

[共通の設定]

宅地建物取引業者 A（社）が、自ら売主として、B 又は C に宅地又は建物を売却する。B は宅地建物取引業者ではないが、C は宅地建物取引業者である。

手付の額の制限

1	A は、B との間における建物（代金2,400万円）の売買契約の締結の際、原則として480万円を超える手付金を受領することができない。ただし、あらかじめ B の承諾を得た場合に限り、720万円を限度として、480万円を超える手付金を受領することができる。	27-36-イ	×
2	A は、自ら売主となる建物（代金5,000万円）の売買に際し、あらかじめ B の承諾を得た上で、代金の30%に当たる1,500万円の手付金を受領することができる。	21-40-3	×
3	A は、B と建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約を締結し、保全措置を講じた上で B から1,000万円の手付金を受領することができる。	26-33-2	○
4	A が B との間で、建築工事完了前の建物に係る売買契約（代金5,000万円）を締結した場合、A は、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、B から2,000万円を手付金として受領することができる。	21-39-4	×
5	A が B から受け取る手付金の額が売買代金の2割を超える場合には、その手付金について宅地建物取引業法第41条又は第41条の2の規定による手付金等の保全措置を講じなければならない。	13-42-1	×
6	A は、B との間における建物の売買契約（代金2,000万円）の締結に当たり、手付金として100万円の受領を予定していた。この場合において、損害賠償の予定額を定めるときは、300万円を超えてはならない。	21-37-1	×

手付の性質

1	売買契約で手付金が解約手付であることを定めておかなかった場合でも、A が契約の履行に着手していなければ、B は、手付を放棄して契約の解除をすることができる。	09-39-2	○
2	A が B と宅地の売買契約を締結するに際して手付金を受領する場合において、その手付金が解約手付である旨の定めがないときは、A が契約の履行に着手していなくても、B は手付金を放棄して契約の解除をすることができない。	19-43-4	×
3	A が自ら売主としてマンション（価格1億7,000万円）の売買契約を締結するにあたり、手付は、契約の成立を証するものとして30万円とし、B の契約の解除については、この他に1,000万円を支払わなければ、することができない旨の特約をすることができる。	04-44-2	×

手付解除の方式

1	Aは、自ら売主として売買契約を締結したが、履行の着手前に買主から手付放棄による契約解除の申出を受けた際、違約金の支払を要求することができる。	18-41-1	×
2	Bが契約の履行に着手するまでにAが売買契約の解除をするには、手付の3倍に当たる額をBに償還しなければならないとの特約を定めることができる。	20-40-1	○
3	Aが建築工事完了前のマンション（代金1億円）の売買契約締結時に、手付金として500万円をBから受領している場合において、Bが契約の履行に着手していないときは、Aは、Bに500万円を償還すれば、当該売買契約を解除することができる。	19-34-1	×
4	「Bは、Aが契約の履行に着手するまでは、手付金の半額を放棄すれば契約を解除できる」旨の特約をしても、Bは全額を放棄しなければ解除できない。	07-43-3	×
5	A社は、Bとの間における土地付建物の売買契約の締結に当たり、手付金100万円及び中間金200万円を受領する旨の約定を設けた際、当事者の一方が契約の履行に着手するまでは、売主は買主に受領済みの手付金及び中間金の倍額を支払い、また、買主は売主に支払済みの手付金及び中間金を放棄して、契約を解除できる旨の特約を定めた。この特約は有効である。	25-38-ウ	×
6	Aが、Bとの間で、中古住宅及びその敷地である土地を、代金3,500万円、うち手付金500万円で売買契約を締結しようとする場合、相手方が契約の履行に着手するまでは、Bは手付金のうち250万円を放棄して、また、Aは1,000万円を償還して、契約を解除することができる旨の定めをすることができる。	15-41-1	○

手付解除ができる期間

1	Aは、当該売買契約の締結日にBから手付金を受領し、翌日、Bから内金を受領した。その2日後、AがBに対して、手付の倍額を償還することにより契約解除の申出を行った場合、Bは、契約の履行に着手しているとしてこれを拒むことができる。	22-39-4	○
2	建築工事完了後の建物の売買契約の締結に際し、BがA社に手付金を支払い、さらに中間金を支払った場合、Bは、A社が契約の履行に着手しないときであっても、支払った手付金を放棄して契約の解除をすることができない。	23-37-1	×
3	宅地建物取引業者が建物の販売に際して、当該建物の売買契約の締結後、既に購入者に対する建物引渡債務の履行に着手していたため、当該売買契約の手付放棄による解除を拒んだ場合、宅地建物取引業法に違反しない。	18-40-4	○
4	Aは、建売住宅の売買の相手方である買主から手付放棄による契約の解除の通知を受けたとしても、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合は、そのことを理由に当該契約の解除を拒むことができる。	28-34-3	○
5	「手付放棄による契約の解除は、契約締結後30日以内に限る」旨の特約を定めた場合、契約締結後30日を経過したときは、Aが契約の履行に着手していなかったとしても、Bは、手付を放棄して契約の解除をすることができない。	26-31-ウ	×
6	Aは、Bとの間で宅地（代金2,000万円）の売買契約を締結した。Aは、Bの承諾がある場合においても、「Aが契約の履行に着手した後であっても、Bは手付を放棄して、当該売買契約を解除することができる」旨の特約をすることができない。	22-40-3	×

業者間取引

1	AはCと建物の売買契約を締結し、代金の額の10分の3の金額を手付として受領することができる。	18-38-1	○
2	Aが、Cとの間で建築工事完了前の建物を5,000万円で売買する契約をした。Aは、保全措置を講じずに、Cから手付金として1,000万円を受領することができる。	26-33-1	○
3	Aは、Cとの間で建築工事が完了した建物を1億円で販売する契約を締結し、法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じずに、当該建物の引渡し前に2,500万円を手付金として受領することができる。	20-41-4	○