

宅地建物取引業法①

総則・定義

○×式確認問題

【解答・解説】

1 Aが、都市計画法第8条第1項第1号の用途地域内の数筆の自己所有の原野を原野として売却する場合、Aは、宅地建物取引業の免許（以下、「免許」という。）を必要とする。

用途地域内の土地は、道路・公園・河川・広場・水路以外はすべて宅地に該当するので、たとえ、原野を原野として売却する場合でも、宅建業法上の宅地に該当し、免許必要。

2 Aが、甲市が所有する宅地を、甲市から代理依頼を受け、甲市の代理人として不特定多数の者に反復継続して売却する場合、甲市は、宅地建物取引業の免許を必要としない。

甲市から依頼を受けたAは、免許が必要であるが、甲市は免許不要。

~~3~~ Aが、その所有地にマンションを建築して、一括してBに売却し、Bが自ら各戸の入居者を募集して賃貸する場合、Aは免許を必要としないが、Bは免許が必要である。

Aは一括売却しているので、反復継続性がなく免許不要。Bは自ら貸借なので免許不要。

~~4~~ A社が、自社の工場跡地を区画割し、宅地として反復継続して売却するとき、自社の従業員および得意先の従業員のみを対象としている場合は、A社は、免許を必要としない。

自社の従業員のみと対象が特定された場合は、免許は不要であるが、得意先の従業員は範囲が広くなりすぎ、不特定と考えるのが妥当であるので、A社は免許が必要となる

~~5~~ 信託会社は、国土交通大臣に届け出ることなく、一団の宅地の分譲することができるが、この場合、免許を必要としない。

信託会社は、国土交通大臣に届出をすれば、免許を受けなくても宅建業者とみなされ宅建業を営めるのであるから、国土交通大臣に届出をしなければ、免許を受けずに宅建業は営めない。

6 A社が兼営事業として宅建業を営んでいる場合で、A社の主たる事務所において宅建業を営んでおらず、宅建業を営んでいるのは従たる事務所のみである場合でも、主たる事務所は、宅建業法上の事務所に該当する。

従たる事務所宅建業を営んでいる場合、主たる事務所は、宅建業を営んでいるか否かに関わらず、常に宅建業法上の事務所に該当する