

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。

売買契約手付金に詳しくなる①

先週までは、手付金を放棄することなく契約解除ができる事例を説明しました。ここで復習をしてみよう！ 契約解除には3つの類型があります。

①先週まで説明した手付金が戻ってくる契約解除。ただし、限定的な理由にもとづく内容となり、いわゆる白紙解除と呼ばれているものです。

②理由にかかわらず、手付金を放棄してできる契約解除。ただし、ポイントは売主が履行の着手をするまでとなります。

③契約違反による契約解除。契約書記載の各条文に違反した場合のみならず、売主が履行の着手をした以降の買主側の契約解除も該当します。この場合には、違約金として売買代金の20%のペナルティーを負うこととなります。それでは契約解除のタイミング

による差異を具体例で説明しましょう。Aさんは売主B不動産が販売する5000万円の新築マンションを、手付金100万円で購入契約しました。

しかし、その後、個人的な家庭の事情が発生したため、仕方なくすでに支払った手付金100万円を放棄して契約の解除をB不動産に申し出たところ、B不動産はすでに履行の着手をしているので、契約解除したければ手付金放棄ではなく、違約金として売買代金の20%、1000万円を支払わなければならない」と回答してきました。

調べてみると、確かに売主はすでに着手していました。このように、売主側の履行の着手の前後によって手付金放棄による100万円で済むのか、違約金による1000万円になるかの大きな差が生じます。違約金については宅地建物取引

契約解除のタイミングによる損得!?

業法第38条第1項で、B不動産のような宅地建物取引業者が売主の売買契約では、違約金額は上限で売買代金の20%までいいこととなっています。事実、違約金額が売買代金の20%と定めている売買契約書を、数多く見かけます。

これまで不動産会社により契約書の内容が異なることを指摘しましたが、この点においても違いが見られます。例えばA不動産の違約金は手付金相当額であり、仮に手付金10万円であれば違約金は10万円となっています。またB不動産の違約金は売買代金の10%であり、C不動産の違約金は売買代金の20%と。

前出の宅地建物取引業法第38条第1項は違約金の上限を定めた規定によって、上限以下なら自由に定めてもよいということになっているためです。次回からは履行の着手とはどのような行為なのかを説明します。