

【問 37】 宅地建物取引業者Aが行う宅地建物取引業法第35条の重要事項の説明に関する次の記述のうち、同条の規定に違反しないものはどれか。

- 1 Aは、建物（建築工事完了前）の売買の契約を行うに際し、建物の完成時における主要構造部、内装及び外装の構造又は仕上げ並びに設備の設置及び構造についての図面を渡したのみで、当該図面の説明はしなかった。
- 2 Aは、マンションの分譲を行うに際し、当該マンションの管理規約案に「分譲業者であるAは当該マンションの未販売住戸の修繕積立金を負担しなくてもよい」とする規定があったが、これについては説明しなかった。
- 3 Aは、中古マンションの売買の媒介を行うに際し、当該マンション修繕の実施状況について、当該マンションの管理組合及び管理業者に確認したところ、修繕の実施状況の記録が保存されていなかったため、購入者にこの旨説明し、実施状況については説明しなかった。
- 4 Aは、建物の売買の契約を行うに際し、当該建物は住宅の品質確保の促進等に関する法律の住宅性能評価を受けた新築住宅であったが、その旨説明しなかった。

【問 38】 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行う場合、宅地建物取引業法第37条に規定する書面に必ず記載しなければならないとされている事項として、正しいものはいくつあるか。

- ア 天災その他不可抗力による損害の負担に関する定めがあるときは、その内容
- イ 損害賠償額の予定又は違約金に関する定めがあるときは、その内容
- ウ 契約の解除に関する定めがあるときは、その内容
- エ 当該建物の瑕疵を担保すべき責任又は当該責任の履行に関して講ずべき保証保険契約の締結その他の措置についての定めがあるときは、その内容

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 39】 宅地建物取引業者Aが、自ら売主として、B所有の宅地（造成工事完了後）をCに売却しようとしている。この場合、宅地建物取引業法の規定によれば、次の記述のうち誤っているものはどれか。

- 1 Cが宅地建物取引業者である場合で、AがBから当該宅地を停止条件付で取得する売買契約を締結し、その条件が成就していないときであっても、Aは、Cと売買契約を締結できる。
- 2 Cが宅地建物取引業者でない場合で、AがBから当該宅地を取得する契約の予約を締結しているときは、Aが予約完結権を行使するまでの間であっても、Aは、Cと売買契約を締結できる。
- 3 Cが宅地建物取引業者である場合で、AがBと「代替地の提供があれば、Bは、Aに当該宅地を譲渡する」旨の契約を締結しているとき、Aは、Cと売買契約を締結できる。
- 4 Cが宅地建物取引業者でない場合で、AがCから受け取る手付金について宅地建物取引業法第41条の2の規定による手付金等の保全措置を講じたときは、A B間の宅地の譲渡に関する契約の有無にかかわらず、Aは、Cと売買契約を締結できる。