

宅地建物取引業法⑪ 8種類制限（自ら売主規制）

○×式確認問題 【問題】

* 解答をするときは、必ずどこで判断したかを、下線を引くなどして明確にチェックを入れて、正誤判断をすること。不明なところは？マークを入れておくと後から復習しやすい。

- 1 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、B所有の甲宅地を宅地建物取引業者でない買主Cに売却する場合、Aは、Bから甲宅地を取得する契約が締結されているときであっても、その取得する契約に係る代金の一部を支払う前であれば、Cとの間で売買契約を締結することができない。
- 2 宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない建物につき、その所有権を取得する契約を締結していれば、その契約が停止条件付契約であっても、条件成就前に自ら売主として宅地建物取引業者でない者にその建物を売り渡す契約をすることができる。
- 3 宅地建物取引業法第37条の2に規定する事務所以外の場所においてした買受けの申込みの撤回等に関し、買受けの申込みが売主である宅地建物取引業者が行う一団の宅地の分譲のためのテント張りの案内所で締結された場合、宅地建物取引業者でない買主は、当該申込みの撤回等を行うことができない。
- 4 売主を宅地建物取引業者であるA、買主を宅地建物取引業者でないBとする宅地の売買契約について、Bが、宅地建物取引業法第37条の2（事務所等以外においてした買受けの申込みの撤回等）の規定に基づき売買契約の解除を行う場合に関し、Aが、売買契約を締結した際に、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭で告知した場合は、その告知した日から起算して8日後で、かつ、代金の全部を支払った後は、Bは当該売買契約を解除することができない。
- 5 宅地建物取引業者Aが、宅地を、宅地建物取引業者でないBに1,000万円で売却し、手付金500万円を受け取った場合、Bは、Aが履行に着手するまでは、200万円を放棄し契約を解除することができるが、300万円を不当利得としてAに償還を請求することができない。

- 6 宅地建物取引業者が自ら売主となり、宅地建物取引業者でない者に1,000万円の宅地を売却する場合において、契約の締結に際し、当事者の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を200万円と予定し、違約金の額を100万円と定めた場合、損害賠償の額と違約金を合算した300万円のうち、200万円については無効である。
- 7 宅地建物取引業者Aは、自ら売主となって、建築工事完了前の建物を、宅地建物取引業者でない買主Bに代金6,000万円で譲渡する契約を締結し、あわせてAB間の合意で、「当事者の一方が契約の履行に着手した後に契約を解除するには、1,200万円の違約金を支払わなければならない」との特約を結んだ場合、宅地建物取引業法に違反する。
- 8 宅地建物取引業者Aが自ら売主となる取引において、宅地建物取引業者でない買主BがAに対して、契約の成立を証する手付として10万円を支払った場合、Aが履行に着手するまでの間は、Bはこの10万円を放棄しても、この売買契約を解除することができない。
- 9 宅地建物取引業者Aが、自ら売主となって、宅地建物取引業者でない買主Bと1億2,000万円で建築工事完了後にマンションの売買契約（手付金1,500万円、中間金4,500万円、残代金6,000万円）を締結し、その引渡し及び登記の移転を中間金の支払いと同時にを行うときは、Aは、中間金を受け取る前に、宅地建物取引業法第41条及び第41条の2に規定する手付金等の保全措置を講じなければならない。
- 10 宅地建物取引業者が自ら売主となる場合の手付金等の保全措置に関し、半額は銀行と保証委託契約を締結し、残りの半額は友人を連帯保証人とした場合でも宅地建物取引業法の規定に違反しない。
- 11 宅地建物取引業者A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場合、AB間で、その譲渡価額について、Aが1,000万円値引きする代わりに、契約不適合責任については、Aの責めに帰すべきものに限ると特約をしたときは、Bはその特約に従わなければならない。