

【問 26】正解 3

- 1 誤り 建物の引渡しの時期及び移転登記の申請の時期は、どちらも 37 条書面に記載しなければならない。
- 2 誤り 既存の建物であるときの建物の構造耐力上主要な部分等の状況について当事者の双方が確認した事項は、売買又は交換における 37 条書面の記載事項であり、貸借においては 37 条書面に記載する必要はない。
- 3 正しい 貸借における 37 条書面には、借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びにその金銭の授受の時期及び授受の目的を記載しなければならない。
- 4 誤り 宅建業者は、37 条書面について、その内容を宅建士をして説明させる必要はない。記名させる必要がある点は、正しい。

【問 27】正解 4

- 1 誤り 宅建業者がみずから売主となる建物の売買契約において、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するときは、その額が代金の額の 10 分の 2 をこえることとなる定めをしてはならない。これに反する特約は、代金の額の 10 分の 2 をこえる部分について、無効とする。特約が全体として無効となるものではない。
- 2 誤り 建築工事完了前の建物の売買における手付金等の保全措置としては、①銀行等との間において、保証委託契約を締結し、かつ、当該保証委託契約に基づいて当該銀行等が手付金等の返還債務を連帯して保証することを約する書面を買主に交付することと、②保険事業者との間において、保証保険契約を締結し、かつ、保険証券又はこれに代わるべき書面を買主に交付することの 2 種類がある。よって、A は、このいずれかを講じた後でなければ、B からその手付金を受領することができない。国土交通大臣が指定する指定保管機関と手付金等寄託契約を締結し、かつ、当該契約を証する書面を買主に交付することは、建築工事完了後の建物の売買における保全措置であり、これを講じても、A は、B からその手付金を受領することはできない。
- 3 誤り 宅建業者は、自ら売主となる建物の売買契約の締結に際して、代金の額の 10 分の 2 を超える額の手付を受領することができない。これに反する特約で、買主に不利なものは、無効とする。ここより、A は、あらかじめ B の承諾を書面で得ても、売買代金の額の 10 分の 2 を超える額の手付を受領することはできない。
- 4 正しい 建築工事完了前の建物の売買において、宅建業者は、代金の額の 5 % を超える額の手付金等を受領するにあたっては、手付金等の保全措置を講ずる必要がある。この保全措置を講じないときは、買主は、手付金等を支払わないことができる。よって、売買代金の 10 分の 2 の額を手付金として定めた場合、A が手付金の保全措置を講じていないときは、B は手付金の支払を拒否することができる。

【問 28】正解 1

正しいものは、アの 1 つである。

- ア 正しい 不正に手段により免許を受けたことは、必要的免許取消事由である。よって、A が、不正に手段により甲県知事から免許を受けたとき、甲県知事は A に対して当該免許を取り消さなければならない。
- イ 誤り 免許に付された条件に違反したことは、裁量的（任意的）免許取消事由である。よって、A が、付された条件に違反したときは、甲県知事は A の免許を取り消すことができるのであり、取り消さなければならないというものではない。
- ウ 誤り 宅建業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、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。これに違反すれば、50 万円以下の罰金に処せられる。よって、罰則の適用を

受けることはないとはいえない。宅建業法の規定に違反したことは指示処分事由であるところから、指示処分を受けることはある点は、正しい。

- エ 誤り 従業者名簿に虚偽の記載をした者は、50 万円以下の罰金に処せられる。よって、虚偽の記載をしたBは、罰則の適用を受ける。そして、この従業者名簿の虚偽記載についての罰則は、両罰規定であり、従業者が虚偽記載をしたときは、その従業者を罰するほか、その法人も処罰される。よって、Aは罰則の適用を受けることはないとはいえない。

【問 29】正解 3

- 1 正しい 免許の有効期間は、5年である。免許の更新を受けようとする者は、免許の有効期間満了の日の90日前から30日前までの間に免許申請書を提出しなければならない。
- 2 正しい 免許の更新の申請があった場合において、有効期間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。
- 3 誤り 宅建業者が死亡した場合、その相続人が、その事実を知った日から30日以内に、その旨を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。よって、Aが死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡の日からではなく、死亡を知った日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
- 4 正しい 法人が合併により消滅した場合、その法人を代表する役員であった者が、合併があった日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。よって、法人であるBが合併により消滅した場合、Bを代表する役員であった者は、その日から30日以内に、その旨を乙県知事に届け出なければならない。

【問 30】正解 3

- 1 誤り 宅建業法34条は、「宅建業者は、建物の売買に関する広告をするときは、取引態様の別を明示しなければならない」旨を規定する。ここより、広告に取引態様を明示しなかったときは、それだけで、つまり広告を見た者からの問合せはなく、契約成立には至らなかった場合であっても、34条に違反する
- 2 誤り 宅建業法33条は、「宅建業者は、建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる建築基準法6条1項の確認があった後でなければ、当該工事に係る建物の売買に関する広告をしてはならない」旨を規定する。ここより、確認の申請中にマンションの売買の広告をすれば、それだけで、つまり「建築確認申請済」と明示し、建築確認を終えたものと誤認させるものではないとしても、33条の規定に違反する。
- 3 正しい 宅建業者は、その業務に関して広告をするときは、当該広告に係る宅地又は建物の所在、規模、形質若しくは現在若しくは将来の利用の制限、環境若しくは交通その他の利便又は代金、借賃等の対価の額若しくはその支払方法若しくは代金若しくは交換差金に関する金銭の貸借のあっせんについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示をしてはならない。売る意思のない物件を広告することは、いわゆる「おとり広告」の一種であり、物件の所在、規模、形質、代金等において著しく事実に相違する広告といえ、宅建業法の規定に違反するものとして監督処分の対象となる。
- 4 誤り 免許取消処分により免許を取り消されたときは、当該宅建業者であった者は、当該宅建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す。ここから、契約締結に至っていない広告をしただけの物件に係る取引については、宅建業者とみなされるものではない。

【問 31】正解2

誤っているものは、ウとエの2つである。

- ア 正しい 居住用建物の貸借において、宅建業者が一方の当事者から受領することができる媒介報酬限度額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の1月分の0.55倍に相当する金額である。よって、Cは、媒介の依頼を受けるに当たってDから承諾を得ているときを除き、借賃の1月分8万円の0.55倍に相当する44,000円を超える報酬をDから受領することはできない。
- イ 正しい 非居住用建物の貸借において、宅建業者が当事者の双方から代理又は媒介の報酬を受領する場合、その合計額は借賃の1月分の1.1倍に相当する金額を超えてはならない。よって、AがBから受領する報酬とCがDから受領する報酬の合計額は、借賃の1月分8万円の1.1倍に相当する88,000円を超えてはならない。
- ウ 誤り 非居住用建物の貸借で権利金の授受があるときにおいて、宅建業者が当事者の双方から代理又は媒介の報酬を受領する場合、借賃により計算した限度額と権利金を売買代金とみなして計算する売買における限度額を比較して、高い金額まで受領することができる。当事者の双方から受領することができる限度額は、借賃により計算すれば1月分の1.1倍に相当する金額、すなわち88,000円となるのに対し、権利金により計算すれば200万円×5%×2=20万円の1.1倍に相当する22万円となる。よって、高い金額である22万円が限度額となり、A及びCが受領できる報酬の額の合計は、110,000円を超えてはならないというものではない。
- エ 誤り 宅建業者は、媒介に関し、法定の限度額を超える報酬を受領することはできない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。ここより、Aは、Bの依頼によらない通常の広告の料金に相当する額について、Bから媒介報酬の限度額とは別途に受領することはできない。

【問 32】正解1

- 1 正しい 宅建業法35条の2は、「宅建業者は、宅建業者の相手方等（宅建業者に該当する者を除く。）に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅建業者が保証協会の社員でないときは、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地について説明をするようにしなければならない」旨を規定する。ここから、供託所等の説明を行う際に書面を交付するは要求されていない。ただ、国土交通省は、重要事項説明書に記載して説明することが望ましいとしている。
- 2 誤り 取引の相手方が宅建業者である場合は、供託所等に係る説明を要しない。
- 3 誤り 供託所等の説明は、売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に行うことを要する。契約成立後に説明するものではない。
- 4 誤り 保証協会の社員である宅建業者は、営業保証金を供託していないので、営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及び所在地について説明することはない。保証協会の社員である旨、当該保証協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに保証協会が弁済業務保証金を供託している供託所及びその所在地を説明する。

【問 33】正解2

正しいものは、ウとエの2つである。

- ア 誤り 専任媒介契約を締結した宅建業者は、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上報告しなければならない。よって、AはBに対して、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を2週間に1回以上報告することで足り、1週間に1回以上報告する必要はない。
- イ 誤り 宅建業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、当該専任媒介契約

を締結した日から7日以内（休業日を含まない。）に、指定流通機構に当該宅地の所在等を登録しなければならない。これに反する特約は、無効とする。よって、Aは、Bの要望により当該宅地を指定流通機構に登録しない旨の特約をしているときであっても、当該専任媒介契約締結日から7日以内（休業日を含まない。）に、指定流通機構に当該宅地の所在等を登録しなければならない。

- ウ 正しい 宅建業者は、宅地の売買の媒介の契約を締結したときは、遅滞なく、一定事項を記載した書面を作成して、依頼者にこれを交付しなければならない。ここより、Aは、一般媒介契約を締結した場合、Bに対して、遅滞なく、宅建業法34条の2.1項の規定に基づく書面を交付しなければならない。
- エ 正しい 売買の媒介契約を締結した宅建業者は、売買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らない。よって、Aは、一般媒介契約を締結した場合、Bに対し当該宅地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らない。ただ、根拠の明示は、口頭でも書面を用いてもよい。

【問 34】正解1

- 1 正しい 宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいい、道路、公園、河川及び水路に供せられているものは、建物の敷地に供せられる土地にあらず、宅地には当たらない。用途地域内の土地は、建物の敷地に供せられる土地以外の土地であっても宅地に当たるが、道路、公園、河川及び水路に供せられているもの除外されている。よって、道路、公園、河川及び水路に供せられている土地は、用途地域の内外を問わず、宅地に当たらない。
- 2 誤り 建物（建物の一部を含む。）の売買の代理をする行為で業として行うものは、宅建業に当たる。
- 3 誤り 宅建業法に建物の定義はない。ただ、一般に、建物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するものをいうと解されている。そして、学校、病院、官公庁施設等の公共的な施設も、建物に当たる。
- 4 誤り 宅地とは、建物の敷地に供せられる土地をいう。現に建物の敷地に供せられている土地に限られない。現に建物の敷地に供せられていない土地であっても、建物の敷地に供する目的で取引の対象とされた土地は、宅地に当たる。ここより、現況によって宅地に当たるか否かを判断するとはいえない。また、建物の敷地に供される土地であれば、登記上の地目を問わない。よって、地目によって宅地に当たるか否かを判断するとはいえない。

【問 35】正解4

- 1 誤り テレビ会議等のITを活用して重要事項の説明を行うときは、宅建士が、宅建士証を提示し、重要事項の説明を受けようとする者が、当該宅建士証を画面上で視認できたことを確認していることが必要である。よって、宅建士は、相手方の承諾があっても、宅建士証の提示を省略することはできない。
- 2 誤り 宅建業者は、売買の契約が成立するまでの間に、宅建士をして、買主になろうとする者に対し、重要事項説明書を交付して説明をさせなければならない。ここより、重要事項説明書は、売買契約が成立したときではなく、売買契約が成立する前に、当該契約の各当事者ではなく、買主に対し、交付しなければならない。
- 3 誤り 宅建業者は、重要事項説明書の交付に当たっては、宅建士をして当該書面に記名させなければならない。よって、専任の宅建士をして記名させる必要はない。また、売買契約の各当事者にも当該書面に記名させる必要はない。
- 4 正しい 買主が宅建業者であるとき、宅建業者は、重要事項の説明をする必要はないが、重要事項説明書は交付しなければならない。

【問 36】正解 4

- 1 誤り 宅建業者について破産手続開始の決定があつた場合、その破産管財人は、その日から 30 日以内に、その旨を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。よって、Aについて破産手続開始の決定があつた場合、Aを代表する役員Bではなく、破産管財人が、その旨を、甲県知事に届け出なければならない。
- 2 誤り 免許換えの申請中に業務を行うことができない旨の規定はない。よって、Cは、免許換えの申請を行っているときであっても、重要事項説明書及び 37 条書面を交付することができる。
- 3 誤り 免許証の返納は、①免許換えにより新たな免許を受け、従前の免許がその効力を失ったとき、②監督処分として免許が取り消されたとき、③亡失した免許証を発見したとき、④廃業等の届出をするときである。有効期間の満了により失効した免許証は、返納する必要がない。
- 4 正しい 宅建業者が引き続いて 1 年以上事業を休止したことは、必要的免許取消事由である。よって、Eが引き続いて 1 年以上事業を休止したときは、丁県知事は免許を取り消さなければならない。

【問 37】正解 2

- 1 誤り 宅建士は、いずれかの都道府県知事の登録を受けていれば、全国どこの宅建業者の事務所においても専任の宅建士となることができる。よって、甲県知事の登録を受けている宅建士が乙県の事務所の専任の宅建士となるにあたり、乙県知事に登録の移転を申請する必要はない。
- 2 正しい 宅建士資格登録簿には、宅建士の氏名等が登録される。ただ、この登録簿は、一般の閲覧に供されない。一方、宅建業者名簿は、一般の閲覧に供される。ただ、宅建業者名簿には、事務所に置かれる専任の宅建士の氏名は登載されない。
- 3 誤り 傷害の罪により罰金刑に処せられた場合、その刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過しない者は、登録を受けることができない。よって、傷害の罪により罰金刑に処せられ登録が消除された場合、当該登録が消除された日からではなく、刑の執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 5 年を経過するまでは、新たな登録を受けることができない。
- 4 誤り 宅建業に係る営業に関し成年者と同一の行為能力を有する未成年者は、登録を受けることができる。成年に達するまでは登録を受けることができないというものではない。

【問 38】正解 3

イとウが、宅建業法の規定に違反しない。

- ア 違反する 宅建業者は、建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる建築確認あった後でなければ、当該工事に係る建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。建物の貸借の媒介は、宅建業者の業務に当たる。よって、Aは、建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅の貸借の媒介の広告を行ったことは、宅建業法の広告開始時期の制限の規定に違反する。
- イ 違反しない 宅建業者は、建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる建築確認あった後でなければ、当該工事に係る建物につき、自ら当事者として、若しくは当事者を代理してその売買若しくは交換の契約を締結し、又はその売買若しくは交換の媒介をしてはならない。ここにおいて、貸借の代理又は媒介を行うことは、禁止されていない。よって、Cが建築確認の済んでいない建築工事完了前の賃貸住宅について代理人として賃貸借契約を締結したことは、宅建業法の契約締結等の時期の制限の規定に違反しない。
- ウ 違反しない 宅建業者は、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主となる売買契約（予約を含む。）を締結してはならない。ただ、買主が宅建業者であるときは、この限りでない。よって、Fは、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主として、宅地建物取引業者Gと売買契約の予約

を締結したことは、宅建業法の自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限の規定に違反しない。

- エ 違反する 宅建業者は、自己の所有に属しない宅地について、自ら売主となる売買契約を締結してはならない。このとき、宅建業者が当該宅地を取得する契約を締結しているときは、売買契約を締結することができるが、当該取得する契約の効力の発生が条件に係るものであるときは、なお売買契約を締結することができない。よって、HがIと農地法5条の許可を条件とする売買契約を締結し、自ら売主としてJとI所有の農地の売買契約を締結したことは、宅建業法の自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限の規定に違反する。

【問 39】正解3

- 1 正しい 保証協会は、その名称、住所又は事務所の所在地を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 2 正しい 保証協会は、新たに社員が加入したときは、直ちに、その旨を当該社員である宅建業者が免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に報告しなければならない。
- 3 誤り 宅建業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入しようとする日までに、弁済業務保証金に充てるため、政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。加入した日から1週間以内に、納付するのではない。
- 4 正しい 保証協会は、苦情の解決について必要があると認めるときは、社員に対し、文書若しくは口頭による説明を求めることができる。この求めがあったときは、社員は、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。

【問 40】正解2

- 1 誤り 宅建業者は、宅地又は建物の売買又は交換に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、遅滞なく、37条書面を交付しなければならない。ここから、自ら売主であるA及び媒介を行ったBは、それぞれ37条書面を交付する義務がある。このとき、ABが、共同で37条書面を作成することが認められている。ただ、宅建業者は、37条書面を作成したときは、宅建士をして、当該書面に記名させなければならないところから、ABが共同で作成した37条書面には、ABは、それぞれ宅建士をして記名させなければならない。よって、Bが宅建士をして記名させている場合でも、Aも宅建士をして当該書面に記名させる必要がある。
- 2 正しい 宅建業者は、宅地の売買に関し、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に37条書面を交付しなければならない。そして、当該宅地が種類若しくは品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任についての定めがあるときは、その内容を37条書面に記載しなければならない。ここから、Aは、当該宅地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合においてその不適合を担保すべき責任に関する特約があるときは、当該特約について記載した37条書面をD及びEに交付しなければならない。
- 3 誤り 宅建業者は、宅地の売買に関し、自ら当事者として契約を締結したときはその相手方に37条書面を交付しなければならない。よって、Aは、自ら買主として、Fと宅地の売買契約を締結した場合、Fに対して37条書面を交付する必要がある。
- 4 誤り 宅建業者が自ら当事者として貸借を行うときは、宅建業法の適用がなく、37条書面の作成・交付義務はない。よって、Aが自ら貸主として、Gと定期賃貸借契約を締結した場合であれば、37条書面を交付する必要はない。

【問 41】正解1

- 1 誤り 宅建業者が一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合は、その案内所が宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けるものであるときに、当該案内所に1名以上の専任の宅建士を設置する必要がある。よって、Aは、設置した案内所であっても、契約を締結することなく、かつ、契約の申込みを受けることがないものであるときは、当該案内所に専任の宅建士を置く必要はない。
- 2 正しい 宅建業者は、既存の事務所等が設置すべきとされた専任の宅建士の数が法定数に抵触するに至ったときは、2週間以内に、法定数に適合させるため必要な措置を執らなければならない。よって、Bは、その主たる事務所に従事する唯一の専任の宅建士が退職したときは、2週間以内に、法定数に適合させるため、すなわち宅建業法31条の3に適合させるため必要な措置を執らなければならない。
- 3 正しい 宅建業者が一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合は、その案内所が宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約若しくは宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の代理若しくは媒介の契約を締結し、又はこれらの契約の申込みを受けるものであるときに、当該案内所に1名以上の専任の宅建士を設置する必要がある。よって、Cは、一団の分譲住宅の売買契約の申込みを受ける案内所甲を設置した場合、売買契約の締結は事務所乙で行うとしても、甲にも専任の宅建士を置かなければならない。
- 4 正しい 宅建業者は、その事務所等に、成年者である専任の宅建士を置かなければならない。ここより、未成年者である宅建士は、専任の宅建士となることができないのが原則といえる。ただ、法人である宅建業者の役員が宅建士であるときは、その者が自ら主として業務に従事する事務所等については、その者は、その事務所等に置かれる成年者である専任の宅建士とみなされる。そこで、未成年者である宅建士も、法人の役員で、事務所等の業務に主として従事するときは、専任の宅建士になることができるということになる。以上より、未成年者である宅建士Eは、D社の役員であるときを除き、D社の専任の宅建士となることができないといえる。

【問 42】正解3

記載事項は、アウエの3つである。

- ア 記載事項 貸借における37条書面には、借貸以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的を記載しなければならない。
- イ 非記載事項 設計図書、点検記録その他の建物の建築及び維持保全の状況に関する書面で、国土交通省令で定めるものの保存の状況は、35条書面の記載事項であり、37条書面の記載事項にあたらない。よって、貸借における37条書面に記載する必要はない。
- ウ 記載事項 貸借における37条書面には、契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を記載しなければならない。
- エ 記載事項 貸借における37条書面には、天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容を記載しなければならない。

【問 43】正解1

- 1 誤り 宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、事務所等以外の場所において、買受けの申込みをした者は、一定の場合を除き、クーリング・オフによる買受けの申込みの撤回等を行うことができる。このとき、買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なるときは、買受けの申込みの場所がクーリング・オフができる場所であれば、当該契約をクーリング・オフにより解除することができる。仮設テント張りの案内所は、事務所等以外の場所にあたる。そこで、Bは、一

定の場合を除き、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。ここに一定の場合とは、クーリング・オフについて書面により告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき、又は買主が当該宅地又は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をいう。Bは、代金の全部を支払っておらず、かつ、土地付建物の引渡しを受けていない。クーリング・オフについて告げられているが、それは書面によるものではない。よって、クーリング・オフによる解除ができなくなる一定の場合に該当しない。以上より、Bは、クーリング・オフについて告げられた日から8日後であっても、クーリング・オフによる契約の解除をすることができることになる。

2 正しい 宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、事務所等以外の場所において、買受けの申込みをした者は、一定の場合を除き、クーリング・オフによる買受けの申込みの撤回等を行うことができる。このとき、買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なるときは、買受けの申込みの場所がクーリング・オフができる場所であれば、当該契約をクーリング・オフにより解除することができる。仮設テント張りの案内所は、事務所等以外の場所にあたる。そこで、Bは、一定の場合を除き、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。ここに一定の場合とは、クーリング・オフについて書面により告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき、又はBが当該宅地又は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をいう。これに反する特約で申込者等に不利なものは無効となるが、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間とする特約は、申込者等に不利なものとはいえず、有効である。ここより、Bは、クーリング・オフについて書面の交付を受け、告げられた日から起算して14日以内であれば、クーリング・オフによる契約の解除をすることができることになる。よって、Bは、クーリング・オフを告げる書面を交付された日から12日後であっても契約の解除をすることができる。

3 正しい 宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、事務所等以外の場所において、買受けの申込みをした者は、一定の場合を除き、クーリング・オフによる買受けの申込みの撤回等を行うことができる。このとき、買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なるときは、買受けの申込みの場所がクーリング・オフができる場所であれば、当該契約をクーリング・オフにより解除することができる。仮設テント張りの案内所は、事務所等以外の場所にあたる。そこで、Bは、一定の場合を除き、クーリング・オフによる契約の解除をすることができる。ここに一定の場合とは、クーリング・オフについて書面により告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したとき、又は買主が当該宅地又は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をいう。Bは、代金の全部を支払っておらず、かつ、土地付建物の引渡しを受けていない。ここより、Bは、クーリング・オフについての書面を受け取った日から起算して8日以内は解除をすることができる。クーリング・オフによる解除の効果は、その意思表示を記した書面を発したときに生ずる。Cは、クーリング・オフについて告げた書面を受け取った日から起算して8日目に、Aに対しクーリング・オフによる契約の解除を行う旨を文書で送付している。よって、この送付の時点で、解除の効果は既に発生している。この文書が発した日から2日後、つまりクーリング・オフについて告げた書面を受け取った日から起算して10日目にAに到着した場合であっても、Aは契約の解除を拒むことができない。

4 正しい 宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約について、事務所等以外の場所において、買受けの申込みをした者は、一定の場合を除き、クーリング・オフによる買受けの申込みの撤回等を行うことができる。このとき、買受けの申込みの場所と契約締結の場所が異なるときは、買受けの申込みの場所がクーリング・オフができる場所であれば、当該契約をクーリング・オフにより解除することができる。Cは、買受けの申込みをAの事務所で行っているところから、契約を締結した場所がどこであろうと、当該売買契約をクーリング・オフにより解除することはできない。

【問 44】正解 3

アイウの3つすべて、正しい。

- ア 正しい 宅地又は建物の売買・交換に限らず、貸借においても、水防法施行規則 11 条 1 号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地を重要事項として説明しなければならない。
- イ 正しい 既存の建物の売買・交換に限らず、貸借においても、当該建物に係る建物状況調査（実施後 1 年、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2 年を経過していないものに限る。）を実施しているかどうか、及びこれを実施している場合におけるその結果の概要を重要事項として説明しなければならない。
- ウ 正しい 建物の売買において、その建物の種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合におけるその不適合を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結などの措置を講ずるかどうか、また、講ずる場合はその措置の概要を重要事項として説明しなければならない。

【問 45】正解 4

- 1 誤り 宅建業者は、毎年、基準日から 3 週間を経過する日までの間において、当該基準日前 10 年間に自ら売主となる売買契約に基づき買主に引き渡した新築住宅について、当該買主に対する特定住宅販売瑕疵担保責任の履行を確保するため、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をしていなければならない。この供託又は保険契約を締結する義務は、買主の承諾を得ても免れることはできない。よって、A は、B の承諾を得た場合でも、B に引き渡した新築住宅について、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を行う必要がある。
- 2 誤り 新築住宅を引き渡した宅建業者は、基準日ごとに、当該基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、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。この届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 50 日を経過した日以後においては、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。よって、A は、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日の翌日から起算して 1 月ではなく 50 日を経過した日以後においては、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。
- 3 誤り 住宅販売瑕疵担保責任保険契約の損害を填補するための保険金額は、2,000 万円以上であることを要する。この保険金額は、買主の承諾を得ても、変えることはできない。よって、A が住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結する場合、保険金額は 2,000 万円以上でなければならず、B の承諾を得た場合でも、保険金額を 500 万円以上の任意の額とすることはできない。
- 4 正しい 特定住宅販売瑕疵担保責任に係る新築住宅に住宅品質確保法 95 条 1 項に規定する瑕疵、すなわち住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵がある場合において、宅建業者が相当の期間を経過してもなお当該特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときに、当該新築住宅の買主（宅地建物取引業者であるものを除く。）は、住宅販売瑕疵担保責任保険契約に基づきその瑕疵によって生じた当該買主の損害について保険金を請求することができる。よって、A が特定住宅販売瑕疵担保責任を履行しないときは、B は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の有効期間内であれば、その瑕疵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。