

## フォローアップ研修

### 強化講座<スコア☆☆☆☆☆(五つ星)編>

東京（平成 28 年 8 月 24 日(水)）

大阪（平成 28 年 9 月 14 日(水)）

福岡（平成 28 年 10 月 7 日(金)）

以下の様な問いに対する解答解説をいただきます。

#### ★瑕疵担保免責

「宅建業者は、企業から社宅の売却を依頼された。古い建物であるため、瑕疵担保免責で契約したいとの申し入れがあったので、消費者である個人の買主と瑕疵担保免責の条項を設け契約した。この条項は有効？」

#### ★瑕疵担保責任期間

「売主が宅建業者、買主が宅建業者ではない会社である場合の不動産売買契約書に、瑕疵担保責任期間を「引渡しの日から 1 年間」とする特約をした場合、商法の適用により、買主は売買の目的物受領後 6 ヶ月以内に瑕疵を発見し、売主にその旨を通知しなければ、瑕疵担保責任を追究することができなくなる？」

#### ★個人情報保護法

「賃貸マンションの 1 棟売りを媒介する場合において、媒介業者が売主から得た賃借人に関する個人情報を事前に買主に提供する行為は、個人情報保護法に定める「第三者提供」に該当するため、必ず、事前に賃借人の承諾を得なければならない？」

#### ★業法47条1号

「土砂災害警戒区域等に指定されていないが、相当する範囲として、都道府県が公報・インターネット等により公表した基礎調査の結果は、買主の取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、重要事項説明を行う必要があり、故意に説明を行わなかった場合、宅建業法に違反する場合もある？」

#### ★売主が破産

「宅地建物の売買契約締結後、残金決済前に売主が破産した。売主の破産管財人は原則として売買契約を解除するか、履行するか選択ができる？」

#### ★セットバック

「C 私道（元地主 A 名義・2 項道路）のみに接面する Y が、建物建築のため一旦セットバックを行ったが、建築後改めて元の場所に塀を設けた場合、C 私道の通行に利害関係を有する X らは Y に対し、当該塀の撤去請求をすることができる？」

#### ★消滅時効

「建物の目的物に隠れた瑕疵がある場合、買主は売主に対して、損害賠償の請求をすることが

できるが、この権利は買主が瑕疵を知った時から1年以内に行使しなければならない。この権利には消滅時効の規定の適用がある？」

**★容積率不算入**

「この住宅に外付けのホームエレベーター（シャフト部分の床面積 1.2 m<sup>2</sup>）を新たに設置する場合、容積率の制限に抵触するため、設置することができない？」

**★43条但し書き**

「法第 43 条 1 項ただし書許可について、地方公共団体によっては事務の迅速化を図るために、一括審査による許可同意基準を定めている。この基準に適合するものは、建築審査会への提出図書が個別審査に比べ軽減され、申請者の負担が軽くなる。」

**★制限行為能力者**

「地方出身の A 君が大学入学を機に単身上京し、建物賃貸借契約を締結した。保証人については、後日、父親が未成年者の行為について同意する意思を持って署名押印した。ところが、入居前に母親が様子を見に上京した際、同意が得られず取り消すこととした。」