

鶴田不動産 コラム

VOL.4 「民法入門」

第4回目の今回のテーマは、

ずばり「民法入門」についてです。

世の中に「民法」はつきものですよね。

不動産では、民法の知識がとっても大切です。

- ▶ たとえば、
- ▶ 不動産は、必ず物を引き渡すことが発生します。
- ▶ (土地とか建物とか)
- ▶ 不動産は、「契約してから引き渡しするまでの時間」が長いことが
- ▶ 多いです。平均したら、2～3カ月はかかるでしょう。
- ▶ 住宅ローンの審査、土地の測量 e t c の作業があるからです。

- ▶ ここでみなさまに〈質問〉です。
- ▶ ローンなどのお金を用意する間に売主が他の人に売らないように
- ▶ ストップをかける方法が「民法」にはあります。
- ▶ それは、为什么呢？

▶ 〈答え〉

- ▶ それは、「手付金」を入れて代金の支払いを先に延ばす方法です。
- ▶ ※手付金0円でも契約は成立しますが・・・。
- ▶ 手付金は、「契約の解除（解約）」のときにも使われます。
- ▶ 買主の場合：手付金を放棄（捨てる）だけで解除できる。
- ▶ 売主の場合：受け取った手付金を倍の金額にして返せば解除できる。
- ▶ ※「手付金」の性格として、解約手付の意味をなさないものも存在
- ▶ します。契約書をよく確認しましょう。
- ▶ 売主さんから要求された手付の額が少ないからといって喜んでばかり
- ▶ も居られません。
- ▶ 逆に「解約される可能性が高い」ということにもなりますのでご注意を。

ところで「未成年って無敵？」

- ▶ **成人年齢が18歳に引き下げ**られました。
- ▶ **親としては、とても心配**です。
- ▶ ※親の同意のない未成年の契約は「取り消す」ことができる
- ▶ ことをご存知ですか。
- ▶ ※「取り消す」とは、初めから**無効**となることです。
- ▶ まさしく「未成年は無敵です」。
- ▶ 初めから「無効」にできるなんて、すごいですね。
- ▶ こうして未成年は、民法によって守られているんですね。

今回の格言

「民法は知っての方が安心する」

- ▶ 社会を生きていくうえで、民法の知識があると、不安で暮らすことも少なくなります。
- ▶ 100万円と書くところを1,000万円と間違えて書いてしまった。
- ▶ ※安心してください。錯誤ですので、原則は無効となります。
- ▶ 強要、脅迫を受けて契約したらどうすればよいか。
- ▶ 不動産の所有権を誰に対しても主張するためには、どうしたらよいか。
- ▶ e t c . . .