

大友雅敏 不動産購入の裏技 表技



おおとも・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⑭

「履行の着手」は今回で終了ですが、プロであるはずの不動産業者でさえ、このテーマに関しては対応に苦慮しているのが実情です。

というのも、宅地建物取引業法や民法に「例えばこのような場合は履行の着手になります」といったことが、一切具体的に書かれていないのです。

従ってさまざまな行為について、それが該当するかどうかは過去の数少ない裁判例(判例)を参考にしているくらいですから、実務においても間違いやすく、また争いの原因にもなりやすいのです。しかし、その中でも「これは間違いなく売主側の着手である」といった争う余地がないものがあります。ここでは取引態様ごとに列挙しますので、今後の参考にしてください。

履行の着手とは? その3

【新築マンション】を購入した場合

- ① 売主が行う間取りセレクトプランを買い主が希望して、その通りに工事が完成したとき
- ② 売主から買い主に建物を引渡ししたとき
- ③ 売主から買い主に所有権移転登記をしたとき

【新築売住宅】を購入した場合

- ① 買い主の希望により間取りなど大幅な変更工事を着工したとき
- ② 売主から買い主に建物を引渡ししたとき
- ③ 売主から買い主に所有権移転登記をしたとき

【新築売住宅】を購入した場合

- ① 建築工事に着工したとき
- これらは、いずれも売主側が行った「履行の着手」に該当するものです。「売住宅」とは、デベロッパーが宅地を分譲した後に、その買い主と建

物の建築請負契約を締結し、その宅地に一戸建を建設する方式を指します。宅

地を売ってから建物を建てるので「売建」と呼ばれています。

建築条件付き土地売買契約や停止条件付き土地売買契約もこれに該当しますが、この方式の利点は、設計や建築資材などを買い主が自由に選べる点です。

争う余地がないもの

それに対し売住宅はデベロッパーがあらかじめ設計や建築資材などを決めて建築するの

で、買い主の自由が利かない点が売住宅との違いとなります。身近な洋服に例えると売住宅は既製服で、売住宅はオーダーメイド服となります。最後に、皆さんが不動産を購入してから、止むをえず契約解除をしなければならなくなった場合は、手付金放棄で済むかあるいは契約違反により多額の違約金となるかの分かれ目となるので、デベロッパーの言いなりにならないで、早期に専門家に相談してください。