

照会・回答業務

手付金不要又は少額の 低価格マンション分譲における 手付金の取り扱い

宮原 和宏

照会のあらまし

最近、土地・住宅価格の低下を背景に、いわゆる「一次取得者層」を主なターゲットとする分譲マンションの新規供給が盛んです。この背景には、分譲価格の低額化という面以外に、公的融資の融資額の増加と金利低下により資金調達面で非常に購入し易い状況になっているという事情もあります。

このため、特に地方都市等においては、自己資金は全く不要かあるいは極めて少額の自己資金のみで残りは全て公的資金の借入れによって購入が可能な例もあるようです。

通常、売買契約後に何らかの事情により契約を解除する場合、買主は手付金を放棄する

ことにより契約解除することとなりますが、このような手付金を全く払わない、あるいは極めて少額の手付金を払って、売買契約を行った場合で、買主が契約解除をしようとする場合、どのような問題が考えられるのでしょうか。

ここでは、マンション分譲の売主の販売代理業者から、このような場合の手付金の取扱いに関する照会があった例（売買代金二、五六六万円のうち二、五六〇万円を融資により賄い、残り六万円のみを手付金として売買契約時に支払いを受ける場合）について検討してみたいと思います。

事例の検討

手付契約は、要物契約であり、手付金の授受により成立します。手付金には、①証約手付②違約手付③解約手付の三種類があるといわれており、民法の規定では当事者間で何らの定めがなければ手付は解約手付とされます。さらに宅建業法では、宅建業者が売主である場合、手付金はその性質がいかなるものであれ（例えば証約手付であると明記されていても）、全て解約手付性を与えることとしています。（法第三九条二項）

解約手付とは、手付金の交付により契約解除権を留保しようとするものであり、契約の相手方が履行に着手するまでは、買主は手付金を放棄することにより、また、売主は手付金を倍返しすることにより、契約の解除を行うことができます。

従って、この事例で言えば、購入者は相手方の履行の着手前であれば、六万円のみを放棄すれば契約解除ができることとなります。

このような少額の手付の場合、購入者に対する契約上の制約が少ない為、いつでも容易に解約が可能となるので、少額の手付については解約手付ではなく証約手付としての意味

しか認めがたいという見解が学説としては一般的です(我妻、柚木等)。(売買代金九〇〇円に対して六円の手付金を交付した事例で、たとえ少額であっても解約手付とみてさしつかえないとした大正十年の大審院判例がありますが、学説はこれに批判的です。)これに対し、宅建業法上は、買主保護の観点から、業者が売主の場合、手付金は全て解約手付とし、更に、特約で解約手付性を排除しようとしても、買主に不利な特約は無効とされています。(法第三九条三項)

次に、売買代金と融資額の関係で手付金がゼロとなる場合は、どうなるのでしょうか。上記のとおり、手付金は要物契約ですから手付金の授受がない時は手付契約が成立せず、手付契約の機能たる解除権の留保がなされていないこととなります。つまり、購入者としてはローン条項により白紙解約になる場合以外は途中解約ができず、損害賠償の請求を受けることとなります。

このように、手付金を少額でも授受するかゼロにするかで大きく扱いが異なることとなり、少額の手付の場合業者にとって契約の拘束力が弱く、一方手付ゼロの場合購入者は損害賠償の請求に戸惑うことになりかねません。手付契約は売買契約とは別個の契約ですか

ら、両者納得できる一定の額を手付金として授受し、引き渡し時に売買代金に充当せずに返還するという方法も、後のトラブルを回避するための一つの方法かと思われます。(通常、手付金を授受する場合、引き渡し時に売買代金に充当する旨の条項が契約書に明記されている。)

なお、媒介による売買の場合は、業者売主の場合の手付金の取扱についての制限は適用されません。従って、少額の手付金の場合に契約解除の場合の損害賠償額の予定等の特約として定めることは双方の合意により可能となります。

(調査研究部調査課長)

