

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **2100** 記念

特別講義

H29 予想 住宅瑕疵担保履行法



謝
恩

渋谷会

いつもご視聴いただきありがとうございます。

登録者数 2100 人を記念し特別講義を開講いたします。

今回は H29 予想として、「住宅瑕疵担保履行法」を取り上げます。

履行法は、宅建業法とあわせて学習するところで、H22 から毎年1問出題されています。

苦手とする受験生が多い項目ですが、実はさほど難しい問題は出題されていません。

シンプルに理解して1点アドバンテージを取っていただきたいと思っています。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

住宅瑕疵担保履行法

《ねらい》シンプルに理解して、基本事項を押さえる

1. 資力確保措置

(問1) H26

宅地建物取引業者は、自ら売主として新築住宅を販売する場合だけでなく、新築住宅の売買の媒介をする場合においても、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。

誤り

(問2) H27

宅地建物取引業者は、自ら売主として宅地建物取引業者である買主との間で新築住宅の売買契約を締結し、その住宅を引き渡す場合、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結を行う義務を負う。

誤り

(問3) H27

住宅販売瑕疵担保責任保険契約を締結している宅地建物取引業者は、当該保険に係る新築住宅に、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の隠れた瑕疵(構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。)がある場合に、特定住宅販売瑕疵担保責任の履行によって生じた損害について保険金を請求することができる。

正しい

(問4) H24

住宅販売瑕疵担保責任保険契約は、新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が住宅瑕疵担保責任保険法人と締結する保険契約であり、当該住宅の売買契約を締結した日から5年間、当該住宅の瑕疵によって生じた損害について保険金が支払われる。

誤り

(問5) H25

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買主Bに新築住宅を販売する。Aが住宅販売瑕疵担保保証金を供託する場合、当該住宅の床面積が55㎡以下であるときは、新築住宅の合計戸数の算定に当たって、2戸をもって1戸と数えることになる。

正しい

2. 供託所の所在地の説明

(問6) H24

新築住宅を自ら売主として販売する宅地建物取引業者が、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をした場合、買主に対する当該保証金の供託をしている供託所の所在地等について記載した書面の交付及び説明は、当該住宅の売買契約を締結した日から引渡しまでに行わなければならない。

誤り

3. 供託等の届出

(問7) H28

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に新築住宅を販売する。Aは、当該住宅をBに引き渡した日から3週間以内に、住宅販売瑕疵担保保証金の供託又は住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について、宅地建物取引業の免許を受けた国土交通大臣又は都道府県知事に届け出なければならない。

誤り

(問8) H25

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買主Bに新築住宅を販売する。Aは、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日から3週間を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

誤り

(問9) H26

自ら売主として新築住宅を宅地建物取引業者でない買主に引き渡した宅地建物取引業者は、基準日に係る住宅販売瑕疵担保保証金の供託及び住宅販売瑕疵担保責任保険契約の締結の状況について届出をしなければ、当該基準日から起算して 50 日を経過した日以後、新たに自ら売主となる新築住宅の売買契約を締結してはならない。

誤り

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

★宅建通信講座★

●「平成 29 年版 宅建基本問題演習講座」
——佐伯竜講師——全 34 回 36 時間 27 分 1 秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd20.html>

●「平成 29 年版 宅建基幹講座」【全分野セット】
——佐伯竜講師——全 61 回 55 時間 15 分 34 秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd19.html>