

香川 たくさん種類がありますが、私が払ったのはどれになるのですか？

宮下 契約書に特段の記載がない限り、一般的に手付といえ「解約手付」のことを指すとされ（民法第五七条）、特に宅地建物取引業者が売主となる場合には解約手付とみなされます（宅建業法三九条二項）。

手付金と内金の違い

香川 よくわかりました。今回は、本契約後といえどもまだリフォーム工事は始めていなかったわけですし、相手も倍額の手付金を支払うと言っているの、あきらめるしかなさそうですね。

宮下 法律上はそうなります。ただし、注意しておきたいのが、手付金と内金の違いです。この二つは違いがわかりにくく混同されやすいのですが、大まかに言えば、次のように区別されます。

- ・手付金……手付契約締結時に相手に対して支払うお金。
- ・内金……代金の一部として支払われるお金。

香川 なるほど。私はいわゆる手付金のことを内金だと認識していたんですね。だから、「どうして払ったのにいまさら契約解除なんて言うんだろ」と思ったわけです。

宮下 なるほど。事前に、不動産業者に支払われるときに、「これは手付金ですか？内金ですか？」と確認をとればよかったですね。

香川 よくわかりました。ちなみに、もし今回何の問題もなく契約が成立して工事が始まっていたならば、残金は手付

金を引いた分になりますね。

宮下 そうです。また、次の段階で内金の支払いを求められた場合には、その分を引いた額が残金ということになったでしょう。

香川 内金を支払う段階になって、業者とトラブルになることもあるでしょうね。

宮下 そのような場合もあります。なお、内金を支払った後は、不動産業者からの解約手付による解除はできなくなります（民法五五七条第一項）。

香川 では、どのような場合に解除できるのですか？

宮下 相手方に債務不履行がある場合に解除が可能等です（民法五四一条、五四三条）。売主が建物を引き渡さなかったり、また買主が代金を支払わないなどの場合ですね。

香川 なるほど。今回気に入った物件を手に入れられなかったのは残念ですが、支払ったよりも多くの金額を得ることができたのはラッキーでした（笑）。今日はどうもありがとうございました。

宮下 前向きに考えるとそうなりますね。次にまたよい物件が見つかるとうれしいですね。



今月のことば

避難ゲーム【ひなんげーむ】

正式には「震度6強体験シミュレーション」という。内閣府がインターネットのホームページ上に作成したもので、地震への備えをクイズ形式で学ぶことができる形式となっている。「台所にいて揺れを感じたら取るべき行動は？」の問いに「コンロの火を消す」「ガス台から離れる」といった答えが用意されていて、その中から選ぶ。間違った答えを選ぶと「生き残りレベル」が下がり、減点が連続とゲームオーバーとなる。「揺れの前に地震発生を知らせる緊急地震速報が流れたらどうしたらいいか？」「家具が散乱した室内ではどうしたらいいか？」といった、避難所に向かうまでの正しい行動についての知識が求められる。



エコ安全ドライブ【えこあんぜんどらいぶ】

自動車の燃費向上に加えて、交通事故も減らす運転術。環境対策として国が普及を進めている「エコドライブ」をベースにした運転法である。日本損害保険協会が2004年に規定して普及に努めている。エコドライブには10か条の実践項目があるが、エコ安全ドライブはこの10項目のうち事故防止効果の高い項目の5か条を取り出したもの。(1) ふんわりアクセル「eスタート」、(2) 早めのアクセルオフ、(3) 加減速の少ない運転、(4) 車間距離は余裕をもとう、(5) タイヤの空気圧をこまめにチェック、である。損保大手の日本興亜損害保険では、08年10月から半年間、タクシー会社や金融機関など企業5971社に呼び掛け、約24万台が参加してエコ安全ドライブのコンテストを実施している。その結果、78%の企業で事故が減り、事故件数は全体で20%も減少している。