

割賦販売契約の解除等の制限の絶対ルール

宅建業者が自ら売主となる割賦販売(分割払い)において、買主の支払いが少し遅れただけで、業者がいきなり契約を解除したり、残金の一括支払いを求めたりすることは禁止されています。一般消費者を保護するため、以下の厳格なルールが設けられています。

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. 必ず「**30日以上**」の期間を定めた「**書面**」で催告する 支払いが遅れた場合、業者は契約解除や一括請求の前に、まず「**30日以上**の猶予期間」を定め、必ず「**書面**」で支払いを促す(催告する)義務があります。口頭での催告や、「**20日以内**」といった短い期間の指定は要件を満たしません。
2. 買主に不利な特約はすべて「**無効**」「**1回でも支払いが遅れたら、無催告で直ちに契約を解除できる**」といった、買主に著しく不利な特約を結んでも宅建業法違反として無効になります。
3. 業者間取引(プロ同士)は適用外 他の自ら売主制限(8種制限)と同様、買主もプロの宅建業者である場合にはこの制限は適用されません。業者間であれば「**14日の期間で催告できる**」といった特約も有効です。