

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 10 回

自ら売主制限②：損害賠償額の予定・手付金等の保全

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限
3. 損害賠償額の予定等の制限
4. 手付の額の制限・手付の性質
5. 手付金等の保全措置とは
6. 保全措置が必要となる金額基準
7. 保全措置の方法
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限とその例外を理解する
- 損害賠償額の予定等の制限（代金の10分の2）を理解する
- 手付金等の保全措置が必要となる金額基準と保全措置の方法を理解する

2. 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限

宅建業者は、自ら売主となる場合、自己の所有に属しない宅地建物について、原則として売買契約（予約を含む）を締結することができません（宅建業法33条の2）。

- 例外1：宅建業者が当該宅地建物を取得する契約（予約を含む）を既に締結している場合（あわせて、その契約が停止条件付きでないこと）
- 例外2：未完成物件について、手付金等の保全措置を講じた場合（宅建業法41条の場合）

自社所有でない物件を「他人物売買」として契約すること自体は民法上可能ですが、宅建業法はトラブル防止のため、宅建業者が自ら売主となる場合に限り厳格な制限を課しています。

3. 損害賠償額の予定等の制限

宅建業者が自ら売主となる場合、損害賠償額の予定または違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の10分の2を超えることができません。10分の2を超える定めをした場合、その超える部分について無効となります（定め全体が無効になるわけではない点に注意）。

4. 手付の額の制限・手付の性質

宅建業者が自ら売主となる場合、代金の額の10分の2を超える額の手付を受領することができません。また、受領した手付は、その性質にかかわらず、必ず解約手付としての性質を持つものとみなされます（宅建業法39条）。

当事者が手付を「違約手付」とする合意をしていたとしても、宅建業者が自ら売主の場合は強制的に解約手付として扱われます。民法の原則（手付の性質が不明な場合に解約手付と推定）よりも、宅建業法の規律の方が強力（必ず解約手付とみなす）である点が頻出の比較ポイントです。

5. 手付金等の保全措置とは

宅建業者が自ら売主となる未完成物件・完成物件の取引において、買主から一定額を超える手付金等（手付金、中間金等、代金に充当される金銭）を受領しようとする場合、あらかじめ保全措置を講じなければ、その手付金等を受領することができません（宅建業法41条・41条の2）。買主が代金の一部を前払いした後に、宅建業者が倒産する等して物件が引き渡されないリスクから買主を保護する制度です。

6. 保全措置が必要となる金額基準

物件の状態	保全措置が必要となる基準
未完成物件（工事完了前）	受領しようとする手付金等の額が代金の 5% を超えるとき、または 1,000 万円を超えるとき
完成物件（工事完了後）	受領しようとする手付金等の額が代金の 10% を超えるとき、または 1,000 万円を超えるとき

基準額以下であれば保全措置は不要です。また、買主への所有権移転登記がなされたとき、または買主が所有権の登記をしたときも、その後に受領する金銭については保全措置は不要とされます。

7. 保全措置の方法

- 銀行等による保証（保証委託契約）：銀行等の金融機関が、宅建業者に代わって手付金等の返還債務を保証する
- 保険事業者による保証保険（保証保険契約）：保険会社が、宅建業者の手付金等返還債務不履行によって生じた買主の損害を填補する
- 指定保管機関による保管（手付金等寄託契約）：完成物件の場合にのみ利用可能。指定保管機関が手付金等を預かり保管する（未完成物件では利用できない点に注意）

8. 重要ポイント整理

- 自己所有でない宅地建物の売買は原則禁止。取得契約締結済み、または保全措置を講じた場合等は例外
- 損害賠償額の予定＋違約金の合計は代金の 10 分の 2 まで（超える部分のみ無効）
- 手付の額は代金の 10 分の 2 まで。受領した手付は必ず解約手付とみなされる
- 保全措置の基準は未完成物件 5%・完成物件 10%（いずれも 1,000 万円超でも必要）
- 手付金等寄託契約による保全は完成物件のみで利用可能

9. 出題パターンと注意点

保全措置の金額基準（未完成 5%・完成 10%、いずれも 1,000 万円）は本試験最頻出の数字です。「未完成物件は 5%、完成物件は 10%」と対で覚え、手付金等寄託契約が完成物件限定である点もあわせて整理しましょう。

10. 一問一答

Q. 宅建業者 A が自ら売主となる未完成物件（代金 3,000 万円）の取引で、買主から手付金として 120 万円を受領しようとする場合、保全措置は必要か。

A. 必要である。代金の 5% は 150 万円だが、1,000 万円という基準も別途あり、いずれか低い方の基準を「超えるかどうか」で判定するのではなく、5%（150 万円）を超えるかで判定すると 120 万円は超えていないため一見不要に見えるが、実務上・出題上は個々の金額関係を正確に確認する必要がある。本設例の 120 万円は代金の 5% である 150 万円を超えていないため、保全措置は不要である。

Q. 宅建業者が自ら売主となる場合、代金の 25% の手付を受領する合意をすることはできるか。

A. できない。代金の額の 10 分の 2（20%）を超える手付を受領することはできない。

Q. 未完成物件の取引において、手付金等寄託契約（指定保管機関による保管）による保全措置を選択することはできるか。

A. できない。手付金等寄託契約による保全措置は完成物件の場合にのみ利用でき、未完成物件では利用できない。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産が自ら売主となる新築分譲マンション（未完成・代金 4,000 万円）の販売で、買主から手付金として 250 万円を受領しようとしている。

原因

代金の 5% は 200 万円であり、250 万円はこれを超えるため、保全措置を講じなければこの手付金を受領することができない。保全措置を怠れば宅建業法違反となる。

教訓

EX 不動産としては、自ら売主となる未完成物件の販売にあたり、受領予定の手付金等の額が代金の 5%（または 1,000 万円）を超えるかどうかを契約前に必ず確認し、超える場合は銀行保証等の保全措置を事前に手配する業務フローを徹底する必要がある。

12. 学習メモ

☐ 保全措置の金額基準（未完成・完成）を書き出す：

☐ 保全措置の 3 つの方法とその制限（寄託契約は完成物件のみ）を整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 宅建業者が自ら売主となる場合、代金の 10 分の 3 を手付として受領することができる。
- 問 2 宅建業者が自ら売主となる場合、受領した手付は当事者の合意により違約手付とすることができる。
- 問 3 未完成物件について、代金の 5%を超える手付金等を受領する場合、保全措置が必要である。
- 問 4 完成物件について、手付金等寄託契約による保全措置を講じることができる。
- 問 5 損害賠償額の予定と違約金をあわせて代金の 10 分の 3 と定めた場合、その定め全体が無効となる。

【解答】問 1：×（10 分の 2 が上限） 問 2：×（宅建業者が自ら売主の場合、必ず解約手付とみなされる）
問 3：○ 問 4：○ 問 5：×（10 分の 2 を超える部分のみが無効となる）

14. 今日のまとめ

- 自己所有でない宅地建物の売買は原則禁止（例外あり）
- 損害賠償額の予定＋違約金は代金の 10 分の 2 まで、超過部分のみ無効
- 手付は代金の 10 分の 2 まで、必ず解約手付とみなされる
- 保全措置は未完成物件 5%・完成物件 10%（いずれも 1,000 万円）が基準

次回第 11 回は「自ら売主制限③：担保責任の特約制限・割賦販売」を学習し、8 種制限の学習を完結させます。