

平成 21 年度宅建本試験

【問 26】次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 本店及び支店 1 か所を有する法人 A が、甲県内の本店では建設業のみを営み、乙県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合、A は乙県知事の免許を受けなければならない。
- 2 免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者 B は、免許の有効期間満了の日の 2 週間前までに、免許申請書を提出しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者 C 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。
- 4 宅地建物取引業者 D（丙県知事免許）は、丁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、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。

【問 27】宅地建物取引業の免許(以下この問において「免許」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 破産者であった個人 A は、復権を得てから 5 年を経過しなければ、免許を受けることができない。
- イ 宅地建物取引業法の規定に違反したことにより罰金の刑に処せられた取締役がいる法人 B は、その刑の執行が終わった日から 5 年を経過しなければ、免許を受けることができない。
- ウ 宅地建物取引業者 C は、業務停止処分の聴聞の期日及び場所が公示された日から当該処分をする日又は当該処分をしないことを決定する日までの間に、相当の理由なく廃業の届出を行った。この場合、C は、当該届出の日から 5 年を経過しなければ、免許を受けることができない。
- エ 宅地建物取引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 D は、その法定代理人が拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から 5 年を経過しなければ、免許を受けることができない。

- 1 一つ 2 二つ 3 三つ 4 四つ

【問 28】次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 法人である宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）は、役員の住所について変更があった場合、その日から 30 日以内に、その旨を記載した届出書を甲県知事に提出しなければならない。
- 2 法人である宅地建物取引業者 B（乙県知事免許）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。
- 3 宅地建物取引業者 C（国土交通大臣免許）は、法第 50 条第 2 項の規定により法第 31 条の 3 第 1 項の国土交通省令で定める場所について国土交通大臣及び当該場所の所在地を管轄する都道府県知事に届出をしなければならないが、国土交通大臣に提出すべき届出書は、その届出に係る業務を行う場所の所在地を管轄する都道府県知事を經由しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者 D（丙県知事免許）は、建設業の許可を受けて新たに建設業を営むこととなった場合、D は当該許可を受けた日から 30 日以内に、その旨を記載した届出書を丙県知事に提出しなければならない。

【問 29】次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 都道府県知事は、不正の手段によって宅地建物取引士資格試験を受けようとした者に対しては、その試験を受けることを禁止することができ、また、その禁止処分を受けた者に対し2年を上限とする期間を定めて受験を禁止することができる。
- 2 宅地建物取引士の登録を受けている者が本籍を変更した場合、遅滞なく、登録をしている都道府県知事に変更の登録を申請しなければならない。
- 3 宅地建物取引士の登録を受けている者が死亡した場合、その相続人は、死亡した日から30日以内に登録をしている都道府県知事に届出をしなければならない。
- 4 甲県知事の宅地建物取引士の登録を受けている者が、その住所を乙県に変更した場合、甲県知事を経由して乙県知事に対し登録の移転を申請することができる。

【問 30】宅地建物取引業者A(国土交通大臣免許)が、宅地建物取引業法の規定に基づき供託する営業保証金に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Aは、営業保証金を主たる事務所又はその他の事務所のいずれかの最寄りの供託所に供託することができる。
- 2 Aが、営業保証金を供託した旨は、供託所から国土交通大臣あてに通知されることから、Aがその旨を直接国土交通大臣に届け出る必要はない。
- 3 Aとの取引により生じた電気工事業者の工事代金債権について、当該電気工事業者は、営業継続中のAが供託している営業保証金から、その弁済を受ける権利を有する。
- 4 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、A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 31】宅地建物取引業者Aが自ら売主として、B所有の宅地(以下この間において「甲宅地」という。)を、宅地建物取引業者でない買主Cに売却する場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。

- ア Aは、甲宅地の造成工事の完了後であれば、Bから甲宅地を取得する契約の有無にかかわらず、Cとの間で売買契約を締結することができる。
- イ Aは、Bから甲宅地を取得する契約が締結されているときであっても、その取得する契約に係る代金の一部を支払う前であれば、Cとの間で売買契約を締結することができない。
- ウ Aは、甲宅地の売買が宅地建物取引業法第41条第1項に規定する手付金等の保全措置が必要な売買に該当するとき、Cから受け取る手付金について当該保全措置を講じておけば、Cとの間で売買契約を締結することができる。

- 1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 ア、イ、ウ

【問 32】宅地建物取引業者Aが、B所有の甲宅地の売却の媒介を依頼され、Bと専任媒介契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、甲宅地の所在、規模、形質、売買すべき価額のほかに、甲宅地の上に存する登記された権利の種類及び内容を指定流通機構に登録しなければならない。
- 2 AがBに対して、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。
- 3 AがBに対して、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を14日（ただし、Aの休業日は含まない。）に1回報告するという特約は有効である。
- 4 Aは、指定流通機構に登録した甲宅地について売買契約が成立し、かつ、甲宅地の引渡しが完了したときは、遅滞なく、その旨を当該指定流通機構に通知しなければならない。

【問 33】宅地建物取引業者Aが行う宅地建物取引業者でない者に対する宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 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。
- 2 建物の売買の媒介を行う場合、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ないときは、Aは、自ら石綿の使用の有無の調査を行った上で、その結果の内容を説明しなければならない。
- 3 建物の貸借の媒介を行う場合、当該貸借の契約が借地借家法第38条第1項の規定に基づく定期建物賃貸借契約であるときは、Aは、その旨を説明しなければならない。
- 4 建物の貸借の媒介を行う場合、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、説明しなければならない。

【問 34】次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者が自ら売主となる場合において、宅地建物取引業者でない買主が、法第37条の2の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる契約の解除をするときは、その旨を記載した書面が当該宅地建物取引業者に到達した時点で、解約の効力が発生する。
- 2 宅地建物取引業者が宅地の売却の媒介依頼を受け、依頼者との間で一般媒介契約（専任媒介契約でない媒介契約）を締結した場合において、当該媒介契約の内容を記載した書面を作成するときは、契約の有効期間に関する事項の記載を省略することができる。
- 3 宅地売買の売主である宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会の社員であるときは、宅地建物取引業者ではない買主に対し、法第37条の規定による書面交付後は遅滞なく、社員である旨、当該協会の名称、住所及び事務所の所在地並びに法第64条の7第2項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。
- 4 法第35条の規定による重要事項の説明及び書面の交付は、宅地建物取引士が設置されている事務所だけでなく、取引の相手方の自宅又は勤務する場所等、それ以外の場所で行うことができる。

【問 35】宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)第 37 条の規定により交付すべき書面(以下この問において「37 条書面」という。)に関する次の記述のうち、法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 法人である宅地建物取引業者が 37 条書面を作成したときは、必ずその代表者をして、当該書面に記名させなければならない。
- 2 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、当該宅地建物取引業者は、買主にのみ 37 条書面を交付すれば足りる。
- 3 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ない法人との間で建物の売買契約を締結した場合、当該法人において当該契約の任に当たっている者の氏名を、37 条書面に記載しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者が、その媒介により契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるときは、当該契約が売買、貸借のいずれに係るものであるかを問わず、37 条書面にその内容を記載しなければならない。

【問 36】宅地建物取引業者 A が、甲建物の売買の媒介を行う場合において、宅地建物取引業法第 37 条の規定により交付すべき書面(以下この問において「37 条書面」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 A は、宅地建物取引士をして、37 条書面を作成させ、かつ当該書面に記名させたが、買主への 37 条書面の交付は、宅地建物取引士ではない A の従業者に行わせた。
- 2 甲建物の買主が宅地建物取引業者であったため、A は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。
- 3 A は、37 条書面に甲建物の所在、代金の額及び引渡しの時期は記載したが、移転登記の申請の時期は記載しなかった。
- 4 A は、あらかじめ売主からの承諾を得ていたため、売買契約の成立後における売主への 37 条書面の交付を省略した。

【問 37】自らが売主である宅地建物取引業者 A と、宅地建物取引業者でない B との間での売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 A は、B との間における建物の売買契約(代金 2,000 万円)の締結に当たり、手付金として 100 万円の受領を予定していた。この場合において、損害賠償の予定額を定めるときは、300 万円を超えてはならない。
- 2 A と 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。
- 3 A は、喫茶店で B から宅地の買受けの申込みを受けたことから、翌日、前日と同じ喫茶店で当該宅地の売買契約を締結し、代金の全部の支払を受けた。その 4 日後に、B から法第 37 条の 2 の規定に基づくいわゆるクーリング・オフによる当該契約を解除する旨の書面による通知を受けた場合、A は、当該宅地を B に引き渡していないときは、代金の全部が支払われたことを理由に当該解除を拒むことはできない。
- 4 A は、B との間で宅地の割賦販売の契約(代金 3,000 万円)を締結し、当該宅地を引き渡した。この場合において、A は、B から 1,500 万円の賦払金の支払を受けるまでに、当該宅地に係る所有権の移転登記をしなければならない。

【問 38】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との間で締結した売買契約に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)及び民法の規定によれば、誤っているものの組合せはどれか。なお、本問における「契約内容不適合責任」とは、売買目的物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けるその不適合を担保すべき責任をいうものとする。

- ア AがBとの間で締結した中古住宅の売買契約において、当該住宅を現状有姿で引き渡すとする特約と、契約内容不適合責任をAは負わないこととする特約とを定めた場合、その特約はいずれも有効である。
- イ Aは、Bとの間で建物の売買契約を締結する前に、法第35条の規定に基づく重要事項として当該建物の瑕疵の存在について説明し、売買契約においてAは、当該瑕疵に限らず、契約締結後に生じた瑕疵についても契約内容不適合責任を負わないとする特約を定めた場合、その特約は無効である。
- ウ AがBとの間で締結した建物の売買契約において、Aは契約内容不適合責任を一切負わないとする特約を定めた場合、この特約は無効となり、Aが契約内容不適合責任を負う期間は当該建物の引渡しの日から2年間となる。

- 1 ア、イ 2 ア、ウ 3 イ、ウ 4 ア、イ、ウ

【問 39】宅地建物取引業者Aは、自ら売主として、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に係る売買契約(代金5,000万円)を締結した。当該建物についてBが所有権の登記をしていない場合における次の記述のうち、宅地建物取引業法(以下この問において「法」という。)の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、Bから500万円を手付金として受領した。後日、両者が契約の履行に着手していない段階で、Bから手付放棄による契約解除の申出を受けたが、Aは理由なくこれを拒んだ。
- 2 Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じずに、Bから500万円を手付金として受領したが、当該措置を講じないことについては、あらかじめBからの書面による承諾を得ていた。
- 3 Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、Bから500万円を手付金として受領し、その後中間金として250万円を受領した。
- 4 Aは、法第41条に定める手付金等の保全措置を講じた上で、Bから2,000万円を手付金として受領した。

【問 40】宅地建物取引業者Aが行う建物の売買又は売買の媒介に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、建物の売買の媒介に際し、買主に対して手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘したが、売買契約は成立しなかった。
- 2 建物の売買の媒介に際し、買主から売買契約の申込みを撤回する旨の申出があったが、Aは、申込みの際に受領した預り金を既に売主に交付していたため、買主に返還しなかった。
- 3 Aは、自ら売主となる建物(代金5,000万円)の売買に際し、あらかじめ買主の承諾を得た上で、代金の30%に当たる1,500万円の手付金を受領した。
- 4 Aは、自ら売主として行う中古建物の売買に際し、当該建物が品質に関し契約の内容に適合していない場合でも、買主が当該宅地の引渡しを受けた日から2年以内にその旨を売主に通知しないときは、当該契約内容不適合につき責任を負わない旨の特約をした。

【問 41】宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）が売主B（消費税課税事業者）からB所有の土地付建物の媒介の依頼を受け、買主Cとの間で売買契約を成立させた場合、AがBから受領できる報酬の上限額は、次のうちどれか。なお、土地付建物の代金は6,600万円（うち、土地代金は3,850万円）で、消費税額及び地方消費税額を含むものとする。

- 1 198万円
- 2 204万6,000円
- 3 216万1,500円
- 4 224万4,000円

【問 42】次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、この間において、契約行為等とは、宅地若しくは建物の売買若しくは交換の契約（予約を含む。）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ことをいう。

- 1 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。
- 2 他の宅地建物取引業者が行う一団の建物の分譲の媒介を行うために、案内所を設置する宅地建物取引業者は、当該案内所に、売主の商号又は名称、免許証番号等を記載した国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。
- 3 宅地建物取引業者は、事務所以外の継続的に業務を行うことができる施設を有する場所においては、契約行為等を行わない場合であっても、専任の宅地建物取引士を1人以上置くとともに国土交通省令で定める標識を掲示しなければならない。
- 4 宅地建物取引業者は、業務に関して展示会を実施し、当該展示会場において契約行為等を行おうとする場合、当該展示会場の従業者数5人に対して1人以上の割合となる数の専任の宅地建物取引士を置かなければならない。

【問 43】次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から事務所で従業者証明書の提示を求められたときは、この証明書に代えて従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することで足りる。
- 2 宅地建物取引業者がその事務所ごとに備える従業者名簿には、従業者の氏名、生年月日、当該事務所の従業者となった年月日及び当該事務所の従業者でなくなった年月日を記載することで足りる。
- 3 宅地建物取引業者は、一団の宅地の分譲を案内所を設置して行う場合、業務を開始する日の10日前までに、その旨を免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事及び案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届け出なければならない。
- 4 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備え、宅地建物取引業に関し取引のあった月の翌月10日までに、一定の事項を記載しなければならない。

【問 44】宅地建物取引業保証協会(以下この問において「保証協会」という。)に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 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。
- 2 保証協会は、その社員の地位を失った宅地建物取引業者が地位を失った日から 1 週間以内に営業保証金を供託した場合は、当該宅地建物取引業者に対し、直ちに弁済業務保証金分担金を返還することが義務付けられている。
- 3 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。
- 4 保証協会は、そのすべての社員に対して、当該社員が受領した手付金や預り金の返還債務を負うことになったときは、その債務を連帯して保証する業務及び手付金等保管事業を実施することが義務付けられている。

【問 45】宅地建物取引業法の規定に基づく監督処分に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 国土交通大臣に宅地建物取引業を営む旨の届出をしている信託業法第3条の免許を受けた信託会社は、宅地建物取引業の業務に関し取引の関係者に損害を与えたときは、指示処分を受けることがある。
- 2 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。
- 3 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。
- 4 丙県知事は、丙県の宅地建物取引業者C（丁県知事免許）の業務に関し、Cに対して指示処分をした場合、遅滞なく、その旨を丙県の公報により公告しなければならない。