

<STEP 6 売買契約>

契約書（資料4）では引き渡しに関する条項が最も重要です。代金を全額払うのと同時に引き渡しであれば問題ありませんが、売主の都合で引き渡しが遅延することがあります。その間に災害等で物件が損壊した場合は、損害について売主が責任を持つことを明確にしておく必要があります。

手付の有効期間や解除の条件も契約書に記載されています。手付は基本的に契約の履行に着手するまで有効です。では、「履行に着手」とは何を指すでしょうか。残金の支払い、引き渡し、登記、などが履行の着手に当たります。履行に着手したあとは契約の解除はできず、手付の放棄だけでなく損害賠償の請求を受けることになります。ローンの申し込みは履行の着手にはなりません。

また、契約を結んで物件の引き渡しを受けたあとで、隠れた瑕疵が見つかった場合に、損害賠償や契約の解除などを請求することができます。損害の賠償が受けられるかどうか＝売主が瑕疵担保責任を負うかどうかやその期間なども契約書に書かれていますので、必ず確認しましょう。

