

不動産法特論⑫

8種類制限①



1. 8種類制限の趣旨

不動産取引において、宅建業者が自社物件の住宅やマンションを販売するような場合もあります。このとき、問題となるのが、売主の宅建業者が一般人の買主に対して不利となるような契約を締結することです。

不動産取引に精通した宅建業者と不動産取引についての知識と経験に乏しい一般人との取引では、一般人が情報の非対称性の状況に置かれています。その結果、宅建業者が一般人の不動産取引に不慣れな面を利用して、買主に不利となる契約を押し付ける危険性があります。

そこで宅建業法は、**宅建業者が自ら売主**となる宅地建物の売買契約において、**買主が一般人**である場合、**一般人を保護するため**に、売主の宅建業者に対して、**8種類の業務上の制限**を課しています。従って、一般人同士の不動産売買契約を宅建業者が媒介をした場合や宅建業者同士の不動産売買契約には、8種類の業務上の制限は適用されません。



2. 8種類制限の内容

8種類制限とは、次の通りです。

- ① クーリング・オフ
- ② 手付金等の額の制限
- ③ 手付金等の保全措置
- ④ 他人物売買の制限
- ⑤ 損害賠償額の予定等の制限
- ⑥ 契約内容不適合担保責任についての特約の制限
- ⑦ 割賦販売契約解除の制限
- ⑧ 所有権留保等の制限

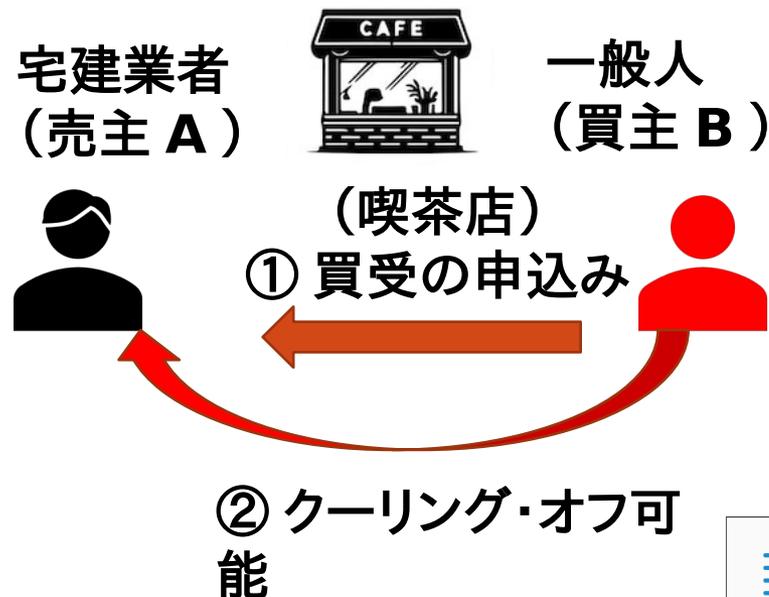
今回は、以上のうちから、①～③を取り上げます。



3. クーリング・オフ制度

「**クーリング・オフ制度**」とは、宅建業者が自ら売主で買主が一般人となる宅地建物の売買契約において、買受けの申込みまたは売買契約が安定的でない場所（宅建業者の事務所等以外の場所）で行われた場合に、**買主が書面により買受けの申込みを撤回し契約を解除することができる制度**です。

例えば、宅建業者 A が自社が開発した住宅を一般人の B に販売する
場合です。当該住宅の売買契約を
宅建業者 A の事務所ではなく、最寄りの駅前の喫茶店で行ったとします。
B が**喫茶店で住宅を買受け**
る申し込みをして、その場で契約をしたとします。この場合、原則として、**B は、当該契約を解除**
できます。



4. クーリング・オフ制度の趣旨

買主である一般人に、クーリング・オフ、つまり、契約の解除を自由に認める理由は、宅地建物取引士もいないような物件情報を十分に確認できない場所において、誤った判断をした**買主を保護するため**です。

宅建業法は、購入者が宅建業者の事務所等以外の場所（買主にとって精神的に不安定な場所）で判断を誤った場合には、**一般人保護のために書面により申込みの撤回または契約の解除を認めること**としました。

契約解除通知書

私は、貴社との間において後記の内容の契約を締結しましたが、本書面をもって契約を解除します。

つきましては、すでに支払っている手付金の〇〇万円を速やかにお返してください。

記

契約日 平成〇〇年〇〇月〇〇日
物件名 〇〇〇〇
金額 金〇〇円（税込み）

東京都〇〇区〇〇丁目〇〇番〇〇号
田 中 太 郎

東京都〇〇区〇〇丁目〇〇番〇〇号
〇〇不動産株式会社
代表取締役社長 山 田 花 子 様



5. クーリング・オフができる場所

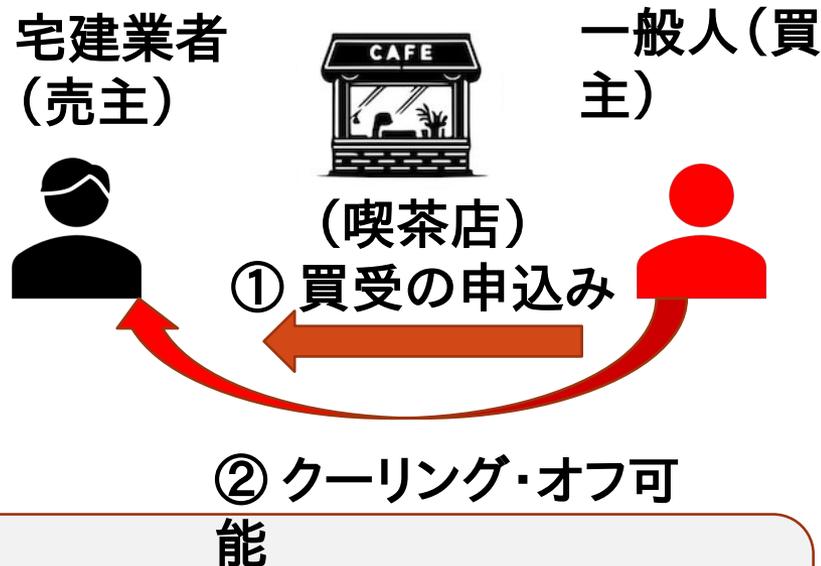
クーリング・オフが可能な場所とは、買主が**不安定な状況で契約を行った場所**です。それは、宅建業者の事務所等以外の場所であり、具体的には次の通りです。

① 喫茶店・レストラン・旅館・ホテル・

銀行のロビー等

② テント張りの案内所・仮設小屋の案内所等

③ 宅建業者が申し出た場合の、購入者の自宅・勤務先



こうした不安定な場所で行われた「**買受けの申込み**」や契約については、買主は買受けの**申込みを撤回し、契約を解除**することができます。



6. クーリング・オフの判断基準

なお、クーリング・オフの可否は、「買受けの申込み」の場所^①で判断します。

例えば、買受けの申込みを喫茶店で行い、契約は事務所で行った場合、クーリング・オフが可能です。



③ クーリング・オフ不可

宅建業者
(売主)



一般人(買主)

(喫茶店)主

① 買受けの申込み



③ クーリング・オフ可能

しかし、買受けの申込みを宅建業者の事務所で^①行い、契約は喫茶店で行った場合、クーリング・オフはできません。



7. クーリング・オフができない場所

クーリング・オフができない場所(安定的な場所)とは、次の通りです。この場所で、買受けの申し込みをした場合、**クーリング・オフはできません。**

① **宅建業者の事務所**

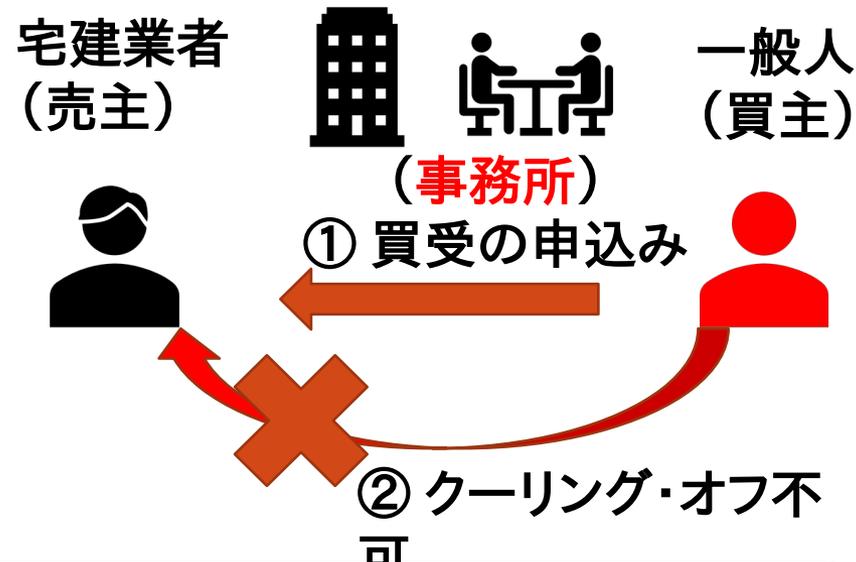
② **取引士がいる事務所以外の施設・**

案内所・展示会場・モデルルーム

③ **他の宅建業者に媒介・代理を依頼**

した場合のその宅建業者の事務所等

④ **購入者から申し出た場合の、購入者の自宅・勤務先**



なお、**購入者から申し出た場合の場所は、購入者の自宅・勤務先**に限られます。例えば、購入者から申し出た場所が喫茶店の場合、クーリング・オフは可能で



8. クーリング・オフが可能な期間

原則、**いつまでもクーリング・オフは可能です**。期間の制限はありません。しかし、不動産営業では、事務所以外の場所で契約をすることもあります。そうした場合に、いつまでもクーリング・オフができるとなると宅建業者も解約のリスクを負います。

そこで、宅建業者は事務所等以外の場所で買受けの申し込みを受け、売買契約を締結した場合、**買主に対しての「告知」**をすることで、クーリング・オフの期間を**「8日間」に制限**できます。買主に対して、買主が申込みの撤回を行うことができる旨を記載した**書面（「告知書」**）を、買主に交付してクーリング・オフができる旨を告知します。

買主は、告知書の交付を受けた場合、**8日間以内に撤回等の書面を発すれば有効に撤回等**ができます。撤回等の効力は、通知を発したときに生じます（発信主義）。書面によるクーリング・オフの告知をしてから**8日を経過した場合**、買主は買受けの申込みの**撤回または契約の解除はできません**。契約は**有効**となります。



9. 告知書による告知がされた場合のクーリング・オフ期間

クーリング・オフ期間

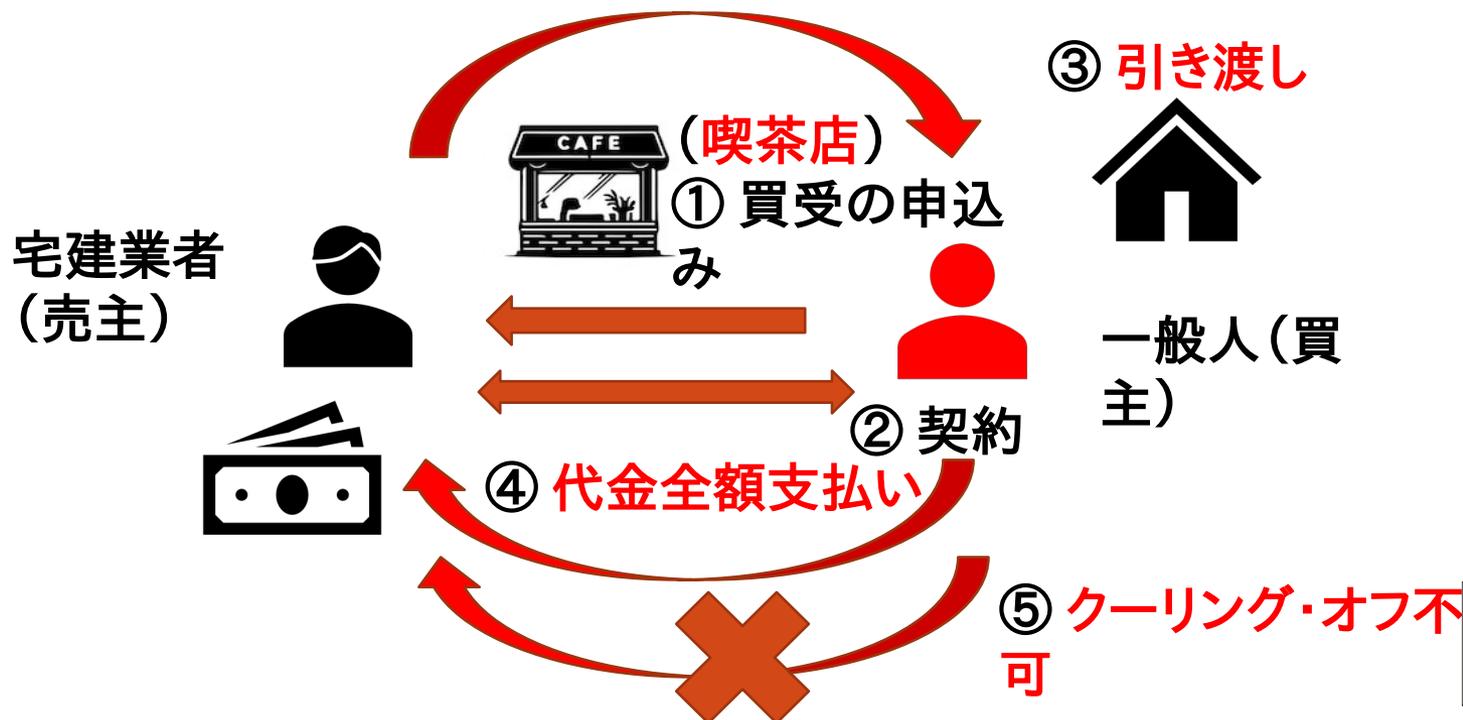
告げられた日から起算して8日間

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
契約日			告知						解除	
			①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
クーリング・オフ期間										



10. クーリング・オフの例外

また、宅建業者の事務所等以外で買受けの申込みを行っても、買主が「**代金額の全額を支払い**」、かつ、「**物件の引渡しを受けた**」場合には、**クーリング・オフはできません**。これは、当該売買契約の履行が済んだ状況です。買受けの申込みを事務所で行わなかったというだけで、履行された契約を覆すことは多くのリスクがあるため認められません。



11. クーリング・オフ可否の確認

① 宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約であるか？



No

クーリング・オフ
を適用できない

No

② 買主が一般人であるか？

Yes

No

③ 事務所等以外の場所で買受の申し込みをしたか？

Yes

No

④ クーリング・オフできる旨を書面で告げられて、
8日を経過していないか？

Yes

YES

⑤ 物件の引渡しを受け、かつ代金の全額を支払ってしまったか？

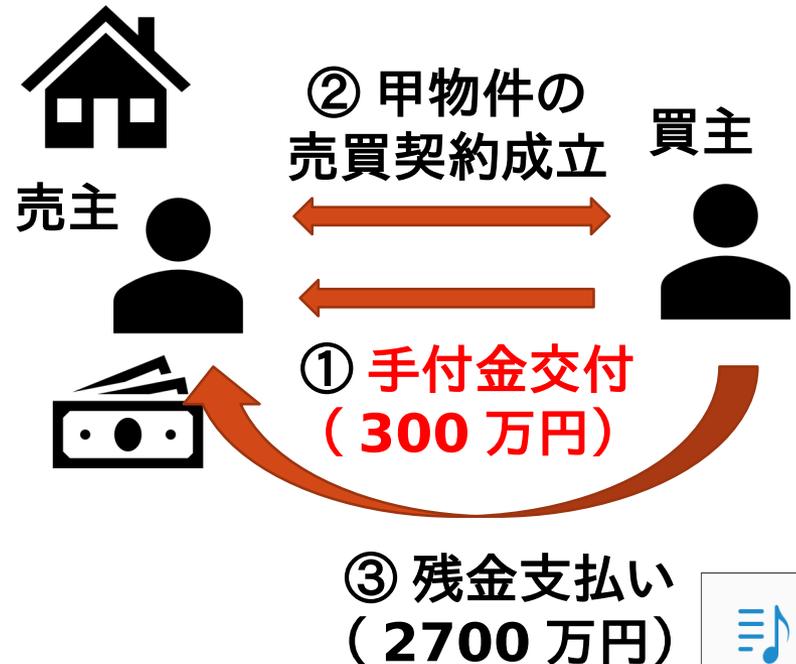
Yes



12. 手付金等

「**手付金等**」とは、不動産売買契約に際し、契約締結の日から物件の引渡し迄の間に買主から支払われる金銭で、**手付金、内金、中間金**等と呼ばれ、代金の全部又は一部として支払われるもの、あるいは最終的に代金に充当されるものです。

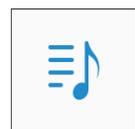
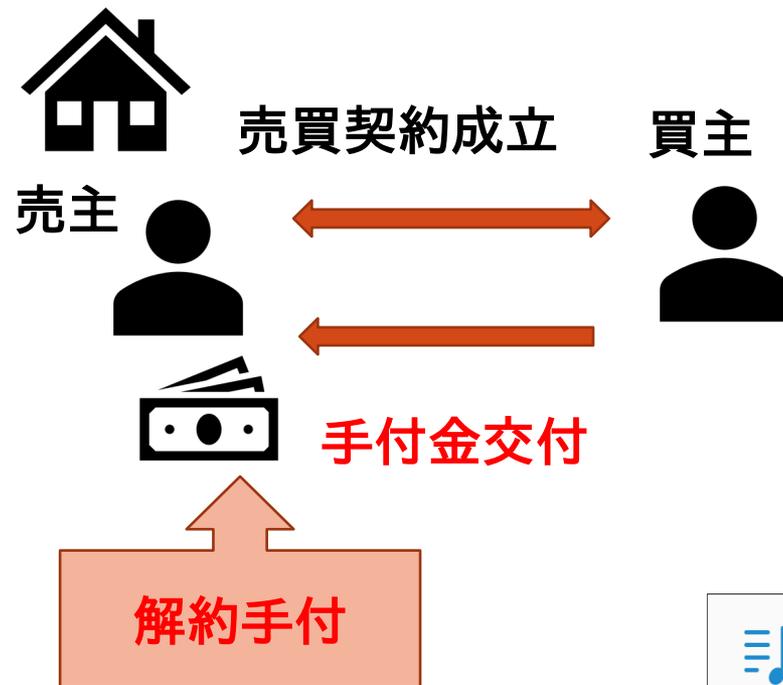
例えば、A 所有の 3,000 万円の甲物件の売買契約に際し、買主 B が 300 万円を手付金として A に渡し、手付契約を締結することになります。甲物件の売買契約が成立後、B が A に残金代金 2,700 万円を支払えば、300 万円の手付金は代金に充当されます。



13. 手付金の性質

不動産売買契約では、契約締結と同時に別途、手付契約を締結するのが一般的です。これにより、買主から売主に対して、手付金を交付します。その目的は、**成約の証明や違約金等**、様々考えられます。

しかし、**宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約**において手付金を受領したときは、その手付がいかなる種類（成約手付、証約手付、違約手付、解約手付）のものでも、「**解約手付**」の効力が与えられます。

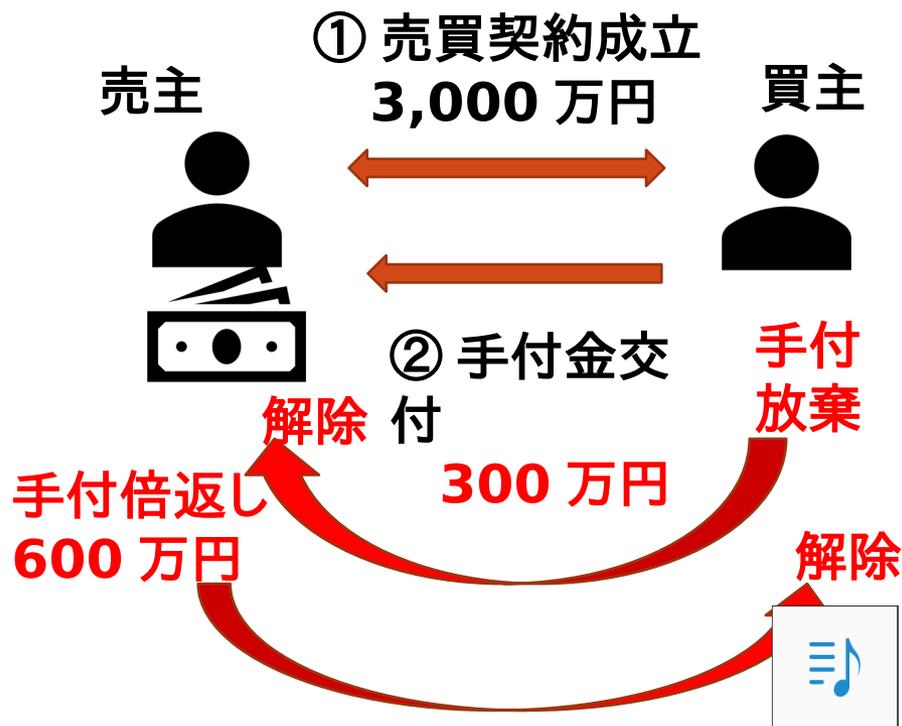


14. 解約手付の機能

「解約手付」とは、相手方が履行に着手するまでは、買主は手付を放棄して（手付流し）、売主は受領した手付の倍額を返還して（手付倍返し）、契約を自由に解除することができる手付です。

例えば、A 所有の 3,000 万円の甲物件の売買契約に際し、買主 B が 300 万円を手付金として A に渡したとします。

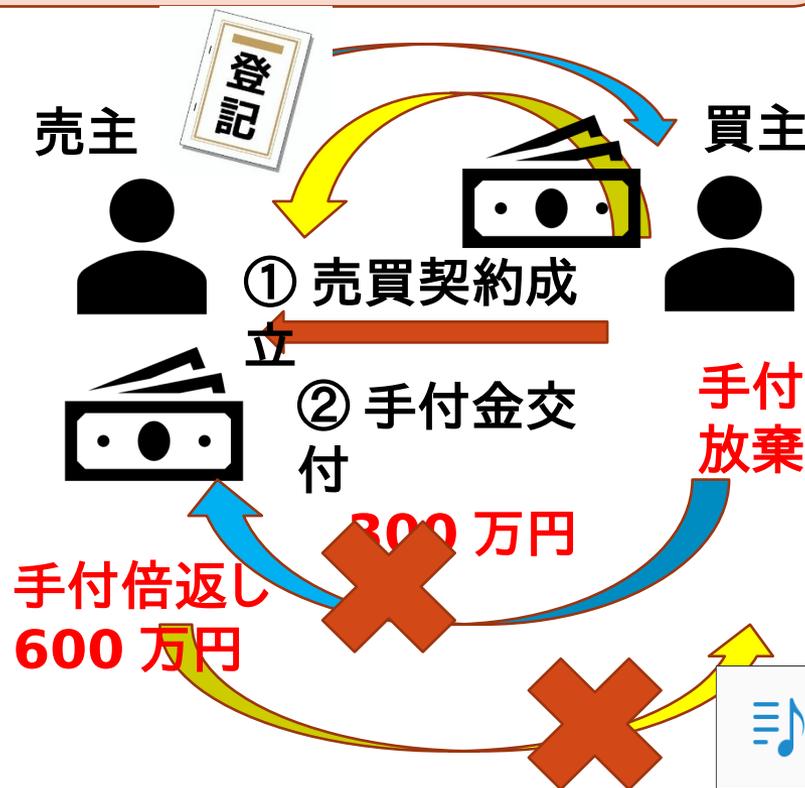
買主 B は、300 万円の手付金を A に対して放棄することで契約を解除できます。売主 A は、B に対して手付金 300 万円に 300 万円を上乗せした倍額の 600 万円を返還することで契約を解除できます。



15 . 解約手付の性質と解約時期

契約の解除は、相手方の債務不履行がなければ認められないのが原則です。しかし、解約手付は、買主が手付金を放棄すれば理由なしに自由に解除ができ、売主は手付金の倍額を買主に返還すれば自由に解除できるシステムです。

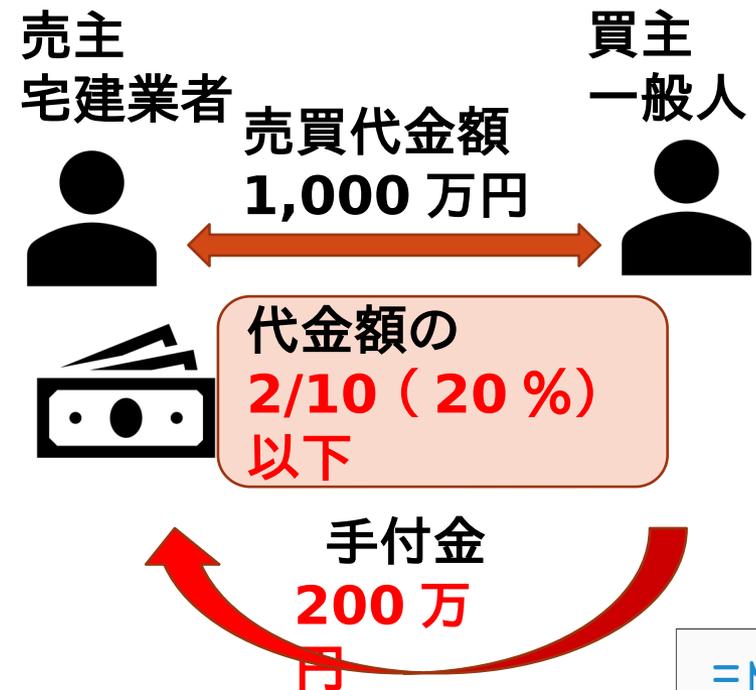
ただし、解除の時期については、「相手方が履行に着手するまで」です。相手方が履行に着手していれば解除ができません。自分が履行に着手していても、相手方が履行に着手していなければ解除は可能です。売主の履行の着手とは、物件について所有権移転登記手続きに着手したときです。買主の履行の着手とは、残代金の支払手続きをしたときです。



16. 手付金等の額の制限

民法では、手付金の額について制限はありません。従って、売主が契約を解除させないために、また高額な違約金を得るために高額な手付金を要求することが予想されます。これが、手付金制度の悪用です。そうした行為を防ぐために、宅建業法は、**手付金等の額を制限**しました。

宅建業者が自ら売主で一般人が買主となる宅地建物の売買契約において、購入者である一般人から受取ることができる手付金の額は消費税額を含めて**代金額の2/10（20%）**までに制限されます。
代金額の**20%**を超える手付金等を受領しても、その**超える分は無効**となります。



17. 手付金等の保全措置の意義

不動産売買取引では、手付金を売主に渡すことが一般的です。買主としては、宅建業者に手付金を渡して、その後、その金を持ち逃げされたり、倒産されたりして、手付金を失うリスクがあります。

そうした不安を解消し、不動産取引を円滑に行うために、宅建業者において「**手付金等の保全措置**」が義務付けられています。宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約において原則として、**保全措置を講じた後でなければ、手付金等（申込金、手付金、中間金）を買主から受領することはできません。**

売主
宅建業者



買主
一般人



売買契約成立



① 手付金等保全措置

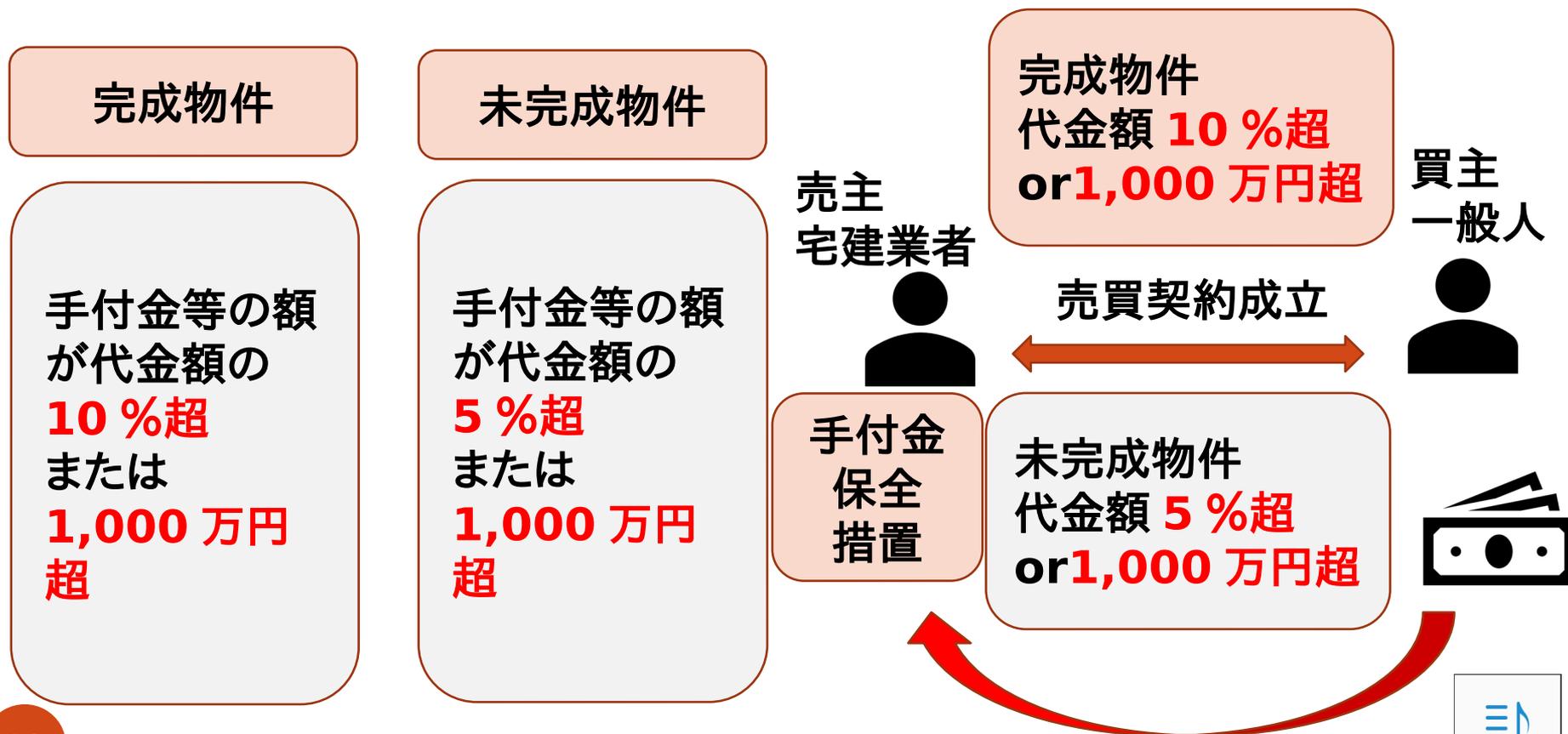


② 手付金受領



18. 保全措置が必要な手付金の額

宅建業者が手付金等の**保全措置が必要となる手付金の金額**は、次のとおりです。



19. 手付金等の保全措置の種類

宅建業者は、次のいずれかの措置をした後でなければ、買主から手付金等を受け取ることができません。

完成物件

未完成物件

① 銀行等の保証委託契約による保証

② 保険事業者の保証保険契約による
保険

③ 指定保管機関

(保証協会)
による寄託契
約

20 による保管

売主
宅建業者



買主
一般人



① 売買契約成立



② 手付金保全措置



③ 手付金交
付



20. 手付金等の保全措置が不要な場合

次の場合には、宅建業者は手付金等の**保全措置**をしなくても、手付金等を受け取ることができます。

完成物件

手付金等の額
が代金額の
10%以下
または
1,000万円
以下

未完成物件

手付金等の額
が代金額の
5%以下
または
1,000万円
以下

売主
宅建業者



完成物件
代金額 **10%以下**
or 1,000万円
以下

売買契約成立



買主
一般人



手付金
保全
措置



未完成物件
代金額 **5%以下**
or 1,000万円
以下

