

# 宅地建物取引業法

## 自ら売主制限

行政書士  
宅地建物取引主任者  
ファイナンシャルプランナー

森瀬泰豊

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

### 自ら売主の制限

#### ① クーリングオフ

損害の賠償なし、無条件、理由を問わない、  
手付も放棄しないで解約(解除)できる

書面が交付されてから8日間(熟慮期間)

#### クーリングオフできない場合

宅地建物の引渡しを受け かつ 代金を全部払ったとき  
事務所等で 契約

買主から申し出た場合の、買主の 自宅又は勤務先で契約

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

### 自ら売主の制限

#### ② 手付の額等の制限

売買代金の10分の2(20%)まで

買主に不利な特約は無効

売買代金 5,000万円 × 20% = 1,000万円

手付として 1,500万円

20%を超えた分は無効

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 自ら売主の制限

## ③ 手付金等の保全

名目に関係ない  
「手付金 中間金 内金」で代金に充当されるもの

## 例外

買主が所有権の登記をしたとき

未完成物件 代金の 5%以下 かつ 1000万円以内  
完成物件 代金の10%以下 かつ 1000万円以内

売買代金 3,000万円 未完成物件  
 $3,000万円 \times 5\% = 150万円 < 1,000万円$

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 自ら売主の制限

## ④ 損害賠償額の予定等の制限

違約金の取り決めがあったとしても  
損害賠償の予定と推定する

売買代金の10分の2（20%）まで

20%を超えた分は無効

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 自ら売主の制限

売主	買主	適用
宅建業者	業者ではない	適用あり
業者ではない	宅建業者	適用なし
宅建業者	宅建業者	適用なし
業者ではない	業者ではない	適用なし

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。

## 自ら売主の制限 のポイント

- ① クーリングオフ
- ② 手付の額等の制限
- ③ 手付金等の保全
- ④ 損害賠償額の予定等の制限
- ⑤ 瑕疵担保責任の特約の制限
- ⑥ 自己所有でない物件の契約制限
- ⑦ 割賦販売契約等の制限
- ⑧ 所有権留保の等の禁止

自ら売主の制限

業者が売主 買主が業者でない 場合のみ

動画で使用する資料は <http://fptimes.jp> でダウンロードできます。