

宅建業法⑪ 「8種類制限(自ら売主制限)」



1. 8種類制限が適用される取引とは？
2. 「自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限」で覚えること
3. 「クーリング・オフ」で覚えること
4. 「損害賠償額の予定等の制限」で覚えること
5. 「手付の額の制限等」で覚えること
6. 「手付金等の保全措置」で覚えること

1. 宅建業者自ら売主で、宅建業者以外が買主の場合のみ適用される
2. 「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原則：宅建業者は、自己所有でない宅地建物については、自ら売主となる売買契約(予約含む)を締結してはならない
 - ②例外：宅建業者が、その宅地建物を取得する契約(予約を含み、停止条件付以外のもの)を締結している等、取得できることが明らかでない場合は、売買契約(予約を含む)をすることができる
3. 「クーリング・オフ」
 - ①クーリングオフができない場所：宅建業者の事務所と案内所(要件確認)、そして買主の申し出で買主の自宅又は勤務先内で契約(予約)されたとき

3. ②クーリング・オフができるはずなのにできなくなる場合
- ・宅建業者が申込みの撤回等ができる旨及びその方法を書面で告知した日から起算して8日(告知日含む)経過したとき
 - ・買主が、宅地建物の引渡しを受け、かつ、代金の全額支払いをしたとき
- ③クーリング・オフの意思表示は、必ず書面で行う。解除の効力は、書面を発したときに生じる
- ④クーリング・オフの効果は無条件白紙撤回
- ⑤クーリング・オフの関する特約で、買主や申込者に不利なものは無効、有利なものは有効

4. 「損害賠償額の予定等の制限」

債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額の予定や違約金を定めるときは、代金の2割(20%)までで定める。2割を超えて定めても、超えた部分は無効)

5. 「手付の額の制限等」

- ① 宅建業者は、**代金額の2割を超える手付を受領してはならない**
- ② 手付が支払われたら、その**手付は解約手付**とみなされ、手付による契約解除が可能
- ③ 手付解除の方法は、**相手方が履行に着手するまでは、買主は手付放棄、売主は手付の倍額を現実に提供すればできる**

6. 「手付金等の保全措置」

- ① ここでいう手付金等とは、**契約から引渡し前までに支払われる金銭で、後に代金に充当されるもの**。契約前に受領済み分も、後に代金に充当されれば含まれる
- ② 原則：保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領してはならない。宅建業者が保全措置を講じない場合、買主は手付金等を支払ないことができる
- ③ **引渡しと同時に支払われる金銭は、保全措置不要**

④ 保全措置を講じなくても、手付金等を受領できる場合

- ◎ 工事完了**前**の物件（未完成物件）
代金の額の**5/100(5%)以下で、かつ、1,000万円以下の金額**
- ◎ 工事完了**後**の物件（完成物件）
代金の額の**1/10(10%)以下で、かつ、1,000万円以下の金額**
- ◎ 買主に**所有権移転の登記がなされたとき、もしくは、買主が所有権の登記をしたとき**