



## 基本講義を お試し体験！

宅建試験の王道を行くわかりやすい講義を体感！

### Contents

|        |        |          |
|--------|--------|----------|
| 民法等    | 基本テキスト | P2 ～ 8   |
|        | トレーニング | P10 ～ 11 |
| 宅建業法   | 基本テキスト | P14 ～ 17 |
|        | トレーニング | P18 ～ 19 |
| 法令上の制限 | 基本テキスト | P22 ～ 25 |
|        | トレーニング | P26 ～ 27 |

基本テキスト (B5版)  
トレーニング (A5版)

※実際のサイズは上記の通りとなります。

#### 【ご案内】

この「教材」は、宅地建物取引主任者講座における「民法等」「宅建業法」「法令上の制限」の各基本講義で使用するテキスト・トレーニング(過去問題集)を抜粋したものになっております。

※「民法等」は2014年合格目標、「宅建業法」「法令上の制限」は2013年合格目標のテキスト・トレーニングからの抜粋となっております。



Real Estate Sales Person

# 基本講義を お試し体験！

宅建試験の王道を行くわかりやすい講義を体感！

## 民法等

第4節

売主の担保責任 ★★★

《本節での学習項目と本試験での出題傾向》

|              | 16年 | 17年 | 18年 | 19年 | 20年 | 21年 | 22年 | 23年 | 24年 | 25年 |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 売主の担保責任の性質 |     |     |     |     |     | ○   |     |     |     |     |
| 2 売主の担保責任の内容 | ○   | ○   |     | ○   | ○   | ○   |     | ○   | ○   | ○   |
| 3 担保責任に関する特約 |     |     |     | ○   | ○   |     |     |     |     |     |

1 売主の担保責任の性質

売買では、契約で予定されている権利、物質的内容を前提として代金をきめるから、もし不十分な点があれば不公平になる。そこで、買主を保護するために、特に売主の  
⇒16 担保責任が認められ、売主は過失の有無を問わず責任を負うとされている（売主の無過失責任）。

なお、ここで学習する担保責任に関する民法の定めは、後に学習する賃貸借契約や代物弁済など他の有償契約に準用されている（559条）。

⇒17 2 売主の担保責任の内容

1. 権利の全部が他人に属している場合



ケース・スタディ 12

ある土地について、Aを売主、Bを買主とする売買契約が成立した。ところが、その土地の所有者はCであった。



この売買契約は無効ではなく、有効である。  
〈Cに、A B間の契約締結時から他に売却する意思が  
なくとも有効である（判例）〉



この場合、AはCからその土地の所有権を取得して、これをBに移転する義務を負う（560条）。



AがこれをBに移転することができないときに、担保責任が生じる。  
この担保責任は、どんな内容だろうか。



買主は善意なら、**契約解除権、損害賠償請求権**をもつ。

買主は悪意なら、**契約解除権**だけをもつ（他人のものであることを知っていた以上、損害は自分で負担すべきだから。561条）。なお、行使期間の定めがないので、**期間の制限**はない。

**売主・買主双方が善意**の場合において、売主が買主に権利を移転することができないときは、売主は**損害を賠償して契約を解除**することができる（善意の売主の解除権、562条1項）。しかし、**売主が善意で、買主が悪意**のときは、単に権利を移転できない旨を通知して、**損害賠償をしないで、解除**することができる（562条2項）。

## 2. 権利の一部が他人に属する場合



### ケース・スタディ 13

売主Aと買主Bとの間に土地300m<sup>2</sup>の売買契約が成立した。ところが、その土地のうち、100m<sup>2</sup>がAのものでなくCのものであった。



AがこれをBに**移転**することができないときに、担保責任が生じる。  
どんな内容の担保責任だろうか。



買主は、**善意・悪意**を問わず、**代金減額請求権**をもつ（563条1項）。

**善意**の買主は、このほかに**損害賠償請求権**ももち、また、契約の目的を達することができない場合は、**契約を解除**できる（563条2項・3項）。

権利の行使期間は悪意の場合は契約の時から、善意の場合は事実を知った時から起算して**1年以内**である（564条）。

## 3. 数量指示売買における数量不足・物の一部滅失の場合

数量指示売買とは、特定物の売買において、目的物が一定数量有ることを売主が表示し、代金もこの数量を基準として定める場合である（判例）。たとえば、土地を1坪当たり10万円として100坪を1,000万円で売するような場合である。

物の一部滅失とは、たとえば、売買の目的物である家屋の一部がすでに焼失していたときのような場合である。



#### ケース・スタディ 14

坪単価 10 万円で 100 坪と明示された売買により土地を取得した買主がその土地を実測したところ、10 坪不足し 90 坪しかなかった。



買主が善意の場合には、担保責任が生じる。  
どんな内容の担保責任だろうか。



善意の買主は、代金減額請求と損害賠償請求ができ、契約の目的を達成することができない場合は契約を解除することができる。権利行使期間は、事実を知った時から 1 年以内である（565 条、563 条、564 条）。

悪意の買主は何も請求できない。

#### 4. 目的物の用益を制限する権利が存在し、又は用益を満たす地役権が存在しない場合

売買の目的物が、

- ① 地上権、永小作権、留置権又は質権の目的となっている場合（566 条 1 項）
- ② 目的不動産に存在するとされた地役権が存在しない場合（566 条 2 項）
- ③ 目的不動産に登記をした賃貸借があった場合（566 条 2 項）

以上のような場合には、買主は目的物の完全な使用・収益ができない。

善意の買主は損害賠償を請求でき、契約の目的を達することができないときは、解除もできる（566 条 1 項）。

権利行使期間は、事実を知った時から 1 年以内である（566 条 3 項）。

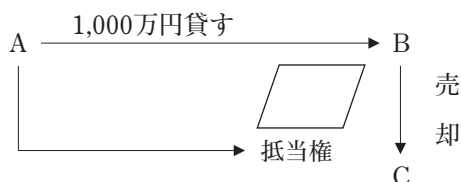
#### 5. 担保的権利による制限と担保責任



#### ケース・スタディ 15

B は、A から 1,000 万円を借入れ、自己所有の土地に抵当権を設定し、その登記もした。

B がこの土地を C に売却したとき、どんな内容の担保責任が生じるだろうか。





抵当不動産を買い受けた者は、抵当権がついているという理由だけでは、売主に担保責任を追及することはできない。担保権の実行により買主が所有権を喪失したときに、買主の善意・悪意にかかわらず、売主に対して契約の解除及び損害賠償の請求をすることができる（567条1項・3項）。行使期間の制限はない。

## 6. 瑕疵担保責任

物に隠れた瑕疵がある場合に生じる。



### ケース・スタディ 16

建売住宅を買ったが、契約時に屋根に穴があいていて、住んでみると雨漏りがする。



買主が善意無過失であれば、売主の担保責任が生じる。  
どんな内容の担保責任だろうか。



善意かつ無過失（判例）の買主は、損害賠償請求ができ、契約の目的を達することができない場合は解除もできる（570条、566条）。

権利行使期間は、事実を知った時から1年以内である。

なお、「瑕疵」には、物理的瑕疵のみならず、法律的な瑕疵も含まれる（判例）。例えば、売買の目的となった土地に法令上の制限があつて、建物を建築できないような場合である。

## 3 担保責任に関する特約

⇒18 特約により、担保責任を免除したり、責任の内容を変えることができる。

ただし、売主が知っていながら買主に告げなかった事実、第三者に対し自ら設定し又は譲り渡した権利については、責任を免れることはできない（572条）。

## Advanced Study

### 1. 全部他人の権利の売買における悪意の買主による損害賠償請求権 ★

他人の権利を売買の目的とした場合、売主がその権利を取得してこれを買主に移転する義務について履行不能を生じたときは、その履行不能が売主の責めに帰すべき事由によるものであれば、買主は、売主の担保責任に関する民法 561 条の規定にかかわらず、なお債務不履行一般の規定（415 条）に従って、損害賠償の請求をすることができるとする判例がある。

### 2. 瑕疵担保責任の追及 ★

瑕疵担保責任による損害賠償請求権に関しては、瑕疵を知った時から 1 年以内に、売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り、裁判上の権利行使をするまでの必要はない（判例）。また、瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権には消滅時効の規定の適用があり、買主が売買の目的物の引渡しを受けたときから、10 年の消滅時効（167 条 1 項）に服するとするのが判例である。つまり、瑕疵に気づいた買主が損害賠償請求をするためには、引渡しを受けたときから 10 年以内に請求の意思表示をする必要がある。

### 第3節 手付

14. 手付について特に約定がないときは、解約手付と推定される。
15. 解約手付を交付しているときは、相手方が契約の履行に着手するまでであれば（判例）、買主からは手付の放棄、売主からは手付の倍返し（現実の提供必要）をすることによって契約の解除ができる。また、解約手付による契約の解除の場合は、別に損害賠償を請求することはできない。

### 第4節 売主の担保責任

16. 売主の担保責任は、売主の無過失責任であり、売主は過失の有無を問わず責任を負うとされている。
17. 売主の担保責任のまとめ ○は可、×は不可

| 場合                   | 買主の善意・悪意 | 責任の内容  |           |        | 責任追及の期間制限 | 備 考                                                             |
|----------------------|----------|--------|-----------|--------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
|                      |          | 代金減額請求 | 解 除       | 損害賠償請求 |           |                                                                 |
| (1)全部他人の権利<br>※ 1    | 善 意      | ×      | ○         | ○      | 制限なし      | ・ 他人物売買も有効（所有者に契約当時から他に売却の意思がなくとも有効。判例）※ 2                      |
|                      | 悪 意      | ×      | ○         | ×      | 制限なし      |                                                                 |
| (2)一部他人の権利<br>※ 1    | 善 意      | ○      | 目的不達成のとき○ | ○      | 知った時から1年  |                                                                 |
|                      | 悪 意      | ○      | ×         | ×      | 契約の時から1年  |                                                                 |
| (3)数量不足一部滅失          | 善 意      | ○      | 目的不達成のとき○ | ○      | 知った時から1年  |                                                                 |
|                      | 悪 意      | ×      | ×         | ×      | —         |                                                                 |
| (4)用益的権利による制限        | 善 意      | ×      | 目的不達成のとき○ | ○      | 知った時から1年  |                                                                 |
|                      | 悪 意      | ×      | ×         | ×      | —         |                                                                 |
| (5)担保的権利による制限<br>※ 3 | 善 意      | ×      | ○         | ○      | 制限なし      | 買主が費用を支出し所有権を保存したとき、悪意でも<br>↓<br>費用償還請求権あり、また、損害賠償請求できる（第10章参照） |
|                      | 悪 意      | ×      | ○         | ○      | 制限なし      |                                                                 |
| (6)隠れた瑕疵             | 善 意      | ×      | 目的不達成のとき○ | ○      | 知った時から1年  | 左記の善意とは、正確には善意無過失のこと（判例）※ 4                                     |
|                      | 悪 意      | ×      | ×         | ×      | —         |                                                                 |

※ 1 売主が買主に権利を移転できないとき。

※ 2 善意の売主は、買主が善意のときは損害賠償をして、悪意のときは通知をして、契約を解除することができる。

※ 3 担保権の実行により買主が所有権を喪失したとき。

※ 4 瑕疵には、法律上の瑕疵も含まれる（判例）。



18. 特約で担保責任に関して免除・軽減をすることができるが、**売主が知っていながら買主に告げなかった事実**や、第三者に対して自ら設定し又は譲り渡した権利については責任を免れない。

## 第5節 危険負担等

19. 特約がなければ、特定物の危険は、**債権者（買主）が負担する**。
20. 債務者（売主）の過失によって履行遅滞に陥った後、不可抗力で履行不能が生じた場合は、**債務不履行の問題となる（判例）**。
21. 停止条件付契約は、契約として有効に成立しても、**条件の成就未定の間は契約の効力は生じていないが**、各当事者は、条件の成否が未定である間、条件が成就した場合にその法律行為から生ずべき**相手方の利益を害してはならない**。
22. **条件の成否未定の間**における権利義務は、普通の権利と同様に、これを**処分・相続・保存し**、これに担保を供することができる。
23. 条件の成就によって不利益を受ける当事者が**故意に条件の成就を妨げたとき**は、相手方はその条件が**成就したもの**とみなすことができる。

28

A

売主の担保責任

□□□（15年－10）

Aが、BからB所有の土地付中古建物を買って引渡しを受けたが、建物の主要な構造部分に欠陥があった。この場合、民法の規定及び判例によれば、次の記述のうち正しいものはどれか。なお、<sup>かし</sup>瑕疵担保責任（以下この問において「担保責任」という。）については、特約はない。

- 1 Aが、この欠陥の存在を知って契約を締結した場合、AはBの担保責任を追及して契約を解除することはできないが、この場合の建物の欠陥は重大な<sup>かし</sup>瑕疵なのでBに対して担保責任に基づき損害賠償請求を行うことができる。
- 2 Aが、この欠陥の存在を知らないまま契約を締結した場合、Bの担保責任を追及して契約の解除を行うことができるのは、欠陥が存在するために契約を行った目的を達成することができない場合に限られる。
- 3 Aが、この欠陥の存在を知らないまま契約を締結した場合、契約締結から1年以内に担保責任の追及を行わなければ、AはBに対して担保責任を追及することができなくなる。
- 4 A B間の売買契約が、宅地建物取引業者Cの媒介により契約締結に至ったものである場合、Bに対して担保責任が追及できるのであれば、AはCに対しても担保責任を追及することができる。

## 28 正解2

- 1 × 売買の目的物に隠れた瑕疵がある場合、善意無過失の買主に限り、損害賠償請求ができ、契約の目的を達することができないときは契約を解除することができる（570条、566条1項、判例）。したがって、Aが、欠陥の存在を知って契約を締結した本肢の場合、Aは、いずれもすることはできない。〔POINT；第3章17〕
- 2 ○ 売買の目的物に隠れた瑕疵がある場合、善意無過失の買主は、契約の目的を達することができないときに限り、契約を解除できる（570条、566条1項、判例）。〔POINT；第3章17〕
- 3 × 瑕疵について善意無過失の買主が有する契約解除権や損害賠償請求権は、買主が瑕疵の存在を知った時から1年以内に、行使しなければならない（570条、566条3項）。契約締結から1年以内ではない。〔POINT；第3章17〕
- 4 × 売買の担保責任は、買主が売主の責任を追及するというものである。したがって、Aは、売主であるBに対して担保責任を追及することはできるが（570条）、媒介業者のCに対しては、担保責任を追及することはできない。〔POINT；第3章16・17〕

Real Estate Sales Person

**基本講義を  
お試し体験！**

宅建試験の王道を行くわかりやすい講義を体感！

**宅建業法**

## (3) 例外Ⅱ：未完成物件の場合

前述③の未完成物件の手付金等の**保全措置**が講じられているとき。

## 5 クーリング・オフ制度

売買契約はいったん締結すると、相手方に債務不履行等がなければその契約を解除できないのが原則である。しかし、宅地・建物の売買契約においては、買主が自由に意思表示することができないと思われる場所で、強制的に契約の申込みをさせられるなど、強引な取引により契約が締結されるケースがあとをたたなかった。そこで、宅地建物取引業法は、消費者保護のために、このような買受けの申込みや売買契約を一定期間無条件で撤回、解除することができることにした。

### 1. 民法の規定

民法では契約には**拘束力**があり、いったん行われた買受けの申込みや契約締結については、勝手に申込みを撤回したり、契約を解除したりすることはできない。ただし、相手方に債務不履行があった場合には、法律上契約解除権が発生する。

### ⇒10 2. 宅地建物取引業法の規定（37条の2）

#### (1) クーリング・オフ制度

宅地建物取引業者が自ら売主となって、宅地建物取引業者でない者との間でなした、**事務所等以外の場所**における買受けの申込みや売買契約は、**原則**として、**撤回や解除をすることができる**。これは、いわゆるクーリング・オフ制度といわれるものである（以下、⑤においてこれを「クーリング・オフ制度」といい、この制度の適用による申込みの撤回や契約の解除を「クーリング・オフ」という）。

宅地建物取引業法のクーリング・オフ制度は、「買受けの申込みや契約の締結をどこで行ったか」によって、その適用の有無が決まる。

#### 〈クーリング・オフ制度の適用の有無〉

I. **事務所等**で行った場合⇒クーリング・オフ制度の**適用はない**

II. **事務所等以外**の場所で行った場合⇒クーリング・オフ制度の**適用がある**

#### (2) クーリング・オフ制度の適用がある場所の例

- ① テント張り、仮設小屋等の一時的かつ移動容易な施設（土地に定着しない現地案内所等）。
- ② 宅地建物取引業者が申し出た場合の買主の自宅又は勤務先。
- ③ 喫茶店、レストラン、居酒屋等。

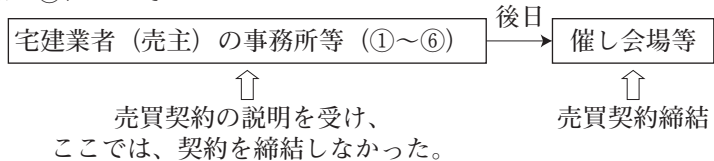
(3) クーリング・オフ制度の適用がない事務所等（規則 16 条の 5）

次に掲げる場所で買受けの申込みや契約の締結が行われた場合は、顧客の購入意思が安定していると思われるのでクーリング・オフ制度の適用がない。

⇒11

|      |                              |                                                                                                                           |
|------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務所等 | 右に掲げる場所のうち成年の専任の取引主任者を置くべきもの | ① 自ら売主となる宅地建物取引業者の事務所                                                                                                     |
|      |                              | ② 宅地建物取引業者が他の宅地建物取引業者に対し、宅地建物の売却について代理又は媒介の依頼をした場合にあっては、代理又は媒介の依頼を受けた他の宅地建物取引業者の事務所                                       |
|      |                              | ③ 宅地建物取引業者の事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもの                                                                               |
|      |                              | ④ 宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲を案内所を設置して行う場合はその案内所（土地に定着する施設に限る）                                                                    |
|      |                              | ⑤ 宅地建物取引業者が他の宅地建物取引業者に対し、宅地建物の売却について代理又は媒介の依頼をした場合にあっては、代理又は媒介の依頼を受けた他の宅地建物取引業者の事務所以外の場所で継続的に業務を行うことができる施設を有するもの          |
|      |                              | ⑥ 宅地建物取引業者が一団の宅地建物の分譲の代理又は媒介の依頼をし、かつ、依頼を受けた宅地建物取引業者がその代理又は媒介を案内所を設置して行う場合にあっては、その案内所（土地に定着する施設に限る）                        |
|      |                              | ⑦ 宅地建物取引業者（代理・媒介をする他の宅建業者を含む）が成年者である専任の取引主任者を置くべき場所（土地に定着する施設に限る）で宅地建物の売買契約に関する説明をした後、展示会等の催しを土地に定着する建物内で実施する場合の催しを実施する場所 |
|      |                              | ⑧ 宅地建物取引業者の相手方がその自宅又は勤務する場所において宅地・建物の売買契約に関する説明を受ける旨を申し出た場合のその相手方の自宅又は勤務する場所                                              |

※ ⑦について



(ア) 専任の取引主任者を置くべき場所について（国交省「考え方」）

クーリング・オフ制度の適用されない場所のうち、(3)①～⑦の場所は、「専任の取引主任者を置くべき場所、かつ、土地に定着する建物内に設けられたもの」でなければならないとされている。

⇒12 では、実際にこれらの場所に専任の取引主任者が置かれていない場合はどうなるのでしょうか。クーリング・オフ制度の適用の有無については、実際に専任の取引主任者がいるか否か、その旨の標識を掲げているか否か（前述第4章第2節）、その旨の届出がなされているか否か（前述第4章第2節）などによって区別されるものではない。

例えば、宅地建物取引業者でない者が買主として、宅地建物取引業者の事務所において売買契約を締結した場合、その事務所に専任の取引主任者が置かれていなかったとしても、クーリング・オフ制度の適用はない。ただし、その宅地建物取引業者は取引主任者の設置義務違反として監督処分や罰則を受けることになる。

⇒13 (イ) 申込みの場所と契約の場所が異なる場合

買受けの申込みをした場所と契約を締結した場所が異なる場合は、**買受けの申込みをした場所**においてクーリング・オフ制度の適用の有無を判断する。

| 買受けの申込み     | 契約締結（承諾）    | クーリング・オフ制度の適用の有無 |
|-------------|-------------|------------------|
| 事 務 所 等     | 事 務 所 等     | ない               |
| 〃           | 事 務 所 等 以 外 | 〃                |
| 事 務 所 等 以 外 | 事 務 所 等     | ある               |
| 〃           | 事 務 所 等 以 外 | 〃                |

⇒14 (4) クーリング・オフができなくなる場合（37条の2第1項）

クーリング・オフ制度の適用のある場所において買受けの申込みや売買契約の締結を行っても、次の事由に該当した場合は、クーリング・オフができなくなる。

① 履行関係の終了

申込者等が、**物件の引渡しを受け、かつ、代金の全額を支払ったとき**。

② 8日間の経過

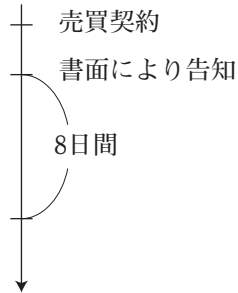
宅地建物取引業者から、**書面によりクーリング・オフができる旨及びその方法を告げられた日から起算して8日を経過したとき**（契約を締結した日から8日経過ではない）。

ただし、宅地建物取引業者に告知する義務はない。



### ケース・スタディ 27

宅地建物取引業者Aは自ら売主となって、宅地建物取引業者でない買主Bと、Bの自宅近くの喫茶店で売買契約を締結した。Aは契約から1週間後、Bに対し書面によりクーリング・オフができる旨及びその方法を告げた。



Bが書面により告げられた日から8日以内に契約解除の意思表示を書面により行わないときは、8日経過後にはクーリング・オフができなくなる。

#### (5) クーリング・オフの方法と効果及び特約の効果

##### ① クーリング・オフの方法

申込みの撤回等の意思表示は、**書面**により行うことが必要である。

##### ② クーリング・オフの効果

#### ⇒15 (ア) 発信による効力発生 (37条の2第2項)

クーリング・オフは、申込者等が**書面を発した時**にその効力が生じる。

例えば、郵便により解除の意思表示をしたときは、発信した時（ポストに入れた時）に、解除されたこととなる。

#### ⇒16 (イ) 原状回復義務 (37条の2第3項)

クーリング・オフがなされたときは、**受領した金銭等を速やかに返還**しなければならない。また、**損害賠償の請求や違約金の請求**などをする**ことはできない**。

##### ③ これに反する特約の効果 (37条の2第4項)

宅地建物取引業法の規定に反して、**申込者等に不利な特約は無効**となる。

例) (ア) 事務所等の定義の範囲を拡大する特約

(イ) クーリング・オフがなされても損害賠償を請求できるとする特約

(ウ) クーリング・オフができる期間を8日より短くする特約



187

A

クーリング・オフ

□□□（16年－42）

売主を宅地建物取引業者であるA、買主を宅地建物取引業者でないBとの宅地の売買契約において、宅地建物取引業法第37条の2の規定に基づく売買契約の解除に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 Bが契約の解除ができる期間は、売買契約の解除ができる旨及びその方法について告げられた日から起算して8日間とされるが、特約で当該期間を10日間に延長したり、7日間に短縮した場合、これらの特約は有効である。
- 2 AがBに対し、売買契約の解除ができる旨及びその方法について口頭でのみ説明を行った場合、当該宅地の引渡しを受けていなければ、当該告知から何日を経過していても、Bは契約の解除が可能である。
- 3 Bが当該売買契約の解除を行う場合は、Aに対して国土交通大臣が定める書式の書面をもってその意思表示を行わなければならない。
- 4 Aが他の宅地建物取引業者Cに当該宅地の売却の媒介を依頼している場合、Cの事務所において当該売買契約の申込みを行った場合であっても、Bは当該売買契約の解除を行うことができる。

## 187 正解2

- 1 × 申込者等（買受けの申込みをした者又は買主）が、国土交通省令の定めるところにより、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその申込みの撤回等を行う場合の方法について告げられた場合において、その告げられた日から起算して8日を経過したときは契約を解除することができない（37条の2第1項1号）。そして、このクーリング・オフの規定に反する特約で申込者等に不利なものは無効とされるので、この期間を10日間に延長する特約は有効であるが、7日と短縮する特約は無効である（37条の2第4項）。  
〔POINT；第6章14・16〕
- 2 ○ クーリング・オフの規定による契約の解除は、申込みの撤回等を行うことができる旨及びその方法について、書面で告げられた日から起算して8日を経過するまでの期間内に認められる。したがって、その告知が口頭のみによるときは、8日の期間が起算しないので、買主は、目的物の引渡しを受けていなければ、当該告知から何日を経過していても、なお、契約を解除することができる（37条の2第1項、規則16条の6）。  
〔POINT；第6章14〕
- 3 × クーリング・オフの規定による契約の解除の意思表示は、その旨を書面によりなすべきことが法定されているのみであって、一定の書式による書面によらなければならないとはされていない（37条の2第1項）。  
〔POINT；第6章15〕
- 4 × 宅建業者Aが他の宅建業者Cに宅地の売却の媒介を依頼している場合、当該依頼を受けたCの事務所でなされた売買契約の申込みを、買主がクーリング・オフにより、解除することはできない（37条の2第1項、規則16条の5第1号ハ）。〔POINT；第6章10・11〕

Real Estate Sales Person

# 基本講義を お試し体験！

宅建試験の王道を行くわかりやすい講義を体感！

## 法令上の制限

2 建築物の敷地と道路との関係（42条～47条）

1. 建築基準法上の道路（42条）

(1) 道路の定義

|                  |                            |   |                                                                                    |
|------------------|----------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------|
| 42条<br>1項        | 幅員<br>4m以上<br>(注1)<br>(注2) | ① | 道路法による道路（国道、都道府県道、市区町村道）                                                           |
|                  |                            | ② | 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅造成事業に関する法律、新都市基盤整備法、都市再開発法、大都市法による道路                              |
|                  |                            | ③ | 建築基準法が施行された（昭和25年）際、現に存在する道、又は都市計画区域・準都市計画区域に指定された際、すでに存在する道                       |
|                  |                            | ④ | 都市計画法、道路法、土地区画整理法、都市再開発法などで2年以内に道路を造る事業が予定され、かつ特定行政庁が指定したもの                        |
|                  |                            | ⑤ | ①～④以外の私道でかつ一定の基準に適合するもので特定行政庁からその道路の位置指定を受けたもの                                     |
| ⇒10<br>42条<br>2項 | 幅員<br>4m未満                 | ⑥ | ③の場合（昔からある道）で、すでに建築物が立ち並んでいるもので特定行政庁が指定したものの道路中心線から2m（注3）の線が道路の境界線とみなされる<br>→(2)参照 |

(注1) 特定行政庁が地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域では、6m以上。

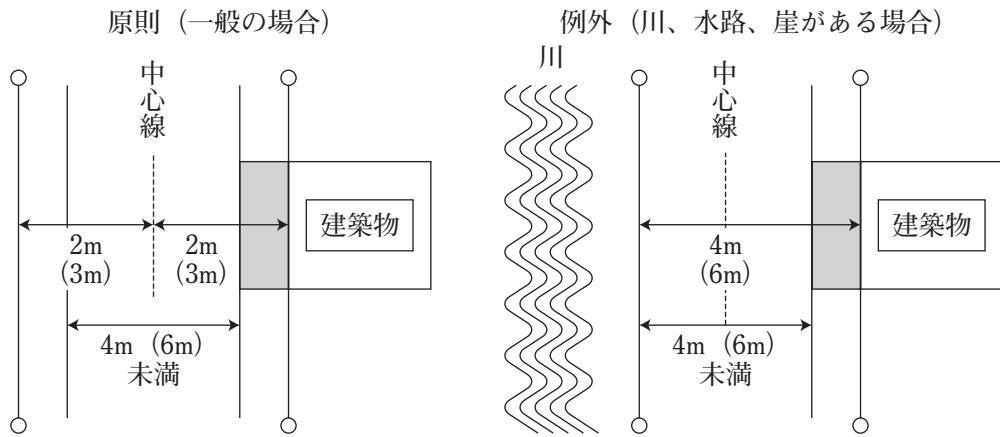
(注2) 地下道は除く。

(注3) (注1) の特定行政庁が指定する区域では、原則として3m。

(2) 42条2項道路

42条2項の道路は、原則として中心線から水平距離2mの線がその道路の境界線とみなされる（ただし、反対側が川等の場合は反対側から4mの線がその道路の境界線とみなされる）。→セットバックという。



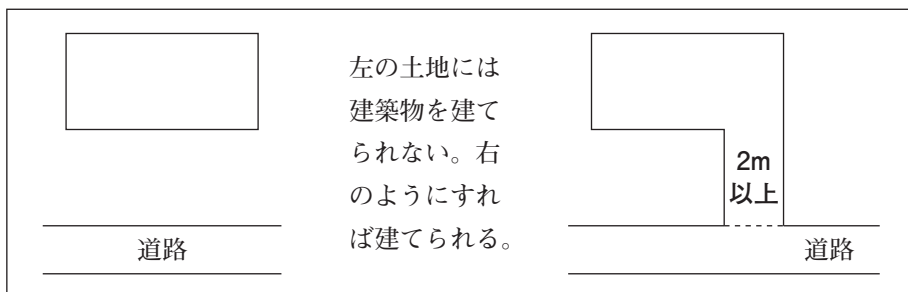


(注) ■の部分の建物の建築、塀の築造は認められず、かつ、建ぺい率・容積率の計算においては、敷地面積に算入しない。

## 2. 道路と建築制限

### (1) 接道義務（43条）

⇒11 建築物の敷地が道路に通じていないと、災害があった場合に避難できなくなってしまう。そこで、建築物の敷地は建築基準法上の道路（自動車専用道路を除く）に、原則として2m以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する等、一定基準に適合し、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものは、接道していなくても建築できる。



次の建築物は、接道義務の長さ（2m以上）に関して、地方公共団体の条例で、制限を付加できる。「緩和」はできない。

- ① 特殊建築物
- ② 階数が3以上の建築物
- ③ 延べ面積1,000m<sup>2</sup>を超える建築物 等

## ⇒12 (2) 道路内の建築制限 (44 条)

道路内には、原則として建築物や擁壁を建築できない。ただし次のものは、道路内に建築できる。

- ① 地盤面下に建築するもの（地下街など）
- ② 公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が、通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの
- ③ 公共用歩廊（アーケードなど）等の一定の建築物で、特定行政庁が、あらかじめ建築審査会の同意を得て安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したもの
- ④ その他



## ⇒13 (3) 私道の変更又は廃止の制限 (45 条)

私道とは、土地所有者の土地の一部であり、本来であれば私道の変更や廃止は土地所有者が自由に行うことができるはずである。ところが、これによって接道義務に抵触することとなる建築物の敷地が生ずることがある。そこで、特定行政庁は、私道の変更や廃止によって接道義務違反となる場合には、私道の変更や廃止を禁止し又は制限できる。

### (4) 壁面線の指定及び制限 (46 条、47 条)

特定行政庁は、街区内的における建築物の位置をそろえ、その環境の向上を図るため、必要があると認める場合は、壁面線を指定できる。

#### ① 壁面線による建築制限

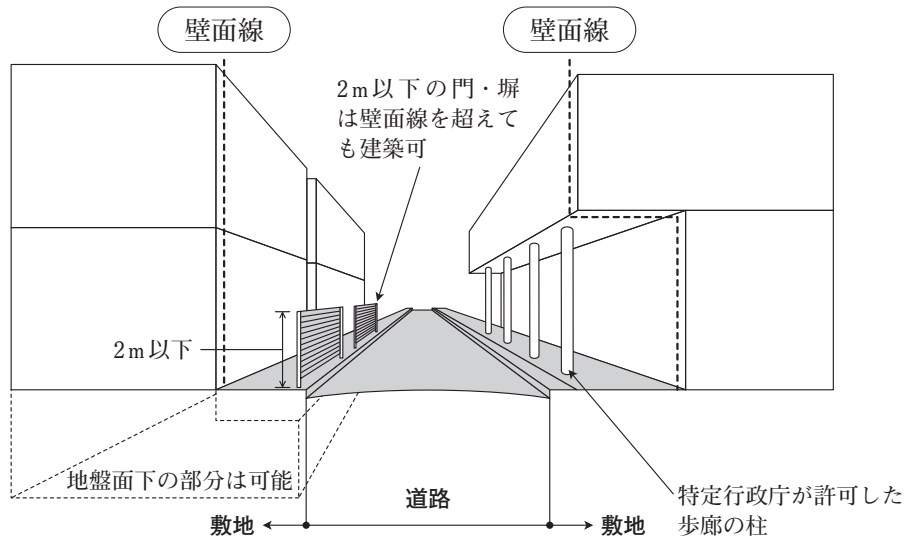
次のものは、壁面線を超えて建築できない。

- (a) 建築物の壁又はこれに代わる柱
- (b) 高さ 2 m 超の門・塀

#### ② 壁面線制限の例外

次の建築物は、壁面線を超えて建築できる。

- (a) 地盤面下の部分
- (b) 特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱 等



### 3 建ぺい率 (53条)

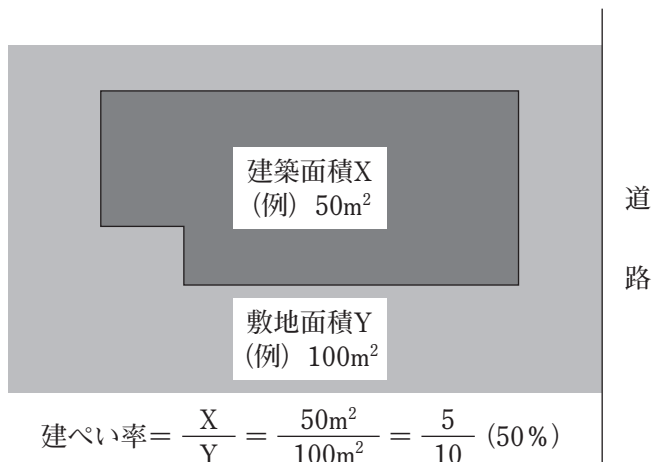
敷地を目一杯使って建築物を建てることは、防火上又は住環境といった点から望ましくないので、建ぺい率の制限が課せられている。

#### 1. 建ぺい率とは

建ぺい率とは、建築面積を敷地面積で割った割合をいう。

$$\text{建ぺい率} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}}$$

この制限によって、敷地に目一杯建築物を建てることを防ぐことができる。



この例において、もし建ぺい率の制限が60%ならば、この敷地には、建築面積をあと10m<sup>2</sup>多い60m<sup>2</sup>まで建築できることになる。



47

B

用途制限

□□□ (22年－19)

建築物の用途規制に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。ただし、用途地域以外の地域地区等の指定及び特定行政庁の許可は考慮しないものとする。

- 1 建築物の敷地が工業地域と工業専用地域にわたる場合において、当該敷地の過半が工業地域内であるときは、共同住宅を建築することができる。
- 2 準住居地域内においては、原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えないものを建築することができる。
- 3 近隣商業地域内において映画館を建築する場合は、客席の部分の床面積の合計が200㎡未満となるようにしなければならない。
- 4 第一種低層住居専用地域内においては、高等学校を建築することはできるが、高等専門学校を建築することはできない。

48

A

道 路

□□□ (12年－24)

建築基準法に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 道路法による道路は、すべて建築基準法上の道路に該当する。
- 2 建築物の敷地は、必ず幅員4 m以上の道路に2 m以上接しなければならない。
- 3 地方公共団体は、土地の状況等により必要な場合は、建築物の敷地と道路との関係について建築基準法に規定された制限を、条例で緩和することができる。
- 4 地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することができる。



## 47 正解3

- 1 ○ 建築物の敷地が複数の用途地域にまたがるときは、敷地の全部について、過半の属する用途制限が適用される（91条）。したがって、建築物の敷地が工業地域と工業専用地域にわたる場合、当該敷地の過半が工業地域内であるときは、共同住宅は建築できる（48条・別表第二、以下同じ）。〔POINT；第2章9・34〕
- 2 ○ 準住居地域内では、原動機を使用する自動車修理工場で作業場の床面積の合計が150㎡以下のものは建築できる。〔POINT；第2章9〕
- 3 × 近隣商業地域内では、映画館は客席の部分の床面積の合計にかかわらず、建築が可能である。したがって、200㎡未満にしなければならないとする本肢は、誤りである。〔POINT；第2章9〕
- 4 ○ 第一種低層住居専用地域内では、高等学校は建築できるが、高等専門学校は建築できない。〔POINT；第2章9〕

## 48 正解4

- 1 × 道路法による道路でも、原則として、幅員4m以上でないと建築基準法上の道路にはならない（42条）。幅員4m未満の道路法の道路も存在するので、すべてとはいえない。〔POINT；第2章10〕
- 2 × 幅員が4m未満でも建築基準法上の道路になることがある（42条2項参照）。また、敷地の周囲に広い空地を有する等一定の基準に適合し、特定行政庁が、建築審査会の同意を得て、許可すれば、道路に2m以上接していなくてもよい（43条1項ただし書）。よって、「必ず幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならない」とはいえない。〔POINT；第2章10〕
- 3 × 地方公共団体の条例で、建築物の敷地と道路との関係について制限を「付加」できるが、「緩和」はできない（43条2項）。〔POINT；第2章11〕
- 4 ○ 地盤面下に設ける建築物（地下街等）は、道路内に建築できる（44条1項1号）。〔POINT；第2章12〕