

マイホーム購入のための

ちょっとアドバイス

平成 25 年 8 月号

6 契約の際には、こんな注意を

(P. 17 ~ P. 20)

次号以降の掲載内容（予告）

9月号 7 マンションについては、こんな注意を

10月号 不動産取引の紛争事例

11月号 宅建業者は、同和地区の所在に関する質問にはお答えしません！

6 契約の際には、こんな注意を

お金を支払う前に契約書を読んで理解する

トラブル防止のために、必ず売買契約書を取り交わしましょう。なお、不動産取引では、業者は、契約した内容を必ず書面で交付することが義務付けられています。

後になって、こんな不利な契約内容なら契約しなかったのに、と悔んでも後の祭りですから、手付金を支払う前に、あらかじめ業者から契約書の見本を入手するなどして、その内容をよくチェックしておくことが大切です。

不動産の契約には、ある程度の専門知識が必要ですから、契約書で意味のわからない文言や納得のいかない文言があるときは、十分理解できるまで契約しないようにしましょう。不動産取引に詳しい知人等に相談するのも一つの方法です。

チェックポイント&明記すべき事項

- 売主は瑕疵担保責任を負うか？ 負う場合、瑕疵担保責任の期間は？ [『瑕疵担保責任』参照](#)
- 融資を受ける場合、金融機関、融資額、融資承認予定日は明記されているか？ [『土地・建物売買契約書の参考例』\(1\)融資利用の場合 参照](#)
- 融資が不成立の場合に契約を白紙解除できる旨の条項（いわゆるローン条項）があるか？ 解除の期限は？ [『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 第19条](#)、[『不動産取引の紛争事例』\(1\)参照](#)
- 特約があるか？ ある場合、どのような内容か？
 - ・ 建築条件 [『建築条件付土地売買契約』参照](#)
 - ・ 買換え特約 [P.4『買換えをするときの注意点』](#)・[『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 第23条](#)・[『不動産取引の紛争事例』\(2\)参照](#)
- 購入物件が抵当権等担保付の場合は、その担保を誰がいつ抹消するのか？ [『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 第11条 参照](#)
- 税金等は、誰が負担するのか？ [『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 第13条 参照](#)
- 売買代金以外の登記費用など、諸費用の負担をどうするのか？ [『土地・建物売買契約書の参考例』契約条項 第9条・12条 参照](#)
- 中古物件の場合、植木や備え付けクーラーなどの従物についての取り扱いは？
（※主物と従物：土地や建物などを主物とした場合に、付属する建具などを従物といいます。）

申込証拠金等（申込金、預り金）

不動産の購入申込みに際して、申込証拠金等を支払うことがありますが、契約前に契約キャンセルとなった場合、業者は買主に返金しなければなりません。申込証拠金等を支払う際は、契約がキャンセルになった場合は返金する旨を領収書に明記してもらいましょう。

ただし、契約が成立すると、申込証拠金等は手付金に充当され、契約解除しても返金されないのが一般的ですのでご注意ください。

手付金・違約金は2割まで（業者が売主の場合）

売買契約の成立と同時に、買主から手付金が支払われるのが一般的です（事前に申込証拠金等を支払っている場合、通常はそれが手付金に充当されます）。手付金を支払ったときは、必ず売主の領収書をもらいましょう。

手付にはいろいろな性質がありますが、そのひとつが解約手付です。具体的には、業者が売主として手付を受け取った場合、業者が契約の“履行に着手する”までは、買主はその手付を放棄すれば契約の解除ができます（いわゆる手付解除）。

なお、売主が業者の場合、手付金や違約金等を売買代金（消費税を含む）の2割を超えて定めることは禁じられています。

MEMO

履行の着手とは？

契約に基づく履行の着手とは、例えば、次のような行為がなされた場合が考えられます。

売主の履行の着手

……買主に対する所有権移転登記の準備をととのえ、買主に対して、代金を持って、法務局等に来るように促した場合など。

買主の履行の着手

……代金を準備して、売主に履行を促した場合や中間金の支払いを行なった場合など。

手付金等の保全措置（業者が売主の場合）

物件の引渡し前に売主業者が倒産するなど、物件の引渡しを受けられない不測の事態が発生したときでも、購入者が支払った手付金等(*1)の返還を受けることができるように、売主業者は、一定額以上(*2)の手付金等を受け取る場合には保全措置をしなければなりません。具体的には、保証協会などの第三者機関の保証等を付けるとともに、その第三者機関等が発行する保証書等を、購入者に交付しなければなりません。

*1 中間金・内金等も含みます

*2 売買代金（消費税を含む）の10%（未完成物件の場合、5%）か1,000万円を超える額

ローンを利用する場合

住宅ローンを利用する場合、予定どおりにつかないケースがあります。ローンがつかない場合の白紙解除条項（いわゆるローン条項）を必ず契約書に入れてもらいましょう。ローン条項の内容があいまいな場合には、トラブルになることがあるので、白紙解除とする旨を必ず明記しましょう。[『[土地・建物売買契約書の参考例](#)』 契約条項 第 19 条・『[不動産取引の紛争事例](#)』 (1) 参照]

また、住宅ローンの手続きを業者に代行してもらう場合、いわゆる「ローン事務代行手数料」等がかかることがありますので、必ず確認しましょう。なお、ローン事務代行手数料の額の妥当性などについてはご自身でご判断ください。

契約は、売主と会ってしよう

売主と買主の間に媒介（仲介）業者が入っている場合は、売主・買主が同席して契約するのが望ましいです。そうすれば、売主に直接、物件について質問や確認をすることができます（重要な約束事は契約書に盛り込みましょう）。

なお、売主と買主が会わず、持ち回りで契約書に調印することもあります。

最終代金の決済

最終決済日には、所有権移転申請書類の準備、残工事や補修工事が残っていないか、確認する必要があります。契約の履行(*)は同時が原則です。代金を支払ってしまった後で、物件の引渡しをひきのばされてトラブルになるケースがあります。

〔* 売主：物件の引渡し・所有権移転登記
買主：代金の支払い〕

業者から被害を受けた場合の弁済

代金を支払ったのに売主業者が物件を引き渡さない等、宅地建物取引に関して業者から損害をこうむった場合は、「営業保証金」又は「弁済業務保証金」の範囲内で損害額の弁済を受けられる制度があります。[『[弁済業務制度と弁済業務保証金制度](#)』 参照]

MEMO

失敗しないために

悪質な業者は、あなたに不利な契約内容であることを隠すためにいろいろな手口を使います。特に、次のようなことに気をつけて、くれぐれも失敗のないようにしてください。

1 印鑑は必ず自分で押すこと

「印鑑を貸してください」と言われて渡したところ、自分の知らない書類に押印され、思い当たりのない金銭を請求された例もあります。

2 仮契約書は作らぬこと。拇印や署名も要注意

「仮契約だから……」と言われて気軽にハンを押したり、「ハンを押さないのだから心配いりませんよ」と言われて拇印や署名に応じ、後でキャンセルしようとしたら、契約は成立したとして手付金を没収されたり違約金を請求される例もあります。

3 大切な約束はすべて契約書に入れる

口約束では証拠が残りませんので、後になって、「そんな約束はしていない」と言われれば、「言った」、「言わない」の水かけ論になります。大切な約束は全て契約書の中に入れる（記載する）ことが重要です。