず、相手方甲社が、自らの指揮・監督の下に、乙社をして本件不動産の販売に係る勧誘行為を行わせていたとみるのが自然である。

ウ ただ、仮に、相手方甲社が主張するように、乙社が相手方甲社の指揮・監督下でない場合についても検討してみる。

本件契約は、乙社の具体的な勧誘行為が前提にあり、その上で、申立人と相手方甲社とが売買契約を締結したものであるから、相手方甲社は、乙社に関し、その代表者、従業員、業務内容などの一般的な事項、及び本件契約に係る勧誘の具体的な方法や内容について、十分に把握し認識する必要があると解されるが、相手方甲社は、前記のとおり、この点を怠っていたと考えられる。

また、相手方甲社が本委員会に提出した録音によると、申立人と実際に契約を締結した甲社社員は、申立人が、乙社担当（勧誘者）との間のやり取り（前記インサイダー取引等の件）をうかがわせる発言をしたにもかかわらず、それらの点について何ら質問をすることなく、何ら気に留めることなく、契約締結に至っている。

エ 本件のような消費者契約にあっては、単に当該契約の締結の時点だけではなく、それに至った経緯等も勘案して、契約の効力ないし事業者の取引行為の相当性・適法性を評価すべきであり、また、本件における乙社が行った「申込みの誘引」については、法的評価としては相手方甲社が自ら行った「申込みの誘引」と同視して考えるべきである。

このように考えた場合に、申立人をして本件契約の締結に至らせた相手方甲社の行為については、適法性を欠くと言わざるを得ない。

オ なお、付言すれば、相手方甲社が共同被告とされたカンボジアの農地売買に関する類似の事件における東京地方裁判所平成 25 年 11 月 6 日判決は、本件における勧誘者（乙社担当）の立場にある者の勧誘行為（本件と必ずしも同一の勧誘行為ではない。）を詐欺行為であると認定し、相手方甲社もその共謀者であるとして、相手方甲社を含む関係者が、「相互に意を通じてそれぞれの役割を果たす組織的な詐欺行為であると認められる。」としている。

(2) 契約内容の問題点

本件契約においては、以上述べたように契約の締結に至るまでの過程に問題があるほか、次に述べるように、「ア 契約の内容（契約が成立したと言えるか。）」及び「イ 相手方甲社の代理店としての責任（相手方甲社は売主の代理人であるとして責任を免れるのか。）」の点で問題があると考えられる。

ア 契約の不成立

本件契約は、以下のとおり、契約書上、不明確な点が多く、契約がそもそも成立していないと解される可能性がある。

- (ア) 第1に、契約の当事者が不明確であり、買主たる申立人は、法的には、(前記A社、B社、C社、相手方甲社のうち)誰と契約したことになるのか、必ずしも明らかでない。

本件「カンボジアアパートメント不動産売買契約書」(以下「本件契約書」という。)によると、物件aの10部屋の所有者兼売主はA社と、物件bの所有者兼売主はB社とされており、他方、C社は、「本物件の所有権販売に関する全権利会社」であるカンボジア総販売代理店とされ、相手方甲社は、日本総販売代理店とされている。そして、本件契約書第1条では、「本契約は、申立人が・・・本物件を購入する契約」と記載され、同第2条では、「本契約は、申立人が本物件の所有権を取得するための契約であり、C社との間で締結されるものである。相手方甲社は日本国内において総販売代理業務を行う者である。」と記載されている。

以上の記載からは、申立人は、本件契約により、C社との間で、その代理人たる相手方甲社を通じて契約を締結することで、法的に、所有者兼売主であるA社及びB社との間で、物件a及び物件bに係る権利の取得についての契約がなされたようにも見える。しかし、A社及びB社が、本件売買に係る代理権をCに対して授与したかどうかについては、上記の契約書面からは明らかではなく、この点を証する別の書面の添付や提示、又はこの点を証するに足る十分な説明は、相手方甲社から申立人になされていない。

- (イ) 第2に、本件売買契約の目的物を、本件契約書の記載からは特定することができず、本委員会から相手方甲社への事情聴取によっても、それは明らかにならなかった。

すなわち、事情聴取時に、相手方甲社は、契約の目的物について「物件aと、物件bの両方の共有持分」と回答したが、しかし、《現に存在する不動産(物件a)と、現に存在しない不動産(物件b)を合わせた、全体に対する共有持分》というものは、そもそも1つの物(「集合物」を含む。)に対する権利として観念できないと考えられる。仮に観念できるとしたら、それは、《現に存在する不動産(物件a)の共有持分》と、《現に存在しない不動産(物件b)の共有持分》であろうが、いずれにしる本件では具体的に何を購入したかについては明らかではない。

また、「両方の物件を合わせた全体に対する共有持分」という説明は、本委員会に提出されたD法律事務所発行の「権利承認書」の記載(物件aの所有権と記載)や、甲社社員による前記録音の中での説明(物件bの所有権と言及)とも矛盾する。

- (ウ) 第3に、上記の「共有持分」の購入であるとの説明は、本件契約書にある「購入面積 3㎡」という記載との関係も不明確である。

すなわち、この3㎡は、物件aの一部なのか、物件bの一部なのか、それとも双方の一部を合算したものなのか、さらに、物件aの一部だとして、契約書上の10部屋の内のどの部屋の3㎡なのか等について、明らかではない。

また、共有持分は、一般的に、その持分割合（例えば、10分の1や20分の1など）で表記されると考えられるところ、本件契約書では「3㎡」という面積のみが記載されており、一般的な共有持分の表記と相違する。

- (エ) 第4に、本件契約においては、特定の部屋の専有部分全体を売買の対象とするのではなく、上記にいう「共有持分」を購入するというものであるが、その共有関係（どの程度の数の共有者を予定しているのか、契約時点での共有者は何人なのか、共有者の購入面積の合計が対象物件の面積を超えてはいないのか等）についての記載や説明はなく、この点についても明らかではない。
- (オ) 以上のように、本件契約では、申立人と所有者兼売主との間の法的関係が不明確であり、また、契約の目的物自体も不明確であり、申立人が、誰の、どのような権利（どの物件の、どのような内容の所有権）を取得したかが明らかではないことから、本件契約は、成立したとは認めがたい。それにもかかわらず、相手方甲社は、申立人に金150万円を支払わせていることから、上記のように不成立（又は無効）であると評価される本件契約に基づいて、申立人に金銭を支出させたことについて、相手方甲社に故意又は過失が認められる場合には、当該行為は、不法行為（民法第709条）に該当すると考えられる。
- (カ) なお、付言すると、本件契約は、契約の相手方が不明確であり、かつ、売買の目的物及び権利の種類・内容が特定されていないことなどから契約が不成立であると考えられるほか、①申立人の意思（150万円は立替金で後日返還される等の意図）と表示行為（本件物件3㎡の購入）との不一致が見られることから要素の錯誤により契約が無効（民法第95条）、②心裡留保で相手方甲社が表意者（申立人）の真意を知っていた場合には契約が無効（民法第93条）、③公序良俗違反による契約の無効（民法第90条）、④消費者契約法上の不実告知、不利益事実不告知を理由とする契約の取消し（消費者契約法第4条第1項第1号及び第2項）等にそれぞれ該当する余地が十分にある。

イ 代理店としての責任（相手方甲社の不法行為責任）

それでは、以上のように不成立（又は無効）であると評価される本件契約に基づいて、申立人に金銭を支出させたことについて、相手方甲社には、不法行為に該当すると認められるような、故意又は過失、及び違法な権利侵害が認められるか。

相手方甲社は、カンボジアに所在する本件不動産の所有者兼売主で

あるA社及びB社並びにカンボジア総販売代理店たるC社（以下「A社等」という。）の代理店の立場にあり、A社等を代理して契約内容の説明を行い、契約の締結を行っているから、仮に本件契約に係る不法行為が認められるにしても、相手方甲社はA社等の代理人又は機関にすぎず、（A社等の不法行為責任が認められることはあっても、）相手方甲社に独自の不法行為責任は認められないとの主張をしているように思われる。以下では、この点について検討する。

(ア) 相手方甲社は、契約内容の説明を行う場合、買主と直接に契約を締結する立場にあるために、その契約内容について（特に本件のような海外に所在する不動産に係る契約については）、A社等から十分な説明を受け、また、特に本件契約の場合のように契約内容につき前記のように少なからず不明な点が存在するときには、A社等に問い合わせるなど十分な調査・確認を行ったうえで、買主に説明を行う義務があると考えられる⁴。

(イ) しかし、相手方甲社は、契約の内容において上記のとおりの一見して明確性を欠く事項、及び以下の①～③のとおり明確性を欠く事項があるにもかかわらず、A社等に対する調査・確認を怠り、契約の重要な事項について買主たる申立人に説明しないまま契約を締結している。

① 物件aに関して、所有者兼売主であるA社が10室分の所有権を有しているか否かが、登記等に照らして必ずしも明らかでない⁵にもかかわらず、この点につき申立人に説明しないまま、契約を締結したこと。

② 物件bに関して、2013年12月完成予定とあるが、その見通しが全く立っていないにもかかわらず、この点につき申立人に説明しないまま、契約を締結したこと。

③ 買主が購入する所有権（共有持分）は登記が行われず、その権利が不安定な状態におかれる⁶が、この点につき申立人に説明しないまま、契約を締結したこと。

これらの諸点において、相手方甲社は、代理店としての注意義務に違反しており、この点に過失があると認められる。（更に言えば、

⁴ 虚偽の不動産広告を新聞で見た消費者が、当該不動産の購入のために代金を支払ったが当該不動産業者が倒産したために支払代金相当額の損害を被ったとして、広告を掲載した新聞社を相手に損害賠償請求をした事案で、最高裁平成元年9月19日判決（最高裁判所裁判集民事157号601頁）は、当該事案においては同請求を棄却したが、一般論として、新聞社は、新聞広告を掲載する場合において、その内容の真実性について疑念を抱くべき特別の事情があって読者に不測の損害を及ぼすおそれがあることを予見し、又は予見し得たときは、右広告の内容の真実性について調査確認する注意義務があるとし、これを怠ったときには、不法行為責任を負うとした。

⁵ 相手方甲社は事情聴取時に「（A社が所有権を有している根拠となる）契約書の写しは、3室分は手元にあり、残りの7室分ももうすぐ送られてくる予定である。」「10室のうち登記が完了しているのは1室で、残りの9室は手続中である。」と回答した。

⁶ カンボジア民法第135条は、「不動産に関する合意による所有権の移転は、登記に関する法令の規定に従い登記をしなければ効力を生じない。」と規定している。

A社等と共同で、故意による違法行為を働いたと評価できないこともない。)

いずれにしても、相手方甲社の本件契約締結に係る行為は、不法行為に該当すると認められ、故意又は過失によって、違法に申立人の財産権を侵害したものと認められる。

(3) まとめ

以上で述べてきたように、相手方甲社は、本件契約によって申立人にその売買代金として金 150 万円を支払わせているところ、当該契約は、その締結に至るまでの勧誘の方法及び契約内容（契約の相手方や契約の目的物等が明らかでないこと）に問題があり、有効に成立したものと認められず、そして、相手方甲社は、このような無効な契約につき故意又は過失によって申立人をして違法にその締結に至らせ、金 150 万円を支出させていることから、不法行為に基づき 150 万円の損害賠償責任を負うものと考えられる。

2 同種・類似被害の再発防止に向けて

(1) 背景 ～投資被害の国際化と被害回復の困難性～

本件契約は、海外不動産の所有権売買をうたっているが、実質的に、当該不動産を賃貸等で運用することによって生じた収益（配当）の受領を目的とした投資契約とみることにもできる。そこで、まずはその観点からの背景を指摘する。

本件の背景には、投資取引の国際化の流れがある。お金と情報が国境を越えて自由かつ安価に流れるようになった結果、外国で運用することを前提に日本で投資勧誘することが増加し、それに伴って投資被害や投資詐欺も国際化してきている。

平成 25 年になってから問題が発覚し報道されたものだけでも、第二種金融商品取引業の登録をしていたMRI INTERNATIONAL, INC.（米国の診療報酬請求債権で運用すると表示しながら、実際は投資金として集めた金銭を配当に回していた。登録取消し）、投資助言業の登録をしていたアブラハム・プライベートバンク株式会社（無登録で第一種金融商品取引業ないし第二種金融商品取引業に該当する海外ファンドの募集又は私募の取扱いを行った。業務停止 6 月）、同じく投資助言業の登録をしていたIFA JAPAN株式会社（無登録で第一種金融商品取引業に該当する海外投資証券の募集又は私募の取扱いを行った。業務停止 3 月）、無登録業者株式会社ライフステージ（無登録で第二種金融商品取引業に該当するFX取引運用益を支払う契約に基づく権利の取得の申込みを勧誘し、証券取引等監視委員会が金融商品取引法第 192 条第 1 項に基づき無登録営業の禁止及び停止を命ずるよう申立て）などがあり、登録業者も無登録業者も、海外に顧客資産を移している。そして、本件のような法規制のすき間を狙った事業者も、海外に顧客資産を移している。

このように顧客資産を海外に移してしまうと、被害救済が困難となってくる。移された先の国の法制度を駆使して顧客資産を回収しようとする、時間や費用が余分にかかるし、国によってはそもそも回収の制度が十分には整備されていないところもある。また、海外では回収が困難になるだけでなく、加害者の責任追及も不十分となりがちであり、その結果、海外を拠点とした投資詐欺の継続ないし再発のおそれも残る。

したがって、これまでも増して予防に重点を置くことが重要となる。再発防止のためには、制度整備が必要であるとともに、個別の予防も必要となってくる。

(2) 制度整備の必要性

ア 不招請の勧誘禁止の範囲を広げる

本件は、70歳代の高齢者が自宅において執拗かつ攻撃的な電話勧誘を受け、しかもその内容においても、一時名前を貸すだけとか、契約しなければならぬと思込まれるなど、詐欺的な側面もあった。

このような被害を防ぎ消費者の生活の平穏と財産を守るための制度整備の観点からは、電話や訪問による不招請の勧誘を原則として禁止する制度の構築が検討されるべきである。現状では、一部のデリバティブ取引と特定商取引に関する法律（以下「特定商取引法」という。）に規定される訪問購入のみ、不招請の勧誘が禁止となっているが、消費者が被害を受けるのがこれらの取引に限らないことは明らかであるから、取引の種類を問わず、原則として不招請の勧誘を禁止することが望ましい。国際的にも、EU指令、米国（Do Not Call Registry）などで電話による不招請の勧誘を禁止しており、参考になる。このように広げるためには、制度の根拠を投資被害の予防だけでなく、私生活の平穏にも求める必要がある。

イ 投資取引の規制との関係

本件は、契約書を見ると対象や権利の特定が不十分であり、契約として成立していないにもかかわらず資金を支出させたものと見るほうが自然である。仮に契約として成立していることを前提とすると、海外マンションの共有持分を取得して賃貸することが内容に含まれ（本件契約書第4条、第5条）、また、共用部分で運営されるレストラン等の収益の分配も規定されている（同第13条）ので、不動産特定共同事業⁷の外形となる。

不動産特定共同事業法は海外不動産についても適用される場合があると考えられるから、日本国内における本件のような投資勧誘が賃貸型の不動産特定共同事業を行うものとして不動産特定共同事業法の適

⁷ 不動産特定共同事業

事業参加者（投資家等）が事業者の行う不動産取引（賃貸借、売買等）のため出資等を行い、事業者が当該不動産取引から生ずる利益等の分配を行うもの

用対象となる場合には、その許可が必要となる（不動産特定共同事業法第3条第1項）。仮に、そうでない場合でも、「集団投資スキーム持分」⁸の販売として金融商品取引法の適用対象となり、登録が必要となる（金融商品取引法第29条）。ただし、いずれも一定の解釈が必要であり、行政が一步踏み込んで無許可又は無登録で摘発するなど、適用例を示すと予測可能性が高くなる。

(3) 個別の予防策について

現在の法制度のもとで本件のような被害を防ぐには、高齢者に対する見守りの態勢を強化することが最も効果的である。家族の見守り、近所の人の見守り、行政による見守りなど、各階層による対応が考えられる。その場合、本人が相談しやすい環境づくりにも留意する必要がある。⁹

(4) 消費者に向けて

高齢の消費者が、本件のような不当な勧誘に独力で対処することには限界があり、このような勧誘が許容されている現状を改善することが何より急がれるべきである。それを前提に、現段階で個人ができ得る対応策とすれば、日頃から、親しい人以外からの電話には応答しない、親しい人以外の訪問には対応しないなどの習慣をつけることなどが考えられる。これも、周囲の見守りとセットで初めて実効性のある対応策となりうる。

⁸ 集団投資スキーム持分

他者から金銭などの出資・拠出を集め、当該金銭を用いて何らかの事業・投資を行い、その事業から生じる収益等を出資者に分配するような仕組みに関する権利のことで、法的形式や事業の内容を問わず、包括的に金融商品取引法の規制対象である「有価証券」とみなすこととされている。

⁹ (参考)

消費者委員会平成25年8月6日「詐欺的投資勧誘に関する消費者問題についての建議」

http://www.cao.go.jp/consumer/iinkaikouhyou/2013/0806_kengi.html

消費者委員会平成25年8月「詐欺的投資勧誘に関する消費者問題についての調査報告」

http://www.cao.go.jp/consumer/iinkaikouhyou/2013/houkoku/201308_houkoku1.htm

資料 1

申立人からの事情聴取

項目	内容
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約日：平成 25 年 2 月 15 日 ・ 契約内容：カンボジアのアパートメント不動産売買契約 ・ 契約金額：150 万円（購入面積：3 ㎡）
勧誘者（乙社担当）とのやり取り	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 25 年 1 月下旬に、乙社から自宅に緑色の封筒が届いた。なぜ自分の住所等が分かったのかを聞くため電話をかけたところ、乙社担当が出て、カンボジア不動産の購入を勧めてきた。 ・ 興味がなかったので断っていたが、電話がかなり長くなり、「名義だけでも貸してほしい。」と頼み込まれたので、仕方なく名義を貸した。乙社が代金を支払い、後日乙社に名義を変更して、それで終わりだと思っていた。 ・ 後日、乙社担当から、トラブルで代金が振り込めなくなったと連絡を受けた。乙社担当の話によると、再振込しようにも、上司が海外出張中で会社のお金を動かせず、また、乙社に監査が入ることになり、このままだとインサイダー取引で私（申立人）も罪に問われると言われた。 ・ なぜこれがインサイダー取引なのか疑問に思ったが、逮捕されては困るので、乙社担当と相談した。手付金のような形で少しでもお金を入れておけば、監査の人に「払ってありますよ。」と見せられるということで、自分が 150 万円を立て替えることにした。乙社担当は、上司が帰国したら 150 万円は返還すると、確かに約束した。 ・ 「甲社の〇〇という者がお金を取りに行くから、渡してください。」と乙社担当より電話があり、喫茶店で待ち合わせをした。
契約締結時の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2 月 15 日、喫茶店で甲社社員と会った。甲社社員に 150 万円を渡し、領収書を受領したが、この時、どのようなやり取りがあったかあまり覚えていない。 ・ 渡した 150 万円は、あくまで立て替えのつもりであり、カンボジア不動産の売買代金という認識はなかった。甲社社員も、このお金が立替金であるということを当然知っていると思っていた。 ・ 3 ㎡の不動産など買っても仕方ないので、もしも分かっていたら断っていたと思う。 ・ （申立人が購入したとされる不動産の）登記に関する話は、何も聞いていない。
希望する解決内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自分は、3 ㎡の不動産を買うつもりは一切なく、あくまで立替金として 150 万円を渡した。不動産売買契約を結んだ形になっているが、そのような話をされた記憶はなく、取引を中止して、150 万円をそのまま返してほしい。

資料 2

相手方甲社からの事情聴取

項目	内容
二次販売代理店について	<ul style="list-style-type: none"> ・勧誘業務に係る委託契約を締結する際、委託先業者の代表者氏名や法人登記等については確認していない。委託先業者の住所地を訪れて、会社実態があるかを確認するようなことも、していない。 ・二次販売代理店の勧誘により契約が成立した場合は、成立した契約額の一定割合を、報酬として、二次販売代理店に支払う。
二次販売代理店の勧誘行為の問題について	<ul style="list-style-type: none"> ・契約締結時に、必ず当社社員が購入者と対面で、勧誘に問題がなかったか等の確認を行っているので、もし二次販売代理店の勧誘に問題があった場合は、契約締結時に問題が明らかになるはずである。契約締結時の記録（録音）も録っている。 ・本件における勧誘の経緯について確認するため、当社から二次販売代理店（乙社）に対して質問状を送付した。しかし、期限内に回答がなかったため、乙社との業務委託契約は解除した。
売主及びカンボジア総販売代理店との関係について	<ul style="list-style-type: none"> ・カンボジア不動産の売主（A社及びB社）から、カンボジア総販売代理店（C社）が代理権を取得し、さらにカンボジア総販売代理店（C社）から、当社（甲社）が代理権を取得しているという関係である。 ・売買代金は、当社（甲社）から売主A社に送金される。当社（甲社）とカンボジア総販売代理店（C社）の間では、売買代金の授受はない。
申立人が取得したのは、物件 a、b どちらの所有権か	<ul style="list-style-type: none"> ・申立人は、物件 a と物件 b の両方の所有権（共有持分）を取得したことになる。具体的には、3㎡を、物件 a と物件 b の全体面積で按分（概ね 1：6 で按分）した面積を、それぞれ取得したことになる。
D法律事務所発行の「権利承認書」について	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の全部販売終了後に、売主（A社及びB社）から権利証が発行される。その売主からの権利証が発行されるまでの間、契約内容に間違いがないということを、D法律事務所が証明したものが「権利承認書」である。
当該カンボジア不動産をめぐる、マスコミに報道された内容について	<p>(売主A社が物件 a の 10 室を所有しているとされているが、実際には2室しか所有していないと報道されたことについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売主A社は、確かに 10 室を所有している。手元に 3 室分の契約書の写しが届いており、あと 7 室分についても、もうすぐ送られてくる予定である。 ・売主A社の所有する 10 室のうち、現在登記が完了しているのは 1 室で、残りの 9 室については手続中である。登記済の 1 室は、手続きに 1 年近くもかかった。残りの 9 室は、いつ手続きが完了するかわからない。 <p>(物件 b は 2013 年 12 月完成予定であるが、2013 年 8 月の時点で未だ建設工事に着手していないと報道されたことについて)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・放映された建設予定地は、実際の建設予定地とは異なるが、まだ工事に着手していないという点についてはそのとおりである。

<p>申立人が取得した所有権の登記について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・申立人が取得した3㎡の所有権（共有持分）は、登記されていない。 ・カンボジアでは、共有持分の登記が制度化されていない¹ので、登記自体が受け付けられない。 <p>(カンボジアの法律では、登記がされないと所有権移転の効力が生じないとされていること^{2 3}について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その法律は、施行はされていても、実際にカンボジアでは運用されていない。登記が制度化されていないので、その法律の文言にかかわらず、カンボジアでは取引が行われている⁴。
<p>本件物件の所有権を購入することで、購入者は何を得られるのか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件を第三者に貸して、賃料等の収益があがれば、共有持分に応じた額を当社から配当するということが契約書に書かれている。
<p>希望する解決内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当社が売買代金を預かったり、物件を販売している訳ではないので、当社は代金を返還すべき立場にない。例えば、売主（A社及びB社）が申立人の購入した所有権を買い取るなど、そのような形でしか、代金を返還することは難しい。 ・当社の機能は現在ストップしており、物理的にも、当社が代金を返還するというのは困難である。

¹ 相手方甲社の主張であり、事実か否かは明らかでない。

なお、2013年1月29日発令（適用は6か月後）の「民法関連の不動産登記手続に関する共同省令」（以下、「共同省令」という。）には、共有持分の登記手続が規定されており、少なくとも共同省令適用後は、共有持分の登記は可能であると思われる。

² カンボジア王国民法典（日本語訳） 第135条

「第133条（合意による物権変動）及び第134条（物権変動の対抗要件）の規定にかかわらず、不動産に関する合意による所有権の移転は、登記に関する法令の規定に従い登記をしなければ効力を生じない。」

（参考：JICA〔独立行政法人国際協力機構〕ホームページ）

http://www.jica.go.jp/project/english/cambodia/0701047/materials/c8h0vm000000zsb2-att/01_02j.pdf

³ 外国人に区分建物の専有部分の所有権を与える法律（Law on providing foreigners with ownership rights in private units of co-owned buildings）第8条※

「合意による特別共同所有権の譲渡は、登記に関する法規に基づく登記を経ない限り、効力を発しない。（A transfer of special co-ownership by agreement shall not be effective unless it has been registered in accordance with the legal provisions and regulations regarding registration.）」

※本条文は、英文仮訳（Unofficial Translation）を、翻訳事業者に委託して、日本語に仮訳したものである。あくまでも仮訳であり、正式な条文はカンボジア語原文を参照のこと。

⁴ 相手方甲社の主張であり、事実か否かは明らかでない。

資料 3

「カンボジアのアパートメント売買契約に係る紛争」 処理経緯

日 付	部会回数等	内 容
平成 25 年 7 月 18 日	【付託】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 紛争案件の処理を知事から委員会会長に付託 ・ あっせん・調停第二部会の設置
8 月 8 日	第 1 回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 紛争内容の確認 ・ 申立人からの事情聴取
8 月 29 日	第 2 回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 問題点の整理 ・ 相手方甲社への質問項目の検討
9 月 13 日	第 3 回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相手方甲社からの事情聴取
10 月 7 日	第 4 回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ あっせん案の考え方の検討
10 月 18 日	第 5 回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相手方甲社にあっせん案の考え方等を示し、意見交換を行う予定であったが、相手方甲社が欠席※ ・ 今後の対応の検討 ・ 報告書骨子の検討
10 月 22 日	(あっせん案)	<ul style="list-style-type: none"> ・ あっせん案を紛争当事者双方に提示 (申立人は受諾、相手方甲社は拒否)
11 月 7 日	(調停案)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調停案を相手方甲社に提示 (相手方甲社は拒否)
11 月 18 日	第 6 回部会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告書の検討
11 月 19 日	(通知)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当事者に処理手続きの打切りについて通知
12 月 19 日	【報告】	<ul style="list-style-type: none"> ・ 知事への報告

※第 5 回部会の開始時間直前に、相手方甲社（出席予定者）から「別件ができて出席できない。」との連絡を受けた。

資料 4

東京都消費者被害救済委員会委員名簿

平成25年12月19日現在

氏 名		備 考
学識経験者委員		(16名)
安 藤 朝 規	弁護士	
上 柳 敏 郎	弁護士	
沖 野 眞 巳	東京大学大学院法学政治学研究科教授	
織 田 博 子	駿河台大学大学院法務研究科教授	
鎌 野 邦 樹	早稲田大学大学院法務研究科教授	本件あつせん・調停部会委員
川 地 宏 行	明治大学法学部教授	
桜 井 健 夫	弁護士	本件あつせん・調停部会長
佐々木 幸 孝	弁護士	
執 行 秀 幸	中央大学大学院法務研究科教授	
千 葉 肇	弁護士	
中 野 和 子	弁護士	
野 澤 正 充	立教大学法科大学院長・立教大学大学院法務研究科教授	会長代理
平 野 裕 之	慶應義塾大学大学院法務研究科教授	
松 本 恒 雄	前一橋大学大学院法学研究科教授, 現 国民生活センター理事長	会長
村 千鶴子	弁護士・東京経済大学現代法学部教授	
米 川 長 平	弁護士	
消費者委員		(4名)
有 田 芳 子	主婦連合会 副会長	
奥 田 明 子	東京都地域消費者団体連絡会 代表委員	
橋 本 恵美子	東京都生活協同組合連合会 常任組織委員	
宮 原 恵 子	特定非営利活動法人東京都地域婦人団体連盟 総務部 部長	
事業者委員		(4名)
栗 山 昇	東京都商工会連合会 副会長	
中 村 幸 夫	東京工業団体連合会 専務理事	
堀 内 忠	東京都中小企業団体中央会 専務理事	
間 部 彰 成	東京商工会議所 理事・産業政策第二部長	