2 契約の解除に関する事項

契約を解除する場合の取り決めについて記載されています。
金銭負担が伴う場合とそうでない場合がありますので、
内容を充分にご確認ください。

Dictionary
[用語解説]

手付による解除
[てつけ による かいじょ]

手付とは、売買契約締結の際に、買主から売主に対して交付する金銭等のこと。(民法第557条・第559条)
買主または売主は契約の相手方が「履行の着手」を行うまで
手付の放棄(または手付の倍額の償還)によって、
任意に契約を解除することができる仕組みとなっています。(民法第557条第1項)

危険負担
[きけん ふたん]

建物の売買契約等において、契約後、不可抗力によって建物が火災に見舞われ、
売主の引渡義務が履行できないような場合、
損害(危険)を当事者のどちらが負担するのかが問題となります。
こうした際の当事者間の負担を、危険負担といいます。
このようなケースでは、建物の引渡義務を負う売主(債務者)が
代金を請求できないとする「債務者主義」の立場をとるか、
建物が焼失しても買主(債権者)は代金を支払わねばならないとする「債権者主義」の立場をとるかで、
大きく事情が異なってきます。
民法は不動産のような特定物を契約の目的としている場合は、
債権者主義をとっていますが、実際の不動産取引の場合には、
民法の規定とは逆に特約をもって債務者主義をとるのが一般的です。

期限を定めた履行の催告
[きげんを さだめた りこうの さいこく]

契約上の債務を履行しない相手方に対し、期限を定めて債務を履行するよう求めること。

連帯債務
[れんたい さいむ]

同一債務について、複数の債務者が債務のすべてをそれぞれ負担する方法のこと。
そのため、債権者はどの債務者に対しても債権の支払いを請求することが可能となります。
逆に一人が債務をすべて支払った場合でも、すべての債務者の債務が消滅することになります。

覚書
[おぼえがき]

お互いの約束事を確認するためや
契約書に記載されていない内容を
補足するために作成しておく略式の文書一般。

[FAQ. よくあるご質問]

Q.どういう場合に「売主による売買契約の履行の着手」となりますか?

「買主は、売主が売買契約の履行に着手するまでは手付金を放棄することにより
売買契約を解除することができる」と記載されていますが、
具体的にはいつ、どのようなことを売主が行なった時に、
売主が売買契約の履行に着手したと考えられるのでしょうか。

A.

売主による売買契約の履行の着手とは、
売買契約の内容を実行すること、
または実行するために欠くことのできない前提行為をすることです。
具体的には、マンションの住戸および住戸の鍵を買主に提供すること
(つまり引渡予定日に引渡ができる状態であること)としています。

ただし、買主がビルトインオプション(※1)を選択したり、個別設計変更(※2)を行った場合は、
鍵の引渡前であっても、その工事の着手をもって売買契約の履行の着手となる場合があります。
なお、いくつかのパターンから仕様を選択していただくプランセレクト(間取りの選択)や、
カラーセレクト(建具や床材の色目の選択)については、
その工事の着手は売買契約の履行の着手とはなりません。

売主が売買契約の履行に着手した後は、買主は手付金の放棄による契約解除ができません。
買主の都合により売買契約を解除するような場合は、売買契約の違約となり、
契約書に定める違約金をお支払いいただくことになります。

※1・・・電子コンベックや食器洗い乾燥機等、売主があらかじめ用意した製品の中から、
引渡し前の設置を買主が選択できるもの。(有償)
※2・・・買主の特別な希望により間取り等を変更すること。(有償)

なお、プランセレクト・カラーセレクトやビルトインオプション・個別設計変更は
物件やご購入時期によって対応できない場合がありますので、
詳しくは販売担当者にお尋ねください。

[FAQ. よくあるご質問]

Q.融資が実行されない時の「買主の責めに帰すべき事由」とは?

融資制度を利用している場合、買主の責めに帰すべき事由により
融資が実行される見込みがなく契約の履行が困難となった際には、
買主の違約とみなされると聞きました。
こうしたケースでは、売主は契約を解除することが可能となり、
買主は違約金を支払わなければならないということですが、
「買主の責めに帰すべき事由により融資が実行される見込みがない場合」とは
具体的にどのような場合なのですか。
例えば、勤めていた会社が突然倒産した場合や、
病気で仕事ができなくなったような場合も買主の違約となるのでしょうか。

A.

「買主の責めに帰すべき事由により融資が実行される見込みがない場合」には、
金融機関等に提出した書類に虚偽があったケース、
やむを得ない理由もなく金融機関との間で金銭を借りる契約を行わなかったケース等が挙げられます。

勤めていた会社の突然の倒産や解雇(懲戒解雇等、買主に原因があるものを除きます)、
経営している会社の倒産(法令違反等、買主に原因があるものを除きます)、
病気で仕事ができなくなった場合等は「買主の責めに帰すことができない事由」と考えられますが、
あくまで個別の事情によって判断することとなります。

ただし、すべてのケースを列挙することは不可能であり、
その状態になった原因等によっても判断が異なります。
「買主の責めに帰す」のか「買主の責めに帰すことができない」か
はっきり判別できないものは個別に判断することになります。

[FAQ. よくあるご質問]

Q.売主の買替制度は必ず利用しなければなりませんか?

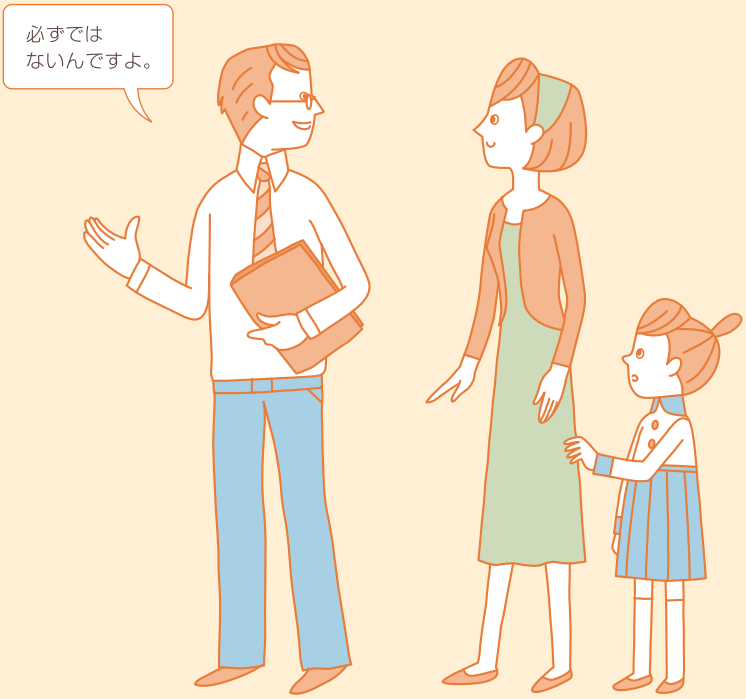
今住んでいる家を売却して、その売却代金をマンション購入資金にあてたいのですが、
必ず売主の買替制度を利用しなければいけないのですか。
買替制度を利用した場合と、利用しなかった場合ではどのような違いがあるのですか。

A.

必ずしも利用する必要はありません。

◎買替制度を利用した場合
売却が進まずに購入資金を調達できなかった際には、
買主は売買契約を解除することができます。
また、その場合、売主は買主に手付金を返還することになっています。

◎買替制度を利用しない場合
売却が成立しなくとも売却代金に代わる資金を
ご自分で調達していただく必要があります。

資金調達が思うように進まなかったことを理由として売買契約を解除する場合は、
買主は手付金を放棄しなければなりません。
（手付金の放棄により売買契約を解除することができる時期については
P18の項目をご覧ください）

また、買主が手付金を放棄して売買契約を解除することができる期間が過ぎて、
かつ売買契約に定める支払期日に残代金を支払うことができない場合は、
買主の違約として違約金をお支払いいただくことになります。