


今年の試験を受験された方はどうでしたか？

権利関係はやさしい問題が多く、昨年よりやさしかったと思います。また、税金は、2問中1点しか取れないのが通常ですが、今年は2点取れたと思います。

したがって、合格点は、昨年度の31点より高くなるだろうと推測します。

ただ、「なに？ この問題！！」という受験者を惑わす問題もありました。そこで、【楽学流 28年度試験を氷見が斬る！】では、いち早く受験された方の不安を解消するため **速報版** を配信します（後日、試験全体についての情報も配信！）。

★【問28】【問29】は、ヘンな問題！

【問28】

宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、宅地建物取引業者でないBとの間でマンション（代金4,000万円）の売買契約を締結した場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定に違反するものの組合せはどれか。

- ア Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、Bから手付金200万円を受領し、さらに建築工事中に200万円を中間金として受領した後、当該手付金と中間金について法第41条に定める保全措置を講じた。
- イ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、法第41条の2に定める保全措置を講じることなくBから手付金400万円を受領した。
- ウ Aは、建築工事完了前のマンションの売買契約を締結する際に、Bから手付金500万円を受領したが、Bに当該手付金500万円を償還して、契約を一方的に解除した。
- エ Aは、建築工事完了後のマンションの売買契約を締結する際に、当事者の債務の不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の予定額を1,000万円とする特約を定めた。

- 1 ア、ウ 2 イ、ウ
3 ア、イ、エ 4 ア、ウ、エ

【正解・解説】

正解は、ズバリ **4** です。解説は……

- ア **違反する**。中間金を受け取る前に保全措置をとらなければならないのに、保全措置を講じないで中間金を受領しているので違反となる。
- イ 違反ではない。完成物件の売買の場合には、代金額の10%である400万円は、保全措置を講じなくても受領できる。
- ウ **違反する**。売主Aから手付によって解除する場合には、1,000万円を償還して解除しなければならない。
- エ **違反する**。損害賠償額の予定は、代金額の10の2（800万円）を超えてはならない。800万円を超えているので、違反となる。

となり、「違反するもの」は、ア・ウ・エの3つです。

【問28】は、「違反するものの組合せはどれか。」という問題であり、そうすると、4は3つとも記載されているので明らかに正解なのですが、1も違反しているものの組合せになり、正解ではないのかと思われまます。「違反するすべてのものの組合せはどれか。」であれば、4が正解となりますが、「違反するものの組合せはどれか。」と問われれば1も4も正解だということになるでしょう。



以上の内容は、平成29年版『楽学宅建士 基本書』P91, 93, 102で確認しよう！

さらに、【問29】も同じように、ヘンな問題でした。

【問29】

宅地建物取引業者Aの業務に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法（以下この間において「法」という。）の規定に違反するものの組合せはどれか。

- ア Aは、マンションを分譲するに際して案内所を設置したが、売買契約の締結をせず、かつ、契約の申込みの受付も行わない案内所であったので、当該案内所に法第50条第1項に規定する標識を掲示しなかった。
- イ Aは、建物の売買の媒介に際し、買主に対して手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘したが、売買は成立しなかった。
- ウ Aは、法第49条の規定によりその事務所ごとに備えるべきこととされている業務に関する帳簿について、取引関係者から閲覧の請求を受けたが、閲覧に供さなかった。
- エ Aは、自ら売主となるマンションの割賦販売の契約について、宅地建物取引業者でない買主から賦払金が支払期日までに支払われなかったため、直ちに賦払金の支払の遅延を理由として契約を解除した。
- 1 ア, イ 2 ア, ウ
3 ア, イ, エ 4 イ, ウ, エ

【正解・解説】

正解は、3です。

- ア **違反する**。契約行為を行わない案内所にも標識の掲示は必要である。
- イ **違反する**。手付の貸付けを行う旨を告げて契約の締結を勧誘する行為は禁止されている。
- ウ **違反しない**。帳簿は閲覧請求できない。
- エ **違反する**。30日以上相当の期間を定めて書面で催告をすることが必要で、直ちに解除できない。

となり、「違反するもの」はア・イ・エの3つです。

この問題も、【問28】と同じように、違反するものの「すべて」を聞いていると捉えるかどうかにより、1も正解のようになります。今後はこういう紛らわしい問題はやめてほしい！！ですね。



以上の内容は、平成29年版『楽学宅建士 基本書』P81, 83, 89, 106に詳しく載ってるよ！

後日、配信する【楽学流 28年度試験を氷見が斬る！】では、
試験全体を斬ります！