

大友雅敏 不動産購入の裏技 表技

売買契約手付け金に詳しくなる

さて今週は前回の「例1」に記載した「売主の都合による契約解除の場合」について、具体例を挙げて、できるだけわかりやすく説明していきます。

不動産の売買契約を締結した場合、皆さんが買主として手付金放棄をすることで契約解除ができることは以前説明しましたが、同じように売主の不動産業者も買主に手付金を全額返還した上で、プラスその手付金と同額のお金を買主に支払うことにより、契約解除することができま

す。例えば、B不動産という売主が建築確認許可を取得して、建築工事がスタートしたばかりの青田売り分譲マンションがあったとしましょう。Aさんはその3000万円の住戸を買ったために、手付金額として10

売り主の都合による契約解除の場合とは？

0万円を支払い売買契約の締結をしたとします。

ところが、B不動産が建築確認許可の取得を不適法な手段で行ったため、このマンションの建築確認許可が取り消されてしまいました。このまま工事を継続することはもちろんできません。

B不動産はこのままでは売買契約違反になり、違約金を支払う事態に陥ります。そこでB不動産はいち早くAさんとの売買契約の解除を申し出、Aさんから預かっている手付金100万円の返還とプラス同額の100万円を合わせた、合計200万円を支払うことで契約解除を行えるというわけです。

その他にもさまざまなケースがあります。極論を言いますと「Aさんには売りたいくない」という心情的な理由でさえ売主都合になるわけです。では、そもそも実際に不動産業者

0万円を支払い売買契約の締結をしたとします。ところが、B不動産が建築確認許可の取得を不適法な手段で行ったため、このマンションの建築確認許可が取り消されてしまいました。このまま工事を継続することはもちろんできません。B不動産はこのままでは売買契約違反になり、違約金を支払う事態に陥ります。そこでB不動産はいち早くAさんとの売買契約の解除を申し出、Aさんから預かっている手付金100万円の返還とプラス同額の100万円を合わせた、合計200万円を支払うことで契約解除を行えるというわけです。その他にもさまざまなケースがあります。極論を言いますと「Aさんには売りたいくない」という心情的な理由でさえ売主都合になるわけです。では、そもそも実際に不動産業者



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ター社代表取締役。

である売主が手付金の倍返しによって契約解除するケースはあるのでしょうか？ 過去を遡ると1980年代後半のバブル全盛期に、不動産業者間での不動産転がしが横行していた時期がありました。当時は1日で価格が上昇するよう

な狂乱の時代です。売買契約締結していても、それより売却利益が取れる買主が現れると、手付金の倍返しにより契約解除したことがありました。それ以降、私の周りでは見聞きしていません。不動産業者にとって、手付金の倍返しによる契約解除にはさまざまな理由があるでしょうが、いずれの場合もかなり不名誉なこと。それ以上に対外的な会社の信用を失墜させる行為なので、現在、一般消費者相手の契約では行われていないようですが、基礎知識として覚えておきましょう。

である売主が手付金の倍返しによって契約解除するケースはあるのでしょうか？ 過去を遡ると1980年代後半のバブル全盛期に、不動産業者間での不動産転がしが横行していた時期がありました。当時は1日で価格が上昇するような狂乱の時代です。売買契約締結していても、それより売却利益が取れる買主が現れると、手付金の倍返しにより契約解除したことがありました。それ以降、私の周りでは見聞きしていません。不動産業者にとって、手付金の倍返しによる契約解除にはさまざまな理由があるでしょうが、いずれの場合もかなり不名誉なこと。それ以上に対外的な会社の信用を失墜させる行為なので、現在、一般消費者相手の契約では行われていないようですが、基礎知識として覚えておきましょう。