

# 2024年版 ゼロから宅建士ベーシックブック

問題を解こう /

宅建業法

問題編



\*法改正などにあわせて、一部問題は改題しています。

次の問題文を読んで、正しいものは○、誤っているものは×で答えてください。



## 講義1 宅建業について

01 check▶□□□

(令和元・問42-4)

都市計画法に規定する準工業地域内において、建築資材置場の用に供せられている土地は宅地である。

02 check▶□□□

(令和2(10月)・問26-3)

個人Aが、転売目的で競売により取得した宅地を多数の区画に分割し、宅地建物取引業者Bに販売代理を依頼して、不特定多数の者に分譲する事業を行おうとする場合には、免許を受けなければならない。

03 check▶□□□

(平成24・問27-2)

A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、宅地建物取引業の免許を受けているB社に依頼するとしても、Aは免許を受けなければならない。



## 講義2 宅建業の免許

04 check▶□□□

(令和2(10月)・問26-4)

宅地建物取引業者A(甲県知事免許)は、甲県内に2以上の事務所を設置してその事業を営もうとする場合には、国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならない。

05 check▶□□□

(令和3(12月)・問29-3)

個人である宅地建物取引業者A(甲県知事免許)が死亡した場合、Aの相続人は、Aの死亡の日から30日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。

06 check▶□□□

(平成29・問36-4)

宅地建物取引業者である法人Aが、宅地建物取引業者でない法人Bに吸収合併されたことにより消滅した場合、一般承継人であるBは、Aが締結した宅地又は建物の契約に基づく取引を結了する目的の範囲内において宅地建物取引業者とみなされる。

07 check▶□□□

(令和元・問43-2)

免許を受けようとする法人の政令で定める使用人が、刑法第252条(横領)の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を満了している場合、その満了の日から5年を経過していなくても、当該法人は免許を受けることができる。

08 check▶□□□

(令和5・問32-4)

宅地建物取引業者A(甲県知事免許)が、その業務に関し展示会を甲県内で実施する場合、展示会を実施する場所において売買契約の締結(予約を含む。)又は売買契約の申込みの受付を行うときは、Aは展示会での業務を開始する日の5日前までに展示会を実施する場所について甲県知事に届け出なければならない。

09

check▶□□□

(令和2(12月)・問41-3)

宅地建物取引業者は、帳簿を各事業年度の末日をもって閉鎖するものとし、閉鎖後5年間当該帳簿を保存しなければならないが、自ら売主となり、又は売買の媒介をする新築住宅に係るものにあつては10年間保存しなければならない。



### 講義3 宅地建物取引士

10

check▶□□□

(令和元・問44-1)

業務停止の処分に違反したとして宅地建物取引業の免許の取消しを受けた法人の政令で定める使用人であった者は、当該免許取消しの日から5年を経過しなければ、登録を受けることができない。

11

check▶□□□

(令和元・問44-2)

宅地建物取引業者A(甲県知事免許)に勤務する宅地建物取引士(甲県知事登録)が、宅地建物取引業者B(乙県知事免許)に勤務先を変更した場合は、乙県知事に対して、遅滞なく勤務先の変更の登録を申請しなければならない。

12

check▶□□□

(令和2(10月)・問28-2)

宅地建物取引士証の有効期間の更新の申請は、有効期間満了の90日前から30日前までにする必要がある。

13

check▶□□□

(令和2(12月)・問38-ウ)

宅地建物取引士は、重要事項説明書を交付するに当たり、相手方が宅地建物取引業者である場合、相手方から宅地建物取引士証の提示を求められない限り、宅地建物取引士証を提示する必要はない。

14

check▶□□□

(平成30・問32-4)

甲県知事の登録を受けている宅地建物取引士が、乙県知事から事務の禁止の処分を受けた場合は、速やかに、宅地建物取引士証を乙県知事に提出しなければならない。

15

check▶□□□

(令和3(12月)・問37-2)

宅地建物取引士の氏名等が登載されている宅地建物取引士資格登録簿は一般の閲覧に供されることとはされていないが、専任の宅地建物取引士は、その氏名が宅地建物取引業者名簿に登載され、当該名簿が一般の閲覧に供される。



### 講義4 営業保証金・保証協会

16

check▶□□□

(令和4・問41-イ)

営業保証金の還付により、営業保証金が政令で定める額に不足することとなったため、国土交通大臣又は都道府県知事から不足額を供託すべき旨の通知書の送付を受けた宅地建物取引業者は、その送付を受けた日から2週間以内にその不足額を供託しなければならない。

17

check▶□□□

(令和2(12月)・問33-4)

免許権者は、宅地建物取引業者が宅地建物取引業の免許を受けた日から3月以内に営業保証金を供託した旨の届出をしないときは、その届出をすべき旨の催告をしなければならず、その催告が到達した日から1月以内に届出がないときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができる。

18 check▶□□□

(令和2(10月)・問35-1)

宅地建物取引業者Aから建設工事を請け負った建設業者は、Aに対する請負代金債権について、営業継続中のAが供託している営業保証金から弁済を受ける権利を有する。

19 check▶□□□

(平成28・問40-1・改)

現金と国債証券で営業保証金を供託している宅地建物取引業者Aは、本店を移転したため、その最寄りの供託所が変更した場合は、遅滞なく、移転後の本店の最寄りの供託所に新たに営業保証金を供託しなければならない。

20 check▶□□□

(令和2(12月)・問30-1)

本店と3つの支店を有する宅地建物取引業者が宅地建物取引業保証協会(以下「保証協会」)に加入しようとする場合、当該保証協会に、110万円の弁済業務保証金分担金を納付しなければならない。

21 check▶□□□

(令和3(12月)・問39-3)

宅地建物取引業者で保証協会に加入しようとする者は、その加入した日から1週間以内に、政令で定める額の弁済業務保証金分担金を当該保証協会に納付しなければならない。

22 check▶□□□

(令和2(10月)・問36-3)

保証協会は、弁済業務保証金の還付があったときは、当該還付に係る社員又は社員であった者に対し、当該還付額に相当する額の還付充当金をその主たる事務所の最寄りの供託所に供託すべきことを通知しなければならない。

23 check▶□□□

(平成30・問44-4)

宅地建物取引業者Aは、その一部の事務所を廃止したときは、保証協会が弁済業務保証金の還付請求権者に対し、一定期間内に申し出るべき旨の公告をした後でなければ、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができない。



## 講義5 業務上の規制

24 check▶□□□

(令和2(12月)・問27-2)

宅地建物取引業者は、建築確認申請中の建物について、建築確認申請中である旨を表示すれば、自ら売主として当該建物を販売する旨の広告をすることができる。

25 check▶□□□

(令和元・問35-4)

宅地建物取引業者Aは、宅地の貸借の媒介に際し、当該宅地が都市計画法第29条の許可の申請中であることを知りつつ、賃貸借契約を成立させた。これは宅地建物取引業法に違反しない。

26 check▶□□□

(令和4・問35-1)

宅地建物取引業者の従業者である宅地建物取引士は、取引の関係者から事務所で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従業者名簿又は宅地建物取引士証を提示することで足りる。

27 check▶□□□

(令和5・問28-ア・改)

宅地建物取引業者Aの従業員Bが、Cが所有する戸建住宅の買取りを目的とした訪問勧誘をCに対して行ったところ、Cから「契約の意思がないので今後勧誘に来ないでほしい」と言われたことから、後日、Aは、別の従業員Dに同じ目的で訪問勧誘を行わせて、当該勧誘を継続したとしても宅地建物取引業法には違反しない。

28

check▶□□□

(平成30・問33-2)

宅地建物取引業者 A は、B との間で甲住宅の売却について専属専任媒介契約を締結した場合、当該媒介契約締結日から7日以内（休業日を含まない。）に、指定流通機構に甲住宅の所在等を登録しなければならない。



## 講義6 報酬額の制限

29

check▶□□□

(令和5・問34-イ・改)

宅地建物取引業者 A が貸主 B から建物の貸借の媒介の依頼を受けた場合、B から事前に特別な広告の依頼があったので、依頼に基づく大手新聞掲載広告料金に相当する額を B に請求し、受領した。これは、宅地建物取引業法の規定に違反する。

30

check▶□□□

(令和2(10月)・問30-4)

宅地建物取引業者 A（消費税課税業者）が単独で行う事務所用建物の貸借の媒介に関し、A が受ける報酬の合計額が借賃の1.1か月分以内であれば、A は依頼者の双方からどのような割合で報酬を受けてもよく、また、依頼者の一方のみから報酬を受けることもできる。

31

check▶□□□

(令和元・問32-3)

既存住宅の売買の媒介について、宅地建物取引業者 A が売主 B に対して建物状況調査を実施する者をあっせんした場合、A は B から報酬とは別にあっせんに係る料金を受領することはできない。



## 講義7 重要事項説明と契約書面(37条書面)

32

check▶□□□

(令和3(12月)・問35-2)

宅地建物取引業者は、その媒介により売買契約が成立したときは、当該契約の各当事者に、遅滞なく、重要事項説明書を交付しなければならない。

33

check▶□□□

(令和2(10月)・問31-2)

建物の売買の媒介を行う場合、当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているか照会を行ったにもかかわらず、その存在の有無が分からないときは、宅地建物取引業者自らが石綿の使用の有無の調査を実施し、その結果を重要事項として説明しなければならない。

34

check▶□□□

(令和元・問39-1)

既存住宅の貸借の媒介を行う場合、建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況について重要事項として説明しなければならない。

35

check▶□□□

(令和2(12月)・問35-ア)

宅地建物取引業者 A が建物の売買契約を成立させた場合においては、37条書面を買主に交付するに当たり、37条書面に記名した宅地建物取引士ではない A の従業者が当該書面を交付することができる。

36

check▶□□□

(令和元・問34-4)

宅地建物取引業者は、その媒介により契約を成立させ、37条書面を作成したときは、宅地建物取引業法第35条に規定する書面に記名した宅地建物取引士をして、37条書面に記名させなければならない。

37

check▶□□□

(平成29・問38-3)

宅地建物取引業者 A は、媒介により宅地の売買契約を成立させた場合において、契約の解除に関する定めがあるにもかかわらず、37条書面にその内容を記載しなかった。これは宅地建物取引業法の規定に違反しない。

38

check▶□□□

(平成29・問40-1)

宅地建物取引業者 A は、中古マンションの売買の媒介において、当該マンションの代金の支払の時期及び引渡しの時期について、重要事項説明書に記載して説明を行ったので、37条書面には記載しなかった。これは宅地建物取引業法の規定に違反しない。



## 講義8 自ら売主の8種制限

39

check▶□□□

(令和2(12月)・問39-1)

宅地建物取引業者ではない買主 B は、自ら売主である宅地建物取引業者 A の仮設テント張りの案内所で買受けの申込みをし、2日後、Aの事務所で契約を締結した上で代金全額を支払った。その5日後、Bが、宅地の引渡しを受ける前に当該契約について解除の書面を送付した場合、Aは代金全額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。

40

check▶□□□

(平成30・問29-2)

売主 A 及び買主 B がともに宅地建物取引業者である場合において、当事者の債務の不履行を理由とする契約（建物の売買契約、代金2,000万円）の解除があったときの損害賠償の額を600万円とする特約を定めた。

41

check▶□□□

(平成30・問29-3・改)

宅地建物取引業者 A は自ら売主として、宅地建物取引業者ではない B と、A が所有する建物（代金2,000万円）の売買契約を結ぶ場合、500万円の手付を、買主 B より受領することができる。

42

check▶□□□

(令和2(10月)・問42-3)

宅地建物取引業者 A が宅地建物取引業者 B との間で造成工事の完了後に締結する宅地（代金3,000万円）の売買契約においては、A は、宅地建物取引業法第41条の2に定める手付金等の保全措置を講じないで、当該宅地の引渡し前に手付金800万円を受領することができる。

43

check▶□□□

(令和4・問43-2)

宅地建物取引業者 A が、土地付建物の売買契約を締結する場合において、買主との間で、「売主は、売買物件の引渡しの日から1年間に限り当該物件の種類又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る責任を負う」とする旨の特約を設けることができる。

44

check▶□□□

(令和元・問27-ア)

宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物についての自ら売主となる売買契約を締結してはならないが、当該売買契約の予約を行うことはできる。



## 講義9 監督処分と罰則

45 check▶□□□

(令和5・問41-3)

宅地建物取引士が不正の手段により宅地建物取引士証の交付を受けた場合においては、その登録をしている都道府県知事は、情状が特に重いときは、当該宅地建物取引士の登録を削除することができる。

46 check▶□□□

(令和元・問29-ウ)

甲県知事は、宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が免許を受けてから1年以内に事業を開始しないときは、免許を取り消さなければならない。



## 講義10 住宅瑕疵担保履行法

47 check▶□□□

(令和2（12月）・問45-3)

宅地建物取引業者Aは、住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結をした場合、当該住宅を引き渡した時から10年間、当該住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水設備又はガス設備の隠れた瑕疵によって生じた損害について保険金の支払を受けることができる。

48 check▶□□□

(令和2（12月）・問45-1)

宅地建物取引業者Aが、住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が100㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数えることになる。

49 check▶□□□

(令和元・問45-2)

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している場合、当該住宅の売買契約を締結するまでに、当該住宅の宅地建物取引業者ではない買主に対し、供託所の所在地等について、それらの事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

50 check▶□□□

(令和5年・問45-3・改)

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はない買主Bに新築住宅を販売する場合、Aは、当該住宅の最寄りの供託所へ住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしなければならない。



# 2024年版 ゼロから宅建士ベーシックブック

問題を解こう

宅建業法

解答・解説編



\*法改正などにあわせて、一部問題は改題しています。



次の問題文を読んで、正しいものは○、誤っているものは×で答えてください。

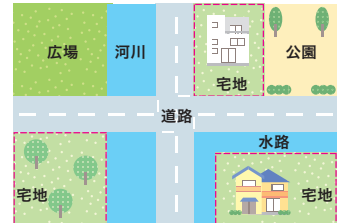


## 講義1 宅建業について

### 01 正解▶○

準工業地域は用途地域です。用途地域内においては、道路、公園、河川、広場、水路など公共施設用地以外の土地であれば、建物が現に建っていても宅地となります。

#### ●用途地域内の土地



### 02 正解▶○

個人Aは売主として、不特定多数の者に対して宅地を分譲するので、免許が必要となります。販売代理を宅建業者に依頼しても、A本人が宅建業を行うことになるからです。宅地を競売で取得したかどうかは関係ありません。

### 03 正解▶×

自ら貸主として自己の所有する宅地を賃貸するのであれば免許は不要です。したがって、Aは、媒介をBに依頼するしにかかわらず、免許不要です。



## 講義2 宅建業の免許

### 04 正解▶×

同一県内に2以上の事務所を設置しても、都道府県知事免許です。都道府県をまたいで複数の県に事務所を設置した場合に、国土交通大臣免許となります。したがって、本問の場合、免許換えの申請は不要です。

### 05 正解▶×

死亡の場合の廃業等の届出の期限は死亡の日からではなく、「死亡を知った日から」30日以内です。

届出事由	届出義務者	届出期限	免許失効時点
死亡(個人業者)	相続人	死亡を知った日から 30日	死亡の時
合併により消滅 (法人業者)	消滅した法人の 代表役員 (社長、理事長など)	その日から 30日以内	合併により 消滅した時
破産手続きの 開始の決定	破産管財人 (破産財産を管理する弁護士)		届出の時
法人が解散	清算人 (解散のあと始末をする人)		
宅建業の廃止	個人業者は本人 法人は会社の代表者		

☆「宅建業を休止する」としても、その旨を届け出なければならないとするような規定は宅建業法にはありません。

06 正解▶○

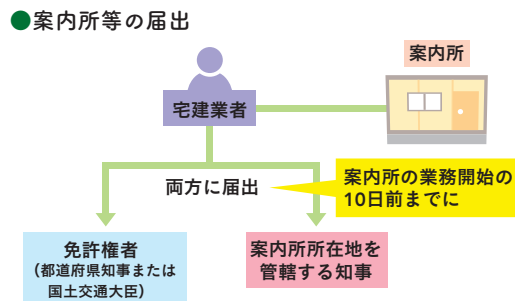
法人Aが消滅したためAの免許は失効しますが、Aが締結した契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、一般承継人であるBは宅建業者とみなされます。

07 正解▶○

法人の政令で定める使用人が懲役刑を受けた場合、その政令で定める使用人は欠格事由に該当するため、法人は免許を受けることができません。ただし、政令で定める使用人の執行猶予期間が満了すれば、5年を経過することなく、法人は免許を受けることができます。

08 正解▶×

売買契約の締結（予約を含む。）や売買契約の申込みの受付を行う案内所等を設置する場合、業務を開始する日の10日前までに、免許権者と案内所の所在地を管轄する都道府県知事に届出を行う必要があります。本問の場合は、「業務を開始する日の5日前まで」となっているので誤りです。



☆案内所の届出は、所在地を管轄する知事を経由して提出します。

09 正解▶×

宅建業者が自ら売主となる新築住宅の場合、帳簿は10年間の保存が必要ですが、新築住宅の売買の媒介をする場合は5年間の保存です。



### 講義3 宅地建物取引士

10 正解▶×

業務停止処分の違反により、免許の取消しを受けた法人の政令で定める使用人であった者は、法人の役員ではないため、登録の欠格事由には該当しないので、免許取消しの日から5年を経過しなくても、登録を受けることができます。

11 正解▶×

勤務先が変更になると、宅建業者の商号または名称と免許証番号にも変更が生じます。この宅建士は甲県知事登録のため、甲県知事に対して、遅滞なく変更の登録を申請しなければなりません。乙県知事ではありません。

宅建士資格登録簿の登録事項

- ①氏名
- ②生年月日
- ③住所
- ④本籍
- ⑤性別
- ⑥試験の合格年月日および合格証書番号
- ⑦宅建業者の業務に従事している場合は、宅建業者の商号または名称と免許証番号
- ⑧登録番号、登録年月日

※上記の①③④⑦は変更が生じた場合、変更の登録が必要になる項目です。

12 正解▶×

宅建士証の更新の申請に期限はありません（交付申請前6カ月以内に行われる法定講習を受ける必要はありません）。なお、宅建業の免許の場合は、有効期間満了の90日前から30日前にする必要があります。

13 正解▶○

相手方が宅建業者の場合は、重要事項説明書の交付のみとなるため、重要事項説明をする必要はありませんので、宅建士証は相手方からの請求がない限り、提示しなくてもかまいません。

14 正解▶×

事務禁止処分を受けた宅建士は、宅建士証の交付を受けている都道府県知事に宅建士証を提出します。したがって、本問の場合は甲県知事に提出します。

15 正解▶○

宅建業者名簿は一般の人でも閲覧可能であり、専任の宅建士の氏名は宅建業者名簿に記載されます。



## 講義4 営業保証金・保証協会

16 正解▶○

免許権者から、不足額を供託すべき旨の通知を受けた日から、2週間以内に不足額を供託する必要があります。これは現金でも有価証券でもかまいません。

17 正解▶○

免許権者は、宅建業者が営業保証金を供託した旨の届出を宅建業の免許を受けた日から3カ月以内に行わない場合、届出をするよう、必ず催告をしなければなりません。催告が宅建業者に到達した日から1カ月以内に営業保証金を供託した旨の届出がない場合、免許権者は、当該宅建業者の免許を取り消すことができます。

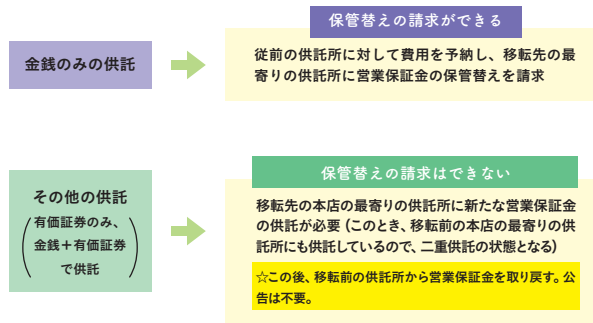
18 正解▶×

営業保証金から弁済を受けることができるのは宅建業に関する取引によって発生した債権のみです。建設工事の請負代金債権は、宅建業に関する取引によって発生した債権ではないため、弁済を受けることはできません。

19 正解▶○

国債証券で供託をしている場合は、保管替えができません。したがって、遅滞なく、営業保証金を移転後の本店の最寄りの供託所に新たに供託しなければなりません。その場合、一時的に二重供託の状態となります。

●本店が移転して、供託所が変わる場合



20 正解▶×

本店60万円+支店30万円×3=150万円の弁済業務保証金分担金の納付が必要です。

21 正解▶×

弁済業務保証金分担金は、保証協会に加入しようとする日までに、保証協会に納付します。

22 正解▶×

還付充当金は、保証協会に納付するように通知します。供託所への供託ではありません。社員は2週間以内に金銭で還付充当金を保証協会に納付しなければなりません。

23 正解▶×

一部事務所の廃止の場合は、還付請求権者に公告をすることなく、弁済業務保証金分担金の返還を受けることができます。



## 講義5 業務上の規制

24 正解▶×

建築確認申請中の建物の販売の場合は、建築確認を受けた後でなければ広告ができません。

25 正解▶○

宅地や建物の貸借の契約は、都市計画法第29条の許可（開発許可）の申請中でも可能です。ただし、売買・交換の契約の媒介はできません。

26 正解▶×

宅建業者が取引先の関係者から従業者証明書の提示を求められたときは、従業者証明書を提示する必要があります。従業者名簿や宅建士証で代替はできません。

27 正解▶×

相手が契約をする意思がないと表示しているにもかかわらず、勧誘を継続することは、宅建業法違反となります。

28 正解▶×

専属専任媒介契約の場合は、媒介契約締結日から5日以内（休業日を含まない）に、指定流通機構に登録しなければなりません。



## 講義6 報酬額の制限

29 正解▶×

宅建業者は建物の売買や交換、貸借の代理・媒介について、原則的に報酬以外の経費等は受領できません。しかし、「特別な広告」つまり依頼者の依頼によって行う広告料金については請求することができます。

30 正解▶○

居住用の建物の貸借の媒介であれば、貸主、借主双方から借賃1カ月分の2分の1＋消費税を受け取るのが原則です。しかし、居住用以外の建物の貸借の媒介の場合にはこのような規定はなく、借賃1カ月分＋消費税の上限の範囲内であれば、どのような割合で受け取っても宅建業法には違反しません。依頼者の一方のみから報酬を受け取ることもできます。

31 正解▶○

建物状況調査を行う者をあっせんしたとしても、報酬とは別にあっせん料を受け取ることはできません。



## 講義7 重要事項説明と契約書面(37条書面)

32 正解▶×

重要事項説明書の交付は売買契約の成立までに行います。また、交付する相手は買主です。契約の各当事者ではありません。

33 正解▶×

石綿の使用の有無の調査結果があれば、重要事項として説明する必要があります。しかし、調査の記録が確認できなかった場合は、その照会で調査義務を果たしたことになるので、宅建業者自らが石綿の使用の有無の調査を行う必要はありません。

34 正解▶×

既存建物の売買・交換の場合は、建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存状況について重要事項として説明が必要ですが、貸借の場合は重要事項としての説明は不要です。

35 正解▶○

37条書面の交付は誰が行ってもかまいません。したがって、37条書面に記名した宅建士ではない宅建業者Aの従業員が行っても問題ありません。

36 正解▶×

重要事項説明書（35条書面）に記名した宅建士と、37条書面に記名する宅建士は別でもかまいません。

37 正解▶×

契約の解除に関する定めがあるときは、37条書面にはその内容を記載しなければなりません。

38 正解▶×

代金の支払時期、宅建・建物の引渡しの時期は、37条書面に必ず記載しなければならない事項です。重要事項説明書に記載して説明しても、37条書面への記載は省略できません。

●契約書面(37条書面)に必ず記載する事項(必要的記載事項)

必ず記載する事項	売買・交換	貸借	重説への記載
①当事者の氏名(法人は名称)および住所	○	○	—
②宅地・建物を特定するために必要な表示(所在・地番など)	○	○	—
③代金・交換差金・借賃の額、支払時期、支払方法	○	○	—
④宅地・建物の引渡し時期	○	○	—
⑤移転登記の申請の時期	○	—	—
⑥既存建物の場合、建物の構造耐力上主要な部分等の状況で、当事者双方で確認した事項	○	—	—



## 講義8 自ら売主の8種制限

39 正解▶×

①申込みの場所として、仮設のテント張りの案内所は、事務所等に該当しないため、クーリング・オフが可能です。②クーリング・オフについて書面で告知を受けた日から起算して8日経過する日までの間であれば、クーリング・オフが可能な期間です。本問にはいつ告知を受けたかが書かれていませんが、申込時に告知を受けたとしてもクーリング・オフが可能な期間です。③代金を全額支払って、宅地の引渡しを受けているとクーリング・オフはできませんが、引渡しは受けていないので、クーリング・オフは可能です。以上から、宅建業者Aは契約の解除を拒むことができません。

●申込みの場所と契約締結の場所が違う場合

申込みの場所	契約締結の場所	クーリング・オフは
事務所・買主の指定した自宅・職場	事務所等以外(喫茶店など)	できない
事務所等以外(喫茶店など)	事務所等	できる

40 正解▶○

宅建業者間の取引ですので、損害賠償の予定の上限(代金の10分の2)の規制は適用されません。

41 正解▶×

本問の場合、宅建業者Aが宅建業者ではないBから受領できる手付金の上限は、売買代金2,000万円の10分の2(2割)ですので、400万円となります。したがって、400万円を超えた金額は無効となります。

●手付額の制限



42 正解▶○

宅建業者間の取引なので、手付金等の保全措置は必要ありません。

43 正解▶×

宅建業法では目的物の種類または品質に関して契約不適合責任についての特約をつける場合は、通知期間を目的物の引渡しの日から2年以上の特約にすることはできますが、民法の規定よりも買主にとって不利な特約はできないため、本問のような特約は無効となります。

\*民法では原則として、目的物の種類または品質の契約不適合については、買主が契約不適合を知った時から1年以内に通知することで、売主に対して責任追及ができます。

44 正解▶×

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だけでなく、売買契約の予約もすることができません。



## 講義9 監督処分と罰則

45 正解▶×

不正の手段により宅建士証の交付を受けた場合は、登録を削除することができるのではなく、登録を削除しなければなりません。

46 正解▶○

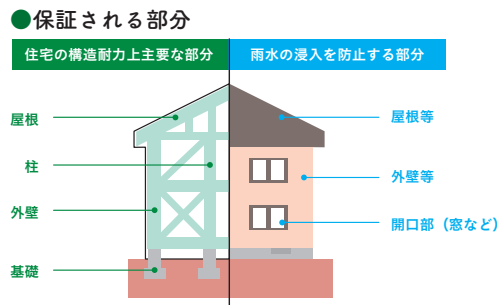
宅建業の免許を受けてから1年以内に事業を開始しない場合は、免許を取り消さなければなりません。



## 講義10 住宅瑕疵担保履行法

47 正解▶×

給湯設備またはガス設備に関しては、保険金の支払いを受けることはできません。受けることができるのは、住宅の構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵により生じた損害についてです。



48 正解▶×

新築住宅の合計戸数の算定に当たり、2戸をもって1戸と数えるのは、住宅の床面積が55㎡以下の場合です。



49 正解▶○

住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしている場合は、契約を締結するまでに、買主に対し、供託所の所在地等について記載した書面（または電磁的記録）を交付して説明をしなければなりません。

50 正解▶×

当該住宅の最寄りの供託所ではなく、宅建業者の主たる事務所の最寄りの供託所に住宅販売瑕疵担保保証金を供託します。