【問 1】 宅地建物取引業者ＡがＢから土地を取得して、宅地に造成し、自ら売主となって、Ｃに分譲する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　ＡＢ間の契約が売買の予約である場合、Ａは、予約完結権を行使するまでの間は、宅地建物取引業者でないＣと、売買契約を締結してはならない。
2　ＡＢ間の売買契約において、開発許可を受けることを停止条件とする特約がある場合、Ａは、その条件が成就する前であっても、Ｃが宅地建物取引業者であれば、Ｃと売買契約を締結することができる。
3　ＡＢ間の売買契約が締結されても、土地の引渡しがすむまでの間は、Ａは宅地建物取引業者でないＣと、売買契約を締結してはならない。
4　ＡＢ間の売買契約において、その効力の発生がＢの代替地取得を条件とする場合、Ａは、その条件が成就するまでの間は、宅地建物取引業者でないＣと、売買契約を締結してはならない。

【問 2】 宅地建物取引業者Ａが自ら売主となって宅地の売買契約を締結した場合における、宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定による売買契約の解除に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1　買主Ｂが宅地建物取引業者である場合、売買契約の締結が現地近くの喫茶店で行われても、Ｂは、当該契約を解除することができない。
2　買主Ｃが宅地建物取引業者でない場合、売買契約の締結がＣの自宅で行われても、その場所の指定がＣの申出によるものであるときは、Ｃは当該契約を解除することができない。
3　買主Ｄが宅地建物取引業者でない場合、売買契約の締結がＡの事務所で行われ、Ａが宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定の適用について書面で説明しないときは、Ｄは、当該宅地の引渡しを受け、かつ、代金の全額を支払うまでの間、当該契約を解除することができる。
4　買主Ｅが宅地建物取引業者でない場合、売買契約（当該宅地の引渡し及び代金の全額の支払いは 1 カ月後とする）の締結が現地のテント張りの案内所で行われ、Ａが宅地建物取引業法第 37 条の 2 の規定の適用について書面で説明したときは、Ｅは、その説明の日から起算して 8 日以内に限り、当該契約を解除することができる。

【問 3】 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。
2　債務不履行を理由とする契約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額の 2 割である 700 万円が上限である。
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。
4　Ａは、当該物件について、一切担保責任を負わない旨の定めをすることができる。

【問 4】 宅地建物取引業者Ａは、自ら売主となって、買主Ｂと 1 億 2,000 万円のマンション（以下この問において「物件」という）の売買契約（手付金 1,500 万円、中間金 4,500 万円、残代金 6,000 万円）を締結した。この場合、宅地建物取引業法第 41 条及び第 41 条の 2 に規定する手付金等の保全措置に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1　Ｂが宅地建物取引業者でない場合、物件の建築工事完了前に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払いと同時に行うときは、Ａは、中間金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
2　Ｂが宅地建物取引業者でない場合、物件の建築工事完了後に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時に行うときは、Ａは、手付金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
3　Ｂが宅地建物取引業者でない場合、宅地建物取引業者Ｃの媒介により、物件の建築工事完了後に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を残代金の支払いと同時に行うときは、Ｃは、Ａが中間金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。
4　Ｂが宅地建物取引業者である場合、物件の建築工事完了前に契約を締結し、その引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時に行うときは、Ａは、手付金を受け取る前に、手付金等の保全措置を講じなければならない。

[問　1]　　正解　4

1　誤り。（宅地建物取引業法 33 条の 2・1 号）宅地建物取引業者Ａが、所有者Ｂとの売買の予約をしていれば、宅地建物取引業者でないＣと売買契約を締結することができる。

2　誤り。（宅地建物取引業法 33 条の 2、36 条、78 条 2 項）33 条の 2 の規定は、宅地建物取引業者間取引では適用除外となるが、本肢の場合、「開発許可を受けること」を停止条件としていることから、開発許可を受ける前の契約として、契約締結等の時期の制限の規定より、業者間でも売買契約を締結することができない。

3　誤り。（宅地建物取引業法 33 条の 2･1 号）Ａが所有者Ｂと売買契約を締結すれば、引渡しの有無を問わずＡはＣと売買契約を締結することができる。

4　正しい。（宅地建物取引業法 33 条の 2・1 号）ＡＢ間の売買契約が停止条件付きであるときは、Ａは条件が成就するまではＣと売買契約を締結することができない。

[問　2]　　正解　3

1　正しい（宅地建物取引業法 78 条 2 項）宅地建物取引業法 37 条の 2 のクーリング・オフの規定は、業者間取引では適用除外となり、Ｂは契約を解除することができない。

2　正しい。（宅地建物取引業法 37 条の 2・1 項、施行規則 16 条の 5・2 号）買主Ｃが申し出た場合のＣの自宅は、事務所等に該当し、売買契約は解除することができない。

3　誤り。（宅地建物取引業法 37 条の 2・1 項）売買契約が業者の事務所で締結されたときは、Ｄがその契約を解除することができない。

4　正しい。（宅地建物取引業法 37 条の 2・1 項 1 号、施行規則 16 条の 5・1 号）テント張りの案内所のように事務所等以外の場所で売買契約を締結した買主は、告知を受けた日から 8 日以内に限り、その契約を解除することができる。

[問　3]　　正解　1

1　正しい。買主に有利な 250 万円の放棄による解除を認める特約は有効である。

2　誤り。債務不履行を理由とする契約解除に伴う損害賠償額の定めがない場合には、実損額を請求することができる。代金の 2 割以内という上限規定はない。

3　誤り。完成物件の場合、受領する手付金等の額が売買代金の 10%を超える場合、又は 1,000 万円を超える場合には、保全措置を講じなければならない。したがって、売主Ａは、手付金を受領する前に手付金等の保全措置を講じなければならない。手付金受領後に保全措置を行うのではない。

4　誤り。担保責任を負わないとする定めは無効である。

[問　4]　　正解　2

手付金等の保全措置が必要となる場合

a　　工事完了前の物件

①　受領する手付金等の額が代金の 100 分の 5（5%）を超える場合

②　代金の 5%を超えていない場合でも、その額が 1,000 万円を超える場合

b　　工事完了後の物件

①　受領する手付金等の額が代金の 10 分の 1（10%）を超える場合

②　代金の 10%を超えていない場合でも、その額が 1,000 万円を超える場合

1　誤り。この場合、上記 a の①にも、②にもあたるので手付金を受領する前に保全措置を講じなければならない。

2　正しい。上記 b の②にあたるので手付金を受領する前に保全措置を講じなければならない。

3　誤り。　手付金等の保全措置を講ずる義務を負うのは売主の宅建業者である。媒介業者Ｃが保全措置を講ずるのではない。

4　誤り。手付金等の保全措置の規定は業者間の取引には適用されず、保全措置を講ずる義務はない。