



CASE 1 地面師に土地を奪われた!

相談の背景 Background



弊社と長くお付き合いをさせていただいている東京23区内に多くの土地を所有している相談者。所有する土地の1つは、1年前に古いアパートを解体して更地に。有効活用を考えているうちに草が生い茂るようになり、約100坪の土地はまるで原っぱのような状態になっていました。この土地やその他の所有されている不動産の謄本を定期的にチェックしていた弊社。あるとき、当該土地の所有者が、全く知らない大阪の人物へと変わっているではありませんか。土地謄本の登記原因によれば、相談者とこの人物との間で1ヶ月前に、売買があったとのこと。相談者は全く身に覚えがないということで「地面師詐欺」が発覚したのです。

「地面師」とは? important point

土地や建物などの不動産の所有者になりすまし、不動産を勝手に売却したり、担保に入れて銀行から借入れを行うなどの詐欺行為を行う者。もしくは、そのような手法で行われる詐欺行為を指します。



弊社での 対策後……

地面師詐欺の「その後」

- 本事例は悪意の買主による転売だったため所有権を回復できたが、善意の第三者間で転売が繰り返された場合、元の所有者に所有権を戻すことは困難
- 原則的に、所有権が回復しても登録免許税・不動産取得税は必要。本事例では、ニセの運転免許証を信じて印鑑証明を登録した役所にも落ち度があるため免除

解決までの流れ How to

1. 顧問弁護士に対応を依頼

- 弁護士の調査により、登記上、所有者から大阪の人物へ売却後、2度にわたって転売されていることが発覚。買主は、地面師グループの会社や個人。
- 地面師は、所有者の住所、氏名、生年月日の情報をどこからか得て、運転免許証を偽造。本人になりすまして登記書類を作成し、一味の弁護士と共謀し、勝手に土地登記名義を書き換えた。



2. 裁判所に仮処分申請

更なる転売がされないよう、裁判所に仮処分を申請。



3. 裁判

最初の買主となっている大阪の人物、2回の転売先、計3人を相手にそれぞれ裁判を行う。全ての裁判で勝訴し、「真正な登記名義の回復」を勝ち取ったが登記を戻すまでに2年を要した。



4. アパート建築

新たな被害に遭わないよう、相談者は当該土地にアパートを建築した。



本事例のポイント Point

POINT 「土地の放置」には注意を

未利用の土地は「空き巣」と同じく狙われやすいため、柵や塀を設置するなどし、十分な管理をして、アピールしておくことが大切です。できれば、時間貸駐車場等の活用や建物等を建築し、抵当権を設定しておくのも一策です。また弊社では、お付き合いしている土地資産家の未利用地を定期的にチェックしています。本事案のようなケースは、早期発見が解決に繋がっていきます。

ひとこと Message

地価高騰を背景に、都内を中心に地面師詐欺が横行しています。不可解な名義変更等が発覚した後では手遅れになる恐れがありますので、弊社に財産チェックをご相談ください。

