

択一式問題 解答

【第1問】

(答) 4

【解説】

1. 不適切。

論理的思考は、CS精神で重要であるが、それはクライアントの満足を第一に考えて、リスクを事前に察知し、安全安心な取引を実現するために修得することが目的であって、取引士の保身のためではない。

2. 不適切。

CS精神で重要なことは、クライアントに及ぼす取引リスクの可能性を事前に予見し、それを回避するため、取引全体を俯瞰、分析できる能力を身に付けることである。

3. 不適切。

CS精神を第一に考えて取引を成立させることは、顧客が自分自身も認識していない潜在的ニーズを引き出し、将来に渡って顧客に満足を提供できる最適な提案を行うことである。

4. 適切。

多くの情報にもとに、論理的思考で内在するリスクを明らかにし、トラブルを未然に防ぐ能力を身につけることで、安心で安全な取引を実現し、将来にわたって顧客に満足を提供できる。

【第2問】

(答) 3

【解説】

1. 不適切

賃貸人(A)は、賃貸中の建物を、その建物に居住し、対抗要件を備えている賃借人(B)の同意を得ることなく買主(C)に売却することができ、その場合には、「賃貸人の地位」がAからCに承継される(大判大正10年5月30日)。

なお、民法改正により、この点が明文化された(改正法605条の2第1項)。

2. 不適切

上記の通り、賃貸人の地位は、AからCに移転するため、AB間の賃貸借契約の内容が、そのままAからCに承継されることになる。新たな賃貸借契約書を取り交わす必要はない。

なお、実務においては、新たな賃貸借契約書を作成することがベターである。

3. 適切

Bが賃料をAとCのどちらに払うべきか分からないと困るので、CがBに賃料を請求するには、登記の移転が必要とされる(最判・昭和49年3月19日)。

なお、民法改正により、この点が明文化された(改正法605条の2第3項)。

4. 不適切

「賃貸人の地位がAからCに移転した場合には、敷金返還債務もAからCに移転される(最判昭和44年7月17日)。」

なお、民法改正により、この点が明文化された(改正法605条の2第4項)。

【第3問】

(答) 4

【解説】

1. 不適切

自筆でサインし実印を押していることにより(印鑑証明書も、添付されている)、立ち退きの合意書がBの真意に基づくものであると認められる可能性が高い状況にはなっている。

しかし、Bが約束を守らずに立ち退かなかった場合、あらためて裁判を行い判決を得るなどしてBを立ち退かせる必要がある(しかも、その裁判の中で、Bは、錯誤や詐欺や強迫なども主張するかも知れない)。その裁判は、どれほど早くても訴えを提起してから半年以上はかかると考えなければならない(錯誤や詐欺などの主張がなされれば、1年以上を覚悟する必要がある)。

とすると、Aは債務不履行の責任をCに対して負う可能性が非常に高いといえる。即ち、この方法は誤りである。本問は、簡単に立ち退かせることができない借家人を立ち退かせることを条件とする不動産の売買契約について、注意すべきポイントを確認する趣旨のものである。

2. 不適切

「半年以上も後に売買契約を締結する」と聞くと、「遅すぎるから間違いだ」と思う人がいるかもしれないが、早い遅いは当事者の主観の問題であり、買主(C)が遅くても構わないと考えるのであれば、それで問題はない。

問題なのは、早く契約を締結したが、立退きをさせることができず、結果的に債務不履行になることである(Aは、Cから損害賠償を請求されることになる)。

借家人を立ち退かせた後、売買契約をするのであれば、債務不履行のリスクは0になるので、この方法は正しいように見える。

しかし、平成12年3月1日より前に締結された普通借家契約を定期借家契約に変更することは、良質な賃貸住宅等の促進に関する特別措置法附則第3条によりできないことになっている。Bが約束を守らずに立ち退かなかった場合、1の解説と同様となる。

3. 不適切

上記1の内容は、3にもそのまま当てはまる。AB間の合意を公正証書にしているも、Bをアパートから立ち退かせるには、裁判手続を行い、判決を得る必要がある(公正証書による強制執行が可能なのは、金銭債権に基づく執行の場合である)。

従って、この方法も誤りである。

4. 適切

即決和解手続をしておけば、Aは判決を得たのと同様の「執行力」を得ることができるので、Bが約束を守らなければ、強制執行を申し立てることにより、Bをアパートから立ち退かせることができる。

半年後に直ちに即決和解による強制執行を申し立てれば、遅くとも2～3か月後には強制執行によりBを立ち退かせることができるので、売買契約が債務不履行となる恐れはないと言って良い。

従って、この方法は正しい。

【第4問】

(答) 4

【解説】

1. 不適切

売買契約における買主の地位は、その相続人に承継される(民法896条)。

従って、売買契約の権利義務は買主の相続人に引き継がれるので、契約が白紙に戻ることはない。

2. 不適切

相続人が複数いる場合には、買主の地位は共同相続されるので(同898条)、本件不動産は複数の相続人により共有されることになる。

共有物の処分は全員の同意の下に行われなければならないので(同251条)、一人だけでは足りない。

なお、一人の相続人との話し合いで足りることにするためには、その一人の相続人が他の相続人全員から話し合いの委任を受けるか、遺産分割の結果、その相続人の単独所有となっていなければならないが(同906条以下)、本問では未だそのような状況には至っていない。

3. 不適切

認知症に罹っていても、例えば軽度であり、意思能力があれば売買契約は必ずしも無効にはならない。

従って、医師の診断書を取るなどして意思能力の有無をキチンと調べる必要があるが、もし意思能力があれば契約は有効となる。

また、意思能力を喪失したら必ず成年後見人がつけられるという訳ではないので、成年後見人がついていないから意思能力があるということにはならない。この点でも、この肢は誤りである。

4. 適切(民法859条の3)

売主Aが居住していた所から他所に移ることによる精神的不安定を考慮した規定であり、将来、自宅に帰る可能性がある以上、既に老人ホーム等に移っていても、成年後見人が自宅を売却するには家裁の許可が必要であり、許可を得ないで行った売買等の処分は無効と解されている。

【第5問】

(答) 3

【解説】

1 適切

記述の通り。

境界が確定していない場合、実測取引を行うようにすべきである。

2 適切

公簿売買であることは、実測による代金精算をせずに、登記上の面積と実測による面積が相違していても代金の清算をしないという取決めにすぎない。売買対象の土地の一部が他人の土地であって、買主がその部分についての権利を取得できず、そのために損害が生じ、あるいは売買の目的を達することができないならば、売主に対して責任を追及することが可能である。

3 不適切

公簿売買であっても、実測した結果、公簿面積と実測面積に大きな差が生じた場合、仲介業者に善管注意義務違反があれば、責任を問われることがある。

4. 適切

記述の通り。

【第6問】

(答) 1

【解説】

1. 不適切

店舗用建物を6棟所有する個人 A は「事業者」と考えられ、自己の事業のために賃借する個人 B も「事業者」である。従って、消費者契約ではない。

2. 適切

賃貸マンションを所有する個人 C は「事業者」であり、自己の居室として賃借する個人 D は「消費者」である。従って、消費者契約である。

3. 適切

自己破産した個人 E の破産管財人は「事業者」であり、自宅として購入する個人 F は「消費者」である。従って、消費者契約である。

4. 適切

宅建業者でない営利法人 G は「事業者」であり、社員 H は居住用のものとして購入するのであれば、「消費者」であり、法人とその社員の契約であっても売買契約自体は、消費者契約である。

【第7問】

(答) 4

【解説】

1. 不適切

遺産分割協議書の記載漏れも考えられる。私道に接道している場合は持分があるか否かは重要な調査項目であり、売主および近隣ヒアリング、過去の登記済権利証(登記識別情報通知)、隣接地を含む登記記録の調査、固定資産税評価証明書等の幅広い調査を行うべきである

2. 不適切

都市計画施設(都市計画道路)の区域において建築物を建築する場合、都市計画法第53条の規定により、あらかじめ都道府県知事(指定都市の場合は市長)の許可を受けなければならない、同法第54条により次のいずれにも該当するものであれば原則として許可される。

- ・容易に移転し、又は除去できるものであること
- ・階数が2以下であること
- ・地階を有しないこと
- ・主要構造部(壁、柱、はり、床、屋根、階段)が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること

しかし、社会情勢の変化に伴い、自治体によっては一定のガイドラインなどに基づいて見直しが実施されている。たとえば、東京都では、都市計画道路の整備状況や、建築の動向をとらえ3階までの建築を可能とする建築制限緩和の基準を設けている(詳細は東京都都市整備局HP参照)。

本ケースにおいて木造3階建てが建てられるか否かは、当該自治体において緩和基準等があるか否かまで確認し説明すべきである。

3. 不適切

建築基準法上の道路でなく、行政も関与していないような通路であっても、何らの制限も受けないわけではない。長年、近隣住人の通行を黙認していたのなら、通行を阻害することが権利の濫用とされる可能性もある。また、囲繞地通行権の存在なども考えられる。近隣の土地の状況・権利関係を確認するとともに、売主・近隣ヒアリングによって今までの経緯を確認し、紛争の恐れがあるようであれば、通路部分を分筆し売買の対象から除外するなどの対応をすべきである。

4. 適切

倒産した会社は、清算終了の登記がある場合でも、実際の清算が完了していない以上、清算の終了までは、なお、存続するものと看做される(会社法第476条)。従って、本件土地の所有権が第三者に移転した場合、通行料や道路掘削承諾料、道路補修費等の請求がなされる可能性がないとは言えない。問題文のとおり。行政窓口などで通常の調査より深く立ち入った調査が必要である。

【第8問】

(答)3

【解説】

1 適切

マップは過去に起こった災害や予測に基づいて作製されるため、ハザードマップを活用する上では、予測では安全とされる地域でも、実際の災害時は被害に遭う可能性があることも考慮すべきである。

2 適切

洪水ハザードマップは、概ね 200 年に 1 回程度の大雨が降った場合、河川堤防が決壊することを想定して作製されたものであり、買主に説明する資料として活用すべきである。

3 不適切

地震ハザードマップは、揺れやすさ、地域の危険度、液状化危険度を示した地図であり、危険度の高い地域などで多くの自治体で公表している。従って、有無を必ず確認し、古い住宅などを取引する際は、地震時の対応策に加え耐震化なども薦めるべきである。

また、土砂災害や建物の倒壊や火災の発生延焼危険地域についても、がけ近辺、古い街並みや建物が密集している地域などにおいて公表されているものが多く、参考とすべきである。

4 適切

土地条件図には地形分類が示されており、例えば旧河道では内水氾濫の危険性や、後背低地では液状化の危険性が予測できる。ハザードマップを作成していない自治体では、その代用として活用すべきである。

【第9問】

(答)1

【解説】

図1はコンクリートブロックの高さまで土が盛られており、完了検査後に増し積みされた擁壁と考えられる。一方、図2はコンクリートブロックまで土が盛られていないことから、単なる「塀」と考えられる。

増し積みされた擁壁は、設計時に想定されていない力(土圧)が加わることにより、崩壊等の可能性が高くなる。

このため、図1は安全性が確認できない擁壁で、追加調査が必要であり、正解は1となる。

【第10問】

(答)4

【解説】

1. 不適切

前段の既存不適格物件と違反建築物の概念に関する説明は正しいが、既存不適格物件はあくまでも当時の建築基準法等の法令に適合して建築されたものであり、新たに増改築工事などをする際には原則として現行規定への適合が求められるものの、建築基準法には一定の緩和措置が設けられており、また、近年において国土交通省により既存不適格建築物に対する規制の緩和、合理化なども図られているので、両者を全く同視して説明することは相当ではない。

2. 不適切

竣工後に完了検査を受け検査済証が交付されている建物は適法な建物であり、少なくとも当時の関係法規に適合していたものとみなされるが、実際には完了検査を受けた直後に違法な増築などがされたケース(例えば、建築確認申請においては吹き抜けだった部分に床が張られ、新たに居室が増やされたようなケース)も存在するため、宅地建物取引業者が重要事項説明(宅地建物取引業法第35条)を行うに際しては、一定の注意が必要であり、常に適法な建物であると説明して全く問題はないというわけではない。

3. 不適切

マンションの一室の売買契約においては、当該居室については建築基準法等の法令に適合していて、当該居室は適法であっても、マンション全体としては建ぺい率や容積率をオーバーしているなどの違反建築物も存在しており、そのような物件については、金融機関は、たとえ当該居室は適法であっても、違反建築物として住宅ローンの融資に慎重な姿勢を取るケースもあるので、仲介業者は、買主の住宅ローンの借り入れの可否について、買主に関する個別事情以外に特段気を配るべき事項は存在しないと断ずることは軽率である。

4. 適切

検査済証が存在しない物件は、確認申請どおりに建築されたのかどうか分からないだけでなく、完了検査を受けなかったことは、明らかな違反である。しかしながら、国土交通省は、既存建築ストックの有効活用や不動産取引の円滑化の観点から、指定確認検査機関等を活用し、検査済証のない建築物について建築基準法への適合状況を調査するための方法等を示したガイドラインである「検査済

証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合調査のためのガイドライン」を平成26年7月に策定・公表した。そして、当該ガイドラインに沿った一定の「現地調査」を実施し、調査を経て作成される報告書は、増改築工事などをする際の「既存不適格調書」の添付資料として活用することができるものとした。

検査済証が存在しない物件には、①完了検査を受けていない場合、②完了検査を受けたが、その後、検査済証を紛失した場合が考えられるが、②の場合は、行政(建築指導課等)にて、「台帳記載事項証明書」を発行してもらえる場合がある。

以上