



## つばき時事通信

NO.22

## 高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

明けましておめでとうございます。

謹んで初春のお慶びを申し上げます。

昨年は震災の影響を受け、とても大変な年でしたが、日本全体は「絆」を感じ、一体となり震災復興また、日本経済の復興躍進に向けて共に共感し合い、共に頑張っていきたいと思っております。

今年もよろしくお願いたします。

司法書士 高橋弘孝

業務及び生活におけるちょっとした疑問点についてQ & A形式で皆様にお届けします。

〔土地建物 売買の問題〕

### Q 不動産売買のクーリング・オフとは)

不動産業者が開発した住宅地を業者の案内で見学し、現地で手付金を支払って売買契約を締結してしまいました。帰宅して考え直してみたのですが、安易に契約しすぎたと後悔しています。

不動産売買についてもクーリング・オフ制度による解約ができると聞いていますが、どのようなものか教えてください。

### A

宅地建物取引業法では、日用品などについて特定商取引に関する法律や割賦販売法が消費者保護の観点から定めているクーリング・オフ制度を取入れ、購入者の意思が不確定な状況でなされたと考えられる契約の申し込みを撤回し、または成立した契約を解除できることとしました。これは、従来、不動産業者の広告に誘われて現地案内を受け、その場で契約をさせられてしまうというケースが多くあったことから定められたものです。

### 契約の申込の撤回または解除

購入者は次のような条件をみたす場合には、書面により契約の申込の撤回または成立した契約の解除ができます。

- ① 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地建物の売買であること
- ② 宅地建物の引渡し前、あるいは代金全額の支払いを完了していないこと
- ③ 次の場所以外の場所で契約がなされていること

ア 業者の事務所

イ 継続的に業務を行うことができる施設のあるところ

ウ 一団の団地を分譲するための現地案内所 (テント張りなどは認められない)

エ 一団の団地の分譲で、代理・媒介を行う業者の事務所及びこれに準ずる場所  
オ 購入者が自ら申し出た場合の自宅または勤務先

④ 業者が次の内容を書面で買主に告げた日を含めて8日以内であること

ア 買受けの申込をした者または買主の住所氏名

イ 売主である業者の商号または名称、住所、免許番号

ウ 本制度の内容・効果を告げられた日から起算して8日を経過する日までの間は宅地・建物の引渡しを受けて代金の全部を支払った場合を除き、書面によって買受けの申込みの撤回または契約解除を行うことができること

エ 申込の撤回などがあった場合、業者はそれに伴う損害賠償または違約金の支払いを請求できないこと

オ 申込みの撤回などは、買受けの申込みの撤回などを行う旨を記載した書面を発した時にその効力を生じること

カ 申込みの撤回などがあった場合、手付金その他の金銭が支払われていれば、業者は遅滞なくその全額を返還すること

## 手付金

なお、ご質問のようなケースでは、手付金を放棄して契約を解約することも検討されるべきですが、その場合は、業者が「履行に着手」したか否かが問題となります。業者が履行に着手した後は、この方法による解約は認められなくなってしまいますからです。

[参考法令]

宅地建物取引業法 37 条の 2

民法 557 条 1 項

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き
7. 裁判所提出書類作成業務