

2020年11月15日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

EVER NEWS

連載

- 不動産トラブルとクーリングオフ
- ファクタリングについて

■無料相談会のご案内

- 料金のご案内／事務所のご案内



vol.80



エバー総合法律事務所

不動産トラブルとクーリングオフ

1 はじめに

昨年、東京高等裁判所で下された判決に、ある投資用マンションの勧誘について違法と判断して損害賠償義務を認めた事例がありました。内容としては、投資のメリットのみを強調してリスクについて具体的に説明をしていないとして説明義務違反による賠償義務を認めたものでした。

訴えを起こした方は給与所得者の方で、勤務先への電話勧誘により購入に至ったものでした。投資マンションの勧誘は、値上がりすれば売却代金と購入代金の差額が得られるとか、賃貸して家賃収入が得られる、節税対策にもなるなど、メリットが強調されることが多いですが、反面、老朽化や相場の変動による値下がり、ローンの返済、修繕積立金、管理費、固定資産税の負担、空室及び家賃減額などのリスクについては適切に伝えられないことがあります。

不動産に関するトラブルは、金額が大きいかかわらず、消費者側は情報がなく、セールストークにより利益のみを強調されリスクを把握しないまま契約を締結し、冷静になってから後悔しても後の祭りということがあります。その後予想どおりの利益をあげられればよいですが、予想通りの収支にはならずローンの支払に追われるということもあります。

今回は、このように不動産に関する契約をしたものの、冷静になり契約解消したいという場合のための、早期の解消方法としてのクーリングオフについて述べたいと思います。クーリングオフによれば違約金を支払わずに契約を白紙状態に戻すことができます。(クーリングオフ制度は書面によって解約できる簡単な方法で、VOL3とVOL66で行使方法など詳細を紹介しています。バックナンバーは当事務所のホームページに掲載していますのでご覧ください)

2 宅地建物取引業者との売買契約の場合について

通常、商品の売買について、電話勧誘や訪問販売の場合には特定商取引に関する法律(以下「特商法」といいます)が適用になり、クーリングオフの行使が考えられます。しかし、不動産売買で宅地建物取引業者(宅建業者)による宅地建物取引の場合には特商法の適用除外となり、宅地建物取引業法(以下「宅建業法」といいます)が適用されます。宅建業者とは免許を持っている不動産

取引業者のことです。宅建業者が売主の場合に、宅建業法によるクーリングオフの規定の適用を受けます。具体的には、宅建業者が売主として事務所等以外の場所で買受の申込をしたり、売買契約を締結した場合にはクーリングオフを行使することができます。なお、クーリングオフを行使することができることを告げられてから8日間以内に行行使することが必要です。

クーリングオフについては、特商法の場合と宅建業法の場合とでは少し異なる部分があります。特商法では購入者側が住居での契約申し込み又は契約締結を請求した場合にはクーリングオフの規定が適用除外になりますが、宅建業者の場合は、購入者がその自宅又は勤務する場所において宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあつては、その場所で契約等をした場合も、クーリングオフはできません。また、宅建業者がクーリングオフを妨害する行為を行った場合の延長規定も置いていないので、この場合は民法や消費者契約法を検討する必要があります。

3 建物の新築工事やリフォーム工事など請負契約の場合について

新築やリフォームの工事請負契約については特商法によるクーリングオフの対象となります。期間は上記と同じ8日間ですが、クーリングオフの記載のある書面を受領してから8日以内に行行使することが必要です。事業者の営業所以外で契約を締結する場合、例えば自宅で契約する場合には訪問販売となりクーリングオフの対象となりますが、上記のとおり、購入者側が住居での契約申し込み又は契約締結を請求した場合にはクーリングオフの規定の適用はありませんので、この点には注意が必要です。

4 トラブルが起きた際に、クーリングオフの適用を受けるか否か、クーリングオフの期間の開始がいつから始まるのか、クーリングオフが無理でも消費者契約法や民法の適用によって処理できないかなど慎重に判断すべき点があります。不動産トラブルでは金額も大きく、自分の判断だけで判断するのは危険ですので、疑問に思われましたら弁護士にご相談ください。

無料相談会のご案内

2020年11月17日火曜日、11月25日水曜日、12月1日火曜日、12月10日木曜日のいずれも午後3時から午後6時の間に、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

ファクタリングについて

1 「ファクタリング」とは

「ファクタリング」という言葉を聞いたことがありますか。これは、債権を期日前に一定の手数料を徴収して買い取るサービスのことを言い、端的にいうと債権売買（譲渡）です。しかし、実際には債権売買の形をとった金銭の貸付とみられるケースが多々あり、貸金業規制法などの規制を免れて時には年率に換算すると数百パーセントにも及ぶ法外な利益を得ている悪質な事例もあります。今回はこの問題のあるファクタリングの方法を紹介し、皆様には十分ご注意くださいと思い取り上げることとしました。

2 ファクタリングの実態

(1) ファクタリングにも大きく分けて「給与ファクタリング」と「事業者向けファクタリング」の方法があります。

「給与ファクタリング」は、個人（労働者）が使用者に対して有する賃金債権を買い取って金銭を交付して、毎月当該個人を通じて資金の回収を行うものです。実際には毎月の給料から手数料分を回収することになりますが、高額な手数料をとられれば少ないお金しか残らないのでますます生活が苦しくなり、他からの借入れをしなければ生活ができなくなります。ファクタリング業者は貸金業の免許を取得していないことが多く、いわゆるヤミ金業者が貸金ではなく債権売買だという建前で脱法的に高額な利益を得ているのが実際です。支払が遅れば自宅へ訪問したり、勤務先に連絡したり、恫喝したりなどが行われ悪質な取立が行われます。従業員の方が巻き込まれないようにご注意ください。

(2) 一方、「事業者向けファクタリング」の場合は、売掛金を安く買い取る形の契約書を交わしますが、実際の売掛金の回収は譲渡人自身にさせ、そして回収した中から高額な手数料を支払わせます。契約の際には、債権譲渡通知や債権譲渡登記のための書類に署名捺印をさせ、ファクタリング業者が保管しています。実際には、売掛先に通知したり、登記したりすることはなく、破産手続など破綻に至る場合以外にはその書類を利用することはありません。ですから、実質的には貸金とまったく変わりません。貸金ではないという理由で法規制を免れて高額な手数料を取得します。

筆者が破産管財人として経験した複数のケースでは、電話やFAXで、「直ちに金銭を用立てます」とい

たセールスが行われます。借入れと思って資金の融通を依頼すると、債権売買（譲渡）という契約書に署名捺印させられます。また、売掛先の情報の提供を求められます。依頼する方は往々にして他からの資金繰りに窮している状況なので、目先の金員のためにほとんど言われるままに署名捺印してしまいます。筆者の経験したケースでは白紙の契約書や委任状に署名捺印させられ、印鑑証明書も渡し、署名捺印した書類の写しさえ譲渡人側に交付されないというものもありました。利率を計算したら数百パーセントになっていて、貸金業者であれば刑事事件になってしまうほどの金利でした。

ファクタリング業者は、契約書のほかに内容が記載していない債権譲渡通知や、債権譲渡登記手続のための白紙委任状にも署名捺印をさせ、支払を怠ると売掛先に直接連絡をすると迫ります。本来債権譲渡であれば、譲渡人から売掛先に譲渡した旨を通知し、譲受人が売掛先から回収するわけですが、実際にはそのような通知をせず、売掛先には譲渡されたことはわかりません。そして売掛先の支払はこれまでどおり譲渡人へ支払い、譲渡人は、融通を受けた資金に手数料を上乗せしてファクタリング業者に支払うというわけです。実質的には、債権を担保にした貸付金です。貸金業者であると貸金業規制法や出資法等の規制を受けるので、それを免れるために貸金ではなく債権譲渡と言い抜けをしています。

そもそも資金繰りに窮している方が、このように高額な手数料を支払っていても資金繰りが回るわけではありません。譲渡債権の金額に対して高額の手数料が天引きされた少ないお金しか渡されておらず、または債権の一部の代金しか支払われず、結果として高額な手数料のためにほかの売掛金も次から次へと担保にとられることとなります。そして最後には破綻します。

この実態に対して下級審例でも実質が貸付であることを認めるものもありますが否定するものもあり、警察を含め行政の動きも鈍く、利息制限法など貸金規制が働いていないのが現状です。

多くのヤミ金業者がファクタリングに流れている可能性も高く、金融庁もファクタリング取引に注意喚起を促していますので、悪質な業者に取り込まれないように十分ご注意ください。どうかよろしくお願いいたします。お悩みの方はご相談ください。



料金

のご案内

一般的な料金の概要

ご相談料 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

事務所

のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

業務時間

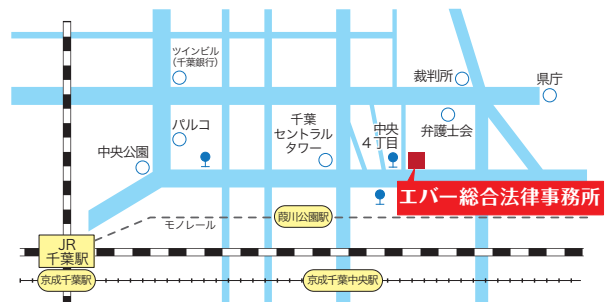
午前9時より午後6時まで

*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅 2 番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。