

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。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。

売買契約手付金に詳しくなる⑤

前回触れた手付金放棄による契約解除。今回は、やや専門的になりますが、具体例を挙げて、その内容を説明したいと思います。

宅地建物取引業法第39条2項には、「売主が建売業者やデベロッパ等不動産業者の場合、買主は相手方の不動産業者が履行に着手するまで手付金を放棄して契約を解除することができる」と明記されています。いわゆる「解約手付」として明確に表示されています。さらに同条3項で、「特約によっても2項の規定に反して買主に不利な内容は無効とする」と明記されています。

この条文により購入する気がなくなった等々理由の如何を問わず、買主は契約解除をすることができるのです。またその際に、売主の承諾はもと

手付金放棄による契約解除とは？

より売主はその理由を告げる義務はなく、手付金を放棄する代わりに、契約解除をする旨の通知をするのみで良いことになっています。それでは具体的な例で考えてみましょう。

【Q1】手付金の他に内金をすでに支払っているが、手付金放棄による契約解除した場合、それらはどのようになるのか？

【A1】手付金以外の内金・中間金等は、すべて遅滞なく買主に返還されなければなりません。

【Q2】不動産売買契約書の特約条項に、「買主が手付金放棄による契約解除を行い、売主に損害が生じたときはその損害賠償に応じる」と記載されていた場合、買主はその損害を補填しなければならないのか？

【A2】仮に売主にどのような損害が生じても、買主は手付金放棄以外の如何なる損害も補填する義務は

なく、契約書にあるこの特約条項は第39条3項により無効となります。

【Q3】重要事項説明書および不動産売買契約書に、「買主が手付金放棄による契約解除をする際は、売主に手付金以外に売買代金の10%を違約金として支払うこと」と記載されている場合、買主はその違約金を支払わなければならないのか？

【A3】この場合も【A2】同様、第39条3項に違反となるため買主は手付金以外の違約金を支払う義務はありません。

結論として、買主は売主の履行の着手があるまでは、その理由を問わず、手付金放棄で一方的に契約解除をすることができ、それ以外の制約やペナルティーを被ることはないこととなります。

素人の無知に付け込んで、手付金以外の制裁金を取るつとめる業者が間々いるので注意してください。