

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

【問 1】正解—2 37 条書面

1. **誤り**。宅建業者は、宅地の売買に関し、当事者を代理して契約を締結したときは、その「相手方」および「代理を依頼した者」に、遅滞なく、37 条書面を交付しなければなりません。したがって、A は、B および C に、37 条書面を交付しなければなりません(宅建業法 37 条 1 項)。
2. **正しい**。宅建業者が既存の建物の売買の媒介を行った場合、当該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、37 条書面の必要的記載事項となります。したがって、当事者の双方が確認した事項がないときは、その旨を 37 条書面に記載しなければなりません(37 条 1 項 2 号の 2)。
3. **誤り**。宅地または建物の引渡し of 時期は、貸借の媒介の場合も、37 条書面の必要的記載事項です。したがって、A は、当該建物の引渡し of 時期を 37 条書面に記載しなければなりません(37 条 2 項 1 号・1 項 4 号)。
4. **誤り**。損害賠償額の予定または違約金に関する定めは、37 条書面の任意的記載事項です。したがって、その定めがあるときは、その額が代金額の 10 分の 2 を超えない額であっても、その内容を 37 条書面に記載しなければなりません(37 条 1 項 8 号)。

【問 2】正解—2 37 条書面

1. **誤り**。宅建業者は、代金または交換差金についての金銭の貸借のあっせんに関する定めがある場合には、当該あっせんに係る金銭の貸借が成立しないときの措置を 37 条書面に記載しなければなりません。しかし、その定めがない場合に、その定めがない旨を 37 条書面に記載する必要はありません(宅建業法 37 条 1 項 9 号)。
2. **正しい**。宅建業者は、契約の解除に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければなりません。そして、本の取り決めは、「契約の解除に関する定め」に該当するので、A は、自ら住宅ローンの斡旋をする予定がなくても、その取り決めの内容を 37 条書面に記載しなければなりません(37 条 1 項 7 号)。
3. **誤り**。宅建業者は、その媒介により宅地の「貸借」の契約を成立させた場合には、当該宅地が種類も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でも、その内容を 37 条書面に記載する必要はありません(37 条 2 項 1 号・1 項 11 号)。
4. **誤り**。宅建業者は、その媒介により建物の売買契約を成立させた場合において、当該建物に係る租税その他の公課の負担に関する定めがあるときは、その内容を 37 条書面に記載しなければなりません(37 条 1 項 12 号)。

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

【問 3】正解-4 重要事項の説明・37 条書面・供託所等の説明

1. 誤り。宅地の売買の媒介を行う場合、当該宅地の上に存する登記された権利の種類および内容並びに登記名義人は、35 条書面(重要事項説明書)の記載事項ですが、移転登記の申請の時期は、35 条書面(重要事項説明書)の記載事項ではありません。なお、移転登記の申請の時期は、37 条書面の必要的記載事項です(宅建業法 35 条 1 項、37 条 1 項 5 号)。
2. 誤り。既存の建物の売買の媒介を行う場合、設計図書、点検記録その他の建物の建築および維持保全の状況に関する書類で国土交通省令で定めるものの保存の状況は、35 条書面(重要事項説明書)の記載事項ですが、37 条書面の記載事項ではありません(35 条 1 項 6 号の 2 口、37 条 1 項、施行規則 16 条の 2 の 3)。
3. 誤り。宅建業者は、37 条書面を作成したときは、宅地建物取引士をして記させなければなりません。しかし、この宅地建物取引士は、35 条書面(重要事項説明書)に記名した宅地建物取引士と同じ者である必要はありません(37 条 3 項)。
4. 正しい。供託所等に関する説明は、法律上は書面を交付して説明することを要求されていませんが、この事項を重要事項説明書に記載して説明することが望ましいとされています(35 条の 2、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

【問 4】正解-3 自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限

1. 誤り。A は、甲宅地について、B と売買契約を締結している場合には、所有権移転登記を備えていなくても、甲宅地について、C と売買契約を締結することができます(宅建業法 33 条の 2 第 1 号)。
2. 誤り。宅建業者は、自己の所有に属しない宅地または建物について、自ら売主となる売買契約(予約を含みます)を締結してはなりません。ただし、宅建業者が当該宅地または建物を「取得する契約」「予約」を含み、「その効力の発生が条件に係るもの」を除きます)を締結しているときは、例外となります。したがって、A は、甲宅地について、B と売買の予約を締結している場合には、当該予約に基づき B と本契約を締結しなくても、甲宅地について、C と売買契約を締結することができます(33 条の 2 第 1 号)。
3. 正しい。A が、甲宅地について、B と「その効力の発生が条件に係る契約」を締結していても、A は、甲宅地について、C と売買契約を締結することはできません。そして、「その効力の発生が条件に係る契約」には、停止条件付き契約のほか、法定条件付き契約(農地法 5 条 1 項の許可を条件とする契約)も含まれます。したがって、A は、農地法 5 条 1 項の許可を受けていなければ、甲宅地について、C と売買契約を締結することができません(33 条の 2 第 1 号)。
4. 誤り。完成物件については、手付金等の保全措置を講じたとしても、「自己の所有に属しない宅地建物の売買契約締結の制限」についての例外は認められません。したがっ

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

て、AB 間に甲宅地に関する契約(予約を含みます)が存在しない場合には、A は、保全措置を講じた上で C から手付金等を受領するときでも、甲宅地について、C と売買契約を締結することができません(33 条の 2)。

【問 5】正解-2 クーリング・オフ

1. **誤り。**買受けの申込みをした場所と、契約を締結した場所が異なる場合は、「買受けの申込みをした場所」を基準にして、クーリング・オフによる解除の可否を判断します。そして、仮設テント張りの(土地に定着しない)案内所は「事務所等」に該当しないので、その案内所で買受けの申込みをした B は、契約を解除することができます(宅建業法 37 条の 2 第 1 項、施行規則 16 条の 5 第 1 号ロ、宅建業法の解釈・運用の考え方)。
2. **正しい。**売主である宅建業者から宅地建物の売却について代理または媒介の依頼を受けた他の宅建業者の事務所は、「事務所等」に該当します。したがって、C の事務所で買受けの申込みをした B は、契約を解除することができません(宅建業法 37 条の 2 第 1 項、施行規則 16 条の 5 第 1 号ハ参照)。
3. **誤り。**売主である宅建業者の事務所は、「事務所等」に該当します。したがって、A の事務所で買受けの申込みをした B は、契約を解除することができません(宅建業法 37 条の 2 第 1 項)。
4. **誤り。**売主からの提案によるときは、買主の自宅は、「事務所等」に該当しません。したがって、B は、自宅で買受けの申込みをしても、契約を解除することができます(37 条の 2 第 1 項、施行規則 16 条の 5 第 2 号)。

【問 6】正解-4 クーリング・オフ

1. **誤り。**モデルルームは、土地に定着する案内所と考えて差し支えなく、「事務所等」に該当します。したがって、モデルルームで買受けの申込みをした B は、クーリング・オフによる契約の解除をすることができません(宅建業法 37 条の 2 第 1 項、施行規則 16 条の 5 第 1 号ロ、宅建業法の解釈・運用の考え方)。
2. **誤り。**売主以外の宅建業者の事務所は、その宅建業者が売主から代理または媒介の依頼を受けている場合には、「事務所等」と扱います。本の宅建業者 C は、A から代理・媒介の依頼を受けていないのですから、C の事務所は、「事務所等」に該当しません。そして、事務所等以外で買受けの申込みをした場合、クーリング・オフによる契約の解除をすることができます(宅建業法 37 条の 2 第 1 項、施行規則 16 条の 5 参照)。
3. **誤り。**クーリング・オフについての告知を受けていなくても、物件の引渡しを受け、かつ、代金の全部を支払ったときは、契約を解除することができません。したがって、代金の一

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

部を支払ったにすぎないときは、契約を解除することができます(宅建業法 37 条の 2 第 1 項 2 号)。

4. 正しい。買受けの申込みをした者または買主に対してクーリング・オフについて告げる書面には、売主である宅建業者の商号または名称および住所ならびに免許証番号を記載しなければなりません。しかし、売主である宅建業者から媒介を依頼された宅建業者の商号または名称および住所ならびに免許証番号を記載する必要はありません(37 条の 2 第 1 項 1 号、施行規則 16 条の 6 第 2 号)。

【問 7】 正解-3 クーリング・オフ

1. 正しい。クーリング・オフによる完契約の解除が行われた場合、売主である宅建業者は、買主に対し、当該解除に伴う損害賠償または違約金の支払いを請求することができます(宅建業法 37 条の 2 第 1 項)。
2. 正しい。クーリング・オフによる売買契約の解除が行われた場合、宅建業者は、買主に対し、速やかに、売買契約の締結に際し受領した手付金その他の金銭を返還しなければなりません(37 条の 2 第 3 項)。
3. 誤り。クーリング・オフによる売買契約の解除は、買主が当該契約の解除を行う旨を記載した書面を発した時に、その効力を生じます。そして、この規定に反する特約で買主に不利なものは、無効です。したがって、本肢の特約は無効です(37 条の 2 第 2 項・4 項)。
4. 正しい。買主は、クーリング・オフについて書面により告げられた日から起算して 8 日を経過すると、契約を解除することができなくなります。そして、この規定に反する特約で買主に不利なものは、無効です。しかし、本肢の特約は、買主に不利とはならないので、有効です(37 条の 2 第 1 項 1 号・4 項、施行規則 16 条の 6)。

【問 8】 正解=3 損害賠償額の予定等の制限

1. 誤り。宅建業者が自ら売主となる宅地または建物の売買契約において、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額を予定し、または違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の 10 分の 2 を超えることとなる定めをしてはなりません。本問の場合、代金 3,400 万円の 10 分の 2 である 680 万円を超えて定めることができません。したがって、A は、損害賠償の予定額を 400 万円とする特約を定めた場合、それとは別に違約金の額を 280 万円とする特約をすることができます(宅建業法 38 条 1 項)。
2. 誤り。損害賠償額の予定等の制限の規定に違反した場合には、代金の額の 10 分の 2 を超える部分のみ、無効となります。したがって、680 万円を超える部分のみ、無効と

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

なります(38 条 2 項)。

3. 正しい。損害賠償額の予定等の制限の規定は、宅建業者相互間の取引については適用されません。したがって、AD 間で、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 700 万円とする特約を定めた場合、その特約の全部が有効となります(78 条 2 項、38 条)。

4. 誤り。損害賠償額の予定等の特約がない場合には、民法の原則どおり、証明した実損額の全部の支払を請求することができます。損害賠償の請求額が、680 万円(売買代金の額の 10 分の 2 の額)の範囲内に制限されることはありません(38 条)。

【問 9】正解—1 手付の額の制限等

ア. 誤り。宅建業者が、自ら売主となる宅地または建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、買主はその手付を放棄して、当該宅建業者はその倍額を現実に提供して、契約を解除することができます。

ただし、その相手方が契約の履行に着手した後は、契約を解除することができません。したがって、B は、A に中間金を支払った後であっても(自らが契約の履行に着手した後であっても)、A が(相手方が)契約の履行に着手していなければ、手付を放棄して、契約を解除することができます(宅建業法 39 条 2 項)。

イ 正しい。売主である宅建業者は、手付の倍額を現実に提供しなければ、契約を解除することができません。したがって、A は、手付の倍額を提供する準備が完了した旨を B に通知しただけでは、契約を解除することができません(39 条 2 項)。

ウ. 誤り。本来、買主は、手付を放棄して契約を解除したときは、違約金を支払う必要がありません。したがって、本肢の特約は、買主に不利なものとなるので、無効です(39 条 2 項・3 項)。

エ. 誤り。本来、売主である宅建業者は、手付の倍額を現実に提供すれば、契約を解除することができます。したがって、本肢の特約は、買主に有利なものとなるので、有効です(39 条 2 項・3 項)。

よって、正しいものはイのみであり、正解は 1 となります。

【問 10】正解—3 手付の額の制限等

1. 誤り。本来、買主は、売主である宅建業者が契約の履行に着手していなければ、手付を放棄して契約を解除することができます。そして、この規定に反する特約で買主に不利なものは、無効です。したがって、AB 間で、「手付放棄による契約の解除は、契約締結日から 30 日以内に限る」旨の特約をした場合でも、B は、A が契約の履行に着手

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

していなければ、契約締結日から 30 日を経過した後も、手付を放棄して契約を解除することができます！（宅建業法 39 条 2 項・3 項）。

2. **誤り**。本来、買主は、売主である宅建業者が契約の履行に着手した後は、手付を放棄して契約を解除することができません。しかし、本の特約は、買主に有利な特約となるので、「有効」となります（39 条 2 項・3 項）。

3. **正しい**。宅建業者は、自ら売主となる宅地または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はできません。この点は、あらかじめ手付金等の保全措置を講じたとしても、同様です。したがって、A は、宅建業法の規定に違反します（39 条 1 項）。

4. **誤り**。宅建業者が、自ら売主となる宅地・建物の売買契約の締結に際して手付を受領したときは、その手付がいかなる性質のものであっても、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主はその手付を放棄して、当該宅建業者はその倍額を現実に提供して、契約の解除をすることができます。本肢では、B が契約の履行に着手する前であれば、正当な理由がなくても、A は手付金の倍額を現実に提供して契約を解除することができます（39 条 2 項）。

【問 11】正解-3 担保責任についての特約の制限

1. **正しい**。宅建業者は、自ら売主となる宅地または建物の売買契約において、その目的物が種類また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関し、民法 566 条に規定する買主の売主に対する当該不適合の通知の期間についてその目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約をする場合を除き、民法 566 条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはなりません。そして、この規定に反する特約は無効です。したがって、この通知の期間を、引渡しの日から 2 年とする本肢の特約は、有効です（宅建業法 40 条、民法 566 条）。

2. **正しい**。当該宅地が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合、民法上は、買主がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を売主に通知しないときは、売主はその不適合を担保すべき責任を負いません。したがって、本肢の特約は、民法の規定より買主に不利となるので、無効です（宅建業法 40 条、民法 566 条）。

3. **誤り**。当該宅地が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合、民法上は、それが買主の責めに帰すべき事由によるものでなければ、売主の責めに帰することができます。それが買主の責めに帰すべき事由によるものであっても、買主は、履行の追完を請求することができます。

したがって、本肢の特約は、民法の規定より買主に不利となるので、無効です（宅建業法 40 条、民法 566 条、562 条）。

4. **正しい**。当該宅地が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合、民法上は、買主は、履行の追完の請求のほかに、一定の要件のもとに契約の解除をすること

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

もできます。したがって、本肢の特約は、民法の規定より買主に不利となるので、無効です(宅建業法 40 条、民法 566 条、562 条、564 条)。

【問 12】正解-1 担保責任についての特約の制限

ア. 誤り。宅建業者は、自ら売主となる宅地または建物の売買契約において、その目的物が種類また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関し、民法 566 条に規定する買主の売主に対する当該不適合の通知の期間についてその目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約をする場合を除き、民法 566 条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはなりません。そして、この規定に反する特約は無効です。したがって、本肢の特約は無効となり、その結果、民法の規定が適用されます。したがって、B が A に対して当該不適合の通知をすべき期間は、B が当該不適合を知った時から 1 年となります(宅建業法 40 条、民法 566 条)。

イ. 正しい。本肢の特約は、当該住宅が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合において、売主がその履行の追完をする責任を負う部分を、構造耐力上主要な部分の不適合に限定しているため、民法の規定より買主に不利となります。したがって、本肢の特約は無効です(宅建業法 40 条、民法 566 条、562 条)。

ウ. 誤り。宅地または建物の売買契約において、その目的物が種類または品質に関して契約の内容に適合しない場合、その不適合を担保すべき責任を負うのは売主であって、売買の媒介をした者は、その不適合を担保すべき責任を負いません。したがって、B は、A に対して履行の追完を請求することができますが、C に対して履行の追完を請求することはできません(562 条)。

よって、正しいものはイのみであり、正解は 1 となります。

【問 13】正解=4 手付金等の保全措置

1. 誤り。宅建業者は、自ら売主となる未完成物件の売買において、手付金等を受領しようとする場合に、その手付金等の額が、代金の額の 5%以下であり、かつ 1,000 万円以下であれば、保全措置を講じる必要がありません。したがって、本肢の場合は、保全措置を講じる必要がありません(宅建業法 41 条 1 項、施行令 3 条の 3)。

2. 誤り。契約締結前に授受される申込証拠金は、原則として「手付金等」に該当しませんが、それが契約締結後に代金に充当される場合は、「手付金等」に該当します。したがって、A は、申込証拠金に相当する額についても保全措置を講じる必要があります。なお、A は、「手付金の額」と「申込証拠金に相当する額」の合計額である 260 万円(この額は、代金額の 5%を超える額です)について、保全措置を講じる必要があります(建

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

業法 41 条 1 項)。

3. 誤り。未完成物件の場合は、手付金等の保全措置の方法として、指定保管機関による保管の方法を選択することはできません(41 条、41 条の 2)。

4. 正しい。宅建業者が、手付金等の保全措置を講じる義務があるのに、そ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ます。したがって、B は、中間金の支払を拒否しても、A に対して債務不履行責任を負いません(41 条 1 項 4 項)。

【問 14】 正解-2 手付金等の保全措置

1. 誤り。宅建業者は、自ら売主となる完成物件の売買において、手付金等を受領しようとする場合に、その手付金等の額が、代金の額の 10%以下であり、かつ 1,000 万円以下であれば、保全措置を講じる必要がありません。そして、本肢の手付金の額は 400 万円であり、代金額の 10%(300 万円)を超える額なので、保全措置を講じる必要があります。この場合、代金額の 10%を超える部分だけでなく、手付金の全額について、保全措置を講じる必要があります(宅建業法 41 条の 2 第 1 項、施行 3 条の 3)。

2. 正しい。買主への所有権移転の登記がなされたときは、宅建業者は、手付金等の保全措置を講じる必要がありません(宅建業法 41 条の 2 第 1 項)。

3. 誤り。自ら売主となる宅建業者は、手付金等の保全措置を講じる義務がありますが、売買の媒介を行う宅建業者は、その義務を負いません。また、媒介報酬は、代金に充当されるものではありませんから、保全措置の対象となる「手付金等」ではありません。したがって、C は、媒介報酬について保全措置を講じる必要はありません(41 条の 2 第 1 項、41 条 1 項)。

4. 誤り。宅建業者は、手付金等の保全措置として、保証委託契約を締結するときは、銀行等と契約を締結しなければならず、自社の代表取締役と契約を締結しても、保全措置を講じたことにはなりません(41 条の 2 第 1 項、41 条 1 項 1 号)。

【問 15】 正解-4 手付金等の保全措置

1. 誤り。手付金等の保全措置として、銀行等との間において保証委託契約を締結する場合、その保証契約は、少なくとも当該宅地または建物の引渡しまでを保証期間とするものでなければなりません(宅建業法 41 条 1 項 1 号・3 項 2 号)。

2. 誤り。宅地・建物が完成物件の場合、手付金等の額が代金の額の 10%以下、かつ、1,000 万円以下のときは、例外として保全措置を講じることなく、手付金等を受け取ることができます。本肢の場合、代金 3,000 万円の 10%は 300 万円なので、手付金 600 万円を受領しようとするときは、保全措置を講じる必要があります(41 条の 2 第 1 項、施行令 3 条の 5)。

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

3. 誤り。手付金等の保全措置として、保証委託契約を選択する場合、銀行等との間において、宅建業者が受領した手付金等の返還債務を負うこととなった場合において、当該銀行等がその債務を連帯して保証することを委託する契約を締結し、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しなければなりません。この買主に書面を交付する義務は、買主の承諾を得れば、電磁的方法により講ずることができます。したがって、電磁的方法による場合は、買主の承諾を得る必要があります(宅建業法 41 条 5 項 1 号)。

4. 正しい。宅地・建物が完成物件の場合、手付金等の額が代金の額の 10%以下、かつ、1,000 万円以下のときは、例外として保全措置を講じることなく、手付金等を受け取ることができます。本肢の場合、手付金 300 万円を受領しようとする時には、その額は代金 4,000 万円の 10%以下(かつ、1,000 万円以下)ですから、保全措置を講じる必要はありません。しかし、中間金 300 万円を受領しようとする時は、手付金と併せると代金の額の 10%を超えますので、手付金等の保全措置を講じる必要があります。

そして、手付金等の保全措置を講じる場合には、既に受領した分も含めて手付金等全額について保全する必要があります(41 条の 2 第 1 項、施行令 3 条の 5)。

【問 16】正解－3 8 種制限等

1. 違反しない。宅建業者が自ら売主となる宅地または建物の割賦販売の契約において、賦払金の支払の義務が履行されない場合、宅建業者は、30 日以上相当の期間を定めてその支払を書面で催告し、その期間内にその義務が履行されないときは、契約を解除することができます(宅建業法 42 条)。

2. 違反しない。宅建業者が自ら売主となる宅地または建物の割賦販売の契約においては、宅建業者は、宅地または建物を買主に引き渡すまでに、登記その他引渡し以外の売主の義務を履行しなければなりません。ただし、代金の額の 10 分の 3 を超える額の金銭の支払を受けるまでは、登記を移転する必要はありません。本肢では、A は、代金の額の 10 分の 3(900 万円)を超える額の金銭を受領していないので、当該宅地の所有権の登記の名義を A のままにしておいても、宅建業法の規定に違反しません(43 条 1 項)。

3. 違反する。宅建業者は、自ら売主となって宅地または建物の割賦販売の契約を締結する際には、重要事項説明書に、割賦販売価格のみならず、現金販売価格も記載しなければなりません。この点は、相手方が宅建業者であっても、同様です(35 条 2 項)。

4. 違反しない。宅建業者は、相手方等が宅建業者であるときは、供託所等に関する説明をする必要はありません。なぜなら、宅建業者である者は、営業保証金から弁済を受けることができないからです(35 条の 2)。

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

【問 17】正解-4 8 種制限総合

1. 正しい。宅建業者が自ら売主となる宅地または建物の売買契約において、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額を予定し、または違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の 10 分の 2 を超えることとなる定めをしてはなりません。したがって、A は、損害賠償の予定額を 800 万円とする特約を定めたときは、さらに、違約金の特約を定めることはできません(宅建業法 38 条 1 項)。
2. 正しい。宅建業者は、自ら売主となる完成物件の売買において手付金等を受領しようとする場合、その手付金等の額が、代金の額の 10%以下で、かつ、1,000 万円以下であれば、保全措置を講じる必要がありません。したがって、A は、保全措置を講じないで、400 万円の手付金を受領することができます(41 条の 2 第 1 項、施行令 3 条の 5)。
3. 正しい。宅建業者は、自ら売主となる宅地または建物の売買契約において、その目的物が種類また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関し、民法 566 条に規定する買主の売主に対する当該不適合の通知の期間についてその目的物の引渡しの日から 2 年以上となる特約をする場合を除き、民法 566 条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはなりません。この規定に反する特約は無効です。そして、民法上は、買主がその不適合を知った時から 1 年以内にその旨を売主に通知しないときは、売主はその不適合を担保すべき責任を負いません。したがって、本肢の特約は、民法の規定より買主に不利とはならないので、有効です(宅建業法 40 条、民法 566 条)。
4. 誤り。宅建業者は、自己の所有に属しない宅地または建物について、自ら売主となる売買契約(予約を含みます)を締結してはなりません。ただし、宅建業者が当該宅地または建物を「取得する契約」(予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除きます)を締結しているときは、例外となります。そして、この規定は、宅建業者相互間の取引には適用されません。しかし、本肢の買主 B は宅建業者ではないので、宅地の所有者 C が宅建業者であっても、AC 間に契約(予約)が存在しない以上、A は、B と当該地の売買契約を締結することができません(宅建業法 33 条の 2 第 1 号、78 条 2 項)。

【問 18】正解-3 8 種制限総合

1. 正しい。宅建業者に対しては、宅建業法 35 条 1 項に規定する重要事項の説明をする必要がありません。しかし、宅建業者に対しても、重要事項説明書を交付する必要があります(宅建業法 35 条 1 項・6 項)。
2. 正しい。宅建業法 37 条の 2(クーリング・オフ)の規定は、宅建業者相互間の取引には適用されません。したがって、本肢の特約は有効です(78 条 2 項、37 条の 2)。
3. 誤り。担保責任についての特約の制限の規定は、宅建業者相互間の取引には、適

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

用されません。したがって、A が担保責任を負わない旨の特約は有効です(78 条 2 項、40 条、民法 572 条)。

4. 正しい。「手付の額の制限等」の規定や、「手付金等の保全」の規定は、宅建業者相互間の取引には、適用されません。したがって、A は、保全措置を講ずることなく、代金額の 2 割を超える額の手付を受領することができます(宅建業法 78 条 2 項、39 条、41 条の 2)。

【問 19】正解-4 誇大広告等の禁止

ア. 正しい。販売する意思のない物件に関する広告を行えば、おとり広告となり、誇大広告等の禁止の規定に違反します。この場合、取引の相手方が損害を受けなくても、監督処分の対象となります(建業法 32 条、65 条、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

イ. 正しい。宅地または建物に関する「現在または将来の利用の制限」の一部について、表示をしないことにより、実際のものよりも著しく優良であると人を誤認させるような広告を行ったときも、誇大広告等の禁止の規定に違反します(32 条)。

ウ. 正しい。誇大広告等の禁止の規定における広告の媒体は、新聞の折込チラシ、配布用のチラシ、新聞、雑誌、テレビ、ラジオまたはインターネットのホームページ等種類を問いません(32 条、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

エ. 正しい。宅建業者が、広告をするに当たり、宅地または建物の所在について、著しく事実に相違する表示をした場合には、誇大広告等の禁止の規定に違反します。この場合、6 か月以下の懲役もしくは 100 万円以下の罰金に処せられ、またはこれを併科されることがあります(32 条、81 条 1 号)。

よって、正しいものはア、イ、ウ、エの四つであり、正解は 4 となります。

【問 20】正解-2 誇大広告等の禁止

ア. 正しい。宅建業者は、広告に係る宅地または建物の将来の交通その他の利便について、著しく事実に相違する表示をしたときは、誇大広告等の禁止の規定に違反します(宅建業法 32 条)。

イ. 誤り。インターネットによる広告も、誇大広告等の禁止の規定の対象となります。

また、契約成立済みの物件について広告を行うことは、誇大広告等の禁止の規定に違反します。したがって、宅地の売買契約の成立後に継続してその宅地に関する広告を掲載していれば、最初の広告掲載時点でその宅地に関する売買契約が成立していなくても、誇大広告等の禁止の規定に違反します(32 条、宅建業法の解釈・運用の考え方)。

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

ウ 正しい。宅建業者は、広告に係る宅地または建物に関する「現在または将来の利用の制限」について、著しく事実に相違する表示をしてはなりません。そして、この制限には、公法上の制限（都市計画法、建築基準法、農地法等に基づく制限の設定または解除等）だけではなく、私法上の制限（借地権、定期借地権、地上権等の有無およびその内容等）も含まれます（32 条、宅建業法の解釈・運用の考え方）。

エ 誤り。宅建業者は、宅地・建物の売買・交換・貸借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りません。しかし、建物状況調査の実施の有無について明示する義務はありません（34 条参照）。

よって、正しいものはア、ウの二つであり、正解は 2 となります。

【問 21】正解=4 広告の開始時期の制限

1. 誤り。宅建業者は、宅地の造成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「都市計画法 29 条 1 項の許可（開発許可）があった後」でなければ、当該工事に係る宅地の売買その他の業務に関する広告をしてはなりません。したがって、申請をしただけでは足りず、許可があった後でなければ広告を行うことができません（宅建業法 33 条）。

2. 誤り。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「建築基準法 6 条 1 項の確認（建築確認）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行うことができません。したがって、建築確認申請中である旨を表示しても、建築確認がない以上、広告を行うことはできません（33 条）。

3. 誤り。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「建築基準法 6 条 1 項の確認（建築確認）があった後」でなければ、当該工事に係る建物の貸借の媒介に関する広告を行うことができません（33 条）。

4. 正しい。宅建業者は、当初の建築確認を受けた後、変更の確認の申請を建築主事等へ提出している期間においては、変更の確認を受ける予定である旨を表示し、かつ、当初の確認の内容も当該広告にあわせて表示すれば、変更の確認の内容を広告しても差し支えないものとされています（33 条、宅建業法の解釈・運用の考え方）。

【問 22】正解=2 契約締結等の時期の制限等

1. 誤り。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「建築基準法 6 条 1 項の確認（建築確認）があった後」でなければ、当該工事に係る建物の売買契約を締結することができません。たとえ建築確認を受けること

宅建直前対策 宅建業法第 19 回 解答解説

拓明館

を停止条件とする特約を付けても、売買契約を締結することはできません(宅建業法 36 条)。

2. **正しい**。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「建築基準法 6 条 1 項の確認(建築確認)があった後」でなければ、その建物につき、自ら当事者として売買・交換の契約を締結すること、当事者を代理して売買・交換の契約を締結すること、売買・交換の媒介をすることは、いずれもできません。しかし、当事者を代理して「貸借」の契約を締結すること、「貸借」の媒介を行うことは、できます(36 条)。

3. **誤り**。契約締結等の時期の制限に関する規定は、未完成物件についてのみ適用され、完成物件については適用されません。したがって、A は、当該建物について、売買の媒介を行うことができます(36 条)。

4. **誤り**。宅建業者は、業務の全部の停止を命じられている期間中は、宅地の売買の媒介に関する広告をすることもできません。広告をすることも、宅建業の業務に該当するからです(65 条 2 項)。

【問 23】正解-1 取引態様の明示

ア. **誤り**。宅建業者は、宅地または建物の売買、交換または貸借に関する広告をするときは、自己が契約の当事者となって当該売買もしくは交換を成立させるか、代理人として当該売買、交換もしくは貸借を成立させるか、または媒介して当該売買、交換もしくは貸借を成立させるかの別(取引態様の別)を明示しなければなりません。そして、一団の宅地の販売について、数回に分けて広告をするときは、すべての回において、取引態様の別を明示しなければなりません(宅建業法 34 条 1 項)。

イ. **誤り**。建物を「自ら貸借」(転貸も貸借に含まれます)することは、宅地建物「取引」業に該当しません。したがって、本肢の A の行為には、宅建業法の規定は適用されず、A は、取ら、態様の明示義務に違反しません(2 条 2 号、34 条 1 項)。

ウ **正しい**。宅建業者は、宅地または建物の売買、交換または貸借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りません。また、宅建業者は、宅地または建物の売買、交換または貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければなりません。この点は、広告時と注文時で取引態様に変更がない場合でも、同様です(34 条)。

エ. **誤り**。宅建業者は、宅地または建物の売買、交換または貸借に関する注文を受けたときは、遅滞なく、その注文をした者に対し、取引態様の別を明らかにしなければなりません。しかし、取引、態様の別の明示は、書面による必要はなく、口頭で明示しても構いません(34 条 2 項)。

よって、正しいものはウのみであり、正解は 1 となります。