

資格の学校 **TAC**

宅地建物取引士講座

実力確認用テスト

このテストは、受験経験はあるが「実力完成本科生」と「総合本科生等」のどちらで勉強を進めた方がよいのか、判断を迷っている方のために作成しました。判断基準としては、令和4年度の本試験において合格基準点に1～3点足りず、かつ、この「実力確認用テスト」で10問中7問以上の正解であれば「実力完成本科生」を、それ以外ときには「総合本科生等」をお薦めします。

実力確認用テスト【問題編】

次の記述について、正しいものには○、誤っているものには×を、問題文の最後にある空欄に記入しなさい。

- 問1 相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であり、この無効は、善意の第三者に対抗することができる。
- 問2 成年被後見人が行った法律行為は、全て取り消すことができる。
- 問3 任意代理人は、自由に復代理人を選任することができる。
- 問4 債務者が時効の完成の事実を知らずに債務の承認をした場合、その後、債務者はその完成した消滅時効を援用することはできない。
- 問5 不動産売買契約に基づく所有権移転登記がなされた後に、売主が当該契約に係る意思表示を詐欺によるものとして適法に取り消した場合、売主は、その旨の登記をしなければ、当該取消後に当該不動産を買主から取得して所有権移転登記を経た第三者に所有権を対抗できない。
- 問6 相続人が遺留分の放棄について家庭裁判所の許可を受けると、当該相続人は、被相続人の遺産を相続する権利を失う。
- 問7 借地権の存続期間が満了する際、借地権者の契約の更新請求に対し、借地権設定者が遅滞なく異議を述べた場合には、借地契約は当然に終了する。
- 問8 宅地建物取引業保証協会（以下この問において「保証協会」という。）の社員は、自らが取り扱った宅地建物取引業に係る取引の相手方から当該取引に関する苦情について解決の申出が保証協会にあり、保証協会から関係する資料の提出を求められたときは、正当な理由がある場合でなければ、これを拒んではならない。
- 問9 高度地区については、都市計画に、建築物の容積率の最高限度又は最低限度を定めるものとされている。
- 問10 土地区画整理事業の設立の認可の公告があった日以後、換地処分公告がある日までは、施行地区区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築物の新築を行おうとする者は、土地区画整理組合の許可を受けなければならない。

実力確認用テスト【解答編】

- 問1 × 相手方と通じてした虚偽の意思表示は無効であるが、この無効は、善意の第三者に対抗することができない。
- 問2 × 「全て」が誤り。成年被後見人が行った法律行為は、取り消すことができる。しかし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、取り消すことができない。
- 問3 × 任意代理人は、本人の許諾を得たとき、又は、やむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。
- 問4 ○ 消滅時効完成後に債務者が債務の承認をした場合、債務者は、時効完成の事実を知らなかったときでも、その完成した消滅時効を援用することはできない。
- 問5 ○ 本問のような取消しをした者と取消し後に登場した第三者との関係については、二重譲渡があったのと同様に考えて、対抗問題とするのが判例である。
- 問6 × 遺留分を放棄すると、遺留分を侵害する遺言がなされたときに「遺留分侵害額の請求」ができなくなるということであり、相続する権利を失うわけではない。したがって、遺留分を侵害する遺言がなければ、普通に相続できるので、本肢の記述は誤っている。
- 問7 × 借地権設定者が遅滞なくする異議は、正当事由がなければならず、正当事由がないときは、異議を述べても更新される。したがって、「異議を述べた場合には、借地契約は当然に終了する」という本問は誤っている。
- 問8 ○ 保証協会の社員である宅建業者と取引をした者から保証協会に苦情の解決の申出があった場合において、当該社員が保証協会から関係する資料の提出を求められたときは、正当な理由がある場合でなければこれを拒んではならない。
- 問9 × 高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区であり、容積率を定める地区ではない。
- 問10 × 土地区画整理組合の設立の認可の公告があった日以後、換地処分公告がある日までは、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある建築物の新築を行おうとする者は、都道府県知事（市の区域内においては、当該市の長）の許可を受けなければならない。したがって、土地区画整理組合の許可ではない。