<u>涓 构瀵兼姤缃 - 涓 浗鏃ユ湰鏂伴椈鏃朵簨.</u> 鍦ル棩鍗庝汉绀惧尯浜ゆ祦

卖主不守约定 可以解除契约

法务

鍙戝竷浜庯細2007/04/26 05:10

张先生和一家不动产商签订了在东京郊外用2000万日元购买一块土地的契约。契约上写明转交土地和土地过户登记手续都在契约签订十天后办理。但是,签约十天后,这家不动产商并没有向张先生移交土地和办理土地过户手续。他们只是说:"稍微再等一等。"但是,一个星期过后,张先生再次找他们时,这家不动产商已经没有履行契约的意思了。显然,这样发展下去,契约就要半途而废了。那么对于不履行契约的不动产商,张先生应该采取什么样的法律手段来对付呢?

业内释案

根据日本《民法》第555条的规定,土地买卖的契约签订后,对于卖主来说,就有转交土地的义务和办理登记过户手续的义务;对于买主来说,就有支付购地金额的义务。因此,当卖主不履行契约签订后应尽的义务(转交土地、办理过户手续)时,买主可以强制卖主履行契约,也可以要求卖主支付损害赔偿,还可以要求卖主解除契约。也就是说,对于买主来说,有三项选择。

所谓要求卖主"强制履行"契约,不是说要去和他吵架,更不是对他进行暴力威胁,而是通过法院(裁判所)等国家权力机关的裁决来要求卖主履行契约义务。我们认为张先生最后可以通过这个手段来对付这家不动产商。

另一种方法是要求卖主支付损害赔偿。因为你的违约行为给我造成了损失,当然就要向我支付损害赔偿。

第三种方法就是解除契约。在解除的时候,张先生需要确认三点,那就是:1、当事者没有履行契约是否有理由?2、对于当事者没有履行契约义务的事情,张先生是否在一定的时间内通知了对方?当事者是否在规定的时间过后,仍然没有履行契约?经过确认无误后,张先生就可以要求解除契约,同时索回自己支付的定金,双方的义务也就同时消失了。

在我们看来,如果张先生非常中意这块土地,那就不妨采取第一种方法;如果觉得很难从这家不动产商手里得到这块土地,那就不妨采取第三种手段。还有,既然这家不动产商没有在约定的日子转交土地,那就是给张先生造成了损害,所以也不妨采用第二种方法。当然,这三种方法还可以综合在一起使用,这样可能效果更好些。