

# 大友雅敏 不動産購入の裏技 表技

## 売買契約手付金に詳しくなる⑥

前回まで、売買契約締結後の手付金放棄と契約解除の関係について説明してきましたが、実は不動産売買契約書には、手付金放棄をすることなく契約解除ができる場合の条文が、必ず記載されています。

今回はそのポイントを簡単に紹介し、次週以降で各々の項目について具体例を交えながらわかりやすく説明します。

【例1】売主の都合による契約解除の場合

買主と同じように、契約解除理由の如何を問わず、売主にも買主が契約履行の着手をするまでは、買主が支払った手付金額を返還した上、それと同額の金銭を買主に支払うことで契約解除をすることが出来ます。例えばAさんが500万円の手付金額を支払っていたとすれば、500



おおとも・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ター社代表取締役。

## 手付金放棄をせずに契約解除ができるケースとは？

0万円が返還されます。(手付金額の倍返し)

【例2】豪雨による土地の流出、地震などによる建物の倒壊、またはそこまで至らないまでも被害が甚大で修復に多額の費用がかかる場合

これは「危険負担」と言われるもので、売主・買主双方の責任ではないことが原因であり、当事者間の公平性を図った措置で、売主は買主に手付金額を返還して契約解除をすることが出来ます。

【例3】買主が売買代金に充当するため、売主提携住宅ローン等を利用して購入する場合

いわゆる住宅ローン融資利用の特例と言われ、ポイントは実際に借入申し込みをする住宅ローン融資が、売買契約書記載の特例に該当するかどうかを売主に契約前に確認の上、後日のトラブルを未然に防ぐ意味で契約書にその旨を記載するというこ

と。買主が個人的に取引している金融機関から融資を受ける場合に、融資利用の特例に該当しないことがありません。

【例4】買主が売買代金に充当するために、売主と不動産の買替特約を締結している場合

これは一般的に契約締結時の「買替の覚書」として別途結ばれます。覚書記載の期間内に買主所有の不動産が売却できなかった場合に契約解除となり、手付金等はすべて買主へ返還されます。

これらの事例はいずれも買主の意思に反したのですが、買主都合の場合にはやはり手付金放棄による契約解除はありません。

また契約解除の特例等として、「買主の勤務先の倒産や買主が心身の重度の障害になった場合にも契約解除に応じる」と積極的に契約書に明記しているデベロッパもあり、これは紛争の予防上高く評価できます。