

「所有権留保等の制限」の絶対ルール

「所有権留保」とは、売買代金が完済されるまで、売主が物件の所有権(名義)を自分に残しておくことです。しかし、宅建業者が自ら売主となる場合、代金を多く払っているのに買主がいつまでも自分の名義にできないのは不当なため、以下の制限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. 基準は代金の「10分の3」業者は、買主から受領した代金が**「10分の3を超える」**と、原則として物件を引き渡し、所有権移転登記をしなければなりません。逆に言えば、受領額が10分の3以下であれば、所有権を留保し続けることが可能です。
2. 買主が原因の「例外」に注意 代金の10分の3を超える支払いを受けていても、例外として所有権を留保し続けられるケースがあります。それは、買主が残代金の支払いについて**「抵当権設定の登記に応じない」または「保証人を立てない」**場合です。買主側が担保を提供しないのであれば、業者は自分を守るために留保が認められます。
3. 業者間取引(プロ同士)は適用外 他の自ら売主制限と同様、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、代金完済まで所有権を留保する特約も自由に結ぶことができます。