

相談事例

ID：01-02-006

相談タイトル

建築条件付き土地・建物の売買・請負契約の解除について

Q：ご相談内容

昨年11月に、ハウスメーカーと建築条件付土地・建物の売買・請負契約を締結した。（現在5月）紹介された土地があまり気に入らなかったため、土地については、業者了解の基、別の物件を探すこととしたが、既に、建物のプランニングは一定程度進んでいたため、そのプランの権利を受けられる契約を行った。土地については、ハウスメーカーから紹介された不動産業者が仲介に入り、気に入った物件があったため、今年3月になって、土地の売買契約を締結した。契約した土地の代金が予定をオーバーしたことから、その土地に、現プランの住宅を建てると予算が不足するため、契約を解除しようとしたところ、当初は手付け（10万円）放棄で解除できると言っていたが、違約金や実の損害金の請求を行う旨業者に言われている。どのように対応したら良いか。

A：回答

契約が問題なく締結されたのであれば、契約書に記載されている、契約解除の条項や違約金・損害金の記載内容での対応が基本となります。相手方業者が、解約については、手付け放棄と印紙代の負担で解除できる旨を複数回説明しているとのことですので、それらの状況等を書面としてそろえ、相手方と交渉を行うことはできると思います。また、業者側の説明や契約書中に、不当な内容の説明や記載項目があれば、「消費者契約法」によりその部分が「無効」になったり、重要事項について、不実告知などがあれば、契約が無効となることもあります。

ローン特約も付いていて、まだ審査がされていないとのことですので、場合によっては予算がかなりオーバーということであると、借入金額も増加し融資も通らない可能性もあります。

契約にかかる法律的な扱いの判断もありますので、法的な対応という意味で、弁護士の相談を受けられることをおすすめします。