

2021
6.16

NEWS RELEASE

Vol
22

県営住宅 定期券募集

予告

7/1 THU

7/21 WED 消印有効

相談事例

(公社HPより)

法律関係(不動産売買契約編)

Q1

建築条件付土地売買契約を締結したが、住宅設備の仕様などが気に入らず、契約を解除したい。

Q2

住宅購入の売買契約を行いました。他に気に入った物件が見つかったため、手付金を放棄して契約を解除しました。仲介手数料を請求されましたが、支払う必要はありますか。

A1

建築条件付土地売買契約に定める一定期日までに建築物のプランや請負金額などで合意に達せず、建物請負契約が締結されないときは、土地売買契約は解除されることになります。この場合、土地売買代金(手付金を含む)は返還されますが、仲介手数料や印紙代といった諸費用を負担する必要があります。

A2

仲介業務の目的は「契約を成立させること」にあります。このため、契約が解除されたとしても「売り主または買い主の事情」で解除された場合には、仲介業者は報酬を請求することができると考えられます。対象となる土地に欠陥があったわけではなく、他に気に入った物件が見つかった場合は、買い主の一方的な事情になりますので、手数料を要求される可能性が高いでしょう。なお、媒介契約書の標準約款には「契約が成立したときは、報酬を請求することができる。」旨規定されています。本件は、仲介業者の責任によらない事由で契約が解除となったのですから、仲介手数料が発生する可能性が高いと考えられます。業者とよく相談をしてください。