

相談事例

ID: 01-01-006

相談タイトル

マンション売買契約のクーリングオフについて

Q: ご相談内容

3月に売買契約を締結した分譲マンションについて、クーリングオフによる契約解除が今からできるか聞きたい。

(売買契約締結の状況)

- ・マンション売買契約書の書式については不動産売買の一般的売買契約書の様式
- ・契約場所は、喫茶店で行ったが、買主（相談者）も了解した場所
- ・物件の内覧を行わずでの契約を行い、内覧をして状況が良くなかったので解除の申出をした
- ・契約時には、宅建士の立ち会いなくなされた。重要事項の説明書は契約書類に添付あり

A: 回答

3ヶ月程経過している現在では締結された契約が、特定商取引法の適用となる契約であるか否かが問題となります。

現在の契約書の書式は、特定商取引法上（クーリングオフ制度が記載された）の契約書にはなっていませんので媒介業者の方は特定商取引法上の契約という認識はないものと考えます。伺った内容から考えられることは「契約を行った場所」が喫茶店で行われたと言うことで、一般的には「訪問販売」に該当する要素がありますが、買主（相談者）の方が、その場所を指定し行われたとすると、訪問販売に該当しないこととなります。契約場所について、買主も了解したという行為がどのように判断されるかが、クーリングオフの適用の有・無になると考えます。

その部分の判断は、法的解釈として弁護士等に聞いていただく必要があります。適用されるとなれば、契約書類が特定商取引法で定められたものになっていませんので、今時点からでもクーリングオフを行使することは可能となります。