

鶴田不動産 コラム

VOL.11 「不動産売買契約書」

第11回目 今回のテーマは、ずばり
「不動産売買契約書」
についてです。

- ▶ ここでは、簡単に契約書のポイントをご紹介します。

- ▶ 1. 土地の売買対象面積（方法は、2つ）は、どうする？
- ▶ **（1）登記簿記録上の面積で決める方法。**
- ▶ ・この場合、面積の変更がないので、売買代金が確定されます。
- ▶ **（2）実測面積で決める方法。**
- ▶ ・売買契約までに面積を決めると、売買代金が確定されます。
- ▶ ・契約後に実測して面積を決めると精算**（原則）**ということになります。
- ▶ **（3）境界明示は売主の義務（原則）です。**
- ▶ ・売主は、隣地との境界を買主に明示する必要があります。
- ▶ ・隣地所有者や行政（市区町村等）との間で境界を確定しなければ
▶ ならないときもあります。
- ▶ ※この場合、土地家屋調査士にお願いすることとなります。

▶ 2. 手付金と手付解除

- ▶ ・ 売買契約と同時に買主から支払われる手付金は、最終的に売買代金に
- ▶ 充当され、**当事者の一方が履行に着手するまで**
- ▶ **(または、定めた期限まで)** は、
- ▶ <買主は> 手付金を放棄して、
- ▶ <売主は> 手付金の倍額を返還すれば、
- ▶ この契約を解除することができます。
- ▶ **※当事者の一方の当事者って、誰？**
- ▶ ・ この場合の当事者とは、**「相手方のみを指す」** (最高裁判例)
- ▶ ことになります。
- ▶ ・ 相手方を保護する考え方ですから、
- ▶ 自ら履行に着手した場合でも、手付金を放棄して解除する
- ▶ ことができることになります。

▶ 3. ローン特約って？

- ▶ ・買主が住宅ローンを利用する場合、金融機関からローンが下りなかった場合に備えて、ローン特約を付けるのが一般的です。
- ▶ ・これは、ローンが下りなかったときに「契約を白紙」にするものです。
- ▶ ・手付金なども返ってくるようにします。
- ▶ ・仲介手数料も請求できなくし、払っている場合は、返してもらうようにします。
- ▶ ※上記は、「特約」です。「特約」がなくて契約締結後にローンが下りない時は、契約の「履行不能」となります。
- ▶ 「履行不能」時には、損害賠償を求められることにもなりかねません。
- ▶ ※「特約」があるか、ちゃんと確認しましょう。



今回の格言

「ハンコを押すときは、慎重に」

- ▶ 私が子供のときは、親からよく「ハンコと名前だけは書くなよ」と
- ▶ 耳にタコができるほど聞かされました。知らないで押すと怖い目にあうと
- ▶ おどされました。（小学校のときから、ずっと言われてました）
- ▶ 契約書は、正直読んでいて分からないことや面倒くさいことも沢山あります。
- ▶ でも、先々苦労しておくことで、後々が楽になることもあるじゃないですか。
- ▶ そんな気持ちで、契約書も読んでみましょう。
- ▶ ※不動産契約書で、分からない時は、お気軽にお問合せください。
- ▶ ※危険負担とか瑕疵担保責任とか、民法改正が行われています。
- ▶ ご注意を・・・（昔の知識では通用しません）自戒です。