

「自己所有でない物件(他人物)売買の制限」の絶対ルール

まだ自分のものになっていない物件(他人物)を売買することは、最終的に買主に引き渡せないリスクがあるため、宅建業者が自ら売主となって一般消費者に売るとは原則として禁止されています。

試験で必ず狙われる3つの最重要ポイントは以下の通りです。

1. 例外として売れるケース(取得契約済み) 現在の持ち主と、すでに「物件を取得する契約」や「予約契約」を結んでいれば、まだ登記が移ってなくても例外として売ることができます。「代金完済まで所有権を移転しない(所有権留保)」という特約がついていてもOKです。
2. 【超重要】「停止条件付き」の取得は**NG** 取得する契約を結んでいても、「農地法の許可が下りたら買う」といった「停止条件付き」の段階では、確実に手に入るか未定のため、一般消費者に売ることはできません。この「停止条件(✕)」と「所有権留保(○)」の対比が最大のひっかけです。
3. 業者間取引(プロ同士)は制限なし 買主もプロの宅建業者である場合、この「自ら売主制限」は適用されません。事前の取得契約を全く結んでいない完全な他人物であっても、業者間であれば自由に売買契約を結ぶことが可能です。