

初めての人にもわかる

宅建士 教科書

中神 エマ [著] Nakakami Ema

2023年度宅建試験対応
○×問題集①「宅建業法編」
(読者様特典)



[中神エマ宅建士研究所](#)

まえがき

皆様こんにちは。宅建士受験アドバイザーの、中神エマと申します。

今回は、宅建基本テキスト「初めての人にもわかる宅建士教科書」に準拠しまして、主要3科目の○×問題集を製作させていただきました。こちらはその第1弾の「宅建業法編」になります。

宅建士試験における「**主要3科目**」とは、「民法その他の権利関係科目」「都市計画法その他の法令上の制限科目」「宅地建物取引業法科目」の3つのことです。試験では4肢択一式で50問出題されますが、この主要3科目だけで実に8割強の出題となります。ですので、点数的には、主要3科目で高得点を取れば、それだけでも合格点の7割ラインを狙うこともできるのです。もちろん、税法その他の科目で点数の補強をすることで合格を確かなものにしていくことになるのですが、まずは主要3科目で得点が取れるように頑張ってください♪

学習の積み重ねの段階では、本書掲載の問題のような「○×問題」が効果的です。宅建士試験は「競争試験」「選抜試験」ですので、あやふやな知識では失点してしまいます。○×問題で練習しておくことで、得点力がUPします！ 本書掲載の問題は、過去問をベースにした選抜問題です。

繰り返して最低3回は解くことで、宅建士試験の傾向を掴んでください。

本書を活用されました皆様の合格を祈念しております。（2022年11月 中神エマ）

目 次

問題編 宅建業法 ○×問題 3

第 1 章 宅建業法科目①(宅地建物取引業、免許、取引士、営業保証金、保証協会、案内所他) 4

第 2 章 宅建業法科目②(広告規制等、業務上の規制、報酬、3つの書面) 12

第 3 章 宅建業法科目③(自ら売主規制、監督処分・罰則) 21

解答解説編 宅建業法 解答解説 33

第 1 章 宅建業法科目①(宅地建物取引業、免許、取引士、営業保証金、保証協会、案内所他) 34

第 2 章 宅建業法科目②(広告規制等、業務上の規制、報酬、3つの書面) 42

第 3 章 宅建業法科目③(自ら売主規制、監督処分・罰則) 50

宅建業法 ○×問題

◆宅建試験で重要とされる、「宅建業法科目」についての○×問題です。○×問題を解答することで、知識がしっかりと記憶されます。4肢択一式問題や、個数問題・組合せ問題の対策にもなりますよ。

第1章:宅建業法科目①

さあ、がんばろう!



【宅地建物取引業、免許、取引士、 営業保証金、保証協会、案内所他】 (テキスト 28 ページ～参照)

■宅建業法の規定に関する次の記述の正誤を判断しましょう。正しいものは○、誤っているものは×で答えてくださいね♪ 解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。

【宅地建物取引業の定義】

[問 1] 都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内の土地で、民営の駐車場の用に供せられているものは、宅地ではない。() () ()

[問 2] 登記簿上の地目は山林であるが、別荘の敷地に供する目的で取引される土地は、宅地にあたる。() () ()

[問 3] Aが、借金の返済に充てるため自己所有の宅地を 10 区画に区画割りして、多数のAの知人又は友人に対して売却する場合、Aは、免許を必要とするが、Bが、甲県の所有する宅地の売却の代理を甲県から依頼され、当該宅地を 10 区画に区画割りして、多数の公益法人に対して売却する場合、Bは、免許を必要としない。() () ()

[問 4] Bが、自己所有の宅地に自ら貸主となる賃貸マンションを建設し、借主の募集及び契約をCに、当該マンションの管理業務をDに委託する場合、Cは免許を受ける必要があるが、BとDは免許を受ける必要はない。() () ()

【免許】

[問 5] 宅地建物取引業者であるA(個人)が死亡し、その相続人BがAの所有していた土地を 20 区画に区画割し、不特定多数の者に宅地として分譲する場合、Bは免許を受ける必要がある。() () ()

[問 6] 株式会社H社の役員Iは、1年前に業務上過失致死罪の罪により罰金 30 万円の刑に処せられている。株式会社H社は、宅地建物取引業の免許を受けることができない。() () ()

[問 7] C社では新規事業として宅建業の免許申請を計画している。C社の従業員で、役員又は政令で定める使用人ではないDが、3年前に刑法第 246 条(詐欺)の罪により懲役1年の刑に処せられていた。C社は宅地建物取引業の免許を受けることができない。() () ()

[問 8] 宅地建物取引業者Aが不正の手段により免許を取得したとして、その免許を取り消された場合でも、Aがその取消し前に締結した宅地の売買契約に基づき行う債務の履行については、宅地建物取引業法第 12 条の無免許事業の禁止規定に違反しない。() () ()

[問 9] 免許を受けようとするA社に、刑法第 206 条(現場助勢)の罪により罰金の刑に処せられた者が非常勤役員として在籍している場合、その刑の執行が終わってから5年を経過していなければ、A社は免許を受けることができない。() () ()

[問 10] 免許を受けている法人Aが、宅地建物取引業保証協会の社員でない場合は、営業保証金を供託し、その旨を免許権者に届け出た後でなければ事業を開始してはならないので、当該届出前に宅地建物取引業を営む目的で広告をした行為は、宅地建物取引業法第12条で禁止する無免許事業に該当する。()
() ()

[問 11] 宅地建物取引業者Aが、免許の更新の申請をしたにもかかわらず、従前の免許の有効期間の満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。() () ()

[問 12] 宅建業者A(甲県知事免許)が、乙県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買契約を締結する場合は、国土交通大臣への免許換えの申請をしなくてもよい。() () ()

[問 13] 甲県知事の免許を受けた宅地建物取引業者が乙県内に支店を設置したときは、その旨を2週間以内に甲県知事に届出なければならない。()
() ()

[問 14] 宅地建物取引業者Aは、その主たる事務所に従事する唯一の専任の取引士が退職したときは、30日以内に、新たな専任の取引士を設置しなければならない。() () ()

[問 15] 国土交通大臣および都道府県知事は、宅地建物取引業者名簿をその閲覧所に備え、請求があったときは、一般の閲覧に供しなければならないが、この名簿には、宅地建物取引業者の業務停止処分の内容も記載されている。()
() ()

[問 16] 甲県知事の免許を受けている宅地建物取引業者B株式会社の定款及び資本金の額について変更があった場合や、役員が変更したときは、変更後2週間以内に甲県知事に届出なければならない。() () ()

[問 17] 宅地建物取引業者である法人が、合併及び破産以外の理由により解散した場合には、その解散の日から 30 日以内に、法人の役員が、その旨を免許権者に届け出なければならない。() () ()

【宅地建物取引士】

[問 18] 未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは宅地建物取引士の登録を受けることができない。また、成年者と同一の行為能力を有しない未成年者は、宅地建物取引業の免許を受けることはできない。() () ()

[問 19] 宅地建物取引業者Dは、甲県に従業者 14 人の本店と、乙県に従業者7人の支店を有しているが、支店を廃止してその従業者全員を本店で従事させようとしている。この場合免許換えにより甲県知事の免許を受けようとするときは、甲県の事務所に成年者である専任の宅地建物取引士を5人以上置く必要がある。() () ()

[問 20] 宅地建物取引士が、刑法第 204 条の傷害罪により罰金の刑に処せられ、登録が消除された場合は、当該登録が消除された日から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。() () ()

[問 21] 甲県知事から宅地建物取引士証の交付を受けている者が、宅地建物取引士としての事務を禁止する処分を受け、その禁止の期間中に本人の申請により登録が消除された場合は、その者が乙県で宅地建物取引士資格試験に合格していれば、当該期間が満了しないときでも、乙県知事の登録を受けることができる。() () ()

[問 22] 宅地建物取引業者(甲県知事免許)に勤務する宅地建物取引士(甲県知事登録)が、乙県に住所を変更するとともに宅地建物取引業者(乙県知事免許)に勤務先を変更した場合は、必ず乙県知事に登録の移転の申請をしなければならない。() () ()

[問 23] 宅地建物取引業者である法人Aの取締役Bは宅地建物取引士であり、本店において専ら宅地建物取引業に関する業務に従事している。この場合、法人Aは、取締役Bを本店の専任の宅地建物取引士の数のうちに算入することができる。() () ()

[問 24] 登録を受けている者は、宅地建物取引士証の交付を受けていない場合でも、その住所に変更があれば、登録を受けている都道府県知事に変更の登録を申請する必要がある。() () ()

[問 25] 宅地建物取引業者A社(甲県知事免許)の専任の取引士であるB(乙県知事登録)は、A社が媒介した丙県に所在する建物の売買に関する取引において取引士として行う事務に関し著しく不当な行為をした場合、丙県知事による事務禁止処分の対象となる。() () ()

[問 26] 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならないこととするとともに、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上の行為義務があり、これらに違反すると宅地建物取引士は、10万円以下の罰金に処せられる。() () ()

【営業保証金】

[問 27] 宅地建物取引業者Aが新たに支店Zを甲県内に設置したときは、本店Xの最寄りの供託所に政令で定める額の営業保証金を供託すれば、支店Zでの事業を開始することができる。() () ()

[問題 28] 宅地建物取引業者A(甲県知事免許)は、甲県内に本店Xと支店Yを設置して、額面金額 1,000 万円の国債証券と 500 万円の金銭を営業保証金として供託して営業している。Aが、Yを本店とし、Xを支店としたときは、Aは、金銭の部分に限り、Yの最寄りの供託所への営業保証金の保管替えを請求することができる。() () ()

[問 29] 営業保証金の還付により、営業保証金の額が政令で定める額に不足することとなった場合、宅地建物取引業者A(国土交通大臣免許)は、国土交通大臣から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。() () ()

[問題 30] 宅地建物取引業者A社は、宅地建物取引業の廃業により営業保証金を取り戻すときは、営業保証金の還付を請求する権利を有する者に対して公告をしなければならないが、支店の廃止により営業保証金を取り戻すときは、還付請求権者に対して公告する必要はない。() () ()

【保証協会】

[問題 31] 宅地建物取引業者が保証協会に加入した後、新たな支店を2カ所設置した場合、その宅地建物取引業者は、その日から2週間以内に、弁済業務保証金分担金 1,000 万円を保証協会に納付しなければならない。() () ()

[問 32] 保証協会は、宅地建物取引業者の相手方から社員である宅地建物取引業者の取り扱った宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、その申出及びその解決の結果について社員に周知することが義務付けられている。() () ()

[問 33] 保証協会は、新たに社員が加入したときは、当該社員の免許権者が国土交通大臣であるか都道府県知事であるかにかかわらず、直ちに当該保証協会の指定主体である国土交通大臣に報告することが義務付けられている。() () ()

[問 34] 保証協会の供託した弁済業務保証金について弁済を受ける権利を有する者が、その還付請求をしようとする場合は、当該保証協会の認証を受けた後、法務大臣及び国土交通大臣の定める供託所に請求しなければならない。() () ()

[問 35] 保証協会は、社員に対して債権を有する場合は、当該社員が社員の地位を失ったときでも、その債権に関し弁済が完了するまで弁済業務保証金分担金をその者に返還する必要はない。() () ()

【案内所他】

[問 36] 宅地建物取引業者は、売主として一団の宅地建物の分譲を当該物件から約 500m 離れた駅前に案内所を設置して行う場合、当該物件の所在する場所及び案内所のそれぞれに、免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した標識を掲示しなければならない。() () ()

[問 37] 宅地建物取引業者A (甲県知事免許) が甲県に建築した一棟 100 戸建てのマンションを、宅地建物取引業者B (国土交通大臣免許) に販売代理を依頼し、B が当該マンションの隣地 (甲県内) に案内所を設置して契約を締結しようとしている。Bは法第 50 条第2項に定める届出を、その案内所の所在地を管轄する甲県知事及び甲県知事を経由して国土交通大臣に、業務を開始する 10 日前までにしなければならない。() () ()

[問 38] 宅地建物取引業者は、主たる事務所には、設置しているすべての事務所の従業者名簿を、従たる事務所には、その事務所の従業者名簿を備えなければならない。() () ()

[問 39] 宅地建物取引業者は、その事務所ごとにその業務に関する帳簿を必ず備え、取引のあったつど、所定の事項を記載しなければならない。当該帳簿の記載事項を事務所のパソコンのハードディスクに記録している場合においては、必要に応じ当該事務所においてパソコンやプリンタを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えていても、当該帳簿への記載に代えることはできない。() () ()

[問 40] 宅地建物取引業者が一団の宅地の分譲を行う案内所において契約行為等を行う場合、当該案内所には国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。() () ()

第2章:宅建業法科目②



重説は大事ですよ!

【広告規制等、業務上の規制、報酬、3つの書面】

(テキスト 58 ページ～、87 ページ～参照)

■宅建業法の規定に関する次の記述の正誤を判断しましょう。正しいものは○、誤っているものは×で答えてくださいね♪ 解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。

【広告等の規制・未完成物件の規制】

[問 1] 宅地建物取引業者Aは、実在しない宅地について広告又は虚偽の表示を行ってはならず、また、実在する宅地について、実際に販売する意思がないときは、当該宅地の広告の表示に誤りがなくても、その広告を行うことができない。
() () ()

[問 2] 新築分譲住宅としての販売を予定している建築確認申請中の物件については、建築確認申請中である旨を表示しても、広告をすることはできない。
() () ()

[問 3] 宅地建物取引業者Aは、都市計画法第 29 条第1項の許可を必要とする宅地について開発行為を行ってBに売却する場合、Bが宅地建物取引業者であれば、その許可を受ける前であっても当該宅地の売買の予約を締結することができる。
() () ()

[問 4] 都市計画法第 29 条第1項の許可を必要とする宅地について、Bが開発行為を行い貸主として貸借をしようとする場合、宅地建物取引業者Aは、Bがその許可を受ける前であっても、Bの依頼により当該宅地の貸借の媒介をすることができるが、当該宅地の貸借の広告をすることはできない。() () ()

[問 5] 宅地建物取引業者が、複数の区画がある宅地の売買について、数回に分けて広告をするときは、最初に行う広告以外には取引態様の別を明示する必要はない。() () ()

[問 6] 宅地建物取引業者Aが行う広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示であっても、誤認による損害が実際に発生しなければ、監督処分の対象とならない。() () ()

【その他の業務に関する制限】

[問 7] 宅地建物取引業者A社の従業員は、「将来、南側に5階建て以上の建物が建つ予定は全くない。」と告げ、将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供したが、当該従業員には故意に誤解させるつもりはなかった。宅地建物取引業法の規定に違反する。() () ()

[問 8] 宅地建物取引業の免許を取り消された者は、免許の取消し前に建物の売買の広告をしていれば、当該建物の売買契約を締結する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。() () ()

[問 9] 宅地建物取引業者A社は、建物の売買の媒介に際して、売買契約の締結後、買主に対して不当に高額の報酬を要求したが、買主がこれを拒んだため、その要求を取り下げた。宅地建物取引業法の規定に違反しない。() () ()

[問 10] 宅地建物取引業者A社は、建物の販売に際して、売買契約の締結後、買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、正当な理由なく、これを拒んだ。宅地建物取引業法の規定に違反する。() () ()

[問 11] 宅地建物取引業者A社の従業員は、勧誘に先立ってA社の商号及び自らの氏名を告げてから勧誘を行ったが、勧誘の目的が投資用マンションの売買契約の締結である旨を告げなかった。宅地建物取引業法の規定に違反しない。() () ()

[問 12] 宅地建物取引業者A社の従業員は、勧誘の相手方から、「午後3時に訪問されるのは迷惑である。」と事前に聞いていたが、深夜でなければ迷惑にはならないだろうと判断し、午後3時に当該相手方を訪問して勧誘を行った。宅地建物取引業法の規定に違反する。() () ()

【報酬】

《宅地建物取引業者A社(消費税課税事業者)は貸主Bから建物の貸借の代理の依頼を受け、宅地建物取引業者C社(消費税課税事業者)は借主Dから媒介の依頼を受け、BとDとの間で賃貸借契約を成立させた。なお1か月分の借賃は10万円である。 ※問13から問14までは同一の事例です。》

[問 13] 建物を店舗として貸借する場合、A社がBから110,000円の報酬を受領するときでも、C社はDから報酬を受領することができる。() () ()

[問 14] C社は、Dから媒介報酬の限度額まで受領できるほかに、法第37条の規定に基づく契約の内容を記載した書面を作成した対価として、文書作成費を受領することができる。() () ()

《※問 15 から問 16 までは、宅地建物取引業者A及び宅地建物取引業者B(共に消費税課税事業者)が受領する報酬に関する問題です。》

[問 15] Aが単独で行う事業用建物の貸借の媒介に関して、Aが依頼者の双方から受ける報酬の合計額が借賃の 1.1 か月分以内であれば、Aは依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよい。() () ()

[問 16] Aは売主から代理の依頼を、Bは買主から媒介の依頼をそれぞれ受けて、代金 3,000 万円の宅地の売買契約を成立させた場合、Aは売主から 211 万 2,000 円、Bは買主から 105 万 6,000 円の報酬をそれぞれ受けることができる。() () ()

《※問 17 から問 18 までは業者(消費税課税事業者)の媒介により建物の賃貸借契約が成立した事例です。》

[問 17] 宅地建物取引業者が居住用建物以外の建物の貸借の媒介を行う場合において、権利金の授受があるときは、当該宅地建物取引業者が受領できる報酬額は、借賃の 1.1 月分又は権利金の額を売買代金とみなして算出した金額のいずれか高い方の額を上限とすることができる。() () ()

[問 18] 依頼者と宅地建物取引業者との間であらかじめ報酬の額を定めていなかったときは、当該依頼者は宅地建物取引業者に対して国土交通大臣が定めた報酬の限度額を報酬として支払わなければならない。() () ()

[問 19] 土地付中古住宅(代金 300 万円。消費税等相当額を含まない。)の売買について、宅建業者 A(消費税課税事業者)が買主 C から媒介を依頼され、現地調査等の費用が通常の売買の媒介に比べ4万円(消費税等相当額を含まない。)多く要する場合、その旨を C に対し説明した上で、A が C から受け取ることができる報酬の上限額は 198,000 円である。() () ()

【媒介契約書】

《※問 20 から問 24 までは、宅地建物取引業者(以下、業者)A(またはA社)の売買又は交換についての媒介契約に関する問題です。》

[問 20] 業者A社が宅地建物取引業者B社から当該土地付建物の購入の媒介を依頼され、B社との間で一般媒介契約(専任媒介契約でない媒介契約)を締結した場合、A社は、B社に法第 34 条の 2 の規定に基づく書面を交付しなくてもよい。
() () ()

[問 21] 業者A社がBと一般媒介契約(専任媒介契約でない媒介契約)を締結した場合、A社がBに対し土地付建物の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を必ず書面で明らかにしなければならない。() ()
()

[問 22] 業者Aが依頼者Bに対して、B所有の甲宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したことを証する書面を引き渡さなかったときは、Aはそのことを理由として指示処分を受けることがある。() () ()

[問 23] 業者Aは、依頼者Bとの間に専属専任媒介契約を締結したときは、当該契約の締結の日から5日以内(休業日を除く。)に、所定の事項を当該宅地の所在地を含む地域を対象として登録業務を現に行なっている指定流通機構に登録しなければならない。() () ()

[問 24] 業者Aが、依頼者Bとの間に専任媒介契約を締結し、当該宅地に関する所定の事項を指定流通機構に登録したときは、Aは、遅滞なく、その旨を記載した書面を作成してBに交付しなければならない。() () ()

【重要事項説明書】

《※問 25 から問 34 までは、第 35 条に規定する重要事項に関する宅地建物取引業者又は宅地建物取引業者Aの義務に関する記述です。説明の相手方は、特に記載のない限りは「宅建業者以外の者」といたします。》

[問 25] 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第 12 条第1項の規定に基づく歴史的風致形成建造物であるときは、Aは、その増築に際し市町村長への届出が必要である旨を説明しなければならない。() () ()

[問 26] 宅地建物取引業者Aが、マンションの分譲に際して、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する共用部分に関する規約がまだ案の段階である場合、Aは、規約の設定を待ってから、その内容を説明しなければならない。() () ()

[問 27] 建物の貸借の媒介を行う場合、宅地建物取引業者Aは、当該貸借に係る契約の終了時において精算することとされている敷金の精算に関する事項については説明しなくてもよい。() () ()

[問 28] 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その旨について説明しなければならず、あわせて当該記録の内容も説明する必要がある。() () ()

[問 29] 建物の売買の媒介において、登記された権利の種類及び内容については説明したが、移転登記の申請の時期については説明しなかった。宅地建物取引業法の規定に違反する。() () ()

[問 30] 宅建業者自ら売主となる新築住宅の売買において、重要事項の説明の時点で担保責任の履行に関する責任保険の契約を締結する予定であることは説明したが、当該責任保険の概要については説明しなかった。法の規定に違反する。

() () ()

[問 31] 宅地建物取引業者Aが、マンションの分譲に際して、当該マンションの建物の計画的な維持修繕のための費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがある場合、Aは、買主が当該減免対象者であるか否かにかかわらず、その内容を説明しなければならない。() () ()

[問 32] 昭和 55 年 10 月に竣工した建物の売買を行う場合、当該建物について耐震診断を実施した上で、その内容を説明しなければならない。()

() ()

[問 33] 相手方が宅地建物取引業者であったので、重要事項の説明は、取引士でない代表者が行った。宅地建物取引業法の規定に違反する。()

() ()

[問 34] 宅地の売買の媒介の場合は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法第7条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときはその旨を説明しなければならないが、建物の貸借の媒介の場合は説明する必要はない。() () ()

() () ()

【37 条書面】

《※問 35 問 40 までは、宅地建物取引業第 37 条の規定により交付すべき書面(以下、37 条書面)に関する問題です。》

[問 35] 建物の売買契約において、宅地建物取引業者が売主を代理して買主と契約を締結した場合でも、当該宅地建物取引業者は、売主と買主の双方に対して 37 条書面を交付しなければならない。() () ()

[問 36] 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅建業者ではない買主Bと宅地の売買について交渉を行う際に、Bは、事業用地として当該宅地を購入する資金を金融機関から早急に調達する必要があったため、重要事項説明に先立って 37 条書面の交付を行うようA社に依頼した。これを受け、A社は、重要事項説明に先立って契約を締結し、37 条書面を交付した。法の規定に違反するものではない。() () ()

[問 37] 宅地建物取引業者A社は、居住用建物の貸借を媒介し、当該賃貸借契約を成立させた。この際、当該建物の引渡しの時期に関する定めがあったが、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明において、既に借主(宅建業者ではない)へ伝達していたことから、37 条書面にはその内容を記載しなかった。法の規定に違反する。() () ()

[問 38] 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、借賃以外に金銭の授受があるときは、その額及び授受の目的について、法第 35 条に規定する重要事項を記載した書面に記載しているのであれば、法第 37 条の規定により交付すべき書面に記載する必要はない。() () ()

[問 39] 37 条書面に記名する取引士は、その責任の所在を明確にするため、35 条書面に記名した取引士と同じ者にする必要がある。() () ()

[問 40] 売買の媒介を行う宅地建物取引業者Aは、当該建物の買主が宅地建物取引業者であったため、売買契約の成立後における買主への 37 条書面の交付を省略した。法の規定に違反する。() () ()

[問 41] 宅地建物取引業者が建物の貸借(貸主A、借主B)の媒介をした場合、契約締結後に遅滞なく契約書面をA及びBに交付しなければならないが、この書面の交付は、A及びBの承諾を得たとしても、電磁的方法で行うことはできない。() () ()

第3章:宅建業法科目③

あと一息!



【自ら売主規制、監督処分・罰則】

(テキスト 74 ページ～参照)

■ 宅建業法の規定に関する次の記述の正誤を判断しましょう。正しいものは○、誤っているものは×で答えてくださいね♪ 解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。

【自己所有でない物件】

[問 1] 宅地建物取引業者Aは、自己の所有に属しない甲宅地を宅建業者でない者に対して売買する場合、Aが甲宅地を取得する契約を締結している場合であっても、その契約が停止条件付きであるときは、自ら売主として甲宅地の売買契約を締結してはならない。() () ()

[問 2] Gの所有する宅地について、宅地建物取引業者AはGとの売買契約の予約をし、Aは宅地を宅地建物取引業者でないHに転売した。宅地建物取引業法の規定に違反するものではない。() () ()

【クーリング・オフ】

[問 3] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結した宅地の売買契約について、Bが、自ら指定したホテルのロビーで買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられず、その3日後、Aのモデルルームで契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができる。() () ()

[問 4] 宅地建物取引業者でない買主Bが、法第 37 条の2の規定に基づくクーリング・オフについてAより書面で告げられた日から7日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送し、9日目に宅地建物取引業者Aに到達した場合は、クーリング・オフによる契約の解除をすることができない。() () ()

[問 5] 宅地建物取引業者Aが自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結した宅地の売買契約について、Bは、テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。その3日後、Bは代金の全部を支払い、翌々日に宅地の引渡しを受けた。この場合、Bは売買契約を解除することができる。() () ()

[問 6] 宅地建物取引業者でないBは、ホテルのロビーにおいて買受けの申込みをし、その際に宅地建物取引業者A社との間でクーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意をした上で、後日、売買契約を締結した。この場合、仮にBがクーリング・オフによる当該契約の解除を申し入れたとしても、A社は、当該合意に基づき、Bからの契約の解除を拒むことができる。() () ()

[問 7] 宅地建物取引業者Aが自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で締結した宅地の売買契約について、Bは、自ら指定した知人の宅地建物取引業者C(CはAから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない。)の事務所で買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられず、翌日、Cの事務所で契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができない。() () ()

[問 8] Aは自ら売主の業者であり、Bは業者でない買主である場合、Bから法第 37 条の2の規定に基づきいわゆるクーリング・オフによる売買契約の解除があった場合でも、Aが契約の履行に着手していれば、AはBに対して、それに伴う損害賠償を請求することができる。() () ()

【損害賠償額の予定等の制限】

[問 9] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で売買契約を締結した場合、売買契約の締結に際し、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める場合において、これらを合算した額が売買代金の2割を超える特約をしたときは、その特約はすべて無効となる。() () ()

[問 10] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でないBとの間で宅地(代金 2,000 万円)の売買契約を締結する場合、Aは、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を 300 万円とし、かつ、違約金を 100 万円とする特約をすることができる。() () ()

[問 11] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で宅地の売買契約を締結した場合、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を定めていない場合、損害賠償の請求額は売買代金の額を超えてはならない。() () ()

[問 12] 宅地建物取引業者A社は、宅地建物取引業者である買主Bとの宅地建物の売買契約(代金 3,000 万円)の締結に際して、当事者の債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償の予定額を 1,000 万円とする特約を定めることができない。() () ()

【手付の額の制限等】

[問 13] 宅地建物取引業者Aがマンションの売買契約締結時に、手付金として 500 万円を宅地建物取引業者でないBから受領している場合において、Bが契約の履行に着手していないときは、Aは、Bに 500 万円を償還すれば、当該売買契約を解除することができる。() () ()

[問 14] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で宅地の売買契約を締結した場合、Aが、当該売買契約の解除を行う場合は、Bに対して「手付の倍額を償還して、契約を解除する。」という意思表示を書面で行うことのみをもって、契約を解除することができる。() () ()

[問 15] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で宅地の売買契約を締結した場合、Aは、当該売買契約の締結日にBから手付金を受領し、翌日、Bから内金を受領した。その2日後AがBに対して、手付の倍額を現実に提供することにより契約解除の申出を行った場合、Bは、契約の履行に着手しているとしてこれを拒むことができる。() () ()

[問 16] 宅地建物取引業者Aと宅地建物取引業者でないBが締結した建物の売買契約において、Bが手付金の放棄による契約の解除ができる期限について、金融機関からBの住宅ローンの承認が得られるまでとする旨の定めをした。この場合において、Aは、自らが契約の履行に着手する前であれば、当該承認が得られた後は、Bの手付金の放棄による契約の解除を拒むことができる。() () ()

[問 17] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でないBとの間で宅地(代金 5,000 万円)の売買契約を締結する場合、Aは、Bの承諾がある場合においても、「Aが契約の履行に着手した後であっても、Bは手付を放棄して、当該売買契約を解除することができる」旨の特約をすることができない。

() () ()

【担保責任の特約の制限】

[問 18] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でないBとの間で宅地(代金 3,000 万円)の売買契約を締結する場合、Aは、当該宅地の種類又は品質に関する契約不適合についてBがAに契約不適合の通知を行う期間を当該宅地の引渡しの日から3年とする特約をすることができない。() ()

()

[問 19] 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として行う宅地(代金 3,000 万円)の売買に関し、A社は、宅地建物取引業者である買主E社との間で、売買契約を締結したが、その担保責任について、「宅地の種類又は品質に関して契約の内容と適合しない場合のその債務不履行による契約の解除又は損害賠償の請求は、契約対象物件である宅地の引渡しの日から1年を経過したときはできない」とする旨の特約を定めていた。この特約は、宅地建物取引業法の規定に違反する。

() () ()

[問 20] 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でないFと新築戸建住宅の売買契約を締結する場合、Fとの間で、「Fは、A社に契約不適合の通知期間内にその旨の通知を行えば、損害賠償の請求をすることはできるが、契約の解除をすることはできない」旨の特約を定めることは法の規定に違反する。

() () ()

[問 21] 宅地建物取引業者Aが自ら売主となる売買契約に関し、宅地建物取引業者でない買主Cとの間で土地建物の売買契約を締結するに当たって、Cが建物を短期間使用後取り壊す予定である場合には、建物についての担保責任を負わない旨の特約を定めることができる。() () ()

[問 22] 宅地建物取引業者Aが自ら売主となる売買契約に関し、宅地建物取引業者でない買主Eとの間で締結した宅地の売買契約において、当該宅地の引渡しを当該売買契約締結の日の1月後とし、EがAに対して当該宅地の契約不適合があった場合にその旨の通知をする期間について、当該売買契約を締結した日から2年間とする特約を定めることができる。() () ()

【手付金等の保全措置】

[問 23] 宅地建物取引業者Aは、宅地建物取引業者でないBとの間で建築工事完了前の建物を 5,000 万円で販売する契約を締結し、法第 41 条に規定する手付金等の保全措置を講じずに、200 万円を手付金として受領することができる。() () ()

[問 24] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結するに当たり、売買契約において、当該マンションの代金の額の 10%に相当する額の間金を支払う旨の定めをしたが、Aが保全措置を講じないことを理由にBが当該中間金を支払わないときは、Aは、Bの当該行為が債務不履行に当たるとして契約を解除することができる。() () ()

[問 25] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結するに当たり、Aが受領した手付金の返還債務を連帯して保証することを委託する契約をAとAの代表取締役との間であらかじめ締結したときは、Aは、当該マンションの代金の額の 20%に相当する額を手付金として受領することができる。() () ()

[問 26] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結するに当たり、Aが受領した手付金の返還債務のうち、保全措置を講じる必要があるとされた額を超えた部分についてのみ保証することを内容とする保証委託契約をAと銀行との間であらかじめ締結したときは、Aは、この額を超える額の手付金を受領することができる。() () ()

[問 27] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、1,000 万円の手付金について銀行との間に保全措置を講じている場合において、Aが資金調達に困り工事請負代金を支払うことができず、当該マンションの引渡しが不可能となったときは、Bは、手付金の全額の返還を当該銀行に請求することができる。() () ()

[問 28] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結するに当たり、手付金の受領後遅滞なく保全措置を講じる予定である旨を、AがあらかじめBに対して説明したときは、Aは、保全措置を講じることなく当該マンションの代金の額の 10%に相当する額を手付金として受領することができる。() () ()

[問 29] 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと建築工事完了後のマンション(代金 3,000 万円)の売買契約を締結し、Bから手付金 400 万円を受領した。A社が保険事業者との間で保証保険契約を締結することにより保全措置を講じている場合、当該措置内容は、少なくとも当該保証保険契約が成立したときから建築工事の完了までの期間を保険期間とするものでなければならない。() () ()

[問 30] 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bと建築工事完了後のマンション(代金 3,000 万円)の売買契約を締結し、Bから手付金 400 万円を受領した。Bが売買契約締結前に申込証拠金5万円を支払っている場合で、当該契約締結後、当該申込証拠金が代金に充当されるときは、A社は、その申込証拠金に相当する額についても保全措置を講ずる必要がある。() () ()

[問 31] 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として締結する建築工事完了後の新築分譲マンション(代金 3,000 万円)の売買契約に関し、A社は、宅地建物取引業者でない買主Dとの当該売買契約の締結に際して、宅単建物取引業法第 41 条の 2 の規定による手付金等の保全措置を講じた後でなければ、Dから 300 万円の手付金を受領することができない。() () ()

[問 32] 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主Bから手付金として 1,500 万円を受領するに当たって保全措置を講ずる場合、Aは、当該マンションの売買契約を締結するまでの間に、Bに対して、当該保全措置の概要を説明しなければならない。() () ()

【その他】

[問 33] 宅地建物取引業者A社は、宅地建物取引業者でない買主Cとの間で、割賦販売の契約を締結したが、Cが賦払金の支払を遅延した。A社は 20 日の期間を定めて書面にて支払を催告したが、Cがその期間内に賦払金を支払わなかったため、契約を解除した。この場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。

() () ()

[問 34] 宅地建物取引業者A社が、自ら売主として行う宅地(代金 3,000 万円)の売買に関し、A社は、宅地建物取引業者でない買主Dとの間で、割賦販売の契約を締結し、引渡しを終えたが、Dは 300 万円しか支払わなかったため、宅地の所有権の登記をA社名義のままにしておいた。この場合、宅地建物取引業法の規定に違反する。() () ()

【特定住宅瑕疵担保履行確保法】

〈〈問 35 から問 40 までは、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結(以下、資力確保措置)に関する設問です。〉〉

[問 35] 宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、当該住宅を引渡す場合、資力確保措置を講ずる義務を負う。() () ()

[問 36] 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、資力確保措置を講ずる義務を負う。

() () ()

[問 37] 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者でない買主に対して供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明を、新築住宅を引き渡すまでに行えばよい。() () ()

[問 38] 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、当該住宅を引き渡した日から3週間以内に、その住宅に関する資力確保措置の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。() () ()

[問 39] 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る資力確保措置の状況の届出をしなければ、当該基準日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができない。() () ()

[問 40] 住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。)がある場合に、特定住宅瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について保険金を請求することができる。() () ()

【監督処分・罰則】

[問 41] 国土交通大臣は、宅地建物取引業者B(乙県知事免許)に対し宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができる。この勧告をしたときは、遅滞なく、その旨を乙県知事に通知しなければならない。() () ()

[問 42] 宅地建物取引業者A(甲県知事免許)が、乙県内で行う建物の売買に関し、取引の関係者に損害を与えるおそれが大であるときは、Aは、甲県知事から指示処分を受けることはあるが、乙県知事から指示処分を受けることはない。() () ()

[問 43] 甲県知事は、乙県知事の登録を受けている取引士に対し、甲県の区域内において取引士として行う事務に関し不正な行為をしたことを理由として指示処分をしようとするときは、あらかじめ、乙県知事に協議しなければならない。() () ()

[問 44] 甲県知事は、宅地建物取引業者A(甲県知事免許)に対して指示処分をしようとするときは、聴聞を行わなければならない、その期日における審理は、公開により行わなければならない。() () ()

[問 45] 宅地建物取引業者Aの専任の取引士が事務禁止処分を受けた場合において、Aの責めに帰すべき理由があるときは、甲県知事は、Aに対して指示処分をすることができる。() () ()

[問 46] 甲県知事は、宅地建物取引業者B(国土交通大臣免許)に対し、甲県の区域内における業務に関し取引の関係者に損害を与えたことを理由として指示処分をしたときは、その旨を甲県の公報により公告しなければならない。() () ()

[問 47] 国土交通大臣は、宅地建物取引業者C社(国土交通大臣免許)が宅地建物取引業法第 37 条に規定する書面の交付をしていなかったことを理由に、C社に対して業務停止処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に協議しなければならない。() () ()

[問 48] 宅地建物取引業者Aの免許権者である甲県知事は、宅地建物取引業者Aの事務所の所在地を確知できないときは、直ちにAの免許を取り消すことができる。

() () ()

[問 49] 宅地建物取引業者A(甲県知事免許)が、正当な理由なく、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他人に漏らした場合、Aは、甲県知事から業務停止処分を受けることがあるほか、罰則の適用を受けることもある。()

() ()

[問 50] 法人である宅地建物取引業者Aの従業者Bが、建物の売買の契約の締結について勧誘をするに際し、当該建物の利用の制限に関する事項で買主の判断に重要な影響を及ぼすものを故意に告げなかった場合、Aに対して1億円以下の罰金刑が科せられることがある。() () ()

宅建業法科目 解答解説

◆「宅建業法科目」についての○×問題の解答・解説です。近年の法令改正箇所につきましては、**法改正**マークを付けてありますので、参考にしてください。また、「⇒」として、問題のポイントや周辺知識を載せている箇所もございます。

◆解答する際は、「どこが、どうして間違いだったのか」についても、細かくチェックを行って、次回以降の解答の際に間違えないように注意して行ってください。

第1章:宅建業法科目① 解答・解説



◆業って何？ 免許ってどんなの？？というところからスタート！

【宅地建物取引業、免許、取引士、営業保証金、保証協会、案内所他】

【宅地建物取引業の定義】

[問 1]× 用途地域内の土地なので、民営の駐車場の用に供せられているものは宅地にあたりません(業法2条1号)。

[問 2]○ 登記簿上の地目は山林でも、建物の敷地に供する目的で取引される土地は宅地にあたりません(業法2条1号)。

[問 3]× 宅地建物の取引を自ら売主として不特定多数の者に対して反覆継続して行なう行為は、宅地建物取引業に該当します。相手が知人、友人でも多数であれば不特定多数の者にあたりません。また、10区画の区画割りを売買するということであると、反覆継続の要素もあります。そのため、Aは宅建業の免許が必要になります。

Bの行為はどうでしょうか。宅地建物取引とは、①宅地又は建物の売買、交換②売買、交換、貸借の媒介または③売買、交換、貸借の代理を行う行為とされています。Bは、宅地又は建物の売却の代理を業として行なっていますので、免許が必要です。相手方が公益法人であることも、不特定多数の相手方ということになります。問題文は、後段が誤りということになります。

[問 4]○ Cの行為は宅建業になりますので、免許を受ける必要がありますが、BとD

は免許を受ける必要はありません(業法2条)。⇒ Bは大家さん、Dは管理業者です。宅建業は行なっていませんね。

【免許】

[問 5]○ **免許は一身専属のも**のであり、相続しません。Bの行為は宅建業に該当しますので、Bは新しく免許を受ける必要があります。⇒ そういえば、自動車の運転免許も、相続しませんね♪

[問 6]× **業務上過失致死罪**では、**禁錮以上の刑**でなければ免許の欠格事由に該当しません(業法5条1項3号)。H社は免許を受けられます。

[問 7]× C社が免許申請する場合に、C社の免許欠格事由に関係してくる役職の範囲は、その**役員及び政令で定める使用人**です。役員又は政令で定める使用人が免許の欠格者であれば、C社の免許申請は拒否されます(業法5条1項5号、12号)。普通の従業者であるDは、C社の欠格事由の範囲には含まれません。Dが欠格者であっても、Cは宅地建物取引業の免許を受けることができます。

[問 8]○ 宅建業の**免許がその効力を失った場合**でも、宅建引業者が**締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内**においては、なお宅建業者とみなされます(業法76条)。⇒ この規定は契約の相手方等を保護するためのものですので、不正の手段により免許を取得したとして宅建業者がその免許を取り消された場合でも、適用されます。

[問 9]○ **非常勤役員**も役員に含まれます。そのため、A社は免許を受けることができません(業法5条1項6号、12号)。

[問 10]× Aは、免許そのものは受けていますので、無免許事業には該当しません。ですが、**事業開始の要件には違反**しています。⇒ この場合は、監督処分として業務停止処分のほか(業法 65 条2項)、6 月以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金または両者の併科の罰則もあります(業法 81 条)。

[問 11]○ **免許の更新の申請**について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有します(業法3条4項)。

[問 12]○ 一団の建物の分譲を行う**案内所を設置**して、その案内所において**建物の売買契約を締結**する場合は、その旨の届出を行えばOKです(業法 50 条2項)。国土交通大臣への免許換えの申請は必要ありません。⇒ 免許換えの申請は、免許権者が変わる場合に行ないます。

[問 13]× 問題文のケースでは、届出ではなく、甲県知事から国土交通大臣への**免許換えが必要**となります(業法 7 条、9条)。⇒ “2週間”という期間もヒッカケですね。

[問 14]× 30 日以内でなく、**2週間以内**に、新たな専任の取引士を設置しなければなりません(業法 31 条の3第3項)。⇒ そして、新たな専任の取引士を設置してから 30 日以内に変更の届出をしなければなりません。

[問 15]○ 免許権者は、**宅地建物取引業者名簿**を**一般の閲覧**に供しなければなりません。この名簿には、指示または業務停止処分があったときは、その年月日と内容が記載されます(業法8条、10 条、規則5条1号)。

[問 16]× 宅建業者は、**業者名簿**に登載されている事項のうち、業法8条2項2号から6号の事項に変更があった場合は、**30 日以内**に、免許権者に届出なければなりません。

せん(業法9条)。定款、資本金の額は、業者名簿の登載事項ではありませんので変更の届出は不要です。ですが、宅建業者が法人である場合には、その**役員**の氏名は業者名簿の登載事項です(業法8条2項3号)。この役員の氏名の変更があると、業者名簿の変更となりますので、変更の届出が必要です。これは**変更後 30 日以内**に届け出なければなりません(業法9条)。

[問 17]× 宅建業者が**廃業等**をしたときには、**30 日以内**に免許権者に届け出なければなりません(業法 11 条)。法人が合併、破産以外の理由で解散した場合には、届出するのは役員ではなく、**清算人**です。⇒ 宅建業者の**破産の場合**には、法人の役員ではなく、**破産管財人**が届け出なければならないことも押さえておきましょう。

【宅地建物取引士】

[問 18]× 取引士試験に合格した資格者でも、「営業に関して成年者と同一の能力を有しない場合」は、登録はできません。ですが、「営業に関して成年者と同一の行為能力を有している場合」は、取引士の登録を受けることができます。また、「営業に関して成年者と同一の行為能力を有しない未成年者」は、免許については、その**法定代理人**が欠格要件に当たらなければ免許を受けることができます(業法5条1項11号、18条1項1号)。

[問 19]○ 甲県の事務所には、従業員が合計 21 人となるので、成年者である**専任の取引士**は5人以上必要です(業法 31 条の3第1項、施行規則 15 条の5の3)。

[問 20]× その**刑の執行が終わった日**から5年を経過するまでは、新たな登録を受けることができません(業法 18 条1項7号)。

[問 21]× **事務禁止の期間中**は、たとえ別の乙県知事の登録であっても、受けることができません。

[問 22]× 乙県知事への**登録の移転**の申請は、**任意**です(業法 19 条の2)。⇒
義務ではないところに注意！

[問 23]○ 問題文の場合、Aは、Bを本店の**成年者である専任の取引士とみなす**
ことができます(業法 31 条の3第2項)。

[問 24]○ 登録を受けている者は、取引士証の交付を受けていない場合でも、その
登録を受けている事項に変更があれば、登録を受けている都道府県知事に**変更の
登録**を申請しなければなりません(業法 20 条)。

[問 25]○ 取引士である者が取引士として行う事務に関し**著しく不当な行為**をした
場合、その登録をしている知事による**事務禁止処分**の対象となります(業法 68 条1
項3号)。

[問 26]× 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の**信用又は品位を害するような行
為**をしてはならないこととするとともに、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な**知
識及び能力の維持向上**に努めなければならないと規定されています(業法 15 条～
15 条の3)。⇒ 必要な知識及び能力の維持向上は努力義務で、違反しても罰則
はありません。

【営業保証金】

[問 27]× 本店Xの最寄りの供託所に政令で定める額の**営業保証金を供託**して、そ
の旨の**届出**をすれば、支店Zでの事業を開始することができます(業法 26 条)。

[問題 28]× 営業保証金の保管替えを請求できるのは、**金銭だけで営業保証金を
供託しているとき**です(業法 29 条1項)。⇒ そのほかの場合は、営業保証金を遅

滞なく移転後の主たる事務所(本店)の最寄りの供託所に新たに供託しなければなりません。

[問 29]○ 不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた日から**2週間以内**にその不足額を供託しなければなりません(業法 28 条1項)。

[問 30]× 一部の支店を廃止したことにより、営業保証金が政令で定める額を超えた場合は、その**超過額のみ**につき、取り戻すことができます(業法 25 条2項、30 条2項)。⇒ ただし、公告は必要です。

【保証協会】

[問題 31]× 保証協会の社員である宅建業者が新しく事務所を設置した場合は、その日から**2週間以内**に支店**1カ所**につき **30 万円**の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付しなければなりません(業法 64 条の9第2項)。ですので、問題文の場合は、**60 万円**の弁済業務保証金分担金を保証協会に納付すればOKです。⇒ 保証協会は、その納付があった日から**1週間以内**に納付額に相当する額の弁済業務保証金を供託しなければなりません(業法 64 条の7第1項)。

[問 32]○ 保証協会は、宅地建物取引業に係る取引に関する苦情について解決の申出があったときは、その申出及びその解決の結果についてその**社員**に周知することが義務付けられています(業法 64 条の5)。

[問 33]× 保証協会は、**新たに社員**が加入したときは、その**社員**の免許権者に対して**報告**します(業法 64 条の4)。

[問 34]○ 還付請求をしようとする場合は、その**保証協会の認証**を受けた後、法務大臣及び国土交通大臣の定める**供託所に請求**しなければなりません(業法 64 条の 8)。⇒ 営業保証金もそうですが、**宅建業者は、たとえ宅建業の取引で生じた債権**であっても、営業保証金や弁済業務保証金から**還付を受けることはできません**。

[問 35]○ その債権に関して**弁済が完了するまでは**、弁済業務保証金分担金をその者に返還する必要はありません(業法 64 条の 11 第3項)。

【案内所他】

[問 36]○ その**物件の所在する場所及び案内所**のそれぞれに、免許証番号、主たる事務所の所在地等の所定の事項を記載した**標識を掲示**しなければなりません(業法 50 条1項)。

[問 37]○ 代理業者であるBは、**届出を、業務を開始する 10 日前までに**、その案内所の所在地を管轄する**甲県知事**及び甲県知事を経由して**国土交通大臣**にしなければなりません(業法 50 条2項)。⇒ この問題の場合は、国土交通大臣は免許権者で、甲県知事は案内所の所在地の知事ということです。

[問 38]× 宅地建物取引業者は、**事務所ごとにその事務所の従業者名簿**を備えなければなりません(業法 48 条3項)。

[問 39]× 帳簿の記載事項を事務所の**パソコンのハードディスクに記録**し、必要に応じてその事務所においてパソコンやプリンタを用いて紙面に印刷することが可能な環境を整えることで、**帳簿への記載に代えることができます**(業法 49 条、施行規則 18 条、宅建業法の運用と解釈)

[問 40]× 宅地建物取引業者は、**事務所**には国土交通大臣が定めた報酬の額を
掲示しなければなりません。案内所には報酬額の掲示は不要です(業法 46 条4
項)。⇒ 「標識」は、事務所にも案内所にも必要です。

第2章:宅建業法科目② 解答・解説



◆「3つの書面」は宅建業法のメインテーマとも言えますよ！！

【広告規制等、報酬、3つの書面】

【広告等の規制・未完成物件の規制】

[問 1]○ たとえ実在する宅地であっても、実際に**販売する意思がない**場合での広告は、誇大広告に該当しますので、広告を行うことはできません(業法 32 条)。

[問 2]○ 宅建業者は、**未完成物件**については、**必要な建築確認等の処分**があった後でなければ、宅地建物の売買その他の業務(取引業務)に関する広告をしてはなりません(業法 33 条、施行令 2 条の 5)。建築確認申請中である旨を表示したとしても、広告をすることはできません。⇒ 販売につき必要な行政処分を得られるかどうか**不安定な状態での広告活動は禁止**されているのです。

[問 3]× 相手が**宅建業者**であっても、その開発許可を受ける前では、宅地の売買の予約を締結することはできません(業法 33 条、施行令 2 条の 5)。

[問 4]○ 「**未完成物件の広告開始時期の制限**」は、全ての取引態様に適用されます。問題文の宅地の貸借の**広告**をすることはできません。また、契約締結時期の制限の問題として、「**広告開始時期の制限**」と同様に、『**未完成物件**』についての規制の問題があります。宅建業者は、**未完成物件**について、一定の許可等の処分がないうちは、物件の売買、交換について当事者として又は代理、媒介して**契約を締結**

できません。ただし、貸借の代理・媒介についての制限はなく、その点は「広告開始時期の制限」と異なります。そこで、許可を受ける前であっても、その宅地の貸借の媒介をすることはできます。

[問 5]× 取引態様の明示は、広告時、注文を受けた時の両方に義務付けられていますので、広告するたびに取引態様の別を明示する必要があります(業法 34 条)。

[問 6]× 広告については、実際のものよりも著しく優良又は有利であると人を誤認させるような表示であれば、誇大広告の表示となります。そして、実際に誤認による損害が発生しなくても業法違反となり、監督処分の対象となります(業法 32 条)。

【その他の業務に関する制限】

[問 7]○ 宅建業者等が、将来の環境、交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供する行為は、宅地建物取引業法の規定に違反します(業法 47 条の2第1項、施行規則 16 条の12)。

[問 8]× 免許の取消し前に建物の売買の契約をしていないので、問題文の場合は宅地建物取引業者とはみなされません(業法 76 条)。

[問 9]× 買主に対して不当に高額報酬を要求する行為は、要求するだけで、宅地建物取引業法の規定に違反します(業法 47 条2号)。

[問 10]○ 買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたのに、正当な理由なくこれを拒む行為は、宅地建物取引業法の規定に違反します(業法 47 条の2、施行規則 16 条の12)。

[問 11]× 勧誘に先立って**勧誘の目的を告げない行為**は、宅地建物取引業法の規定に違反します(業法 47 条の2、施行規則 16 条の 12)。

[問 12]○ 勧誘の相手方から、**断られていた時間に訪問して勧誘を行なう行為**は、宅地建物取引業法の規定に違反します(業法 47 条の2、施行規則 16 条の 12)。

【報酬】

[問 13]× 貸借の報酬額の合計額は、**借賃の1ヵ月分以下**でなければなりません。そこで、消費税課税事業者はこれに消費税を含めて $10 \text{ 万円} \times 1.1 = 11 \text{ 万円}$ が受領できる報酬額の限度額です。**複数の業者がかかわる場合の限度額も同じ**ですので、C社はDから報酬を受領することはできなくなります。

[問 14]× 原則として、報酬と別に**必要経費を請求することはできません**。ですので、報酬とは別に文書作成費を受領することはできません。⇒ 業者は例外的に、依頼者の依頼によって行う広告費や、依頼者の特別の依頼によって支出する特別の費用(遠隔地の調査費用等)については、売買等の契約の成立・不成立の如何を問わずに、報酬とは別に請求することも知っておきましょう♪ あわせて、空家などの媒介・代理についての報酬額の特例についても注意しておきましょう。

[問 15]○ **事業用建物の貸借の媒介**ですので、合計額が借賃の 1.1 か月分以内であれば、依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもOKです。⇒ 宅地・非居住用建物では、依頼者双方からどのような割合で報酬を受けてもよく、また依頼者の一方のみから報酬を受けてもよいのです。

[問 16]× 取引に関わった宅建業者全員が受領できる報酬額の総額は、**宅建業者が1人で媒介・代理した場合に受領できる報酬の限度額**を超えることはできません。 $3,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 96 \text{ 万円}$ で、税込みでは $96 \text{ 万円} \times 1.1 = 105 \text{ 万 } 6,000$

円。Aは代理ですので、その倍額の211万2,000円が限度額になります。また、Bは媒介で、105万6,000円が限度額になります。そして、今回の報酬の限度額は、**A・B双方の受領額の合計は、211万2,000円が限度額**となります。⇒ 問題文では、もらいすぎてしまっていますね。

[問 17]○ **居住用建物以外の建物の貸借の媒介を行う場合において、権利金の授受があるときは、報酬額は借賃の1.1月分又は権利金の額を売買代金とみなして算出した金額のいずれか有利な額を上限とすることができます。**

[問 18]× 媒介・代理の報酬額は、媒介・代理契約を締結する段階で決めなければならない。国土交通大臣が定めた報酬の限度額は、決めた場合の上限を定めただけで、報酬額を定めてない場合は、国土交通大臣が定めた報酬の限度額を請求できるわけではありません。

[問 19]× Cは**買主**ですので問題文の場合は現地調査等費用は加算できません。報酬額は売買の媒介の速算式 $300 \text{ 万円} \times 4\% + 2 \text{ 万円} = 14 \text{ 万円}$ (税抜)が上限となり、Aは課税事業者ですので税込みで154,000円の報酬を受領できます(業法46条、報酬額告示第7)。

【媒介契約書】

[問 20]× 宅地建物の「**売買、交換**」の媒介契約を締結したときは、業者は、遅滞なく**媒介契約書を作成し記名押印して、依頼者に交付しなければなりません**(業法34条の2第1項)。その相手方が宅建業者であっても、媒介契約書面を交付しなければなりません。⇒ **媒介契約書面の作成義務があるのは売買、交換の場合**だけであって、貸借の場合は要求されていないことも押さえておきましょう。

[問 21]× 業者が依頼者と一般媒介契約を締結した場合、業者が依頼者に対して

土地付建物の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにしなければなりません、その方法は口頭でもOKです(業法 34 条の2第2項)。

[問 22]○ 宅建業者が**指定流通機構に登録したことを証する書面**を依頼者に対して引き渡さなかったときは、業者はそのことを理由として**指示処分**を受けることがあります(業法 65 条)。

[問 23]○ 宅建業者は、依頼者と専属専任媒介契約を締結したときは、契約の締結の日から**5日以内(休業日を除く)**に、所定の事項を当該宅地の所在地を含む地域を対象として登録業務を現に行なっている**指定流通機構に登録**しなければなりません(業法 34 条の2第5項)。

[問 24]○ 指定流通機構に登録したときは、**指定流通機構が発行した登録済書**を宅建業者Aが依頼者Bに、**遅滞なく**引き渡さなければなりません(業法 34 条の2第6項)。

【重要事項説明書】

[問 25]○ **都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限**で、政令で定めるものの概要(施行令3条)を説明しなければなりません(業法 35 条1項2号)。Aは、その増築に際して市町村長への届出が必要である旨を説明しなければなりません。

[問 26]× マンションの分譲に際して、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に規定する**共用部分に関する規約**がまだ案の段階である場合は、宅建業者Aは、その**案の内容について説明**しなければなりません(業法 35 条1項6号、施行規則 16 条の 2)。規約の設定を待つ必要はアリマセン。その**案を説明**すればOKです。

[問 27]× 宅建業者は、当該貸借に係る契約の終了時において精算することとされている**敷金の精算に関する事項**について説明しなければなりません(業法 35 条1項 14 号、施行規則 16 条の 4 の 3)。⇒ これは説明しておかないと、必ずトラブルになりそうですね。

[問 28]○ 建物の貸借の媒介を行う場合、その建物について、**石綿の使用の有無の調査**の結果が記録されているときは、その旨について及びその記録の内容も説明する必要があります(業法 35 条1項 14 号、施行規則 16 条の 4 の 3)。

[問 29]× 建物の売買の媒介において、**移転登記の申請の時期**については、重要事項として説明はしなくてもよいのです。⇒ 重要事項説明は、“商品説明”ですので、未だ買うかどうか分からないので移転登記の申請の時期のお話は必要ないですね♪

[問 30]○ 宅建業者が自ら売主となる**新築住宅の売買**においては、重要事項の説明で**契約不適合に関する担保責任の履行に関する責任保険の概要**については、説明事項です(業法 35 条1項 13 号)。

[問 31]○ 宅建業者Aは、買主がその維持修繕費用の**減免対象者であるか否かにかかわらず**、その内容を説明しなければなりません(業法 35 条1項6号、施行規則 16 条の 4 の 3 第 5 号)。

[問 32]× **昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手した建物**について、一定の者が行う**耐震診断**を受けたものであるときは、その内容(耐震診断の結果)を説明しなければなりません。ですが、その建物について耐震診断を実施する義務までは宅建業者には課せられていません(業法 35 条1項 14 号、施行規則 16 条の 2)。

[問 33]× **重要事項の説明は、業者間の取引の場合には省略**できます。そして、重要事項の説明は必ず取引士が行わなければなりません、そもそも説明義務のないところで代表者による説明を行なっているということです、問題文の行為は宅建業法違反とはなりません(業法 35 条1項)。⇒ 業者間の取引であっても、省略できるのは「重要事項の説明」についてです。書面の交付は省略できませんので注意しましょう。

[問 34]× **建物の貸借の媒介**の場合でも、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法第7条第1項により指定された**土砂災害警戒区域内**にあるときは、その旨を説明しなければなりません(業法 35 条1項 14 号、施行規則 16 条の4の3)。

【37 条書面】

[問 35]○ 宅建業者自ら、**当事者として契約をしたときにはその相手方に、代理して契約を締結したときにはその相手方及び代理を依頼した者に、媒介により契約が成立したときには契約の両当事者に書面を交付しなければなりません**。従って、本問題の場合は、売主と買主の双方に 37 条書面を交付しなければなりません(業法 37 条1項)。

[問 36]× 宅建業者が重要事項説明に先立って契約を締結して 37 条書面を交付する行為は、**宅建業法の規定に違反**しています(業法 35 条、37 条)。⇒ 買主であるBの意向に沿ったものだとしても、違反になってしまいます！

[問 37]○ **居住用建物の引渡し**の時期に関する定めについては、必ず 37 条書面に記載する必要があります(業法 37 条1項、2項)。

[問 38]× 宅建業者が建物の貸借の媒介を行う場合、**借賃以外に金銭の授受**があ

るときは、その額及び授受の目的について、書面に記載する必要があります(業法 37 条2項)。

[問 39]× 35 条書面と 37 条書面には取引士の記名が必要ですが、37 条書面に記名する取引士は、35 条書面に記名した取引士と必ずしも同じ者である必要はありません。法改正

[問 40]○ 売買の媒介を行う宅建業者は、媒介の相手方である買主が宅建業者であっても、売買契約の成立後における 37 条書面の交付を省略することはできません。

[問 41]× 宅建業者は、契約書面の交付に代えて、政令で定めるところにより、当該書面を交付される者の承諾を得て、契約書面に記載すべき事項を電磁的方法であって一定の措置を講ずるものとして国土交通省令で定めるものにより提供することができます(宅建業法 37 条 4 項)。法改正

第3章:宅建業法科目③ 解答・解説



◆「自ら売主」の規制は全部で8種類！！

【自ら売主規制、監督処分・罰則】

【自己所有でない物件】

[問 1]○ 業者自身の所有に属しない宅地建物については、業者自ら売主となる売買契約(予約も含む)を締結することが**原則禁止**されていますが、業者がその物件を取得する売買契約(予約も含む)を結んでいる場合は、例外的に売買契約を締結できます(業法 33 条の 2 第 1 号)。ですが、業者が物件を取得する(仕入れる)売買契約(予約も含む)が停止条件付きであるときは、契約につきまだ不安定な状態(確かに取得できるかどうか分からない状態)ですので、その宅地の売買契約を締結してはなりません。

[問 2]○ 宅建業者Aは、Gとの**売買契約の予約**をしているので、Aがその宅地を宅建業者でないHに転売しても、宅地建物取引業法の規定に違反しません(業法 33 条の 2)。⇒ Hが宅建業者であれば、この規定の適用はアリマセン！

【クーリング・オフ】

[問 3]○ 買主から申し出た場合で、買主の自宅・勤務場所で買受けの申込みをすれば、クーリング・オフできません。ですが、買主からの申出があったとしても、自宅・勤務先以外の場所であるホテルのロビーでの買受けの申込みをしたという場合は、クーリング・オフが可能で、売買契約を解除できます(業法 37 条の 2 第 1 項本文、施行規則 16 条の 5)。

[問 4]× クーリング・オフができる旨の書面で告げられた日から起算して8日間を経過していない間に、「書面」で契約の解除をすると、クーリング・オフが認められます。この契約解除は、買主Bがその書面を発した時に効力が生じます(発信主義)。発信が、告げられた日から7日目なので、契約解除が認められます(業法 37 条の 2 第 2 項)。

[問 5]× クーリング・オフができる期間の間に、買主が宅地建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払ったときには、申込みの撤回等(クーリング・オフ)ができなくなります(業法 37 条の 2 第 1 項 2 号)。⇒ 契約の履行が完全に終了していますので、もはやクーリング・オフによる契約解除はできません。

[問 6]× 宅建業者でない申込者や買主に不利なる特約は無効です。従って、クーリング・オフによる契約の解除をしない旨の合意は無効です(業法 37 条の 2 第 4 項)。

[問 7]× Cは宅建業者ですが、Cは単純にBの知人であり、売主業者Aから媒介や代理を依頼されたわけではアリマセン。そのようなCの事務所で買受けの申込みと契約締結をしたBは、クーリング・オフができます(業法 37 条の 2 第 1 項本文、同法施行規則 16 条の 5)。

[問 8]× クーリング・オフによる売買契約の解除は「無条件の解除」です。たとえAが契約の履行に着手していたとしても、AはBに対してそれに伴う損害賠償を請求することはできません(業法 37 条の 2)。

【損害賠償額の予定等の制限】

[問 9]× 宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約において、債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額を予定したり、違約金を定めるときは、これらを合計した額が代金の額の 10 分の 2 を超えてはなりません(業法 38 条 1 項)。⇒ 超えた部分は無効となり、代金の額の 10 分の 2 までが有効です(業法 38 条 2 項)。

全部が無効になるわけではないことにも注意しましょう。

[問 10]○ 代金 2,000 万円の **10 分の 2** は 400 万円で、本問題の場合は合計で 400 万円ですので、**10 分の 2** を超えていません。このような特約は有効に定めることができます(業法 38 条)。

[問 11]× 宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約において、債務不履行を理由とする契約の解除に伴う**損害賠償額を予定し、または違約金を定めるときは**、これらを合計した額が代金の額の **10 分の 2** を超えてはなりません(業法 38 条 1 項)。ですが、**損害賠償額の予定・違約金の定めをしていないときは**、この制限はありません。実損額を証明して請求することが可能です。

[問 12]× 業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約において、債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額を予定し、または違約金を定めるときは、これらを合計した額が代金の額の **10 分の 2** を超えてはなりません(業法 38 条 1 項)。ですが、宅建業者が自ら売主となる場合の規制は、**業者相互間の取引については適用されません**ので、損害賠償額の予定を 1,000 万円とする特約もできます(業法 78 条 2 項)。

【手付の額の制限等】

[問 13]× 宅建業者が自ら売主となる契約に際して手付を受領したときは、その手付は必ず**解約手付**の性格を有します。当事者が履行に着手するまでは、**買主は手付を放棄して、売主は手付の倍額を現実に提供**することにより、契約を解除できます(業法 39 条 2 項)。

[問 14]× 宅建業者自ら売主となる宅地建物の売買においては、授受された手付は「**解約手付**」とみなされて、相手方が履行に着手するまでは、買主がその手付を「**放棄**」し、又は売主がこれを「**倍返し**」して契約を解除できます(業法 39 条 2 項、民法

557 条 1 項)。売主である宅建業者が手付の倍額で解除をしようとするときは、「**現実に提供**」することで解除することができます。書面で意思表示をただけでは、解除の要件を満たしません。

[問 15]○ 買主のBは内金を支払っている以上、**履行に着手**していますので、Aが契約の解除を申し出ても、これを拒むことができます(民法 557 条 1 項)。

[問 16]× 宅建業者が自ら売主となる契約に際して手付を受領したときは、相手が履行に着手するまでは、買主は手付を放棄し、また売主は手付の倍返しによって契約を解除できます(業法 39 条2項)。この規定に反する特約で**買主に不利になるものは無効**です(同条3項)。Bが手付金の放棄による契約の解除ができる期限について、金融機関からBの住宅ローンの承認が得られるまでとする旨の定めは、**Bに不利な特約**ですので**無効**となります。⇒ 買主に有利となる特約だったら、有効です♪

[問 17]× 「宅建業者が履行に着手しても買主がその手付を放棄して契約を解除することができる特約」は、**買主に有利となる特約**ですので、定めることができます(業法 39 条)。

【担保責任の特約の制限】

[問 18]○ 業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約においては、その目的物の**契約不適合の場合の担保責任**に関して民法の規定よりも買主に不利なる特約をしてはなりません。ですが、例外的に「**契約不適合の通知期間**」を**引渡しの日から2年以上とする特約**は許されています(業法 40 条 1 項)。ですので、「**引渡しの日から3年**」とする特約はすることができます。

[問 19]× **買主Eが宅建業者であること**に注意しましょう。宅建業者自ら売主となる場合の規制については、**業者相互間の取引**については適用されませんので、担保責任

についての特約の制限(業法 40 条)も適用されず、契約不適合の通知期間を引渡しの日から1年とする特約も有効です。業法の規定にも違反しません。

[問 20]○ 民法の規定によりますと、契約不適合に基づく債務不履行の場合、買主は損害賠償と契約解除ができるとされています(民法 562 条～564 条ほか)。契約解除ができないとすることは、民法の規定よりも買主に不利になる特約ですので、業法の規定に違反します(業法 40 条 2 項)。

[問 21]× 宅建業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約では、その**目的物の担保責任**に関しては、**民法の規定よりも買主に不利になる特約**をしてはなりません(業法 40 条)。「担保責任を負わない」という特約は、無効です。

[問 22]× 業者が自ら売主となる宅地建物の売買契約においては、その**目的物の契約不適合の場合の担保責任**に関して民法の規定よりも買主に不利なる特約をしてはなりません。ですが、例外的に「**契約不適合の通知期間**」を**引渡しの日から2年以上とする特約**は許されています(業法 40 条 1 項)。本問題文の場合では、契約締結日から2年間としても、引き渡しはその1か月後となっていますので、結局引き渡しから1年 11 か月の「**契約不適合の通知期間**」という内容の特約となりますので、この特約は無効となります(業法 40 条 2 項)。

【手付金等の保全措置】

[問 23]○ 業者が自ら売主となる工事完了前の物件(未完成物件)の売買については、原則として保全措置を講じた後でない、業者は手付金等の金銭を受領できません。ただ、受領しようとする手付金等の額が、代金の額の5%以下であり、かつ、1,000万円以下であるとき保全措置は不要です(業法 41 条 1 項本文)。Aは、手付金等の保全措置を講じずに、250万円まで手付金として受領することができます。

[問 24]× 受領しようとする手付金等の額が、代金の額の5%以下であり、かつ、1,000万円以下であるとき**保全措置は不要**です(業法 41 条 1 項本文)。本問題文では、代金の額の 10%に相当する中間金ですので、業者Aは保全措置を講じた後でないと中間金を受領できません。保全措置を講じない場合には、買主は手付金等を支払わなくてもよく、また、支払わないことにより債務不履行責任を負うこともありません。そのため、Aは契約の解除をすることはできません(業法 41 条 4 項)。

[問 25]× **工事完了前**の物件(未完成物件)の売買についての保全措置の方法は、銀行等による保証・保険事業者による保証保険に限られます(業法 41 条)。ですので、Aは代金の額 20%に相当する手付金を受領することができません。

[問 26]× 宅建業者は、物件の引渡しまでに受領した手付金等の**全額**について**保全措置**を講じなければなりません。保全措置が不要な範囲の額を超える分についてのみ保全措置を講ずるものではないことに注意しましょう(業法 41 条 1 項本文)。

[問 27]○ 宅建業者Aが資金繰りの失敗などで工事請負代金を支払うことができずに、売っていたマンションの引渡しが可能となったようなときは、Bは、**手付金の全額**の**返還**をその保全措置を講じている先の銀行に請求することができます。⇒ まさにこのような場合に手付金等の保全措置があるのですね。

[問 28]× **保全措置を講じた後**でないと、手付金等の金銭を受領できません(業法 41 条 1 項本文)。説明をしていたとしてもムリです！

[問 29]× 保険事業者は、**物件の引渡しまでの期間**、業者が受領しようとする手付金等の額に相当する額について保証するものです。工事完了までの期間の保険ではダメです(業法 41 条第 3 項 2 号)。

[問 30]○ 保全される「手付等」とは、交付される金銭が代金の全部または一部として授受される金銭であるか、手付その他の名義をもって授受される金銭で代金に充当されるものです(業法 41 条第 1 項)。**契約締結後に代金に充当される申込証拠金は、手付等に含まれますので、保全措置を講ずる必要があります。**

[問 31]× 業者自ら売主となる**工事完了後の物件**(完成物件)の売買については、原則として保全措置を講じなければなりません。ですが、完成物件の売買の場合には、受領しようとする手付金等の額が、代金の額の **10%以下**であり、かつ、**1,000 万円以下**であるときは、保全措置は不要です(業法 41 条の 2)。ですので、代金の 10%である 300 万円を受け取る時は、保全措置は不要です。

[問 32]○ AがBから手付金を受領するにあたって保全措置を講ずる場合、Aは、そのマンションの**売買契約を締結するまでの間に**、Bに対して**保全措置の概要を説明**しなければなりません(業法 35 条第 1 項 10 号)。⇒ これは「重要事項説明」の問題です。

【その他】

[問 33]○ 宅建業者自ら売主となる**割賦販売契約**について、賦払金の支払いがない場合には、業者は、**30 日以上**の相当期間を定めて、支払いを**書面**で催告し、その期間内に支払いがなければ、賦払金の支払いがないことを理由として、契約を解除し、又は、支払時期の来ていない賦払金の全額の支払いを請求することができません(業法 42 条 1 項)。この規定よりも**買主に不利となる特約は無効**です(業法 42 条 2 項)。本問題文では 20 日の期間としていますので、違反となります。

[問 34]× 宅建業者自ら売主となる**割賦販売契約**については、**所有権留保**が原則禁止されています。ですが、業者が受領した金銭の総額が、代金の **10 分の3以下**あるときは、例外として所有権留保が認められます。本問題文では未だ代金の 10 分の1しか支払っていませんので、登記をA名義にしても、業法の規定に違反ませ

ん(業法 43 条 1 項)。

【特定住宅瑕疵担保履行確保法】

[問 35]× 買主も**宅地建物取引業者**であるので、資力確保措置を講ずる義務を負いません。

[問 36]× 宅建業者は、新築住宅の売買の**媒介**をする場合のような**自ら売主に該当しない場合**には、資力確保措置を講ずる義務を負いません。

[問 37]× 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、宅地建物取引業者でない買主に対して供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明を、**売買契約を締結するまで**に行なわなければなりません(特定住宅瑕疵担保履行確保法 15 条)。

[問 38]× 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日ごとに、**基準日から3週間以内**に、その住宅に関する資力確保措置の状況について、その免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければなりません。

[問 39]× 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る**資力確保措置の状況の届出**をしなければ、その**基準日の翌日から起算して 50 日**を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結することができなくなります(特定住宅瑕疵担保履行確保法 13 条)。

[問 40]○ **瑕疵担保履行確保法**は、**品確法の規定**により、宅地建物取引業者が負う担保責任についての履行を確保するためのもので、品確法の対象は、**構造耐力上主**

要部分及び雨水侵入防止部分ですので、問題文は正しい記述です。

【監督処分・罰則】

[問 41]× 国土交通大臣は、すべての宅地建物取引業者に対し宅地建物取引業の適正な運営を確保し、又は健全な発達を図るため必要な指導、助言及び勧告をすることができます。ですが、「勧告をしたときは、遅滞なくその旨を免許権者である知事に通知しなければならない」という規定はアリマセン。

[問 42]× 宅地建物取引業者A(甲県知事免許)が、乙県内で行う建物の売買に関し、取引の関係者に損害を与えるおそれが大であるときは、Aは、甲県知事から指示処分を受けることがありますし、乙県知事から指示処分を受ける場合もあります。⇒ 免許権者である知事からだけでなく、業務地を管轄する知事による処分もあり得るのです。

[問 43]× 甲県知事は、乙県知事の登録を受けている取引士に対して甲県の区域内において取引士として行う事務に関し不正な行為をしたことを理由として指示処分をしたときは、遅滞なく乙県知事に通知をすればよいのです。

[問 44]○ 大臣・知事は、宅地建物取引業者に対して指示処分をしようとするときは、**聴聞**を行わなければならない、その期日における審理は、**公開**により行わなければならないこととされています。

[問 45] ○ 宅地建物取引業者Aの専任の取引士が事務禁止処分を受けた場合において、Aの責めに帰すべき理由があるときは、甲県知事は、Aに対して指示処分をすることができます。

[問 46]× 免許権者又は、業者が実際に業務を行っている場所の所在地を管轄する都道府県知事は、宅建業者に対して「**指示処分**」と「**業務停止処分**」をすることができます(業法 65 条 3 項 4 項)。「業務停止処分」、「免許取消処分」をしたときは、その旨を**公告**しなければなりません(業法 70 条)が、指示処分の場合は、公告まではされません。

[問 47]○ 宅建業法の一部が、国土交通省と消費者庁の共同管理事項となっていますので、国土交通大臣が、宅建業者に監督処分をしようとするときは、あらかじめ、内閣総理大臣に「**協議**」しなければなりません(業法 71 条の2第1項)。共同管理(共管)の範囲は、誇大広告の禁止、重要事項の説明義務、書面の交付義務等です。⇒「**誇大広告の禁止**」「**重要事項の説明義務**」「**書面の交付義務**」は、消費者直結の事項でもありますね。

[問 48]× 甲県知事は、Aの事務所の**所在地を確知できない**ときは、まずはその旨の公告を行います、そして**公告後 30 日を経過**しても申し出のないときに、Aの免許を取り消すことができます。

[問 49]○ **守秘義務違反**の場合、Aは、甲県知事から業務停止処分を受けることがあるほか、罰則の適用を受けることもあります。

[問 50]○ 宅建業者の従業者が建物の売買の契約の締結について勧誘をするにあたって、その建物の利用の制限に関する事項で**買主の判断に重要な影響を及ぼすもの**を故意に(ワザと)告げなかった場合、宅建業者Aに対して1億円以下の罰金刑が科せられることがあります。

著者紹介

中神 エマ(なかかみ えま)

宅建受験アドバイザー。宅建、行政書士、マンション管理士、管理業務主任者、賃貸不動産経営管理士試験等の受験指導に携わり、受験テクニック本などの執筆も手掛けています。中神エマ宅建士研究所を主宰。

主な著書

- ・「エマ先生&えり子のビジュアル宅建士テキスト」(住宅新報出版刊)
- ・「ビジュアル宅建士 テキスト&問題演習」(住宅新報出版刊)
- ・「うかるぞ宅建士 入門講座」(共同執筆:プラチナ出版刊)
- ・「初めての人にもわかる 宅建士教科書」(成山堂書店刊)

「今回、基本テキストの「初めての人にもわかる 宅建士教科書」の副教材として、この○×問題集を作らせていただきました。この問題集を十分に活用して、宅建士試験に合格していただけますと幸いに存じます。どうぞよろしくお願いいたします。(中神エマ)」

法改正などによります修正の情報に関しましては、下記ウェブサイトにて掲載させていただきます。
<https://www.nakakamiema-takkenshi.com/>
「中神エマ 宅建士らぼ」



「中神エマ 宅建士らぼ」QRコード

初めての人にもわかる宅建士教科書 ○×式問題集 宅建業法編

2022年11月7日 初版発行

著者:中神エマ

発行者:TEAM AKIRAMENAI
