

クーリングオフについて (トラブル回避のために)

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課
不動産取引特別相談室 弁護士 藤川 浩一

1. 宅建業法の定めるクーリングオフ

宅建業法第37条の2第1項

(事務所等以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等)

宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、事務所等以外の場所で、買受けの申込みをした者 又は売買契約の締結をした買主は、一定の場合に申込みの撤回又は契約の解除を行うことができる



2. クーリングオフの適用・行使要件

- 対象となる取引

宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約

※買主も宅建業者の場合は適用除外（宅建業法第78条第2項）

- 対象となる場所

事務所等以外の場所で買受けの申込み又は売買契約の締結

※事務所等で買受けを申し込み、事務所等以外の場所で売買契約を締結した場合は適用除外

2. クーリングオフの適用・行使要件

- 行使できる時期等

国土交通省令・内閣府令で定める方法により

① クーリングオフができる旨とその方法について 告げられた日から 起算し **8日間**が経過していないこと

② 申込者等が宅地又は建物の引渡しを受け かつ 代金の全額を支払っていないこと

- 行使方法

申込みの撤回等の意思表示を **書面**にて行うこと

※発信で効力発生



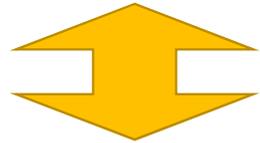
3. クーリングオフの効果

- 申込みの撤回・契約の解除の効果が発生し、
宅建業者は損害賠償や違約金の請求はできない
- 宅建業者は受領済みの手付金等の金銭を速やかに
返還しなければならない
- クーリングオフの規定に反する特約で
申込者等に不利な特約は無効



4. 買受けの申込みについて

- クーリングオフの対象となる申込みは、
売主業者が承諾をすれば売買契約が成立する程度の
確定性・具体性を持ったもの



- 単なる買受希望の表明や、受付順位を保全する等のものは
クーリングオフの適用対象とするまでもなく、
購入意思の翻意が可能



5. 申込場所と契約場所が異なる場合

- 申込み又は契約のどちらかが事務所等以外で行われた場合に適用
- ただし、宅建業法第37条の2第1項括弧書きで、**申込みが事務所等で、契約が事務所等以外で行われた場合は除かれている**

買受けの申込み	売買契約の締結	クーリングオフ適否
事務所等	事務所等	不適用
事務所等以外	事務所等以外	適用
事務所等	事務所等以外	不適用
事務所等以外	事務所等	適用

※なお、宅建業法第37条の2第1項括弧書きの適用にあたっては、申込みがクーリングオフ適用対象の申込みと言えることが必要であり、事務所等で単なる購入希望の意思が示され、契約が事務所等以外でなされた場合はクーリングオフ適用となる

6. 自宅・勤務先以外の事務所等について

- 宅建業法第37条の2第1項

<クーリングオフ不適用>		<クーリングオフ適用>
事務所等		以外の場所
事務所	その他国土交通省令・内閣府令で定める場所	以外の場所
事務所	◆宅建業法施行規則 第16条の5第1号	◆宅建業法施行規則 第16条の5第2号 以外の場所

6. 自宅・勤務先以外の事務所等について

◆宅建業法施行規則第16条の5第1号：

次に掲げる場所（同号イ～ホ）※1のうち

宅建業法第31条の3第1項の規定により 専任の宅地建物取引士を置くべきもの



- 宅建業法第31条の3第1項：
事務所その他国土交通省令で定める場所ごとに、専任の取引士を設置する義務



- 宅建業法施行規則第15条の5の2： 次に掲げるもの(第1号～第4号)※2で、
宅地建物の売買等の契約、売買等の代理・媒介の契約、
売買等の申込みを受ける場所

6. 自宅・勤務先以外の事務所等について

専任の取引士を置くべき場所

宅建業法施行規則第15条の5の2： 次に掲げるもの（第1号～第4号）

- ① 継続的に業務を行うことができる施設を有する場所で事務所以外のもの
- ② 宅建業者が十区画以上の一団の宅地又は十戸以上の一団の建物の分譲を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所
- ③ 他の宅建業者が行う一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所
- ④ 宅建業者が業務に関し展示会その他これに類する催しを実施する場合にあつては、これらの催しを実施する場所

6. 自宅・勤務先以外の事務所等について

宅建業法施行規則第16条の5第1号：次に掲げる場所（同号イ～ホ）のうち
宅建業法第31条の3第1項の規定により専任の宅地建物取引士を置くべきもの

イ 事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもの

☞規則第15条の5の2第1号と同じ

ロ 宅建業者が一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所

☞規則第15条の5の2第2号とほぼ同じ ☞ただし、土地に定着する建物内に限る

ハ 当該宅建業者（売主）が他の宅建業者に宅地・建物の売却の代理・媒介を依頼した場合依頼を受けた

他の宅建業者の事務所 又は 事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもの

☞当該売買の代理・媒介業者の事務所等も含まれる

ニ 当該宅建業者（売主）が一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介を依頼し、依頼を受けた（他の）宅建業者が
その代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあつては、その案内所

☞規則第15条の5の2第3号とほぼ同じ ☞ただし、土地に定着する建物内に限る

※一団の宅地建物の分譲：十区画以上の宅地又は十戸以上の建物の分譲

※マンションのモデルルームや戸建分譲のモデルハウス等については、土地に定着する建物か疑義があるが、
「案内所」と解して差し支えないとしている。（宅建業法の解釈・運用の考え方）

6. 自宅・勤務先以外の事務所等について

宅建業法施行規則第16条の5第1号： 次に掲げる場所（同号イ～ホ）のうち宅建業法第31条の3第1項の規定により専任の宅地建物取引士を置くべきもの

ホ 宅建業者が、前述のイロハニのいずれかの場所（土地に定着する建物内に限る）で宅地建物の売買契約の説明をした後、当該宅地建物に関し展示会その他これに類する催しを土地に定着する建物内において実施する場合にあつては、これらの催しを実施する場所

☞ 売主業者のもののほか、代理・媒介業者のものも含まれる

7. 自宅・勤務先について

◆宅建業法施行規則第16条の5第2号：

当該宅建業者の相手方が その自宅又は勤務する場所において
宅地建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合にあつては、

その相手方の**自宅又は勤務する場所**

☞宅建業者が顧客からの申し出によらず自宅等を訪問した場合や、
電話等による勧誘により自宅等を訪問した場合において、
顧客から自宅等への訪問等の了解を得たうえで自宅等で契約締結等を行った
ときは、クーリングオフ制度の適用がある（宅建業法の解釈運用の考え方）

8. クーリングオフの告知について

クーリングオフ期間（8日）
の起算点

- 以下の①～⑥の内容を記載した**書面**を交付して**告知**が必要

（宅建業法施行規則第16条の6）

- ① 買受申込者又は買主の氏名（法人の場合、商号又は名称）・住所
- ② 売主である宅建業者の商号又は名称・住所・免許証番号
- ③ 告知日から起算して八日を経過する日までの間は、宅地建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合を除き、書面により買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除（クーリングオフ）ができること
- ④ クーリングオフがあったときは、売主業者は損害賠償又は違約金の支払を請求することができないこと

8. クーリングオフの告知について

⑤ クーリングオフは、買受けの申込みの撤回又は売買契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生ずること

⑥ 手付金その他の金銭が支払われているときは、宅建業者は、遅滞なく、その全額を返還すること

①～⑥の記載事項を満たしていない告知書は効力が発生しない

⇒告知期間が始まらないので、履行の完了まではクーリングオフが可能となる

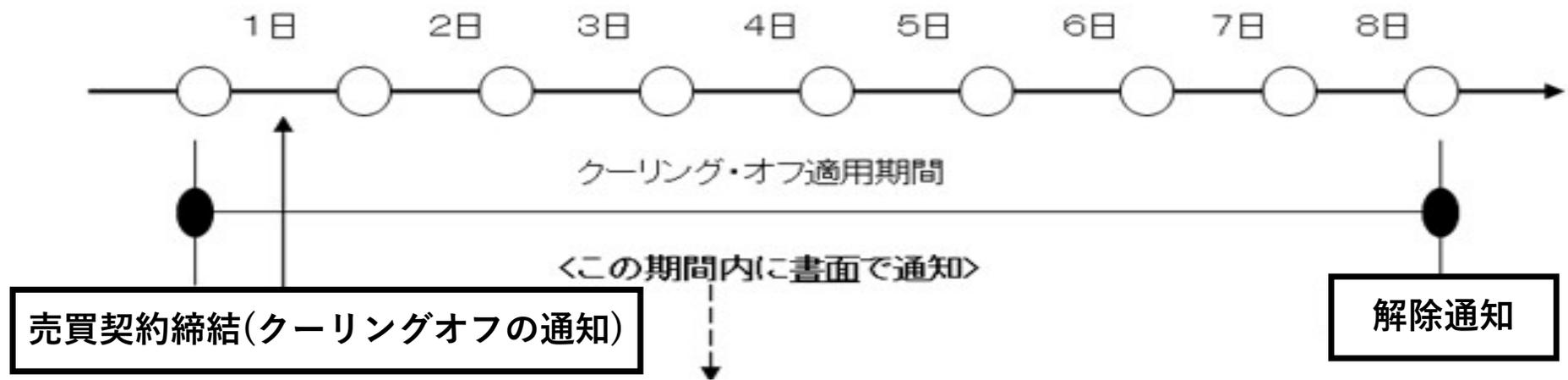


9. クーリングオフ妨害行為について

- クーリングオフの適用があるのにクーリングオフをしない旨の合意は無効
- クーリングオフの適用があるのにクーリングオフができないと告げる行為、損害賠償又は違約金が発生するなどと告げる行為については、行政処分により厳正に対応
(宅建業法の解釈・運用の考え方)

10. クーリングオフの解除通知

- 書面により告げられた日から8日以内に書面で解除通知を
発信（8日以内に相手方に到達する必要はなし）



(8日以内に発信すればよく、8日以内に相手方に到着する必要はありません。)

クーリングオフによる契約の解除は書面で
8日以内に通知!

