

大友雅敏
不動産購入の裏技
表技



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ト社代表取締役。

今週も引き続き契約解除ができる事例として、「買主が、売主提携ローン等を利用して住宅を購入する場合」について説明します。

マンションや建売住宅、土地といった不動産は、やはり高額。現金で購入される方は少なく、多くの人は頭金以外は、住宅ローンを利用します。

ただ、この住宅ローンの借入には、実は大きな落とし穴が。それは、住**売契約手付金に詳しくなる**宅ローンの借入がもしできなかった場合、売買契約書の内容によっては、契約が白紙解除されるケースと、されないケースがあるのです。

つまり前者は借入できなかった場合、自動的に契約解除となり、支払っていた売買契約手付金等の全額が買主に返還されます。一方後者は住宅ローンの借入ができないからといって、契約解除とはならないのです。後者の場合、買主が最終的にどの

金融機関からも借入できないとなると、売主が履行の着手をするまでに手付金を放棄して契約解除するか、売主がすでに履行の着手をした後であれば、違約金を支払って契約解除するか方法はありません。

ではこの分岐点は何でしょうか？それは売買契約書に①「融資利用の特例」の条文があり、その中に「白紙解除」について記載されているかどうかが②実際に住宅ローンを借入する金融機関名などが契約書内に記載されているかどうか。つまり、この2点が明記されていることで、はじめて契約解除をすることができるのです。

買主のAさんが売主のB不動産会社から契約金額3000万円の新築分譲マンションを購入したとしましょう。Aさんは手持ち資金が500万円あるので、残りの2500万円を住宅ローンで支払う契約をしました。①

融資利用の特例による契約解除とは？

B不動産会社が提携するC銀行から2500万円の住宅ローンを借入すること②C銀行から2500万円を借入できなかった場合には契約解除ができる旨の条文が記載されています。

Aさんは売主の指示に従い住宅ローンの借入申し込み手続きをしたところ、C銀行の審査の結果、借入上限額が2400万円と通知されました。当初より100万円少なく、これでは購入できません。

この場合、Aさんは売買契約書に基づき契約を解除し、支払い済み手付金等全額をB不動産会社に返還請求することができます。主に新築分譲マンションの契約書には大抵これらのことが記載されています。

しかし、中古マンション、中古戸建などの契約は仲介業者によって売買契約書の内容が異なりますから、先の2点についてしっかり売買契約書を確認してください。