

第2回

宅建マイスター認定試験

問題

平成30年2月16日実施

【択一問題】

【第1問】

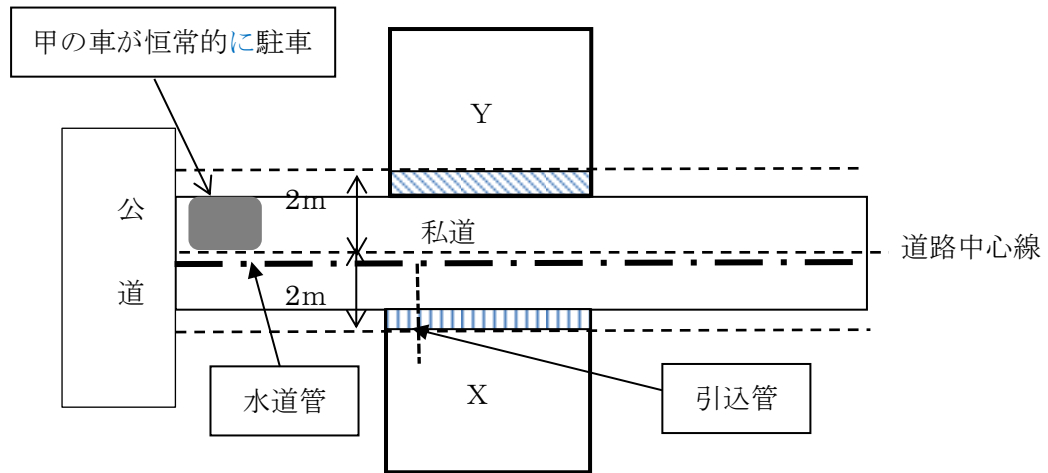
コンプライアンスとは、「法令、社内ルールの順守及び社会倫理に適切な配慮を行い、公正な企業活動を行う」こととされ、違反すると大きな犠牲をはらうことになりかねないが、不動産流通業界には、実績重視主義・自己完結型の事業体制・人材の流動性の高さなどコンプライアンスに抵触しやすい要因が内在しており、一人ひとりが意識し、組織としても体制を整備していく必要がある。コンプライアンスに関する以下の記述のうち、不適切な行動はいくつあるか？

- ① 鍵を預かっている売却物件について、他業者より物件案内の要請があったが、都合がつかなかったため、依頼者の了解を取らないで、その業者に鍵を預けて案内をお願いした。
- ② 以前勤めていた会社の顧客名簿を新しい勤務先で使用した。
- ③ 個人情報や顧客情報のやり取りをFAXで行った。
- ④ 売却物件の設備表や告知書などの売主が作成すべき書類を売主に断わりもなく売主に代わり作成した。
- ⑤ 営業マンが個人的に知っている解体業者を会社に報告せず、顧客に紹介した。
- ⑥ 重説・契約書作成のために、資料をUSBメモリーに保存し、自宅に持ち帰った。
- ⑦ 既に成約している物件についてのインターネット広告を削除し忘れたままになっている。
- ⑧ 買い希望客であるA氏・B氏・C氏に対し、BCCを使わずに、メールで物件資料を一斉送信した。
- ⑨ 媒介契約にかかる業務処理状況の報告を実際とは違う内容で報告した。
- ⑩ 買主のローン借入の申込みに立ち会った際に、買主の病歴を知り、団体信用生命保険の不告知誘導を行った。

1. すべて 2. 4つ 3. 6つ 4. なし

【第2問】

甲所有の私道（建築基準法第42条2項道路・地目：公衆用道路）に関する次の記述のうち、適切なものはいくつあるか。

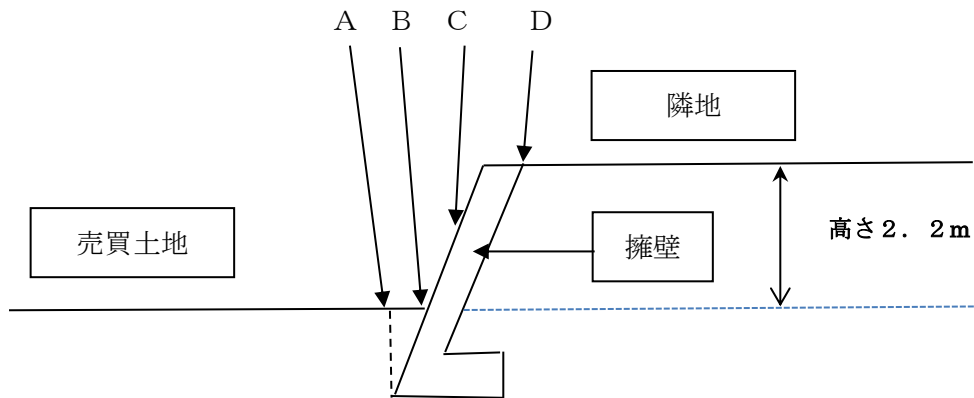


- ア. Xが、セットバックを行った場合には、対面側土地の所有者Yに対して当然にセットバックを行うことを請求できる私法上の権利がある。
- イ. Yが、建物建築のため一旦セットバックを行ったが、建築後改めて私道との境界部分に塀を設けた場合、私道の通行に利害関係を有するXらがYに対し、当該塀の撤去請求をしたとき、Yはこれを拒否することができない。
- ウ. Xが、私道に埋設されている水道管より宅地内に水道管の引き込みを行う場合、甲の掘削承諾を得る必要があるが、Yの承諾を得る必要はない。
- エ. Xが当該道路につき自動車による通行地役権を有している場合には、私道についての所有権を有していないとしても、恒常に車を駐車している甲に対して、通行妨害行為の禁止を求めることができる。

1. 1つ 2. 2つ 3. 3つ 4. 4つ

【第3問】

下図土地の売買（買主の目的は住宅建築）の仲介を行うにあたり、媒介業者の対応として不適切なものはいくつあるか。A～Dは境界の位置である。



- ア. 本件のような場合、境界の位置はA位置にあるのが一般的ではあるが、B、DやCの位置にある場合もありうることから、売主と隣地との境界立会い等において、境界位置の確認、当該擁壁の設置経緯・所有者・管理責任について慎重に確認を行う。
- イ. 境界の位置がBで擁壁は隣地の所有である場合、隣地擁壁の「A－B」間の地中越境についても重要事項説明書に記載する。
- ウ. 当該擁壁は高さが2 mを超えているので、その設置には工作物の確認申請（あるいは宅地造成に関する工事の許可等）が必要であることから、当該擁壁が適法に設置・施工されているかについては、検査済証が発行されているかどうかを確認する。
- エ. 現地調査においては、境界の確認のほか、擁壁に膨らみ・亀裂などの劣化、水抜き穴の不具合等が見られないか、擁壁の構造が二段擁壁・二重擁壁でないかについても確認を行い、当該擁壁に万一強度不足が疑われる事情が見られた場合には、専門家調査の必要性について、依頼者に対し適切にアドバイスを行う必要がある。

1. なし 2. 1つ 3. 2つ 4. 3つ

【第4問】

Aは所有建物を居住目的の普通建物賃貸借契約でBに賃貸しているが、当該建物にAの親族を入居させるために、Bとの契約を終了させることを希望している。

以下の選択肢のうち、正しいものを1つ選びなさい。

1. 契約書に解約の申入れに関する特約があれば、AはBに対して、契約書所定の期間を定めて契約の解約を申し入れることにより、普通建物賃貸借契約を終了させることができる。
2. AとBの間で合意が成立すれば、普通建物賃貸借契約に特約を付けることにより、定期建物賃貸借契約に切り替えることができる。
3. AとBの間で合意が成立すれば、Bがその建物をいつから使用しているかにかかわらず、普通建物賃貸借契約を一旦終了させ、定期建物賃貸借契約を新たに結び直すことができる。
4. Aが賃貸借契約の更新を拒絶しようとする場合、Aに正当事由が全くなければ、立退料をいくら払ったとしても、更新拒絶は認められない。

【第5問】

相続に関する次の記述のうち、正しいものはいくつあるか。

- ア 相続人全員が相続を放棄した場合、被相続人の財産は、直ちに国庫に帰属する。
- イ 不動産所有者が死亡し、その相続人らの中で遺産分割がされる前の時点において、当該不動産について、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をすることができる。
- ウ Bが、Aに無断でAの代理人と称してA所有の土地をCに売った後に死亡し、AがBを単独で相続した。この場合、Aは、Cに対し、甲土地の売主としての履行を拒むことはできない。
- エ 相続財産に収益不動産が含まれる場合、相続発生から遺産分割協議成立までに生じた賃料債権は、特に取り決めがない場合、相続開始の時に遡って、当該収益不動産を相続した者に帰属する。

1. 1つ 2. 2つ 3. 3つ 4. 4つ

【空欄記述問題】

消費者契約法に関する以下の記述について、空欄①～②に当てはまる語句を解答しなさい。

消費者契約法は、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① することができるとするとともに、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② とするなど、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法律である。

この法律は、「消費者」と「事業者」で締結されるあらゆる契約（以下、「消費者契約」という。）を適用対象としており、消費者同士や事業者同士の契約は対象にならない。

「消費者」とは、事業として、または事業のために契約の当事者となる場合を除く個人のことをいう。

「事業者」とは、(1)法人その他の団体及び(2)事業として、または事業のために契約の当事者となる場合における個人のことをいう。

従って、宅建業者については、法人業者はもとより個人業者も該当することになる。

この事業者の概念は、世間一般でいうそれより広いものであり、一定の目的を持ってなされる同種の行為の反復継続を事業というので、「個人であるが、事業者となる場合」には注意を要する。

不動産取引において、個人（非宅建業者）であるが、事業者となる場合の具体的な例を一つ解答しなさい。

③

同法第8条には、事業者の損害賠償責任を免除することに関連すること、同法第9条には、消費者が支払う損害賠償額に関連することが定められ、第10条には、消費者の利益を一方的に害する条項で信義則に反するものの② が規定されているが、具体的には、司法の判断を待つところである。

不動産売買契約の瑕疵担保条項を設定する場合、売主及び買主が以下の表の組み合わせであったとき、民法、宅地建物取引業法、消費者契約法に照らした結果、それぞれ効力は、どの様に解されるか？

以下の表の空欄④～⑥に有効なら「○」、無効なら「×」と解答し、表を完成させ、それぞれ判断の根拠となる法律名を解答しなさい。

[解答例：○…有効、×…無効、△…有効性が争われる可能性あり留意が必要]

売主	買主	瑕疵担保責任内容／期間					
		全免	修補のみ	2年	1年	6ヶ月	3ヶ月
宅建業者	宅建業者	○	○	○	○	○	○
	事業者 (非宅建業)	×	×	○	×	×	×
	消費者	×	④	○	×	×	×
事業者 (非宅建業)	宅建業者	○	○	○	○	○	○
	事業者 (非宅建業)	○	○	○	○	○	○
	消費者	×	⑤	○	△	△	△
消費者	宅建業者	○	○	○	○	○	○
	事業者 (非宅建業)	○	○	○	○	○	○
	消費者	○ (※)	⑥ (※)	○ (※)	○ (※)	○ (※)	○ (※)

(※) 合意した場合

④ ○か×か？ ⇔ 根拠法：

⑤ ○か×か？ ⇔ 根拠法：

⑥ ○か×か？ ⇔ 根拠法：

【記述問題】

宅建マイスターである甲宅地建物取引士（以下、「甲宅建マイスター」という。）は、永田一郎氏から「親から相続で譲り受けた中古住宅とその敷地（以下、「対象不動産」という。）を売却したい。」との依頼（以下、「本件取引」という。）を受けた。

本件取引の調査を担当する乙宅地建物取引士（以下、「乙取引士」という。）による報告内容は、【別紙】「対象不動産の概要及び物件調査報告」（以下、「調査報告」という。）に記載されたとおりである。

調査報告をもとに、乙取引士が指摘した本件取引における留意事項及び想定されるリスクは、以下 1. のとおりである。

乙取引士が指摘した留意事項に関する、下記の【問 1】に答えなさい。

1. 乙取引士の指摘した留意事項など

(1) 敷地内の水道管とガス管がいずれも東側隣地（地番 509 番 2）と共用管である（売主から聴取）。

→ 再建築時には、既存の水道管及びガス管の引込み直しについて、隣地所有者との交渉が必要である。

(2) 平成 20 年から対象不動産の地域は公共下水道の供用開始区域となっているが、「建築計画概要書」では浄化槽を使用している。

(3) 北側隣地地番 511 番の所有者が行方不明である。

→ 現状では、隣地地番 511 番の所有者との立会いが困難であり、境界確認、確定測量が出来ないため、所有者を通じて司法書士へ所有者調査の依頼が必要である。さらに場合によっては、制度の活用も検討する必要がある。

【問 1】 上記の に入る制度名を答えなさい。

報告を受けた甲宅建マイスターは、本件取引を進めるにあたり、乙取引士の調査報告をもとに、さらに留意すべき「内在するリスク」※及びその調査について以下2.のとおり指摘した。

甲宅建マイスターが指摘した事項に関する、以下の各問に答えなさい。

※「内在するリスク」とは、表面的に現れてはいないが、調査によって知り得た情報を論理的に組み立てることで類推することができるリスクのことを言います。

2. 甲宅建マイスターが指摘した事項

- (1) 浄化槽が継続使用されていた場合、「浄化槽点検記録の書類」（浄化槽法 8 条～10 条）が保存されていないか、所有者に確認してもらう必要がある。
- (2) さらに、相続人である所有者は対象物件に居住していないことから、公共下水の供用開始に伴い浄化槽使用から公共下水道へ切り替えている可能性も否定できないため、役所にて、「浄化槽廃止届」（浄化槽法 11 条の 2）の記録の有無を確認する必要がある。

【問 2】 対象不動産の設備が浄化槽から公共下水道へ切り替えられていた場合、上記(1)、(2)以外で想定すべき内在リスクとして重要なものを一つとその追加調査の内容について答えなさい。

- ① 内在するリスク
- ② 追加調査の内容

(3) 地番 498 番 3 他の土地上にある「ABC 工業」は工場として稼働しており、乙取引士のヒアリングにより、現在は暗渠になっている用悪水路（公図及び写真 5、6）を工場排水の排出先として利用していたと推測される。

公図及び現地状況（写真 3、4）をみると、対象不動産の前面には用悪水路としての地番は確認されず、外形上暗渠に接続していないように見えるが、さらに再調査が必要である。

【問 3】 上記(3)の甲宅建マイスターの指摘から想定される内在リスクについて、以下の①から③の間に答えなさい。

- ① 想定される内在リスク
- ② 上記①の内在リスクを想定する理由
- ③ 上記①の内在リスクの調査方法

(4) 乙取引士の調査報告にある「公図」上の対象不動産土地周辺の分筆状況、「住宅地図」及び「現場写真」の周辺環境から、「内在リスク」を想定される事項があるため、追加調査が必要である。

【問 4】 上記(4)で甲宅建マイスターの指摘した想定される「内在リスク」について、以下の①から③の間に答えなさい。

- ① 想定される「内在リスク」
- ② 上記①の内在リスクを想定する理由
- ③ 追加調査すべき内容