

自宅を売却しようと思い、不動産業者との間で売買価格1200万円の契約書を作成し、手付金240万円を受け取り契約した。2日後、別居している子どもが売却に反対したため、業者に契約をキャンセルすると話したところ、「解約は可能だが、解約手付として480万円を支払ってほしい」と言われた。クーリングオフできると思っていた。

(80歳代 女性)

「^{つい すみか}終の住処」は自宅と考えている人は、多いのではないのでしょうか。しかし、少子高齢化社会の現在、老後のライフプランを考え直したり、亡親から相続した土地や建物を売却したりという話は、よく聞きます。

宅地建物取引業法でのクーリングオフの制度は、売り主が不動産業者、買い主が消費者という前提になっているため、売り主が消費者の場合には、クーリングオフの対象外となっています。

今回のような例では、売買契約がいったん成立すると、無条件で契約を解除することができません。一定期間内では手付解除することは可能ですが、その期間が過ぎてしまうと解約ができないことになってしまいます。手付解除ができたとしても、売り主は手付金の倍額を買い主である不動産業者に支払うことになるため、注意が必要です。不動産取引は高額な取引となることが多く、手付金の金額も高くなってしまいます。

契約条項の中で、売り主がどのような責任を負うかについて、しっかりと確認することが大切です。売却した後でも雨漏りやシロアリ被害が見つかった場合などは、修理費用を請求されることがあります。また、自分が施設に入所するのであれば、自宅の引き渡しの時期も重要になります。

家の売却の際は、まずは家族や親族などとよく相談し、不動産適正取引推進機構のような不動産取引の専門機関に相談することも一つの方法です。