

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 11 回

自ら売主制限③：担保責任の特約制限・割賦販売

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. 契約不適合責任についての特約の制限
3. 有効とされる例外特約
4. 割賦販売契約の解除等の制限
5. 所有権留保等の禁止
6. 8 種制限 総まとめ表
7. 重要ポイント整理
8. 出題パターンと注意点
9. 一問一答
10. ケーススタディ
11. 学習メモ
12. チェックテスト
13. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 契約不適合責任についての特約制限とその例外（通知期間 2 年以上の特約）を理解する
- 割賦販売契約の解除等の制限（30 日以上催告）を理解する
- 所有権留保等の禁止の内容を理解する
- 8 種制限全体を体系的に振り返る

2. 契約不適合責任についての特約の制限

宅建業者が自ら売主となる場合、契約不適合責任（民法上の担保責任）に関し、民法の規定より買主に不利となる特約をすることは、原則として禁止されています（宅建業法 40 条）。これに反する特約は無効となり、民法の原則（不適合を知った時から 1 年以内の通知等）に戻ります。

3. 有効とされる例外特約

唯一の例外として、目的物の種類・品質に関する契約不適合を担保すべき責任に関し、買主が売主にその不適合を通知すべき期間について、引渡しの日から 2 年以上となる特約は有効です。

民法の原則は「不適合を知った時から 1 年以内」ですが、宅建業法の例外特約は「引渡しの日から 2 年以上」という異なる起算点・期間になっている点に注意しましょう。「2 年以上」であれば買主に有利ではなくても有効とされる、やや特殊な規律です。

4. 割賦販売契約の解除等の制限

宅建業者が自ら売主となる割賦販売契約において、賦払金の支払いが遅延した場合、宅建業者は、30 日以上の相当の期間を定めてその支払いを書面で催告し、その期間内に支払いがないのであれば、賦払金の支払いの遅延を理由として、契約を解除し、または残りの賦払金の支払いを請求することができません（宅建業法 42 条）。

5. 所有権留保等の禁止

宅建業者が自ら売主となる割賦販売において、目的物の引渡し後は、原則として代金の全部の支払いを受けるまでの間であっても、登記その他の売主の義務を果たさなければならず、所有権を留保することは原則として禁止されています（宅建業法 43 条）。

- 例外：受領した金額が代金の額の 10 分の 3 以下であるとき（この場合は所有権留保が認められる）
- 例外：買主が所有権の移転登記後の残代金について、担保を供する見込みがないとき等

6. 8 種制限 総まとめ表

No	制限	キーワード
1	クーリング・オフ	事務所等以外、告知から8日、発信主義
2	自己所有に属しない物件の売買契約締結制限	取得契約締結済み等が例外
3	損害賠償額の予定等の制限	代金の10分の2まで
4	手付の額の制限・性質	代金の10分の2まで、必ず解約手付
5	手付金等の保全措置	未完成5%・完成10%（いずれも1,000万円）
6	契約不適合責任の特約制限	引渡しから2年以上の通知期間特約のみ有効
7	割賦販売契約の解除等の制限	30日以上書面催告
8	所有権留保等の禁止	代金の10分の3以下受領時は例外

7. 重要ポイント整理

- ☐ 契約不適合責任の特約制限は、引渡しから2年以上の通知期間特約のみ有効
- ☐ 割賦販売の解除等には30日以上書面による催告が必要
- ☐ 所有権留保の禁止には、代金の10分の3以下受領時という例外がある
- ☐ 8種制限はすべて「自ら売主」かつ「買主が宅建業者でない」場合に適用される

8. 出題パターンと注意点

8種制限は、代金に対する割合（2割、5%、10%、3割）や期間（8日、30日、2年）といった数字が制限ごとに異なるため、混同を誘う出題が非常に多い分野です。本講座で扱った9～11回の内容を横断的に整理した数字比較表を自作すると、得点力が大きく向上します。

9. 一問一答

Q. 宅建業者が自ら売主となる契約で、契約不適合責任について「引渡しの日から1年以内に通知しなければならない」とする特約は有効か。

A. 無効である。買主に不利な特約であり、有効となる例外は「引渡しの日から2年以上」の通知期間を定める特約に限られる。

Q. 割賦販売契約で賦払金の支払いが 10 日遅延した場合、宅建業者は直ちに契約を解除できるか。

A. できない。30 日以上の相当の期間を定めて書面で催告し、その期間内に支払いがない場合でなければ解除できない。

Q. 割賦販売で、宅建業者が代金の 25%を受領した段階で、引渡し後も所有権を留保することはできるか。

A. できる。受領した金額が代金の 10 分の 3（30%）以下であるときは、所有権留保が例外的に認められる。

10. ケーススタディ

状況

EX 不動産が自ら売主として分譲した住宅の契約書に、「契約不適合責任については引渡しから 1 年間のみ担保する」という特約が記載されていることが判明した。

原因

この特約は買主に不利な内容（民法の原則である「知った時から 1 年」よりも短い可能性があり、かつ宅建業法の例外要件である「引渡しから 2 年以上」も満たしていない）であるため、無効となる可能性が高い。

教訓

EX 不動産としては、自ら売主となる契約書のひな形について、契約不適合責任の特約が宅建業法 40 条の例外要件（引渡しから 2 年以上）を満たしているかを定期的に確認し、法務担当者によるレビュー体制を整えることが、無効な特約による紛争リスクの回避につながる。

11. 学習メモ

□ 8 種制限の数字（割合・期間）を一覧で書き出す：

12. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 契約不適合責任について、引渡しの日から 2 年とする通知期間の特約は有効である。

問 2 割賦販売契約の解除には、10 日以上の期間を定めた書面での催告が必要である。

問 3 所有権留保は、代金の全部を受領するまで、いかなる場合も禁止される。

問4 契約不適合責任について特約がない場合、民法の原則（知った時から1年以内の通知）が適用される。

問5 割賦販売契約の解除の催告は、口頭で行うことができる。

【解答】問1：○ 問2：×（30日以上の間が必要） 問3：×（代金の10分の3以下受領時は例外的に認められる） 問4：○ 問5：×（書面による催告が必要）

13. 今日のまとめ

- 契約不適合責任の特約制限は、引渡しから2年以上の通知期間特約のみ有効
- 割賦販売の解除等には30日以上 of 書面催告が必要
- 所有権留保は代金の10分の3以下受領時に例外的に認められる
- 8種制限全体を通じ、代金割合・期間の数字を正確に覚えることが得点の鍵

次回第12回は「報酬額の制限」を学習します。媒介・代理の報酬計算という、実務にも直結する重要テーマです。