

相 談 事 例

ID : 04-03-007

相談タイトル

土地売買契約の解除に伴う違約金の支払いについて

Q：ご相談内容

手付金10万円を支払い、土地の売買契約を締結した。一週間後に相談者の都合による解約を口頭で申し入れた。その後、仲介業者（不動産会社）から違約金が160万円程（参考：購入金額800万円）かかってしまう可能性があると言われた。

当初から仲介業者に不信感があり、違約金を請求されるとなると納得できないが、支払わなければならないのか。なお、手付金の放棄と仲介手数料の支払いは承諾している。

A：回答

土地売買契約書の中に契約解除や違約金に関する内容が記載された条項がありますので、まずはその内容を確認していただき、基本的にはその内容に沿った対応になります。

手付金の放棄により契約が解除出来ることが一般的な扱いとなりますが、相手方が履行の着手された状況ですと、手付（放棄）解除が出来なくなり、損害賠償等が発生してきます。

当該契約にかかる土地は、現在建物が存在しており、引渡しは更地渡しの契約であり、現状、何ら手つかずの状態とのことですが、所有権移転に向けた手続きに着手をしていることもあり、履行の着手については判断できません。

なお、現状では口頭で解約申し入れしたのみとのことですので、再度、日付を入れた文書での解約申出を行っておくのが良いと考えます。