

相談事例

ID: 01-01-011

相談タイトル

建売住宅の契約解除に伴う違約金の支払いについて

Q：ご相談内容

不動産販売会社と建売住宅の売買契約を取り交わし、ローン審査申請をしたところ、4社のうち、1社だけ審査が通ったが、その社では金利が高すぎるので解約を申し入れたところ。手付金の他に違約金として合計100万程度の支払いを求められた。

解約に関する書類が渡され、署名捺印をして、不動産業者に送付済みだが、まだ、土地の所有者（不動産販売会社の子会社か？）の捺印が取り付けられていないので、原本は戻っていない。知り合いで同じような状況で解約した人がいるが、手付金と実費については支払ったが、違約金は支払っていないと言っていた。違約金を支払うのは妥当なものなのか。

A：回答

ローン利用特約の条件に基づく解除であれば、一般的にローン審査が通らないことを条件に契約解除ができ、その場合、違約金の発生など無く手付金も返還される事となります。しかし、今回のケースは1社ですがローン審査が通ったと言う事ですので、これには該当しないと思われま。また、手付金放棄による解除については期日を決めることが一般的なので、期日を過ぎていたり、履行の着手がなされている場合は手付放棄解除に該当しない事となります。「履行の着手」の一般的な例としては、所有権移転登記の手続きなどに着手した場合などがあり、このような行為が行われていれば手付放棄解除は出来ません。相談者は、既に解約の書類にも署名押捺済みであり、請求された100万についても支払い済みとのことですので、業者側からすると、契約解除の条件に合意した上での解約となっていると捉えています。金額等に納得できないのであれば、まずは、その意思を伝え交渉をする必要があり、その場合、当初契約における解除条項が基本となり交渉を行う事となります。弁護士などに法的な判断を仰ぎながら、交渉を進めることがよいと考えます。