

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 3 回

8 種制限（宅建業法 35 条・37 条）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 8種制限とは
3. 8種制限の一覧
4. なぜ8種制限があるのか
5. 手付金・違約金の制限（実務での計算例）
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 宅建業者が自ら売主となる場合に適用される「8 種制限」の全体像を説明できる
- 一般消費者保護の観点から、なぜこれらの制限が設けられているかを理解する
- 自社が売主となる取引（買取再販等）で遵守すべき事項を実務に反映できる

2. 8 種制限とは

宅建業法は、宅建業者が「自ら売主」となり、買主が宅建業者でない（一般消費者である）場合に、通常の仲介取引よりも強い規制を課しています。これを「8 種制限」と呼びます。競売物件の買取再販や、自社所有物件の販売を行う EX 不動産のような事業者にとって、特に重要な知識です。

3. 8 種制限の一覧

制限項目	概要
① 自己の所有に属しない物件の売買契約締結の制限	未完成物件・他人物は、原則として自ら売主として売買契約を締結できない（例外あり）
② クーリング・オフ	事務所等以外で契約した場合、買主は書面で契約解除できる（第 6 回で詳述）
③ 損害賠償額の予定等の制限	違約金・損害賠償の予定額の合計が代金の 20%を超えてはならない
④ 手付の額の制限・手付解除	手付金は代金の 20%を超えてはならず、また手付放棄・倍返しによる解除が可能
⑤ 手付金等の保全措置	未完成物件は代金の 5%超、完成物件は 10%超の手付金等について保全措置が必要（第 17 回で詳述）
⑥ 契約不適合責任の特約の制限	民法上より買主に不利な特約は原則無効。ただし通知期間を引渡しから 2 年以上とする特約は有効
⑦ 割賦販売契約の解除等の制限	割賦金の支払い遅延を理由とする解除には、30 日以上の相当期間を定めた書面での催告が必要
⑧ 所有権留保等の禁止	割賦販売において、代金の 30%を超える支払いを受ける

までに原則として登記等の移転義務を負う

4. なぜ 8 種制限があるのか

宅建業者は不動産取引の専門知識・交渉力において、一般消費者より圧倒的に優位な立場にあります。8 種制限は、この情報・交渉力の格差から一般消費者を保護するために設けられた特別ルールです。

- 媒介（仲介）取引では、宅建業者は当事者ではなく仲立ちする立場のため、8 種制限は適用されない
- 宅建業者同士の取引（買主も宅建業者）では、8 種制限の多くは適用が除外される

8 種制限が適用されるのは『売主が宅建業者、買主が宅建業者でない』取引に限られます。EX 不動産が競売で取得した物件を一般の買主に再販売する場合など、まさにこの制限が適用される典型的な場面です。

5. 手付金・違約金の制限（実務での計算例）

項目	上限
手付金	代金の 20% まで（例：代金 3,000 万円なら手付金 600 万円が上限）
違約金・損害賠償予定額の合計	代金の 20% まで（例：代金 3,000 万円なら合計 600 万円が上限）

上限を超える特約は、超過部分が無効となります。買取再販で契約書のひな形を使う際は、この 20% ルールに抵触していないか必ず確認します。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 自社が売主となる取引かどうか（媒介か、自ら売主かで適用ルールが異なる）を最初に確認したか
- ☐ 手付金・違約金が代金の 20% 以内に収まっているか
- ☐ 未完成物件を扱う場合、手付金等の保全措置の要否を確認したか
- ☐ 契約不適合責任の通知期間特約が『引渡しから 2 年以上』になっているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：自ら売主物件の手付金を説明するとき

「弊社が売主となる物件のため、宅建業法により手付金は売買代金の 20% を超えることができません。ま

た、万が一契約を解除される場合も、違約金の上限が法律で定められておりますので、ご安心いただけます。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 媒介の場合も8種制限は適用されますか？

A. 適用されません。8種制限は宅建業者が『自ら売主』となる場合の規制です。媒介（仲介）取引では民法・宅建業法の通常のルールが適用されます。

Q. 買主が不動産会社の場合はどうなりますか？

A. 買主が宅建業者である場合、8種制限の多くは適用が除外されます。適用除外の範囲は制限項目ごとに規定が異なるため、個別に確認が必要です。

Q. 契約不適合責任を全く負わない特約にできますか？

A. 自ら売主となる場合、民法よりも買主に不利な特約は原則無効です。全く責任を負わないとする特約は認められません。

9. ケーススタディ

ケース：手付金上限を超える契約書を作成しそうになった

状況：買取再販物件（代金2,500万円）の契約書で、手付金600万円（代金の24%）とする案が出ていたが、8種制限の上限（20%＝500万円）を超えていることに気づいた。

原因：一般の媒介契約の感覚で手付金額を決めており、自ら売主の場合の上限規制を失念していた。

教訓：自ら売主となる取引では、契約書作成時に必ず8種制限のチェックリストを確認する運用を徹底する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

□ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 8 種制限が適用される取引はどれか。 ①媒介取引 ②宅建業者が自ら売主となる取引 ③賃貸借取引

問 2. 手付金の上限はどれか。 ①代金の 10% ②代金の 20% ③代金の 30%

問 3. 契約不適合責任の通知期間特約として有効な下限はどれか。 ①引渡しから 1 年 ②引渡しから 2 年 ③特約は一切無効

解答：問 1＝② 問 2＝② 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 8 種制限は、宅建業者が自ら売主となり買主が一般消費者の場合に適用される特別規制
- 手付金・違約金は代金の 20% が上限で、超過部分は無効となる
- 契約不適合責任は、引渡しから 2 年以上の通知期間特約であれば有効
- 媒介取引や買主が宅建業者の場合は、多くの制限が適用除外となる

次回予告：第 4 回「契約書の基本構成と特約条項」－ 37 条書面の記載事項と特約の作り方を扱います。