

相談事例

ID: 01-01-005

相談タイトル

売買契約を締結した中古住宅について

Q：ご相談内容

4月末にまだ入居中の中古住宅を購入する売買契約を締結した（現在5月中旬）。物件を見学した際、不動産業者に急かされて契約してしまった。住宅ローンを組むにあたり、まだ入居していないのにも関わらず、住所を異動し新住所の住民票を提出するように言われ、そのことも腑に落ちない。住宅を契約するにあたり手付金は支払っていないが、契約書には契約解除時の違約金についての記載がある。大きな買い物なので契約解除しようか迷っているがどうしたらよいか。

A：回答

売買契約にかかる疑義事項については、アドバイス等できますが、締結した売買契約をこのまま履行されるのか、契約を解除するのかの判断については、相談者の方が決めていただくこととなります。契約を解除とした場合には、契約書の中に解除に係る条件等が記載されていると思いますが、契約から半月程経っていますので、「履行の着手」と言うことが、一つの判断内容となり、着手前であれば「手付放棄による解除」が一般的に規定されます。既に所有権移転に向けての業務等に着手しているとすると、「手付放棄による解除」はできず、違約金（損害賠償）を支払っての解除になると思います。新住所地の住民票の提出につきましては、住宅ローンに関係して提出を求められたのであれば、融資を行う金融機関等に直接尋ねられても良いのではと思います。不動産売買の契約ですので、疑問や不明な部分については、仲介の不動産業者に十分な説明を求めて下さい。