

## 相談事例

ID：04-03-029

### 相談タイトル

土地売買契約書の引渡し期限が再三延ばされることへの対応

### Q：ご相談内容

10月に高崎市内、市街化調整区域の土地について売買契約を締結した。もとは、農地（田）の土地で、一枚の田を3区画に分け販売している土地。当初の予定では12月末には、引渡しであったはずが、仲介に入っている不動産業者から、電話一本で、引渡しが延び、2月末になる旨の連絡が入った。理由を不動産業者に聞くと地主が3区画同時期に販売し、造成工事をいっぺんにやりたいためとのことであった。仲介の不動産業者が、売主（地主）の意見ばかり聞いて、買主である相談者の都合など一切考慮せずに、契約内容を変更してしまう。現状も、一ヶ月程度は延びるかもしれないなどと、平気で言ってくる状況である。この不動産業者をどこか公的な機関で、指導・監督する所はないのか、また、今後どのような対応をとっていいいたら良いか聞きたい。

### A：回答

土地売買契約書の中には、物件の引渡し時期も明記されていると考えますので、その期日を過ぎるのであれば、契約不履行を根拠に協議を行い、損害賠償の交渉や、相談者の方の気持ちにもよりますが、債務不履行を理由に契約解除の交渉を行うことも考えられます。

不動産業者に対し、公的な機関での指導・監督とのことですが、県の宅建業許可を扱う部署での対応となりますが、原則的に「宅地建物取引業法上」抵触する行為がない場合は、指導等は行えませんので、個別の契約上の不履行行為に対しては、難しいものと考えます。相談センターでは、専門相談として宅建士による「不動産相談」、弁護士による「法律相談」を行っていますので、必要によりご利用下さい。