



中古住宅を 買うとき 売るとき



中古住宅を売るとき(その2)

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 上席研究員
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/>

契約条件交渉・契約締結



(1) 条件交渉

購入希望者が現れたら、媒介業者を介して、契約条件の交渉を行います。

〈主な交渉条件〉

- ・ 売買金額(土地・建物金額の内訳)、手付金額
- ・ 契約の締結時期、不動産の引渡し時期
- ・ 売主の契約不適合責任の担保責任負担期間
- ・ 不動産に不具合等が存する場合、その告知と売主・買主の負担区分
- ・ 土地実測・公簿取引の別、境界の明示方法
- ・ 公租公課の清算方法
- ・ ローン特約、買換特約等

〈条件交渉の基本〉

● 契約を締結する・しないは自由

買付証明書・売渡承諾書を相互に授受し、契約の交渉を行っていたとしても、売買契約を締結するまでは、売却の取りやめ、別の買主と交渉を行うこと(買主側も、購入の取りやめ、他の物件の購入交渉を行うこと)は自由です*1。

● 契約の内容は自由に決定できる

売主・買主は、法令の制限内において、売買の契約内容を自由に決めることができます(民法

521条2項)。

● 売主の情報提供義務

契約をしようとする者は、「必要な情報を自ら収集して検討し、契約すべきかを自らが決定する」のが原則です。しかし、契約当事者間の情報量に大きな格差がある場合、この原則は不適当なため、契約の交渉に入った者の間では、一定の場合、重要な情報を相手方に提供すべき「信義則上の義務」を負うとされています(図1)。

買主の契約の判断に影響を及ぼす重要な情報を売主が提供しなかった(情報格差を解消しなかった)ことが原因で買主に損害が生じた場合、売主に情報提供義務違反による賠償責任が生じる場合があります。交渉に入ったら、売主が知る重要な情報等を買主に告知し、目的物に関する情報格差を解消して交渉を行う必要があります。

(2) 契約内容の確認ポイント

① 契約不適合責任への対応

売主は、引き渡した中古住宅に、種類・品質等に関して契約の内容に適合していない不具合等があった場合、売主は契約で予定されていた種類・品質等を満たす修補等の担保責任(契約不適合責任)を負います(図2)。中古住宅の売買において一番多いトラブルが、この契約不適合に

図1 売買交渉での不公平な情報格差の解消

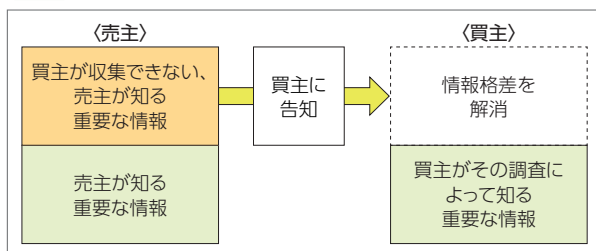
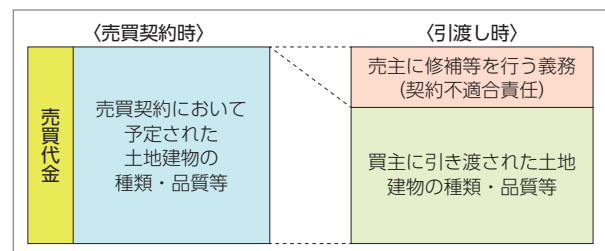


図2 契約不適合責任のイメージ



*1 ウェブ版「国民生活」2022年1月号16ページ「(2) 契約の交渉と契約の成立」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202201_05.pdf

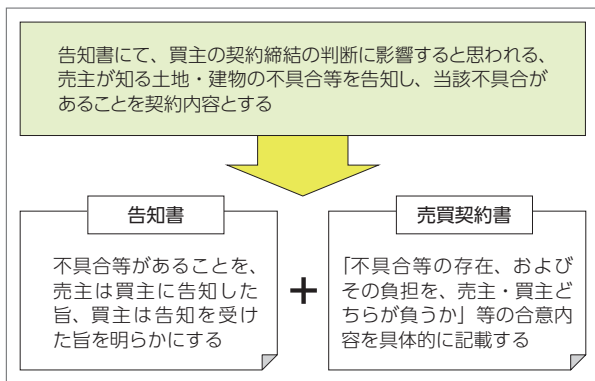
関するものですので、慎重な対応が必要です。

(ア) 売主の告知と契約不適合責任

契約不適合に関するトラブル回避の観点から、契約交渉に際して購入希望者には、売主が知る不具合等について、あらかじめ媒介業者が用意する告知書(土地・建物の状況等の報告書)等を通じて告知をしておきます。

また、売買契約を締結する際には、「売主・買主双方が確認をした当該不具合等があること、その負担を売主・買主どちらが負うのか」を売買契約書に記載し、売買する目的物の種類・品質等を明らかにしておきます(図3)。

図3 契約不適合トラブル回避の観点から



※引渡しされる設備等の範囲に関するトラブル回避の観点から「付帯設備一覧表」等も併せて作成することが望ましい

(イ) 売主の契約不適合責任の負担期間

引渡しをした土地建物に契約不適合が存していた場合の担保責任を、売買の決済後も長期にわたって負うことは、売主にとって負担が大きく、また契約が安定しないことから、一般に不動産の売買契約では、売主の担保責任の負担期間を一定期間とする特約^{*2}を置くことが行われています。

この売主の担保責任を一定期間とする特約は、原則売主が負う契約不適合に関するリスク

を買主が分担するという、リスクの分担に関する契約です。売主・買主は、当該リスク分担を考慮して、売買金額を決めることとなります^{*3}。

なお、既存住宅売買瑕疵保険^{*4}を利用すると、契約不適合トラブルの回避に役立ちます。

② 契約内容が履行可能かの確認

売主の債務となる契約内容について、その履行を確実に行うことができるか確認をします。履行ができない可能性があるものについては、履行できなかった場合の取扱い(白紙解除にする、別途協議を行う)についても、契約内容のすり合わせを行っておく必要があります。

履行できない場合の対応検討が必要な例

- ・ 予定していた住み替え先への転居ができず土地建物の明け渡しができない場合
- ・ 売主が確定実測図の作成義務を負う契約内容において、隣地との境界確認書が得られず確定実測図が作成できない場合
- ・ 建物借主の退去を得て土地建物を引き渡す契約内容において、借主が立ち退きをしない場合^{*5}
- ・ 土地が借地の場合に、買主への借地権譲渡承諾が土地所有者より得られない場合

③ 契約の解除方法の確認

契約はいったん成立すると、解除しなければならない事情が生じたとしても、契約の内容に従って行うもの以外、一方的に解除することができません。契約解除ができる場合とその方法について、確認をしておきます。

なお、契約の解除方法については、本連載第7回^{*6}と第8回^{*7}で詳しく解説しています。

住宅の買換えを行う場合の 注意点

住宅の買換えを行う場合、新住宅の購入と現

*2 個人売主が中古住宅を売却する場合、担保責任の期間は「負わない～2年」の間で決定されることが多い

*3 ウェブ版「国民生活」2022年8月号17ページ「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」
https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202208_05.pdf

*4 ウェブ版「国民生活」2022年4月号16ページ「既存住宅売買瑕疵保険」
https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202204_05.pdf

*5 借主が立ち退きを拒んだ場合、売主に正当事由があったとしても、その立ち退きには裁判所の判決が必要となる

*6 ウェブ版「国民生活」2022年7月号17ページ「契約解除の方法について確認する(その1)」
https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202207_05.pdf

*7 ウェブ版「国民生活」2022年8月号15～16ページ「契約解除の方法について確認する(その2)」
https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202208_05.pdf

住宅の売却を同時に行う**同時売買**が理想ですが、売買契約を締結しても、相手方が契約を解除する可能性はゼロではないので、購入、売却の各売買契約には、相手方の承諾を得て買換えの特約を付すことが必要となります。

しかし、買換え特約の承諾が得られない場合や同時売買ができなかった場合、「売り先行」(現住宅を先に売却し、一度仮住まいに転居、その後新住宅を購入する)、または「買い先行」(新住宅の購入を優先し、転居後に現住宅の売却を進める)を検討することになりますが、その場合は次の問題点がクリアーできるか、検討をしておく必要があります。

①売り先行の場合

現住宅を売却して購入資金を確保するので、仮住まいへの引っ越し費用や家賃等の負担が発生しますが、資金的に安全・確実な方法です。

しかし、売却後に、新住宅が購入できないと、現住宅を売却した意味がありませんので、売り先行を行う場合は、不動産の需給状況や購入予算から、希望する住宅の購入見込みが高い場合である必要があります。

②買い先行の場合

新住宅が確保できることから、買換の目的は達成できますが、現住宅の売却が速やかにできないと、資金繰りが難しいこととなります。

新住宅の購入資金を、つなぎ融資等の利用で行った場合、ローンの返済期限や金利負担などから、現住宅を売り急ぐことになりやすいこと、もし売却できなかった場合には、つなぎ融資の返済めどが立たない危険な状態になることを考えておく必要があります。

買い先行は、現住宅を売却できなくても、資金的に余裕があり、資金繰りに問題がない場合か、現住宅が市場的に需要があり、予定価格以上での早期売却ができるめどが立っている場合

であることが必要です。

売買契約書締結における確認ポイントは、本連載第7回^{*8}と第8回^{*9}をご確認ください。

契約後、引渡しまでに行うこと

主なものは次のとおりです。

- ① 抵当権抹消登記の手続きについて、あらかじめ抵当権設定の金融機関と打合せをし、必要な書類を準備しておく
- ② 実測取引の場合、決済日に間に合うよう、速やかに実測作業の手配を行う
- ③ 買主への境界明示を行う

買主への境界の明示は売主の責務です。後日、境界トラブルに巻き込まれることのないよう、売主・買主間(できれば隣地所有者間とも)の現地での境界明示・確認(または、隣地との境界確認書による境界確認)は、決済・引渡し日までに必ず行っておきます。

- ④ 土地・建物明け渡しの準備と引っ越し

引っ越し、電気・ガス・水道等の契約解除、料金の精算の準備を行います。実際の引っ越しは、買主のローン承認が得られ、契約の履行が確実にされるめどが立った後に行います。

- ⑤ 土地・建物引渡し前の取引不動産の状況についての立会確認(推奨)

中古住宅の売買では、引渡し後に「建物・設備に不具合があった、引き継ぐ予定の付属設備がなかった」等のトラブルがよく聞かれます。決済・引渡し直前において、売主・買主が立ち会い、建物の状況や設備の稼働状況等の確認をお互いに行っておくことが推奨されます。

契約締結後、決済・不動産の引渡しまでの流れについては、本連載第9回^{*10}をご参照ください。

(次号に続く)

*8 ウェブ版「国民生活」2022年7月号「不動産売買契約書(その1)」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202207_05.pdf

*9 ウェブ版「国民生活」2022年8月号「不動産売買契約書(その2)」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202208_05.pdf

*10 ウェブ版「国民生活」2022年9月号14ページ「図1 一般的な中古住宅売買(土地実測売買)における契約後の流れ」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202209_05.pdf