

【自ら売主8種制限】クーリング・オフ(無条件解除)の絶対ルール

クーリング・オフとは、消費者が冷静な判断ができない場所で不動産の売買契約をしてしまった場合に、後から無条件で契約を解除できる消費者を守る制度です。

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. 「場所」の条件が合否を分ける クーリング・オフができるのは、「事務所等以外の場所(喫茶店やテント張りの案内所など)」で申し込みや契約をした場合のみです。 **※ひっかけ注意: **買主が「自ら希望して呼び出した」場合の自宅や勤務先は、落ち着いて判断できる場所とみなされるため、クーリング・オフの対象外となります。

2. 解除できなくなる「2つのタイムリミット」以下のどちらかに該当すると、もう解除はできません。

- クーリング・オフができる旨を**「書面で告げられた日から起算して8日」**を経過したとき
- 物件の「引渡し」を受け、かつ、代金の「全額」を支払ったとき(※どちらか一方だけならまだ解除可能です)

3. 「発信主義」と手付金の全額返還 解除は必ず「書面(または電磁的記録)」で行います。効力は業者に届いた時ではなく、書面を**「発信した時(ポストに入れた時など)」**に発生します。解除が成立すると、業者は違約金を一切請求できず、受け取った手付金は速やかに全額返還しなければなりません。