

2016年 宅建試験合格対策

全日本不動産協会 月刊不動産
YouTube 公開動画付き 誌上講座
講義レジュメ

宅建出題点精講

《第2講》

月刊不動産5月号

<http://www.zennichi.or.jp/magazine/>



YouTube チャンネル「渋谷会 宅建ミニ講義」

<https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIIQy6jGhcsypp3T-3w>

まぐまぐメルマガ

佐伯竜&宅建渋谷会 連動企画！！「メルマガ読者だけの YouTube 限定公開動画」で学ぶ宅建ミニ講義

<http://www.mag2.com/m/0001364172.html>

全日本不動産協会 月刊不動産5月号 誌上講座
<http://www.zennichi.or.jp/magazine/>

第2講「やさしい基本的な問題を取りこぼさなければ、合格します」

【公開動画】

YouTube チャンネル 渋谷会 宅建ミニ講義
「やさしい基本的な問題を取りこぼさなければ、合格します」
全日本不動産協会 月刊不動産5月号 誌上講座【宅建
出題点精講】第2講【#067】宅建士講座 2016
<https://youtu.be/kOYd-hNP3Bw>

テーマ:民法・売主の瑕疵担保責任

出題点

- 1) 売主は「無過失責任」
- 2) 買主は、契約時に「善意無過失」であった瑕疵（「隠れた瑕疵」）についてのみ、責任を追及できる
- 3) 責任追及は、①契約の目的を達成できない場合に、「契約解除」
- 4) ②「損害賠償請求」
- 5) 責任追及は、買主が事実を「知ったときから1年以内」にしなければならない
※別に、損害賠償請求には、物の「引渡しから10年」という消滅時効の規定の適用がある
- 6) 売主が瑕疵担保責任を負わない旨の特約は「有効」
※ただし、売主が知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない

例題1 平成 19 年問 11

宅地建物取引業者でも事業者でもないAB間の不動産売買契約における売主Aの責任に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- 1 売買契約に、隠れた瑕疵についてのAの瑕疵担保責任を全部免責する旨の特約が規定されていても、Aが知りながらBに告げなかった瑕疵については、Aは瑕疵担保責任を負わなければならない。
- 2 Bが不動産に隠れた瑕疵があることを発見しても、当該瑕疵が売買契約をした目的を達成することができないとまではいえないような瑕疵である場合には、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 3 Bが不動産に瑕疵があることを契約時に知っていた場合や、Bの過失により不動産に瑕疵があることに気付かず引渡しを受けてから瑕疵があることを知った場合には、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 4 売買契約に、瑕疵担保責任を追及できる期間について特約を設けていない場合、Bが瑕疵担保責任を追及するときは、隠れた瑕疵があることを知ってから1年以内に行わなければならない。

(正解 2)

- 1⇒正しい。出題点6)
- 2⇒誤り。出題点3)4)
- 3⇒正しい。出題点2)
- 4⇒正しい。出題点5)

補足：宅建業法「瑕疵担保責任についての 特約の制限」

出題点

- 1) 売主は「無過失責任」
- 2) 買主は、契約時に「善意無過失」であった瑕疵（「隠れた瑕疵」）についてのみ、責任を追及できる
- 3) 責任追及は、①契約の目的を達成できない場合に、「契約解除」
- 4) ②「損害賠償請求」
- 5) (民法) 責任追及は、買主が事実を「知ったときから1年以内」にしなければならない
(業法) <自ら売主制限> 「引渡しから2年」
※別に、損害賠償請求には、物の「引渡しから10年」という消滅時効の規定の適用がある
- 6) (民法) 売主が瑕疵担保責任を負わない旨の特約は「有効」
(業法) <自ら売主制限> ⇒ 「無効」
※ただし、売主が知りながら告げなかった事実については、その責任を免れることができない

例題2 平成 24 年問 39

宅地建物取引業者A社が、自ら売主として建物の売買契約を締結する際の特約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どれか。

- 1 当該建物が新築戸建住宅である場合、宅地建物取引業者でない買主Bの売買を代理する宅地建物取引業者C社との間で当該契約締結を行うに際して、A社が当該住宅の瑕疵担保責任を負う期間についての特約を定めないこと。
- 2 当該建物が中古建物である場合、宅地建物取引業者である買主Dとの間で、「中古建物であるため、A社は、瑕疵担保責任を負わない」旨の特約を定めること。
- 3 当該建物が中古建物である場合、宅地建物取引業者でない買主Eとの間で、「A社が瑕疵担保責任を負う期間は、売買契約締結の日にかかわらず引渡しの日から2年間とする」旨の特約を定めること。
- 4 当該建物が新築戸建住宅である場合、宅地建物取引業者でない買主Fとの間で、「Fは、A社が瑕疵担保責任を負う期間内であれば、損害賠償の請求をすることはできるが、契約の解除をすることはできない」旨の特約を定めること。

(正解 4)

1⇒違反しない。出題点5)

2⇒違反しない。出題点6)

3⇒違反しない。出題点5)

4⇒違反する。出題点3)

例題3 平成 15 年間 41 肢 4

宅地建物取引業者Aが、自ら売主となり、宅地建物取引業者でない買主Bとの間で、中古住宅及びその敷地である土地を、代金 3,500 万円、うち手付金 500 万円で売買契約を締結しようとする場合に関する次の記述のうち、宅地建物取引業法及び民法の規定によれば、正しいものはどれか。

1、2、3 省略

4 Aが瑕疵担保責任を負うべき期間について定める場合、「引渡しの日から1年」とする特約は無効であり、当該期間は「引渡しの日から2年」となる。

4⇒誤り。出題点5)

【宅建渋谷会】佐伯竜の通信教材

お問合せ先
宅建渋谷会事務局
office@shibuyakai.com