

払い終わる前に 契約成立!?

法律で解決!

中小企業トラブルは怖くない!

監修 宮下正彦 弁護士

事例

弁当店「おべんとう香川」を営む香川さんは、業績好調のため、新しく不動産を購入し、大通りに面した新しい店舗で販売をしたいと考えていました。ある日、理想的な店舗が見つかったので、書面を交わし、お金を払いまきました。しかし一週間後、不動産業者から契約を破棄したいと電話がかかってきました。困った香川さんは宮下弁護士のところへ相談に訪れました。

宮下 売買契約は交わされたのですか。

香川 はい。契約書も交わし、申込金も支払っていました。従業員である妻も乗り気で各方面にお知らせもしていたので、困惑しておりません。事情を聞いたところ、私より先に予約していたお客がいたにもかかわらず、担当者が失念していたようです。不動産業者は申込金の倍額を返金するからと言うのですが、納得できません。

宮下 心情お察しいたします。まず今回香川さんが支払ったお金について内容を整理しておきましょう。

契約段階で支払うべき お金の種類

香川 はい。一回目に来店したときに業者から「申し込まれるご予約があれば一〇万円ほどお支払いください」と言われました。そこで、二回目来店した際に支払いました。さらに三回目の来店では契約についてさらに話が済み、契約書を交わし、売買金額の一〇%分を支払うよう言われ、一五〇万円支払いました。その際、契約書のほかに、取引条件等を記載した書面ももらいました。

宮下 それは重要事項説明書ですね。宅地建

物取引業法、通称宅建業法では、不動産業者は契約に先立ち、買主に対して物件や取引条件に関する重要事項について、書面を交付して説明しなければならないとされています（宅建業法三五条）。

香川 なるほど。それで二回目の来店の際に支払ったお金は戻るのですか？

宮下 二回目の来店で支払われた一〇万円ですが、「申込証拠金」と呼ばれるものです。これは本契約前の段階で、契約する意思がある場合に支払う証拠金です。相場は五万円〜一〇万円とされており、もし契約が成立しなかった場合には、受け取った預かり金は全額返金しなければならぬとされています（宅建業法施行規則十六条の十二第二号）。

香川 今回不動産業者は払った金額の倍である三〇〇万円を返金すると言っていました。申込証拠金は含まれていないようですね。

宮下 そうですね。業者に対して申込証拠金についても全額返金するよう申し出るべきです。また、申込証拠金は本来返還されるべきものですが、トラブルを避けるため、支払う際に、「契約不成立の場合には全額返金のこと」など書かれた領収書を業者から受け取っておかれる方がよいですね。

香川 このような不動産契約には不慣れでうっかりしていました。次回業者と交渉する

際には忘れないようにしなければなりません。
宮下 さらに三回目に来店されたときに本契約を締結し、売買代金の一〇%を支払われたというのですが、これは「手付金」と呼ばれるものです。

香川 本契約をしたわけですから、その後「やっぱり売らない」というのは勘弁してほしいですね。

宮下 お気持ちは理解できますが、この手付けとは、売主が契約を解除することもできるし、逆に買主の側からも解除ができる性質のものなのです。厳密には、売買契約と同時に、手付け契約が締結されていることになり、売主が契約解除したい場合には、受け取った手付け金を返すとともに同額を購入予定者に返すことが必要です。いわゆる「手付け倍返し」と言われているものです。逆に、買主が契約解除したい場合には、支払った手付け金を手放すことで可能となります。

香川 買主の立場から見れば、本契約はしたものの、他にもっと魅力的な物件を見つけた場合には、手付け金の損失について涙を飲むことで契約破棄できるのですね。

宮下 そうです。なお、この手付け金には法律的に分類すると、「証拠手付け」「成約手付け」「解約手付け」「違約手付け」の四種類があります。それぞれの意味は、次のとおりです。

- ・ 証拠手付け……契約の成立を証明するために支払われる手付けのこと。
- ・ 成約手付け……契約が成立するための要件として支払われる手付けのこと。
- ・ 解約手付け……先ほど述べたように、契約解除したい場合には、売主はこの手付け金額の倍額を支払い、買主は手付け金額分を放棄する。

違約手付け……相手方の債務不履行の場合、この手付け金額を以って損害賠償額とする。