

# 相 談 事 例

ID : 04-03-025

相談タイトル

土地売買契約の解除に伴う違約金の発生について

Q：ご相談内容

高崎市内、市街化調整区域内の土地、手付金9万円を支払い10月下旬に契約締結した。建物の計画等を考えていく中で、融資可能な金額内では、収まらないため、とりあえず土地売買契約を解除したい旨、売主の不動産会社に申入れたところ、手付解除は既にできず、違約金（契約額の1割）が発生する旨言われている。手付解除ができないのか聞きたい。

A：回答

（契約の解除について、「手付放棄による解除」「ローン特約による解除」「債務不履行」による解除、などの内容について概要を説明）  
売主側に契約にかかる「履行の着手」があった場合は、手付放棄による解除はできません。売買契約書の中に「契約解除」に関する取り決めが明記されていると思いますが、この場合の解除は違約金を支払っての解除となるのが一般的と考えます。ローン特約による解除も、契約書類上記載されているローン金額ですと、融資可能との判断が出ていて、実際の建物費用を積算すると設定ローン金額を超えてしまうとのことですので、どのような扱いになるかは、難しいところがあります。相手方が解除にあたっては、違約金が発生すると言っているとする、「履行の着手」にあたる行為が行われているという事ですので、その内容を確認してみることも必用と考えます。現在の状況について、法的な判断・対応をお考えであれば、弁護士の法律相談を受けていただくことが良いと思います。