

相 談 事 例

ID : 04-03-043

相談タイトル

不動産売買契約締結後に売主が亡くなった契約内容について

Q：ご相談内容

相談者の父が売主となり、土地・建物（住宅）の売買契約を不動産業者と締結した後、決済・引渡し前に売主である父親が亡くなった。相談者ひとりが相続人となる。基本的には契約内容を履行しようと思っているが、契約書の中に動産等残置物については、買主に所有が移ることとなっているが、現在、残っている物品について片付け処分を不動産業者から求められていて、契約書の内容と異なる。また、父が部屋で倒れ亡くなったが、亡くなってから1日弱で発見され、特に汚れ等は生じていないが、部屋のリフォーム費用を求められている。契約書からは特に対応することはないと思っているがどうなのか。

A：回答

売買契約締結後、決済前に売主が死亡した場合、売買契約における売主の地位は相続人である相談者が承継することになります。基本的に契約内容を履行しようと考えられているということですので、売買契約書に記載されている「動産等残置物」についての買主に所有が移る事の内容は、居住していた住宅の場合、家具や生活必需品等は基本的に撤去し、買主との協議で残して良いとしたものについての内容と捉えるのが一般的かと考えますので、確認が必要と思います。相談者の方には契約書の内容のみしかわかりませんので、契約に至るまでの打合せ経過等も説明して貰い、判断されるものと考えます。部屋のリフォームについては、失礼ですが、実際の汚れ具合等がわかりませんので、何とも言えません。心理的な瑕疵としてリフォームを求めているという事であれば、内容的に協議を行い減額や負担割合などの協議が出来るものと考えます。

法的な判断が必要な場合は弁護士等に相談いただくことになります。