

平成29年度 練習問題 その2

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意事項)

1 問題

問題は2ページから25ページまでの50問です。

試験開始の合図と同時に、ページ数を確認してください。

乱丁や落丁があった場合は、直ちに試験監督員に申し出てください。

2 解答

解答は、解答用紙の「記入上の注意」にしたがって記入してください。

正解は、各問題とも一つだけです。

二つ以上の解答をしたもの及び判読が困難なものは、正解としません。

3 適用法令

問題の中の法令に関する部分は、平成29年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

<問1>

民法第95条本文は、「意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは、無効とする。」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 意思表示をなすに当たり、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない。
- 2 表意者自身において、その意思表示に瑕疵を認めず、民法第95条に基づく意思表示の無効を主張する意思がない場合でも、第三者がその意思表示の無効を主張することができる。
- 3 意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容とし、かつ、その旨を相手方に明示的に表示した場合は、法律行為の要素となる。
- 4 意思表示をなすについての動機は、表意者が当該意思表示の内容としたが、その旨を相手方に黙示的に表示したにとどまる場合にも、法律行為の要素となり得る。

<問2>

AがBの代理人としてB所有の甲土地について売買契約を締結した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 Aが甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、A自らが買主となって売買契約を締結したときは、Aは甲土地の所有権を当然に取得することにはならない。
- 2 Aが甲土地の売却を代理する権限をBから書面で与えられている場合、AがCの代理人となってBC間の売買契約を締結したときは、Cは甲土地の所有権を当然に取得する。
- 3 Aが無権代理人であってDとの間で売買契約を締結した後に、Bの死亡によりAがBを共同で相続した場合、Dは甲土地の所有権を当然に取得する。
- 4 Aが無権代理人であってEとの間で売買契約を締結した後に、Aの死亡によりBが単独でAを相続した場合、Eは甲土地の所有権を当然に取得する。

<問3>

Aが所有者として登記されている甲土地の売買契約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 Aと売買契約を締結したBが、平穩かつ公然と甲土地の占有を始め、善意無過失であれば、甲土地がAの土地ではなく第三者の土地であったとしても、Bは即時に所有権を取得することができる。
- 2 Aと売買契約を締結したCが、登記を信託して売買契約を行った場合、甲土地がAの土地ではなく第三者Dの土地であったとしても、Dの過失の有無にかかわらず、Cは所有権を取得することができる。
- 3 Aと売買契約を締結して所有権を取得したEは、その所有権の移転登記を備えていないかぎり、正当な権原なく甲土地を占有しているFに対し、所有権を主張して甲土地の明渡しを請求することができない。
- 4 Aを所有者とする甲土地につき、AがGとの間で10月1日に、Hとの間で10月10日に、それぞれ売買契約を締結した場合、契約の先後にかかわらず、G、Hいずれか先に登記を備えた方が、所有権を主張することができる。

<問4>

同時履行の抗弁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、正しいものの組み合わせはどれか。

- ア マンションの売買契約に基づく買主の売買代金支払債務と、売主の所有権移転登記に協力する債務は、特別の事情のない限り、同時履行の関係に立つ。
- イ マンションの売買契約がマンション引渡後に債務不履行を理由に解除された場合、契約は遡及的に消滅するため、売主の代金返還債務と、買主の目的物返還債務は、同時履行の関係に立たない。
- ウ マンションの賃貸借契約終了に伴う賃貸人の敷金返還債務と、賃借人の明渡債務は、特別の約定のない限り、同時履行の関係に立つ。

- 1 ア
- 2 アとイ
- 3 イとウ
- 4 アとウ

<問5>

A所有の甲土地を占有しているBによる権利の時効取得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 甲土地が農地である場合、BがAと甲土地につき賃貸借契約を締結して20年以上にわたって賃料を支払って継続的に耕作していても、農地法の許可がなければ、Bは、時効によって甲土地の賃借権を取得することはできない。
- 2 Aから甲土地を買い受けたCが所有権の移転登記を備えた後に、Bについて甲土地所有権の取得時効が完成した場合、Bは、Cに対し、登記がなくても甲土地の所有者であることを主張することができる。
- 3 Bの父が11年間所有の意思をもって平穩かつ公然に甲土地を占有した後、Bが相続によりその占有を承継し、引き続き9年間所有の意思をもって平穩かつ公然に占有していても、Bは、時効によって甲土地の所有権を取得することはできない。
- 4 Bが父から甲土地についての賃借権を相続により承継して賃料を払い続けている場合であっても、相続から20年間甲土地を占有した時は、Bは、時効によって甲土地の所有権を取得することができる。

<問6>

債権譲渡に関する次の1から4までの記述のうち、下記判決文によれば、正しいものはどれか。

(判決文)

民法は、原則として債権の譲渡性を認め（民法第466条第1項）、当事者が反対の意思を表示した場合にはこれを認めない旨定めている（同条第2項本文）ところ、債権の譲渡性を否定する意思を表示した譲渡禁止の特約は、債務者の利益を保護するために付されるものと解される。そうすると、譲渡禁止の特約に反して債権を譲渡した債権者は、同特約の存在を理由に譲渡の無効を主張する独自の利益を有しないのであって、債務者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであるなどの特段の事情がない限り、その無効を主張することは許されないと解するのが相当である。

- 1 債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、債権譲渡禁止の特約は債務者の利益を保護するために付されるものであるため、債権者はいかなるときも当該譲渡が無効であることを主張することは許されない。
- 2 債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、債務者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであれば、譲渡した債権者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許される。
- 3 債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、債権者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであれば、譲渡した債権者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許される。
- 4 債権譲渡禁止特約が付されている債権が債権者から第三者に対して譲渡された場合、債権者に譲渡の無効を主張する意思があることが明らかであるときに限り、債務者が当該譲渡は無効である旨の主張をすることは許される。

<問7>

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 倒壊しそうなA所有の建物や工作物について、Aが倒壊防止の措置をとらないため、Aの隣に住むBがAのために最小限度の緊急措置をとった場合には、Aの承諾の有無にかかわらず、Bはその費用をAに請求することができる。
- 2 建物所有を目的とする借地人は、特段の事情がない限り、建物建築時に土地に石垣や擁壁の設置、盛土や杭打ち等の変形加工をするには、必ず賃貸人の承諾を得なければならない。
- 3 建物の賃貸人が必要な修繕義務を履行しない場合、賃借人は目的物の使用収益に対応する範囲で、賃料の支払を拒絶することができる。
- 4 建物の賃貸人が賃貸物の保存に必要な修繕をする場合、賃借人は修繕工事のため使用収益に支障が生じても、これを拒むことはできない。

<問8>

Aを売主、Bを買主とする甲土地の売買契約（以下この問において「本件契約」という。）が締結された場合の売主の担保責任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 Bが、A所有の甲土地が抵当権の目的となっていることを知りながら本件契約を締結した場合、当該抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失い損害を受けたとしても、BはAに対して、損害賠償を請求することができない。
- 2 Bが、甲土地がCの所有物であることを知りながら本件契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することができないときは、BはAに対して、損害賠償を請求することができない。
- 3 Bが、A所有の甲土地が抵当権の目的となっていることを知りながら本件契約を締結した場合、当該抵当権の実行によってBが甲土地の所有権を失ったときは、Bは、本件契約を解除することができる。
- 4 Bが、甲土地がCの所有物であることを知りながら本件契約を締結した場合、Aが甲土地の所有権を取得してBに移転することができないときは、Bは、本件契約を解除することができる。

<問 9>

Aに雇用されているBが、勤務中にA所有の乗用車を運転し、営業活動のため得意先に向っている途中で交通事故を起こし、歩いていたCに危害を加えた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、誤っているものはどれか。

- 1 BのCに対する損害賠償義務が消滅時効にかかったとしても、AのCに対する損害賠償義務が当然に消滅するものではない。
- 2 Cが即死であった場合には、Cには事故による精神的な損害が発生する余地がないので、AはCの相続人に対して慰謝料についての損害賠償責任を負わない。
- 3 Aの使用者責任が認められてCに対して損害を賠償した場合には、AはBに対して、信義則上相当と認められる限度で求償することができる。
- 4 Cが幼児である場合でも、被害者側に過失があれば過失相殺が考慮されるので、AはCに発生した損害の全額を賠償しなくても良い。

<問 10>

遺言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 自筆証書遺言は、日付と氏名を自書し、押印しても、その内容をワープロ等で印字すれば、有効な遺言とならない。
- 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。
- 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。
- 4 夫婦又は血縁関係がある者でも、同一の証書で有効に遺言をすることはできない。

<問 11>

現行の借地借家法の施行後に設定された借地権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 借地権の当初の存続期間が満了し借地契約を更新する場合において、当事者間でその期間を更新の日から10年と定めたときは、その定めは効力を生じず、更新後の存続期間は更新の日から20年となる。
- 2 借地権の当初の存続期間が満了する場合において、借地権者が借地契約の更新を請求したときに、建物があるときは、借地権設定者が遅滞なく異議を述べたときでも、その異議の理由にかかわらず、従前の借地契約と同一の条件で借地契約を更新したものとみなされる。
- 3 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合、借地権者は地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申入れをすることができる。
- 4 借地権の当初の存続期間中に借地上の建物の滅失があった場合で、借地権者が借地権設定者の承諾を得ないで残存期間を超えて存続すべき建物を築造したときは、借地権設定者は地上権の消滅の請求又は土地の賃貸借契約の解約の申入れをすることができる。

<問 12>

借地借家法第 38 条の定期建物賃貸借（以下この問において「定期建物賃貸借」という。）に関する次の記述のうち、民法及び借地借家法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 居住の用に供する建物に係る定期建物賃貸借契約においては、転勤、療養その他のやむを得ない事情により、賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、床面積の規模にかかわらず、賃借人は同契約の有効な解約の申入れをすることができる。
- 2 期間が 1 年以上の定期建物賃貸借契約においては、賃貸人は、期間の満了の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に賃借人に対し期間満了により賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、当該期間満了による終了を賃借人に対抗することができない。
- 3 公正証書によって定期建物賃貸借契約を締結するときは、賃貸人は、賃借人に対し、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了することについて、あらかじめ、その旨を記載した書面を交付して説明する必要はない。
- 4 賃貸人は、建物を一定の期間自己の生活の本拠として使用することが困難であり、かつ、その期間経過後はその本拠として使用することになることが明らかな場合に限って、定期建物賃貸借契約を締結することができる。

<問 13>

建物の区分所有者等に関する法律（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 管理者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。
- 2 規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者の共用部分の持分は、その有する専有部分の壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積の割合による。
- 3 法又は規約により集会において決議すべきとされた事項であっても、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなされる。
- 4 一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めることができない。

<問 14>

不動産の登記に関する次の記述のうち、不動産登記法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 登記事項証明書の交付の請求は、利害関係を有することを明らかにすることなく、することができる。
- 2 土地所在図、地積測量図、地役権図面、建物図面、各階平面図及び登記簿の附属書類の閲覧の請求は、請求人が利害関係を有することを明らかにすることなく、することができる。
- 3 登記事項証明書の交付の請求は、請求情報を電子情報処理組織を使用して登記所に提供する方法では行えない。
- 4 筆界特定書の写しの交付の請求は、請求人が利害関係を有する部分に限り、することができる。

<問 15>

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。

- 1 区域区分は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときに、都市計画に定める市街化区域と市街化調整区域との区分をいう。
- 2 準都市計画区域は、都市計画区域外の区域のうち、相当数建築物その他の工作物の建築若しくは建設又はこれらの敷地の造成が現に行われ、又は行われると見込まれる区域を含み、そのまま土地利用を整序し、又は環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる**一定**の区域をいう。
- 3 再開発等促進区は、地区計画について土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域をいう。
- 4 高層住居誘導地区は、住居と住居以外の用途を適正に配分し、利便性の高い高層住宅の建設を誘導するため、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域等において定められる地区をいう。

<問 16>

次の記述のうち、都市計画法による開発許可を受ける必要のない、又は同法第 34 条の 2 の規定に基づき協議する必要のない開発行為として、正しいものはどれか。ただし、開発許可を受ける必要のある、又は協議する必要のある開発行為の面積については、条例による定めはないものとする。

- 1 市街化調整区域において、国が設置する医療法に規定する病院の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行われる 1,500 m²の開発行為
- 2 市街化区域において、農林漁業を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行われる 1,200 m²の開発行為
- 3 区域区分が定められていない都市計画区域において、社会教育法に規定する公民館の用に供する施設である建築物の建築の用に供する目的で行われる 4,000 m²の開発行為
- 4 都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内に「において、店舗の建築の用に供する目的で行う 12,000 m²の開発行為

<問 17>

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 一室の居室で天井の高さが異なる部分がある場合、室の床面から平均の天井高さが 2.1 m 以上でなければならない。
- 2 ナイトクラブは、原則として、商業地域と準工業地域でのみ建築が可能である。
- 3 石綿以外の物質で居室内において衛生上の支障を生ずるおそれがあるものとして政令で定める物質は、ホルムアルデヒドとクロルピリホスがある。
- 4 高さが 31.0m の建築物には原則として非常用の昇降機を設ける必要はない。

<問 18>

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築物が防火地域及び準防火地域にわたる場合、原則として、当該建築物の全部について防火地域内の建築物に関する規定が適用される。
- 2 防火地域内においては、3階建て、延べ面積が 200 平方メートルの住宅は耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。
- 3 防火地域内において建築物の屋上に看板を設ける場合には、その主要な部分を難燃材料で造り、又はおおわなければならない。
- 4 防火地域にある建築物は、外壁が耐火構造であっても、その外壁を隣地境界線に接して設けることはできない。

<問 19>

建築基準法(以下この問において「法」という。)に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。ただし、他の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可については考慮しないものとする。

- 1 一定の地下の部分の床面積が、全体の延べ床面積の1/3までは容積率に不算入とされる規定は、建物の用途が住宅の場合だけでなく、老人ホーム等についても適用されるようになった。
- 2 容積率の制限は、都市計画において定められた数値と、建築物の前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。）の幅員が12m未満である場合には、当該前面道路の幅員のメートルの数値に法第52条第2項各号に定められた数値を乗じて得られた数値との、どちらか大きい方を採用することができる。
- 3 法が施工された時点で現に建築物が並んでいる幅員4m未満の道路は、特定行政庁の指定がなくとも法上の道路となる。
- 4 第二種住居地域内において、工場に併設した倉庫であれば倉庫業を営む倉庫の用途に供してもよい。

<問 20>

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、中核市にあってはその長をいうものとする。

- 1 都道府県知事は、造成宅地防災区域内の造成宅地について、宅地造成に伴う災害で、相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの防止のため必要があると認める場合は、その造成宅地の所有者のみならず、管理者や占有者に対しても、擁壁等の設置等の措置をとることを勧告することができる。
- 2 宅地造成工事規制区域内において、森林を宅地にするために行う切土であって、高さ3mのがけを生ずることとなるものに関する工事を行う場合には、造成主は、都市計画法第29条第1項又は第2項の許可を受けて行われる当該許可の内容に適合した工事を除き、工事に着手する前に、都道府県知事の許可を受けなければならない。
- 3 都道府県知事又はその命じた者若しくは委任した者は、宅地造成工事規制区域又は造成宅地防災区域の指定のため測量又は調査を行う必要がある場合においては、その必要の限度において、他人の占有する土地に立ち入ることができる。
- 4 宅地造成工事規制区域内の宅地において、高さが3mの擁壁の除却工事を行う場合には、宅地造成等規制法に基づく都道府県知事の許可が必要な場合を除き、あらかじめ都道府県知事に届け出なければならない、届出の期限は工事に着手する日の前日までとされている。

<問 21>

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 土地区画整理事業の施行者は、換地処分を行う前において、換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。
- 2 仮換地が指定された場合においては、従前の宅地について権原に基づき使用し、又は収益することができる者は、仮換地の指定の効力発生の日から換地処分の公告がある日まで、仮換地について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができる。
- 3 換地処分の公告があった場合においては、換地計画において定められた換地は、その公告があった日の翌日から従前の宅地とみなされ、換地計画において換地を定めなかった従前の宅地について存する権利は、その公告があった日が終了した時において消滅する。
- 4 土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、当該施行者が土地区画整理組合であるときは、その換地計画について都道府県知事及び市町村長の認可を受けなければならない。

<問 22>

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 法第5条第1項の許可権者は、対象農地が10ヘクタールの場合でも、原則は都道府県知事で、例外的に、農林水産大臣が指定する市町村の区域内にあってはその指定市町村長となる。
- 2 建設業者が、農地に復元して返還する条件で、市街化調整区域内の農地を一時的に資材置場として借りる場合は、法第5条第1項の許可を受ける必要がある。
- 3 市街化調整区域内の農地を宅地に転用する場合は、あらかじめ農業委員会へ届出をすれば、法第4条第1項の許可を受ける必要はない。
- 4 市街化区域内の5ヘクタールの農地を住宅建設のために取得する場合は、あらかじめ農業委員会への届出が必要となる。

<問 23>

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 固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災等によって不明である場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができる。
- 2 市町村長は、一筆ごとの土地に対して課する固定資産税の課税標準となるべき額が、財政上その他特別の必要があるとして市町村の条例で定める場合を除き、30 万円に満たない場合には、固定資産税を課することができない。
- 3 固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格であるが、この価格とは「適正な時価」をいうものとされており、固定資産の価格の具体的な求め方については、都道府県知事が告示した固定資産評価基準に定められている。
- 4 区分所有家屋の各部分の固定資産税は、居住用超高層建築物、いわゆるタワーマンションの場合も、各区分所有者の持分割合で按分することとなる。

<問 24>

住宅用家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率の軽減措置（以下この問において「軽減措置」という。）に関する次の記述のうち、誤ってるものはどれか。

- 1 軽減措置の適用対象となる住宅用家屋は、床面積が50㎡以上で、その住宅用家屋を取得した個人の居住の用に供されるものに限られる。
- 2 軽減措置は、贈与により取得した住宅用家屋に係る所有権の移転登記には適用されないが、競売の場合には適用される。
- 3 軽減措置に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額は、固定資産課税台帳に登録された当該不動産の価格である。
- 4 軽減措置の適用を受けるためには、その住宅用家屋の取得後6か月以内に所有権の移転登記をしなければならない。

<問 25>

地価公示法に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 都市計画区域外の区域でも一定の条件を満たせば公示区域とすることができる。
- 2 正常な価格とは、土地について、自由な取引が行われるとした場合におけるその取引において通常成立すると認められる価格をいい、この「取引」には住宅地とするための森林や農地の取引は含まれない。
- 3 土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定する際は、二人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求めなければならない。
- 4 土地鑑定委員会が標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定した時は、標準地の形状についても公示しなければならない。

<問 26>

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、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A社の代表取締役が、道路交通法違反により罰金の刑に処せられたとしても、A社の免許は取り消されることはない。
- 2 宅地建物取引業者B社の使用人であって、B社の宅地建物取引業を行う支店の代表者が、刑法第 222 条（脅迫）の罪により罰金の刑に処せられたとしても、B社の免許は取り消されることはない。
- 3 宅地建物取引業者C社の非常勤役員が、刑法第 208 条の 3（凶器準備集合及び結集）の罪により罰金の刑に処せられたとしても、C社の免許は取り消されることはない。
- 4 宅地建物取引業者D社の代表取締役が、法人税法違反により懲役の刑に処せられたとしても、執行猶予が付されれば、D社の免許は取り消されることはない。

<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、正しいものはどれか。

- 1 免許を受けていた個人Aが死亡した場合、その相続人Bは、死亡した日から30日以内にその旨をAが免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。
- 2 Cが自己の所有する宅地を駐車場として整備し、賃貸を業として行う場合、当該賃貸の媒介を、免許を受けているD社に依頼するとしても、Cは免許を受けなければならない。
- 3 Eが所有するビルを賃借しているFが、不特定多数の者に反復継続して転貸する場合、EもFも免許を受ける必要はない。
- 4 G社（甲県知事免許）は、H社（国土交通大臣免許）に吸収合併され、消滅した。この場合、H社を代表する役員Iは、当該合併の日から30日以内にG社が消滅したことを国土交通大臣に届け出なければならない。

<問 28>

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）に規定する取引士及び宅地建物取引士証（以下この問において「取引士証」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 宅地建物取引業者は、20戸以上の一団の分譲建物の売買契約の申込みのみを受ける案内所を設置し、売買契約の締結は事務所で行う場合、当該案内所には1人以上の専任の取引士を置く必要がある。
- 2 未成年者は、成年者と同一の行為能力を有していたとしても、成年に達するまでは取引士の登録を受けることができない。
- 3 取引士は、法第35条の規定による重要事項説明を行うにあたり、必ず取引士証を提示しなければならないが、その場合、取引士証の住所欄を黒く塗りつぶしても良いことになった。
- 4 宅地建物取引士資格試験に合格した日から3年以内に取引士証の交付を受けようとする者は、登録をしている都道府県知事の指定する講習を受講する必要はない。

<問 29>

宅地建物取引業者の営業保証金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、誤っているものはどれか。なお、この問において、「還付請求権者」とは、同法第27条第1項の規定に基づき、営業保証金の還付を請求する権利を有する者をいう。

- 1 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者保証協会の社員となった後において、社員となる前に供託していた営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。
- 2 宅地建物取引業者は、一部の支店を廃止したことにより、営業保証金の額が政令で定める額を超えた場合は、還付請求権者に対し所定の期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかったときに、その超過額を取り戻すことができる。
- 3 宅地建物取引業者は、免許の有効期間満了に伴い営業保証金を取り戻す場合は、還付請求権者に対する公告をすることなく、営業保証金を取り戻すことができる。
- 4 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業に関し不正な行為をし、情状が特に重いとして免許を取り消されたときであっても、営業保証金を取り戻すことができる場合がある。

<問 30>

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、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。
- 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、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。
- 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支払金や預り金の返還債務を負うことになったときに、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 31>

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 従業者名簿には、従業者の氏名ほか国土交通省令で定める事項を記載することとなっているが、従業者の住所については記載不要である。
- 2 宅地建物取引業者は、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に必要な都市計画法に基づく開発許可、建築基準法に基づく建築確認その他法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買その他の業務に関する広告をしてはならない。
- 3 媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、売買または交換の申込があったときは、たとえそれが依頼者の希望条件を満たさない場合であっても、遅滞なくその旨を依頼者に報告する義務があるが、この規定に反する特約は有効である。
- 4 宅地建物取引業者は、販売する宅地又は建物の広告に著しく事実と相違する表示をした場合、監督処分の対象となるほか、6月以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることがある。

<問 32>

宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 Aは、実在しない宅地について広告又は虚偽の表示を行ってはならないが、実在する宅地についても、実際に販売する意思がなければ、当該宅地の広告を行うことができない。
- 2 Aは、新築分譲マンションを建築工事の完了前に売却する場合、建築基準法第6条第1項の確認を受ける前において、当該マンションの売買の広告及び売買契約の締結のいずれもすることはできない。
- 3 都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について、Bが開発行為を行い貸主として貸借をしようとする場合、Aは、Bがその許可を受ける前であっても、Bの依頼により当該宅地の貸借の広告をすることができるが、当該宅地の貸借の媒介をすることはできない。
- 4 Aは、都市計画法第29条第1項の許可を必要とする宅地について開発行為を行いCに売却する場合、Cが宅地建物取引業者であっても、その許可を受ける前であれば、当該宅地の売買の予約を締結することができない。

<問 33>

宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、次の記述のうち、宅地建物取引業法第35条の規定により重要事項としての説明が義務付けられていないものはどれか。

- 1 当該建物が土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第6条第1項により指定された土砂災害警戒区域内にあるときは、その旨
- 2 当該建物が住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価を受けた新築住宅であるときは、その旨
- 3 台所、浴室、便所その他の当該建物の設備の整備の状況
- 4 敷金その他いかなる名義をもつて授受されるかを問わず、契約終了時において精算することとされている金銭の精算に関する事項

<問 34>

宅地建物取引業者がマンションの一室の貸借の媒介を行う場合、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、正しいものはどれか。

- 1 敷金の授受の定めがあるときは、その敷金の額、契約終了時の敷金の精算に関する事項及び金銭の保管方法を説明しなければならない。
- 2 建物の区分所有法等に関する法律第2条第3項に規定する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ときは、その内容を説明しなければならない。
- 3 建築基準法に規定する容積率及び建ぺい率に関する制限があるときは、その制限内容を説明しなければならない。
- 4 当該マンションの管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）、住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）及び委託された業務の内容を説明しなければならない。

<問 35>

宅地建物取引業者が行う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、正しいものはどれか。

- 1 建物の売買の媒介を行う場合、当該建物の売主に耐震診断の記録の有無を照会したにもかかわらず、当該有無が判別しないときは、自ら耐震診断を実施し、その結果を説明する必要がある。
- 2 建物の貸借の媒介を行う場合、当該建物が津波防災地域づくりに関する法律第 23 条第 1 項の規定に基づく津波防護施設区域に位置しているときはその旨を説明 する必要があるが、同法第 53 条第 1 項の規定に基づく津波災害警戒区域に位置しているときであつてもその旨は説明する必要はない。
- 3 建物の売買の媒介を行う場合、売主が特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託を行うときは、その措置の概要 を説明する必要があるが、当該建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結を行うときは、その措置の概要を説明する必要はない。
- 4 区分所有権の目的である建物の貸借の媒介を行う場合、その専有部分の用途その他の利用制限に関する規約の定めがあるときはその内容を説明する必要があるが、1 棟の建物又はその敷地の専用使用権に関する規約の定めについては説明する必要がない。

<問 36>

宅地建物取引業者 A 社が行う業務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。）の規定に違反しないものはどれか。なお、この問において「37 条書面」とは、法第 37 条の規定により交付すべき書面をいうものとする。

- 1 A 社は、媒介により建物の貸借の契約を成立させ、37 条書面を借主に交付するに当たり、37 条書面に記名押印をした取引主任者が不在であったことから、取引主任者ではない従業員に 37 条書面を交付させた。
- 2 A 社は、営業保証金を供託している供託所及びその所在地を説明しないままに、自らが所有する宅地の売買契約が成立したので、買主に対し、その供託所等を 37 条書面に記載の上、説明した。
- 3 A 社は、宅地の売買の媒介に際して、売買契約締結の直前に、当該宅地の一部に私道に関する負担があることに気付いた。既に買主に重要事項説明を 行った後だったので、A 社は、私道の負担に関する追加の重要事項説明は行わず、37 条書面にその旨記載し、売主及び買主の双方に交付した。
- 4 A 社は、宅地建物取引業者間での宅地の売買の媒介に際し、当該売買契約に瑕疵担保に関する特約はあつたが、宅地建物取引業者間の取引であつたため、当該特約の内容について 37 条書面への記載を省略した。

<問 37>

宅地建物取引業者A社が宅地建物取引業法（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、法の規定に違反するものはどれか。

- 1 A社は、居住用建物の貸借を媒介し、当該賃貸借契約を成立させた。この際、当該建物の引渡しの時期に関する定めがあったが、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明において、既に借主へ伝達していたことから、37 条書面にはその内容を記載しなかった。
- 2 A社は、建築工事完了前の建物の売買を媒介し、当該売買契約を成立させた。この際、37 条書面に記載する当該建物を特定するために必要な表示については、法第 35 条の規定に基づく重要事項の説明において使用した図書があったため、当該図書の交付により行った。
- 3 A社は、宅地建物取引業者C社が所有する建物について、宅地建物取引業者でない買主から購入の媒介の依頼を受け、当該建物の売買契約を成立させた。この際、C社と当該買主との間では、C社が法第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置を講じており、A社もそのことを知っていたが、37 条書面には当該措置の内容を記載しなかった。
- 4 A社は、自ら売主として宅地建物取引業者でない買主との間で宅地の売買契約を締結した。この際、当該買主の代理として宅地建物取引業者B社が関与していたことから、37 条書面を買主に加えてB社へも交付した。

<問 38>

宅地建物取引業法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。なお、この問において、「35 条書面」とは、同法第 35 条の規定に基づく重要事項を記載した書面を、「37 条書面」とは、同法第 37 条の規定に基づく契約の内容を記載した書面をいうものとする。

- 1 宅地建物取引業者は、抵当権に基づく差押えの登記がされている建物の貸借の媒介をするにあたり、貸主から当該登記について告げられなかった場合でも、35 条書面及び 37 条書面に当該登記について記載しなければならない。
- 2 宅地建物取引業者は、37 条書面の作成を取引士でない従業者に行わせてはならない。
- 3 宅地建物取引業者は、その媒介により建物の貸借の契約が成立した場合、たとえ天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときも、その内容を 37 条書面に記載する必要はない。
- 4 37 条書面に記名押印する取引士は、35 条書面に記名押印した取引士と必ずしも同じ者である必要はない。

<問 39>

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との間で締結した宅地の売買契約について、Bが宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づき、いわゆるクーリング・オフによる契約の解除をする場合における次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 Bが、自ら指定したホテルのロビーで買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられず、その3日後、Aのモデルルームで契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができる。
- 2 Bは、テント張りの案内所で買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、契約を締結した。その5日後、代金の全部を支払い、翌日に宅地の引渡しを受けた。この場合、Bは売買契約を解除することができない。
- 3 Bは、喫茶店で買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて書面で告げられ、翌日、喫茶店で契約を締結した。その5日後、契約解除の書面をAに発送し、その3日後に到達した。この場合、Bは売買契約を解除することができない。
- 4 Bは、自ら指定した知人の宅地建物取引業者C（CはAから当該宅地の売却について代理又は媒介の依頼を受けていない）の事務所で買受けの申込みをし、その際にAからクーリング・オフについて何も告げられず、翌日、Cの事務所で契約を締結した場合、Bは売買契約を解除することができる。

<問 40>

宅地建物取引業者Aが自ら売主として、B所有の宅地（以下この問において「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 41>

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と建物の売買契約を締結する場合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、誤っているものはどれか。

- 1 Bが契約の履行に着手するまでにAが売買契約の解除をするには、手付の3倍に当たる額をBに償還しなければならないとの特約を定めることができる。
- 2 Aの違約によりBが受け取る違約金を売買代金の額の10分の3とするの特約を定めることができる。
- 3 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・オフによる売買契約の解除があった場合には、Aが契約の履行に着手していても、契約は無条件に撤回されるので、AはBに対して、それに伴う損害賠償を請求することができない。
- 4 Aは、瑕疵担保責任を負うべき期間として、引渡しの日から2年で、かつ、Bが瑕疵を発見した時から30日以内とする特約は、買主に不利であるため、定めることができない。

<問 42>

宅地建物取引業者A（消費税課税事業者）は、B所有の建物について、B及びCから媒介の依頼を受け、Bを貸主、Cを借主とする定期借家契約を成立させた。この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、誤っているものはどれか。なお、1か月分の借賃は13万円、保証金（Cの退去時にCに全額返還されるものとする。）は300万円とする。

- 1 建物が店舗用である場合、AがCから受け取ることができる報酬の限度額は、140,400円である。
- 2 Aは、媒介報酬の限度額のほかに、Bの依頼によって行う特別の広告の料金に相当する額を報酬に合算して、Bから受け取ることができる。
- 3 建物が居住用である場合、AがB及びCから受け取ることができる報酬の限度額は、B及びCの承諾を得ているときを除き、それぞれ70,200円である。
- 4 定期借家契約の契約期間が終了した直後に、AがBC間の定期借家契約の再契約を成立させた場合にAが受け取る報酬については、宅地建物取引業法の規定は適用されない。

<問 43>

宅地建物取引業者が行う業務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 建物の販売に際して、当該建物の売買契約の締結後、既に購入者に対する建物引渡債務の履行に着手していたため、当該売買契約の手付放棄による解除を拒んだ。
- 2 建物の販売に際して、手付について貸付けをすることにより売買契約の締結の誘引を行ったが、契約の成立には至らなかった。
- 3 建物の販売に際して、不当に高額報酬を要求したが、実際には国土交通大臣が定める額を超えない報酬を受け取った。
- 4 建物の販売に際して、利益を生ずることが確実であると誤解させる断定的判断を提供する行為をしたが、実際に売買契約の成立には至らなかった。

<問 44>

宅地建物取引業者 A（甲県知事免許）に対する監督処分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が、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から受けた業務停止の処分に違反した場合でも、乙県知事は、Aの免許を取り消すことはできない。
- 2 Aが、乙県の区域内の業務に関し乙県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合でも、甲県知事は、Aに対し業務停止の処分をすることはできない。
- 3 Aが、甲県の区域内の業務に関し甲県知事から指示を受け、その指示に従わなかった場合で、情状が特に重いときにあつては、国土交通大臣は、Aの免許を取り消すことができる。
- 4 Aの取締役が宅地建物取引業の業務に関し、建築基準法の規定に違反したとして罰金刑に処せられた場合でも、甲県知事は、Aに対して必要な指示をすることができない。

<問 45>

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 自ら売主として新築住宅を販売する宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする場合、当該新築住宅の売買契約を締結するまでに、当該新築住宅の買主に対し、当該供託をしている供託所の所在地、供託所の表示等について記載した書面を交付して説明しなければならない。
- 2 住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅の買主が保険料を支払うことを約し、住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約である。
- 3 宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。
- 4 自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日から起算して50日を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

<問 46>

独立行政法人住宅金融支援機構（以下この問において「機構」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 機構は、住宅の建設又は購入に必要な資金の貸付けに係る金融機関の貸付債権の譲受けを業務として行っているが、当該住宅の建設又は購入に付随する土地又は借地権の取得に必要な資金の貸付けに係る貸付債権については、譲受けの対象としていない。
- 2 機構は、災害により、住宅が滅失した場合において、それに代わるべき建築物の建設又は購入に必要な資金の貸付けを業務として行っている。
- 3 機構は、貸付けを受けた者とあらかじめ契約を締結して、その者が死亡した場合に支払われる生命保険の保険金を当該貸付けに係る債務の弁済に充当する団体信用生命保険に関する業務を行っている。
- 4 機構が証券化支援事業（買取型）により譲り受ける貸付債権は、自ら居住する住宅又は自ら居住する住宅以外の親族の居住の用に供する住宅を建設し、又は購入する者に対する貸付けに係るものでなければならない。

<問 47>

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 宅地建物取引業者が自ら所有する不動産を販売する場合の広告には、取引態様の別として「直販」と表示すればよい。
- 2 改装済みの中古住宅について、改装済みである旨を表示して販売する場合、広告中には改装した時期及び改装の内容を明示する必要はない。
- 3 取引しようとする物件の周辺に存在するデパート、スーパーマーケット等の商業施設については、現に利用できるものでなければ広告に表示することはできない。
- 4 販売する土地が有効な利用が阻害される著しい不整形画地である場合には、実際の土地を見れば不整形画地であることが認識できても、当該土地の広告にはその旨を表示する必要がある。

<問 48>

次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 平成 29 年地価公示（平成 29 年 3 月公表）によれば、平成 28 年 1 月以降の 1 年間の地価は、全国平均では、住宅地はわずかに下落しているものの下落幅は縮小しており、全用途平均では 2 年連続の上昇となった。
- 2 平成 29 年版土地白書（平成 29 年 5 月公表）によれば、平成 27 年の土地取引件数は約 129 万件で、わずかではあるが 2 年連続の増加となっている。
- 3 建築着工統計（平成 29 年 1 月公表）によれば、分譲住宅の着工戸数は、マンション、一戸建住宅ともに平成 27 年から 2 年連続で前年に比べ減少している。
- 4 平成 28 年度国土交通白書（平成 29 年 6 月公表）によれば、平成 28 年 3 月末時点の宅地建物取引業者数は 123,416 業者となっており、前年 3 月末時点に比べ減少した。

<問 49>

土地に関する次の記述のうち、最も不適当なものはどれか。

- 1 住宅地としての立地条件として最も基本的な条件は、地形、地盤に関することである。
- 2 埋立地は一般に海面に対して数mの比高を持ち、干拓地より災害に対して危険である。
- 3 低地は一般に津波や地震などに対して弱く、防災の見地からは住宅地として好ましくない。
- 4 山麓部の利用に当たっては、背後の地形、地質、地盤について十分吟味する必要がある。

<問 50>

建築物の構造と材料に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 常温において鉄筋と普通コンクリートの熱膨張率は、大きな相違がある。
- 2 コンクリートの圧縮強度は、引張強度よりはるかに大きい。
- 3 木材の強度は、含水率が大きい状態のほうが大きくなる。
- 4 集成材は、単板などを積層したもので、大規模な木造建築物には向かない。