

損害賠償額の予定等の制限」の絶対ルール

宅建業者が自ら売主となって一般消費者に物件を売る場合、契約違反(債務不履行)があった際のペナルティが過大にならないよう、損害賠償額のルールが厳しく制限されています。

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. 予定額と違約金の「合計」が代金の2割まで 損害賠償額の予定と違約金を定める場合、その合計額は「売買代金の2割」が上限です。もし2割を超える額を定めた場合、特約全体が無効になるのではなく、「2割を超えた部分のみ」が無効となります(2割までは有効に残ります)。

2. 特約の「ある・なし」での扱いの違い

- 定めた場合：実際の損害が予定額を上回っていても超過分は別途請求できず、逆に下回っていても予定額全額を請求します。
- 定めていない場合：民法の原則に戻ります。業者が「実際の損害額」を立証できれば、代金の2割を超えて請求することも可能です。

3. 業者間取引(プロ同士)は適用外 買主も宅建業者である場合、この制限(自ら売主制限)は適用されません。当事者間の合意があれば、代金の2割を超える損害賠償の予定を自由に設定できます。