

# 中古住宅を 買うとき 売るとき

## 残金の支払いと物件の引渡し・ 取引でトラブルになったら

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 首席研究員  
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌『RETIO』やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

### 残金の決済(支払い)と 物件の引渡し

中古住宅の売買では、契約後は一般に図1の流れで進んでいきます。

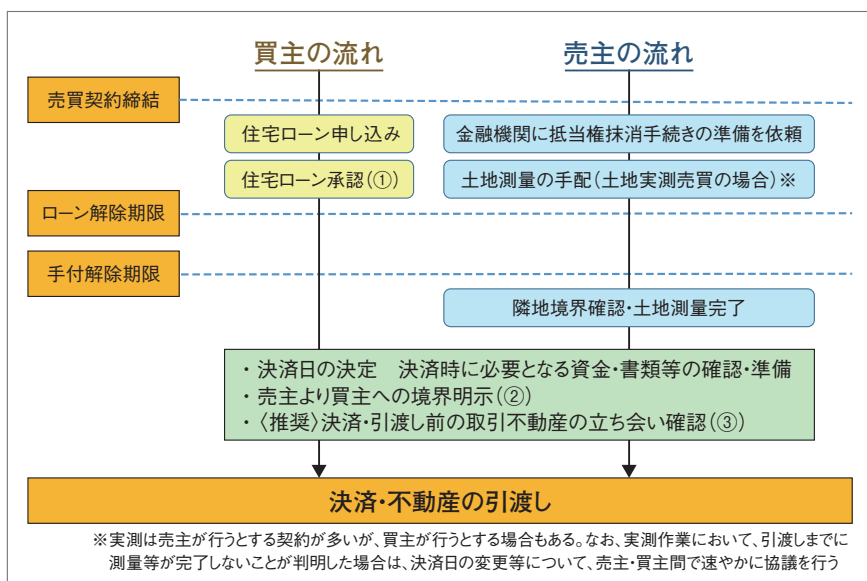
#### (1) 気をつけておきたいポイント

①ローン特約の契約解除期限を変更する場合は書面を必ず取り交わす

解除権保留型ローン特約において、買主のローン解除の申し出が解除期限後であった(あるいは、買主が解除期限の延長を申し出ていたが、売主が承諾していない)として、ローン解除が否定されてしまう例がみられます。

買主のローン審査が解除期限に間に合わない場合は、必ず、解除期限より前に、解除期限変更の合意書を売主と結ぶか、結べない場合にはローン解除を行うようにします。

図1 一般的な中古住宅売買(土地実測売買)における契約後の流れ



②売主の明示による境界の確認を引渡し日までに行う

後日の隣地との境界トラブルを避ける観点から、売主・買主の現地での境界明示・確認(または、隣地との境界確認書による境界確認)は、決済・引渡し日までに漏らさず行っておきます。

③決済・引渡し前において、取引不動産の状況について立ち会い確認をする〈推奨〉

中古住宅の売買では、引渡し後に「建物・設備に不具合があった、引き継ぐ予定の付属設備がなかった」等のトラブルがよく聞かれます。

決済・引渡し直前において、売主・買主が立ち会い、取引不動産の状況確認を相互に行っておくことが推奨されます。

#### (2) 決済・引渡し前の事前準備

買主側の資金準備、売主側の不動産引渡しの

準備ができれば、決済・不動産の引渡し日を決定し、媒介業者に確認を取りながら、次の確認・準備作業を行います。

- ・残代金の準備(融資金融機関への連絡・確認)
- ・固定資産税等の精算金の確認
- ・司法書士<sup>\*1</sup>への登記手続の依頼と、登記に必要な書類・登記関係費用の確認・準備

\*1 買主のローン金融機関は、買主の所有権移転登記と同時に抵当権設定登記を行うことから、買主は、依頼する司法書士を同金融機関に紹介してもらう方法もある

- ・残代金等の支払い方法(送金、銀行保証小切手、現金)の確認
- ・媒介手数料の準備

### (3) 決済・物件の引渡しの流れ

決済・物件の引渡しは、一般に次のような流れにより、売主・買主の履行を同時に行います。

- ①買主および買主のローン金融機関依頼の司法書士が、売主・売主抵当権者等が用意した登記手続書類(所有権移転登記、抵当権抹消登記等)の確認を行う。
- ②買主は、売主より引き継ぐ書類等(建物の鍵、建物に関する建築確認済証・検査済証・建物図面、測量図、隣地境界確認書等)を確認する。
- ③買主は、①・②の確認が得られた後、残代金・固定資産税精算金等を売主に引き渡す。
- ④売主が、残代金等の受取り\*<sup>2</sup>を確認したら、買主(買主・ローン金融機関依頼の司法書士)は、①・②で確認した登記手続書類等を受領して、決済・引渡しを終了する。

なお、不動産の決済・引渡しは、同時履行が原則で、片側が先行して履行することは、相手方が履行しないリスクがあることから、通常行われることはありません\*<sup>3</sup>。もし、相手方の履行の全部または一部が決済日に間に合わないようであれば、決済・引渡し日の延期等を検討します。

### (4) 引渡しを受けたら

#### ●引渡しを受けた取引不動産の確認

取引不動産について、契約不適合となる不具合等が発生していないか確認を行います。

もし、引渡し時に、契約不適合が存していたことが判明した場合には、売買契約書の契約不

適合責任に関する条項に従い、売主が担保責任を負うものについては、その履行を売主に求めます。

#### ●書類の保存

不動産のトラブルは、取引をしてから数年あるいは十数年後に発生することがあります。売買契約書や重要事項説明書等の取引関係書類、売主より引き継いだ書類等は、大切に整理・保管してください。

## 取引でトラブルになったら



不動産取引は、内容がさまざまな分野にわたり専門性も強いいため、トラブルになった場合に的確なアドバイスを得るには、その内容に応じた相談窓口を見つけることが必要です\*<sup>4</sup>。

トラブル解決や相談窓口を探す際の参考として、公的機関等のウェブサイト掲載の情報(Q & A等)を調べてみる、関係団体の電話相談を利用するなどの方法があります\*<sup>5</sup>。

### 宅地建物取引業者とトラブルになったら

#### ●国土交通省または都道府県に相談をする

宅地建物取引業者(以下、宅建業者)とトラブルになった場合は、宅建業者が免許を受けている、国または都道府県の宅地建物取引業法(以下、業法)所管課(以下、業法所管行政庁)に、訪問・相談する方法があります。業法所管行政庁は、民事上のトラブルに介入しません(民事不介入)が、相談の対象となった取引において、宅建業者に業法違反がある場合は監督・指導を行います。

なお、消費者および宅建業者が、話し合いに

\*<sup>2</sup> 送金の場合、振込み手続きだけでは売主銀行口座に入金されない場合があることから、売主銀行口座への入金確認がされた時点で資金の受渡し完了となる

\*<sup>3</sup> 例外的に、新築マンション分譲の場合は、引渡し日に売主業者の引渡し事務が集中することから、引渡し日より前に買主が売主業者の銀行口座に残代金等を振り込む(預ける)ことが行われる

\*<sup>4</sup> 【参考】(一財)不動産適正取引推進機構「不動産売買の手引き」69-71ページ「困ったときは」「困ったときのご相談窓口」  
<https://www.retio.or.jp/info/ebook/baibai/html5.html#page=75> (改訂によりページが変わる場合あり)

\*<sup>5</sup> 自治体などによっては、弁護士による法律相談や宅建業者による不動産相談を開設している場合があるので、自治体に相談会を行っていないか尋ねてみる方法もある

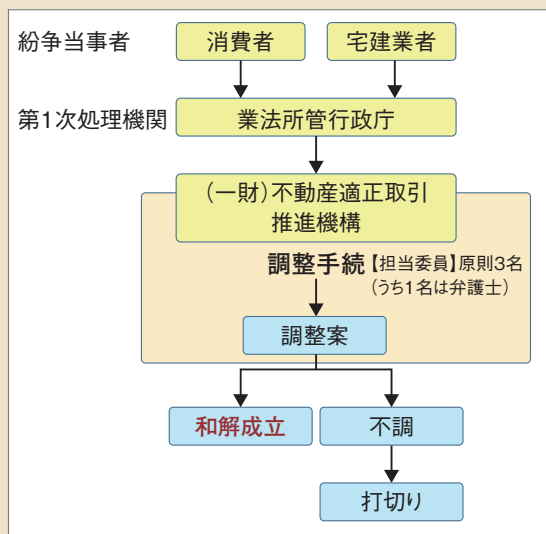
よる民事的解決を望んでいて、その調整手続が、(一財)不動産適正取引推進機構(以下、機構)の特定紛争処理事業<sup>\*6</sup>の要件を満たすものについては、両者に、同事業を紹介する場合があります。

## 〈(一財)不動産適正取引推進機構の特定紛争処理事業について〉

### 〈特定紛争処理事業の主な要件・特徴〉

- ・消費者と宅建業者との宅建業に係る取引かつ売買に関する紛争で、両当事者が特定紛争処理事業による民事的解決を望むもの
- ・機構への調整手続の要請は、業法所管行政庁が行う(紛争当事者から直接機構へ調整手続の要請はできない)
- ・調整手続会場は、東京・大阪の2カ所のみ
- ・費用は原則無料<sup>\*7</sup>

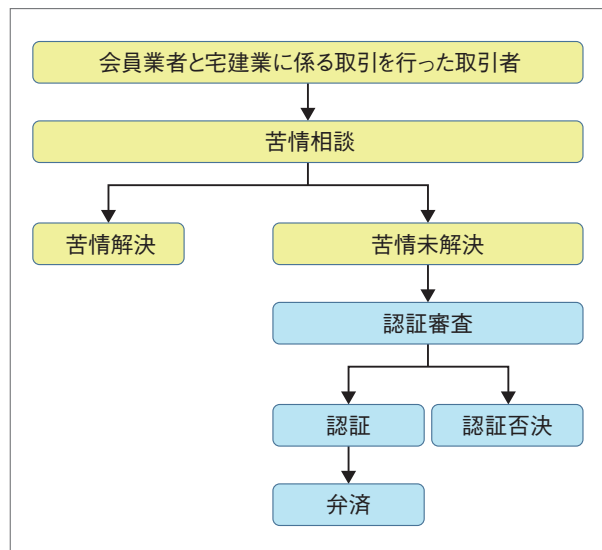
### 〈特定紛争処理事業の流れ〉



### 〈和解成立例〉

- ・前面道路について拡幅計画がある説明が、宅建業者より買主になかった  
⇒宅建業者が買主に解決金を支払うことにより和解

図2 保証協会の苦情解決・弁済業務の流れ



## ● 宅建業者が会員となっている宅地建物取引業保証協会に相談をする

(公社)全国宅地建物取引業保証協会および(公社)不動産保証協会<sup>\*8</sup>(以下、保証協会)では、その会員業者と宅地建物取引業(以下、宅建業)に係る取引を行った取引者からの、苦情相談を解決する業務や、当該取引において取引者が損害を被った場合に、会員業者に代わって弁済業務保証金から損害補填の弁済(上限がある)<sup>\*9</sup>を行う業務を行っています(図2)。

会員業者とのトラブルについては、保証協会に相談をする方法があります。

### 〈保証協会の弁済業務〉

取引者より弁済の申請があった場合、苦情解決業務を行います。解決ができなかった場合は、取引者が、会員業者との宅建業に係る取引により生じた債権<sup>\*10</sup>を有することについて認証審査を行い、認証したものについて、取引者に対して弁済を行います。

\*6 (一財)不動産適正取引推進機構ウェブサイト <https://www.retio.or.jp/info/pdf/tokuteifunsou.pdf>

\*7 鑑定費用等がかかる場合、当事者負担となることがある

\*8 (公社)全国宅地建物取引業保証協会ウェブサイト <https://www.hosyo.or.jp/>  
(公社)不動産保証協会ウェブサイト <https://www.fudousanhosho.or.jp/>

\*9 業法所定の営業保証金の金額(主たる事務所1000万円+その他の事務所ごと500万円の合計額)まで、なお、先順位の認証申出がある場合は、その認証金額控除後の金額まで

\*10 業法上の宅地建物取引に関する契約の債務不履行、取引の際の不法行為等により生じた債権が該当する。宅建業者との取引であっても、業法上の宅地建物取引に該当しない取引(原野商法による山林の取引、建物の請負契約に関する取引、金銭の消費貸借に関する取引等)により生じた債権は、その対象にはならない