

不動産割賦(月賦)売買の 公正証書の役割と重責について

公証制度とは

公証制度とは、紛争が起きてから解決を図る司法機能を果たす「裁判制度」とは異なり、将来起こりうる可能性のある紛争予防を図る事を目的として、司法機能を果たすのが公証制度です。

公証人とは

公証人は法務大臣によって任命されます。その職歴は裁判官、検察官、法務局長、司法書士などの法律の専門家であり、法曹界で長い経験と豊富な知識を持つエキスパートです。

公正証書とは

公正証書とは「契約の成立や一定の事実を公証人が当事者から聞き取り、作成する公的文書の事です。例えば、土地売買契約、建物賃貸借契約、金銭消費貸借契約、離婚協議書、遺言書の作成など多岐にわたります。

公証人役場とは

公証人役場とは、法務省及び法務大臣によって指定された国の機関です。公証人が執務し、公正証書の作成、私文書の認証、確定日付の付与等を行います。現在、日本全国に約300ヶ所あります。

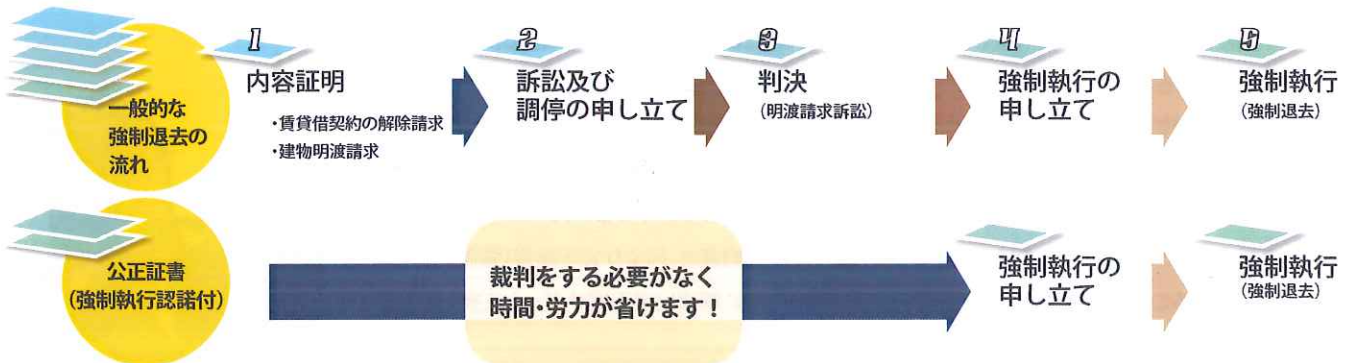
強制執行とは

強制執行とは、債務者の財産、給与等を強制的に差し押さえ、法律に基づいて合法的に支払を実行させるという行為を言います。しかし不動産割賦売買においては、強制退去をさせる事との意味合いが強いです。

強制執行認諾とは

公正証書の強制執行認諾とは、契約者(買主)が公正証書に金銭の支払い目的及び、その金額が明記されていて、且つ「支払いが怠った時は強制執行しても結構です」という旨の陳述が記載されているものが強制執行認諾付公正証書です。

公正証書の効力



公正証書は勝訴判決と同等な法的手段です！



まず公正証書の安全性、
執行力をご説明いたします

全国不動産ソリューション協議会

不動産割賦(月賦)売買の不安を解消します!(Q&A)

Q1

割賦金(月々)が止まったら本当に出て行ってくれるの?

A 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。

Q2

何か月延滞したら強制執行かけられるの?

A 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。

Q3

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?

A 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。

Q4

買主が勝手に第三者に売っちゃたりしないの?

A 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。

Q5

契約者(買主)がもし亡くなったらどうなるの?

A 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)

Q6

契約者(買主)は誰がどのように決めるの?

A 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。

Q7

買主とのトラブルや問題が発生した場合どうするの?

A 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。

Q8

契約期間中の天災で建物に問題が生じたらその負担は?

A 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。



企画・開発
運営・管理

一般社団法人
全国不動産ソリューション協議会

本部:〒176-0022 東京都練馬区向山1-13-2アサマビル3F
高崎支部:〒370-0069 群馬県高崎市飯塚町367-1オリヴィエビル5F Tel.027-370-2290 Fax.027-370-7131

まずお気軽にお問合せ下さい!

0120-901-510

MAIL info@jres.jp.net