

07019P-00

**要点論点**をモレなく制覇★「決め打ち」の  
1000問!!

過去の全出題・16年分(H13~28年)を徹底分析★

# 管理業務主任者 問一答セレクト 1000

最新の  
法改正等に  
きっちり  
対応!!



2017  
年度版

疑問を即解決!  
講師が答える  
『質問カード』  
付き

合格をサポート★  
『情報会員  
システム』  
法改正フォロー  
も万全!

論点の  
スピード攻略  
&  
基礎力UP!



TAC管理業務主任者講座 編

**TAC出版**  
TAC PUBLISHING Group

# はじめに

管理業務主任者試験は、ここ数年**難易度が上昇傾向**にあり、十分な受験対策をしていないと合格することが難しい試験となっています。この試験に合格するために必要不可欠となるのが、過去に出題された本試験の問題（過去問）の内容を十分検討し、きちんと理解しておくことです。

本書は、当試験の創設以降**16年分のすべての過去問**から直近の出題傾向に基づいて重要問題を厳選し、簡潔でわかりやすい解説を加え、一問一答形式に編集した問題集です。本書を繰り返し利用されることで、合格に必要な知識を、**短期間で効率良くマスター**していただくことができます。

本書を手にされた皆さんが、**合格の栄冠**を勝ち取られ、管理業務主任者としてご活躍されることを願ってやみません。

2017年3月  
TAC管理業務主任者講座

- \* 本書は、2017年3月現在施行中、および法令基準日である4月1日に施行が確定している法令等に基づいて執筆されています。**試験情報・法改正**につきましては、**本書投込みのハガキ**にてご請求ください。

# 本書の効果的な利用法

1問ごとに4段階で「重要度」を表示しています。

重要度 S★★★ 29年度の出題が予想される最重要事項です！

重要度 A 過去に3回以上の出題実績がある頻出事項、もしくは2回の出題でも絶対押さえておくべき基本事項です。

重要度 B 過去2回の出題がある、もしくは1回の出題でもきちんと押さえておくべき事項です。

重要度 C 過去1回のみの出題の事項です。

## 第11章 マンション管理適正化法

### 1 総則・マンション管理士

重要度 A

問 1

#### マンションには、専有部分、共用部分、その敷地のほかに、集会所、駐車場等の附属施設も含まれる。

間違ったら必ず「レ」印をつけておきましょう。弱点のチェックと試験直前の補強に役立ちます。

過去16年分（H13～28年度）の全出題から頻出かつ重要な1000肢を厳選、インプット学習に便利な〇×形式で収録しました。この1冊で合格のための基礎知識は、ぱっちりカバーできます。

重要度 A

問 2

二以上の区分所有者が存在し居住の用に供されている建物で、居住している者がすべて賃借人である建物とその敷地および附属施設は、マンションに該当する。

重要度 A

問 3

二以上の区分所有者が存在し、事務所および店舗の用にのみ供されている建物は、マンションに該当する。

重要度 A

問 4

二以上の区分所有者が居住の用に供する建物を含む5棟の建物の所有者の共有に属する一団地内の土地および附属施設は、マンションに該当する。

その章で着目すべき論点を簡潔にまとめています。問題にチャレンジする前に一読すると理解がスムーズです。

「出題年度」を表示しています。

付属の赤シートで正解を隠してチャレンジしましょう。

設問に関連する知識をまとめています。

設問と対比させて覚えておきたい重要なポイントです。

### CHECK POINT

全範囲を網羅的に学習する必要がある。類似の問題が出題されるので、過去問の演習が最も効果的。繰り返し解いて正確な知識を身につけよう。

[H16]

答 1

品確法の「新築住宅」とは、新たに建築された住宅で、まだ人の居住の用に供したことのないものであり、建設工事完了の日から起算して1年を経過していないものをいう（品確法2条2項）。

**コモ注意!** 品確法の「新築住宅」には、一戸建住宅だけではなく、マンションも含まれる。

[H16]

答 2

実際に居住している者がすべて賃借人であっても、二以上の区分所有者が存在し、居住の用に供されているのであれば、建物とその敷地および附属施設は「マンション」である。

**比較しよう!** 全戸を1人で所有し、各戸を居住用としてそれぞれ異なる人に賃貸しても、その建物は「マンション」ではない（二以上の区分所有者が存在しないため）。

第11章

ポイントをしっかりとまとめた簡潔な解説です。特に重要なキーワードや暗記すべき数字は赤ゴシックで表記しています。赤シートをかぶせれば、そのまま「穴埋め問題」として利用できます。

[H23]

答 11

建物の床面積は、区分建物にあっては、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積により算出する（規則115条）。

1回目

月 日： / /11

2回目

月 日： / /11

3回目

月 日： / /11

学習の進捗と達成度を記録しておきましょう。

# 目次

はじめに  
本書の効果的な利用法  
管理業務主任者試験 受験ガイドンス

## 第1編 民法・区分所有法等

### 第1章 民法 145問 ..... 2

1 制限行為能力者等	2	2 意思表示等	4
3 代理	8	4 時効	14
5 共有等	20	6 抵当権・先取特権等	24
7 債務不履行	28	8 多数当事者の債権債務関係等	32
9 債権譲渡・債権の消滅	36	10 契約等	38
11 売買契約	40	12 その他の契約	44
13 不法行為等	52	14 相続	56

### 第2章 借地借家法 15問 ..... 62

### 第3章 区分所有法・建替え等円滑化法・被災区分所有法 137問 ..... 70

1 総則	70	2 共用部分等	78
3 敷地利用権	84	4 管理者	84
5 管理組合法人	88	6 規約および集会	98
7 義務違反者に対する措置	110	8 復旧・建替え	112
9 団地	116	10 罰則	120
11 建替え等円滑化法・被災区分所有法	122		

**第2編 マンション標準管理規約・管理事務に関する諸法令****第4章 マンション標準管理規約 119問 ..... 130**

1 総則・専有部分の範囲	130	2 用法	132
3 管理	134	4 管理組合	146
5 会計	166	6 雜則	172
7 団地型	172		

**第5章 不動産登記法 9問 ..... 176****第6章 宅地建物取引業法 30問 ..... 180****第7章 住宅品質確保法 15問 ..... 194****第8章 アフターサービス 12問 ..... 200****第9章 消費者契約法 9問 ..... 206****第10章 個人情報保護法 9問 ..... 210****第3編 マンション管理適正化法・マンション標準管理委託契約書等****第11章 マンション管理適正化法 90問 ..... 216**

1 総則・マンション管理士	216	2 管理業務主任者	218
3 マンション管理業者	226	4 マンション管理適正化指針	246

**第12章 マンション標準管理委託契約書 71問 ..... 258****第13章 管理組合の会計等 46問 ..... 288**

1 管理組合会計の特徴	288	2 滞納管理費等の処理	290
3 管理組合の税務	298		

# 目次

## 第4編 建物および設備の維持保全・関連諸法令

第14章 建築基準法等 104問 ..... 308

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| 1 建築基準法 308        | 2 耐震改修法 338   |
| 3 省エネルギー法 340      | 4 バリアフリー法 340 |
| 5 警備業法・自動車保管法等 342 |               |

第15章 設備・構造 170問 ..... 346

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| 1 エレベーター設備 346 | 2 消防法・消防用設備等 354 |
| 3 水道法・給水設備 362 | 4 排水設備・浄化槽法 370  |
| 5 その他の設備 378   | 6 建築構造の分類等 386   |
| 7 建築各部の構成 392  | 8 建築材料 392       |
| 9 コンクリート 394   |                  |

第16章 維持・保全 51問 ..... 402

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| 1 大規模修繕・長期修繕計画 402 | 2 劣化症状・診断等 406 |
| 3 防水・断熱・その他改修等 410 |                |

第 1 編

# 民法・ 区分所有法等

第1章 民法

第2章 借地借家法

第3章 区分所有法・建替え等円滑化法・  
被災区分所有法

## 1 制限行為能力者等

重要度 C

問 1

1



公序良俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効である。

重要度 B

問 2

2



未成年者が、マンションの専有部分をその区分所有者から賃借した場合は、法定代理人の同意を得ているか否かにかかわらず、当該賃貸借契約を取り消すことができる。

重要度 B

問 3

3



成年被後見人が、成年後見人の同意を得て行ったマンションの賃貸借契約は、取り消すことができない。

重要度 A

問 4

4



成年後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が所有する居住の用に供するマンションの専有部分について抵当権を設定する場合には、家庭裁判所の許可を得なければならない。

重要度 B

問 5

5



被保佐人が保佐人の同意を得ることなく当該被保佐人が所有するマンションの一戸を売却した場合、当該売買契約を取り消すことができる者は、被保佐人に限られている。



## CHECK POINT

近年出題範囲が広がりつつある分野だが、まずは本書収録の基本かつ頻出項目（時効、債務不履行、瑕疵担保責任、相続等）を、正確に押さえよう。

[H15]

答 1

公序良俗に反する法律行為は、無効である（民法90条）。



**ココも注意！** 「公序良俗（公の秩序・善良な風俗）」とは、社会の秩序や一般的な道徳観念のことである。これに反する法律行為（契約）とは、たとえば、殺人契約、過大な利息を取るような契約をいう。

[H23]

答 2



未成年者が法律行為（契約等）をするには、その法定代理人の同意を得なければならず、法定代理人の同意を得ないでした法律行為は、取り消すことができる（5条1項・2項）。

[H23]

答 3



成年被後見人の法律行為は、日用品の購入その他日常生活に関する行為を除いて取り消すことができる（9条）。つまり、成年後見人の同意を得て行った法律行為であっても、取り消せる。

[H23]

答 4



成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物またはその敷地について、売却、賃貸、賃貸借の解除または抵当権の設定等の処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（859条の3）。

[H28]

答 5



被保佐人が、不動産その他重要な財産に関する売買契約等の権利の得喪を目的とする行為をするには、その保佐人の同意を得なければならない（13条1項3号）。したがって、保佐人の同意を得ないでした本問の行為は、取り消すことができる（同4項）。そして、取り消すことができるのは被保佐人に限られず、被保佐人・保佐人・保佐開始の審判を取り消され行為能力者となった本人等である（120条1項）。

重要度 B

問 6



被保佐人が、自己の所有するマンションの専有部分につき大修繕のための請負契約を締結する場合には、保佐人の同意を得る必要はない。

重要度 B

問 7



Aが被保佐人である場合に、家庭裁判所は、Aの請求により、AのためにAが区分所有し、居住の用に供しているマンションの区分所有権等の売買について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。

重要度 C

問 8



被保佐人が、保佐人の同意を得ることなく当該被保佐人が所有するマンションの1住戸を売却した場合、相手方が被保佐人に對し、1ヵ月以上の期間を定めて、保佐人の追認を得るべき旨の催告をしたときは、相手方がその期間内に追認を得た旨の通知を受けなくても、その行為を保佐人が追認したものとみなされる。

重要度 C

問 9



被保佐人が、当該被保佐人が所有するマンションの1住戸を売却する際に、自らが行為能力者であることを信じさせるため、被保佐人であることを黙秘していたことが、他の言動などと相まって、相手方を誤信させ、または誤信を強めたものと認められる場合には、被保佐人はその行為を取り消すことができない。

## 2 意思表示等

重要度 S★★

問 10



AB間の契約の締結に当たり、AB間で通謀虚偽表示があった場合には、AB間の契約は無効であり、この無効は善意の第三者に対抗することができる。

[H23]

答 6



被保佐人が**新築**、**改築**、**増築**または**大修缮**（これらを目的とする請負契約を締結すること）をするには、その**保佐人の同意**を得なければならない（13条1項・8号）。

[H17]

答 7



家庭裁判所は、**被保佐人本人**および一定の者（配偶者、四親等内の親族、検察官、保佐人、保佐監督人等）の請求によって、被保佐人のために**特定の法律行為**について保佐人に**代理権を付与する旨の審判**をすることができる（876条の4第1項）。



**ココも注意！** 本人以外の者の請求によって代理権付与の審判をするには、**本人の同意**がなければならない（同2項）。

[H28]

答 8



被保佐人の契約の相手方は、**被保佐人**に対して**1ヵ月以上**の期間を定めて、その期間内にその**保佐人の追認**を得るべき旨の**催告**をすることができる。そして、被保佐人がその期間内にその旨の通知を発しないときは、当該契約は**取り消したもの**とみなされる（20条4項）。

[H28]

答 9



制限行為能力者が**行為能力者**であることを信じさせるため**詐術**を用いたときは、その行為を取り消すことができない（21条）。そして、単に制限行為能力者であることを**黙秘**しているだけでは**詐術**にあたらないが、**黙秘**していたことが、他の言動と相まって、相手方を誤信させ、または誤信を強めたものと認められる場合には**詐術**にあたり、被保佐人はその行為を取り消すことができない（最判S 44. 2.13）。

[H17]

答 10



相手方と通じてした**虚偽**の意思表示は、**無効**とする（94条1項）。そして、この意思表示の**無効**は、**善意の第三者**に対抗することができない（同2項）。

重要度 S★★★

問 11



甲建物を所有するAが、同建物をBに売却する旨のA B間の契約を締結した。本件契約を締結するに当たり、Bが、甲建物を乙建物であると誤認して買い受けた場合には、Bは、自らが甲建物を乙建物であると思ったことについて重大な過失があるときでも、Bに移転登記がなされていない限り、本件契約の無効を主張することができる。

-----  
重要度 B

問 12



AB間の契約の締結に当たり、Bによる詐欺があった場合に、Aに重大な過失があったときには、Aは、その契約締結の意思表示を取り消すことができない。

-----  
重要度 S★★★

問 13



マンションのA管理組合とBマンション管理業者との間で管理委託契約が締結された場合、管理委託契約が、第三者CのAに対する詐欺によってなされたときには、Bは、契約を取り消すことができる。

-----  
重要度 A

問 14



AB間の契約の締結に当たり、Aが第三者から強迫を受けた場合には、Aは、その契約締結の意思表示を取り消すことができる。

[H26]

答 11



意思表示は、法律行為の要素に錯誤があったときは無効となるが、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその無効を主張することができない（95条）。本問の目的物の誤認は、要素の錯誤であるが、表意者であるBに重大な過失があるので、Bは、登記の有無を問わず、無効の主張をすることができない。



ココも注意！

錯誤による無効は、善意の第三者に対抗することができる。

[H17]

答 12



詐欺による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）。錯誤については、表意者に重大な過失があったときは、無効を主張できないが、詐欺については、このような規定はなく、重大な過失があっても取り消すことができる。



ココも注意！

詐欺による取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

[H20]

答 13



相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知っていたときに限り、その意思表示を取り消すことができる（96条2項）。この取消権を有するのは、だまされたAである（120条2項）。

[H17]

答 14



強迫による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）。相手方に対する意思表示について第三者が強迫を行った場合、相手方の善意・悪意にかかわらず、その意思表示を取り消すことができる。



ココも注意！

強迫による取消しは、善意の第三者に対抗することができる。

重要度 C

問 15



マンションの管理組合Aが、管理委託契約を締結しているマンション管理業者Bに対して、郵便により、ある事項についての意思表示を通知した場合において、意思表示を通知したAの理事長（管理者）が、通知を発した後に死亡したときであっても、その意思表示の効力は失われない。

重要度 B

問 16



売主の詐欺によりマンションの1住戸の売買契約が締結された場合、買主の意思表示の取消権は、追認をすることができる時から5年間行使しないとき、また意思表示の時から20年を経過したときは消滅する。

### 3 代理

重要度 C

問 17



マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした場合、Bが、Aのためにすることを示さないでした意思表示は、Cが、BがAのためにすることを知っていたときでも、Bがした意思表示の効果はAに帰属することはない。

重要度 B

問 18



マンションの管理組合Aとマンション管理業者Bとの間で管理委託契約が締結された場合、本件契約がAの管理者であるCによって締結された場合に、Cが制限行為能力者であっても、同契約の効力は妨げられない。

[H24]

答 15

隔地者間において郵便等により意思表示をする場合、原則としてその通知が相手方に到達した時に効力が発生する（97条1項）。表意者が通知をした後に死亡し、または行為能力を喪失したときであっても、意思表示は影響を受けず、到達により効力を生ずる（同2項）。

[H28]

答 16

取消権は、追認をできる時から5年間行使しないとき、または行為の時から20年を経過すると時効によって消滅する（126条）。

[H27]

答 17



代理人が本人のためにすることを示さない意思表示は、代理人自身のためにしたものとみなされる。ただし、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り（悪意）、または知ることができた（善意有過失）ときは、本人に対して直接にその効力を生ずる（100条、99条1項）。したがって、Cが悪意であるので、Bがした意思表示の効果はAに帰属する。

[H22]

答 18



管理者は、その職務に関して、区分所有者の代理人である（区分所有法26条2項）。そして、代理人は行為能力者であることを要しない（民法102条）。したがって、Aの管理者であるCが制限行為能力者であっても、Cによって締結された契約の効力は妨げられず、有効である。

重要度 S★★

問 19



甲マンションの管理組合Aと株式会社Bとの間において、Aの管理者であり、かつ、Bの代表取締役であるCが、AとBとの間で、甲マンションの補修工事につき請負契約を締結することは、Aの事前の許諾を得ることなく行うことができる。

重要度 A

問 20



マンションの管理組合Aとマンション管理業者Bとの間で管理委託契約が締結された場合、本件契約がAの管理者であるCの錯誤に基づいて締結された場合には、Aは、Cに重大な過失があるときでも、同契約の無効を主張することができる。

重要度 C

問 21



マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした場合、Bが、職務の範囲外の行為をした場合において、Cが、Bの職務の範囲外であることを知ることができたときでも、CはBがした行為の効果をAに主張することができる。

重要度 B

問 22



マンションの管理組合Aが、その職務に関し、B会社との間で取引行為をする場合、管理者Cが、本件取引行為をする前に補助開始の審判を受けていたときは、Cの代理権は消滅しているので、本件取引行為の効力は生じない。

重要度 A

問 23



マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をする場合、Bが管理者を解任された後に本件取引行為をしていたとしたときは、Cがその解任の事実を知らず、かつ知らなかつたことにつき過失がなかったときでも、本件取引行為の効力は生じない。

[H22]

答 19



同一の法律行為については、相手方の代理人となり（**自己契約**）、または当事者双方の代理人（**双方代理**）になることができない。ただし、**債務の履行**および**本人があらかじめ許諾した**行為については、なることができる（108条）。Cは、株式会社Bの代表であり、かつ、管理組合Aの代理人であるので、本問は**双方代理**に該当する。したがって、Cは、BとAとの間で、請負契約を締結する場合には、本人であるAの**事前の許諾**が必要である。

[H22]

答 20



管理組合Aが本人、管理者Cが代理人という関係である。この場合、代理行為における意思表示の瑕疵等については、**代理人を基準に判断する**（101条1項）。要素に錯誤がある場合、契約は無効であるが、表意者に**重大な過失**があったときは、その無効を主張できない（95条）。

[H27]

答 21



代理人が**権限の範囲外の行為**をした場合、相手方が**善意無過失**であるときは、**表見代理**が成立する（110条、109条）。そして、**表見代理**が成立すると、通常の有権代理と同様に効果が**本人**に帰属する。本問の場合、Cは、**善意有過失**であるので、Bがした行為の効果をAに主張することはできない。

[H28]

答 22



代理権は、①**本人の死亡**、②**代理人の死亡・破産手続開始決定・後見開始の審判**によって、消滅する（111条1項）。したがって、管理者Cが**補助開始の審判**を受けていたとしても、Cの代理権は消滅しない。

[H28]

答 23



代理権を有していた者が**代理権消滅後に代理行為**をした場合、相手方が**善意無過失**であるときは、**表見代理**が成立する（112条）。本問の場合、Cは、Bが管理者を解任されて代理権が消滅したことについて**善意無過失**であるので、本件取引行為の効力は生ずる。

**重要度 B**

**問 24**



マンションの管理組合Aが、マンション管理業者Bの代理人と称するCとの間で管理委託契約を締結した場合において、Bが、本件契約について、Cに対して追認したときは、Cは、当然に本件契約をAに対抗することができる。なお、CはBから代理権を与えられていなかったものとする。

**重要度 A**

**問 25**



Aが、代理権を有しないにもかかわらず、マンション管理業者Bの代理人と称して、管理組合Cとの間で管理委託契約を締結した場合において、CがBに対し、相当の期間を定めて、その期間内にAの無権代理行為を追認するか否かを確答すべき旨を催告した場合において、Bがその期間内に確答をしないときは、追認したものとみなされる。

**重要度 B**

**問 26**



Aが、代理権を有しないにもかかわらず、マンション管理業者Bの代理人と称して、管理組合Cとの間で管理委託契約を締結した場合において、Cが管理委託契約を締結した当時、Aに代理権がないことを知らなかつたときは、Bの追認がない限り、Cは管理委託契約を取り消すことができる。

**重要度 A**

**問 27**



マンションの管理組合Aが、マンション管理業者Bの代理人と称するCとの間で管理委託契約を締結した場合において、Bの追認は、別段の意思表示がないときは、第三者の権利を害さない範囲で本件契約の時にさかのぼってその効力を生ずる。なお、CはBから代理権を与えられていなかったものとする。

[H26]

答 24



本人による無権代理行為の追認は、**相手方**または**無権代理人**どちらに対してもよい。ただし、**無権代理人**に対して追認の意思表示をしたときは、**相手方がそれを知るまで**、本人は**相手方**に対して追認の効果を主張することができない（113条2項）。したがって、本人Bは、無権代理人Cに対してのみ追認しても、相手方Aがそのことを知らなければ、本件契約をAに対抗することができない。

[H16]

答 25



無権代理人の相手方は、相当の期間を定めて、その期間内に追認するか否かを確答すべき旨を**本人**に催告することができる。もし、**本人**がその期間内に確答をしないときは、**追認を拒絶したものとみなされる**（114条）。



ココも注意！

無権代理人の相手方は、**悪意**であっても催告をすることができる。

[H16]

答 26



無権代理であることを知らなかつた（善意）相手方は、本人が**追認**しない限り、無権代理による契約を**取り消す**ことができる（115条）。



ココも注意！

無権代理人の相手方は、**善意**であればよく、**過失**があっても**取り消す**ことができる。

[H26]

答 27



追認は、別段の意思表示がないときは、**契約の時にさかのぼつて**その効力を生ずる。ただし、**第三者**の権利を害することはできない（116条）。

2017年度版

管理業務主任者 一問一答セレクト1000

発行日 2017年4月17日

初版発行

編著者 TAC株式会社（管理業務主任者講座）

発行者 斎藤博明

発行所 TAC株式会社 出版事業部 (TAC出版)

〒101-8383 東京都千代田区三崎町3-2-18

電話（営業） 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

<http://www.tac-school.co.jp/>

<https://bookstore.tac-school.co.jp/>

© TAC 2017

管理コード 07019P-00

#### 〈ご注意〉

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で複製(コピー)、転載、改ざん、公衆送信(ホームページなどに掲載すること(送信可能化)を含む)されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合、および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には、小社宛許諾を求めてください。