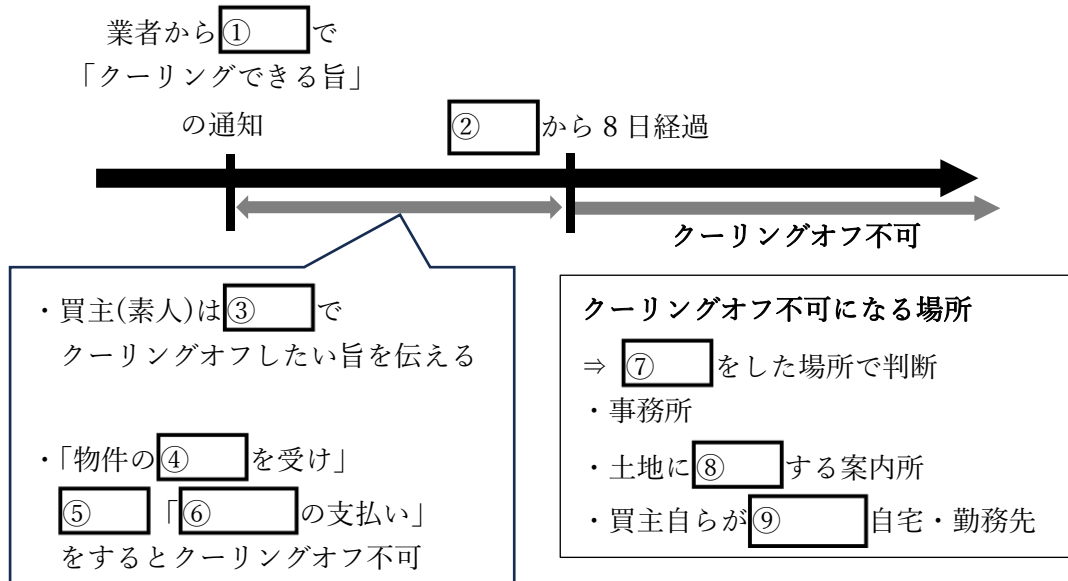


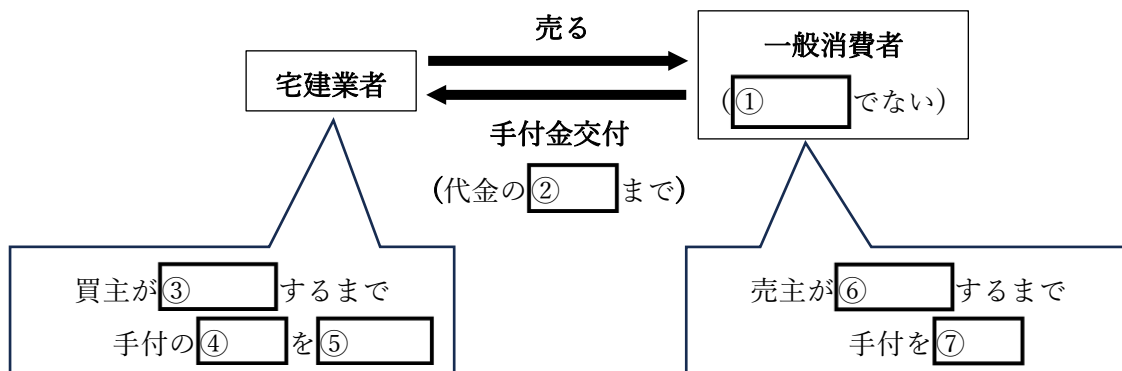
第12章 自ら売主の8つの制限

1節 クーリング・オフ制度

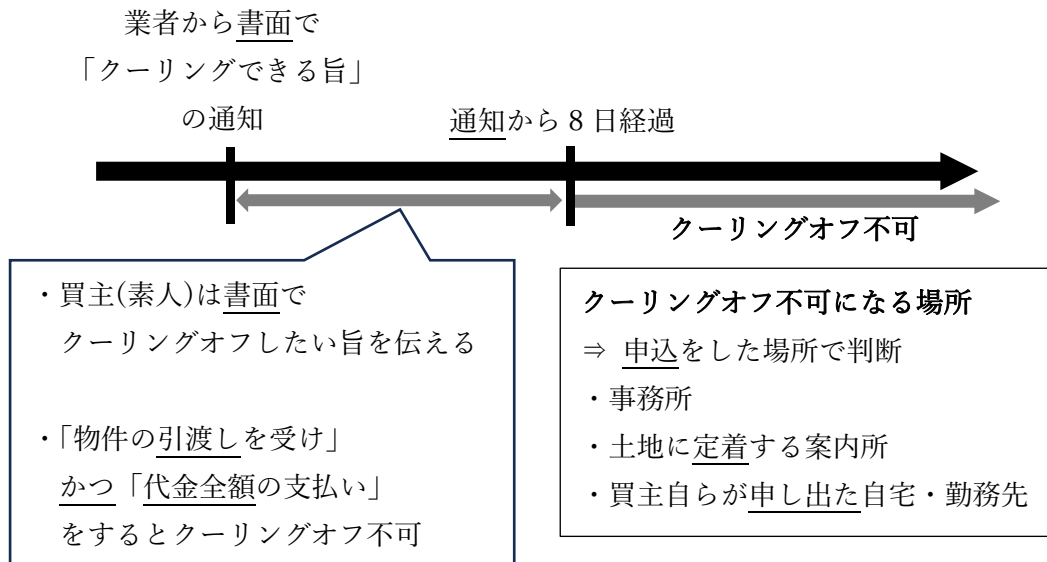


- クーリングオフの効力は、買主が書面を⑩ときに発生する。
- クーリングオフがなされた場合、業者は申込の撤回・契約解除に伴う⑪を買主に請求はできない。

2節 手付額の制限

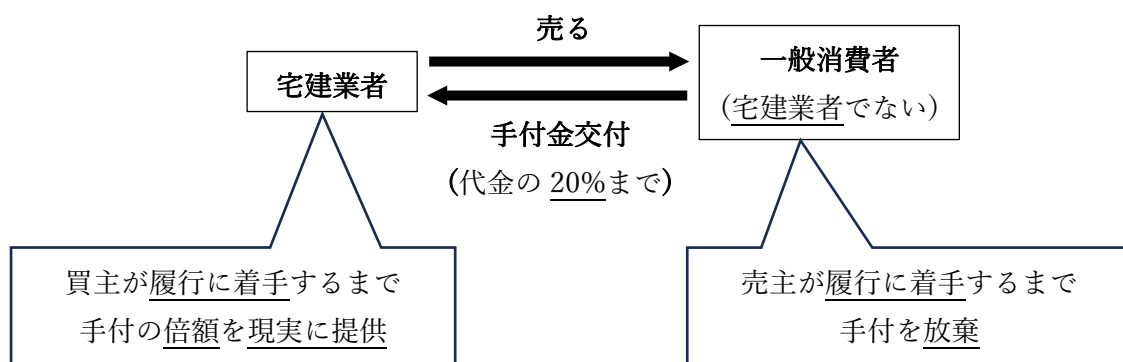


【答え】1節 クーリング・オフ制度



- クーリングオフの効力は、買主が書面を発したときに発生する。
- クーリングオフがなされた場合、業者は申込の撤回・契約解除に伴う損害賠償や違約金を買主に請求はできない。

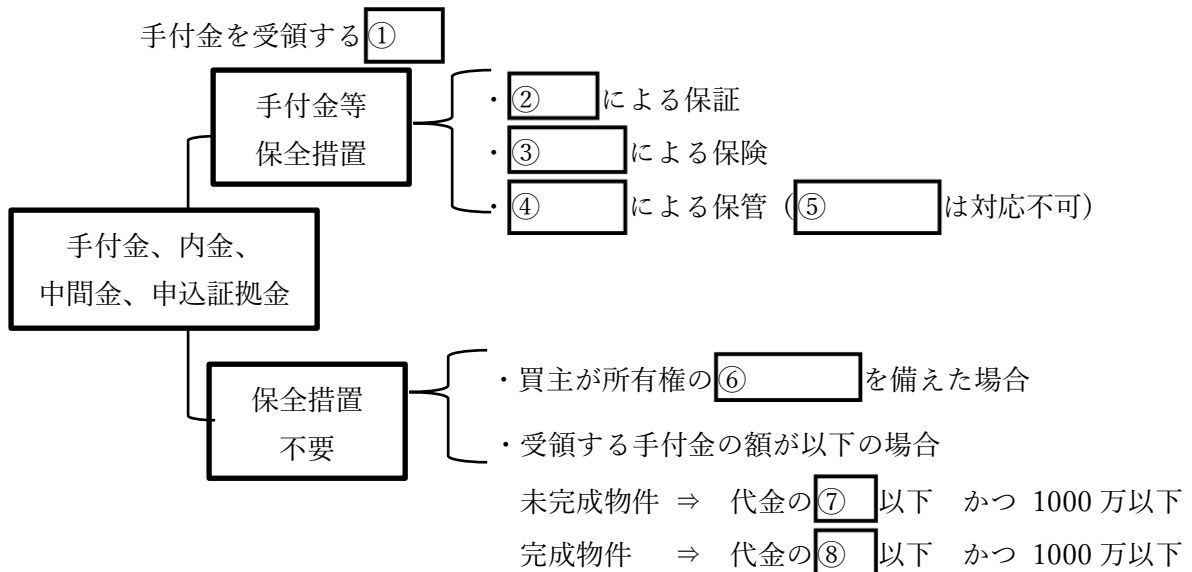
【答え】2節 手付額の制限



【思い出す】解説を見ずに、次の説明ができるかやってみよう。

1. クーリングオフができなくなる場所の例をいくつか挙げよ
2. クーリングオフの手続きを説明せよ。また買主がクーリングオフできなくなる要件を挙げよ。
3. 手付金が交付されている場合、売主、買主の手付解除の方法を説明せよ。

3節 手付金等の保全措置

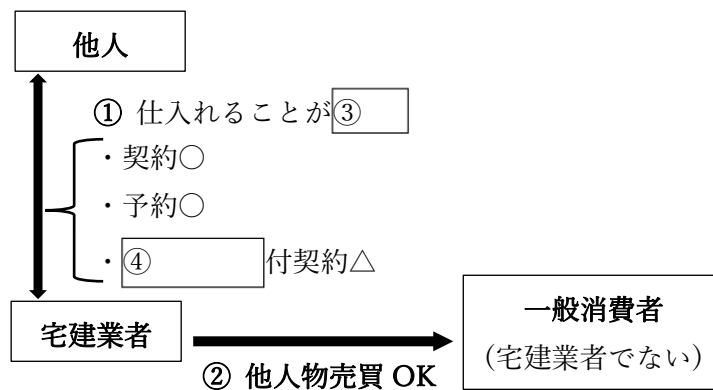


4節 損害賠償額の予定等の制限

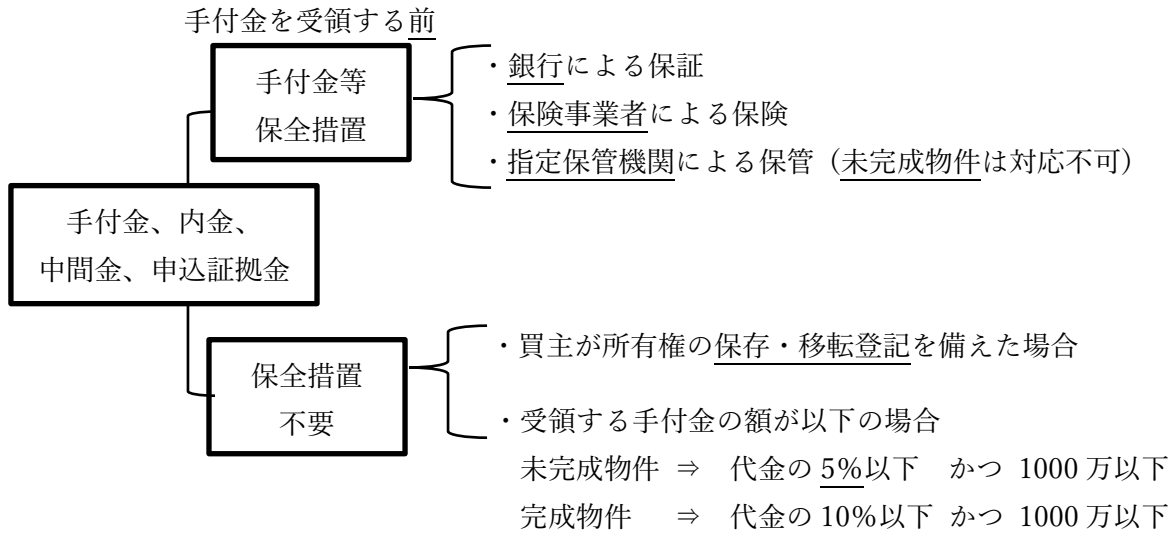
- 損害賠償の予定額と①の約定の②額は代金の③を超えてはいけない
- 20%を④については無効になる。
- 損害賠償の予定額・違約金のどちらも定めなかった場合、立証した実損額の⑤を損害賠償でき、⑥はない。

5節 自己の所有に属さない物件の売買契約

民法において他人物売買は①な取引であるが、
 宅建業法において、他人物売買は原則②である。ただし、以下の場合は有効である。



【答え】3節 手付金等の保全措置

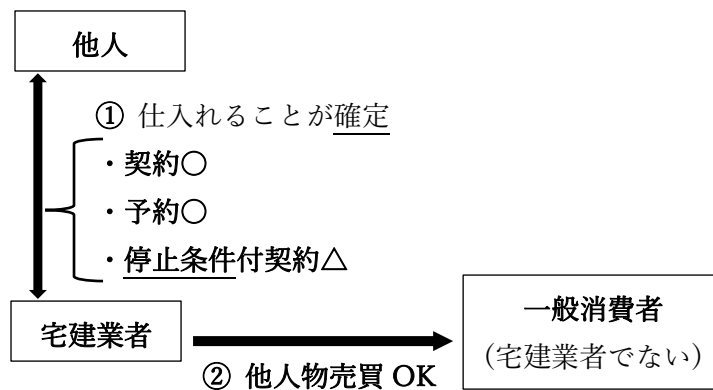


【答え】4節 損害賠償額の予定等の制限

- 損害賠償の予定額と違約金の約定の合計額は代金の20%を超えてはいけない
- 20%を超える部分については無効になる。
- 損害賠償の予定額・違約金のどちらも定めなかった場合、立証した実損額の全額を損害賠償で
き、上限はない。

【答え】5節 自己の所有に属さない物件の売買契約

民法において他人物売買は有効な取引であるが、
宅建業法において、他人物売買は原則禁止である。ただし、以下の場合には有効となる。



【思い出す】上の解答を見ずに、以下の説明をせよ。

1. 手付金の保全措置とは具体的に、いつまでに何をすることか。
2. 手付金の保全措置が不要となる場合はどのような時か。
3. 宅建業法において、他人物売買が有効となる場合はどのような時か。

6節 割賦販売契約の解除等の制限

買主の分割払いが遅れた場合、

業者は①の期間を定めて支払いを②で催告し、その期間を過ぎても買主から支払いがない場合、売主は③や残代金の④の請求ができる。

7節 所有権留保の制限

民法においては、買主が代金の①をするまで、売主は所有権の移転登記をせず、所有権を②することが認められている。

一方、宅建業法の場合、割賦販売について分割払いの受領代金が売買代金の③を超えた場合、売主は買主に④しなければならない。

8節 契約不適合責任の特約の制限

民法の場合、売主の契約不適合責任は以下のように制限される。

売主が、①・②に関して契約内容に③しない目的物を買主に引き渡した場合、買主が④時から1年以内にその旨を売主に⑤しないとき、買主はその不適合を理由に⑥の請求ができなくなる

宅建業法の場合、売主の契約不適合責任の特約に以下のような制限がかかる。

売主(業者) ⇒ 買主(素人) で売買契約をするとき

- ・原則：⑦・⑧での契約不適合責任について、民法より買主に⑨な特約は無効。
- ・例外：契約不適合責任の通知期間を⑩の日から2年⑪の期間内とする特約は有効。

【答え】6節 割賦販売契約の解除等の制限

買主の分割払いが遅れた場合、

業者は30日以上の期間を定めて支払いを書面で催告し、その期間を過ぎても買主から支払いがない場合、売主は契約解除や残代金の一括返済の請求ができる。

【答え】7節 所有権留保の制限

民法においては、買主が代金の完済をするまで、売主は所有権の移転登記をせず、所有権を留保することが認められている。

一方、宅建業法の場合、割賦販売について分割払いの受領代金が売買代金の30%を超えた場合、売主は買主に所有権を移転しなければならない。

【答え】8節 契約不適合責任の特約の制限

民法の場合、売主の契約不適合責任は以下のように制限される。

売主が、種類・品質に関して契約内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合、
買主がその不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しないとき、
買主はその不適合を理由に追完・代金減額・損害賠償・契約解除の請求ができなくなる

宅建業法の場合、売主の契約不適合責任の特約に以下のような制限がかかる。

売主(業者) ⇒ 買主(素人) で売買契約をするとき

- ・原則：種類・品質での契約不適合責任について、民法より買主に不利な特約は無効。
- ・例外：契約不適合責任の通知期間を「引渡しの日から2年以上の期間内」とする特約は有効。

【思い出す】上の解答を見ずに、以下の説明をせよ。

1. 民法において、売主の契約不適合責任が追及できなくなるのはどういうときか。
2. 1の通知をする期間を特約で変更する場合、宅建業法ではどのような期間が認められているか。