

不動産売買契約書 (その2)

中古住宅を
買うとき
売るとき



中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 首席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌『RETIO』やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

契約解除の方法について 確認する(その2:7月号の続き)

(5) ローン特約による契約解除

ローン特約は、買主が住宅の購入資金とする金融機関の融資(住宅ローン)を、買主の責に帰さない事由により受けられなかった場合に、買主に売買契約の解除を認めるとする特約です。

万一、住宅ローンの承認が得られなかった場合に契約の解除ができないと、売買代金を準備できない買主は、手付解除を行うか、手付解除ができなければ、売主側の違約解除により違約金を支払うことになってしまいます。

売買契約書にローン特約が付されていることやその内容の確認を行います。

〈ローン特約に関する注意点〉

●事前審査が通っていても、ローン特約は付す必要がある

金融機関のローンの事前審査が通っていても、本審査で申込みが断られることは珍しいことではありません。事前審査が通っている場合においても、ローン特約を付すことは必須です。

●ローン特約の内容は明確に、ローン審査の申込みは速やかに

ローン特約による契約解除を申し出たところ、売主から「売主指定の他の金融機関にもローン審査申込みをしないとローン解除は認めない」と言われる例がみられます*1。トラブルを避けるため、ローン審査を申し込む金融機関名、

融資金額等は、あらかじめ売買契約時に明確にしておきます。

また、金融機関の審査手続きに思わぬ時間がかかる場合もありますので、ローン審査の申込み手続き等は、売買契約後速やかに行います。

●特約が「解除権留保型」の場合、ローン解除の通知は必ず契約解除期日までにを行う

ローン特約には、買主がローンの承認を得られなかった場合、契約が自動的に消滅する特約(解除条件型)と、買主が契約解除をすることができる特約(解除権留保型)とがあります。

解除条件型の場合は、ローン特約における契約解除期日までに、買主がローンの承認を得られなければ、自動的に契約は解除されます。

しかし、解除権留保型の場合、買主のローン解除は、特約の契約解除期日までに売主に通知する必要があり、その期日を少しでも過ぎてしまうと、解除ができなくなってしまいます。

ローン特約が、「解除条件型」なのか「解除権留保型」なのかの確認と、解除権留保型の場合は、ローン解除の通知は必ず解除期日までにを行う必要があることについて、注意が必要です。

(6) 買換え特約による解除

売買をする住宅への住み替えのため、買主が所有の住宅を売買して売買代金に充てる場合や、売主が住み替え先の住宅購入のため、当該住宅を売却する場合、買主(売主)は予定している住宅の売却(購入)ができなければ、当該住宅

*1 ローン特約による契約解除をめぐるトラブルがよくみられることから、(一財)不動産適正取引推進機構では「[RETIO判例検索システム]売買に関する紛争-(1)契約-ローン解除・特約による解除(https://www.retio.or.jp/case_search/search_result.php?id=19)」にて、収集したローン解除に関する裁判例を紹介している

売買契約の履行ができないこととなります。

住み替えを目的とする住宅の売買では、買主(売主)は、予定の住宅売却(購入)ができなかった場合、契約解除ができる旨の「買換え特約」を契約に付すことが必要になります*2。

(7) クーリング・オフによる解除(売主が宅建業者の場合)

売主が宅地建物取引業者(宅建業者)の場合で、売主の「事務所等」以外の場所で購入の申込みまたは契約をした場合、原則として宅建業者から書面によりクーリング・オフ制度について告げられたその日から8日以内に限り、書面による売主への通知により、無条件で契約解除ができます。

⚠️ クーリング・オフの解除ができない場合

- ①物件の引渡しを受け、代金を全部支払ったとき
- ②次の場所で、申込みあるいは契約をした場合
 - ・宅建業者の事務所等
 - ・買主が自宅か勤務先で売買契約に関する説明を受けることを申し出た場合のその場所

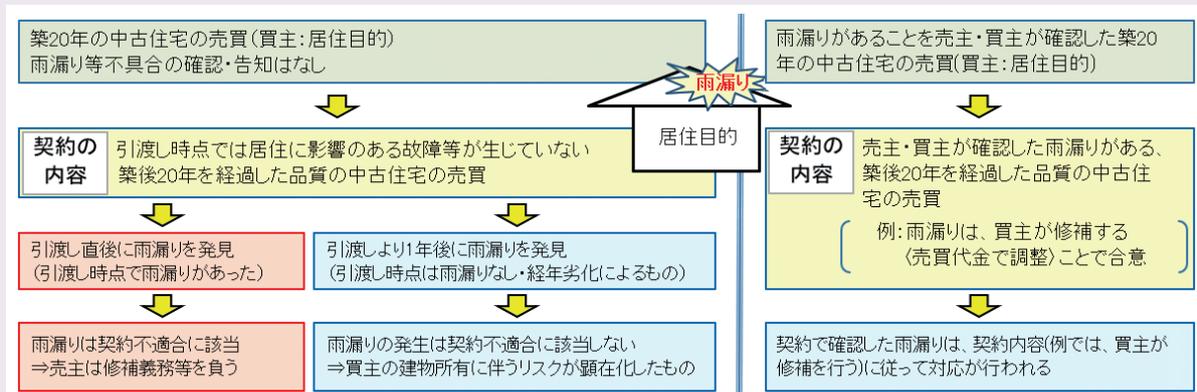
コラム

中古住宅の売買と契約不適合・経年劣化について

中古住宅の売買契約の内容は、「現状買主の居住に特段支障となる不具合等は(売主・買主が確認をしたもの以外は)生じていない、経年相応の劣化等が存する中古住宅の売買」ですので、引渡し時点で建物に、居住に支障のある雨漏りがあった場合は、売買の目的物の品質に関して契約の内容に適合していない「契約不適合」があるということになります。

他方、引渡し時には雨漏りはなかったが、後に経年劣化により雨漏りが生じた場合は、当該雨漏りの発生は「経年劣化等により、将来建物に雨漏りが発生する可能性がある」という、買主の建物所有に伴うリスクが顕在化したもので「契約不適合」には該当しません。

売主の契約不適合の担保責任は、引渡し後に建物に不具合等が生じた場合に、売主がその修補等を保証するものではないので、勘違いがないようにします。



契約不適合と売主の担保責任の確認

(1) 契約不適合とは

引き渡した目的物が、種類、品質または数量に関して、契約の内容に適合していないことを「契約不適合」(改正前民法の「瑕疵」とおおむね同じ意味です)といいます。

売主は、買主に、種類・品質に関して契約の内容に適合した売買の目的物を引き渡す義務があり、もし引き渡した目的物に契約不適合があった場合、原則として担保責任を負います。

(2) 売主の担保責任と契約書の確認事項

目的物に契約不適合があった場合、民法(562～564条)は、買主は売主に対して、「目的物の修補などの追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求、売買契約の解除権の行使」ができる旨が定められています。

しかし、一般の人が売主の場合、民法規定の責任をそのまま負うことが困難な場合もあることから、不動産の売買契約書においては、民法

*2 買主の買換えの場合の特約(停止条件型)参考例：(一財)不動産適正取引推進機構『不動産売買の手引』68ページ
<https://www.retio.or.jp/info/ebook/baibai/html5.html#page=73>

の規定とは異なる次のような契約条項を定めることが、一般に行われています。

売買契約書の「契約不適合責任」の条項において、内容の確認を行います。

民法の規定と異なる契約条項の例^{*3}

- ・売主の契約不適合責任を負う期間^{*4}を一定期間(あるいは負わない^{*5})とする旨
- ・売主が負う契約不適合責任は、修補請求に限り、買主は、代金減額請求、損害賠償請求ができないとする旨
- ・買主の契約不適合による契約解除は、買主の契約目的が達成できない場合に限る旨
- ・買主が契約時に契約不適合を知っていた場合、売主は契約不適合責任を負わない旨

なお、土地建物に関して、売主・買主が確認した「欠陥・不具合」等とその取扱い(買主がそのまま引渡しを受けるか、売主が修補して引き渡すか等)の取り決めがある場合は、重要な合意事項ですので、当該内容が売買契約書に記載されていることを確認します。

引渡し前に土地建物が滅失・損傷した場合



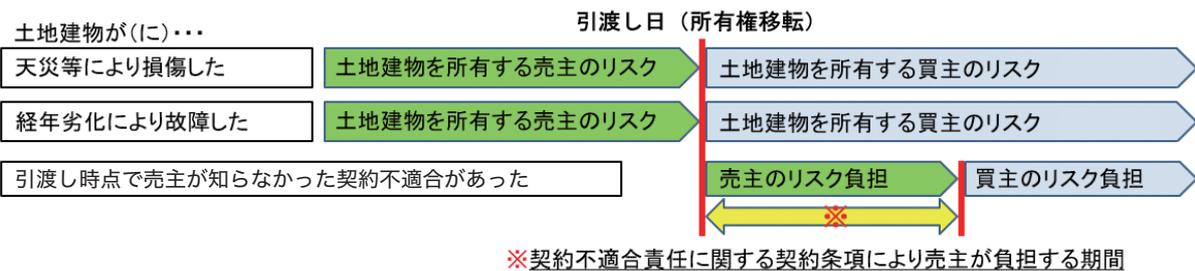
不動産の滅失・損傷等に関するリスクは、目的物の引渡しをもって売主から買主に移転します(図)。売買契約書には、そのことを明らかにするために、次のような規定が置かれています。

(引渡前の滅失・毀損^{きそん})

本物件の引渡し前に、

- ①天災等により物件が滅失した場合
⇒ 売主・買主は、契約を解除できる
- ②天災等により物件が損傷した場合において
(ア)修復可能な場合
⇒ 売主は物件を修復して買主に引き渡す
(イ)修復が困難・過大な修復費用がかかる場合
⇒ 売主は契約を解除できる
(ウ)損傷により契約目的が達成できない場合
⇒ 買主は契約を解除できる

図 土地建物に不具合・損傷等が生じた(存していた)場合の「売主・買主」のリスク分担の例



売主が契約不適合責任を負う期間に関する特約は、売買の目的物の引渡し時において、売主がその存在を知らなかった契約不適合があった場合のリスクを、合意をした時点まで売主が負い、その時点以降は買主が負うという、いわば、売主・買主間のリスクの分担に関する定めです。

売主が、契約不適合責任を一定期間に限り負う(あるいは負わない)という特約は、売買金額を決めるに当たって、売主・買主はその分担リスクを考慮したうえで判断をすることになります。

- *3 売主が宅建業者の場合、担保責任を負う期間について目的物の引渡しの日から2年以上となる特約を除き、買主(買主が宅建業者の場合を除く)に不利となる特約を付すことはできない(宅地建物取引業法40条)
- *4 買主は、契約不適合があることを知ってから1年以内にその旨を売主に通知しなければ、担保請求(履行の追完、代金の減額、損害賠償、契約の解除)をすることができない。また、請求権は、権利行使ができることを知った時から5年、目的物の引渡し時から10年で時効消滅する(民法566条、166条)
- *5 売主が契約不適合責任を負わない旨の特約を置くことは可能。ただし契約不適合があることを知りながら買主に告げなかった場合には、売主はその責任を免れることはできない(民法572条)