

- 36 ○ 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**。本肢の特約は、クーリング・オフによる契約の解除ができる期間を14日間としており、買主に有利な特約である。したがって、特約は有効であり、Bは契約締結の日（＝クーリング・オフできる旨書面で告げられた日）から10日後であっても契約を解除できる。
- 37 ○ 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」で買受けの申込みを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」にあたるが**、Bが売買契約を締結したのは、Aから代理・媒介の依頼を受けていない宅建業者の事務所であり、「事務所等」にあたらぬ。また、買主がクーリング・オフに基づく売買契約の解除ができるのは、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日間である**。本問では、Bは書面で告げられた日から6日後に解除の書面をAに発送している。以上から、Aは契約の解除を拒むことができない。
- 38 × 告知書面には、クーリング・オフについて告げられた日から起算して8日経過するまでの間は、**宅地・建物の引渡しを受け、かつ、その代金の全部を支払った場合を除き、書面によりクーリング・オフによる解除等を行うことができることを記載しなければならない**。したがって、「マンションの引渡しを受け『又は』代金の全部を支払った場合を除き」としている本肢は、誤っている。
- 39 × 告知書面には、**解除等を行う旨を記載した書面を発した時に解除等の効力が生ずることが記載されていなければならない**。したがって、「解除等を行う旨を記載した書面が到達した時点で、その効力が発生する」としている本肢は、誤っている。

第3節 手付金等の保全

- 1 ○ 宅建業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約では、宅建業者は、原則として保全措置を講じた後でなければ、買主から手付金等を受領することができないが、完成物件の場合、手付金等の額が、**代金の10%以下かつ1,000万円以下であれば**、保全措置は不要となる。したがって、手付金の額が本体価額の10%を超えていても、売買代金の10%以下であれば、Aは保全措置を講じる必要はない。
- 2 ○ 本問の「銀行との間に保全措置を講じている」とは、銀行等による保証を意味する。**銀行等による保証とは、宅建業者が負う手付金等の返還債務について、銀行等が連帯保証債務を負うものである**。したがって、マンションの引渡しが可能となったときは、Bは、手付金の全額の返還を当該銀行に請求できる。