

通常不動産(土地・建物等)を売買する場合、不動産売買契約を締結し、売主・買主がそれぞれ準備(売主は土地の測量や建物の清掃等の不動産の引渡し準備、買主は銀行ローンの手配等の代金を払う準備)をした後で、「不動産の引渡し」と「売買残代金」の支払いを同時に行います。ここで売買残代金という言い方をするのは、契約時に通常売買代金の額の10%程度を手付金として売主に交付(支払う)ので不動産の引渡し時に支払うのは売買代金全額一手付金となり、残代金という言い方になるのです。また引渡しとは現実的な物件の引渡しは当然として、所有権移転登記手続きをする事も意味します。

買主が金融機関の融資で不動産を購入する場合、抵当権の設定も同時に行うので、銀行の応接室等で引渡し、融資、残代金支払い、抵当権設定も一緒に行われます。

ところで中には銀行融資を利用せず自己資金で購入する方もおられます。そのような方の中で、不動産の所有権移転日より数日前の時間がある時に残代金を売主の口座に振込してもいいか?と聞かれる場合があります。金額が金額なので支払い方法は通常銀行振込です。銀行融資を使わないので所有権移転登記手続きは不動産会社等で司法書士同席にて行うのですが、その何日か前に支払うという事です。

引渡しの後ではなく(これはこれで困りますが)事前に支払うわけなので一見問題なさそうに思えますが、実はちょっと困ります。一般的な不動産売買契約書には「売買代金全額を支払った時に所有権が移転する」と書いてあるのにこの場合、代金全額を支払った時点で登記移転の手続きが出来てないのです。代金全額を支払った時点で所有権は移転しているのですが、所有権移転登記手続きをしていないと買主の権利が不安定な状態になってしまいます。このような場合どんな(良くない)事起こる可能性が考えられるかは、紙面の都合上書ききれませんので、直接私に聞いてみて下さい。