

# 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ト社代表取締役。

## 売買契約手付金に詳しくなる⑫

今回は、買主が手付金放棄に  
よって売買契約解除ができる境  
界線、売主側の「履行の着手」  
について、まず基本的な知識を  
説明します。

宅地建物取引業法第39条2項  
には「当事者の一方が契約履行  
に着手するまでは、手付金放棄  
により契約の解除をすることが  
できる」と書かれています。

昭和40年の最高裁の「契約解  
除を主張する者の相手方が履行  
に着手した場合に限られる」と  
の判決が、判例として業界内  
でも今日まで踏襲されています。

売主の不動産業者が履行の着手  
をするまでは、手付金放棄によ  
って契約解除ができるのです。

たとえば、買主Aが売主の不  
動産業者Bにマンションの売買  
代金の手付金として50万円を支  
払い、1カ月後に中間金として

プラス100万円を支払ったと  
します。売主の不動産業者がま  
だ履行の着手をしていなければ、  
買主は50万円の手付金を放  
棄して契約解除ができ、100  
万円の間金は不動産業  
者から返還してもらえま  
す。

### その1

また、中間金の支払い  
は買主側の履行の着手に  
該当しますが、売主側の  
履行の着手ではありません。  
つまり、Aは手付金  
放棄によって契約解除が  
できるが、Bは手付金の  
倍返しによる契約解除  
は、すでにできなくなっ  
たことを意味していま  
す。

これは非常に重要なことなの  
で、ぜひ覚えておいてください。  
というのは、これを間違っ  
て覚えている不動産業者が意外と多  
いのです。中間金を支払って

## 「該当行為が何か」を知れ

ることを取り上げ、「着手して  
いるから手付金放棄による契約  
解除はできない」と主張。買主  
に違約金を請求する事例が度々  
起きているからです。

ここで大切なことは、売主側  
の履行の着手に該当する行為と  
は何かを知ることです。

例を挙げると、希望通りのプ  
ランが実現する注文住宅の売買  
契約の場合は、工事着工が履行  
の着手となります。これに対し、  
建売住宅の場合は工事着工され  
ても当然には履行の着手があっ  
たとはみなされません。なぜな  
ら注文住宅の工事着工は、その  
買主のためだけに契約を表現す  
る履行行為そのものに当たり、  
建売住宅は買主の有無に関わら  
ず単に売主の不動産会社が策定  
した建設計画に沿った着工であ  
り、特定の買主との契約を表現  
化するための履行行為には当た  
らないからです。