

まえがき

皆様こんにちは。宅建士受験アドバイザーの、中神エマと申します。

今回は、「ビジュアル宅建士 外伝」と謳いまして、主要3科目の○×問題集を製作させていただきました。お手に取っていただきました皆様、誠にありがとうございます。

宅建士試験における「主要3科目」とは、「民法その他の権利関係科目」「都市計画法その他の法令上の制限科目」「宅地建物取引業法科目」の3つのことです。試験では4肢択一式で50問出題されますが、この主要3科目だけで実に8割強の出題となります。ですので、点数的には、主要3科目で高得点を取れば、それだけでも合格点の7割ラインを狙うこともできるのです。もちろん、税法その他の科目で点数の補強することで合格を確かなものにしていくことになるのですが、まずは主要3科目で得点が取れるように頑張ってください♪

学習の積み重ねの段階では、本書掲載の問題のような「○×問題」が効果的です。宅建士試験は「競争試験」「選抜試験」ですので、あやふやな知識では失点してしまいます。○×問題で練習しておくことで、得点力がUPします！ 本書掲載の問題は、過去問をベースにした選抜問題です。

繰り返して3回は解くことで、宅建士試験の傾向を掴んでください。「権利関係」では、まとめ問題として組合せ問題も収録していますので、知識の仕上げに挑戦してみてください。

本書を活用されました皆様の合格を祈念しております。（2020年3月 中神エマ）

目 次

巻頭特集：民法改正で試験対策は！！ 4

問題編 主要3科目○×問題 11

第1章 権利関係科目①(制限行為能力者・意思表示・代理・時効・所有権) 12

第2章 権利関係科目②(物権変動、抵当権(担保物権)、区分所有法、不動産登記法、相続) 18

第3章 権利関係科目③(債務不履行、相殺、保証、連帯債務、解除、手付、売主の契約不適合責任、委任、請負、不法行為、賃貸借、借地借家法) 24

第4章 権利関係科目④(まとめ問題) 31

第5章 法令上の制限科目①(都市計画法・建築基準法) 43

第6章 法令上の制限科目②(国土利用計画法、宅地造成等規制法、土地区画整理法、農地法、その他の法令) 62

第7章 宅建業法科目①(宅地建物取引業、免許、取引士、営業保証金、保証協会、案内所他) 81

第8章 宅建業法科目②(広告規制等、報酬、3つの書面) 89

第9章 宅建業法科目③(自ら売主規制、監督処分・罰則) 98

第1章 権利関係科目①(制限行為能力者・意思表示・代理・時効・所有権) 112

第2章 権利関係科目②(物権変動、抵当権(担保物権)、区分所有法、不動産登記法、相続) 118

第3章 権利関係科目③(債務不履行、相殺、保証、連帯債務、解除、手付、売主の契約不適合責任、委任、請負、不法行為、賃貸借、借地借家法) 124

第4章 権利関係科目④(まとめ問題) 130

第5章 法令上の制限科目①(都市計画法・建築基準法) 137

第6章 法令上の制限科目②(国土利用計画法、宅地造成等規制法、土地区画整理法、農地法、その他の法令) 156

第7章 宅建業法科目①(宅地建物取引業、免許、取引士、営業保証金、保証協会、案内所他) 174

第8章 宅建業法科目②(広告規制等、報酬、3つの書面) 182

第9章 宅建業法科目③(自ら売主規制、監督処分・罰則) 190

巻頭特集：民法改正で試験対策は！！

民法の一部を改正する法律が、2020年4月1日から施行となります。この改正による変更点については、同年2020年の宅建士試験から、その試験範囲に含まれることとなります。

この民法の改正によって、宅建士試験にどのような影響が出るのでしょうか。

2020年度の試験の準備については、「判例が条文に明文化された部分」「判例を基に条文を変更した部分」「条文改正がなされた部分」を意識しながら学習をしていく、という心構えで臨んでいけばよいでしょう。

苦手意識を持ったり、ことさら構えて準備をする必要はありません

じつは、民法及び関連法律の改正は、宅建士試験においては珍しいことではありません。かつての「行為無能力者制度」は「制限行為能力者制度」になりましたし、その名称だけでなく制度の中身も変わりました。保証契約は口頭から書面方式になりましたし、「借地法&借家法」は「借地借家法」になっています。なおかつ、実務においては旧制度も契約等の時期によってはまだまだ適用があるのです。今回の大改正では、主に債権関係の部分が様変わりしていきますが、「この法律は、以前はこうでした」という部分も実務上は押さえておかなければなりません。でもでも、こと宅建士試験においては、新しい条文の方を押さえておけばよいのですので、ことさら構えて受験に臨む必要はありません。

この先も、条文にない部分は新たな判例が積み重なっていきますし、条文と判例のダブル知識で「権利関係科目」の学習をしていくという基本スタンスは変わりません。頑張ってくださいませ♪

さて、民法改正で変更がなされる箇所について、主なものを簡単に見ていきましょう♪
♪ できれば、「改正民法」の条文に当たりながら、ご覧になってみてください。

◎意思無能力者の法律行為は無効（民 3-2）

意思無能力者とは、泥酔者など、正常な判断力がない状態の方を言っています。意思無能力者の行った契約等の法律行為は“無効”です。ひどく酔っ払って契約をしても、契約の効力は**そもそも生じない**ということです。今までの民法には条文上はこのことは明文化されておらず、判例（最高裁判所の判決）でこのようになっていたのですが、このたびの民法改正により、キチンと明文化されたということです。

◎代理人の能力、自己契約と双方代理

従来の「代理人は、能力者であることを要しない」という文言が、制限行為能力者が行った代理行為は能力の制限によっては取り消せない」という文言に書き直されました（民法 102 条）。こちらの書き方のほうが、よくわかりますね。

また、自己契約と双方代理については、従来は「自己契約と双方代理は**原則禁止**」ということでしたが、「自己契約と双方代理は**原則無権代理行為**となる」ということになりました（民法 108 条）。

◎被保佐人の代理権

被保佐人が制限行為能力者の法律行為を法定代理人として行うには、保佐人の同意が必要です（民法 13 条1項 10 号）。未成年者の親権者（法定代理人）であるお父さんが被保佐人になってしまったような場合が該当します。

代理人となるには、行為能力は要求されませんが（代理人だったものが、後から制限行為能力者となった場合とは区別しましょう）が、制限行為能力者がほかの制限行為能力者の法定代理人となった際には、本人である制限行為能力者の利害が絡みますので、代理人である制限行為能力者がその代理行為を行うに当たっては、その保護・・・

主要3科目 ○×問題

◆宅建試験で重要とされる、「権利関係科目」「法令上の制限科目」「宅建業法科目」についての○×問題です。○×問題を解答することで、知識がしっかりと記憶されます。4肢択一式問題や、個数問題・組合せ問題の対策にもなりますよ。

◆「権利関係科目」につきましては、「2肢組合せ問題」をまとめ問題として収録しています。理論的な面のある権利関係科目の仕上げとして、チャレンジしてみてください♪

第1章:権利関係科目①



さあがんばろう!

【制限行為能力者・意思表示・代理・時効・所有権】

■民法の規定及び判例に関する次の記述の正誤を判断しましょう。正しいものは○、誤っているものは×で教えてくださいね♪ 解答はカッコの中に記入しましょう。カッコは3つありますから、繰り返して3回は解きましょう。

【制限行為能力者】

[問題1] A所有の不動産につき、Aを売主、Bを買主とする売買契約が締結されたが、契約当時Aは未成年者であり、親権者Cの同意を事前に得てはいなかった。Aの行為は取り消しうる行為であるが、その後Bから当該不動産を買受けたDがAが未成年者であることを知らなかった場合は、A及びCは、Dに対してAの行為が取り消しうる行為であることを対抗できない。() () ()

[問題2] A所有の不動産につき、Aを売主、Bを買主とする売買契約が締結されたが、Aは未成年者であり、親権者Cの同意を事前に得てはいなかった。Aが「自分は成年者である。」と偽ってBとの契約を締結した場合には、Aはこれを取り消すことができない。() () ()

[問題3] 未成年者Aが法定代理人Bの同意を得ないで、Cに宅地を売却した。この行為を取り消すには、AはBの同意を要する。() () ()

第1章:権利関係科目① 解答・解説



◆「意思表示」「代理」は事例問題を含めてしっかり復習しましょう！

【制限行為能力者・意思表示・代理・時効・所有権】

【制限行為能力者】

[問題1]× Aの行為は**取り消すことのできる行為**であり、また、未成年者Aの行なった法律行為の取消は、**善意の第三者**であるDに対しても**対抗**することができます(民法5条)。⇒ Aの行為は「**取り消しうる行為**」であり、「無効」ではないことにも注意しましょう。

[問題2]○ 民法では未成年者を手厚く保護していますが、「**嘘をつく人までは保護しません**」という理由から、成年者であると偽ったAは、この売買契約を取り消すことができません(民法 21 条)。⇒ 未成年者であることをただ黙っていたという場合は、保護されます。

[問題3]× 未成年者は、取り消すことのできる行為については、**単独で取り消す**ことができます(民法 120 条)。⇒ 元の状態に戻るだけだからOKということなのです。