

## 【択一問題解答】

### 【第1問】

(答) 1

### 【問題の狙い】

今後、不動産流通業界に従事する者に求められるコンプライアンス順守の姿勢はますます強くなることは間違いなく、より一層の体制作りを図る必要がある。

- ① 所有者にとって「鍵＝資産そのもの」であり、それを預かるということは、物件の管理責任を負うということであり、社外の者への鍵の貸出は原則禁止とすべきである。止むを得ず、貸出する場合は依頼者の了解を取り、かつ、身元がしっかりしている者に限り貸出するべきである。
- ② 顧客名簿は会社のものである。  
退職時には、リストの破棄や返却を徹底し、情報保護の誓約書を提出させるなど、情報に対する意識を高める努力が必要である。
- ③ 個人情報・顧客情報に対する認識の低さから、社内でのFAX受送信ルールが徹底されていないケースがよくある。個人情報のFAX送信は不可とし、やむを得ず個人情報・顧客情報をFAXによりやり取りする場合は、受送信ルールを徹底し、受送信の確認を相手方へ行う慎重さが必要である。例えば、FAXは2人一組で相手方のFAX番号を確認しながら送信する。まずは、①テスト送信②相手方の着信確認後に本文はリダイヤルで送信する。など。
- ④ 設備表や告知書は売主にとって大変重要な書類である。断りもなく書類を作成することは、私文書偽造罪の成立の可能性もあることから、社内でもその禁止を徹底しなければならない。売主から代筆を求められることもあるが、書類の目的を売主に説明して、売主自身に作成してもらうようにする必要がある。
- ⑤ お客様が施工業者等の紹介を依頼してくる場合、通常、会社のフィルターを通した信頼できる施工業者等を紹介してもらえると考えている。従って、施工業者等を紹介する場合、必ず会社として行うこととし、個人的な紹介は禁止しなければならない。会社として紹介する場合、会社の責任での行為となるので、お客様にとって安心できるシステムとなる。

- ⑥ 社外にデータを持ち出せば、紛失や盗難の危険があり、第三者に悪用されな  
いとも限らない。顧客の個人情報流出した場合、大きな社会問題となり会  
社の信用を失ってしまうことになる。USBメモリーは便利であるが、顧客  
情報は絶対に社外に持ち出さない。
- ⑦ 実際に売り出していない物件を広告に出す、いわゆる「おとり広告」となる。  
広告掲載に関するチェック体制が整備されていないことは問題である。マニ  
ュアルの整備やシステムの構築などの対策が必要である。
- ⑧ メールアドレスも個人情報にあたり、メールを送信する際には、受け取った  
側が自分以外の送り先のメールアドレスを絶対に読み取れないようにする  
必要がある。BCCは、そのメールが届けられることをほかの人（送り先）に  
知られたくないときに用いるものであり、一斉送信ではこれを利用する。
- ⑨ 管理表などを利用し、管理を一人で行わず、ダブルチェックする体制の整備  
が必要である。
- ⑩ せっかくまとまりそうな契約が団体信用生命保険への病歴告知が原因でロ  
ーンが不可になることを避けたいという自らの業績優先主義によるもの。団  
体信用生命保険への告知に関し、病歴を告知しないよう誘導することは、コ  
ンプライアンス違反を超え、違法なことを認識すべきである。

【第2問】

(答) 3

【問題の狙い】

42条2項道路の権利関係に関する理解を確認する。

【解説】

ア. 不適切

自らがセットバックしたからといって、当然に他の土地の所有者に同じことを求める私法上の権利があるわけではない。建築基準法42条2項の道路に指定されているが、現実に道路として開設されていない土地について、同道路指定土地に隣接する土地の所有者らに、同部分の道路開設を求める私法上の権利はないとする最高裁判決がある。H5.11.26 最高裁 平元(オ)1792号

イ. 適切

道路所有者がみなし道路であることを前提に建物を所有してきた場合に、他の土地所有者に対しみなし道路であることを否定する趣旨の主張をすることは、信義則上許されない。H18.3.23 最高裁 平15(受)1886号

ウ. 適切

問題文のとおり。

エ. 適切

自動車の通行を目的とする通行地役権を有する者は、当該通行地役権の設定された通路上に恒常的に車両を駐車する者に対して、通行妨害行為の禁止を求めることができる。H17.3.29 最高裁 平15(受)1590号

【第3問】

(答) 1

【問題の狙い】

隣地と高低差のある物件の媒介を行うに当たっての注意事項について、理解を確認する。

【解説】

ア. 適切

問題文のとおり。媒介業者の「境界線はAにあるべき」とした思い込みによって紛争となった事例が見られる。境界確認は慎重に行う必要がある。

イ. 適切

問題文のとおり。実務において、地中越境物も紛争となりやすい。

ウ. 適切

問題文のとおり。建築基準法 6 条 (建築物の建築等に関する申請及び確認)、同 88 条 (工作物への準用)、建築基準法施行令 138 条第 1 項 5 号 (工作物の指定)。

エ. 適切

問題文のとおり。擁壁崩落の可能性は買主の購入意思決定に重要な影響を及ぼす事項であり、擁壁の瑕疵の存在を疑うべき事情がある場合は、媒介業者は専門家調査の必要性等についてアドバイスをする必要がある。

【第4問】

(答) 4

【問題の狙い】

居住目的の普通建物賃貸借契約の終了と定期建物賃貸借契約についての理解を確認する。

【解説】

1 誤り

借地借家法は、普通借家契約における賃貸人からの中途解約を認めていない(強行規定)。したがって、契約書に記載があったとしても、Aが中途解約をすることはできない。

2 誤り

普通建物賃貸借契約として成立している契約を何らかの特約を付すことにより定期建物賃貸借契約に切り替えることはそもそも認められない。借地借家法38条所定の手続(特に事前説明文書の手続)を経る必要がある。

3 誤り

普通建物賃貸借契約を一旦終了させて新たに定期建物賃貸借契約を締結し直すことは可能とされているが、「定期借家制度ができた平成12年3月1日前から継続している」、「居住用」の賃貸借契約については、できないこととされている。(平成11年12月15日公布 法律第153号 良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法 附則第3条)

4 正しい

立退料は正当事由を補完するものにすぎず、正当事由が全く存在しない場合には、更新拒絶は認められない。

【第5問】

(答) 1

【問題の狙い】

相続財産についての理解を確認する。

【解説】

ア 誤り

相続人全員が相続放棄をしたとしても、相続財産が直ちに国庫に帰属するわけではない。相続財産管理人が管理し、民法所定の各手続を経てなお残った財産が初めて国庫に帰属することになる。

イ 正しい

記述のとおり。なお、法定相続分に応じた割合による相続を原因とする所有権移転登記がなされた後に遺産分割協議が成立したときは、当該協議により法定相続分を上回る持分を取得した相続人に対し、遺産分割を原因とする所有権移転登記（持分移転登記）を申請することになる。

ウ 誤り

本肢は、無権代理人であるBが本人であるAの土地を売却した後に死亡し、AがBを相続したものであり、本人が無権代理人を相続したというケースである。このような事案において、無権代理人を相続した本人は、無権代理行為の追認を拒絶することができる（最判昭37・4・20）。

なお、Aが死亡し、BがAを相続した場合は、信義則上Bは履行を拒むことができない。

エ 誤り

不動産が相続されると、包括承継であることから、相続人が当該不動産の所有権を取得する。

賃貸人であった被相続人の相続人が複数あった場合、遺産分割がなされない限り、賃貸人たる地位を準共有していることになる。

最高裁は平成17年9月8日以下のように判示した（最判平17・9・8民集59巻7号1931頁）。

遺産は、相続人が数人あるときは、相続開始から遺産分割までの間、共同相続人の共有に属するものであるから、この間に遺産である賃貸不動産を使用管理した結果生ずる金銭債権たる賃料債権は、遺産とは別個の財産

というべきであって、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得するものと解するのが相当である。遺産分割は、相続開始の時に遡ってその効力を生ずるものであるが、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得した賃料債権の帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けないものというべきである。

従って、相続開始から本件遺産分割決定が確定するまでの間に本件不動産から生じた賃料債権は、相続人らがその相続分に応じて分割単独債権として取得したものであり、本件口座の残高は、これを前提として清算されるべきである。

## 【空欄記述式問題解答】

消費者契約法に関する理解を問う。

- ① 取り消す
- ② 無効

**消費者契約法**  
(目的)  
第1条 この法律は、消費者と事業者との間の情報の質及び量並びに交渉力の格差に鑑み、事業者の一定の行為により消費者が誤認し、又は困惑した場合等について契約の申込み又はその承諾の意思表示を 取り消す ことができることとするとともに、事業者の損害賠償の責任を免除する条項その他の消費者の利益を不当に害することとなる条項の全部又は一部を 無効 とするほか、消費者の被害の発生又は拡大を防止するため適格消費者団体が事業者等に対し差止請求をすることができることとすることにより、消費者の利益の擁護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

- ③ 賃貸用のビル・マンション・アパートや貸家を経営する個人、店舗やオフィスなど事業の用として土地や建物を売買・賃貸借する個人など

- ④ ×・宅地建物取引業法  
宅地建物取引業法第40条により、無効となります。

- ⑤ ×・消費者契約法  
売主が事業者で買主が消費者の場合、売主の瑕疵担保責任を免責するという特約は、消費者契約法第8条により無効となります。また、消費者契約法の改正（施行日：平成29年6月3日）により、買主である消費者の解除権を放棄させる特約も無効となりましたので、「目的物に隠れた瑕疵があった場合、売主は修補義務のみを負う。」といった特約も無効です。

また、瑕疵担保責任を負う期間を著しく短くする特約は、消費者契約法第10条に反して無効とされる可能性があります。

- ⑥ ○・民法  
個人間の取引であるため、民法が適用されます。



【記述式問題解答】

問 1	不在者財産管理（人選任・人） <b>制度</b>	
<p>目的が境界確定であるため、筆界特定制度では、（筆界を特定するだけであり）不足。          失踪宣告は、7 年間、所持不明の立証をせねばならず、その後、相続人全員の承諾が必要になることから現実的でない。</p>		
問 2	① 内在するリスク	<p>地中埋設物の存在          （受益者負担金の未納）</p>
	② 追加調査の内容	<p>「地中埋設物の存在」          元々利用していた「浄化槽設備」が地中埋設物として残置されている可能性が高い。          ○公共下水道の利用を開始した際の工事関係書類を確認し、既存の浄化槽の処理に関する工事請負書等の有無及び内容を調査確認する。          ○所有者と相談の上、<b>残置物確認のために試掘調査を実施する。</b>          ○解体業者等に見積り依頼し、<b>撤去費用を調査確認する。</b>          「受益者負担金の未納」          所有者は、被相続人から対象不動産に関する詳細情報を引き継いでいないため、<b>公共下水道の受益者負担金の納付状況について、役所にて調査する。</b></p>
問 3	① 内在するリスク	<p>土壌汚染</p>
	② 想定する理由	<p>・地番 500 番の用悪水路は、かつては、東側の水（河川）までまっすぐに伸長しており、役割を終えた後、旧法定外公共物として払い下げられ、その後、合筆された可能性がある。従って、対象不動産の南側は、排水の浸透で汚染されている可能性がある。</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・あるいは、前面道路には西側から東側に排水が流れる用悪水路（暗渠）が存在する（していた）可能性があり。工場排水などに含まれる有害物質などが暗渠からしみ出し対象不動産の土壤に浸透している可能性がある。</li> <li>・対象不動産は、昭和 54 年に「乙の川不動産」が取得し、509 番 1・509 番 2 に分筆して宅地分譲した土地であるが、「住宅地図」等から分る周辺環境や昭和 54 年に「乙の川不動産」が分筆して宅地分譲した際の水道及びガスについて、道路からの引込管が口径の大きな共用管になっていることから、分筆以前は工場、作業所、共同住宅等の戸建住宅以外の建物が存在していた可能性がある。</li> <li>・工場排水等が排水されていた東側の河川が近く、頻繁に氾濫などを繰り返す河川の場合、汚染された可能性がある。</li> </ul>
<p>③ 調査方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古い住宅地図や航空写真などにより、昭和 54 年以前の用悪水路の経路、対象不動産の所有者、利用方法等について地歴調査する。</li> <li>・法務局にて旧公図、閉鎖謄本、旧土地台帳附属地図、旧土地台帳など追加調査し、土地利用履歴等を確認する。</li> <li>・役所にて用悪水路（暗渠）の経路の確認。旧法定外公物として払い下げられた記録の有無や対象不動産前面に存在するか、あるいはしていたか、既存の側溝との関係など市の管財課・道路課・下水道課・河川課等が保存している管理図等で確認する。</li> <li>・用悪水路沿いの工場など、特に ABC 工業が「有害物質使用特定施設」に該当するかどうか、役所に備付けの事業所届け等を確認（有害物質使用の有無を確認）する。</li> <li>・対象不動産の過去の用途が不明な場合や工場等で利用していた場合、「有害物質使用特定施設」などの届出の有無などについて調査を行い対象不動産の土壤汚染等の可能性を追加調査する。</li> </ul> <p>上記の調査により、土壤汚染等の可能性が想定される場合は、所有者の同意を得て、土壤汚染調査を行う指定調査機関に調査を依頼する必要がある。</p>

問 4	① 内 在 す る リ ス ク	<p>高压線下地</p>
	② 想 定 す る 理 由	<p>公図上、対象不動産の西側及び南側道路向かいの土地の筆が斜めに分筆されており、対象不動産の敷地は、分筆されていないが、西側土地のラインを延長すると対象不動産の南西角付近にかかる可能性が大きい。</p> <p>この部分は、事業決定された計画道路の予定地であることや高压線・地下鉄の地役権など何らかの設定がなされていることが予想される。</p> <p>更に、よく見ると住宅地図上で確認できる高压電線鉄塔の配置（「ABC 工業」の西側及び河川の東側）、及び現場写真（写真 4）から、（地役権設定登記はされていないとはいえ、）対象不動産の南西角付近は、電力会社等の「高压線下地」の制限を受ける可能性がある。</p>
	③ 調 査 内 容	<p>現地の状況及び地番 513 番や 501 番などの登記記録を確認し、地役権等の設定の有無を確認する。送電線を設置する電力会社等への調査を行い、対象不動産が「高压線下地」にあたっていないかを確認した上で、電力会社等との間で「架設送電線路に関する契約書」等の締結の有無、使用料収受の有無や制限の有無、特に対象不動産上に建物・構築物等を建築する場合の高さ制限等について調査する。</p>

★記述式については、内容やキーワードの有無により、部分点を配す。