

大友雅敏
不動産購入の裏技
表技



おおも・まさとし 不動産コンサルタント
ト。不動産購入者のための調査・契約立会い・
内覧会立会いなど全般にわたって個人をサポート
するベストサポート社代表取締役。

手付金には、保証される手付金と保証されない手付金があります。今回は、まず保証されるケースをご紹介します。

宅地建物取引業法第41条1項の規定では、「マンションや建売住宅がまだ完成していない段階で契約する際に、売買代金の5%または1000万円以上を超える手付金等を売主が受領する場合、売主は手付金全額につき保証証書を買主に交付すること」となっています。

例えば売買代金が4000万円得手付金額が200万円であれば、売主は買主に対して200万円の保証証書を交付します。また、当初は手付金額が100万円であっても、その後中間金や内金など追加で100万円を受領した場合、同じく200万円になった時点で保証証書を交付します。

つまり一括でも分割でも一緒

保証される手付金とは？

売買契約手付金に詳しくなる②

ということ。そして同第41条の2項では「マンションや建売住宅がすでに完成している場合、売買代金の10%または1000万円を超える手付金等を売主が受領する際にも、保証証書を買主に交付しなければならぬ」とされています。ではQ&A形式で、わかりやすく説明しましょう。

【Q1】 まだ完成していない建売住宅の契約の際、売買代金3000万円得手付金が150万円の場合、手付金は保証されるか？

【A1】 保証される。150万円は3000万円の5%に相当するから。

【Q2】 すでに完成してい

未完成物件は5%超、完成済物件は10%超

る建売住宅を契約する際、売買代金4000万円得手付金が400万円の場合、手付金は保証されるか？

【A2】 保証される。同じく10%に相当するから。

【Q3】 まだ完成していない建売住宅を契約する際に、売買代金3000万円得手付金が50万円、その1カ月後に内金として100万円支払った場合、手付金は保証されるか？

【A3】 契約締結時には手付金は5%以下のため保証されないが、1カ月後に100万円支払った時点で150万円となり5%となるためその時点で150万円保証される。

つまり未完成物件は契約手付金等の5%超、完成済物件は契約手付金等の10%超で全額保証されることとなります。