

【宅建業法】業務上の規制

1. 守秘義務

宅建業を行っているとお客さんの名前はもちろん、年齢、職業、年収・・・と個人情報を嫌でも知ってしまいます。その個人情報を、あちこちに流しても構わないとしたら、お客さんは、自分の個人情報を話してくれなくなってしまいます。ですから、宅建業法では宅建業者の従業員等に対して、守秘義務を課しています。

宅建業法 75 条の 2

宅地建物取引業者の使用人その他の従業者は、正当な理由がある場合でなければ、宅地建物取引業の業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業者の使用人その他の従業者でなくなつた後であつても、また同様とする。

条文には、「正当な理由がある場合」以外は知り得た秘密を他に漏らしてはならないとなっています。つまり、お客さんが承諾した、裁判所の許可が出たと言う時は、守秘義務が解けると言うことになりません。

出題ポイント

「いかなる理由があつても知り得た秘密を他に漏らしてはならない」と出題があれば、×を付けてください。また、守秘義務は、宅建業者、その使用人、その他の従業者に課せられていますから、宅建業に直接関係のない、パートの事務員さんなども対象に含まれます。さらに、宅建業を辞めた後も守秘義務は続きますので、押えておいてください。

2. 取引態様の別の明示義務

広告規制の箇所でも触れましたが、「売主」「媒介」「代理」・・・と言った、取引態様については、常に明示しなくてははいけません。例えば、広告で明示したから、次は省略できると言ったことはありません。そして、これには例外がありません。ですから、相手が業者だった省略できるとか、取引態様を明示した広告を見たお客さんが来店したから省略できるとかは、一切ない間違いだと単純に覚えればよいこととなります。

3. 故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為の禁止

ここは、解説するまでもないと思いますが、宅建業者は、物件のありのままを、伝えてる必要があります。ですから、業法では、「不実のことを告げる行為（うそを言う）」だけでなく、「事実を告げない行為」黙って隠している行為に対しても禁止とされています。

4. 断定的判断の提供・威圧等の行為の禁止

まだ経験の浅い、宅建業者はやってしまうのですが、「この土地は、将来、必ず値上がりします」「隣の空き地は、何も建ちません」と言う具合に、今後どうなるかわからないことを、買ってもらいたいがために、思わず口にしてしまいます。このような断定的判断の提供は禁止となっています。確実な情報のみの提供に限られます。また、お客さんを誤解させる意味で言ったのではなく、つい口が滑ったと言いつつ、アウトだと言うことを肝に銘じておいてください。

出題ポイント

故意に言ったのではないと言いつつ、過失によって断定的判断を提供してしまったと言いつつ宅建業法違反となります。さらに、相手を威圧するような行為は、当然、禁止となっています。また、しつこく勧誘する行為や手付解除を妨害する行為、申込金を返還しないと行った行為も全て禁止となっています。

5. 不当な履行遅延の禁止

宅建業者には、宅地建物の取引に関して、不当に履行遅延をするなど定められています。

但し、不当な履行遅延の禁止の対象とされているのは、

以下の3つの行為に限られます。

- ① 宅地・建物の登記
- ② 宅地・建物の引渡し
- ③ 取引に係る対価の支払

これ以外の履行遅延は、宅建業法には違反しませんから、注意しておいてください。

6. 信用の供与による契約締結を誘引する行為の禁止

信用の供与と言うのは、宅建業者がお客さんに、手付金を貸付したり、手付金を立て替えたり、手付金を分割にしたり、手付金を約束手形で受領したりする行為を言います。

これは、全て禁止です。

お客さんから頼まれて手付金を貸したと言いつつ、ダメです。（お客さんが、宅建業者であってもダメ）なぜかと言いますと、手付金を借りたりすることで、軽々に買主が契約してしまうことが考えられます。また、手付金と言うのは、手付解除ができるためのお金です。と言うことは、もし買主が手付解除をすれば、買主は手付金相当額を、業者に返さなくてはならないこととなります。何にも買っていないのに、借金だけ残る、それを防ぐためにも、宅建業法では、信用の供与を禁止しています。

ただ、媒介報酬を、値引きするなどと言ったことは、信用の供与には当たりませんので、注意しておいてください。

7. 不当に高額報酬を要求する行為

宅建業者は、報酬の上限額が定められていますから、その上限を超えた報酬を受取ることはできません。そして、「要求」することも禁止となっています。ですから、要求はしたが、実際に受取っていないと言っても宅建業法違反となります。

8. 従業者の教育

宅建業者は、その従業者に対し、その業務を適正に実施させるため、必要な教育を行うよう努めなければいけません。

平成28年度 問34 宅建業法（業務に関する禁止事項）

宅地建物取引業法（以下この問において「法」という。）第47条及び第47条の2に規定されている業務に関する禁止事項に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。なお、Aは宅地建物取引業者である。

1. Aが、賃貸アパートの媒介に当たり、入居申込者が無収入であることを知っており、入居申込書の収入欄に「年収700万円」とあるのは虚偽の記載であることを認識したまま、その事実を告げずに貸主に提出した行為は法に違反する。
2. Aが、分譲マンションの購入を勧誘するに際し、うわさをもとに「3年後には間違いなく徒歩5分の距離に新しく私鉄の駅ができる」と告げた場合、そのような計画はなかったとしても、故意にだましたわけではないので法には違反しない。
3. Aは、建売住宅の売買の相手方である買主から手付放棄による契約の解除の通知を受けたとしても、すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる場合は、そのことを理由に当該契約の解除を拒むことができる。
4. Aが、宅地の売買契約締結の勧誘に当たり、相手方が手付金の手持ちがないため契約締結を迷っていることを知り、手付金の分割払いを持ちかけたことは、契約締結に至らなかったとしても法に違反する。

解説

1. 宅地建物取引業法47条1号ニ 重要事項不告知の禁止

正しい。入居申込者の収入は、取引の関係者の資力・信用に関する事項であり、宅建業者の相手方（賃貸アパートの貸主）の判断に重要な影響を及ぼす。このような事項について、故意に事実を告げない行為は、宅建業法に違反する。

2. 宅地建物取引業法47条の2第3項、他 勧誘の規制

誤り。契約締結の勧誘をするときに、宅建業者が相手方に対して宅地・建物の将来の環境又は交通の利便について誤解させるべき断定的判断を提供することは禁止。設問の「間違いなく私鉄の駅ができる」という発言は、この断定的判断に該当する。「故意にだましたわけではない」としても、違法であることに変わりはない。

3. 宅地建物取引業法47条の2第3項、他 手付放棄による解除の妨害

正しい。宅建業者の相手方等が手付放棄による契約の解除をしようとしている際に、宅建業者が、正当な理由もなしに、契約の解除を拒んだり、妨げることは禁止。ただし、買主が手付放棄によって契約を解除することができるのは、相手方である売主が契約の履行に着手するまでの間に限られる。設問では「すでに所有権の移転登記を行い引渡しも済んでいる」とあるので、売主が契約の履行に着手していると考えられ、買主の手付け放棄による契約の解除は手遅れ。

4. 宅地建物取引業法47条3号 手付貸与による契約誘引

正しい。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」は禁止。具体的には「①手付けを貸し付けること」、「②後日支払いを認めること」、「③分割払いを認めること」。設問は③に当たる。

平成28年度 問35 宅建業法（宅建業者の免許）

宅地建物取引業の免許（以下この問において「免許」という。）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. 個人である宅地建物取引業者A（甲県知事免許）が、免許の更新の申請を怠り、その有効期間が満了した場合、Aは、遅滞なく、甲県知事に免許証を返納しなければならない。
2. 法人である宅地建物取引業者B（乙県知事免許）が、乙県知事から**業務の停止**を命じられた場合、Bは、免許の更新の申請を行っても、その業務の停止の期間中は免許の更新を受けることができない。
3. 法人である宅地建物取引業者C（国土交通大臣免許）について**破産手続開始の決定**があった場合、その日から30日以内に、**Cを代表する役員**Dは、その旨を主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならない。
4. 個人である宅地建物取引業者E（丙県知事免許）が死亡した場合、Eの一般承継人Fがその旨を丙県知事に届け出た後であっても、Fは、Eが生前締結した売買契約に基づく取引を結了する目的の範囲内においては、なお宅地建物取引業者とみなされる。

解説

1. 宅地建物取引業法施行規則4条の4

誤り。免許の有効期間が満了しても返納する必要はない。免許の更新を怠り、免許の有効期間が満了してしまった場合、免許はその時点で失効する。だから、そのまま宅建業を続けると無免許、罰せられる。もし、宅建業を続けたいのなら、新たな免許申請する必要があり、新たな免許がおりる数か月間は、宅建業はできない。ちなみに、返納しなければならないのは次の4つ。

免許換えをしたとき。

免許を取り消されたとき。

亡失した免許証を発見したとき。

廃業等の届出をするとき

2. 宅地建物取引業法3条3項 免許の更新手続

誤り。運転免許証でも免許停止中の更新は可能。同様に、業務停止中であっても宅建免許の更新は可能。なぜなら、業務停止期間中であつたとしても、免許が効力を失ったわけではないから。

3. 宅地建物取引業法11条1項3号 廃業の届出：破産手続開始

誤り。宅建業者が破産手続開始の決定を受けたら、破産管財人が30日以内に免許権者に届出なければならない。業者を代表する役員ではない。

4. 宅地建物取引業法76条 廃業等の届出：個人業者の死亡の届出、免許取消し等に伴う取引の結了

宅建業者の一般承継人は、被相続人の免許が効力を失った後であっても、取引を結了する目的の範囲内において、宅建業者とみなされる。Eの一般承継人（相続人）であるFは、Eが生前締結した売買契約に基づく取引を結了する目的の範囲で、宅建業者とみなされる。

	届出義務者	免許失効時期	申請期限
死亡	相続人	死亡時から（即失効）	死亡を知ったときから 30 日以内
合併	合併により消滅する法人の役員	合併時から（即失効）	合併時から 30 日以内
破産	破産管財人	届出時	破産してから 30 日以内
解散	清算人	届出時	解散してから 30 日以内
廃業	法人なら役員、個人なら本人	届出時	廃業してから 30 日以内

平成 27 年度 問 41 宅建業法（業務の禁止事項）

宅地建物取引業者が売主である新築分譲マンションを訪れた買主 A に対して、当該宅地建物取引業者の従業者 B が行った次の発言内容のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはいくつあるか。

- ア. A：眺望の良さが気に入った。隣接地は空地だが、将来の眺望は大丈夫なのか。
 B：隣接地は、市有地で、現在、建築計画や売却の予定がないことを市に確認しました。将来、建つとしても公共施設なので、市が眺望を遮るような建物を建てることは絶対ありません。ご安心ください。
- イ. A：先日来たとき、5年後の転売で利益が生じるのが確実だと言われたが本当か。
 B：弊社が数年前に分譲したマンションが、先日高値で売れました。このマンションはそれより立地条件が良く、また、近隣のマンション価格の動向から見ても、5年後値上がりするのは間違いありません。
- ウ. A：購入を検討している。貯金が少なく、手付金の負担が重いのだが。
 B：弊社と提携している銀行の担当者から、手付金も融資の対象になっていると聞いております。ご検討ください。
- エ. A：昨日、申込証拠金 10 万円を支払ったが、都合により撤回したいので申込証拠金を返してほしい。
 B：お預かりした 10 万円のうち、社内規程上、お客様の個人情報保護のため、申込書の処分手数料として、5,000 円はお返しできませんが、残金につきましては法令に従いお返しします。
1. 一つ
 2. 二つ
 3. 三つ
 4. なし

解説

ア. 宅地建物取引業法 47 条の 2 第 3 項、他 勧誘の規制

宅建業法に違反する。宅建業者が、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等に対し、当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供することは、禁止されている。「絶対ありません」がダメ。

イ. 宅地建物取引業法 47 条の 2 第 1 項 断定的判断の提供

宅建業法に違反する。建業者が、宅建業に係る契約の締結の勧誘をするに際し、相手方等に対し、利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為は、禁止されている

ウ. 宅地建物取引業法 47 条 3 号 手付貸与による契約誘引

宅建業法に違反しない。手付金を宅建業者が貸すような行為は、契約締結を誘引する行為として業法違反。でも、設問は「手付金についても銀行融資が受けられる」と銀行ローンを斡旋してるだけだから OK。

エ. 宅地建物取引業法 47 条の 2 第 3 項、他 預り金の返還拒否

宅建業法に違反する。「相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと」は宅建業法違反。散々振りまわしておいて、やっぱり買いませんなんて言う理不尽なお客さんは、わたしもたくさん目にしてきました。あなたもこれから宅建業をやるのでしたら、こういうケースに出くわすと思います。グッとこらえて全額返金してください。申込金等、契約前に受けるお金は、法律の根拠がないのです。契約書に判をもらって、はじめて、報酬なりの金銭を受け取れる根拠が生まれると言うことです。

平成 26 年度 問 43 宅建業法（業者に関する規制）

宅地建物取引業者 A が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1. A は、買主 B との間で建物の売買契約を締結する当日、B が手付金を一部しか用意できなかったため、やむを得ず、残りの手付金を複数回に分けて B から受領することとし、契約の締結を誘引した。
2. A の従業者は、投資用マンションの販売において、相手方に事前の連絡をしないまま自宅を訪問し、その際、勧誘に先立って、業者名、自己の氏名、契約締結の勧誘が目的である旨を告げた上で勧誘を行った。
3. A の従業者は、マンション建設に必要な甲土地の買受けに当たり、甲土地の所有者に対し、電話により売買の勧誘を行った。その際、売却の意思は一切ない旨を告げられたが、その翌日、再度の勧誘を行った。
4. A の従業者は、宅地の売買を勧誘する際、相手方に対して「近所に幹線道路の建設計画があるため、この土地は将来的に確実に値上がりする」と説明したが、実際には当該建設計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明した。

解説

1. 宅地建物取引業法 47 条 3 号 手付貸与による契約誘引

違反する。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」は禁止。具体的には、手付金を「(1)貸し付けること」、「(2)後日支払いを認めること」、「(3)分割払いを認めること」などを指す。不動産の売買契約の場合、手付と言うのは、「解約手付」のことで、売買契約の当事者は手付解除の権利を持つ。その手付金が用意できなかったから、分割払いにする等を許すと、買主側は手付解除できない、やりにくいと言った状況になる。ちなみに、仲介手数料をまけることは、契約の締結を誘引する行為には当たらない。

2. 宅地建物取引業法 47 条の 2 第 3 項 勧誘の規制

違反しない。記述は、俗に言う「飛び込み営業」。これを禁止すると、広告をバンバン打てる大手しか生き残れなくなるので、飛び込み営業は宅建法では規制されては以内。その代わりに、勧誘に先立って「①宅建業者の商号又は屋号」「②勧誘を行う者の氏名」、「③勧誘目的」を告げなさいということ。

3. 宅地建物取引業法 47 条の 2 第 3 項 勧誘の規制

違反する。「売却の意思は一切ない」と、「契約を締結しない旨の意思」を表示した相手方等に対して、勧誘を継続することは禁止。

4. 宅地建物取引業法 47 条の 2 第 3 項 勧誘の規制

違反する。幹線道路の建設計画が存在しないにも関わらず、その旨を告げる行為は、「契約の目的物である宅地・建物の将来の環境・交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること」に該当する。また、「この土地は将来的に確実に値上がりする」という説明は、「利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為」に該当する。「思い込みであったことが判明」だけでアウト。

平成 24 年度 問 41 宅建業法(販売の勧誘)

宅地建物取引業者 A 社による投資用マンションの販売の勧誘に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア. A 社の従業者は、勧誘に先立って A 社の商号及び自らの氏名を告げてから勧誘を行ったが、勧誘の目的が投資用マンションの売買契約の締結である旨を告げなかった。

イ. A 社の従業者は、「将来、南側に 5 階建て以上の建物が建つ予定は全くない。」と告げ、将来の環境について誤解させるべき断定的判断を提供したが、当該従業者には故意に誤解させるつもりはなかった。

ウ. A 社の従業者は、勧誘の相手方が金銭的に不安であることを述べたため、**売買代金を引き下げ**、契約の締結を誘引した。

エ. A 社の従業者は、勧誘の相手方から、「午後 3 時に訪問されるのは迷惑である。」と事前に聞いていたが、深夜でなければ迷惑にはならないだろうと判断し、午後 3 時に当該相手方を訪問して勧誘を行った。

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

解説

ア. 宅建業法施行規則 16 条の 12 第 1 項 勧誘の規制

違反する。宅建業者は、勧誘に先立って、以下の全ての事項を告げた上で勧誘しなければならない。

1. 宅建業者の商号又は名称

2. 勧誘を行う者の氏名

3. 契約の締結について勧誘をする目的である旨

イ. 宅地建物取引業法 47 条の 2 第 3 項 勧誘の規制

違反する。契約の目的物である宅地・建物の将来の環境・交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること」自体が禁止されている。故意に誤解させるつもりがなかったとしても免責されるわけではない。

ウ. 宅地建物取引業法 47 条 3 号 手付貸与による契約誘引

違反しない。顧客の都合に合わせ、売買代金を減額することは、特に違法ではない。やってはいけないのは「①手付けを貸し付けること」、「②後日支払いを認めること」、「③分割払いを認めること」。代金を負けるのはこの 3 つには該当しない。

エ. 宅地建物取引業法 47 条の 2 第 3 項 勧誘の規制

違反する。「迷惑を覚えさせるような時間に電話し、又は訪問すること」は禁止。勧誘の相手方が事前に時間を特定して迷惑だと宣告している以上、その時間に訪問するのは不当な勧誘行為に当たる。

平成23年度 問41 宅建業法（禁止事項）

宅地建物取引業者A社が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反するものはいくつあるか。

ア.A社は、建物の販売に際して、買主が手付として必要な額を持ち合わせていなかったため、**手付を貸し付ける**ことにより、契約の締結を誘引した。

イ.A社は、建物の販売に際して、短時間であったが、**私生活の平穩を害するような方法**により電話勧誘を行い、相手方を困惑させた。

ウ.A社は、建物の販売に際して、売買契約の締結後、買主から手付放棄による契約解除の申出を受けたが、正当な理由なく、これを拒んだ。

エ.A社は、建物の売買の媒介に際して、売買契約の締結後、買主に対して**不当に高額な報酬**を要求したが、買主がこれを拒んだため、その要求を取り下げた。

- 1.一つ
- 2.二つ
- 3.三つ
- 4.四つ

解説

ア. 宅地建物取引業法47条3号 手付貸与による契約誘引
違反する。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」は禁止されている。

「①手付けを貸し付けること」、「②後日支払いを認めること」、「③分割払いを認めること」はダメ。

イ. 宅地建物取引業法47条の2第3項 勧誘の規制

違反する。「深夜又は長時間の勧誘その他の私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること」は禁止。「深夜又は長時間の勧誘」は単なる例示であり、これ以外でも「私生活又は業務の平穩を害するような方法によりその者を困惑させること」は許されない。たとえ短時間だからといって、許されるわけではない。

ウ. 宅地建物取引業法47条の2第3項 手付放棄による解除の妨害

違反する。「宅地建物取引業者の相手方等が手付を放棄して契約の解除を行うに際し、正当な理由なく、当該契約の解除を拒み、又は妨げること」は禁止。

エ. 宅地建物取引業法47条の2第3項 不当に高額な報酬の要求禁止

違反する。宅建業者の報酬は上限がしっかり定められているので、高額な報酬を要求した時点で宅建業法違反。後になって要求を取り下げても、要求したことに変わりないのでダメ。

平成21年度 問26 宅建業法（免許）

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.本店及び支店1か所を有する法人Aが、**甲**県内の本店では建設業のみを営み、**乙**県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合、Aは**乙**県知事の免許を受けなければならない。

2.免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者Bは、免許の有効期間満了の日の**2週間前**までに、免許申請書を提出しなければならない。

3.宅地建物取引業者Cが、免許の更新の申請をしたにもかかわらず、従前の免許の有効期間の満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なお効力を有する。

4.宅地建物取引業者D（丙県知事免許）は、丁県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買契約を締結する場合、国土交通大臣へ免許換えの申請をしなければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法3条1項、他 大臣免許・知事免許の区別

誤り。本店で宅建業をやるやらないに関わらず、本店は常に業法上の事務所になるので、本店も支店も業法上の事務所に当たり、2つの県にまたがって事務所を持っているので国土交通大臣免許が必要。逆に、本店だけで宅建業をやっていて、支店はやってない場合は、支店は業法上の事務所とはならないので、本店の甲県知事の免許があればよい。

2. 宅地建物取引業法3条3項 免許の更新手続

誤り。免許の更新の申請は、期間満了日の**90日前から30日前**までにしなければならない。2週間前ではとても間に合わない。ちなみに、免許の更新が受けられた場合、その有効期間は、現在の免許の有効期間が終了した翌日から5年間。

3. 宅地建物取引業法3条4項 有効期間満了までに更新手続がなされない場合

正しい。今の免許の有効期限が来る前に、更新手続が完了するのが普通だけど、場合によっては更新手続が間に合わずに、手続の間に免許の有効期限が切れてしまうこともある。宅建業者Cさんは「免許の申請をした」とあるのだから、Cに落ち度はないので、今の免許の有効期限が満了した後も効力を持つ。だから、Cさんは途切れることなく営業を続けられる。

4. 宅地建物取引業法7条1項 免許換え

誤り。免許換えが必要になるのは、宅建業者が事務所を新設・移転・廃止した場合だけ。案内所を一時的に設置したとしても、免許換えの必要はない。

平成20年度 問38 宅建業法（禁止行為）

次に記述する宅地建物取引業者Aが行う業務に関する行為のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1. 宅地の売買の媒介において、当該宅地の周辺環境について買主の判断に重要な影響を及ぼす事実があったため、買主を現地に案内した際に、宅地建物取引士でないAの従業者が当該事実について説明した。
2. 建物の貸借の媒介において、申込者が自己都合で申込みを撤回し賃貸借契約が成立しなかったため、Aは、既に受領していた預り金から媒介報酬に相当する金額を差し引いて、申込者に返還した。
3. Aの従業者は、宅地の販売の勧誘に際し、買主に対して「この付近に鉄道の新駅ができる」と説明したが、実際には新駅設置計画は存在せず、当該従業者の思い込みであったことが判明し、契約の締結には至らなかった。
4. Aは、自ら売主として、宅地の売却を行うに際し、買主が手付金100万円を用意していなかったため、後日支払うことを約して、手付金を100万円とする売買契約を締結した。

解説

1. 宅地建物取引業法47条1号ニ 重要事項不告知の禁止

違反しない。買主の判断に重要な影響を及ぼす事実について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は禁止されている。でも、このような事実について宅建士以外の従業者が説明しているのであれば問題はない。重要事項の説明ではないので宅建士でなくてもOK。

2. 宅地建物取引業法47条の2第3項 預り金の返還拒否

違反する。どんなに理不尽な客でも、契約の前に頂くお金は、名称の如何を問わず、契約不成立になった場合は、そのまま返還しなくてはならない。既に受領していた預り金は返還しなければならない。

3. 宅地建物取引業法47条の2第3項、他 勧誘の規制

違反する。契約の目的物である宅地・建物の将来の環境・交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供することは禁止。たとえ従業者の思い込みだったとしても免責はないし、契約締結に至らなかったとしても言ったことは取り消せない。

4. 宅地建物取引業法47条3号 手付貸与による契約誘引

違反する。手付金を「貸しつける」、「後日支払う」、「分割払いにする」、「約束手形で支払う」とする行為は、契約の誘引行為となり禁止。買主が手付金を用意するまで、契約は待つべし。なお、手付金は上限については規定があるが、下限については規定がないため、手付金を減額する行為は契約の誘引行為とはならない。

平成18年度 問40 宅建業法（業務の制限）

宅地建物取引業者が行う業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定に違反しないものはどれか。

1. 建物の販売に際して、利益を生ずることが確実であると誤解させる断定的判断を提供する行為をしたが、実際に売買契約の成立には至らなかった。
2. 建物の販売に際して、不当に高額な報酬を要求したが、実際には国土交通大臣が定める額を超えない報酬を受け取った。
3. 建物の販売に際して、手付について貸付けをすることにより売買契約の締結の誘引を行ったが、契約の成立には至らなかった。
4. 建物の販売に際して、当該建物の売買契約の締結後、既に購入者に対する建物引渡債務の履行に着手していたため、当該売買契約の手付放棄による解除を拒んだ。

解説

1. 宅地建物取引業法47条の2第1項 断定的判断の提供

違反する。「利益を生ずることが確実であると誤解させるべき断定的判断を提供する行為」自体が宅建業法に違反する。

売買契約の成立に至らなかったとしても違法であることに変わりはない。

2. 宅地建物取引業法47条2号 不当に高額な報酬の要求禁止

違反する。「不当に高額な報酬を要求する行為」自体が宅建業法に違反する。実際に受取った額が報酬の制限内だったとしても違法であることに変わりはない。

3. 宅地建物取引業法47条3号 手付貸与による契約誘引

違反する。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」自体が宅建業法に違反する。実際に受取った額が報酬の制限内だったとしても違法であることに変わりはない。

4. 民法557条1項、宅地建物取引業法39条2項 手付解除できる当事者

違反しない。買主が手付解除できるのは、契約の相手方である売主が履行に着手するまで。もちろん逆に、売主が手付解除できるのは、契約の相手方である買主が履行に着手するまで。設問では「建物引渡債務の履行に着手」とあるので、既に売主は、履行に着手していることになり、もう買主からの手付解除はできない。だから、売主が当該売買契約の手付放棄による解除を拒んでも何ら問題ない。

平成 16 年度 問 32 宅建業法（免許権者への届出）

次の記述のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 宅地建物取引業者個人 A (甲県知事免許)が死亡した場合、A の相続人は、A の死亡の日から 30 日以内に、その旨を甲県知事に届け出なければならない。
2. 宅地建物取引業者 B 社 (乙県知事免許)の政令で定める使用人 C が本籍地を変更した場合、B 社は、その旨を乙知事に届け出る必要はない。
3. 宅地建物取引業の免許の有効期間は 5 年であり、免許の更新の申請は、有効期間満了の日の 90 日前から 30 日前までに行わなければならない。
4. 宅地建物取引業者 D 社 (丙県知事免許)の監査役の氏名について変更があった場合、D 社は、30 日以内にその旨を丙県知事に届け出なければならない。

解説

1. 宅地建物取引業法 11 条 1 項カッコ書 個人業者の死亡の届出

誤り。民法の相続開始は、被相続人が亡くなったことを知ったときから。だから、宅建業法でも A の死亡を知った日から 30 日以内にその旨を甲県知事に届け出ることになる。ちなみに、届け出義務はすべて 30 日以内で、「後見開始」「保佐開始」「破産」「禁固・懲役」はすべて開始時点から 30 日以内、「相続開始」だけは被相続人の死亡を相続人が知った日から 30 日以内となる。よーく出る。

2. 宅地建物取引業法 8 条 2 項 3 号 変更の届出：役員・政令で定める使用人

正しい。政令で定める使用人の本籍地は、宅建業者名簿の記載事項ではない。記載されているのは、その氏名のみである。

3. 宅地建物取引業法 3 条 2 項、3 項 免許の有効期と更新手続き

正しい。免許の有効期間は 5 年であり、期間満了日の 90 日前から 30 日前までに更新申請が必要。

4. 宅地建物取引業法 8 条 2 項 3 号 変更の届出：役員・政令で定める使用人

正しい。監査役は法人の役員だから、その氏名は業者名簿の記載事項。だから、その氏名に変更があれば、30 日以内に、その旨を丙県知事に届け出なければならない。

平成 13 年度 問 45 宅建業法（業務規制）

次の行為のうち、宅地建物取引業者がしてはならないこととして、宅地建物取引業法の規定により禁止されているものは、いくつあるか。

ア. 正当な理由なしに、業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らすこと

イ. 自己の所有に属しない宅地又は建物について、宅地建物取引業法で定める一定の場合を除いて、自ら売主となる売買の予約を締結すること

ウ. 宅地又は建物の貸借の媒介にあたって、その媒介に係る取引の当事者の双方と媒介契約を締結すること

エ. 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して、国土交通大臣の定める額をこえて報酬を受けること

1. 一つ
2. 二つ
3. 三つ
4. 四つ

解説

ア. 宅地建物取引業法 45 条 宅建業者の守秘義務

禁止されている。

宅建業者は正当な理由なしに、業務上知り得た秘密を他に漏らしてはならないし、※従業者も同様の守秘義務を負う。

イ. 宅地建物取引業法 33 条の 2 取得契約が存在しない場合

民法では、他人物売買は有効だが、宅建業法では、一定の場合を除いて、禁止。なお、一定の場合と言うのは、以下の 3 つ。

①買主が宅建業者の時

②売主の宅建業者が、当該物件を取得する契約（予約を含む）を締結している時、または、取得が明らかで国土交通省令で定める時

③当該物件が未完成物件で、手付金等保全措置を講じる時

ウ. 法令なし 当事者双方との媒介契約

売買であっても、賃貸であっても、当事者の双方と媒介（仲介）契約を締結すること自体、何の問題もない。

エ. 宅地建物取引業法 46 条 報酬限度額を超えて受領できる金銭

禁止されている。全ての取引に関して報酬の下限はありませんが、上限は定められているため、国土交通大臣の定める額をこえて報酬を受けることは禁止。

平成12年度 問35 宅建業法（業務の禁止行為）

宅地建物取引業者Aが、その業務を行う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違反しないものはどれか。

1. Aが、建物の貸借の媒介をするに当たり、当該建物の近隣にゴミの集積場所を設置する計画がある場合で、それを借主が知らないと重大な不利益を被るおそれがあるときに、Aは、その計画について故意に借主に対し告げなかった。
2. Aは、建物の売買の媒介をするに当たり、建物の売主から特別の依頼を受けて広告をし、当該建物の売買契約が成立したので、国土交通大臣が定めた報酬限度額の報酬のほかに、その広告に要した実費を超える料金を受領した。
3. Aが、建物の貸借の媒介をするに当たり、借受けの申込みをした者から預り金の名義で金銭を授受した場合で、後日その申込みが撤回されたときに、Aは、「預り金は、手付金として既に家主に交付した」といって返還を拒んだ。
4. Aは、建物の売買の媒介をするに当たり、買主が手付金を支払えなかったので、手付金に関し銀行との間の金銭の貸借のあっせんをして、当該建物の売買契約を締結させた。

解説

1. 宅地建物取引業法 47条 1号ニ 重要事項不告知の禁止

違反する。常識で考えても業法違反。近隣にゴミ集積場所が設置されるかどうかは、建物の借主の判断に重要な影響を及ぼす事項。だから、この事項につき、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為は宅建業法に違反する。

2. 宅地建物取引業法 46条 1項 報酬限度額を超えて受領できる金銭

違反する。「依頼者の依頼によって行う広告の料金の相当する額」を受領することはできるが、その実費を超える額を受領することは宅建業法に違反する。売買物件の広告費を、媒介報酬とは別に実費を請求することは可能。でも、「広告に要した実費を超える料金を受領」するのはNG。

3. 宅地建物取引業法 47条の2 第3項、他 預り金の返還拒否

違反する。「相手方等が契約の申込みの撤回を行うに際し、既に受領した預り金を返還することを拒むこと」は宅建業法に違反。

4. 宅地建物取引業法 47条 3号 手付貸与による契約誘引

違反しない。手付金に関し銀行との間の金銭の貸借のあっせんをしたとしても、手付貸与等による契約締結の誘引にはあたらない。

平成11年度 問42 宅建業法（業務の規制）

宅地建物取引業者Aが、宅地の所有者Bの依頼を受けてBC間の宅地の売買の媒介を行おうとし、又は行った場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法第47条（業務に関する禁止事項）の規定に違反しないものはどれか。

1. Aは、Bとの媒介契約の締結に当たり不当に高額な報酬を要求したが、BC間の売買契約が成立した後に実際にAがBから受領した報酬額は、国土交通大臣が定めた報酬額の限度内であった。
2. Aは、Cに対し手付を貸し付けるという条件で、BC間の売買契約の締結を誘引したが、Cは、その契約の締結に応じなかった。
3. Aは、当該宅地に対抗力のある借地権を有する第三者が存在することを知っていたが、当該借地権は登記されていなかったため、Cに対して告げることなく、BC間の売買契約を締結させた。
4. Aは、B及びCに対し、手付金について当初Bが提示した金額より減額するという条件でBC間の売買契約の締結を誘引し、その契約を締結させた。

解説

1. 宅地建物取引業法 47条 2号 不当に高額な報酬の要求禁止

違反する。「不当に高額な報酬を要求する行為」自体が宅建業法に違反する。実際に受取った額が報酬の制限内だったとしても違法であることに変わりはない。

2. 宅地建物取引業法 47条 3号 手付貸与による契約誘引

違反する。「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」自体が禁止されている。契約の締結に応じなかったからといって免責されるわけではない。

3. 宅地建物取引業法 47条 1号ニ 重要事項不告知の禁止

違反する。宅地

の利用の制限に関する事項で買主の判断に重要な影響を及ぼすものを故意に告げない行為は宅建業法に違反する。その借地権が登記されていようが、いまいが関係ない。

4. 宅地建物取引業法 47条 3号 手付貸与による契約誘引

違反しない。宅建業法が禁じているのは、「手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為」である。つまり、手付を「貸し付け」たり、「分割払い」にすることが、これに該当する。手付を減額することは宅建業法に違反しない。

平成10年度 問34 宅建業法（取引態様の明示）

宅地建物取引業者Aが、建物の売買に関し広告をし、又は注文を受けた場合の取引態様の明示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. Aは、取引態様の別を明示すべき義務に違反する広告をした場合、業務停止処分の対象になることがあるが、情状が特に重いとき、免許を取り消される。
2. Aは、取引態様の別を明示した広告を見た者から建物の売買に関する注文を受けた場合、注文を受けた際に改めて取引態様の別を明示する必要はない。
3. Aは、建物の売買に関する注文を受けた場合、注文者に対して、必ず文書により取引態様の別を明示しなければならない。
4. Aは、他の宅地建物取引業者から建物の売買に関する注文を受けた場合、取引態様の別を明示する必要はない。

解説

1. 宅地建物取引業法 34条1項、他 取引態様の明示：その他の知識

正しい。宅建業者は、**取引態様の別**を明示すべき義務を負っており、この義務に違反した場合、業務停止処分の対象となる（宅地建物取引業法 65条2項2号）。さらに、情状が特に重いときは、免許取消処分を受けることもある（宅地建物取引業法 66条1項9号）。不動産の取引態様には「売主」「媒介」「代理」の3種類があり、取引態様の別を明示せよと言われた場合には、その3種類のどれであることを明示することになる。

2. 宅地建物取引業法 34条2項 取引態様の明示：広告時と注文時

誤り。宅建業者は、(1) 広告時に取引態様の別を明示し、さらに、(2) 取引の注文を受けた際にも取引態様を明示しなければならない。広告で明示したからといって、注文時に明示する義務が免除されるものではない。取引態様の別は省略できないと覚える。

3. 規定なし 取引態様の明示：その他の知識

誤り。取引態様の別の明示する方法については、特に定めはない。だから、書面でも口頭でも構わない。

4. 宅地建物取引業法 78条2項参照 業者間取引と取引態様の明示

誤り。取引態様の別は、省略することができない。相手が宅建業者であっても、明示しなくてはならない。なぜ取引態様の別がそんなに大事なのかというと、例えば宅建業者Aが、建物の売主だった場合、買主は仲介手数料（媒介報酬）をAに支払う必要がない。でもAが建物の媒介であれば、買主は仲介手数料（媒介報酬）を、Aに支払う必要がある。このように、取引態様の別によって、買主の負担が変わるため、その明示が、大事。

8種制限

契約の内容をどう定めようと、当事者の自由なのですが、売主が宅建業者、買主が宅建業者以外の者である場合、法律知識などが無い買主が不利になるような契約をさせられる可能性があります。そこで、売主が宅建業者、買主が宅建業者以外の者である場合に限り、消費者保護の観点から、8つの項目について、宅建業者に規制をかけています。

※当事者双方が宅建業者の場合は8種規制の適用はありません。

この8つは全て重要なので一つ一つ必ず覚えてください！

- ①クーリングオフ制度
- ②損害賠償額の予定等の制限
- ③手付額等の制限
- ④自己の所有に属さない宅地建物の売買契約締結の制限
- ⑤手付金などの保全措置
- ⑥割賦販売特約の解除等の制限
- ⑦所有権留保などの禁止
- ⑧瑕疵担保責任の特約制限

平成8年度 問39 宅建業法（業者名簿と宅建士資格登録簿の記載事項）

甲県に本店を、乙県に支店を設けて国土交通大臣免許を受けている宅地建物取引業者Aは、甲県知事の宅地建物取引士資格登録（以下この問において「登録」という。）を受けている宅地建物取引士Bを本店の専任の宅地建物取引士として従事させている。この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. Aが商号又は名称を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならないが、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
2. Bが住所を変更した場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならないが、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
3. Bが支店の専任の宅地建物取引士になった場合には、Aはその旨を甲県知事を経由して国土交通大臣に届け出なければならないが、Bは甲県知事に変更の登録を申請しなければならない。
4. Aが本店を廃止し、乙県内にのみ事務所を有することとなった場合には、Aは乙県知事を経由して国土交通大臣に免許換えの申請をしなければならないが、Bは乙県知事に登録の移転の申請をする必要はない。

解説

1. 宅地建物取引業法8条2項2号 変更の届出：商号又は名称
正しい。宅建業者Aについては、「商号又は名称」は宅地建物取引業者名簿の登録事項だから、主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事を経由して、その時は免許権者である国土交通大臣への変更の届出が必要。専任の主任者Bについては、「勤務先宅建業者の商号または名称」は、宅地建物取引主任者資格登録簿に登録すべき事項だから、免許権者の甲県知事への変更の届出、登録が必要。
2. 宅地建物取引業法18条2項 変更の届出：専任の宅建士の設置・交替
誤り。「住所」は、宅地建物取引主任者資格登録簿に登録すべき事項だから、住所を変更した場合には変更の登録が必要。でも、事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名は業者名簿の記載事項だけど、専任の宅地建物取引士の住所までは記載事項とはなっていないので、Bが住所を変更したとしても、Aは免許権者に届出する必要はない。
3. 宅地建物取引業法18条2項、他 変更の届出：専任の宅建士の設置・交替
誤り。宅建業者Aについては、「事務所ごとに置かれる専任の取引主任者の氏名」は、宅地建物取引業者名簿の記載事項だから、変更の届出が必要で、主たる事務所所在地の知事（甲県知事）を経由して国土交通大臣に申請することになる。一方、専任の主任者Bについては、「勤務先宅建業者の商号または名称」は、宅地建物取引主任者資格登録簿に登録すべき事項だけど、専任の主任者となったことは変更登録の必要はない。ちなみに、勤務先の宅建業者を変更したら変更登録の必要がある。
4. 宅地建物取引業法7条1項1号 免許換え
誤り。宅建業者Aについては、本店を廃止して乙県内にのみ事務所を有することになったのだから、乙県知事免許への免許換えが必要だけど、免許換え後の免許権者（乙県知事）に直接申請するのであって、国土交通大臣を経由する必要はない。一方、選任の主任者Bについては、宅建業者の免許証番号が変わるので、登録地の都道府県知事へ変更の登録を申請することができる（任意的移転）けど、義務（必要的移転）ではないので、特に申請する必要はない。

業者名簿の記載事項

- ①免許証番号及び免許の年月日
- ②商号又は名称
- ③役員（個人の場合は代表者の氏名）及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名
- ④事務所の名称及び所在地
- ⑤事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名
- ⑥指示処分、業務停止処分があつたときは、その年月日及び内容
- ⑦宅地建物取引業以外の事業を行なつているときは、その事業の種類

宅建士資格登録簿の記載事項

- ①氏名
- ②生年月日
- ③住所
- ④勤務先の宅建業者の商号、名称、免許番号

平成8年度 問40 宅建業法（業務の禁止事項）

宅地建物取引業者が3,000万円の宅地の売買の媒介契約を締結しようとする場合において、当該業者が宅地の購入をしようとしている依頼者に対して行った次の説明のうち、宅地建物取引業法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

1. 事務所ごとに従業者名簿を備えていますので、ご希望なら閲覧してください。今お見せした私の従業者証明書の番号も記載されています。
2. 周辺の土地の価格が、最近5年間で2.5倍になっていますから、この土地の価格も今後5年間に2倍程度になることは**確実**です。
3. 私どもへのご依頼は宅地の購入の媒介ですので、媒介契約書の作成は**省略**させていただきます。
4. 売買契約が成立したときは、宅地を購入されたお客様から、**100万円の報酬**と別途消費税をいただきます。

解説

1. 宅地建物取引業法48条3項、他 従業者名簿の備付場所、記載内容、閲覧
最も適切。宅建業者は事務所ごとに従業者名簿を備え付けなければならない。取引の関係者から請求があったときは閲覧させなければならない。設問では、依頼者から請求を受ける前に閲覧を促しているが、これは依頼者にとって有利な扱いであり、宅建業法には違反しない。また、従業者名簿に記載すべき事項は、「従業者の氏名」「住所」「従業者証明書番号」「生年月日」「主たる職務内容」「取引主任者であるか否かの別」「当該事務所の従業者となった年月日」「当該事務所の従業者でなくなった年月日」の8つだから、記載事項の中に、従業者証明書の番号も含まれている。
2. 宅地建物取引業法47条の2第1項 断定的判断の提供・威迫（いはく）行為の禁止
適切でない。宅地建物取引業者は、契約締結の勧誘に際し、相手方に対して確実に利益が生じるかのような誤解を生じさせる断定的判断を提供する行為をしてはならない。「今後5年間に2倍程度になることは**確実**」がダメ。
3. 宅地建物取引業法34条の2第1項 媒介契約書の交付
適切でない。**売買または交換**に関し、媒介契約成立が成立したときには、遅滞なく媒介契約書を作成し、依頼者に交付しなければならない。それを省略なんて訳が分からない。当然、宅建業法に違反する。
4. 報酬計算
適切でない。「売買代金×3%+6万円」の公式に当てはめると、3,000万円×3%+6万円=96万円となるので、宅建業者は買主から媒介報酬として最高で96万円と別途消費税が受取れる。設問は100万円と消費税となっているのでダメ。

平成8年度 問45 宅建業法（業務）

宅地建物取引業者Aの行う広告その他の業務処理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. Aが宅地を分譲する際に国土利用計画法第27条の4の**届出**をする必要がある場合、Aは、当該届出をした後でなければ、分譲の広告をしてはならない。
2. Aが宅地建物取引業を廃止した旨の届出をした後においても、Aは、届出前に締結した宅地分譲の契約に基づく当該宅地の引渡しを不当に遅延する行為をしてはならない。
3. Aが宅地の売買に関する注文を受けた場合で、その注文をした者が宅地建物取引業者であるとき、Aは、取引態様の別を明示する必要はない。
4. Aの分譲する宅地が、10年後開通予定の地下鉄の複数の駅候補地の1つから徒歩5分の場所にある場合、Aは、「地下鉄の新駅まで徒歩5分」と記載したパンフレットにより契約締結の勧誘をすることができる。

解説

1. 宅地建物取引業法33条、他 広告開始時期の制限
誤り。**許可**とは、「各種法令により禁止されている行為について、特定の場合に限ってその禁止を解除してもらう行政行為」。大事なポイントは、行政官庁が審査するので、許可は出ないことがあると言う点。一方、**届出**と言うのは、「法令で定められている特定の行為について、一定の事項を、あらかじめ行政官庁へ通知すること」。ただの通知なので、行政官庁が審査することはないし、届出によって特定の行為がストップしてしまうこともない。宅建業法では、「未完成物件についての広告開始時期」を、建物については「**建築確認後**」、土地については「**開発許可後**」と規定している。これは、建築確認や開発許可等が出る前に広告を出して、もし許可が出なかったら架空の広告になってしまう可能性があるから。つまり、各種許可が出た後は、広告を開始してもいいと規定されている。設問の「届出」によって宅地分譲にストップはかからないので、「届出」が広告開始時期を左右することはない。
2. 宅地建物取引業法76条、他 免許取消し等に伴う取引の結了、不当な履行遅延の禁止
正しい。宅建業を廃止した後であっても、届出前に締結した契約に基づく取引を結了（けつりょう）する目的の範囲内においては、宅建業者とみなされる。また、宅建業者は、その業務に関してなすべき宅地若しくは建物の登記若しくは引渡し又は取引に係る対価の支払を不当に遅延する行為をしてはならない。
3. 宅地建物取引業法34条1項 業者間取引と取引態様の明示
誤り。どんな場面、どんな問題設定であっても、取引態様の別を省略することはできない。売主、媒介、代理によって、お客さんが宅建業者に支払う報酬が変わってくるので、取引態様の別は必ず明示しないとイケない。設問のように、お客さんが宅建業者であっても、報酬を支払うことには変わりはない。
4. 宅地建物取引業法47条の2第3項、他 勧誘の規制
誤り。宅建業者が契約締結の勧誘に際し、「当該契約の目的物である宅地又は建物の将来の環境又は交通その他の利便について誤解させるべき断定的判断を提供すること」は禁止。設問には、「複数の駅候補地の1つ」に過ぎないものを「地下鉄の新駅まで徒歩5分」と記載しているのだから、この禁止事項には該当する。

交換、贈与、売買

法学における交換（こうかん）または交換契約（こうかんけいやく）とは、当事者が互いに金銭の所有権以外の財産権を移転することを内容とする契約で、日本では典型契約とされている（民法 586 条）。交換は贈与や売買と同じく権利移転型契約（譲渡契約）に分類される。交換契約の法的性質は諾成・有償・双務契約である。売買とは異なり民法上の交換は相互に金銭以外の財産権を移転の対象とする（民法 586 条 1 項）。

平成 7 年度 問 37 宅建業法（免許の要否）

次の記述のうち、宅建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。

1. 宅建物取引業者は、自己の名義をもって、他の宅建物取引業者に、宅建物取引業を営む旨の表示をさせ、又は宅建物取引業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。
2. 宅建物取引業の免許を受けようとして免許申請中の者は、免許を受けた場合の準備のためであれば、宅建物取引業を営む予定である旨の表示をし、又は営む目的をもって広告をすることができる。
3. 宅建物取引業者は、宅建物取引業を営まなくなった後においても、本人の承諾のある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
4. 宅建物取引業者が宅建物取引業以外の事業を併せて営もうとする場合は、その事業の種類について免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出た後でなければ、当該事業を開始してはならない。

解説

1. 宅建物取引業法 13 条 2 項 名義貸しの禁止

正しい。変な日本語がチャンと分かるかどうかだけ。宅建業者は、自己の名義をもって、他人に宅建業を営む旨の表示をさせではならないし、又は他人に宅建業を営む目的をもってする広告をさせてはならない。つまり、自分の名義を他人に貸して宅建業をやらせてはいけな、って当たり前。

2. 宅建物取引業法 12 条 無免許事業等の禁止

誤り。これも日本語の問題。宅建業の免許を受けていない者は宅建業を営むことができないし、宅建業を営む旨の表示をしたり、宅建業の広告をすることもできない、って当たり前。「免許申請中」ということは無免許。

3. 宅建物取引業法 45 条 宅建業者の守秘義務

誤り。正しそうだけど、「本人の承諾のある場合」以外は絶対に秘密というわけではなく、「正当な理由がある場合」には証言できる。たとえば、

① 法律上秘密事項を告げる義務がある場合

= 裁判の証人として証言を求められたとき

= 税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたとき

② 取引の相手方に真実を告げなければならない場合

③ 依頼者本人の承諾があった場合

④ 他の法令に基づく事務のための資料として提供する場合

4. 宅建物取引業法 8 条 2 項 8 号、他 変更の届出：兼業の種類

宅建業以外の事業について、宅建業の免許権者からとやかく言われる筋合いはない。

平成 6 年度 問 38 宅建業法（廃業の届出・変更の届出・免許換え）

宅建物取引業者 A が事務所の廃止、新設等を行う場合に関する次の記述のうち、宅建物取引業法の規定によれば、誤っているものはどれか。

1. 甲県知事の免許を受けている A（事務所数 1）が、甲県の事務所を廃止し、乙県に事務所を新設して、引き続き宅建物取引業を営もうとする場合、A は甲県知事を経由して、乙県知事に免許換えの申請をしなければならない。

2. 甲県知事の免許を受けている A（事務所数 1）が、事務所を廃止し、又は甲県内で増設した場合、A は、甲県知事に、それぞれ、廃業の届出又は変更の届出をしなければならない。

3. 国土交通大臣の免許を受けている A（事務所数 2）が、甲県の従たる事務所を廃止し、乙県の主たる事務所だけにした場合、A は、乙県知事に、直接免許換えの申請をしなければならない。

4. 国土交通大臣の免許を受けている A（事務所数 2）が、甲県の主たる事務所を従たる事務所に、乙県の従たる事務所を主たる事務所に、変更した場合、A は、国土交通大臣に変更の届出をしなければならない。

解説

1. 宅建業法 7 条 1 項 2 号、4 条 1 項 免許換え

誤り。甲県知事免許から乙県知事免許への免許換えは、甲県知事に直接申請するだけで OK。「甲県知事を経由」する必要はない。「県知事を経由して」というのは、県知事免許から国土交通大臣免許への免許換えのときだけ。国土交通大臣免許から A 県知事免許、B 県知事免許から A 県知事免許の場合は、B 県知事に直接申請するだけでよい。

2. 宅建業法 11 条 1 項 5 号 廃業の届出、変更の届出

その通り。宅建業者が主たる事務所を廃止して廃業する場合、廃業から 30 日以内に免許権者である県知事に廃業の届出をしなければならぬ。また、新たに従たる事務所を増設するばあいには、業者名簿の記載事項の「事務所の名称及び所在地」に変更が生じるので、30 日以内に免許権者の県知事に変更の届出をしなければならない。

3. 宅建業法 7 条 1 項 1 号、4 条 1 項 国土交通大臣免許から乙県知事免許への免許換え

正しい。設問 2 の通りで、国交大臣免許から県知事免許への免許換えは免許権者の県知事に直接申請するだけ。

4. 宅建業法 9 条、78 条の 3 第 1 項 主たる事務所の変更

正しい。複数の都道府県にまたがって事務所があるのだから、国交大臣免許に変わりはないので、免許換えの必要はない。でも、宅建業者名簿の記載事項の「事務所の名称及び所在地」に変更が生じるので、30 日以内に都道府県知事を経由して国交大臣に変更の届出が必要。

平成5年度問40 宅建業法 (宅建業者の変更の届出)

取引主任者Aが宅地建物取引業者Bに勤務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 Aが住所を変更したときは、Aは変更の登録の申請を、また、Bは変更の届出をしなければならない。

2 Bの事務所の所在地が変更になった場合、Aさんは変更の登録の申請を、また、B社は変更の届出をしなければならない。

3 Bが廃業した場合、Aは変更の登録の申請を、また、Bは廃業の届出をしなければならない。

4 AがBの専任の取引主任者となった場合、Aは変更の登録の申請を、また、Bは変更の届出をしなければならない。

主任者A

業者B

解説

1. 宅建業法9条、20条 主任者が住所を変更した場合

誤り。主任者の住所は「宅建士資格登録簿」の記載事項なので、住所に変更があったら、Aさんは遅延なく変更の登録を申請しなければならない。一方、Aさんが主任者であってもなくても、Aさんの住所変更は「宅建業者名簿」の記載事項ではないので、変更の届出は不要。宅建士は登録、業者は届出。

2. 宅建業法9条、20条 事務所が名称、所在地を変更した場合

誤り。事務所の所在地は「宅建業者名簿」の記載事項なので、住所に変更があったら、業者Bは30日以内に変更を届け出なくてはならない。一方、主任者Aさんの勤務先の商号又は名称は「宅建士資格登録簿」の記載事項だけど、勤務先の住所までは記載しなくてもよいから、変更の登録は必要ない。

3. 宅建業法9条、20条 勤務している宅建業者が宅建業を廃止(廃業)したとき

正しい。業者Bが宅建業を廃業したら、30日以内に廃業を届け出なければならない。一方、主任者Aさんは、宅建業に従事していると「宅建士資格登録簿」に事務所の「商号及び名称、免許証番号」を記載しなくてはならないが、事務所が廃業すると空欄になるので、変更の登録を申請しなくてはいけない。

4. 宅建業法9条、20条 専任の主任者になったとき

誤り。業者Bの「業者名簿」の記載事項に「事務所ごとに置かれる専任の宅建士の名前」があるので、Aさんが専任宅建士になったら、30日以内に変更の届出をしないとイケない。一方、宅建士Aさんの「宅建士資格登録簿」の記載事項には、専任の主任者かどうかの別はないので、変更の登録を申請しなければならない。

業者名簿の記載事項

①免許証番号及び免許の年月日

②商号又は名称

③役員の名(個人の場合は代表者の氏名)及び政令で定める使用人があるときは、その者の氏名

④事務所の名称及び所在地

⑤事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名

⑥指示処分、業務停止処分があつたときは、その年月日及び内容

⑦宅地建物取引業以外の事業を行なっているときは、その事業の種類

宅建士資格登録簿の記載事項

①氏名

②生年月日

③住所

④勤務先の宅建業者の商号、名称、免許番号

平成5年度問45 宅建業法（瑕疵担保責任の特約の制限・手付金等の保全措置・手付金返還の義務）

宅地建物取引業者A社は、自ら売主となって、工事完了前のマンションを宅地建物取引業者でない買主Bに4,000万円で譲渡する契約を締結し、手付金300万円を受け取った。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。

- 1 AB間で、その譲渡価額についてA社が1,000万円値引きする代わりに、瑕疵担保責任については、A社の責めに帰するものに限るとの特約をした場合、Bは、この特約に拘束される。
- 2 A社の資金事情が悪化して、A社が債務を履行しない場合、Bは、A社が講じた手付金等の保全措置により連帯保証したC信託会社に対し、契約を解除することなく、300万円の返還を求めることができる。
- 3 A社が倒産した場合、Bは、A社の講じた手付金等の保全措置により連帯保証したD銀行に対し300万円の返還を求めることができるとともに、その取引により生じた損害があるときは、A社が供託していた営業保証金から弁済をしよう求めることができる。
- 4 宅地建物取引業者E社がA社を吸収合併した場合、E社は、A社の債権債務を承継するが、A社の取引主任者が行った重要事項説明については、責任を負わない。」

解説

1. 宅建業法40条1項, 2項 瑕疵担保責任

誤り。民法での瑕疵担保責任は任意規定なので、民法上は当事者間の特約で瑕疵担保責任を売主は負わないとすることができるが、宅建業法では宅建業者が自ら売主として宅建業者でない者と民法の規定よりも買主に不利な特約をすることを禁止している。「値引きする代わりに、売主が悪い場合にだけ瑕疵担保責任を負う」というのは、民法の規定よりも買主に不利な特約なので、無効。買主Bはこの特約に拘束されない。運送業者が原因でキズがあっても、売主は責任を取らないということじゃダメ。

2. 民法415条, 543条 手付金等の返還

誤り。売主のA社が債務を履行しないとき、買主は契約を解除しなければ、手付金の返還を請求することはできないので、買主Bは、連帯保証したC信託会社に対し契約を解除することなく、手付金の返還を求めることはできない。契約を解除しなければ、手付金の返還を請求することはできない。

3. 宅建業法41条1項 手付金等保全措置と営業保証金の還付

「手付金」と「取引により生じた損害」は別。売主のA社が倒産したときは、買主Bは契約を解除して連帯保証したD銀行に対して手付金の返還を求めることができる。また、買主Bは、手付金の返還とは別に、この取引により損害を生じたときは、A社が供託していた営業保証金から弁済を受けることができる。

4. 宅建業法76条 吸収合併した法人にも重要事項説明の責任

誤り。別の宅建業者E社がA社を吸収合併した場合、E社は、A社の債権債務を承継するので、当然A社の取引主任者が行った重要事項説明についても責任を負う。