

## 今月のテーマ

## クーリング・オフ

### 【クーリング・オフとは】

クーリング・オフとは、いったん契約の申し込みや契約の締結をした場合でも、契約を再考できるようにし、一定の期間であれば無条件で契約の申し込みを撤回したり、契約を解除したりできる制度です。一度契約が成立すると、契約を守るのが契約の原則ですが、この原則に例外を設けたのがクーリング・オフです。

### 【不動産取引のクーリング・オフ】

宅地建物取引業法第37条の2に、クーリング・オフが規定されています。**クーリング・オフは不動産売買にのみ適用され、不動産賃貸には適用されません。**

(クーリング・オフの適用条件)

- ①売主が宅地建物取引業者
- ②事務所等以外での申し込みや契約
- ③代金の支払いまたは物件の引き渡し前であること。
- ④クーリング・オフできる旨及びクーリング・オフの方法について告知された日から8日以内

クーリング・オフの期間は8日間とされていますが、これは売買契約締結日から8日間という意味ではなく、買主が売主である宅地建物取引業者からクーリング・オフにより契約の解除ができること及びその方法の説明を受けたときは、その説明を受けた日から8日以内ということになります。

【(クーリング・オフの適用外)

- ①売主が個人
- ②事務所等での申し込みや契約

- ③買主が指定した自宅、勤務先での申し込みや契約であること

### 【クーリング・オフができない事務所等とは】

- ①宅地建物取引業者の事務所・店舗・営業所
- ②宅地建物取引業者が10区画以上の一団の宅地または10戸以上の一団の建物の分譲をする案内所
- ③住宅展示場、モデルルーム
- ④継続的に業務を行うことができる施設を有する場所
- ⑤買主が指定した買主の自宅、勤務先ただし、買主が指定した買主の自宅、勤務先以外の喫茶店やレストラン等は、買主が指定したとしてもクーリング・オフの対象になります。

### 【クーリング・オフの手続き方法】

- ①書面又は電磁的方法で行う。  
クーリング・オフをした証拠を残しておくために、内容証明郵便でクーリング・オフを通知した方が良い。
- ②通知内容は、契約年月日、契約者名、物件名、契約金額等を記載する。
- ③クーリング・オフ期間内に通知する。通知は、発信日であればよく、到達日ではありません。

### 【さいごに】

クーリング・オフにより、手付金などの金銭は返還されることとなります。また、宅地建物取引業者の媒介による場合、仲介手数料の返還を請求できます。  
(青木裕幸)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023  
東京都新宿区西新宿4-32-4  
ハイネスロフト9F  
TEL 03(3320)6281  
FAX 03(3378)4327

