

相 談 事 例

ID： 04-03-010

相談タイトル

土地の売買について

Q：ご相談内容

（売主からの相談）所有する農地を売買し宅地に転用することで話が進んでいる。買主が住宅を建てるためには給水管などを通す工事が必要であり、通常は2～3mくらいの深さで通せるが、相談者の土地は5mくらい深く掘らなければならないらしく通常より工事費がかかってしまう。買主から工事費用を負担してほしいとの申し入れがあったが、通常は買主が負担するものではないのか。また、所有権移転するにあたり、どのような手続きが必要になるか。これから契約を交わすが、不動産売買の手続きは初めてで、実印を押印しなければならないことにも躊躇いがある。契約時の注意点など全般的な話も聞きたい。

A：回答

給水管などの引き込みの工事費用については、買主が負担するという決まりはないので、売買にあたっての物件の条件として、どのように扱うかを決めておくこととなります。

明確な条件を示さずに契約成立となると、契約後の協議の中で問題が表出されるので、場合によっては、契約が解除（不成立）となる可能性もあります。

仲介している不動産業者にも相談のうえ、条件を明確にして契約するか否かを、売主としても検討する必要があります。

所有権移転に関しては、主に司法書士や行政書士に依頼するケースが多い。手続きするにあたり印紙税や登録免許税等がかかり、司法書士等へ支払う手数料等も発生する。

契約締結前までに、不安に思うこと、分からないことは媒介業者である不動産業者に問い合わせ並びに協議をしておくことを勧めます。