

相 談 事 例

ID : 04-03-005

相談タイトル

不動産売買契約等の解約について

Q : ご相談内容

先日、不動産会社事務所で、土地の売買契約及び建物の工事請負契約を締結した。ほかの契約書類は、不動産会社との媒介契約、設計業務を行う会社との設計業務委託契約。相談者としては建売住宅を購入する契約を行ったものとの理解であるが、形式としては、建築条件付きの土地売買契約と建物の工事請負契約となっている。土地の売買契約にあたり、手付金9万円を支払い済みでローンが通らない場合の契約解除の特約がある。

冷静に考えたところローンの返済等資金面での不安があり、翌日に契約を解除したい旨連絡をいれたところ、手付金の放棄及び媒介手数料(60数万円)他の費用が掛かると言われた。媒介手数料は払う必要あるのか、又他に請求される内容のものはあるのか聞きたい。

A : 回答

締結した各種契約が問題なく実施されたものであれば、その解除については、契約書に記載されている「解除」の条項に従うこととなります。土地売買契約の手付け放棄による契約解除は不動産売買では一般的な扱い(手付放棄解除)となり、相手方が「履行の着手」の状況になれば手付放棄で解除できます。媒介手数料については、土地売買契約の成立に対する媒介業者の成功報酬としての意味を持つものですので、手数料の発生はありますが、金額については、宅建業法上では、その上限額が定められているもので、減額の交渉は可能と考えます。

なお、売主と媒介業者との関係性が不詳ですが、実質同一と言うことであれば、媒介手数料自体の発生についても交渉できると考えます。

契約自体を問題とされるのであれば、「消費者契約法」で、不実告知等、不当な勧誘による契約であれば、契約の取り消しも考えられます。(ローン特約に該当する解除であれば、契約自体が取り消され、手付金も戻ることとなります)