

宅建業法～第9章

8種制限

- クーリング・オフ
- 手付の額の制限と手付金の保全措置
 - 瑕疵担保責任の特約の制限

1. 8種制限とは？

民法：売主と買主を対等とした一般的ルール

宅建業者と一般消費者では、不動産取引に関する知識や経験に大きな差がある

⇒ 宅建業者にハンディキャップを！これが『8種制限』

- ①自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限
- ②事務所等以外の場所でした買受の申し込みの撤回等(クーリング・オフ)
- ③損害賠償額の予定等の制限
- ④手付の額の制限等
- ⑤手付金等の保全措置
- ⑥瑕疵担保責任の特約の制限
- ⑦割賦販売契約の解除等の制限
- ⑧割賦販売における所有権留保等の禁止

2. 8種制限の適用関係 7/10

売主	買主	適用
宅建業者	宅建業者以外	あり
宅建業者	宅建業者	なし
宅建業者以外	宅建業者	なし
宅建業者以外	宅建業者以外	なし

適用は、売主：宅建業者 買主：宅建業者以外 のみ
媒介・代理を行う宅建業者は適用外

3. 8種制限① 4/10

～自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限～

① 他人の所有する物件(他人物)の売買の禁止

【例外】

宅建業者が、所有者との間で物件を取得する契約を締結していれば自ら売主となって売買契約締結することができる

※ 所有者との間でどのような契約が締結されているかがポイントで、代金を支払っているか、移転登記や引渡しを受けているかどうかは関係ない

※ 物件の取得契約は、**予約**でもOK

停止条件付の契約締結では、売買契約の締結はできない

② **未完成物件**の売買の禁止

【例外】

手付金等の保全措置が講じられている場合、自ら売主となって売買契約締結することができる

3. 8種制限②^{9/10} ～クーリング・オフ 1～

買主が宅建業者の「事務所等以外の場所」で買受の申込み又は契約の締結をした場合に、一定の期間、無条件に申し込みを撤回し、又は契約を解除できる(=クーリング・オフ)

①クーリング・オフの方法

必ず書面で行う

②クーリング・オフの効果

書面を**発した時**に生じる

売主は、違約金・損害賠償の請求はできない

+ 既に受領していた手付金なども速やかに全額返還

3. 8種制限② ～クーリング・オフ 2～

クーリング・オフができない「事務所等」

① 宅建業者の事務所

② (契約締結、申込みを受ける) 事務所以外の出張所・現場事務所等

③ 一団の宅地建物の分譲を行う案内所で、土地に定着するもの

Ex. (契約締結又は申し込みを受ける) モデルルーム、案内所等

④ ①～③の場所で、売買に関する説明をした後、その宅地建物に関し展示会その他の催しを土地に定着する建物内で実施する際の実施場所

⇒ ①～④ : 土地に定着した専任の取引士を設置すべき場所

⑤ 買主から **申出があった場合の、買主の自宅または勤務先**

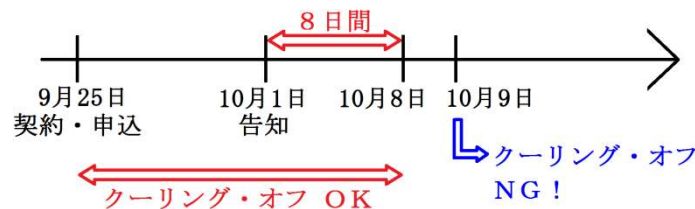
※ 「申込みの場所」と「契約締結の場所」が異なる場合

⇒ 「申込みの場所」を基準にクーリング・オフできるか否かを判断

3. 8種制限② ～クーリング・オフ 3～

クーリング・オフができない「例外」

- ① 宅建業者からクーリング・オフできる旨及びその方法を、
書面で告知された日から起算して**8日を経過**した場合(初日算入)



※ 宅建業者に告知義務はない
⇒告知がなかったり、口頭で告知された場合、**買主は時期に関係なくいつでもクーリング・オフできる**

- ② 物件の**引渡し**を受け、かつ、**代金全額を支払った**場合
契約の履行が完了しているため、クーリング・オフはできない
→ 引渡しを受けていても、代金全額を支払っていなければクーリング・オフはできる

クーリング・オフに関する特約

宅建業者でない買主に不利となる特約は無効

3. 8種制限③ 10/10 ～損害賠償額の予定等の制限～

損害賠償額の予定及び違約金の定めをするときは、これらを合算して、代金の2割を超えることはできない。

<注意> 損害賠償額、違約金の「それぞれ2割」ではなく、
「合算して」2割以内

⇒ 規定に反する特約は、その超える部分についてのみ無効

※ 「手付金」は、この2割の枠内に含まない

当事者間で損害賠償額の予定を定めなかった場合は、この規定の適用はない

→ 証明した実際の損害額全部を請求できる(民法)

3. 8種制限④ 8/10 ～手付の額の制限等～

交付される手付はすべて解約手付

→ 相手方が履行に着手するまでは

買主:手付を**放棄**することによって契約を解除できる

売主:手付の**倍額**を償還することによって契約を解除できる

※ これに反する買主に不利な特約は無効

解約手付の上限額は、**代金の2割**以内

※ 2割を超える部分は無効

→ 買主は2割の手付を放棄して解約でき、2割を超える部分は
返還請求できる

3. 8種制限⑤ 10/10 ～手付金等の保全措置 1～

一定額を超える手付金等※を受領しようとするときは、**事前に**一定の保全措置を講じなければならない

※ 手付金等

契約締結後、引渡し前までに授受される金銭で、名目の如何を問わず代金に充当されるもの

Cf.「申込証拠金」は、厳密には手付金等ではないが保全措置が必要

宅建業者が保全措置を講じない場合、買主は手付金等の支払いを拒むことができる(債務不履行責任も負わない)

3. 8種制限⑤ ～手付金等の保全措置 2～

保全措置の方法

保全措置の概要は重要事項の説明の対象になる

- ①銀行等による保証(保証委託契約)
- ②保険事業者による保険(保証保険契約)
- ③指定保管機関による保管(手付金等寄託契約)

※宅建業者が任意に選択できるが、
未完成物件については③は用いることができない

【例外規定】 次の場合は、保全措置不要

- ①受領する手付金等の額が少額の場合
完成物件・・・代金の10%以下、かつ、1,000万円以下の場合
未完成物件・・・代金の5%以下、かつ、1,000万円以下の場合
- ②買主への所有権移転登記(又は所有権保存登記)がされたとき

3. 8種制限⑥^{8/10} ～瑕疵担保責任の特約の制限～

①宅建業者の規制

宅建業者が自ら売主として、業者でない買主との間で売買契約を締結する場合
～瑕疵担保責任は、民法の規定よりも買主に不利な特約をすることができない！

<民法の規定>

目的物に隠れた瑕疵があったとき、善意無過失の買主は、

- ①損害賠償請求権、もしくは目的が達成できない場合は契約解除権を行使できる
- ②買主が瑕疵の存在を知ってから1年間
- ③売主の故意・過失は問わない！（無過失責任）

②例外規定

※「物件の引渡しから2年以上」とする特約は有効（契約から2年以上ではない）

3. 8種制限⑦^{1/10} ～割賦販売契約の解除等の制限～

○宅建業者の規制

宅建業者が自ら売主として、業者でない買主との間で割賦販売契約を締結する場合

～買主が割賦金について履行遅滞になって、業者が30日以上を期間を定めて書面で履行を催告し、その期間内に履行がなされない限り・・・

・・・これを理由に契約を解除したり、または支払い時期の到来していない割賦金の支払いを請求することはできない。

～本規定に反する特約は無効

3. 8種制限⑧^{2/10} ～割賦販売における所有権留保等の禁止～

○宅建業者の規制

宅建業者が自ら売主として、業者でない買主との間で割賦販売契約を締結する場合

～原則として、所有権の登記を留保することを禁止

(宅建業者は物件の引渡しまでに、登記その他の売主の義務を履行しなければならない)

○例外規定

・割賦金の支払いが代金の3/10以下の場合

・3/10を超える金額の支払いを受けても、残金について抵当権や保証人等の担保措置を講じる見込みがない場合

～これらの場合は引渡し後の所有権の登記の留保が認められる。

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

