

# 相 談 事 例

ID： 01-05-003

## 相談タイトル

### 新築建売物件の解約について

#### Q：ご相談内容

5月中旬に売買契約を締結した新築建売住宅を解約したい（現在5/25）手付金5万円と媒介契約書に貼った収入印紙代を支払ったが、先週営業の示した態度が許せず解約したいと伝えたところ、媒介契約書に記載してある報酬額約80万円を支払わないと解約できないと言われた。手付放棄は出来ないのか。おそらく解約に関してだと思うが、媒介契約を締結した3ヶ月後の2020年8月13日までとするとの記載もある。

#### A：回答

現在締結されている契約は、（新築建売）住宅の「売買契約書」とその物件を扱う「媒介契約書」の最低2種類の契約をされているものと考えます。売買契約については、まだ売買契約にかかる「履行の着手」がされていないとすると、手付放棄による解除は一般的には可能と考えます。媒介契約については、売買契約が成立しているため、その成功報酬として媒介業者が受取るものですので、報酬額が発生しているものと思います。売買契約の解除については、契約書に記載されている解除の項目を確認して下さい。また、売買契約の相手方と媒介契約の相手方はおそらく異なる者と思いますが、実際には同一の者と交渉等されていたのだとすれば、その旨話をして、不動産業者の自社物件の売買ではないかと申出て、媒介行為はなかったのではないかと主張されても良いのではないかと思います。法的な判断が必要な場合は弁護士等に相談をされる事をお勧めします。