● 不動産

不動産を売却･購入する前に知っておきたい事

不動産を売却・購入される際に行われる重要事項の説明ここでは、そこで行われる契約の解除に関する事項を説明します。不動産を売る前買う前に把握しておきましょう。

1．手付解除

もっとも一般的な解除方法です。売主は受領済の契約金の倍返し。買主は契約金の放棄で契約を解除することができます。但し相手方が履行に着手した場合や手付解除期間を過ぎてしまった場合はできないので注意。

2．引渡前の滅失･毀損の場合の解除

この解除内容は契約した物が無くなってしまった場合の解除内容です。
例えば中古住宅などを購入してから天変地変などで売主、買主両者ともどちらの責任にも負えない時に該当します。その場合物件自体が無いので白紙撤回(契約事態が無い)になります。

3．契約違反による解除

その名の通りの解除です。例えばお金を支払ったのに物件を引渡ししてくれないなどこちら(買主・売主共に)は契約した内容にそって進めていても相手方が契約内容を守ってくれない場合です。こういった場合は別途売買契約書で定める違約金が対象となります。裁判沙汰にもなりかねないので契約内容を理解した上両者共にしっかり守って下さい。

4．融資利用の場合

不動産を買う。住宅を買う。現金で買えればいいのですが値段的にもローンを組む方が多いと思います。そういった方のための解除方法です。住宅ローンの通らなかった場合白紙解除の対象になります。但し、期間を別途定めるのでその期間を過ぎてしまった場合は出来ないので注意。

5．瑕疵担保責任

物件に隠れた瑕疵があった場合、買主が物件に対して目的が達せられない場合は契約の解除をそれ以外の場合は損害賠償請求を売主に対してすることができます。但し、期間を別途定めるのでその期間を過ぎてしまった場合は出来ないので注意。