

4. 他にクーリング・オフができなくなる場合

クーリング・オフができる場所において申込みや契約をしても、以下のどちらかに該当する場合はクーリング・オフができなくなる。

- ①買主が**物件の引渡し**を受け、**かつ、代金全額を支払った**とき
- ②宅建業者から**書面**によりクーリング・オフができる旨とその方法を**告げられた日から8日**を経過したとき

5. クーリング・オフの方法と効果

クーリング・オフをする旨の意思表示は、**書面**でしなければならない。また、クーリング・オフは、買主が**書面を発した時**（ポストに入れた時）にその効力が生じる。さらに、クーリング・オフがなされたときは、宅建業者は、**受領した金銭等を速やかに返還**しなければならないし、**損害賠償の請求や違約金の請求もできない**。

これらの規定に反する特約で申込者等に不利なものは無効である。

7 瑕疵担保責任の特約の制限

1. 民法の規定

売買の目的物に隠れた瑕疵がある場合には、瑕疵について売主に過失がないときでも、善意無過失の買主は、損害賠償請求ができ、契約の目的を達成できないときは契約の解除もできる。この責任の追及期間は、買主が瑕疵を**知った時から1年**である。

2. 宅建業法の規定

宅建業者が売主となる売買契約においては、原則として、民法で定められた瑕疵担保責任の規定より買主に不利な特約をしてはならない。

ただし、例外として、瑕疵担保責任を負う期間を**引渡しの日から2年以上**とする特約は認められる。

上記に違反する買主に不利な特約は無効となり、売主は民法の規定どおりの責任を負う。

8 割賦販売契約の解除等の制限

1. 民法の規定（債務不履行による解除）

買主が代金の支払いをしないときは、売主は**相当の期間を定めて催告**をし、その期間内に履行がなされなければ、契約を解除することができる。