

## 契約不適合責任の特約の制限」の絶対ルール

物件に欠陥等(契約不適合)があった場合、宅建業者が自ら売主となる取引では、一般消費者である買主を保護するため、民法よりも買主に不利な特約はすべて無効となります。

試験で必ず狙われる3つのポイントは以下の通りです。

1. 唯一認められる例外「引渡しから2年以上」民法の原則は「不適合を知った時から1年以内に通知」です。しかし、いつまでも業者が責任を負い続けるのは酷なため、宅建業法では特例として、責任期間を\*\*「引渡しの日から2年以上」\*\*とする特約に限って有効と認めています。
2. 無効になったら「民法の原則」に戻る！「引渡しから1年」や「修補請求しかできない」など、買主に不利な特約を結んだ場合は無効となります。最大のひっかけは、期間の特約が無効になった場合の扱いです。「引渡しから2年になる」のではなく、「民法の原則(知った時から1年)」に戻る点に絶対注意してください。
3. 業者間取引(プロ同士)は適用外 買主もプロの宅建業者である場合、この制限は適用されません。したがって、業者間であれば「契約不適合責任を一切負わない(免責)」という特約も有効になります。