

権利関係 平成 15 年 問 1 「制限行為能力者」

意思無能力者又は制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

意思能力を欠いている者が土地を売却する意思表示を行った場合、その親族が当該意思表示を取り消せば、取消しの時点から将来に向かって無効となる。

解答：×（不正解）

- ・酔っ払いなどを意思無能力者といい、その者が行った行為は無効になる。

◆ 2

未成年者が土地を売却する意思表示を行った場合、その未成年者が婚姻をしても、親権者が当該意思表示を取り消せば、意思表示の時点に遡って無効となる。

解答：×（不正解）

- ・婚姻すれば成年とみなされるので意思表示は取り消せない。

◆ 3

成年被後見人が成年後見人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、成年後見人は、当該意思表示を取り消すことができる。

解答：○（正解）

- ・判断力のない成年被後見人は、同意して行った契約や、損をしない契約でも取り消せる。日用品の購入など以外は、本人で判断できない。

◆ 4

被保佐人が保佐人の事前の同意を得て土地を売却する意思表示を行った場合、保佐人は、当該意思表示を取り消すことができる。

解答：×（不正解）

- ・被保佐人が保佐人の同意を得て行った意思表示は、取り消すことができない。

権利関係 平成15年 問2 「条件」

Aは、Bとの間で、B所有の不動産を購人する売買契約を締結した。ただし、AがA所有の不動産を平成15年12月末日までに売却でき、その代金全額を受領することを停止条件とした。手付金の授受はなく、その他特段の合意もない。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

◆ 1

平成15年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間は、契約の効力が生じていないので、Aは、この売買契約を解約できる。

解答：×（不正解）

- ・合理的な理由がなければ売買契約を解約できない。

◆ 2

平成15年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間は、契約の効力が生じていないので、Bは、この売買契約を解約できる。

解答：×（不正解）

- ・合理的な理由がなければ売買契約を解約できない。

◆ 3

平成15年12月末日以前でこの停止条件の成否未定の間、Aが死亡して相続が開始された場合、契約の効力が生じていないので、Aの相続人は、この売買契約の買主たる地位を相続することができない。

解答：×（不正解）

- ・相続人が買主の地位を相続する。

◆ 4

Aが、A所有の不動産の売買代金の受領を拒否して、故意に停止条件の成就を妨げた場合、Bは、その停止条件が成就したものとみなすことができる。

解答：○（正解）

- ・故意に停止条件の成就を妨げた場合、停止条件が成就したものとみなすことができる。

権利関係 平成 15 年 問 3 「物権変動の対抗要件」

Aは、自己所有の甲地をBに売却し引き渡したが、Bはまだ所有権移転登記を行っていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

◆ 1

Cが、A B間の売買の事実を知らずにAから甲地を買い受け、所有権移転登記を得た場合、CはBに対して甲地の所有権を主張することができる。

解答：○（正解）

- ・ 2重譲渡は先に登記したほうが勝ち。

◆ 2

Dが、Bを欺き著しく高く売りつける目的で、Bが所有権移転登記を行っていないことに乗じて、Aから甲地を買い受け所有権移転登記を得た場合、DはBに対して甲地の所有権を主張することができない。

解答：○（正解）

- ・ DはBを欺いたので保護する必要がない。Dは所有権を主張できない。

◆ 3

Eが、甲地に抵当権を設定して登記を得た場合であっても、その後Bが所有権移転登記を得てしまえば、以後、EはBに対して甲地に抵当権を設定したことを主張することができない。

解答：×（不正解）

- ・ 抵当権と所有権の場合も、先に登記したほうが勝ち。

◆ 4

AとFが、通謀して甲地をAからFに仮装譲渡し、所有権移転登記を得た場合、Bは登記がなくとも、Fに対して甲地の所有権を主張することができる。

解答：○（正解）

- ・ AからFに仮装譲渡し移転登記を得た場合、Bは登記がなくとも所有権を主張できる。

権利関係 平成 15 年 問 4 「共有」

A、B及びCが、建物を共有している場合（持分を各3分の1とする）に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

Aは、BとCの同意を得なければ、この建物に関するAの共有持分権を売却することはできない。

解答：×（不正解）

- ・自分の共有持分を売る場合、共有者の同意を得る必要はない。

◆ 2

Aは、BとCの同意を得なければ、この建物に物理的損傷及び改変などの変更を加えることはできない。

解答：○（正解）

- ・共有物に関する変更は全員の同意が必要になる。

◆ 3

Aが、その共有持分を放棄した場合、この建物は、BとCの共有となり、共有持分は各2分の1となる。

解答：○（正解）

- ・共有者の1人が共有持分を放棄すると、残りの共有者のものになる。

◆ 4

各共有者は何時でも共有物の分割を請求できるのが原則であるが、5年を超えない期間内であれば分割をしない旨の契約をすることができる。

解答：○（正解）

- ・5年間共有物の分割を禁じる特約を結ぶことができる。

権利関係 平成 15 年 問 5 「物上代位権の行使」

Aは、B所有の建物に抵当権を設定し、その旨の登記をした。Bは、その抵当権設定登記後に、この建物をCに賃貸した。Cは、この契約時に、賃料の6ヵ月分相当額の300万円の敷金を預託した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

◆ 1 Bが、BのCに対する将来にわたる賃料債権を第三者に譲渡し、対抗要件を備えた後は、Cが当該第三者に弁済する前であっても、Aは、物上代位権を行使して当該賃料債権を差し押さえることはできない。

解答：×（不正解）

・ 抵当権には物上代位権があるので差押えできる。

◆ 2 Bの一般債権者であるDが、BのCに対する賃料債権を差し押さえ、その命令がCに送達された後は、Cが弁済する前であっても、Aは、物上代位権を行使して当該賃料債権を差し押さえることはできない。

解答：×（不正解）

・ 一般債権者の差押えと、抵当権者の物上代位性の差押えは、「差押えの送達」か「抵当権の登記」の後先で決まる。送達より先に登記しているので、Aが先になる。

◆ 3 Aが物上代位権を行使して、BのCに対する賃料債権を差し押さえた後は、Cは、Aの抵当権設定登記前からBに対して有している弁済期の到来している貸付金債権と当該賃料債権とを相殺することはできない。

解答：×（不正解）

・ 抵当権設定登記の”前”に取得した債権は、相殺でAに対抗できるが、登記後の場合はできない。

◆ 4 Aが物上代位権を行使して、BのCに対する賃料債権を差し押さえた後、賃貸借契約が終了し建物を明け渡した場合、Aは、当該賃料債権について敷金が充当される限度において物上代位権を行使することはできない。

解答：○（正解）

・ 賃料債権は敷金の充当によってなくなるので、物上代位行使できない。

権利関係 平成 15 年 問 6 「抵当権・根抵当権」

普通抵当権と元本確定前の根抵当権に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

普通抵当権でも、根抵当権でも、設定契約を締結するためには、被担保債権を特定することが必要である。

解答：×（不正解）

- ・根抵当権の契約を締結するとき、被担保債権を特定することが難しいので、特定する必要はない。

◆ 2

普通抵当権でも、根抵当権でも、現在は発生しておらず、将来発生する可能性がある債権を被担保債権とすることができる。

解答：○（正解）

- ・将来発生する可能性がある債権を被担保債権にできる。

◆ 3

普通抵当権でも、根抵当権でも、被担保債権を譲り受けた者は、担保となっている普通抵当権又は根抵当権を被担保債権とともに取得する。

解答：×（不正解）

- ・被担保債権が譲渡されても根抵当権は移転しない。

◆ 4

普通抵当権でも、根抵当権でも、遅延損害金については、最後の 2 年分を超えない利息の範囲内で担保される。

解答：×（不正解）

- ・抵当権は最後の 2 年分などの決まりがあるが、根抵当権は極度額の範囲であれば何年分でもいい。

権利関係 平成 15 年 問 7 「保証債務・連帯債務」

Aは、Aの所有する土地をBに売却し、Bの売買代金の支払債務についてCがAとの間で保証契約を締結した。この場合、民法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

◆ 1

Cの保証債務がBとの連帯保証債務である場合、AがCに対して保証債務の履行を請求してきても、CはAに対して、まずBに請求するよう主張できる。

解答：×（不正解）

- ・連帯保証人には催告の抗弁権がないので、「まずBに請求するよう」と主張することができない。

◆ 2

Cの保証債務にBと連帯して債務を負担する特約がない場合、AがCに対して保証債務の履行を請求してきても、Cは、Bに弁済の資力があり、かつ、執行が容易であることを証明することによって、Aの請求を拒むことができる。

解答：○（正解）

- ・弁済の資力があり、執行が容易であることを証明することで、Aの請求を拒める。

◆ 3

Cの保証債務がBとの連帯保証債務である場合、Cに対する履行の請求による時効の中断は、Bに対してもその効力を生ずる。

解答：○（正解）

- ・Cに対する履行の請求による時効の中断は、Bに対しても生ずる。

◆ 4

Cの保証債務にBと連帯して債務を負担する特約がない場合、Bに対する履行の請求その他時効の中断は、Cに対してもその効力を生ずる。

解答：○（正解）

- ・債務者Bに履行の請求をすると、主たる債務の消滅時効が中断し、保証債務の消滅時効も中断される。

権利関係 平成 15 年 問 8 「債権譲渡」

Aは、Bに対して貸付金債権を有しており、Aはこの貸付金債権をCに対して譲渡した。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

◆ 1

貸付金債権に譲渡禁止特約が付いている場合で、Cが譲渡禁止特約の存在を過失なく知らないとき、BはCに対して債権譲渡が無効であると主張することができない。

解答：○（正解）

- ・ BはCに対して債権譲渡が無効であると主張することができない。

◆ 2

Bが債権譲渡を承諾しない場合、CがBに対して債権譲渡を通知するだけでは、CはBに対して自分が債権者であることを主張することができない。

解答：○（正解）

- ・ 債権譲渡の通知は債権者から債務者しかできないため、譲受人からしても効果がない。

◆ 3

Aが貸付金債権をDに対しても譲渡し、Cへは確定日付のない証書、Dへは確定日付のある証書によってBに通知した場合で、いずれの通知もBによる弁済前に到達したとき、Bへの通知の到達の先後にかかわらず、DがCに優先して権利を行使することができる。

解答：○（正解）

- ・ 確定日付のある証書の方が優先される。

◆ 4

Aが貸付金債権をEに対しても譲渡し、Cへは平成15年10月10日付、Eへは同月9日付のそれぞれ確定日付のある証書によってBに通知した場合で、いずれの通知もBによる弁済前に到達したとき、Bへの通知の到達の先後にかかわらず、EがCに優先して権利を行使することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 確定日付のある証書が複数ある場合、先に到達した方が優先される。

権利関係 平成 15 年 問 9 「同時履行の抗弁権」

同時履行の関係に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

動産売買契約における目的物引渡債務と代金支払債務とは、同時履行の関係に立つ。

解答：○（正解）

- ・目的物引渡債務と代金支払債務とは、同時履行の関係に立つ。

◆ 2

目的物の引渡しを要する請負契約における目的物引渡債務と報酬支払債務とは、同時履行の関係に立つ。

解答：○（正解）

- ・請負契約における目的物引渡債務と報酬支払債務は、同時履行の関係に立つ。

◆ 3

貸金債務の弁済と当該債務の担保のために経由された抵当権設定登記の抹消登記手続とは、同時履行の関係に立つ。

解答：×（不正解）

- ・債務の弁済を先に行う必要があるため、同時履行にはならない。

◆ 4

売買契約が詐欺を理由として有効に取り消された場合における当事者双方の原状回復義務は、同時履行の関係に立つ。

解答：○（正解）

- ・当事者双方の原状回復義務は、同時履行の関係に立つ。

権利関係 平成 15 年 問 10 「担保責任」

Aが、BからB所有の土地付中古建物を買って引渡しを受けたが、建物の主要な構造部分に欠陥があった。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

なお、瑕疵担保責任（以下この問において「担保責任」という）については、特約はない。

◆ 1 Aが、この欠陥の存在を知って契約を締結した場合、AはBの担保責任を追及して契約を解除することはできないが、この場合の建物の欠陥は重大な瑕疵なのでBに対して担保責任に基づき損害賠償請求を行うことができる。

解答：×（不正解）

・ Aが欠陥を知らない状態で契約した場合は損害賠償請求を行える。

◆ 2 Aが、この欠陥の存在を知らないまま契約を締結した場合、Bの担保責任を追及して契約の解除を行うことができるのは、欠陥が存在するために契約を行った目的を達成することができない場合に限られる。

解答：○（正解）

・ 欠陥がひどく、契約した目的を達成できないような場合は、瑕疵担保責任に基づく解除ができる。

◆ 3 Aが、この欠陥の存在を知らないまま契約を締結した場合、契約締結から1年以内に担保責任の追及を行わなければ、AはBに対して担保責任を追及することができなくなる。

解答：×（不正解）

・ 買主が瑕疵を発見してから1年以内に行う必要がある。

◆ 4 A B間の売買契約が、宅地建物取引業者Cの媒介により契約締結に至ったものである場合、Bに対して担保責任が追及できるのであれば、AはCに対しても担保責任を追及することができる。

解答：×（不正解）

・ 媒介業者は担保責任を負わない。

権利関係 平成 15 年 問 11 「敷金」

借主Aは、B所有の建物について貸主Bとの間で賃貸借契約を締結し、敷金として賃料2ヵ月分に相当する金額をBに対して支払ったが、当該敷金についてBによる賃料債権への充当はされていない。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

◆ 1

賃貸借契約が終了した場合、建物明渡しと敷金返還とは同時履行の関係に立たず、Aの建物明渡しはBから敷金の返還された後に行えばよい。

解答：×（不正解）

- ・建物引渡しの方が敷金返還より先にならなければならない。

◆ 2

賃貸借契約期間中にBが建物をCに譲渡した場合で、Cが賃貸人の地位を承継したとき、敷金に関する権利義務は当然にCに承継される。

解答：○（正解）

- ・Cが賃貸人を承継したとき、敷金に関する権利義務もCに承継される。

◆ 3

賃貸借契約期間中にAがDに対して賃借権を譲渡した場合で、Bがこの賃借権譲渡を承諾したとき、敷金に関する権利義務は当然にDに承継される。

解答：×（不正解）

- ・賃借人が交替した場合、敷金の権利は移転しない。

◆ 4

賃貸借契約が終了した後、Aが建物を明け渡す前に、Bが建物をEに譲渡した場合で、BE間でEに敷金を承継させる旨を合意したとき、敷金に関する権利義務は当然にEに承継される。

解答：×（不正解）

- ・賃貸借契約が終了し、明け渡す前に建物が譲渡された場合、BE間での敷金は承継されない。

権利関係 平成 15 年 問 12 「相続」

Aが死亡し、それぞれ3分の1の相続分を持つAの子B、C及びD（他に相続人はいない）が、全員、単純承認し、これを共同相続した。この場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

相続財産である土地につき、遺産分割協議前に、Bが、CとDの同意なくB名義への所有権移転登記をし、これを第三者に譲渡し、所有権移転登記をしても、CとDは、自己の持分を登記なくして、その第三者に対抗できる。

解答：○（正解）

- ・ CとDは自己の持分が無権利。登記なくして、その第三者に対抗できる。

◆ 2

相続財産である土地につき、B、C及びDが持分各3分の1の共有相続登記をした後、遺産分割協議によりBが単独所有権を取得した場合、その後にCが登記上の持分3分の1を第三者に譲渡し、所有権移転登記をしても、Bは、単独所有権を登記なくして、その第三者に対抗できる。

解答：×（不正解）

- ・ 2重譲渡と同じ考え方、先に譲渡したほうが勝ち。

◆ 3

相続財産である預金返還請求権などの金銭債権は、遺産分割協議が成立するまでは、相続人3人の共有に属し、3人全員の同意がなければ、その債務者に弁済請求できない。

解答：×（不正解）

- ・ 金銭債権は分割が可能。

◆ 4

Bが相続開始時に金銭を相続財産として保管している場合、CとDは、遺産分割協議の成立前でも、自己の相続分に相当する金銭を支払うよう請求できる。

解答：×（不正解）

- ・ 他の相続人は、遺産分割が行われるまで、自己の相続分に相当する金銭の支払を求めることはできない。

Aが、Bに、A所有の甲地を建物の所有を目的として賃貸し、Bがその土地に乙建物を新築し、所有している場合に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1 Bが、乙建物につき自己名義の所有権の保存登記をしている場合は、甲地につき賃借権の登記をしていないときでも、甲地をAから譲渡され所有権移転登記を受けたCに対し、甲地の賃借権を対抗できる。

解答：○(正解)

- ・借地上の建物が借地権者の名義で登記されていれば借地権を対抗することができる。

◆ 2 乙建物が滅失した場合でも、Bが借地借家法に規定する事項を甲地の上の見やすい場所に掲示したときは、Bは、甲地に賃借権の登記をしていなくても、滅失のあった日から2年間は、甲地をAから譲渡され所有権移転登記を受けたDに対し、甲地の賃借権を対抗できる。

解答：○(正解)

- ・建物が滅失した場合でも、立て札を立てるなどの方法で、借地借家法の規定事項を掲示しておけば、借地権の対応力を保持できる。

◆ 3 Bが、乙建物をEに譲渡しようとする場合において、Eが甲地の賃借権を取得してもAに不利となるおそれがないにもかかわらず、Aがその賃借権の譲渡を承諾しないときは、Bは、裁判所にAの承諾に代わる許可をするよう申し立てることができる。

解答：○(正解)

- ・Aが賃借権の譲渡を承諾しない場合、裁判所にAの許可に代わる許可を申し立てることができる。

◆ 4 Bが、乙建物を1年以上自己使用しておらず、かつ、他人に譲渡しようとする場合、Aは、裁判所に、相当の対価の提供を条件として、自ら乙建物の譲渡及び甲地の賃借権の譲渡を受ける旨を申し立てることができる。

解答：×(不正解)

- ・Aはこのような内容を申し立てることはできない。Bがどう使おうと自由なので、何も言えない。

権利関係 平成 15 年 問 14 「定期建物賃貸借」

平成 15 年 10 月に新規に締結しようとしている、契約期間が 2 年で、更新がないこととする旨を定める建物賃貸借契約（以下この問において「定期借家契約」という）に関する次の記述のうち、借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

事業用ではなく居住の用に供する建物の賃貸借においては、定期借家契約とすることはできない。

解答：×（不正解）

- ・事業用、居住用のどちらでも定期借家契約できる。

◆ 2

定期借家契約は、公正証書によってしなければ、効力を生じない。

解答：×（不正解）

- ・公正証書以外の書面であってもいい。

◆ 3

定期借家契約を締結しようとするときは、賃貸人は、あらかじめ賃借人に対し、契約の更新がなく、期間満了により賃貸借が終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・賃貸借が終了することについて書面を交付して説明する。

◆ 4

定期借家契約を適法に締結した場合、賃貸人は、期間満了日 1 ヶ月前までに期間満了により契約が終了する旨通知すれば、その終了を賃借人に対抗できる。

解答：×（不正解）

- ・賃貸人は、期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に期間満了で契約が終了することを通知しなければ賃借人に対抗できない。

権利関係 平成 15 年 問 15 「不動産登記」

不動産登記に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

不動産の登記申請において、申請書に必要な書面又は図面が添付されていない場合には、申請人が即日これを補正したときでも、登記官は、理由を付した決定をもって、当該申請を却下しなければならない。

解答：×(不正解)

- ・登記官が定めた期間内に、申請人が修正した場合は却下されない。

◆ 2

抹消登記を申請する場合において、当該抹消される登記について登記上の利害関係を有する第三者があるときは、申請情報に併せて、当該第三者の承諾を証するその第三者が作成した情報又は当該第三者に対抗することができる裁判があったことを証する情報を提供しなければならない。

解答：○(正解)

- ・「当該第三者の承諾を証するその第三者が作成した情報」
「対抗することができる裁判があったことを証する情報」
を提供する必要がある。

◆ 3

※法改正のため除外。

◆ 4

登記原因を証する情報として執行力のある確定判決の判決書の正本が提供されている場合でも、法律の規定により第三者の許可がなければ権利変動の効力を生じないとされているときは、別に当該第三者の許可したことを証する情報を提供しなければならない。

解答：×(不正解)

- ・情報として執行力のある確定判決の判決書の正本を提供すれば、
第三者の許可を証する情報は不要になる。

国土利用計画法第 23 条の届出（以下この問において「事後届出」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

A が所有する都市計画区域に所在する面積 6,000 平方メートルの土地を B に売却する契約を、A と、B の売買契約の代理人である C が締結した場合、C は C 名義により、事後届出を行う必要がある。

解答：×（不正解）

- ・権利取得者の名義で行う。

◆ 2

D が所有する市街化調整区域に所在する面積 4,000 平方メートルの農地を E に売却する契約を、農地法第 5 条の許可を停止条件として D と E が締結した場合、E は事後届出を行う必要がある。

解答：×（不正解）

- ・市街化調整区域は、5,000 平方メートル以上の場合に届出が必要。

◆ 3

F が所有する市街化区域に所在する面積 5,000 平方メートルの一団の土地を分割して、1,500 平方メートルを G に、3,500 平方メートルを H に売却する契約を F がそれぞれ G 及び H と締結した場合、G は事後届出を行う必要はないが、H は事後届出を行う必要がある。

解答：○（正解）

- ・一団の土地を分割して売却した場合、届出が必要な土地面積の土地を取得した人だけが届出をする必要がある。都市計画区域外の 2,000 平方メートル以上の土地を買った場合、事後届出をする必要がある。

◆ 4

甲市が所有する市街化区域に所在する面積 3,000 平方メートルの土地を、I に売却する契約を、甲市と I が締結した場合、I は事後届出を行う必要がある。

解答：×（不正解）

- ・取引相手が国か地方公共団体の場合、届出を行う必要がない。

法令上の制限・他 平成 15 年 問 17 「都市計画法」

都市計画法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途とを適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため定める地区である。

解答：○（正解）

- ・高層住居誘導地区は、高い高層住宅の建設を誘導するため定める地区。

◆ 2

第一種住居地域は、低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域であり、第二種住居地域は、中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域である。

解答：×（不正解）

- ・第一種住居地域のことではなく、第一種低層住居専用地域のことを書いている。

◆ 3

高度利用地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区である。

解答：×（不正解）

- ・高度利用地区は土地を高度に利用するための地区。

◆ 4

地区計画は、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる地区について、その地区内における建築物の容積率並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定める計画である。

解答：×（不正解）

- ・地区計画は小さな街づくりを主とした計画。

法令上の制限・他 平成 15 年 問 18 「開発許可」

開発許可に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1

市街化調整区域における農産物の加工に必要な建築物の建築を目的とした 500 平方メートルの土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。

解答：×（不正解）

- ・「農産物の加工」となると、農林漁業用建築物に該当しないものもあるので、開発許可が必要になる。

◆ 2

市街化区域における市街地再開発事業の施行として行う 3,000 平方メートルの土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。

解答：○（正解）

- ・「市街地再開発事業」は、図書館や公民館と同じような扱いなので、開発許可が必要ない。

◆ 3

都市計画区域でも準都市計画区域でもない区域内における住宅団地の建設を目的とした 6,000 平方メートルの土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。

解答：○（正解）

- ・条件「都市計画区域でない」「準都市計画区域でない」「1ヘクタール（10,000 平方メートル）」未満であれば開発許可は不要。

◆ 4

準都市計画区域における公民館の建築を目的とした 5,000 平方メートルの土地の区画形質の変更には、常に開発許可が不要である。

解答：○（正解）

- ・公益上必要な建築物の建築を目的とする開発行為は、どの区域でも、面積関係なく開発許可が不要。

法令上の制限・他 平成 15 年 問 19 「開発許可」

開発許可に関する次の記述のうち、都市計画法の規定によれば、誤っているものはどれか。

なお、この間における都道府県知事とは、地方自治法の指定都市等にあっては、それぞれの指定都市等の長をいうものとする。

◆ 1 開発許可を受けた開発区域内において、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があるまでの間は、開発許可を受けた者は、工事用の仮設建築物を建築するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき以外は、建築物を建築してはならない。

解答：○（正解）

・開発許可を受けた開発区域内の土地では、工事完了の公告があるまで、建物の建築や、特定工作物を建設してはならない。

◆ 2 開発許可を受けた用途地域の定めのない開発区域内において、開発行為に関する工事が完了した旨の公告があった後は、民間事業者は、都道府県知事が許可したときを除けば、予定建築物以外の建築物を新築してはならない。

解答：○（正解）

・用途地域が定められていない開発区域内で、工事完了公告後に、予定建築物以外の建築物や、特定工作物の新築・新設はできない。

◆ 3 市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域において、民間事業者は、都道府県知事の許可を受けて、又は都市計画事業の施行としてでなければ、建築物を新築してはならない。

解答：×（不正解） ・「元々許可不要」という場合もある。

◆ 4 都市計画法の規定に違反する建築物を、それと知って譲り受けた者に対して、国土交通大臣又は都道府県知事は、都市計画に必要限度において、建築物の除却など違反を是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

解答：○（正解）

・都市計画法の規定に違反する建物を取得した者に対して、是正するため必要な措置をとることを命ずることができる。

法令上の制限・他 平成 15 年 問 20 「防火地域・準防火地域」

防火地域内において、地階を除く階数が 5（高さ 25メートル）、延べ面積が 800 平方メートルで共同住宅の用途に供する鉄筋コンクリート造の建築物で、その外壁が耐火構造であるものを建築しようとする場合に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

当該建築物は、防火上有効な構造の防火壁によって有効に区画しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・延べ面積 1,000 平方メートルを超える建物は、各スペースを防火壁で 1,000 平方メートル以下に区切る必要があるが、800 平方メートルなので必要ない。

◆ 2

当該建築物について確認をする場合は、建築主事は、建築物の工事施工地又は所在地を管轄する消防長又は消防署長へ通知しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・消防署長へ「通知」ではなく、「同意」を得る必要がある。

◆ 3

当該建築物には、安全上支障がない場合を除き、非常用の昇降機を設けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・31m を超える建物には必要だが、25m の場合必要ない。

◆ 4

当該建築物は、外壁を隣地境界線に接して設けることができる。

解答：○（正解）

- ・防火地域か準防火地域の場合、外壁が耐火構造なら、外壁を隣地境界線に設けれる。

法令上の制限・他 平成 15 年 問 21 「用途規制」

建築基準法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

市町村は地区計画の地区整備計画が定められている区域内において、条例で、建築基準法第 48 条の建築物の用途制限を強化又は緩和することができる。

解答：○（正解）

- ・市町村は条例で建築物の用途制限を強化するか緩和するか行うことができる。

◆ 2

建築協定においては、建築協定区域内における建築物の用途に関する基準を定めることができない。

解答：×（不正解）

- ・建築協定区域内における建築物の用途に関する基準は定めることができる。

◆ 3

都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内において、地方公共団体は、建築物の用途に関する制限を条例で定めることはできない。

解答：○（正解）

- ・建築物の用途に関する制限を条例で定めることはできない。

◆ 4

第一種低層住居専用地域において建築することができる用途の建築物については、第二種低層住居専用地域においても建築することができる。

解答：○（正解）

- ・第一種低層住居専用地域に建築できる場合、第二種低層住居専用地域にも建築ができる。

法令上の制限・他 平成 15 年 問 22 「土地区画整理法」

土地区画整理事業の換地処分に関する次の記述のうち、土地区画整理法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

換地処分は、施行者が換地計画において定められた関係事項を公告してするものとされている。

解答：×（不正解）

- ・公告するのではなく、区画整理の施工者から関係者 1 人 1 人に通知する。

◆ 2

施行地区内の宅地について存する地役権は、行使する利益がなくなった場合を除き、換地処分に係る公告があった日の翌日以後においても、なお従前の宅地の上に存する。

解答：○（正解）

- ・地役権は、行使する利益がなくなった場合を除いて、従前の宅地の上に存する。

◆ 3

換地処分に係る公告後、従前の宅地について存した抵当権は消滅するので、換地に移行することはない。

解答：×（不正解）

- ・換地処分公告が行われると、公告があった翌日から換地が従前の宅地とみなされる。抵当権は換地に移行する。

◆ 4

土地区画整理事業の施行により生じた公共施設の用に供する土地は、換地処分に係る公告があった日の翌日において、すべて市町村の管理に属する。

解答：×（不正解）

- ・公告があった日の翌日において、公共施設を管理している者に帰属する。

農地法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

市町村が農地を農地以外のものにするため所有権を取得する場合、農地法第 5 条の許可を得る必要はない。

解答：×（不正解）

- ・内容によっては許可が必要。

◆ 2

市街化調整区域内の農地を宅地に転用する目的で所有権を取得する場合、あらかじめ農業委員会に届け出れば農地法第 5 条の許可を得る必要はない。

解答：×（不正解）

- ・農業委員会に届け出れば許可が不要になるのは市街化区域内の農地。

◆ 3

農地の所有者がその農地のうち 2 アールを自らの養畜の事業のための畜舎の敷地に転用しようとする場合、農地法第 4 条の許可を得る必要はない。

解答：×（不正解）

- ・ 2 アール(200 平方メートル)未満であれば許可が不要だが、
2 アール以上の農業用施設は許可が必要。

◆ 4

遺産の分割により農地の所有権を取得する場合、農地法第 3 条の許可を得る必要はない。

解答：○（正解）

- ・遺産分割で農地を受け取った場合、農地に対しての許可は必要ない。

宅地造成等規制法に規定する宅地造成工事規制区域（以下この問において「規制区域」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法の指定都市等にあっては、それぞれの指定都市等の長をいうものとする。

◆ 1 規制区域内で過去に宅地造成に関する工事が行われ、現在は造成主とは異なる者がその工事が行われた宅地を所有している場合、当該宅地の所有者は災害が生じないようにその宅地を常時安全な状態に維持するよう努める必要はない。

解答：×（不正解）

・宅地の所有者は、宅地を常時安全な状態に維持するよう努める必要がある。

◆ 2 規制区域内の宅地において行われる切土による土地の形質の変更に関する工事で、当該宅地に高さ 1.5メートルのがけが生じ、かつ、その面積が 600平方メートルのときには、造成主は、あらかじめ都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

・面積が「500平方メートル」を超える切土か盛土の場合、知事の許可が必要になる。

◆ 3 新たに指定された規制区域内において、指定の前にすでに着手されていた宅地造成に関する工事については、その造成主はその指定があった日から 21日以内に、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

・知事の許可ではなく、知事に届出をする必要がある。

◆ 4 規制区域内の宅地造成に関する工事の検査済証が交付された後、宅地造成に伴う災害防止上の必要性が認められるときは、都道府県知事は宅地の所有者に対して、当該宅地の使用を禁止又は制限をすることができる。

解答：×（不正解）

・災害防止措置について命令や勧告はできるが、宅地の使用禁止や制限を行うことはできない。

次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

地すべり等防止法によれば、ぼた山崩壊防止区域内において、土石の採取を行おうとする者は、原則として都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○（正解）

- ・地すべり等防止法は知事の許可が必要。

◆ 2

港湾法によれば、港湾区域内において、港湾の開発に著しく支障を与えるおそれのある一定の行為をしようとする者は、原則として国土交通大臣の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・港湾法は港湾管理者の許可が必要。

◆ 3

文化財保護法によれば、史跡名勝天然記念物の保存に重大な影響を及ぼす行為をしようとする者は、原則として市町村長の許可を受けなければならない。

解答：×（不正解）

- ・文化財保護法は文化庁長官の許可が必要。

◆ 4

自然公園法によれば、環境大臣が締結した風景地保護協定は、当該協定の公告がなされた後に当該協定の区域内の土地の所有者となった者に対しては、その効力は及ばない。

解答：×（不正解）

- ・公告がなされた後に当該協定の区域内の土地の所有者となった者に対しても及ぶ。

居住用財産を譲渡した場合における所得税の課税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年以下の居住用財産を譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用することはできない。

解答：×（不正解）

- ・「居住用財産の譲渡所得の特別控除」は、所有期間に関わりなく適用される。なので 10 年以下でも適用できる。

◆ 2

譲渡した年の 1 月 1 日において所有期間が 10 年を超える居住用財産を譲渡した場合において、居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例を適用するときには、居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用することはできない。

解答：×（不正解）

- ・譲渡した年の 1 月 1 日において、所有期間が 10 年を超えていれば、「軽減税率の特例」と「居住用財産の譲渡所得の特別控除」の両方を適用できる。

◆ 3

居住用財産を配偶者に譲渡した場合には、居住用財産の譲渡所得の特別控除を適用することはできない。

解答：○（正解）

- ・居住用財産を”配偶者”に譲渡した場合、「居住用財産の譲渡所得の特別控除」を適用できない。

◆ 4

居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用については、居住用財産をその譲渡する時において自己の居住の用に供している場合に限り適用することができる。

解答：×（不正解）

- ・自分の居住の用に供さなくなった場合でも「居住用財産の譲渡所得の特別控除」を受けることができる場合がある。

住宅用家屋の所有権の移転の登記に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

この税率の軽減措置は、木造の住宅用家屋で建築後 24 年を経過したものを取得した場合において受ける所有権の移転の登記にも適用される。ただし、当該家屋は建築基準法施行令第 3 章及び第 5 章の 4 の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するものではないものとする。

解答：×（不正解）

- ・ 築 20 年までの中古住宅であれば登録免許税の税率が低くなるが、築 24 年は軽減措置を受けられない。

◆ 2

この税率の軽減措置は、個人が自己の経営する会社の従業員の社宅として取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転の登記にも適用される。

解答：×（不正解）

- ・ 個人が自分で住むための家には適用されるが、社宅として使う場合は税率の軽減措置の適用を受けられない。

◆ 3

この税率の軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転の登記にも適用される。

解答：×（不正解）

- ・ 贈与の場合は軽減措置を受けることができない。

◆ 4

この税率の軽減措置は、以前にこの措置の適用を受けたことのある者が新たに取得した住宅用家屋について受ける所有権の移転の登記にも適用される。

解答：○（正解）

- ・ 軽減措置は何回でも受けることができる。

法令上の制限・他 平成 15 年 問 28 「固定資産税」

固定資産税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

年度の途中において土地の売買があった場合の当該年度の固定資産税は、売主と買主がそれぞれその所有していた日数に応じて納付しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・固定資産税の納付義務者は、1月1日に固定資産税課税台帳に登録されている者。

◆ 2

固定資産税における土地の価格は、地目の変換などがない限り、必ず基準年度の価格を3年間据え置くこととされている。

解答：×（不正解）

- ・3年に1度ずつ評価替えを行うが、地目の変換など特別な事情がある場合は、3年を経過せずとも見直される。

◆ 3

固定資産税の納税義務者は、常に固定資産課税台帳に記載されている当該納税義務者の固定資産に係る事項の証明を求めることができる。

解答：○（正解）

- ・納税義務者の固定資産に係る事項の証明を求めることができる。

◆ 4

固定資産税の徴収方法は、申告納付によるので、納税義務者は、固定資産を登記した際に、その事実を市町村長に申告又は報告しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・納税義務者のもとに納税通知書が交付されるので、その通知書に従って固定資産税を納める。

法令上の制限・他 平成 15 年 問 29 「公示価格」

地価公示法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

土地鑑定委員会は、公示区域内の標準地について、毎年 1 回、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、公示する。

解答：○（正解）

- ・土地鑑定委員会は、正常な価格を判定し公示する。

◆ 2

土地鑑定委員が、標準地の選定のために他人の占有する土地に立ち入ろうとする場合は、必ず土地の占有者の承諾を得なければならない。

解答：×（不正解）

- ・土地の占有者は、正当な理由がない限り立入りを拒めない。

◆ 3

不動産鑑定士は、公示区域内の土地について鑑定評価を行う場合において、当該土地の正常な価格を求めるときは、公示価格と実際の取引価格のうちいずれか適切なものを規準としなければならない。

解答：×（不正解）

- ・公示価格を規準としなければならない、取引価格を規準にはできない。

◆ 4

公示価格を規準とするとは、対象土地の価格を求めるに際して、当該対象土地に最も近い位置に存する標準地との比較を行い、その結果に基づき、当該標準地の公示価格と当該対象土地の価格との間に均衡を保たせることをいう。

解答：×（不正解）

- ・対象の土地と類似する利用価値があると認められる標準値との比較を行う。

宅建業法 平成 15 年 問 30 「宅建業とは」

宅地建物取引業の免許（この問において「免許」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

建設会社Aが、所有宅地を 10 区画に分割し、宅地建物取引業者Bの代理により、不特定多数に継続して販売する場合、Aは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・代理人の効力はA本人に帰属するので免許が必要。

◆ 2

農業協同組合Cが、所有宅地を 10 区画に分割し、倉庫のように供する目的で、不特定多数に継続して販売する場合、Cは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・国、地方公共団体、信託銀行信託会社の機関は免許が不要。
農業協同組合は含まれないので免許が必要。

◆ 3

甲県住宅供給公社Dが、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、Dは免許を受ける必要はない。

解答：○（正解）

- ・住宅供給公社は地方公共団体とみなされるので免許が不要。

◆ 4

宅地建物取引主任者Eが、E名義で賃貸物件の媒介を反復継続して行う場合、Eが宅地建物取引業者Fに勤務していれば、Eは免許を受ける必要はない。

解答：×（不正解）

- ・Eの名義で媒介をしているので免許を受ける必要がある。

宅建業法 平成 15 年 問 31 「欠格事由」

宅地建物取引業法に規定する免許の基準に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1 法人の役員のうち刑法第 159 条(私文書偽造等)の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、刑の執行後 5 年を経過すれば、免許を受けることができる。

解答：×(不正解)

- ・法人が 5 年間免許をもらえないパターンは、「宅建業法違反」と「暴力団系の犯罪」の場合に限るので、刑法第 159 条(私文書偽造等)の罪は違う。

◆ 2 法人の役員のうち刑法第 211 条(業務上過失致死傷等)の罪により 3 年間の懲役の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、判決に執行猶予がついていれば、直ちに免許を受けることができる。

解答：×(不正解)

- ・役員が執行猶予が終われば直ちに免許をもらえるが、役員が執行猶予期間中は免許を受けられない。

◆ 3 法人の役員のうち宅地建物取引業法の規定に違反して、懲役の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、罰金の刑であれば、直ちに免許を受けることができる。

解答：×(不正解)

- ・役員に罰金の刑に処せられた者がいれば、法人も含め 5 年間は免許を受けられない。

◆ 4 法人の役員のうち刑第 204 条(傷害)の罪を犯したことにより、罰金の刑に処せられている者がいる場合は、免許を受けることができないが、刑の執行後 5 年を経過すれば、免許を受けることができる。

解答：○(正解)

- ・役員に罰金の刑に処せられた者がいれば、5 年間は免許を受けられない。5 年経過すれば免許を受けれる。

宅建業法 平成 15 年 問 32 「届出」

甲県に本店、乙県に a 支店を置き国土交通大臣の免許を受けている宅地建物取引業者 A（個人）は、a 支店の専任の取引主任者 B が不在になり、宅地建物取引業者法第 15 条の要件を欠くこととなった。この場合、A の手続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

本店のみで宅地建物取引業を行う場合、A は、a 支店が所在する乙県知事を経由して国土交通大臣に a 支店の廃止の届出を行う必要がある。

解答：×（不正解）

- ・ 宅建業は続けるので廃止ではなく、大臣免許から甲県知事免許に免許換えをする必要がある。

◆ 2

a 支店に専任の取引主任者 C を置き、宅地建物取引業を行う場合、A は、C を置いた日から 2 週間以内に専任の取引主任者の変更の届出を行う必要がある。

解答：×（不正解）

- ・ 2 週間以内ではなく 30 日以内。

◆ 3

宅地建物取引業を廃止した場合、A は、甲県知事を経由して国土交通大臣に 30 日以内に廃業の届出を行う必要がある。

解答：○（正解）

- ・ 宅建業を廃止するときは 30 日以内に免許を届け出る必要がある。
知事免許は知事に届け、大臣免許は本店所在地の知事経由で届け出る。

◆ 4

A は、B が 2 ヶ月間の入院をしたため、この期間、宅地建物取引業は行わないこととした場合、A は宅地建物取引業を休止する旨の届出を行う必要がある。

解答：×（不正解）

- ・ 宅建業を休止する場合、廃業するわけではないので特に届け出る必要はない。

宅建業法 平成 15 年 問 33 「取引主任者登録」

甲県知事の宅地建物取引主任者登録（この間において「登録」という）を受けている取引主任者A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のはどれか。

◆ 1 Aが破産者で復権を得ないものに該当することとなったときは、破産手続開始の決定を受けた日から 30 日以内にAの破産管財人が甲県知事にその旨を届け出なければならない。

解答：×（不正解）

・業者が受けたのではない場合、破産管財人ではなく本人が届け出る。

◆ 2 Aは、乙県知事から事務の禁止処分を受けたが、乙県内に所在する宅地建物取引業者Bの事務所の業務に従事しているため、その禁止の期間が満了すれば、甲県知事を経由して、乙県知事に登録の移転の申請をすることができる。

解答：○（正解）

・事務禁止処分を受けても禁止期間が満了すれば登録の移転ができる。

◆ 3 Aが無免許営業等の禁止に関する宅地建物取引業法に違反して宅地建物取引業を営み、懲役 1 年、執行猶予 3 年及び罰金 10 万円の刑に処せられ、登録を削除されたとき、執行猶予期間が満了すれば、その翌日から登録を受けることができる。

解答：×（不正解）

・宅建業法に違反し、罰金の刑に処せられているので、5 年間は免許を貰うことができない。上記の罰金の刑がない場合であれば執行猶予期間の満了で免許をもらえる。

◆ 4 Aが役員をしているC社が宅地建物取引業の免許を受けたにもかかわらず、営業保証金を供託せず免許が取り消された場合には、Aの登録は削除される。

解答：×（不正解）

・営業保証金を供託しなかった行為はC社の免許取消になるが、Aの登録は削除されない。

宅建業法 平成 15 年 問 34 「営業保証金」

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に関する次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定に違反しないものはどれか。

なお、本店と支店とは、もよりの供託所を異にする。

◆ 1

Aは、1棟50戸のマンションの分譲を行う案内所を甲県内に設置し、その旨を甲県知事に届け出た後、営業保証金を追加して供託せずに当該案内所において分譲を開始した。

解答：違反しない

- ・事務所には営業保証金が必要だが、案内所には必要ない。

◆ 2

Aは、甲県内に1つの支店を新設したので、1週間後に営業保証金として500万円を当該支店のもよりの供託所に供託した。

解答：違反する

- ・営業保証金は、支店でも本店の最寄りの供託所に供託する必要がある。

◆ 3

Aは、甲県内に2つの支店を新設し、本店のもよりの供託所に1,000万円を供託し、営業を開始した後、営業保証金を供託した旨を甲県知事に届け出た。

解答：違反する

- ・「営業を開始する前」に供託した旨を届け出る。

◆ 4

Aは、支店を廃止したため、Aの営業保証金につき、Aとの宅地建物取引業に関する取引により生じた債権を有する者は3ヶ月以内に申し出るべき旨の公告をしたが、申出がなかったため、営業保証金を取り戻した。

解答：違反する

- ・営業保証金を取り戻す場合、6ヶ月以内と期間を定め、「債権をお持ちの方は申し出てください」と公告する必要がある。

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

信託会社Aは、国土交通大臣に対し事務所を設置して宅地建物取引業を営む旨の届出をした後、営業保証金の供託又は宅地建物取引業保障協会への加入をせず宅地建物取引業の業務を開始した。

解答：違反する

- ・営業保証金を供託するか、または保証協会に加入する必要がある。

◆ 2

宅地建物取引業者Bは、自ら売主として宅地建物取引業者でないCと4,000万円の宅地の割賦販売の契約を締結し、引渡しを終えた。残代金1,000万円が未払であったため、Cは代金債務を保証する保証人を立てたが、Bは、宅地の所有権の登記をB名義のままにしておいた。

解答：違反する

- ・割賦販売契約において、代金の30%を超える額の支払を受けていて、未払いの残代金について買主Cが保証人を立てたとき、売主Bは登記等の義務を履行しなければならない。

◆ 3

一の宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者Dは、自らが取引の相手方に対し損害を与えたときに備え、相手方の損害を確実に補てんできるように、他の宅建取引業保証協会に加入した。

解答：違反する

- ・業者は1つの保証協会しか加入できない。

◆ 4

宅地建物取引業者Eは、Fの所有する宅地を取得することを停止条件として、宅地建物取引業者Gとの間で自ら売主として当該宅地の売買契約を締結した。

解答：違反しない

- ・買主が非業者のとき条件付の契約は、确实とは言えないので、非業者買主には売れない。しかし、相手が業者ならいい。

宅地建物取引業者 A が、宅地建物取引業法第 35 条の規定に基づき重要事項の説明を行う場合に関する次の記述のうち、誤っているのはどれか。

◆ 1 対象物件が、建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する区分所有権の目的である場合、A は、同条第 4 項に規定する共用部分に関する規定の定めがあるときはその内容を説明する必要があるが、当該規約が未だに案であるときはその内容を説明する必要はない。

解答：×（不正解）

- ・共用部分の説明は必要だが、共用部分の規約が決まってない場合、案の説明をしておく必要がある。

◆ 2 売買契約の対象となる宅地が、建築基準法に基づき、地方公共団体が条例で指定した災害危険区域内にある場合、A は、条例で定められている制限に関する事項の概要を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・条例で定められている制限は法令上の制限のことで、重要事項として説明が必要。

◆ 3 賃貸借契約の対象となる建物について、高齢者の居住の安定確保に関する法律第 56 条で定める終身建物賃貸借の媒介をしようとする場合、A は、その旨を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・お年寄りを保護するための法律は、説明を行う必要がある。

◆ 4 売買契約の対象となる宅地が、土壤汚染対策法で規定する指定区域内にある場合、A は、当該宅地の形質の変更を行おうとするときは、原則として、都道府県知事への届出が必要である旨を説明しなければならない。

解答：○（正解）

- ・法令上の制限に該当するので重要事項として説明が必要です。

宅建業法 平成 15 年 問 37 「37 条書面」

宅地建物取引業法（以下「法」という）第 35 条に規定する重要事項の説明又は法第 37 条に規定する契約が成立したときに交付すべき書面に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

取引主任者が、法第 37 条に規定する契約が成立したときに交付すべき書面を作成した場合は、自ら署名をすれば押印は省略できる。

解答：×（不正解）

- ・ 37 条書面には、取引主任者の「記名」と「押印」が必要。

◆ 2

建物の賃貸借契約において、宅地建物取引業者（管理業務受託）が貸主代理として借主と契約締結した場合、法第 37 条に規定する契約が成立したときに交付すべき書面は、借主にのみ交付すれば足りる。

解答：×（不正解）

- ・ 37 条面は、「貸主」と「借主」の両者に交付する必要がある。

◆ 3

宅地の売買について、売主 A、A の媒介業者 B 及び買主の媒介業者 C の三者がいずれも宅地建物取引業者である場合は、B 及び C のみならず、A も、買主に対して法第 35 条に規定する重要事項の説明をすべき義務を負う。

解答：○（正解）

- ・ 重要事項の説明は、取引にかかわる全ての業者に説明が必要。

◆ 4

宅地建物取引業者は、抵当権に基づく差押えを告げられなかった場合は、法第 35 条に基づき借主に対して当該建物の上に存する登記の内容を説明する義務はない。

解答：×（不正解）

- ・ 登記された内容は説明する必要がある。

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、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

◆ 1 Aは、Bとの間で3,000万円の宅地の売買契約を締結したが、契約前に当該宅地の周辺の価格が値上がりしているので、2年後には、当該宅地の価格が上昇し、Bが転売によって利益を得ることが確実である旨の説明を行った。

解答：×（不正解）

- ・絶対うまくいくとは限らないのに、うまくいくイメージを抱かせる断定的な判断を提供することは許されない。

◆ 2 Aは、Bとの間で建築工事が完了した1億円の新築マンションの売買契約を締結し、宅地建物取引業法第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じたうえで、当該マンションの引渡し前に2,000万円を手付金として受領した。

解答：○（正解）

- ・完成した新築マンションの売買契約において、手付金等の保全措置を講じれば、代金の額の20%以下の手付金を受領することができる。

◆ 3 Aは、Bとの間で3,000万円の宅地の売買契約を締結したが、契約当日、Bが手付金を一部しか用意できなかったため、残りの手付金をAが貸し付け、契約の締結を誘引した。

解答：×（不正解）

- ・業者はお客さんに手付金を貸し付けて契約してはならない。

◆ 4 Aは、Bとの間で3,000万円の宅地の売買契約を締結したが、特約の定めにより、Bの債務不履行を理由とする契約解除に伴い、500万円の損害賠償及び同額の違約金をそれぞれ請求した。

解答：×（不正解）

- ・売主：業者で、買主：非業者なら、損害賠償額の予定と違約金の約定の合計は代金の20%が限度なので、損害賠償と違約金合計が20%を超えていれば宅建業法に違反する。

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との間で締結した宅地の売買契約について、買主が宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定に基づき売買契約の解除（クーリング・オフ）をする場合に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1 買主Bは、20 区画の宅地を販売するテント張りの案内所において、買受けを申し込み、契約を締結して、手付金を支払った。Bは、Aからクーリング・オフについて書面で告げられていなくても、その翌日に契約の解除をすることができる。

解答：○（正解）

- ・テント張りの案内所は土地に定着しておらず、クーリングオフができる。土地に定着している場合はできない。

◆ 2 買主Cは、喫茶店で買受けの申込みをした際に、Aからクーリング・オフについて書面で告げられ、その 4 日後にAの事務所で契約を締結した場合、契約締結日から起算して 8 日が経過するまでは契約の解除をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・契約締結日からではなく、書面で告げられた日から 8 日間。

◆ 3 買主Dは、ホテルのロビーで買受けの申込みをし、翌日の、Aの事務所で契約を締結した際に手付金を支払った。その 3 日後、Dから、クーリング・オフの書面が送付されてきた場合、Aは、契約の解除に伴う損害額と手付金を相殺することができる。

解答：×（不正解）

- ・申込みの撤回に伴う損害があったとしてもお客さんに損害請求はできない。損害賠償を請求できないので、相殺もできない。

◆ 4 買主Eは、自ら指定したレストランで買受けの申込みをし、翌日、Aの事務所で契約を締結した際に代金の全部を支払った。その 6 日後、Eは、宅地の引渡しを受ける前にクーリング・オフの書面を送付したが、Aは、代金の全部が支払われていることを理由に契約の解除を拒むことができる。

解答：×（不正解）

- ・クーリングオフできなくなるのは、「代金の全額の支払い」「宅地建物の引渡しを受けた」場合。まだ宅地の引渡しを受けていないので契約の解除を拒めない。

宅建業法 平成 15 年 問 40 「従業者名簿」

次の記述のうち、宅地建物取引業者法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

宅地建物取引業者は、その業務に関して、国土交通省令に定める事項を記載した。帳簿を一括して主たる事務所に備え付ければよい。

解答：×（不正解）

- ・帳簿は各事務所ごとに置く必要がある。

◆ 2

宅地建物取引業者の従業者である取引主任者は、取引の関係者から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宅地建物取引主任者証を提示すればよい。

解答：×（不正解）

- ・取引主任者証は従業者証明書の代わりにはならない。

◆ 3

宅地建物取引業者は、国土交通省令に定める事項を記載した従業者名簿を、最終の記載をした日から 5 年間保存すればよい。

解答：×（不正解）

- ・従業者名簿は、最後に記載した日から 10 年間保存する必要がある。

◆ 4

宅地建物取引業者は、その主たる事務所に宅地建物取引業者免許証を掲げなくとも、国土交通省令に定める標識を掲げればよい。

解答：○（正解）

- ・各事務所ごとの見易い所に「標識」を掲示する必要がある。

宅建業法 平成 15 年 問 41 「8 つの制限」

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、中古住宅及びその敷地である土地を、代金 3,500 万円、うち手付金 500 万円で売買契約を締結しようとする場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

相手方が契約の履行に着手するまでは、B は手付金のうち 250 万円を放棄して、また、A は 1,000 万円を償還して、契約を解除することができる旨の定めをすることができる。

解答：○（正解）

- ・買主は手付金を放棄、売主は手付金を倍支払い契約を解除できる。
買主は 500 万円放棄する必要があるが、250 万円でいいので買主にとって有利な特約は有効。

◆ 2

債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償額の定めがない場合、損害賠償の請求額は、売買代金の額の 2 割である 700 万円が上限である。

解答：×（不正解）

- ・損害賠償予定額を定めなかった場合、実害額全額の損害賠償請求ができ、代金は 20% に制限されない。

◆ 3

A は、契約締結日に手付金を受領する場合、その全額について受領後直ちに、宅地建物取引業法第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置を行わなければならない。

解答：×（不正解）

- ・手付金を受領する前に、手付金等の保全措置を講じる必要がある。

◆ 4

A が瑕疵担保責任を負うべき期間について定める場合、「引渡しの日から 1 年」とする特約は無効であり、当該機関は「引渡しの日から 2 年」となる。

解答：×（不正解）

- ・瑕疵担保責任の追及期間は「瑕疵を発見してから 1 年」になる。

宅建業法 平成 15 年 問 42 「保証協会」

宅地建物取引業保証協会（以下「保証協会」という）に加入している宅地建物取引業者A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、自己所有の宅地を宅地建物取引業者Bに売却する場合、売買契約が成立するまでの間に、Aが保証協会の社員である旨の説明は行わなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・保証協会に加入している業者は、契約が成立する前に保証協会の社員であると告げなければならない。

◆ 2 Aと宅地建物取引業に関し取引をした者が、その取引により生じた債権に関し、弁済業務保証金について弁済を受ける権利を実行するときは、保証協会の認証を受けるとともに、必ず保証協会に対し還付請求をしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・お客さんが取引で生じた債務を還付請求するなら、保証協会ではなく供託所が対象になる。

◆ 3 Aが、支店を廃止し、Aの弁済業務保証金分担金の額が政令で定める額を超えることとなった場合で、保証協会が弁済業務保証金分担金をAに返還するときは、弁済業務保証金に係る還付請求権者に対し、一定期間内に認証を受けるため申し出るべき旨の公告をする必要はない。

解答：○（正解）

- ・保証協会に入れば弁済業務保証金分担金を取り戻すために「債権をお持ちの方は申し出てください」と公告をする必要がない。

◆ 4 Aは、保証協会の社員の地位を失ったときは、当該地位を失った日から2週間以内に、営業保証金を本店のもよりの供託所に供託しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・保証協会の社員の地位を失った場合、失った日から1週間以内に本店のもよりの供託所に供託する。2週間とは違う。

宅建業法 平成 15 年 問 43 「媒介契約」

宅地建物取引業者 A が、B 所有の宅地の売却の媒介の依頼を受け、B と専任媒介契約（以下「媒介契約」という）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、媒介により、売買契約を成立させたが、B から媒介報酬を受領するまでは、指定流通機構への当該契約成立の通知をしなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・ 契約成立後は遅滞なく、指定流通機構に売買成立の年月日や取引価格などを通知する。

◆ 2

B から指定流通機構には登録しなくてもよい旨の承諾を得ていれば、A は当該宅地に関する所定の事項について、指定流通機構に登録しなくてもよい。

解答：×（不正解）

- ・ 専任媒介契約と専属専任媒介契約は指定流通機構に登録する必要がある。

◆ 3

A は契約の相手方を探索するため、当該宅地に関する所定の事項を媒介契約締結日から 7 日（休業日を含む）以内に指定流通機構に登録する必要がある。

解答：×（不正解）

- ・ 「休業日を含む」となっているが、休業日はカウントしない。

◆ 4

媒介契約の有効期間の満了に際して、B から A に更新の申出があった場合（その後の更新についても同様）3 月を限度として更新することができる。

解答：○（正解）

- ・ 専任媒介契約や、専属専任媒介契約の場合、有効期間は 3 ヶ月が限度。依頼者の申出があれば、さらに 3 ヶ月延長できる。

宅地建物取引業者 A が、単独で又は宅地建物取引業者 B と共同して店舗用建物の賃貸借契約の代理又は媒介業務を行う際の報酬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。

なお、消費税及び地方消費税に関しては考慮しないものとする。

◆ 1 A が、単独で貸主と借主双方から媒介を依頼され契約を成立させた場合、双方から受け取ることができる報酬額の合計は借賃の 1 ヶ月分以内である。

解答：○(正解)

- ・媒介の報酬額は借賃の 1 ヶ月分以内の範囲で双方からいただく。
双方から貰える割合は自由。

◆ 2 A が、単独で貸主と借主双方から媒介を依頼され 1 ヶ月当たり借賃 50 万円、権利金 1,000 万円(権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないもの)の契約を成立させた場合、双方から受けることのできる報酬額の合計は 50 万円以内である。

解答：×(不正解)

- ・権利金がある場合、権利金を売買価額とみなし売買の計算方法で計算する。
 $1,000 \text{ 万円} \times 3\% + 6 \text{ 万円} = 36 \text{ 万円}$ $36 \text{ 万円} \times 2 \text{ 人分} = 72 \text{ 万円}$
報酬の限度額は 72 万円になる。

◆ 3 A が貸主から代理を依頼され、B が貸主から媒介を依頼され、共同して契約を成立させた場合、A は貸主から、B は借主からそれぞれ借賃の 1 ヶ月分の報酬額を受けることができる。

解答：×(不正解)

- ・複数の業者が関わった場合、それぞれが借賃 1 ヶ月分の報酬を貰えるのではなく、1 業者に支払う額の報酬しかもらえない。

◆ 4 A が貸主から、B が借主からそれぞれ媒介を依頼され、共同して契約を成立させた場合、A は貸主から、B は借主からそれぞれ借賃の 1 ヶ月分の報酬額を受けることができる。

解答：×(不正解)

- ・複数の業者が関わった場合それぞれが借賃 1 ヶ月分の報酬を貰えるのではなく、1 業者に支払う額の報酬しかもらえない。

宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下「法」という）の規定に違反しないものはどれか。

◆ 1 Aは、マンションの一室の賃貸借を媒介するに当たり、建物の区分所有等に関する法律第2条3項に規定する専有部分の用途について、管理規約で「ペット飼育禁止」の制限があったが、借主に対し、そのことに関して法第35条の重要事項の説明を行わなかった。

解答：違反しない

- ・「専有部分の用途その他の利用の制限」に関する規約の定めがある場合、その内容を重要事項として説明する必要がある。

◆ 2 Aは、自ら売主となり、土地付建物の売買契約を締結したが、買主Bが当該建物の隣に住んでいるので、都市ガスが供給されることを知っているとして、Eに対し、ガスの供給に関して法第35条の重要事項の説明を行わなかった。

解答：違反しない

- ・ガスの供給や整備に関する説明は行わなければならない。
隣に住んでいて、知っていたとしても説明する義務がある。

◆ 3 Aは、オフィスビルの所有者Cから賃貸借の媒介を依頼されたが、過去数次にわたってCの物件について賃貸借の媒介をしていたことから、当該依頼に係る媒介契約を締結したとき、Cに対し、書面の作成及び交付を行わなかった。

解答：違反する

- ・媒介契約書は、「売買や交換」の場合は書面を作成する必要があるが、「貸借の媒介」の場合は書面化しなくても違反にならない。

◆ 4 Aは、売主Dと買主Eとの間における中古マンションの売買を媒介するに当たり、管理規約に定めのある修繕積立金をDが滞納していたが、Eに対し、そのことに関して法第35条の重要事項の説明を行わなかった。

解答：違反しない

- ・定めのある修繕積立金を滞納しているのなら、滞納額について説明する必要がある。

宅地建物取引業者が行う広告に関する次の記述のうち、不当景品類及び不当表示防止法（不動産の表示に関する公正競争規約を含む）の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

未完成建売住宅を販売する場合、建築確認を受けていなくても、現に確認を申請中であれば、「建築条件付き宅地分譲」と表示して広告することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 未完成建物を販売する場合、建築確認を受けた後でなければ広告をする事はできない。

◆ 2

各種施設までの徒歩による所要時間を表示する場合は、直線距離 80m につき 1 分間を要するものとして算出した数値を表示し、また、1 分未満の端数が生じたときは 1 分間として計算して表示しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・ 直線距離ではなく、道路距離 80m につき 1 分と表示する。

◆ 3

中古住宅を販売する場合、当該住宅が建築後 1 年未満のものであれば、実際に販売する価格よりも高い新築時の販売価格を、実際に販売する価格に併記して表示することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 二重の価格表示は禁止されている。

◆ 4

広告においてLDK（リビング・ダイニング・キッチン）という文言を用いる場合は、その部屋が居間と台所と食堂の機能が1室に併存する部屋をいい、住宅の居室（寝室）数に応じ、その用途に従って使用するために必要な広さ、形状及び機能を有しているという意味で用いなければならない。

解答：○（正解）

- ・ LDKとは、居間と食堂と台所の機能が1室に併存している部屋。

宅地建物の統計等に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆1

平成15年地価公示（平成15年3月公表）によれば、平成14年における全国の地価の概況は、住宅地で下落したものの、商業地では上昇に転じた。

解答：×（不正解）

- ・商業地は下落幅が縮小したが、上昇に転じたわけではない。

◆2

平成14年版土地白書（平成14年6月公表）によれば、全国の土地取引面積は平成3年以降毎年緩やかに減少し続けている。

解答：×（不正解）

- ・平成6年、平成7年、平成8年、平成11年は増加している。
平成3年以降毎年緩やかに減少し続けているわけではない。

◆3

平成13年度法人企業統計年報によれば、平成13年度における不動産業の経常利益は、約1兆9、000億円であり、3年ぶりに増益になった。

解答：×（不正解）

- ・前年度より増益となったので、3年ぶりに増益ではない。

◆4

平成14年建築着工統計（平成15年1月公表）によれば、平成14年の新設住宅着工戸数は約115万戸であったが、2年連続前年を下回った。

解答：○（正解）

- ・新設住宅着工戸数は約115万戸であったが、2年連続前年を下回った。

土地に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

地形図の上では斜面の等高線の間隔が不ぞろいで大きく乱れているような場所では、過去に崩壊が発生した可能性があることから、注意が必要である。

解答：○（正解）

- ・ 斜面の等高線の間隔が不ぞろいで大きく乱れているような場所は注意が必要。

◆ 2

断層は、ある面を境にして地層が上下又は水平方向に違い違っているものであるが、その周辺では地盤の強度が安定しているため、断層に沿った崩壊、地すべりが発生する危険性は低い。

解答：×（不正解）

- ・ 断層の周辺は地盤が不安定なので、断層にそった崩壊、地滑りが発生する危険性が大きい。

◆ 3

がけ崩れは、梅雨の時期や台風時の豪雨によって発生することが多く、がけに近接する住宅では日頃から降雨に対する注意が必要である。

解答：○（正解）

- ・ がけ崩れにならないよう、がけ近くの住宅は日頃から降雨に対する注意が必要である。

◆ 4

地形図で見ると、急傾斜地では等高線の間隔は密になり、傾斜が緩やかな土地では等高線の間隔は疎になっている。

解答：○（正解）

- ・ 急傾斜地は等高線が密になり、緩やかな土地は疎になっている。

建築物の材料に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

集成材は、単板等を積層したもので、伸縮・変形・割れなどが生じにくくなるため、大規模な木造建築物の骨組みにも使用される。

解答：○（正解）

- ・集成材は大規模な木造建築物の骨組みにも使用される。

◆ 2

木材の強度は、含水率が大きい状態の方が大きくなるため、建築物に使用する際には、その含水率を確認することが好ましい。

解答：×（不正解）

- ・含水率が小さい方が強度が大きい。

◆ 3

鉄筋コンクリート造に使用される骨材、水及び混和材料は、鉄筋をさびさせ、又はコンクリートの凝結及び硬化を妨げるような酸、塩、有機物又は泥土を含んではならない。

解答：○（正解）

- ・骨材、水及び混和材料に、酸・塩・有機物又は泥土を含まない。
鉄筋をさびさせたり、コンクリート凝結の妨げとなる。

◆ 4

鉄は、炭素含有量が多いほど、引張強さ及び硬さが増大し、伸びが減少するため、鉄骨造には、一般に炭素含有量が少ない鋼が用いられる。

解答：○（正解）

- ・鉄骨造には炭素含有量が少ない鋼が用いられる。

問46は法改正のため除外しました。

【制作日/修正日】

2013/10/8 問45 ◆2の「Bに対し」→「Eに対し」に修正
2013/9/23 制作

【発行元サイト】

宅建合格ナビ <http://tukaeru-takken.com/>

【運営ブログ】

権利関係ナビ <http://takkennavi.blog.fc2.com/>

宅建業法ナビ http://blog.livedoor.jp/takken_navi/

法令制限ナビ <http://takken-kakomon.seesaa.net/>

Copyright(C) 宅建合格ナビ All rights reserved.