

一発合格！！必須問題 宅建業 法20問

takkenn

宅地建物取引業者A社に、道路交通法違反により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられた者が役員として就任する場合、就任時において執行猶予期間中であれば、その就任をもって、A社の免許が取り消されることはない。

誤：禁錮刑以上の刑罰を受けて執行猶予中の者が役員として就任すると、その就任をもって、A社は免許の欠格要件に該当することになり、その免許は取り消される。

他人の所有する複数の建物を借り上げ、その建物を自ら貸主として不特定多数の者に反復継続して転貸する場合は、免許が必要になるが、自ら所有する建物を貸借する場合は、免許を必要としない。

誤：建物を自ら貸主として不特定多数の者に転貸する場合も自ら所有する建物を貸借する場合も宅地建物取引業の免許は不要である。

法人Aの役員の中に、破産手続開始の決定がなされた後、復権を得てから5年を経過しない者がいる場合、Aは、免許を受けることができない。

誤：破産しても復権すれば、その翌日から免許を取得できる。法人Aの役員に、破産開始の決定がなされた後、復権を得てから5年を経過しない者がいる場合でも、Aは免許を受けることができる

法人Cの役員の中に、刑法第204条（傷害）の罪を犯し懲役1年の刑に処せられ、その刑の執行猶予期間を経過したが、その経過した日から5年を経過しない者がいる場合、Cは、免許を受けることができない。

誤：執行猶予期間を満了すれば、刑の言い渡し（懲役1年）そのものがなくなる、その翌日から免許の欠格要件に該当しないことになるのでCは免許を受けることができる

甲県住宅供給公社Dが、住宅を不特定多数に継続して販売する場合、Dは免許を受ける必要はない。

正：宅建業法は国・地方公共団体には適用されない、地方公共団体とみなされる地方住宅供給公社にも適用されず、地方住宅供給公社が宅地建物取引業をする場合でも宅建業者の免許は必要がない

破産管財人が、破産財団の換価のために自ら売主となり、宅地又は建物の売却を反復継続して行う場合において、その媒介を業として営む者は、免許を必要としない。

誤：破産管財人は免許不要だが、その媒介を業として営む者は必要である。

免許を受けようとするD社に、刑法第204条(傷害)の罪により懲役1年執行猶予2年の刑に処せられ、その猶予期間が満了している役員がいる場合、その満了の日から5年を経過しなければ、D社は免許を受けることができない。

誤：執行猶予期間が満了すると、刑の言い渡しそのものが効力を失う、欠格要件には該当しないことになっているので、その翌日から直ちに免許を受けることができる。

免許を受けようとするC社に、刑法第206条(現場助勢)の罪により科料に処せられた役員がいる場合、その刑の執行が終わってから5年を経過しなければ、C社は免許を受けることができない。

誤：法人の役員が、刑法第206条(現場助勢)の罪により罰金以上の刑に処せられた者は免許の欠格要件に該当する。但し、科料に処せられたに過ぎない場合は、その法人は免許を受けることができる。

法人Dの役員の中に、道路交通法の規定に違反したことにより、科料に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Dは、免許を受けることができない。

誤：道路交通法の規定に違反したことにより、禁錮以上の刑に処せられると免許の欠格要件に該当するが科料は欠格事由に該当しない、法人Dは免許を取得できる。

農地所有者が、その所有する農地を宅地に転用して売却しようとするときに、その販売代理の依頼を受ける農業協同組合は、これを業として営む場合であっても、免許を必要としない。

誤：宅地の販売代理の依頼を受ける農業共同組合は、これを業として営む場合、宅地建物取引業の免許が必要である。

農業協同組合Cが所有宅地を10区画に分割し、倉庫の用に供する目的で不特定多数に継続して販売する場合、Cは免許を受ける必要はない。

誤：倉庫も建物であって、倉庫の用に供する目的で取引する場合も「宅地」に該当する。また不特定多数に継続して販売する場合、Cは免許を必要とする。

宅地建物取引業者B社に、かつて破産宣告を受け、既に復権を得ている者が役員として就任する場合、その就任をもって、B社の免許が取り消されることはない。

正：法人である宅建業者の役員について破産手続開始の決定があれば、その法人の免許は取り消されるが、既に復権を得ている者が役員に就任する場合は、その就任をもって、免許が取り消されることはない。

本店及び支店1か所を有する法人Aが、甲県内の本店では建設業のみを営み、乙県内の支店では宅地建物取引業のみを営む場合、Aは乙県知事の免許を受けなければならない。

誤：本店は、宅建業を営まない場合でも、宅建業法上、常に事務所となるので、Aは甲県と乙県で宅建業を行うことになり、国土交通大臣の免許を受けなければならない。

宅地建物取引業者D(丙県知事免許)は、丁県内で一団の建物の分譲を行う案内所を設置し、当該案内所において建物の売買契約を締結する場合、国土交通大臣への免許換えの申請をしなければならない。

誤：免許の書き換え申請は、事業開始後に事務所を変更を生じたときに行わなければならない。
案内所は、契約行為等を行う場合も、事務所とは扱われない。

宅地建物取引業者Cが、免許の更新の申請をしたにもかかわらず、従前の免許の有効期間の満了の日までに、その申請について処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間の満了後もその処分がなされるまでの間は、なおその効力を有する。

正：適法に免許の更新を申請して、従前の免許の有効期間満了の日までに処分がなされないときは、従前の免許は、有効期間満了後も、その処分がなされるまでの間は有効とされる。

建設会社Aが、所有宅地を10区画に分割し、宅地建物取引業者Bの代理により、不特定多数に継続して販売する場合、Aは免許を受ける必要はない。

誤：宅地建物取引業者の代理により販売する場合でも、宅地を不特定多数に継続して販売するのであれば、A自らが売主として宅地を販売することになるので宅建業に該当する、宅建業の免許が必要となる

宅地建物取引主任者Eが、E名義で賃貸物件の媒介を反復継続して行う場合、Eが宅地建物取引業者Fに勤務していれば、Eは免許を受ける必要はない。

誤：宅地建物取引主任者Eが、宅地建物取引業者Fに勤務していても、いなくても関係なく、E名義で賃貸物件の媒介を反復継続して行うのは宅建業に該当する。

法人Bの役員の中に、宅地建物取引業法の違反したことにより、罰金の刑に処せられ、その刑の執行が終わった日から5年を経過しない者がいる場合、Bは、免許を受けることができない。

正：宅建業法違反で罰金刑は欠格事由に該当して、役員自身が刑の執行が終わった日から5年経過するまでは免許を取得できないため、法人Bも免許を取得できない。

免許の更新を受けようとする宅地建物取引業者Bは、免許の有効期間満了の日の2週間前までに、免許申請書を提出しなければならない。

誤：免許の更新はな、有効期間満了日の90日前から30日前までの間に申請をしなければならない。