

権利関係 平成 22 年 問 1 「制限行為能力者」

制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

土地を売却すると、土地の管理義務を免れることになるので、婚姻していない未成年者が土地を売却するに当たっては、その法定代理人の同意は必要ない。

解答：×（不正解）

- ・未成年者が土地を売る場合、法定代理人の同意が必要。

◆ 2

成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が居住している建物を売却するためには家庭裁判所の許可が必要である。

解答：○（正解）

- ・成年被後見人が居住している建物を売る場合、家庭裁判所の許可が必要になる。

◆ 3

被保佐人については、不動産を売却する場合だけではなく、日用品を購入する場合も、保佐人の同意が必要である。

解答：×（不正解）

- ・被保佐人は一定の重大な契約をするときだけ保佐人の同意が必要。

◆ 4

被補助人が法律行為を行うためには、常に補助人の同意が必要である。

解答：×（不正解）

- ・一定の法律行為を行うときだけ補助人の同意が必要。

権利関係 平成 22 年 問 2 「代理」

AがA所有の甲土地の売却に関する代理権をBに与えた場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

なお、表見代理は成立しないものとする。

◆ 1

Aが死亡した後であっても、BがAの死亡を知らず、かつ、知らないことにつき過失がない場合には、BはAの代理人として有効に甲土地を売却することができる。

解答：×（不正解）

- ・委任による代理は、本人が死亡した場合、代理権が消滅する。

◆ 2

Bが死亡しても、Bの相続人はAの代理人として有効に甲土地を売却することができる。

解答：×（不正解）

- ・委任による代理は、本人が死亡した場合、代理権が消滅する。
相続人は代理人を引き継げない。

◆ 3

18歳であるBがAの代理人として甲土地をCに売却した後で、Bが18歳であることをCが知った場合には、CはBが未成年者であることを理由に売買契約を取り消すことができる。

解答：×（不正解）

- ・未成年者でも代理人になることができる。未成年者であることを理由に売買契約を取り消すことはできない。

◆ 4

Bが売主Aの代理人であると同時に買主Dの代理人としてAD間で売買契約を締結しても、あらかじめ、A及びDの承諾を受けていれば、この売買契約は有効である。

解答：○（正解）

- ・双方代理は禁止されているが、両者からの承諾があれば代理できる。

権利関係 平成22年 問3 「取得時効」

所有権及びそれ以外の財産権の取得時効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

土地の賃借権は、物権ではなく、契約に基づく債権であるので、土地の継続的な用益という外形的かつ客観的事実が存在したとしても、時効によって取得することはできない。

解答：×（不正解）

- ・賃貸借も要件を満たせば時効によって取得可能。

◆ 2

自己の所有と信じて占有している土地の一部に、隣接する他人の土地の筆の一部が含まれていても、他の要件を満たせば、当該他人の土地の一部の所有権を時効によって取得することができる。

解答：○（正解）

- ・所有する土地に隣接する他人の土地が含まれていたら、時効によって、土地の一部の所有権を取得することができる。

◆ 3

時効期間は、時効の基礎たる事実が開始された時を起算点としなければならない、時効援用者において起算点を選択し、時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。

解答：○（正解）

- ・時効期間は「起算日（土地を占有し始めた日）」から数えられる。時効完成の時期を早めたり遅らせたりすることはできない。

◆ 4

通行地役権は、継続的に行使され、かつ、外形上認識することができるもの限り、時効によって取得することができる。

解答：○（正解）

- ・時効取得できるのは「所有権」だけでなく、「地上権」と「地役権」なども、時効によって取得ができる。

権利関係 平成 22 年 問 4 「物権変動の対抗要件」

AがBから甲土地を購入したところ、甲土地の所有者を名のるCがAに対して連絡してきた。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

CもBから甲土地を購入しており、その売買契約書の日付とBA間の売買契約書の日付が同じである場合、登記がなくても、契約締結の時刻が早い方が所有権を主張することができる。

解答：×（不正解）

- ・二重譲渡は先に登記をした方が勝つ。

◆ 2

甲土地はCからB、BからAと売却されており、CB間の売買契約がBの強迫により締結されたことを理由として取り消された場合には、BA間の売買契約締結の時期にかかわらず、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。

解答：×（不正解）

- ・登記がなければ自分の土地だと主張できない。

◆ 3

Cが時効により甲土地の所有権を取得した旨主張している場合、取得時効の進行中にBA間で売買契約及び所有権移転登記がなされ、その後に時効が完成しているときには、Cは登記がなくてもAに対して所有権を主張することができる。

解答：○（正解）

- ・BA間で売買しても、時効が完成すればCが自分のものだと主張できる。

◆ 4

Cは債権者の追及を逃れるために売買契約の実態はないのに登記だけBに移し、Bがそれに乗じてAとの間で売買契約を締結した場合には、CB間の売買契約が存在しない以上、Aは所有権を主張することができない。

解答：×（不正解）

- ・Aが善意なら保護される。Cに自分の土地だと主張できる。

権利関係 平成 22 年 問 5 「抵当権」

AはBから2,000万円を借り入れて土地とその上の建物を購入し、Bを抵当権者として当該土地及び建物に2,000万円を被担保債権とする抵当権を設定し、登記した。この場合における次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているのはどれか。

◆ 1 AがBとは別にCから500万円を借り入れていた場合、Bとの抵当権設定契約がCとの抵当権設定契約より先であっても、Cを抵当権者とする抵当権設定登記の方がBを抵当権者とする抵当権設定登記より先であるときには、Cを抵当権者とする抵当権が第1順位となる。

解答：○（正解）

・ 抵当権は先に登記をした方が優先される。

◆ 2 当該建物が火災保険が付されていて、当該建物が火災によって焼失してしまった場合、Bの抵当権は、その火災保険契約に基づく損害保険金請求権に対しても行使することができる。

解答：○（正解）

・ 抵当権者は、保険金を差し押さえることができる。

◆ 3 Bの抵当権設定登記後にAがDに対して当該建物を賃貸し、当該建物をDが使用している状態で抵当権が実行され当該建物が競売された場合、Dは競落人に対して直ちに当該建物を明け渡す必要がない。

解答：○（正解）

・ 抵当権が設定されている建物が競売された場合、賃借人は明け渡しを6ヶ月間まってもらえる。

◆ 4 AがBとは別に事業資金としてEから500万円を借り入れる場合、当該土地及び建物の購入代金が2,000万円であったときには、Bに対して500万円以上の返済をした後でなければ、当該土地及び建物にEのために2番抵当権を設定することはできない。

解答：×（不正解）

・ 「お金を返済した後でなければ2番抵当権を設定することはできない」という決まりはない。

権利関係 平成 22 年 問 6 「債務不履行」

両当事者が損害の賠償につき特段の合意をしていない場合において、債務の不履行によって生じる損害賠償請求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

債権者は、債務の不履行によって通常生ずべき損害のうち、契約締結当時、両当事者がその損害発生を予見していたものに限り、賠償請求できる。

解答：×（不正解）

- ・予見していなくても賠償請求できる。

◆ 2

債権者は、特別の事情によって生じた損害のうち、契約締結当時、両当事者がその事情を予見していたものに限り、賠償請求できる。

解答：×（不正解）

- ・特別の事情によって生じた損害は、事情を予見していた、もしくはできたものに限り、賠償請求できる。

◆ 3

債務者の責めに帰すべき債務の履行不能によって生ずる損害賠償請求権の消滅時効は、本来の債務の履行を請求し得る時からその進行を開始する。

解答：○（正解）

- ・履行不能によって生ずる損害賠償請求権の消滅時効は、本来の債務の履行を請求し得る時からその進行を開始する。

◆ 4

債務の不履行に関して債権者に過失があったときでも、債務者から過失相殺する旨の主張がなければ、裁判所は、損害賠償の責任及びその額を定めるに当たり、債権者の過失を考慮することはできない。

解答：×（不正解）

- ・債務者から過失相殺するという主張がなくとも、裁判所は過失相殺をするかどうかを決めれる。

権利関係 平成 22 年 問 7 「債権者代位権」

民法第 423 条第 1 項は、「債権者は、自己の債権を保全するため、債務者に属する権利を行使することができる。ただし、債務者の一身に専属する権利は、この限りでない」と定めている。これ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 債務者が既に自ら権利を行使しているときでも、債権者は、自己の債権を保全するため、民法第 423 条に基づく債権者代位権を行使することができる場合がある。

解答：×（不正解）

・自ら権利を行使しているときは、債権者代位権を行使できない。

◆ 2 未登記建物の買主は、売主に対する建物の移転登記請求権を保全するため、売主に代位して、当該建物の所有権保全登記を行うことができる場合がある。

解答：○（正解）

・買主は移転登記請求権を保全するために、売主に代位し、所有権保全登記を行うことができる。

◆ 3

建物の賃借人は、賃貸人（建物所有者）に対し使用収益を求める債権を保全するため、賃貸人に代位して、当該建物の不法占有者に対し当該建物を直接自己に明け渡すよう請求できる場合がある。

解答：○（正解）

・賃借人は使用収益を求める債権を保全するため、賃貸人に代位し、不法占有者に対し建物を直接自己に明け渡すよう請求できる。

◆ 4

抵当権者は、抵当不動産の所有者に対し当該不動産を適切に維持又は保存することを求める請求権を保全するため、その所有者の妨害排除請求権を代位行使して、当該不動産の不法占有者に対しその不動産を直接自己に明け渡すよう請求できる場合がある。

解答：○（正解）

・一定の要件を満たせば、所有者に代位して、不法占有者に対し、直接自己に明け渡すよう請求できる。

権利関係 平成 22 年 問 8 「保証債務」

保証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

保証人となるべきものが、主たる債務者と連絡を取らず、同人からの委託を受けないまま債権者に対して保証したとしても、その保証契約は有効に成立する。

解答：○（正解）

- ・保証人が、債務者から委託を受けていない状態で保証した場合、保証契約は成立する。

◆ 2

保証人となるべき者が、口頭で明確に特定の債務につき保証する旨の意思表示を債権者に対してすれば、その保証契約は有効に成立する。

解答：×（不正解）

- ・保証契約は書面で行う必要がある。

◆ 3

連帯保証ではない場合の保証人は、債権者から債務の履行を請求されても、まず主たる債務者に催告すべき旨を債権者に請求できる。ただし、主たる債務者が破産手続開始の決定を受けたとき、又は行方不明であるときは、この限りではない。

解答：○（正解）

- ・債務者が「破産手続開始の決定」か「行方不明」であれば催告できない。

◆ 4

連帯保証人が 2 人いる場合、連帯保証人間に連帯の特約がなくても、連帯保証人は各自全額につき保証責任を負う。

解答：○（正解）

- ・連帯保証人は、各自全額の保証責任を負う。

契約の解除に関する次の 1 から 4 までの記述のうち、民法の規定及び下記判決文によれば誤っているものはどれか。

【 判決文 】 同一当事者間の債権債務関係がその形式は甲契約及び乙契約といった 2 個以上の契約から成る場合であっても、それらの目的とするところが相互に密接に関連付けられていて、社会通念上、甲契約又は乙契約のいずれかが履行されるだけでは契約を締結した目的が全体としては達成されないと認められる場合には、甲契約上の債務の不履行を理由に、その債権者が法定解除権の行使として甲契約と併せて乙契約をも解除することができる。

◆ 1 同一当事者間で甲契約と乙契約がなされても、それらの契約の目的が相互に密接に関連付けられていないのであれば、甲契約上の債務の不履行を理由に甲契約と合わせて乙契約をも解除できるわけではない。

解答：○（正解） ・ 甲契約と乙契約が密接に関連付けられていないのであれば、乙契約は解除できない。

◆ 2 同一当事者間で甲契約と乙契約がなされた場合、甲契約の債務が履行されることが乙契約の目的の達成に必須であると乙契約の契約書に表示されていたときに限り、甲契約上の債務の不履行を理由に甲契約と合わせて乙契約をも解除することができる。

解答：×（不正解） ・ 一定の要件を満たせば、契約書に表示されていなくても、甲契約と合わせて乙契約も解除できる。

◆ 3 同一当事者間で甲契約と乙契約がなされ、それらの契約の目的が相互に密接に関連付けられていても、そもそも甲契約を解除することができないような付随的義務の不履行があるだけでは、乙契約も解除することはできない。

解答：○（正解） ・ 甲契約と乙契約が密接に関連付けられていても、甲契約を解除できないなら乙契約も解除できない。

◆ 4 同一当事者間で甲契約（スポーツクラブ会員権契約）と同時に乙契約（リゾートマンションの区分所有権の売買）が締結された場合に、甲契約の内容たる屋内プールの完成及び供用に遅延があると、この履行遅滞を理由として乙契約を民法第 5 4 1 条により解除できる場合がある。

解答：○（正解） ・ 甲契約と乙契約が密接に関連付けられていて、甲契約をした目的が達成されない場合、乙契約も解除できる。

権利関係 平成 22 年 問 10 「遺言」

遺言に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

◆ 1

自筆証書遺言は、その内容をワープロ等で印字していても、日付と氏名を自書し、押印すれば、有効な遺言となる。

解答：×（不正解）

- ・ワープロは自書にはならない。

◆ 2

疾病によって死亡の危急に迫った者が遺言をする場合には、代理人が2名以上の証人と一緒に公証人役場に行けば、公正証書遺言を有効に作成することができる。

解答：×（不正解）

- ・このような方法で遺言を作成できない。

◆ 3

未成年であっても、15歳に達した者は、有効に遺言をすることができる。

解答：○（正解）

- ・15歳になると遺言ができる。

◆ 4

夫婦又は血縁関係がある者は、同一の証書で有効に遺言をすることができる。

解答：×（不正解）

- ・血縁関係であっても、同一の証書で遺言できない。

借地借家法第 23 条の借地権（以下この問において「事業用定期借地権」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

事業の用に供する建物の所有を目的とする場合であれば、従業員の社宅として従業員の居住の用に供するときであっても、事業用定期借地権を設定することができる。

解答：×（不正解）

- ・従業員の社宅として居住の用に供するときは、事業用定期借地権を設定できない。

◆ 2

存続期間を 10 年以上 20 年未満とする短期の事業用定期借地権の設定を目的とする契約は、公正証書によらなくても、書面又は電磁的記録によって適法に締結することができる。

解答：×（不正解）

- ・公正証書によってしなければならない。

◆ 3

事業用定期借地権が設定された借地上にある建物につき賃貸借契約を締結する場合、建物を取り壊すこととなるときに建物賃貸借契約が終了する旨を定めることができるが、その特約は公正証書によってしなければならない。

解答：×（不正解）

- ・公正証書である必要はない。

◆ 4

事業用定期借地権の存続期間の満了によって、その借地上の建物の賃借人が土地を明け渡さなければならないときでも、建物の賃借人がその満了をその 1 年前までに知らなかったときは、建物の賃借人は土地の明渡しにつき相当の期限を裁判所から許与される場合がある。

解答：○（正解）

- ・借地上の建物を明け渡すことを、賃借人が土地を明け渡す 1 年前までに知らなかったときは、裁判所から期限を許与される場合がある。

権利関係 平成 22 年 問 12 「借家権」

Aは、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間2年、賃料月額10万円と定めた賃貸借契約（以下この間において「本件契約」という）をBと締結して建物の引渡しを受けた。この場合における次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定並びに判例によれば、誤っているものはどれか。

◆ 1 本件契約期間中にBが甲建物をCに売却した場合、Aは甲建物に賃借権の登記をしていなくても、Cに対して甲建物の賃借権があることを主張することができる。

解答：○(正解)

・ Aは甲建物の引渡しを受けているので、登記がなくても主張できる。

◆ 2 AがBとの間の信頼関係を破壊し、本件契約の継続を著しく困難にした場合であっても、Bが本件契約を解除するためには、民法第541条所定の催告が必要である。

解答：×(不正解)

・ 信頼関係を失うような過ちを犯した場合、催告せずに解除することができる。

◆ 3 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求権を排除する特約がない場合、Bの同意を得てAが甲建物に付加した造作については、期間満了で本件契約が終了するときに、Aは造作買取請求権を行使できる。

解答：○(正解)

・ 定期建物賃貸借契約であって、造作買取請求権を排除する特約がない場合、Bに同意を得ている造作であれば、契約が終了する際に造作買取請求権を行使できる。

◆ 4 本件契約が借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約であって、賃料の改定に関する特約がない場合、契約期間中に賃料が不相当になったと考えたA又はBは、賃料の増減額請求権を行使できる。

解答：○(正解)

・ 賃料の改定に関する特約がない場合、賃料が不相当であれば賃料の増減額請求権を行使できる。

権利関係 平成 22 年 問 13 「区分所有法」

建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

専有部分が数人の共有に属するときは、規約で別段の定めをすることにより、共有者は議決権を行使すべき者を 2 人まで定めることができる。

解答：×（不正解）

- ・ 専有部分が数人の共有の場合、議決権を行使すべき者を 1 人定める必要がある。

◆ 2

規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しては、その効力を生じない。

解答：×（不正解）

- ・ 特定承継人に対しても効力が生じる。

◆ 3

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、規約で別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる。

解答：×（不正解）

- ・ 規約に別段定めがあるときを除き、分離して処分をすることができない。

◆ 4

集会において、管理者の選任を行う場合、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

解答：○（正解）

- ・ 集会で管理者の選任をする場合、規約に特別な定めがなければ、区分所有者と議決権の各過半数で管理者が決定する。

権利関係 平成 22 年 問 14 「不動産登記法」

不動産の登記事項証明書の交付の請求に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

登記事項証明書の交付を請求する場合は、書面をもって作成された登記事項証明書の交付のほか、電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付を請求することもできる。

解答：×(不正解)

- ・電磁的記録をもって作成された登記事項証明書の交付は規定されていないのでできない。

◆ 2

登記事項証明書の交付を請求するに当たり、請求人は、利害関係を有することを明らかにする必要はない。

解答：○(正解)

- ・利害関係を明らかにする必要はない。

◆ 3

登記事項証明書の交付を請求する場合は、登記記録に記録されている事項の全部が記載されたもののほか、登記記録に記録されている事項のうち、現に効力を有するもののみが記載されたものを請求することもできる。

解答：○(正解)

- ・登記事項証明書は、全部が記載されたものと一部が記載されたものがあり、現に効力を有するもののみ記載されたものを請求することもできる。

◆ 4

送付の方法による登記事項証明書の交付を請求する場合は、電子情報処理組織を使用して請求することができる。

解答：○(正解)

- ・電子情報処理組織を使用して請求することができる。

国土利用計画法第 23 条の都道府県知事への届出（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

宅地建物取引業者 A が、自ら所有する市街化区域内の 5,000 平方メートルの土地について、宅地建物取引業者 B に売却する契約を締結した場合、B が契約締結日から起算して 2 週間以内に事後届出を行わなかったときは、A 及び B は 6 月以下の懲役又は 100 万円以下の罰金に処せられる場合がある。

解答：×（不正解）

- ・「A 及び B」ではなく B のみが罰則の対象になる。

◆ 2

事後届出に係る土地の利用目的について、甲県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者 C は、甲県知事に対し、当該土地に関する権利を買い取るべきことを請求することができる。

解答：×（不正解）

- ・事後届出をして勧告を受けた者は買取請求ができない。

◆ 3

乙市が所有する市街化調整区域内の 10,000 平方メートルの土地と丙市が所有する市街化区域内の 2,500 平方メートルの土地について、宅地建物取引業者 D が購入する契約を締結した場合、D は事後届出を行う必要はない。

解答：○（正解）

- ・当事者に国や地方公共団体が関わっていれば、事後届出は必要ない。

◆ 4

事後届出に係る土地の利用目的について、丁県知事から勧告を受けた宅地建物取引業者 E が勧告に従わなかった場合、丁県知事は、その旨及びその勧告の内容を公表しなければならない。

解答：×（不正解）

- ・必ず公表する必要はなく、任意で行うことができる。

法令上の制限・他 平成 22 年 問 16 「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

市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとされている。

解答：○(正解)

- ・市街化区域には用途地域を定め、市街化調整区域には定めない。

◆ 2

準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、新たに住居都市、工業都市その他の都市として開発し、及び保全する必要がある区域に指定するものとされている。

解答：×(不正解)

- ・放置すると将来的に整備、開発、保全に支障が生じる恐れがある一定の区域を準都市計画区域と指定することができる。

◆ 3

区域区分は、指定都市、中核市及び特例市の区域の全部又は一部を含む都市計画区域には必ず定めるものとされている。

解答：×(不正解)

- ・中核市及び特例市に必ず定めるとはされていない。

◆ 4

特定用途制限地域は、用途地域内の一定の区域における当該区域の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定めるものとされている。

解答：×(不正解)

- ・「特別用途地区」の説明が書かれているので間違い。
「特定用途制限地域」は、用途地域が定められていない土地の区域内で、合理的な土地利用が行われるよう制限する地域。

都市計画法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。また、各選択肢に掲げる行為は、都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業の施行として行うもの、公有水面埋立法第 2 条第 1 項の免許を受けた埋立地で行うもの並びに非常災害のため必要な応急措置として行うものを含まない。

◆ 1 区域区分が定められていない都市計画区域内において、20 戸の分譲住宅の新築を目的として 5,000 平方メートルの土地の区画形質の変更を行おうとする場合は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○(正解) ・区域区分が定められていない都市計画区域内で建築物を新築する目的の場合、3,000 平方メートル以上の区画形質の変更であれば都道府県知事の許可が必要。

◆ 2 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内において、土地の区画形質の変更を伴わずに、床面積が 150 平方メートルの住宅の全部を改築し、飲食店としようとする場合には、都道府県知事の許可を受けなければならない。

解答：○(正解) ・調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内で、建築物の新築、改築、用途変更、第一種特定工作物の新設をする場合、都道府県知事の許可を受けなければならない。

◆ 3 開発許可を受けた開発区域内において、当該区域内の土地の所有権を有し、かつ、都市計画法第 33 条第 1 項第 14 号に規定する同意を得ていない者は、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、その権利の行使として建築物を新築することができる。

解答：○(正解) ・当該開発工事に同意をしていない者は、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、建築物の建築や、特定工作物を建設することができる。

◆ 4 開発許可申請者以外の者は、開発許可を受けた開発区域のうち、用途地域等の定められていない土地の区域においては、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、都道府県知事の許可を受けなくても、当該開発許可に係る予定建築物以外の建築物を新築することができる。

解答：×(不正解) ・用途地域等の定められていない土地の区域では、開発工事完了の公告後、都道府県知事の許可がなければ予定建築物以外の建築物を新築・改築・用途変更できない。

法令上の制限・他 平成 22 年 問 18 「建築確認」

3階建て、延べ面積 600 平方メートル、高さ 10m の建築物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

当該建築物が木造であり、都市計画区域外に建築する場合は、確認済証の交付を受けなくとも、その建築工事に着手することができる。

解答：×(不正解)

- ・木造建築物の 3 階以上、延べ面積が 500 平方メートルを超え高さが 13m を超え、軒の高さが 9m を超えに該当するものは、建築確認を受け、確認済証の交付をしてもらう必要がある。

◆ 2

用途が事務所である当該建築物の用途を変更して共同住宅にする場合は、確認を受ける必要はない。

解答：×(不正解)

- ・用途が事務所の建築物を、用途変更して共同住宅にする場合、建築確認を受ける必要がある。

◆ 3

当該建築物には、有効に避雷設備を設けなければならない。

解答：×(不正解)

- ・高さが 20m を超える建築物に避雷設備が必要。10m では必要ない。

◆ 4

用途が共同住宅である当該建築物の工事を行う場合において、2 階の床及びこれを支持するはりに鉄筋を配置する工事を終えたときは、中間検査を受ける必要がある。

解答：○(正解)

- ・3 階以上ある共同住宅の、床及びはりに鉄筋を配置する工事で、特定工程を含む場合、工事を終える度に中間検査を受ける必要がある。

法令上の制限・他 平成 22 年 問 19 「用途規制」

建築物の用途規制に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

◆ 1

建築物の敷地が工業地域と工業専用地域にわたる場合において、当該敷地の過半が工業地域内であるときは、共同住宅を建築することができる。

解答：○(正解)

- ・敷地が2つの用途地域にわたる場合、敷地全体の過半に属する用途地域の制限を適用する。工業地域内では共同住宅を建築できる。

◆ 2

準住居地域内においては、原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えないものを建築することができる。

解答：○(正解)

- ・作業場の床面積の合計が150平方メートル以下の原動機を使用する自動車修理工場は、準住居地域内に建築できる。

◆ 3

近隣商業地域内において映画館を建築する場合は、客席の部分の床面積の合計が200平方メートル未満となるようにしなければならない。

解答：×(不正解)

- ・近隣商業地域内には、客席の床面積が200平方メートル以上の映画館を建築できる。

◆ 4

第一種低層住居専用地域内においては、高等学校を建築することができるが、高等専門学校を建築することはできない。

解答：○(正解)

- ・第一種低層住居専用地域内には、幼稚園～高等学校は建築できるが、高等専門学校や大学は建築できない。

宅地造成等規制法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

なお、この問における都道府県知事とは、地方自治法に基づく指定都市、中核市及び特例市にあってはその長をいうものとする。

◆ 1

宅地を宅地以外の土地にするために行う土地の形質の変更は、宅地造成に該当しない。

解答：○（正解）

- ・宅地を非宅地にする工事は、宅地造成にはならない。

◆ 2

宅地造成工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事は、擁壁、排水施設の設置など、宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない。

解答：○（正解）

- ・工事の施工者は、危険を防止するための措置をとる必要がある。

◆ 3

宅地造成工事規制区域内の宅地において、地表水等を排除するための排水施設の除却の工事を行おうとする者は、宅地造成に関する工事の許可を受けた場合を除き、工事に着手する日までに、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

解答：×（不正解）

- ・工事に着手する 14 日前までに知事に届け出る必要がある。

◆ 4

宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者、管理者又は占有者は、宅地造成に伴う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に努めなければならない。

解答：○（正解）

- ・宅地造成工事規制区域内の宅地の所有者は、宅地造成で災害が生じないように、常に安全を維持する必要がある。

土地区画整理法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

施行地区の土地についての土地区画整理事業は、都市計画事業として施行されることから、これを土地収用法第 3 条各号の一に規定する事業に該当するものとみなし、同法の規定を適用する。

解答：×（不正解）

- ・都市計画事業として施行してもいいし、都市計画事業として施行しなくてもいい。

◆ 2

宅地について所有権を有する者は、1 人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

解答：○（正解）

- ・公的機関だけではなく、個人又は数人共同して施工者となり、土地区画整理事業を施行できる。

◆ 3

宅地について所有権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

解答：○（正解）

- ・土地区画整理組合も施工者となり、土地区画整理事業を施行できる。

◆ 4

国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理事業で特別の事情により急施を要すると認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるものについては自ら施行することができる。

解答：○（正解）

- ・国土交通大臣も施工者となり、土地区画整理事業を施行できる。

農地法（以下この問において「法」という）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

◆ 1

農地を相続した場合、その相続人は、法第 3 条第 1 項の許可を受ける必要はないが、遅滞なく、農業委員会にその旨を届け出なければならない。

解答：○（正解）

- ・農地を相続した者は、農業委員会に届け出る必要がある。

◆ 2

宅地に転用する目的で市街化区域外の農地を購入する場合は、農地の権利移動に係る法第 3 条第 1 項の許可のほか、農地転用に係る法第 4 条第 1 項の都道府県知事の許可を受ける必要がある。

解答：×（不正解）

- ・農地を宅地にするために必要なのは 5 条の許可。

◆ 3

会社の代表者が、その会社の業務に関し、法の規定に違反して転用行為をした場合は、その代表者が罰せられるのみならず、その会社も 1 億円以下の罰金刑が科せられる。

解答：○（正解）

- ・法人が農地法に違反した場合、1 億円以下の罰金に処せられる。

◆ 4

賃貸借の存続期間については、民法上は 20 年を超えることができないこととされているが、農地の賃貸借については、50 年までの存続期間が認められる。

解答：○（正解）

- ・農地法は、賃貸借の存続期間が 50 年まで認められる。

法令上の制限・他 平成 22 年 問 23 「贈与税」

特定の贈与者から住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税の選択を可能とする措置）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

65歳未満の親から住宅用家屋の贈与を受けた場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答：×（不正解）

- ・家屋の贈与では適用できない、住宅取得のための資金の贈与なら可能。

◆ 2

父母双方から住宅取得のための資金の贈与を受けた場合において、父母のいずれかが65歳以上であるときには、双方の贈与ともこの特例の適用を受けることはできない。

解答：×（不正解）

- ・父母の片方が65歳未満なら適用可能。

◆ 3

住宅取得のための資金の贈与を受けた者について、その年の所得税法に定める合計所得金額が2,000万円を超えている場合でも、この特例の適用を受けることができる。

解答：○（正解）

- ・この特例に取得制限はない。

◆ 4

相続時精算課税の適用を受けた贈与財産の合計額が2,500万円以内であれば、贈与時には贈与税は課されないが、相続時には一律20%の税率で相続税が課される。

解答：×（不正解）

- ・相続財産が多いほど相続税は高くなる。一律20%ではない。

法令上の制限・他 平成 22 年 問 24 「不動産取得税」

不動産取得税に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

生計を一にする親族から不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

解答：×（不正解）

- ・不動産取得税は課される。

◆ 2

交換により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

解答：×（不正解）

- ・不動産の交換は不動産取得税が課される。

◆ 3

法人が合併により不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

解答：○（正解）

- ・法人の合併で不動産を取得した場合、不動産取得税は課されない。

◆ 4

販売用に中古住宅を取得した場合、不動産取得税は課されない。

解答：×（不正解）

- ・中古住宅を取得した場合、不動産取得税は課される。

法令上の制限・他 平成22年 問25 「鑑定評価」

不動産の鑑定評価に関する次の記述のうち、不動産鑑定評価基準によれば、誤っているものはどれか。

◆1

原価法は、求めた再調達原価について減価修正を行って対象物件の価格を求める手法であるが、建設費の把握が可能な建物のみに適用でき、土地には適用できない。

解答：×（不正解）

- ・原価法は土地にも適用可能。

◆2

不動産の効用及び相対的稀少性並びに不動産に対する有効需要の三者に影響を与える要因を価格形成要因といい、一般的要因、地域要因及び個別的要因に分けられる。

解答：○（正解）

- ・価格形成要因は、(1)一般的要因 (2)地域要因 (3)個別的要因の3つに分けられる。

◆3

正常価格とは、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格をいう。

解答：○（正解）

- ・正常価格とは、市場で形成されるであろう適正な価格。

◆4

取引事例に係る取引が特殊な事情を含み、これが当該取引事例に係る価格等に影響を及ぼしているときは、適正に補正しなければならない。

解答：○（正解）

- ・特殊な事情で価格等に影響を及ぼしているとき、適正な補正をする必要がある。

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、正しいものはどれか。

◆ 1

農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であっても、免許を必要としない。

解答：×（不正解）

- ・ 国、地方公共団体、信託銀行信託会社以外の機関は免許が必要になる。

◆ 2

他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合は、免許が必要になるが、自ら所有する建物を貸借する場合は、免許を必要としない。

解答：×（不正解）

- ・ 自ら転貸するのは取引ではない。免許がなくともできる。

◆ 3

破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合において、その媒介を業として営む者は、免許を必要としない。

解答：×（不正解）

- ・ 破産管財人が破産財団の換価のために売主になる場合、破産管財人は免許が不要。媒介業者は免許が必要。

◆ 4

信託業法第 3 条の免許を受けた信託会社が宅地建物取引業者を営もうとする場合、免許を取得する必要はないが、その旨を国土交通大臣に届け出ることが必要である。

解答：○（正解）

- ・ 信託会社は免許がいらぬ。大臣に届け出ることが条件。

宅建業法 平成 22 年 問 27 「免許」

宅地建物取引業者の免許（この問において「免許」という）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

◆ 1

法人Aの役員のうち、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから5年を経過しない者がいる場合、Aは、免許を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・復権を得ている場合は5年を経過せず、免許を受けることができる。

◆ 2

法人Bの役員のうち、宅地建物取引法の規定に違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行に終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Bは、免許を受けることができない。

解答：○（正解）

- ・役員に宅建業法違反で刑の執行後5年を経過していない者がいる場合、法人は免許を受けられない。

◆ 3

法人Cの役員のうち、刑法第204条(傷害)の罪を犯し懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を経過したが、その経過した日から5年を経過しない者がいる場合、Cは、免許を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・執行猶予を過ぎている場合、5年を経過せず、免許を受けることができる。

◆ 4

法人Dの役員のうち、道路交通法の規定に違反したことにより、科料に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Dは、免許を受けることができない。

解答：×（不正解）

- ・科料は欠格事由にならないので、役員でそのような人がいてもDは免許を受けることができる。