

放弃定金后 就可以解约

法务

浣滆

鍙戝竷浜庯細2007/05/03 15:41

案情回放

王老板与一家不动产签订了一个契约,内容是用2000万日元购买东京郊外的一块土地,同时还支付了200万日元的定金,日文叫做"手付金"。后来,王老板又从报纸的广告上看中了一块土地,无论是在面积的广度上,还是距离车站比较近的方便度上,都比那块需要用2000万日元购买的土地好。

因此,王老板想废止原来的契约,转而购买这块土地。这个时候,王老板还没有从不动产那里办理土地过户的手续,土地也还没有拿到手。现在,王老板整天愁眉苦脸,担心提出废止这个契约的要求后,对方会向他提出"损害赔偿"的请求,他不知道应该怎样处理这个已经感到非常棘手的契约……

业内释案

在评析王老板这个案例之前,我们应该先解释一下日本社会的"手付金"。在日本,签订契约的时候,签约当事者的一方向另一方支付的金额,就叫"手付金"。在签订买卖契约的过程中经常使用。这其中还有不同的类别,例如:"证约手付"、"违约手付"、"解约手付"等。契约是必须遵守的。但是,签约后产生后悔的心情,也是世间常有的事情。对于这种情况,日本《民法》中制定了通过支付"解约手付"而自由解除契约的制度。具体地说,日本《民法》第557条规定:"1项,买主向卖主支付'手付'后,当事者已经开始履行契约,买主如果放弃'手付',买主可以把这笔钱作为偿还而解除契约。2项,根据1项解除契约的人,不负有损害赔偿责任。"

了解了相关法律后,我们就能够判断出,只要王老板放弃了那200万日元的"手付金",就可以解除这个契约,而且也不用担心还要承担其他责任。

当然,我们更想通过这个案情提醒华人朋友,要尽力避免"冲动性购买欲",这样可以减少一些不必要的损失。