

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ター社代表取締役。

今週も引き続き、売主側が契約解除できる事例として「豪雨による土地の流出や、地震などによる建物の倒壊。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」について、できるだけ分かりやすく説明します。

いたる所が大地震によって損傷を受け、当初の設計どおり修復するには建て替えるくらい費用がかかるケース。これらは、売主側が契約解除を申し出ることができません。なお、これらの事例はほんの一例であって、その他にもさまざまなケースがあります。

まず豪雨による土地の流出とは、どついう状況を表すのか？ Aさんは注文住宅を建てるため、造成地を

売買契約手付金に詳しくなる⑧

う。例えばAさんが、売主であるB

購入しました。ところが、売主から造成地の引き渡しをこれから受けようとしていたところ、集中豪雨によって土地が流出。土砂崩れまで起きてしまいました。これでは住宅を建てられません。そこで売主が契約解除を申し出たという状況です。

不動産会社と新築建売住宅の売買契約を締結。契約をした住宅はまもなく完成予定、引き渡しも来週と近づいたところ、隣の住宅が火災を起し、運悪く購入した住宅が類焼によって全焼してしまいました。

被害が甚大で修復に多額の費用がかかる場合とは、購入した建物が大地震により倒壊してしまったケースはもちろん、建物の構造躯体部分の

この場合、AさんとB社の売買契約はどうなるかと言いますと、B社はAさんに対して、売買契約締結時にAさんから預かっていた売買契約手付金等を全額返還した上で、契約

危険負担による契約解除とは？

解除することができます。

これらは、売買契約締結後に売買の目的物である不動産が滅失や損傷した場合の「危険を誰が負担するか」という問題なので、法律用語では「危険負担」と呼ばれています。

「危険負担」とは売主や買主の責任ではなく、自然災害や第三者が原因で起きた事象に対し、売主または買主どちらか一方に過度に責任を負わすことは公平ではないということ、バランスを図った措置なのです。

よって、売主または買主の故意・過失が原因で起きた場合は適用となりません。また、この「危険負担」は売買契約成立後から引渡しまでの期間内に起きたことが対象であって、引き渡し後にこれらの問題が起きた場合は該当しませんので注意してください。その場合、当然ながら所有者がすべての負担を負うこととなります。