

くらしの法律救急箱



第12回 不動産取引に関するギモン

土地建物の売買契約をした後、駅から近い場所に良
好な物件を見つけたので、先の契約を解除したいと思
うのですが、可能でしょうか。

Q1

これは買主の自己都合による契約解除となりますが、
売買契約のときに買主が売主に手付金（解約手付）を
交付している場合には、買主が手付を放棄することに
より、契約を解除することができます（手付流し、手
付解除）。

A1

契約書によると、契約日から1か月が経つと手付解
除はできないことになっているのですが、このような
制限は有効ですか。

Q2

売主と買主が、手付解除に期限を設ける合意をすれ
ば、それは一応有効といえますし、そのような合意を

A2

するのが一般的です（ただし、宅建業法の定めにより、
売主が宅建業者の場合は、相手方が履行の着手をする
までは手付解除することができ、これに反する特約で
買主に不利なものは無効となるとされています）。

このように、期限を過ぎれば手付解除が認められず、
自己都合による解除として、契約に定められた「違約
金」などの支払が必要となる場合がありますので注意
が必要です。

Q3

所有している不動産を売る契約をした後、より高値
で買いたいという人が現れたので、先の契約を解除し
たいのですが可能でしょうか。

A3

この場合は売主の自己都合による契約解除となりま
す。買主から手付金（解約手付）が交付されている場
合、双方が合意した手付解除の期限までに、売主が、
その手付金の倍額を買主に交付することにより、契約
を解除することができます（手付倍返し）。ただし、
期限の合意がない場合でも、既に買主側から売買代金
と引換えに物件の引渡しを求められる時期など、「履行
の着手」に入った段階になっていると、手付倍返しに



弁護士 **小島幸保** (こじま・さちほ)

2000年、弁護士登録（大阪弁護士会）。
2006年、小島法律事務所開設。

よる解除は認められません。そのときは、自己都合による契約解除として、契約に定められた「違約金」などの支払が必要となります。

Q4

不動産の売買契約をしましたが、代金決済の前に手付流しによって契約を解除しました。この場合、仲介業者に対する手数料の支払義務はあるのでしょうか。

A4

不動産仲介契約（媒介契約）とは、一般に、不動産業者が依頼者から売買の斡旋仲介の委託を受け、依頼者との間に売買契約成立時に報酬（手数料）を受け、内容の契約をいいます。この報酬の額は、取引額が400万円を超えるときは、「消費税抜きの売買代金×3%+6万円）×1.05」で簡易計算することができます。ただし、これは報酬の上限額ですので、この範囲内で仲介業者と取決めを行うことになります。

そして、売買契約が成立した後、依頼者側の事情でその契約が解除されたとしても、仲介業者は依然として報酬を請求する権利を有すると考えられています。ただし、契約が解除された時期によっては、仲介業者の業務量が軽減されたことを理由に、仲介業者が請求

できる報酬の額を制限する裁判例もあります。

他方、依頼者が故意に売買契約の成立を妨げたといった事情があれば、売買契約前に仲介契約が解除された場合でも、仲介業者からの報酬の請求を認める裁判例があります。不動産売買に際しては、売買契約だけでなく仲介契約についても慎重に対応したいものです。

Q5

中古の戸建て住宅を購入したいと思っていますが、容積率・建ぺい率が違反しているとのこと。どのような問題がありますか。

A5

容積率や建ぺい率違反のような法令違反の建物には担保としての価値が見いだせないという理由で、住宅ローンが適用されることが多いようです。住宅ローンの適用を計画している場合は、万一融資を受けられない場合に契約を白紙解約できるという条項（ローン特約）を必ず付しておきましょう。また、将来、建物の建替えが制限される（再建築そのものがない、再建築時により小さい建物となるなど）場合には、資産としては極めて低い価値しか認められないこともありますので、慎重に検討すべきです。

Q6

新築マンションに入居したところ、子どもが不調を訴えるようになりました。室内の化学物質が原因である可能性があるようなので、転居のため、契約を解除して代金の返還を求めたいのですが可能でしょうか。

A6

いわゆるシックハウスの問題です。契約を解除し代金を返還してもらうためには、売主に責任が認められなければなりません。ただし、症状が建材等に含まれる化学物質によるものとの証明は簡単ではありません。また、建築基準法を守った上で建築された建物について違法性を認めてもらうためのハードルは高いといえます。まずは、建築業者や売主と交渉し、納得のいく回答が得られない場合は、最終的には、裁判所の判断を求めることとなります。

Q7

中古住宅を購入しましたが、家が傾いているように感じられます。売主に対して、何らかの請求ができるでしょうか。

A7

家の傾きや雨漏りなど中古物件に欠陥が発見された場合、売主に対して、瑕疵担保責任を追及することが考えられます。瑕疵とは、その不動産に通常の取引上の注意では発見できないような隠れた欠陥があることを指します。不動産の場合、外見上では分からなかった欠陥が、住み始めてから判明することが少なくありません。民法では、買主が瑕疵を発見した場合、瑕疵を知ったときから1年以内に損害賠償請求をすることができ、その欠陥により、契約の目的を達せられない場合には契約の解除ができると定められています。ただし、売主が宅建業者でない場合、「売主は瑕疵担保責任を負わない」と定めることも多く、この場合には、売主に対して瑕疵担保責任を追及することができません（売主が宅建業者の場合は、瑕疵担保の免責や期間の短縮など、買主に不利な特約は無効とされます）。もっとも、売主が瑕疵を知っていながら、買主にその事実を告げなかった場合は、なお責任は免れません。

中古住宅を購入する場合には、瑕疵担保責任の有無を必ず確かめましょう。売主が瑕疵担保責任を一切負わないことを希望している場合は、そのリスクを価格に反映させる（減額してもらう）交渉をすることもあります。