

1. 誇大広告の禁止

具体的には以下のようになっています。

- ・ 所在、規模、形質
- ・ 現在若しくは将来の利用の制限、環境
- ・ 交通その他の利便
- ・ 代金、借賃等の対価の額、その支払方法
- ・ 代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借の斡旋

以上の事項について、著しく事実に相違する表示、実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはなりません。

誇大広告は、出しただけで業法違反です。ですから、誇大広告による成約には至らなかったとしても、ダメだとなります。また、売れてない物件を、まだ有るかのよう装う「おとり広告」も、言うまでもなく禁止です。

将来、新駅ができるなどと、まだ決まってもいないことを、予想して記載することも禁止です。(確定ではない旨を表示してもNG) 宅建業者が、この誇大広告に違反した場合は、業務停止処分にすることができます。更に、罰則もあります(6ヶ月以下の懲役または100万円以下の罰金)。

2. 取引態様の明示

こちらでも説明していますが、宅建業者は広告を出す場合、この「取引態様」を、必ず記載しておかなくてはなりません。どんな理由があっても、省略できません。試験において、色んな理由をつけて、あたかも省略できるんじゃないかと惑わしてきますが、一切省略できませんから気を付けてください。売主なのか、媒介なのか、代理なのか、広告を出すたびに、記載が必要です。

3. 未完成物件の広告開始時期と契約時期

まだ、売ろうとしている建物が建っていない、宅地が造成されていなと言う場合、いつから広告をしてもいいのかを決めておかないと、ありもしない物件の広告を出すことを、許可することにつながります。また契約についても同様です。そこで、未完成物件の広告開始時期、契約できる時期を定めています。

未完成物件が建物であれば、建築確認後

未完成物件が土地であれば、〇〇許可後(開発許可・建築確認など工事に必要な許可等の処分)

業法の文言＝「当該工事に関し必要とされる開発許可、建築確認その他法令に基づく許可等の処分」

でなければ、広告(例外無)、契約(例外有)をしてはならないとなっています。

〇〇許可後でなくは、広告や契約はできないのですから、〇〇申請中は、当然、「後」ではありませんので、広告や契約はできません。

広告開始時期については宅建業法上の取引全てとなりますが、契約開始時期については、宅建業者が「賃貸」の媒介や代理をしている場合、賃貸借契約を締結させることが唯一できます。

(宅建業者が自ら貸主の場合は、宅建業法上の取引に当たりませんから、規制されませんので、これも行えます。)

賃貸の場合は、損害が出ても大きな額とはならないと言った理由からだと思います。「賃貸」の媒介、代理の場合、許可等の前では、広告を出すことはできませんが、契約はできるとしっかり暗記しておいてください。その他の売買や交換の売主、媒介、代理の場合は、広告も契約もできません。

平成 28 年度 問 32 宅建業法（広告の規制）

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）がその業務に関して広告を行った場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1. Aは、宅地の造成に当たり、**工事に必要とされる許可等の処分**があった宅地について、当該処分があったことを明示して、工事完了前に、当該宅地の販売に関する広告を行った。
2. Aは、自ら売主として新築マンションを分譲するに当たり、建築基準法第 6 条第 1 項の確認の申請中であったため、「**建築確認申請済**」と明示して、当該建物の販売に関する広告を行い、建築確認を受けた後に売買契約を締結した。
3. Aは、中古の建物の売買において、当該建物の所有者 B から媒介の依頼を受け、取引態様の別を明示せず自社ホームページに広告を掲載したが、広告を見た者からの問い合わせはなく、契約成立には至らなかった。
4. Aは、甲県知事から業務の全部の停止を命じられ、その停止の期間中に**未完成の土地付建物の販売**に関する広告を行ったが、当該土地付建物の売買の契約は当該期間の経過後に締結した。

解説

1. 宅地建物取引業法 33 条 広告開始時期の制限

宅建業法に違反しない。宅地造成・建物建築に関する工事の完了前においては、「**開発許可・建築確認など工事に必要な許可等の処分**」があった後でなければ、宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。本肢では、すでに「**工事に必要とされる許可等の処分**があった」というのだから、広告を行ったとしても宅建業法には違反しない。

2. 宅地建物取引業法 33 条 契約締結時期の制限

宅建業法に違反する。宅地造成・建物建築に関する工事の完了前においては、「**開発許可・建築確認など工事に必要な許可等の処分**」があった後でなければ、宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。建築確認を受けていないにも関わらず「**建築確認申請済**」と明示しても、全く意味がない。

3. 宅地建物取引業法 34 条 1 項、2 項

宅建業法に違反する。宅建業者は、(1) 広告時に取引態様の別を明示し、さらに、取引の注文を受けた際にも取引態様を明示しなければならない。「**広告を見た者からの問い合わせはなく、契約成立には至らなかった**」からといって、免責されない。

4. 規定なし 業務停止期間中の行為

宅建業法に違反する。広告も業務の一部であるから、業務の全部停止期間中に販売に関する広告をすることはできない。売買契約の締結が業務停止期間の経過後であったとしても、免責されるものではない。

平成 27 年度 問 37 宅建業法（広告・契約開始時期）

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この問において「**建築確認**」とは、建築基準法第 6 条第 1 項の確認をいうものとする。

1. 宅地建物取引業者は、**建築確認**が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、**建築確認**を受けた後でなければ、当該建物の貸借の媒介（**契約**）をしてはならない。
2. 宅地建物取引業者は、**建築確認**が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、**建築確認**の申請中である場合は、その旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の**広告**をすることができる。
3. 宅地建物取引業者は、**建築確認**が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前においては、**建築確認**を受けた後でなければ、当該建物の貸借の代理を行う旨の**広告**をしてはならない。
4. 宅地建物取引業者は、**建築確認**が必要とされる建物の建築に関する工事の完了前において、**建築確認**の申請中である場合は、**建築確認**を受けることを停止条件とする特約を付ければ、自ら売主として当該建物の**売買契約**を締結することができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 36 条 建築確認前の建物の賃借

誤り。建物の賃借に関しては、**建築確認**を受ける前であっても**契約**の締結を媒介することができる。「**確認**」は売買、交換はダメだけど、賃借は OK。

2. 宅地建物取引業法 33 条 建築確認申請中の広告

誤り。建物建築に関する工事の完了前なら、「**建築確認申請中**」だと表示しても、**広告**は打てない。つまり、建物が建つことが確実にってからじゃないと**広告**は打てない。広告開始時期は、売買・交換だけでなく賃借も、**建築確認**後でないとダメ。契約締結時期は賃借なら「**確認**」前でも OK。

3. 宅地建物取引業法 33 条 建築確認後の賃借

正しい。建物建築に関する工事の完了前においては、**建築確認**があった後でなければ、建物の売買その他の業務に関する**広告**をしてはならない。そして、「**その他の業務**」の中には、賃借の媒介・代理も含まれる。だから、**建築確認**を受けた後でなければ、賃借の代理を行う旨の**広告**をすることはできない。

4. 宅地建物取引業法 36 条 広告開始時期の制限

誤り。**建築確認**に関する工事の完了前においては、**建築確認**があった後でなければ、**売買契約**を締結することができない。たとえ**建築確認**を受けることを停止条件にしたからといって、**建築確認申請中**の段階で、**契約締結**はできない。

完成前の物件に関する広告開始時期、契約締結時期に関する制限の違い

【広告の開始時期の制限】

宅地造成・建物建築に関する工事の完了前においては、**開発許可・建築確認など工事に必要な許可等の処分**があった後でなければ、**宅地・建物の売買その他の業務に関する広告**をしてはならない（宅地建物取引業法 33 条）。

⇒**売買**だけでなく、**貸借**に関する広告もすることができない。

【契約の締結時期の制限】

宅地造成・建物建築に関する工事の完了前においては、**開発許可・建築確認など工事に必要な許可等の処分**があった後でなければ、**宅地・建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない**（同法 36 条）。

⇒**売買（交換）契約はできないが、貸借契約の代理・媒介はできることになる。**

	広告開始	契約締結
売買・交換	×	×
貸借	×	○

* 建築確認＝建築基準法第 6 条第 1 項の確認

平成 26 年度 問 30 宅建業法（広告の規制）

宅地建物取引業者 A が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. A は、新築分譲マンションを建築工事の完了前に販売しようとする場合、建築基準法第 6 条第 1 項の確認を受ける前において、当該マンションの**売買契約**の締結をすることはできないが、当該販売に関する**広告**をすることはできる。
2. A は、宅地の売買に関する広告をするに当たり、当該宅地の形質について、**実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示**をした場合、当該宅地に関する注文がなく、**売買が成立しなかったとき**であっても、**監督処分及び罰則の対象**となる。
3. A は、宅地又は建物の売買に関する**広告**をする際に取引態様の別を明示した場合、当該広告を見た者から**売買に関する注文**を受けたときは、改めて取引態様の別を明示する必要はない。
4. A は、一団の宅地の販売について、**数回に分けて**広告**をする**ときは、最初に行う**広告以外は**、取引態様の別を明示する必要はない。

解説

1. 宅地建物取引業法 33 条 広告開始時期の制限

誤り。建築工事完了前の販売は、「建築確認」などの法令に基づく許可等の処分がないと、**売買、交換、賃借の広告**を打てない。でも、**契約締結なら、売買・交換はダメだけど、賃借契約なら OK**。設問は「**建築確認**」前の**売買契約と販売広告**だから、**両方ともダメ**。

2. 宅地建物取引業法 32 条、65 条 誇大広告になるもの

正しい。「**実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示**」を誇大広告という。誇大広告をすること自体が宅建法で禁止されており、これに対する違反は、**監督処分**の対象となる。「**注文がなく、売買が成立しなかった**」としても、**免責**されない。

3. 宅地建物取引業法 34 条 1 項、2 項 取引態様の明示：広告時と注文時

誤り。取引態様の別とは、自ら売主（交換主）、代理、媒介、という取引形態の区別のことである。宅建業者は、**広告時に取引態様の別を明示し、さらに、取引の注文を受けた際にも取引態様を明示しなければならない**。広告で明示したからといって、注文時に明示する義務が免除されるわけじゃない。

4. 宅地建物取引業法 34 条 1 項、2 項 取引態様の明示：×× のとき取引態様の明示不要

誤り。設問 3 に同じ。取引態様の明示は、**広告のたびにしなければならない**。だから、**数回に分けて広告**する場合には、**各回ごとに取引態様を明示する必要がある**。
である。「**最初に行う広告**」についてのみ明示しても違法。

平成 25 年度 問 32 宅建業法(公告,契約開始時期)

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものの組合せとして、正しいものはどれか。なお、この間において「建築確認」とは、建築基準法第 6 条第 1 項の確認をいうものとする。

ア.宅地建物取引業者 A 社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主 B から当該住宅の**貸借の媒介**を依頼され、取引態様を媒介と明示して募集**広告**を行った。

イ.宅地建物取引業者 C 社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸主 D から当該住宅の**貸借の代理**を依頼され、代理人として借主 E との間で当該住宅の**賃貸借契約を締結**した。

ウ.宅地建物取引業者 F 社は、建築確認の済んだ建築工事完了前の建売住宅の売主 G 社(宅地建物取引業者)との間で当該住宅の売却の専任**媒介契約を締結**し、媒介業務を行った。

エ.宅地建物取引業者 H 社は、建築確認の済んでいない建築工事完了前の建売住宅の売主 I 社(宅地建物取引業者)から当該住宅の売却の媒介を依頼され、取引態様を媒介と明示して当該住宅の販売**広告**を行った。

- 1、イ
- 2、ウ
- 3、エ
- 4、ウ、エ

解説

1. 宅地建物取引業法 33 条 建築確認を受ける前の広告

ア 誤り。33条は要するに「① 開発許可を受ける前には広告をしてはならない」、「② 建築確認を受ける前には広告をしてはならない」ということ。「宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告」はダメと言うときの「その他の業務」には当然、賃貸の「代理」「媒介」も含まれている。ちなみに「**取引態様(とりひきたいよう)**」には3つあって、「売主」「代理」「媒介」。そして、不動産会社が「自ら売主」として、自分でもっている、または建てた物件を販売する場合には、販売価格に不動産会社の利益が含まれているので、買主が販売に対する「手数料」を支払う必要がない。下の表の「賃借×広告開始」は×。

イ. 宅地建物取引業法 36 条 建築確認を受ける前の契約締結

正しい。建物の賃借に関しては、建築確認を受ける前であっても契約の締結を媒介することができる。

下の表の「賃借×契約締結」は○。

ウ. 宅地建物取引業法 33 条、36 条 建築確認後の広告、契約締結

正しい。建築確認を受けた後であれば、建築工事完了前であっても、広告をしたり契約を締結することに何ら問題はない。

エ. 宅地建物取引業法 33 条 建築確認前の広告

誤り。宅地・建物の売買その他の業務に関して、広告が開始できるのは、建築確認を受けた後に限られる。

	広告開始	契約締結
売買・交換	×	×
賃借	×	○

平成 24 年度 問 38 宅建業法(8つの制限)

宅地建物取引業者 A 社が、自ら売主として締結する建築工事完了後の新築分譲マンション（代金 3,000 万円）の売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。

ア. A 社は、宅地建物取引業者である買主 B との当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額を 1,000 万円とする特約を定めることができない。

イ. A 社は、宅地建物取引業者でない買主 C との当該売買契約の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額 300 万円に加え、違約金を 600 万円とする特約を定めたが、違約金についてはすべて無効である。

ウ. A 社は、宅地建物取引業者でない買主 D との当該売買契約の締結に際して、宅地建物取引業法第 41 条の 2 の規定による手付金等の保全措置を講じた後でなければ、D から 300 万円の手付金を受領することができない。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 なし

解説

ア. 宅地建物取引業法 38 条 1 項、他 業者間取引と損害賠償額の予定

誤り。宅建業者間の取引であるから、損害賠償額の予定に関する規定（8種制限）の適用を受けない。つまり、買主は宅建業者だから不動産に関する知識は十分過ぎるほど持っているはず。そのようなプロ同士の約束に口を挟んでも意味がない。買主が宅建業者なら損害賠償の予定額を 1,000 万円にも、2,000 万円にもすることができる。問題文はできないと云っているのがダメ。ちなみに、買主さんが素人の買主さん（宅建業者以外）であれば、損害賠償の予定額等は売買代金の 20% を超える特約は組めない。

イ. 宅地建物取引業法 38 条 1 項 損害賠償の予定等の制限及び特約の効力

誤り。損害賠償の予定額と違約金の額を合算した額が、代金の 20% を超えることは禁止。設問では、これらの合計が代金の 30% に達しており、このような定めは違法。ちなみに、この場合でも、損害賠償・違約金に関する定めがすべてが無効となるわけではなく、20% を超える部分が無効になるだけだから「すべて無効」もダメ。つまり、損害賠償の予定額等が「売買代金 3,000 万円 × 20% = 600 万円」までしか設定できないのに、「損害賠償の予定額 300 万円 + 違約金 600 万円 = 900 万円」となっているのだから、900 万円 - 600 万円 = 300 万円が無効。

ウ. 宅地建物取引業法 41 条の 2 第 1 項、その他 手付金等の保全措置：工事完了後の物件

誤り。建築工事完了後の建物だから、手付金の額が代金の 10% 以下かつ 1,000 万円以下であれば保全措置を講ずる必要はない。設問では受け取った手付金の 300 万円は、代金の 10% ジャストであり、かつ、1,000 万円以下だから、保全措置を講ずる必要はない。

平成 23 年度 問 36 宅建業法（広告規制）

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事が完了するまでの間は、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をすることはできない。

2. 宅地建物取引業者が、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をするときは、最初に行う広告以外には取引態様の別を明示する必要はない。

3. 宅地建物取引業者は、建物の貸借の媒介において広告を行った場合には、依頼者の依頼の有無にかかわらず、報酬とは別に、当該広告の料金に相当する額を受領することができる。

4. 宅地建物取引業の免許を取り消された者は、免許の取消し前に建物の売買の広告をしていれば、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

解説

1. 宅地建物取引業法 33 条 広告開始時期の制

正しい。宅地造成・建物建築に関する工事の完了前には、開発許可・建築確認があった後でなければ、宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。

2. 宅地建物取引業法 34 条 1 項 数回に分けて広告での取引態様の明示

取引態様の明示は、広告のたびにしなければならぬ。数回に分けて広告する場合には、各回ごとに取引態様の明示が必要。「最初に行う広告」についてのみ明示しても違法。

3. 宅地建物取引業法 46 条 報酬限度額を超えて受領できる金銭

誤り。「依頼者の依頼によって行う広告の料金や遠隔地への現地調査費用」については、通常の計算による報酬とは別に受領することができるので、「依頼の有無にかかわらず」受領できるわけではない。

4. 宅地建物取引業法 76 条 免許取消し等に伴う取引の結了

誤り。引っかけ問題。免許の取消前に契約を締結していた場合には、免許の取消し後であっても、取引を結了する目的の範囲内において、宅建業者とみなされるが、取消前に広告をしているだけだからダメ。

平成22年度 問32 宅建業法（広告）

宅地建物取引業者Aがその業務に関して行う**広告**に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア. Aが行う広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をしてはならないが、誤認させる方法には限定がなく、宅地又は建物に係る現在又は将来の利用の制限の一部を表示しないことにより誤認させることも禁止されている。

イ. Aがテレビやインターネットを利用して行う**広告**は、新聞の折込チラシや配布用のチラシと異なり法の規制の対象とならない。

ウ. Aが行う広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示であっても、誤認による損害が実際に発生しなければ、監督処分の対象とならない。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. なし

解説

ア. 宅建業法 32 条 誇大広告になるもの

正しい。宅建業者は、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。ここで、誤認させる方法には限定がなく、建物が建たないような規制があるにも関わらずその規制を書かないことによる誤認も禁止。

イ. 宅地建物取引業法 32 条 誇大広告になるもの

誤り。広告媒体がどのようなものであっても、内容の規制に違いはない。だから、新聞の折込チラシや配布用のチラシによる広告だけでなく、テレビやインターネットを利用して行う広告も法規制の対象となる。

ウ. 宅地建物取引業法 32 条、65 条 誇大広告に対する監督処分・罰則

誤り。誇大広告をすること自体が禁止されており、これに対する違反は監督処分の対象となる。「誤認による損害が実際に発生しな」かったとしても、免責されない。

平成20年度 問32 宅建業法（広告規制）

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 新たに宅地建物取引業の免許を受けようとする者は、当該免許の取得に係る申請をしてから当該免許を受けるまでの間においても、免許申請中である旨を表示すれば、免許取得後の営業に備えて広告をすることができる。

2. 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の申請をした後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する**広告**をしてはならない。

3. 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する広告をするときに取引態様の別を明示していれば、注文を受けたときに改めて取引態様の別を明らかにする必要はない。

4. 宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実に相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある。

解説

1. 宅地建物取引業法 12 条 1 項、2 項 無免許事業等の禁止

誤り。宅建業の免許を受けていない者は、宅建業を営むことができない。また、宅建業を営む旨の表示をしたり、宅建業の広告をすることも禁止されている。「免許申請中」ということは無免許なのだから、広告は打てない。

2. 宅地建物取引業法 33 条 広告開始時期の制限

誤り。思いっきり引っ掛け問題。「開発許可、建築確認が降りた後」が「開発許可、建築確認の申請をした後」になっている。申請をしただけでは広告は打てない。

3. 宅地建物取引業法 34 条 1 項、2 項 取引態様の明示：広告時と注文時

誤り。取引態様の別というのは、自ら売主（交換主）、代理、媒介、という取引形態の区別のこと。宅建業者は、広告時に取引態様の別を明示し、さらに取引の注文を受けた際にも取引態様を明示しなければならない。広告で明示したからといって、注文時に明示する義務が免除されるものではない。

4. 宅地建物取引業法 32 条 誇大広告に対する監督処分・罰則

正しい。著しく事実と異なる内容の広告をする行為は誇大広告に該当し、宅建業法に違反する。この場合、指示処分の対象となるし、この指示処分に従わなかったときは、業務停止処分を受けることもある。さらに、6月以下の懲役 and/or100万円以下の罰金に処せられる可能性もある。

宅建過去問 H19 問 38 宅建業法（契約・広告の時期）

宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、実在しない宅地について広告又は虚偽の表示を行ってはならないが、実在する宅地については、実際に販売する意思がなくても、当該宅地の広告の表示に誤りがなければ、その広告を行うことができる。
2. Aは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に売却する場合、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前において、当該マンションの売上の**広告**及び**売買契約**の締結のいずれもすることはできない。
3. 都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について、Bが開発行為を行い貸主として**貸借**をしようとする場合、Aは、Bがその許可を受ける前であっても、Bの依頼により当該宅地の**貸借の広告**をすることができるが、当該宅地の**貸借の媒介（賃貸借契約）**をすることはできない。
4. Aは、都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について開発行為を行いCに売却する場合、Cが宅地建物取引業者であれば、その許可を受ける前であっても当該宅地の**売買の予約**を締結することができる。

解説

1. 宅地建物取引業法 32 条、解釈・運用の考え方

誤り。実在する宅地であっても、売る意思のない物件を広告することは「おとり広告」にあたる。おとり広告や虚偽広告は誇大広告であり、宅建業法で禁止されている。

「おとり広告」＝顧客を集めるために売る意思のない条件の良い物件を広告し、実際は他の物件を販売しようとする。

「虚偽広告」＝実際には存在しない物件等の広告

2. 宅地建物取引業法 33 条、36 条 広告開始時期の制限・契約締結時期の制限

正しい。工事完了前の建物の売買に関しては、建築確認を受けない限り、広告をすることも、売買契約を締結することもできない。でも、売買契約はできないが、賃借契約の代理・媒介はできる。なぜなら、自ら賃貸する行為はそもそも宅建業に当たらないから。

3. 宅地建物取引業法 36 条 契約締結時期の制限

誤り。工事完了前の宅地の貸借に関しては、開発許可を受けない限り売買その他の業務に関する広告をすることはできないし、貸借を媒介して賃貸借契約を締結させることは禁止されていない。だから、前半も後半も間違っている。ちなみに、売買以外の「その他の業務」には当然、賃貸の「代理」「媒介」も含まれるので、賃借の媒介とは仲介して賃貸借契約を結ぶこと。「賃借 × 契約」がOKなのは、自ら貸主ならそれは宅建業じゃないし、賃借を媒介・代理して契約を結んでも被害額が大きくないから。

4. 宅地建物取引業法 36 条 契約締結時期の制限

誤り。「売買 × 契約締結」は開発許可前にはダメ。ちなみに『都市計画法第29条第1項又は第2項の許可』とは、開発許可のこと。そして、契約締結時期の制限は、いわゆる「8つの規制（プロ×アマ）」に含まれていないから、業者間取引においても同様に適用されるから、買主が業者であっても、開発許可を受ける前の宅地について売買契約を締結することはできない。

平成 17 年度 問 34 宅建業法（広告規制）

宅地建物取引業者Aが行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

Aは、宅地又は建物の売買、交換又は貸借に関する**広告**をするときは、取引態様の別を明示しなければならないが、取引の相手方に対し、取引態様の別が明らかである場合は明示する必要はない。

2. Aは、宅地造成工事規制区域内における**宅地造成工事の許可**が必要とされる場合において、当該宅地の売買に関する**広告**は、宅地造成等規制法第12条に規定する**宅地造成工事の完了検査**を受けた後でなければならない。

3. Aは、建物の売買の**広告**に当たり、当該建物の形質について、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させる表示をした。当該建物に関する注文はなく、取引が成立しなかった場合であっても、Aは**監督処分及び罰則**の対象となる。

4. Aは、建物の貸借の媒介に当たり、依頼者の依頼に基づいて**広告**をした。Aは報酬とは別に、依頼者に対しその**広告料金を請求**することができない。

解説

1. 宅地建物取引業法 34 条 1 項、2 項 取引態様の明示

誤り。宅建業者は、広告時に取引態様の別を明示し、さらに取引の注文を受けた際にも取引態様を明示しなければならない。この義務は、取引の相手方に取引態様が明らかだからといって免除されるものではない。

2. 宅地建物取引業法 33 条 広告開始時期の制限

誤り。宅建業者は、宅地造成工事規制区域内において「宅地造成工事の許可」が必要な宅地を販売する場合には、「宅地造成等規制法の**許可**」を受けた後でしか広告をすることができない。「宅地造成工事完了の**審査**」の後じゃない。いやらしい引っ掛け問題。

3. 宅地建物取引業法 32 条、他 誇大広告に対する監督処分・罰則

正しい。広告において、著しく優良であると誤認させる表示をすること自体禁止。その広告に対する注文がなかったからといって免責されるものではないし、この違反に対しては、指示処分・業務停止・免許取消処分等の**監督処分**が科され、**罰則**の対象ともなりうる。

4. 宅地建物取引業法 46 条 報酬限度額を超えて受領できる金銭

誤り。宅建業者は国土交通大臣の定める上限額を超えて報酬を受け取ることができないが、依頼者から特別に依頼があった場合の**広告料金**と**遠隔地への現地調査費用**は報酬以外に受領できる。

平成16年度 問36 宅建業法（広告の規制）

宅地建物取引業者Aが行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. Aは、宅地の売買に係る広告において、当該宅地に関する都市計画法第29条の許可を受けていれば、当該造成工事に係る検査済証の交付を受けていなくても、当該広告を行うことができる。
2. Aは、未完成の土地付建物の販売依頼を受け、その広告を行うにあたり、当該広告印刷時には取引態様の別が未定であるが、配布時には決定している場合、取引態様の別を明示しない広告を行うことができる。
3. Aは、土地付建物の売買価格について、建物売買に係る消費税額（地方消費税額を含む。）を含む土地付建物売買価格のみを表示し、消費税額を明示しない広告を行うことができる。
4. Aは、賃貸物件の媒介の広告を行うにあたり、実在しない低家賃の物件の広告を出した。Aは業務停止処分を受けることがある。

解説

1. 宅地建物取引業法33条 広告開始時期の制限

正しい。必要となる開発許可を受けていれば、宅地造成等の工事完了前の物件の広告を行うことができる。造成完了前でも広告できるのだから、工事完了の検査済証なんか不要。

2. 宅地建物取引業法34条1項 取引態様の明示

誤り。宅地建物取引業者が宅地・建物の売買等の広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない。取引態様の別が未定なら、広告はできない。

3. 規定なし 売買価格

正しい。消費税法の

改正により、消費税額は総額表示方式で表示することになっている。だから、消費税額を含む売買価格（総額）を表示していれば、消費税額を明示しなくても問題ない。

4. 宅地建物取引業法32条 誇大広告、誇大広告に対する監督処分・罰則

正しい。実在していない物件についての広告は「おとり広告」だから、誇大広告として禁止されている。これに違反するときは業務停止処分を受けることもありうる。

平成14年問32 宅建法（広告の規制）

宅地建物取引業者Aが行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aが宅地又は建物の売買に関する広告をする場合、自己所有の物件で自ら契約の当事者となる場合においては、取引態様の別を記載する必要はない。
2. Aが県知事からその業務の全部の停止を命ぜられた期間中であっても、当該停止処分が行われる前に印刷した広告の配布活動のみは認められている。
3. Aは、土地付建物の売買に係る広告に際し、建築基準法第6条第1項の建築確認の申請中であれば、「建築確認申請中のため、建築確認を受けるまでは、売買契約はできません」と表示すれば広告を行うことができる。
4. Aは、その業務に関する広告について著しく事実に相違する表示を行った場合、取引の成立に至らなくても、懲役又は罰金に処せられることがある。

解説

1. 宅地建物取引業法34条1項 取引態様の明示：自ら売主・貸主

誤り。宅地建物取引業者が宅地・建物の売買等の広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない。自己所有の物件で自ら契約の当事者となる場合には、「自ら売主（or 交換主）」と表示しなければ宅建業法違反。

2. 規定なし 業務停止期間中の行為

誤り。業務停止処分の前に印刷した広告であっても、業務停止期間中に配布活動を行うことは当然できない。

3. 宅地建物取引業法33条 広告開始時期の制限

誤り。完成前の建物の広告を行うには、建築確認を受けておく必要がある。「建築確認の申請中」であることを表示しても、広告をすることはできない。

4. 宅地建物取引業法32条、81条 誇大広告に対する監督処分・罰則

正しい。著しく事実に相違する表示など誇大広告をすること事態が宅建業法違反であり、6ヶ月以下の懲役や30万円以下の罰金の対象となる。取引の成立に至らなくても、免責されるわけではない。

平成12年度 問38 宅建業法（広告規制）

宅地建物取引業者Aの行う**広告**に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aが、都市計画法第29条の許可を必要とする宅地の分譲をする場合、Aは、**その許可を受ける前**であっても、許可申請中である旨表示して、その宅地の分譲の広告をすることができる。
2. Aが、宅地建物取引業法第65条第2項の規定により**業務の全部の停止を命じられた場合**でも、Aは、**停止期間経過後に契約を締結する宅地**については、停止期間中に、その販売の広告をすることができる。
3. Aが、建物の**貸借の媒介**をするに当たり、**依頼者からの依頼に基づくことなく**広告した場合でも、その広告が貸借の契約の成立に寄与したとき、Aは、報酬とは別に、その広告料金を請求できる。
4. Aが、建物を分譲するに当たり宅地建物取引業法第32条の規定に違反して**誇大広告をした場合**は、その広告をインターネットを利用する方法で行ったときでも、国土交通大臣又は都道府県知事は、Aに対して監督処分をすることができる。

解説

1. 宅地建物取引業法33条 広告開始時期の制限

誤り。宅地造成等の工事完了前の物件の広告を行うには、必要となる開発許可を受けておく必要がある。「許可申請中」と表示したとしても、許可を受けていない以上、広告をすることはできない。

2. 規定なし 業務停止期間中の行為

誤り。広告も業務の一部であるから、業務全部停止期間中に販売広告等をすることはできない。

3. 宅地建物取引業法46条1項 報酬限度額を超えて受領できる金銭

誤り。「依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額」を受領することはできるが、「依頼に基づくことなく」した広告の料金を受領することはできない。

4. 宅地建物取引業法65条2項2号 誇大広告になるもの

正しい。誇大広告が禁止される広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、インターネットのホームページ等種類を問わない。だから、インターネットによる広告も誇大広告に該当し、監督処分（業務停止処分）＝罰則（6ヶ月以下の懲役 and/or 100万円以下の罰金）の対象ともなる。

平成10年度 問42 宅建業法（広告規制）

宅地の売買に関して宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が行う**広告**に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. Aは、**実在しない宅地について**広告をすることができず、また、宅地が実在しても**実際取引する意思がない宅地について**広告をすることができない。
2. AがBから宅地を購入するため交渉中であり、Aが購入後売主として売買するか、又は媒介してBの宅地を売買するか未定であるとき、Aは、**取引態様の別**を明示することなく、当該宅地の売買に関する広告をすることができる。
3. Aは、広告中の購入代金に関する融資のあっせんに関し、その融資の利息の利率についてアド・オン方式で表示したとき、その旨を明示したとしても、**年利建ての実質金利を付記しなければ**、広告をすることができない。
4. Aが、宅地建物取引業法第33条に規定する広告の開始時期の制限に違反した場合、甲県知事は、Aに対して必要な指示をすることができ、Aがその指示に従わないとき**業務停止処分**をすることができる。

解説

1. 宅地建物取引業法32条及びその解釈 誇大広告になるもの

正しい。**実在しない宅地に関する広告（虚偽広告）**が許されないのはもちろん、**実在する宅地であっても売る意思のない物件を広告（おとり広告）**することは「誇大広告」にあたる。

2. 宅地建物取引業法34条1項 取引態様の明示

誤り。広告をする際には、取引態様を必ず明示しなければならない。自ら売主となるか、媒介するかが未定だからといって、省略することは許されない。

3. 第35条第1項第12号関係 35条書面：金銭貸借のあっせん

正しい。融資の利息の利率については、アド・オン方式だけでなく年利建ての実質金利も付記しなければならない。

4. 宅地建物取引業法65条1項、他 広告開始時期の制限

正しい。広告の開始時期の制限に違反した場合、指示処分の対象となる。さらに、指示処分に従わなかった場合には、業務停止処分を受けることがある。

実質年率とアドオン方式

実質年率が返済ごとに減っていく元金ごとに利息を計算しているのに対し、アドオン方式は元金が減ることを前提とせずあらかじめ利息を計算し、その借金総額を支払い回数で割っています。だから、同じ利率でもアドオン方式の方が総支払額が多くなる。でも、利率だけを見るとアドオン方式の方が低いので誤解を招きやすい。だから、今は実質年利を表示することが法的に義務づけられている。

平成9年度 問43 宅建業法（広告）

宅地建物取引業者Aがその業務に関して**広告**を行った。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

1. Aが宅地の**売買の媒介**をするに当たり、**特に依頼者から依頼されて特別の広告を行った場合には**、当該売買が不成立に終わったときでも、Aは、その広告の料金に相当する額を依頼者から受け取ることができる。
2. Aがマンションを分譲するに当たり、**建築確認**を申請していたが、建築確認を受ける前であったので、「**売買契約は、建築確認を受けた後に締結する**」旨を明記して広告を行ったときも、Aは、宅地建物取引業法に違反する。
3. その広告により、販売する建物の形質（かいしつ）について、**実際のものより著しく優良又は有利であると現実に人を誤認させなくても、通常誤認させるような表示**であれば、当該広告は、誇大広告に該当する。
4. **Aが販売する意思のない物件について行った「販売する」旨の広告**は、著しく事実に相違する広告に該当し、このためAは監督処分の対象となるが、罰則の適用を受けることはない。

解説

1. 宅地建物取引業法 46 条、国土交通省告示 100 号第 7 第 1 項 酬限度額を超えて受領できる金銭 正しい。「依頼者の依頼によって行う広告の料金」については、通常計算による報酬とは別に受領することができる。このことは契約が成立したかどうかに関わらない。だから、売買が不成立に終わった場合でも、広告料金相当額を受け取ることができる。
2. 宅地建物取引業法 33 条 広告開始時期の制限 正しい。宅地造成・建物建築に関する工事の完了前においては、**開発許可・建築確認**があった後でなければ、宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。「売買契約は、建築確認後に締結」と明記しても意味がない。
3. 宅地建物取引業法 32 条 誇大広告になるもの 正しい。「著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」をすることは禁止。たとえ、誤認した人がいなかったとしても、「通常誤認させるような表示」はダメ。
4. 宅地建物取引業法 32 条、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 誇大広告に対する監督処分・罰則 誤り。実在する宅地であっても、売る意思のない物件を広告することは「おとり広告」（誇大広告）にあたる。この場合、指示処分（宅地建物取引業法 65 条 1 項）や業務停止処分（同法同条 2 項 2 号）などの監督処分の対象となるだけじゃなく、6 月以下の懲役 and/or 100 万円以下の罰金になることもある。

平成6年度問40 宅建業法（広告）

宅地建物取引業者Aの行う広告に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. Aは、別荘地に住宅を建設して分譲する場合、**契約の締結を建築確認後**に行うこととすれば、広告については、**建築確認前**であっても、**建築確認申請中である旨を表示して行うことができる。**
2. Aは、**取引態様の別**について、広告の際省略しても、顧客から注文を受けた際に明示すれば、さしつかえない。
3. Aは、**実在しない物件を広告し、又は虚偽の表示**を行ってはならないが、物件が実在し、その表示に誤りがなければ、**実際に取引する意思のない物件を、**広告してもさしつかえない。
4. Aは、**媒介物件の売却の依頼を直接受けた宅地建物取引業者が作成した広告を、そのまま掲載して、A名義のチラシを作成し、配布した場合でも、その広告内容によっては、責任を問われることがある。**

解説

1. 宅建業法 33 条 広告開始時期の制限 誤り。宅地造成・建物建築に関する工事の完了前においては、**開発許可・建築確認**があった後でなければ、宅地・建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。たとえ建築確認申請中である旨の表示を行ったとしてもダメ。
2. 宅地建物取引業法 34 条 1 項 取引態様の明示 誤り。広告をする際には、取引態様を必ず明示しなければならない。顧客から注文を受けたときに明示したとしてもダメ。
3. 宅地建物取引業法 32 条 誇大広告になるもの 正しい。**実在しない宅地に関する広告（虚偽広告）**が許されないのはもちろん、**実在する宅地であっても売る意思のない物件を広告（おとり広告）**することは「誇大広告」にあたる。
4. 業法に規定なし 他の宅建業者が作成した広告を掲載 その通り。日本語が変。Aは「媒介物件の売却の依頼を直接受けた宅建業者（仮にZ）が作成した広告」をそのまま掲載してチラシを付けて配布とあるので、Aも宅建業者でZと共同して物件売却を仲介していると読める。宅建業者Aの名前で出してるチラシにも誇大広告があれば、たとえ元は宅建業者Zが作った広告でも罪に問われる。

平成5年度 問42 宅建業法（広告）

宅地建物取引業者の**広告**に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 新聞折込広告で、**実際取引する意思のない物件**を分譲すると広告した場合、宅地建物取引業法に違反して、6月以下の懲役に処せられることがある。
- 2 一団地の住宅を数回に分けて販売する場合、最終回の分譲については、売主が明らかであるので、**これを省略して広告**してもさしつかえない。
- 3 宅地建物取引業者が宅地建物取引業法第65条第2項の規定による**業務停止の処分**を受けた場合、宅地建物の販売をすることはできないが、**当該処分期間経過後の販売に関し、あらかじめ広告**をすることはできる。
- 4 建売住宅の分譲について、**建築確認が下りる前に「建築確認申請中」として新聞広告**をした場合、宅地建物取引業法に違反して、50万円以下の罰金に処せられることがある。改

解説

1. 宅地建物取引業法 32 条、他 誇大広告に対する監督処分・罰則
正しい。実在する宅地であっても、売る意思のない物件を広告することは「おとり広告」（誇大広告）にあたる。この場合、指示処分（宅地建物取引業法 65 条 1 項）や業務停止処分（同法同条 2 項 2 号）などの監督処分の対象となるだけでなく、6月以下の懲役 and/or 100 万円以下の罰金になることもある。
2. 宅地建物取引業法 34 条 1 項 取引態様の明示
誤り。広告をする際には、取引態様を必ず明示しなければならない。数回に分けて販売する場合に最終回だけ売主（取引態様）を省略してはダメ。
3. 規定なし 業務停止期間中の行為
誤り。広告も業務の一部であるから、業務全部停止期間中に販売広告等をするすることはできない。
4. 宅地建物取引業法 33 条 広告開始時期の制限
誤り。完成前の建物の広告を行うには、建築確認を受けておく必要がある。「建築確認の申請中」であることを表示しても、広告をすることは業法違反だけど、監督処分として「指示処分」はあっても「罰金」はない。

■ 広告開始時期の制限と契約締結時期の制限に違反した場合の監督処分・罰則

	監督処分	罰則
広告開始時期の制限	指示処分	なし
契約締結時期の制限	業務停止処分 〔情状が特に重いとき〕免許取消	なし

■ 「著しく事実に相違する広告」「実際のものより著しく優良である、有利であると誤認させる広告」（誇大広告）

監督処分	罰則
業務停止処分 (情状が特に重いときは免許取消)	6月以下の懲役もしくは100万円以下の罰金、または併科

■ 取引態様の別の明示に違反

監督処分	罰則
業務停止処分 (情状が特に重いとき) 免許取消	なし

平成4年度 問37 宅建業法(広告)

宅地建物取引業者Aは、建売住宅の分譲を行うこととし、平成16年10月1日**開発許可**を受けて、同年12月1日宅地造成工事を完了し、平成17年2月1日**建築確認**を受けたが、同年4月1日現在工事は完了していない。この場合において、次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Aが、宅地建物取引業者Bの強い希望に基づき、**開発許可**が下りた後の平成16年11月1日、**建築確認の取得を条件**として土地付住宅の**売買契約をBと締結**した場合、宅地建物取引業法に違反する。
- 2 Aが、平成17年1月1日、「宅地造成完了、**建築確認申請済**」と表示した**広告**を出して、その広告を見た宅地建物取引業者でないCと、**建築確認**後の同年3月1日土地付住宅の**売買契約を締結**した場合、宅地建物取引業法に違反しない。
- 3 Aが、平成17年2月15日「**建物の形状・構造については、工事が完了した後に説明する**」と**重要事項説明**を行って、同年3月1日土地付住宅の**売買契約を宅地建物取引業者でないDと締結**した場合、宅地建物取引業法に違反する。
- 4 その土地がEの所有地であったので、Aが、Eと平成16年9月1日**停止条件付き売買契約**を結び、条件未成就のまま平成17年3月1日土地付住宅の**売買契約を宅地建物取引業者Fと締結**した場合、宅地建物取引業法に違反しない。

解説

1. 宅地建物取引業法 33条 広告開始時期の制限

その通り。条件文と問題文の日付が前後するインチキ問題。条件文には10月1日**開発許可**、12月1日**造成工事完了**、翌年2月1日**建築確認**、4月1日**工事完了せず**、と書いてある。なのに、設問では11月1日**建築確認取得を条件**として**契約締結**と、時間が遡行する。アホじゃないの？日付付きの広告問題には注意が必要。建築確認前の**契約締結**は、当然業法違反。

2. 宅地建物取引業法 33条 広告開始時期の制限

誤り。完成前の建物の**広告**を行うには、**建築確認**を受けておく必要がある。「**建築確認の申請中**」であることを表示しても、**広告**をすることは業法違反。

3. 宅建業法 35条 1項 5号 工事完了時における形状・構造等一重要事項説明

その通り。**売買契約締結前**に行う宅建業法35条の**重要事項説明**では、**工事完了前**のときは**完了時**における**形状・構造**その他国土交通省令で定める事項について説明しなければならない。「**建物の形状・構造については、工事が完了した後に説明する**」のでは、説明義務を果たしたとはいえないので宅建業法に違反する。

4. 宅建業法 33条の2 第1号 他人物売買

その通り。宅建業者は自分に**所有権のない**宅地や建物(他人物)を**条件付き**で取得する**契約**(他人から**所有権が獲得**できたら**転売**するという**契約**)を**締結**したら、自ら**売主**として**シロート**(宅建業者でない者)と**売買契約**が**結べない**(自ら**売主**の**8種制限**)。でも、相手が宅建業者の時は、自ら**売主**の**8種制限**は**適応**されないの、設問4は業法には違反しない。

8種制限

基本：業者が**売主**、一般人が**買主**

※宅建業者がと一般人では、経験の差が大きいため、一般人を守るために宅建業者には様々な制限がある。以下8つを「8種制限」という。一般人が安心して取引できるようにするのが目的。

～8種制限～

- ①**自己の所有に属さない物件契約の制限**
- ②**クーリング・オフについて**
- ③**損害賠償額予定額の制限**
- ④**手付額の制限**
- ⑤**瑕疵担保責任についての特約制限**
- ⑥**手付金などの保全措置**
- ⑦**割賦販売契約等の解除制限**
- ⑧**所有権留保等の禁止**

①自己の所有に属さない物件契約の制限

他人物の**売買**は、**禁止**されている。ただし、以下の場合はOKである。

(i)**確実に他人物を入手**することができる場合

つまり、すでに**売買契約**を済ませていて、**登記上**では他人物になっているだけだから安心ということ。

(ii)**未完成物件で、手付金等の保全措置**がされている場合

つまり、まだ**未完成**だから**登記上**では自分物になっていないだけ。しかし、もし建設業者が倒産したら大変だから、ちゃんと**手付金等の保全措置**が必要。これで安心できる。

※業者同士なら他人の物を売る契約はOKである。その土地を第3者から買ってきて**転売**すれば良い。そもそもこれが意外であった。

②クーリング・オフについて

判断がちゃんとできてなかった場合に**買ってしまった物**を**返品**できるルールである。

ポイントは、判断ができる場所、判断できる期間があったかどうかである。

まずは、基本ルールは以下。

(i)買主が「**書面**」で申し出ることで**解約**できる。

(ii)売主は、**プロ**なので**損害賠償**もできないし、**預かり金**は**変換**する。

ただし、以下の場合には**クーリングオフ**ができない。

(i)宅建業者の**事務所**や**室内案内所**で**契約**した場合

変な場所で契約したわけではないのだから、ちゃんとした判断ができています。

- (ii)買主が申し出て、買主の自宅や勤務先で契約をした場合
これも落ち着いて判断して契約したので、ちゃんとした判断ができています。
- (iii)業者からクーリングオフについて書面で告げられてから8日間が経過
十分に考える時間はあったので、ちゃんとした判断ができています。
- (iv)物の引渡しを受け、かつ、代金も全額支払った
疑問があるのであれば、代金を全額は支払わないほうがいい。

③損害賠償予定額の制限

損害賠償予定額とは、もし何かあった時にいくら払うかを事前に決めておくこと。ある意味危険そうだが、そういうことをする。ただし、業者が多額の予定額を設定してくるかもしれないので、以下の式で制限を決めている。

損害賠償予定額 + 違約金 ≤ 売買代金の20%

もし、2割を超える額を設定されても、2割を超える額は無効になる。

④手付額の制限

契約が成立した後に、やっぱりやめたはできないのが基本。(ただし、クーリングオフができる状態なら無傷でやめれる。)

ただし、やめる方法として手付金を放棄する方法がある。
しかも、手付金も以下の式で額の制限がある。

手付金額 ≤ 売買代金の2割

⑤瑕疵担保責任についての特約制限

まず、買主が誰とか売主が誰とかでなく、原則の民法では、以下のようになっている。

- (i)買主は瑕疵発見から1年以内であれば、売主に対して責任追及できる。
つまり、建物を買ってから、10年くらい気付かなかったけど、10年後に気付いても請求できる。
- (ii)「売主は瑕疵担保責任を負わない」と特約を付けることもできる。
当然(i)の状態では困るので、この特約は普通。

8つ制限では、売主はある程度の期間は瑕疵担保責任を負う。一般人は瑕疵を一瞬で見抜けないのが普通だからである。

- (i)引渡しから2年以上は責任を負わなければならない。
つまり、普通に考えれば、業者は2年は責任を負いますと契約するはず。
- (ii)新築住宅の場合は「品確法」が適用し、家の基礎部分や雨漏りなどは、10年間の瑕疵担保責任を負わなければならない。
これは、買主が業者の場合も適用される。

⑥手付金などの保全措置

完成物件と未完成物件で分かれる。

(i)完成物件の場合

保全方法：銀行、保険事業者または指定保管機関で保全措置を取る
額が小さい場合は保全は不必要：代金の10%以下、かつ、1000万円以下

(ii)未完成物件の場合

保全方法：銀行または保険事業者で保全措置を取る
額が小さい場合は保全は不必要：代金の5%以下、かつ、1000万円以下

※そもそも、所有権が買主に移転登記されたら、保全措置の必要はない。つまり、引渡しが成立するまでは、保全措置が必要。

※注意

手付金などとは、手付金だけでなく「中間金」や「申込証拠金」も保全対象になる。
代金の5%や10%を超えた額に対して保全するのではない。超えた場合は、全額に保全措置が必要になる。

⑦割賦販売契約等の解除制限

普通、お金の支払いが遅れたりしたら契約解除されていも文句は言えない。
ただし、8つ制限ではこれもある程度の期間は一般人が守られるようにできている。

- (i)支払義務が履行されない状態になってから30日以上経過したら契約解除できる

一方で、業者もある程度守られている。

- (ii)割賦販売の場合、支払が3割に満たないうちは、売主は登記を買主に移さなくても良い。

⑧所有権留保等の禁止

原則、宅建業者が割賦販売を行った場合、その物件を引き渡すまでに所有権移転を登記しなければならない。

ただし、お金を全然もらっていない状態で所有権移転するのは、業者もリスクが高い。そこで以下の場合には、所有権留保ができる。

(i)受取代金が、全体の30%以下

(ii)残りの代金に対して、買主が担保の保全措置を行う見込みがない場合

※原則で割賦販売の場合とあるのは、一括払いされたのであれば、お金を受け取ったのだから
所有権移転をしても、業者にとってなにもリスクは残ってないのだから、所有権移転するの
が当たり前ということである。