

要点確認テスト 第14回 解答・解説

(有)拓明館

問1 ×

◆農業協同組合

農業協同組合が、宅地の販売代理を業として営むのは宅地建物取引業に該当し、免許を受けなければなりません(宅建業法2条2号・3号、同法3条1項)。他の法令で宅建業法の規定が適用されない団体がいくつかありますが、農業協同組合は該当しません。

問2 ×

◆自ら貸主、転貸には免許不要

不動産の賃貸には、転貸も含まれます。自ら賃貸〔不動産の貸主〕は宅地建物取引業に該当しないので、免許を受ける必要はありません(宅建業法2条2号・3号、同法3条1項)。

問3 ×

◆破産管財人から依頼を受けて、宅地建物の売買の媒介

破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地または建物の売却を反復継続して行うのは、破産法に基づく行為として裁判所の監督の下に行われるため、業として行われるものではなく、宅地建物取引業の免許を受けることを要しないとされています(国土交通省の宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)。しかし、その破産管財人から依頼されて、売買の媒介を業として行う者は宅地建物取引業に該当し、免許を受けなければなりません。

問4 ×

◆信託会社等の特例

信託会社等の特例―信託会社や信託業務を兼営する金融機関はそれぞれ内閣総理大臣の免許・登録や認可を受けているので、宅建業を営むのに改めて免許を受ける必要はありません。国土交通大臣に届出をすることによって、国土交通大臣免許を受けたものとみなされます(宅建業法77条、施行令8条・9条)。このため、免許や免許取消の規定については適用されませんが、それ以外の宅建業法の規定はすべて適用されます。

問5 ×

◆宅地を区画割りして不特定多数の者に分譲 ⇒ 免許を受けなければならない

宅地を区画割りして、不特定多数の者に分譲する場合は、宅地建物取引業を行うことになるので、免許が必要です(宅建業法2条2号、3条。以下、同じ。)。分譲販売の媒介や代理を宅建業者に依頼しても、このことには変わりありません。区画割りする宅地をどうやって取得したかについては、免許の要否を判断する上で、考える必要はなく、競売で

要点確認テスト 第14回 解答・解説

(有)拓明館

取得したことについては免許の要否には関係ない。

問6 ○

◆自ら賃貸、管理業務は、宅建業に該当しない

B(賃貸マンションの貸主) ⇒ C(Bから委託を受けて、借主の募集・契約)

└──→ D(Bから委託を受けて、管理業務)

自ら貸主になる場合(B)や単に管理業務をする場合(D)は免許は要りません。しかし、Cは、Bから委託を受けて、不特定多数の者とBとの賃貸借契約の媒介や代理を反復継続して行うので、宅地建物取引業を行うことになり、免許を受けなければなりません。

問7 ×

◆破産管財人から依頼を受けて、宅地建物の売買の媒介

破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となって、宅地または建物の売却を反復継続して行うのは、破産法に基づく行為として裁判所の監督の下に行われるため、業として行われるものではなく、宅地建物取引業の免許を受けることを要しないとされています(国土交通省の宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)。しかし、その破産管財人から依頼されて、売買の媒介を行う者は宅地建物取引業に該当し、免許を受けなければなりません。

問8 ×

◆建築請負契約に付随して、建物の敷地の売買を反復継続してあつせん

不特定多数の者に建物の敷地の売買を反復継続してあつせんする行為は、建築請負契約に付随するもの〔建物の建設工事を請け負うことを前提にしたもの〕であったとしても、宅地建物取引業に該当し、免許を受けなければなりません(建設省・回答・昭和27.8.11)。

問9 ×

◆破産手続き開始の決定一復権を得た者は欠格要件に該当しない

その役員や政令で定める使用人〔事務所の代表者〕の中に、『破産者で復権を得ない者』がいる法人は、免許の欠格要件に該当し、免許を受けることはできません(宅建業法5条1項7号、1号)。しかし、その役員が復権していれば、欠格要件に該当しないので、Aは、免許を受けることができます。

要点確認テスト 第14回 解答・解説

(有)拓明館

問10 ○

◆欠格要件一宅建業法違反による罰金

その役員や政令で定める使用人の中に、『宅建業法違反により罰金刑〔金額は関係ない〕に処せられた者』がいる法人は、免許の欠格要件に該当し、その刑の執行が終わった日から5年を経過しなければ、免許を受けることはできません(宅建業法5条1項7号、3号)。

問11 ×

◆執行猶予期間を経過したものは、欠格要件に該当しない

その役員や政令で定める使用人の中に、『欠格要件に該当する刑罰※に処せられ、執行猶予中の者』がいる法人は、免許の欠格要件に該当し、免許を受けることはできません(宅建業法5条1項7号、3号、3号の2)。しかし、執行猶予期間を経過していれば、欠格要件に該当しないので、Aは、免許を受けることができます。※欠格要件に該当する刑罰

- ①宅建業法違反などによる罰金刑（罰金の額は問わない）
- ②禁錮以上の刑罰（罪名は問わない）

問12 ×

◆過料・科料に処せられた者は、欠格要件に該当しない

科料や過料に処せられても、免許の欠格要件には該当しません。したがって、その役員や政令で定める使用人の中に、『科料に処せられた者』がいる法人Aは欠格要件に該当せず、免許を受けることができます

問13 ×

◆本店は、宅建業を営まない場合でも、宅建業法上の事務所として扱う

本店は、宅建業を営まない場合も、宅建業法上は、「主たる事務所」として扱います。このため、本肢の法人Aは、甲県と乙県の2県一つまり、2以上の都道府県の区域内に事務所を有することになるので、国土交通大臣の免許を受けなければなりません(宅建業法3条1項)。「Aは乙県知事の免許を受けなければならない」とする本肢は誤りです。

問14 ×

◆免許の更新の申請期間

有効期間の満了後引き続き宅建業を営もうとする者は、免許の更新を受けなければならない(宅建業法3条3項)、免許の更新を受けようとする者は、有効期間満了日の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(宅建業法施行規則3条)。「2週間前までに、免許申請書を提出しなければならない」とする本肢は誤りで

す。

問 15 ○

◆有効期間満了日までに免許の更新がなされない場合の従前の免許の効力

適法に免許の更新を申請して、従前の免許の有効期間満了の日までに処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間満了後も、その処分がなされるまでの間は、なお効力を有します(宅建業法3条4項)。また、この場合、その免許の有効期間は、従前の免許の有効期間の満了の日の翌日から起算されます(宅建業法3条5項)。

問 16 ×

◆契約行為等を行う案内所の設置(50条2項の届出)

案内所は、契約行為等を行う場合も、事務所としては扱われることはないので、Dは、事務所のある丙県以外の都道府県の区域に案内所を設置するからといって、免許換えの申請をする必要はありません。契約行為等を行う案内所を設置して一団の建物の分譲を行うには、その案内所の業務を開始する日の10日前までに、50条2項の所定の届出書〔所在地、業務内容、業務を行う期間及び〕を、免許権者〔免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事〕とその所在地を管轄する都道府県知事に提出するだけです(宅建業法50条2項、施行規則19条3項)。

問 17 ×

◆甲県知事免許から乙県知事免許への免許換え

甲県知事免許業者が甲県内の事務所を廃止し、乙県内に事務所を新設するので、

甲県知事免許 → 乙県知事免許に、免許換えを行うことになります。

この場合の免許換えは、乙県知事に直接申請するので、「甲県知事を経由して、乙県知事に免許換えの申請をしなければならない」とする本肢は誤りです(宅建業法7条1項2号、4条1項)。

問 18 ○

◆廃業の届出、変更の届出

事務所が一つしかない宅建業者〔甲県知事免許〕が主たる事務所を廃止したということは、宅建業を廃業することです。この場合は、廃業した日から30日以内に、免許権者である甲県知事に廃業の届出をしなければなりません(宅建業法11条1項5号)。新たに主たる事務所を増設したときは、宅地建物取引業者名簿の登載事項〔事務所の名称及び所在地〕に変更を生じることになるので、30日以内に、変更の届出を甲県知事に廃業の届出をしなければなりません(宅建業法9条)。

問 19 ×

◆国土交通大臣免許から乙県知事免許への免許換え

国土交通大臣の免許を受けている宅建業者(事務所数2)が、甲県の従たる事務所を廃止し、乙県の主たる事務所だけにした場合は、国土交通大臣免許から乙県知事免許に免許換えをすることになります。この場合、乙県知事免許に直接免許換えを申請しなければならないので、本肢は正しい記述です(宅建業法7条1項1号、4条1項)。

問 20 ○

◆主たる事務所を変更

①主たる事務所：甲県内 → 乙県内

②従たる事務所：乙県内 → 甲県内

本肢の変更では、複数の都道府県に事務所を有することに変わりはないので、免許換えの必要はなく、変更の届出をすることになります。宅建業者Aは30日以内に直接、国土交通大臣に変更の届出をしなければなりません(宅建業法9条、78条の3第1項)。