

- 26 ○ クーリング・オフについて**宅建業法と異なる特約が結ばれた場合、それが買主等にとって不利なものであれば、特約は無効となる。**本問の場合、買受けの申込みから3日後にクーリング・オフについて書面で告げられており、特約を適用すると、クーリング・オフについて書面で告げられた日から7日間しかクーリング・オフによる契約解除ができないこととなる。したがって、特約は宅建業法と異なり、かつ買主に不利なものと言える。よって、特約は無効となる。
- 27 × 宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約では、買主は原則として売買契約を解除できるが、**「事務所等」で契約を締結した場合は解除できない。**そして、**媒介を依頼された宅建業者の事務所は「事務所等」にあたる。**本問で買主Bが買受けの申込みをし、売買契約を締結したのは、媒介を依頼された宅建業者Cの事務所であり、「事務所等」にあたる。よって、Bはクーリング・オフにより契約を解除することはできない。Aからクーリング・オフについて告げられていなくても、解除はできない。
- 28 ○ **一団の宅地建物の分譲をする際に設置する案内所には標識を掲示しなければならない。**そして、**クーリング・オフ制度が適用される案内所等に掲示する標識には、クーリング・オフ制度の適用がある旨を記載しなければならない。**本問の案内所は、「一時的かつ移動が容易な施設」であり、土地に定着していない。それゆえ、「事務所等」には該当せず、クーリング・オフ制度が適用される。したがって、標識にはクーリング・オフ制度の適用がある旨を記載しなければならない。
- 29 × クーリング・オフに基づく売買契約の解除等が行われた場合、**宅建業者は受領した手付金その他の金銭を速やかに買主等に返還しなければならない。**そして、**クーリング・オフについて宅建業法と異なる特約が結ばれた場合、それが買主等に不利なものであれば、特約は無効となる。**したがって、クーリング・オフによる契約解除の際に、Aが手付金を返還しない旨の特約は無効である。
- 30 × 宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約では、買主は原則として売買契約を解除できるが、**買主が、宅建業者からクーリング・オフできる旨、書面で告げられた日から8日経過するとクーリング・オフに基づく契約の解除はできなくなる。**本肢では、BがAからクーリング・オフについて書面で告げられた日の「翌日から」起算して8日目にクーリング・オフによる契約の解除の書面を発送しているが、この時点で既に書面で告げられた日から8日経過している。したがって、クーリング・オフによる契約の解除を行うことはできない。