

## 不動産割賦（月賦）売買のよくある質問

### 1. 割賦金（月々）が止まったら本当に出て行ってくれるの？

- 公正証書（強制執行認諾付）を作成してありますので、出て行かない様であれば当然、強制執行（強制退去）に踏み切りますので大丈夫です。

### 2. 何か月延滞したら強制執行かけられるの？

- 契約者との公正証書の内容にもよりますが、一般的には2～3ヶ月程度が常識的な範囲ではないでしょうか？但し、売主の意向で自由に決められます。

### 3. 買主が出て行くから「今までの金返せ」って言ってこないの？

- 本契約では一方的な契約解除は出来ない契約になっています。しかも、今までに支払った金員全て売主様に帰属されますので大丈夫です。

### 4. 買主が勝手に第三者に売っちゃたりしないの？

- 本契約では、契約期間中（割賦金完済まで）は売主に所有権があります。しかも、契約書に第三者への転売、貸与又は占有することが出来ないと明確に記されています。

### 5. 契約者（買主）がもし亡くなったらどうなるの？

- 法定相続人が継承できます。しかし、割賦金が払えない場合は債務不履行になりますので、契約解除（退去）となります。（任意ですが、原則生命保険に加入頂きます）

## 6. 契約者（買主）は誰がどのように決めるの？

- 買主の審査判断及び、決定は売主、不動産会社、当協議会で協議し確定します。又、売主は事前に買主に面談し最終的な決定権は売主にあります。

## 7. 買主とのトラブルや問題が発生した場合どうするの？

- 当協議会が法律、条例、慣習に基づき、売主、買主の間に入り、中立、公正な立場で仲裁、調停をさせていただきます。それでも困難な場合は法的措置を講じます。

## 8. 契約期間中の天災で建物に問題が生じたらその負担は？

- 買主とは賃貸契約ではなく、売買契約です。契約締結後はすべて買主の負担となります。建物だけでなく固定資産税や火災保険なども買主負担です。

### **不動産割賦（月賦）売買は、様々な法律が絡んでいます。**

まずは割賦（月賦）販売法に始まり、特定商取引法、宅建業法、そして民法もあります。

その中で一番重要なのが民法です。

当事者間で合意、了承して契約が結ばれる訳ですから、民法における解釈、認識、価値観などが互いに同意されていれば、何の問題もありません。しかし、時間が経過することにより、様々な問題が生じ、互いの利害のみを主張しあう事で、契約（特に民法）の内容における解釈が変わってきてしまい、トラブルになってしまうのです。

そこで、当協議会では不動産割賦（月賦）売買契約書と、何より公正証書（強制執行認諾付）を作成することにより、売主、買主間のトラブルが平和的に解決出来る様サポート支援いたします。