

第 10 章

宅建業者が自ら売主となる場合の制限

第 1 節 宅建業者が自ら売主となる場合の 8 つの制限

宅建業法は、買主の保護のため、売主が宅建業者で、買主が宅建業者ではない場合、次の 8 つの制限 (8 種制限、8 種規制) が適用されます (78②)。

なお、8 つの制限が適用されないときは、一般法である民法が適用されます。

- 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限 (33 の 2)
- クーリング・オフ制度 (事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等 37 の 2)
- 損害賠償額の予定等の制限 (38)
- 手附の額の制限等 (39)
- 瑕疵担保責任についての特約の制限 (40)
- 手付金等の保全 (41, 41 の 2)
- 宅地又は建物の割賦販売の契約の解除等の制限 (42)
- 所有権留保等の禁止 (43)

第 78 条 (適用の除外)

第 1 項 この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。

第 2 項 第 33 条の 2 及び第 37 条の 2 から第 43 条までの規定は、宅地建物取引業者相互間の取引については、適用しない。

■ 2004 - 40 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

第 2 節 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約の制限

第 33 条の 2(自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限)

宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約 (予約を含む。) を締結してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- 一 宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得する契約 (予約を含み、その効力の発生が条件に係る

ものを除く。)を締結しているときその他宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得できることが明らかな場合で国土交通省令・内閣府令で定めるとき。

- 二 当該宅地又は建物の売買が第 41 条第 1 項〈手付金等の保全〉に規定する売買に該当する場合で当該売買に関して同項第 1 号又は第 2 号に掲げる措置が講じられているとき。

施行規則 第 15 条の 6(法第 33 条の 2 第 1 号の国土交通省令・内閣府令で定めるとき)

法第 33 条の 2 第 1 号の国土交通省令・内閣府令で定めるときは、次に掲げるとおりとする。

一～四 (略)

売主が宅建業者で、買主が宅建業者でないとき、自己の所有に属しない宅地建物(他人物)を、自ら売主として売買契約を締結する(予約を含む)ことは禁止されています。次の 2 つの例外(売買契約を締結できる)があります。

取得する契約を締結しているとき 宅建業者が取得する契約(予約を含む)を締結していれば、売買契約を締結できます。ただし、停止条件付契約は除きます。^{*1}

手付金等の保全措置を講じているとき 41 条 1 項に規定する未完成物件について、保全措置を講じていれば売買契約を締結できます。

■ 2009 - 31 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2007 - 41 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2006 - 38 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2005 - 35 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

第 3 節 クーリング・オフ制度

クーリング・オフ制度とは、契約した後、頭を冷やして(cooling-off)冷静に考え直す時間を与え、一定期間内であれば無条件で契約を解除することができる制度のことをいいます。売主が宅建業者で、買主が宅建業者でないときに適用されます。

第 37 条の 2(事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等)

第 1 項 宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、当該宅地建物取引業者の

^{*1} 条件成就前(効力発生前)は契約不可、条件成就後は契約可。

事務所その他 国土交通省令・内閣府令 で定める場所 (以下この条において「事務所等」という。) 以外の場所において、当該宅地又は建物の買受けの申込みをした者又は売買契約を締結した買主 (事務所等において買受けの申込みをし、事務所等以外の場所において売買契約を締結した買主を除く。) は、次に掲げる場合を除き、**書面により**、当該買受けの申込みの撤回又は当該売買契約の解除 (以下この条において「申込みの撤回等」という。) を行うことができる。この場合において、宅地建物取引業者は、申込みの撤回等に伴う損害賠償又は違約金の支払を請求することができない。

- 一 買受けの申込みをした者又は買主 (以下この条において「申込者等」という。) が、国土交通省令・内閣府令 の定めるところにより、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき。
- 二 申込者等が、当該宅地又は建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったとき。

第2項 申込みの撤回等は、申込者等が前項前段の書面を發した時に、その効力を生ずる。

第3項 申込みの撤回等が行われた場合においては、宅地建物取引業者は、申込者等に対し、速やかに、買受けの申込み又は売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない。

第4項 前3項の規定に反する特約で申込者等に不利なものは、無効とする。

契約の締結の場所に関係なく、事務所等で買受けの申込みをするとクーリング・オフできません。

その他、次の場合にクーリング・オフが出来ません。

- 宅建業者から書面でクーリング・オフの方法について告げられた日から8日 (初日算入) を経過したとき (37の2①一)
- 申込者等が物件の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払ったとき (37の2①二)

表 10.1 クーリング・オフの効果等

行使方法	書面による (37の2②)。
効力発生時	申込みの撤回等の書面を發したとき (発信主義 37の2②)
効果等	損害賠償、違約金等を請求できない (37の2①)。受領した手付金その他の金銭を返還しなければならない (37の2③)。
特約	申込者等に不利なものは、無効とする (37の2④)。

施行規則 第16条の5(法第37条の2第1項の国土交通省令・内閣府令で定める場所)

法第37条の2第1項の国土交通省令・内閣府令で定める場所は、次に掲げるものとする。

- 一 次に掲げる場所のうち、法第31条の3第1項<宅地建物取引士の設置>の規定により同項に規定する宅地建物取引士を置くべきもの
イ~ホ (略)
- 二 当該宅地建物取引業者の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地又は建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあつては、その相手方の自宅又は勤務する場所

事務所等 買受けの申込みをするとクーリング・オフできない。

- (1) 事務所*²(37の2①)
- (2) 次に掲げる場所のうち、宅地建物取引士を置くべきもの*³(施行規則16の5一)
 - ① 事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもの
 - ② 一団の宅地建物の分譲*⁴を案内所(土地に定着する建物内に設けられるものに限る。)を設置して行う場合にあつては、その案内所
モデルルーム 2012-37-1, 2010-38-1, 2005-41-1
 - ③ 売買契約に関する説明をした後、当該宅地又は建物に関し展示会その他これに類する催しを土地に定着する建物内において実施する場合にあつては、これらの催しを実施する場所
 - ④ 宅建業者が、他の宅建業者に代理または媒介の依頼をしたとき、依頼を受けた宅建業者の①、②、③に該当する施設
- (3) 買主が売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあつては、その買主の自宅又は勤務する場所(施行規則16の5二)
自宅 2007-41-4、買主は自らの希望により勤務先 2008-39-1

事務所等以外 買受けの申込みをするとクーリング・オフの対象になる。

- (1) ホテルのロビー 2013-34-2, 2012-37-3, 2008-39-4, 2007-41-4, 2005-41-3, 2003-39-3、買主が自ら指定したホテルのロビー 2010-38-1
- (2) レストラン 2012-37-4, 2008-39-3, 2005-41-4、買主自ら指定したレストラン 2003-39-4
- (3) 喫茶店 2014-38-2, 2011-35-ウ, 2010-38-3, 2009-37-3, 2008-39-2, 2003-39-2、買主が指定した喫茶店 2014-38-2, 2013-34-1、買主自らの希望により自宅近くの喫茶店 2012-37-2、買主の自宅周辺の喫茶店 2005-41-1
- (4) (仮設) テント張りの案内所 2014-38-3,4, 2013-34-4, 2010-38-2, 2006-39-1, 2003-39-1
- (5) 他社の事務所 2013-34-3、買主自ら指定した知人の宅建業者の事務所 2010-38-4

■ 2014 - 38 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2013 - 34 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2012 - 37 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

*² 本店、支店、営業所

*³ 買受けの申込みまたは契約の締結を行う場所

*⁴ 10区画以上の一団の宅地又は10戸以上の一団の建物の分譲

■ 2011 - 35 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2010 - 38 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2008 - 39 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2005 - 41 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2004 - 42 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

■ 2003 - 39 ■

無料のテキストのため、過去問を掲載していません。

解答

2004 - 40 “1”	2006 - 38 “2”	2013 - 34 “3”	2010 - 38 “1”	2004 - 42 “2”
2009 - 31 “1”	2005 - 35 “4”	2012 - 37 “2”	2008 - 39 “4”	2003 - 39 “1”
2007 - 41 “1”	2014 - 38 “4”	2011 - 35 “1”	2005 - 41 “3”	