



住宅購入契約をやめたら キャンセル料が必要？

相談者の気持ち

外国人で、日本語は日常会話程度できます。住宅購入を申し込んだ際、銀行融資の審査が通らなかったためキャンセルを申し出たところ「解除期限を過ぎているのでキャンセル料が発生する」と言われました。解除期限について聞いた覚えがありませんが、日本語の説明だったので理解できなかったのかもしれませんが、支払わないといけませんか？



小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省(現経済産業省)などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



日本語の能力が十分でなくても、相手からの説明を理解することができ、契約の内容についての判断能力があれば、契約は有効に成立します。相談者は日常会話が成立する程度の会話力があり、住宅の購入契約により、自分がどのような契約上の義務を負うことになるのかを理解することができているようなので、契約は有効であると思われます。契約が有効であっても、キャンセル(解除)をすることはできますが、解除期限を過ぎていて、その解除期限について聞いていなかったようなので、それにより、キャンセル料を払わなければキャンセルができないのかが問題となります。

契約解除に関する事項は、「重要事項説明書」において必ず記載されていなければならず、宅地建物取引士が説明をしたうえで書面を交付しなければなりません(宅地建物取引業法35条1項)。重要事項説明書の内容が十分理解できないまま契約したとしても、契約を解除するのであれば、原則として契約の定めに従う必要があります。

キャンセルについては、違約金を払って解約するほかに、クーリング・オフという制度があり、本相談のような宅地建物取引の場合、次の条件を満たした場合、契約を解消することができます(同法37条の2)。

①売主が宅地建物取引業者であること ②契約をした場所が売主の事務所等以外の場所であること ③申込みの撤回(クーリング・オフ)ができること及びその方法を告げられていること ④③について書面交付がされていること ⑤③を告げられてから8日以内であること、の場合に、書面により通知することで認められます。

事業者は「解除期限を過ぎている」と言っていますが、相談者の場合、「解除期限について聞いた覚えがありません」ということですので、③と④が満たされていないのではないかとということが問題になります。もし相談者が③の告知(説明のことです)を受けていたとしても、④の書面交付を受けていなければクーリング・オフができることとなります。この場合、そもそも「8日」は始まっていないので、期間制限は無関係であり、書面が交付されない限り、いつまでもクーリング・オフができます。

また、相談者は銀行融資の審査が通らなかったということですが、融資が通らなかった場合に契約がどうなるのかも、重要事項説明書において記載されていなければならず(同法35条1項12号)、融資が不成立の場合には契約を解除することができるようにするものとされています(国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」)ので、相談者はこちらを主張して契約を解除することもできます。