

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 1 章 権利関係 第 11 回

売買契約・手付

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. 売買契約の基本構造
3. 手付の種類
4. 解約手付による解除
5. 売主の契約不適合責任
6. 契約不適合責任の内容と期間制限
7. 担保責任の特約
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

- 手付の 3 類型（証約手付・解約手付・違約手付）を区別できる
- 解約手付による解除の要件（履行の着手）を理解する
- 売主の契約不適合責任の内容と期間制限を説明できる
- 宅建業法との接点（自ら売主制限との違い）を意識できる

2. 売買契約の基本構造

売買は、当事者の一方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって成立する契約です（民法 555 条）。諾成契約であり、当事者の意思表示の合致のみで成立し、書面は成立要件ではありません（宅建業法上は重要事項説明書・37 条書面の交付義務があるが、これは行政上の規制であり契約の成立要件ではない点に注意）。

3. 手付の種類

種類	内容
証約手付	契約が成立したことの証拠としての性質を持つ手付。すべての手付に共通する性質
解約手付	相手方が履行に着手するまでは、手付を放棄し、または手付の倍額を現実に提供することで契約を解除できる手付。民法上、当事者の意思が明確でない場合は解約手付と推定される
違約手付	債務不履行があった場合に、違約罰または損害賠償額の予定として没収される手付

宅建業者が自ら売主となる場合、宅建業法 39 条により、代金の額の 10 分の 2 を超える手付を受領することができず、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。本講座では民法の原則を扱いますが、宅建業法編で自ら売主制限として改めて詳しく学習します。

4. 解約手付による解除

解約手付が交付された場合、当事者の一方は次の方法により契約を解除できます（民法 557 条 1 項）。

- 買主から解除する場合：手付を放棄する（買主は手付を放棄するのみで解除可能）
- 売主から解除する場合：手付の倍額を現実に提供する（口頭の提供では足りず、現実の提供が必要）

解除できなくなる時期

相手方が契約の履行に着手した後は、解約手付による解除はできません。「履行の着手」とは、客観的に外部から認識できる形で履行行為の一部を行い、または履行の提供をするために欠くことのできない前提行為をすることをいいます（例：買主が中間金を支払う、売主が所有権移転登記に必要な書類を準備して買主に引渡しを求める等）。

「自分（解除する側）は履行に着手していないが、相手方は履行に着手している」という場合でも、相手方が履行に着手していれば解除できなくなる、という点が頻出の引っかけです。履行に着手したかどうかは「相手方」を基準に判断します。

5. 売主の契約不適合責任

2020年施行の民法改正により、旧法の「瑕疵担保責任」は「契約不適合責任」に整理されました。引き渡された目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものであるとき、売主は契約不適合責任を負います（民法562条以下）。

6. 契約不適合責任の内容と期間制限

買主が請求できる権利

- 履行の追完請求権：目的物の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しを請求できる
- 代金減額請求権：相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときに行使できる（無催告で減額請求できる例外あり）
- 損害賠償請求権：債務不履行の一般原則により、売主に帰責事由がなければ請求できない
- 契約解除権：債務不履行による解除の一般原則に従う（催告解除・無催告解除）

期間制限（民法566条）

種類・品質に関する契約不適合について、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ければ、買主は契約不適合を理由とする権利を行使することができなくなります（ただし売主が引渡しの時にその不適合を知り、または重大な過失によって知らなかったときを除く）。数量に関する契約不適合や、権利に関する契約不適合には、この1年の期間制限は適用されず、通常の時効の規律（権利を行使できることを知った時から5年、権利を行使できる時から10年）によります。

7. 担保責任の特約

契約不適合責任に関する規定は任意規定であり、当事者の合意により免責特約を定めることができます。ただし、売主が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないことを知りながら告げなかった事実については、免責特約があってもその責任を免れることができません（民法572条）。

宅建業法上、宅建業者が自ら売主となる場合、契約不適合責任について民法の規定より買主に不利な特約は

原則として無効とされます（通知期間を引渡しから 2 年以上とする特約は例外的に有効）。これも宅建業法編で改めて扱います。

8. 重要ポイント整理

- 手付の性質が不明な場合、民法上は解約手付と推定される
- 買主は手付放棄、売主は手付倍返し（現実の提供）で解除できる
- 相手方が履行に着手すると解約手付による解除はできなくなる
- 契約不適合責任は「瑕疵担保責任」から名称・内容が整理された（追完請求権・代金減額請求権等）
- 種類・品質の契約不適合は、知った時から 1 年以内の通知が必要（数量・権利の契約不適合は対象外）

9. 出題パターンと注意点

解約手付の「履行の着手」の判断は、事例形式で頻出です。誰が何をした時点かを丁寧に読み取り、「相手方の着手」で判断する点を徹底しましょう。契約不適合責任の 1 年の期間制限は「種類・品質」限定であり、「数量」「権利」には適用されない点も頻出の比較ポイントです。

10. 一問一答

Q. 買主 B が手付を交付した後、売主 A が所有権移転登記に必要な書類を準備して B に引渡しを求めた。B はまだ何もしていない。B は手付放棄により契約を解除できるか。

A. できない。A が履行に着手しているため、解約手付による解除はできなくなる。解除の可否は相手方（この場合 A）の履行の着手を基準に判断する。

Q. 引き渡された建物の設備に契約内容と異なる不具合（品質に関する契約不適合）があった場合、買主はいつまでにその旨を通知すればよいか。

A. 不適合を知った時から 1 年以内に売主に通知しなければならない（売主が引渡し時に不適合を知り、または重過失で知らなかった場合を除く）。

Q. 売主が契約不適合を知りながら買主に告げなかった場合、担保責任を負わない旨の特約は有効か。

A. 有効ではない。売主が知りながら告げなかった事実については、免責特約があっても責任を免れることができない。

11. ケーススタディ

状況

宅地建物取引業者 X が媒介する売買契約で、買主 B が売主 A に手付金 200 万円を交付した。契約締結後、B が住宅ローンの本審査を申し込んだ段階で、A が「やはり売りたくない」と言い出し、手付の倍額

である 400 万円を提供して解除しようとしている。

原因

住宅ローンの本審査の申込みは、B 自身の準備行為であり、売買契約における「履行の着手」（引渡しや代金支払いに向けた行為）には通常あたらないと考えられる。したがって、B が履行に着手したとまでは評価しにくく、A は解約手付による解除が可能な余地がある。

教訓

「履行の着手」にあたるかどうかはケースバイケースの判断が必要な難しい論点であり、宅建業者としては、解除の可否についてトラブルになりそうな場合は、安易に断定せず弁護士等の専門家への相談を促すことが実務上のリスク管理として重要である。

12. 学習メモ

- 解約手付による解除の方法（買主・売主それぞれ）を書き出す：

- 契約不適合責任の期間制限（1 年通知）の対象と対象外を整理：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 手付の性質が明らかでない場合、民法上は違約手付と推定される。
- 問 2 売主が解約手付により解除するには、手付の倍額を現実に提供する必要がある。
- 問 3 相手方が履行に着手していれば、自分がまだ何もしていなくても解約手付による解除はできなくなる。
- 問 4 数量に関する契約不適合についても、知った時から 1 年以内の通知義務が適用される。
- 問 5 売主が契約不適合を知らずに告げなかった場合でも、免責特約があれば責任を免れる。

【解答】問 1：×（解約手付と推定される） 問 2：○ 問 3：○ 問 4：×（数量に関する契約不適合には 1 年の期間制限は適用されない） 問 5：×（知らずに告げなかった事実については免責特約があっても責任を免れない）

14. 今日のまとめ

- 手付の性質不明時は解約手付と推定される
- 解約手付は買主が放棄、売主が倍額の現実の提供により解除できる（相手方の履行着手前に限る）

- 契約不適合責任は瑕疵担保責任から名称・内容が整理された
- 種類・品質の契約不適合は知った時から 1 年以内の通知が必要（数量・権利は対象外）

次回第 12 回は「賃貸借契約（民法）」を学習します。借地借家法的前提となる民法上の基本ルールです。