

マイホームの請負契約をやめたら、高額な請求が…

【事例 40歳代女性】

マイホーム用に土地を見つけ業者へ連絡したところ、建築条件付きの土地だった。気に入ったので、土地の売買契約と同時に建物の建築請負契約も結び、土地と建物工事、諸経費込みで2800万円の住宅ローンを借りることにした。

ところが、申請した金融機関の住宅ローン審査が通らず、他行のローン審査が通ったとしても返済が心配になったため、業者へ契約解除を申し出た。すると業者から、銀行ローン申請費用、構造計算費、地盤調査費など合計36万円を請求されてしまった。

建築条件付き土地売買契約とは、土地の売主または売主の指定する業者と一定期間内に建物の設計協議を行い、請負契約を締結しなければ解除になる契約です。また、住宅ローンが組めない場合、そもそも契約を続行することができないため、ローン特約により契約は解除になると考えられます。

ただし、建物の請負契約を解除する場合は、注文者が損害を賠償していつでも解除することができるため、その損害金について具体的に協議をする必要があります。

【消費者へのアドバイス】

- ①ローン特約による契約解除のトラブルを防止するために、契約書には具体的な利用予定金融機関名を記載しましょう。
- ②建築条件付きの土地の購入にあたっては、解除の条件なども含め契約内容をよく把握したうえで契約しましょう。
- ③建物の請負契約は、十分に建物の設計協議を行い、見積金額を確認した上で締結しましょう。請負契約後に土地売買契約の解除を申し出た場合、無条件で解除することができず、手付金の放棄等の金銭負担が生じます。
- ④契約を解除する場合は、後日の紛争を避けるために、合意内容を書面で交わしておきましょう。業者が過大な諸経費を請求するケースなどもありますが、その場合は、宅地建物取引業法所管課またはお近くの消費生活相談窓口にご相談ください。

(問合せ先) 行田市消費生活センター(市役所内・内線495)または
埼玉県消費生活支援センター春日部048-734-0999