

07560P-00

**TACの合格メソッドを集結!!** 基礎がしっかり身に付くよくわかる解説

**必須知識を徹底カバー!!** 狙われた箇所がわかる『過去10年の出題』表示付き★

# 管理業務主任者 基本テキスト

最新の  
法改正等に  
きっちり  
対応!!

**TAC**  
公式教材  
TACメソッドを  
ぎゅっとここに!

TAC管理業務主任者講座 編

**2018**  
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★  
**TAC**  
『情報会員』  
法改正フォロー  
も万全!

本試験直前  
まで役立つ!!  
『POINT  
整理』

**TAC出版**  
TAC PUBLISHING Group

# はじめに

**管理業務主任者**は、マンション管理会社が管理組合と管理委託契約の締結前に行う重要事項の説明や、契約締結後に交付する管理委託契約書への記名押印等の法定業務を担うものであり、マンション管理会社の事務所ごとに法定の人数の設置が義務付けられている国家資格です。

試験の合格率は、20%程度ですが、ここ数年、**試験問題の難易度が上昇傾向**にあり、丸暗記型の勉強では合格は難しくなっています。

本書は、このような出題傾向に対応するために、これから管理業務主任者試験に向けて学習を始める方はもちろん、すでに受験経験のある方にも、**管理業務主任者試験の合格に必要な知識を効率よく学習**できるような構成となっています。

本年度の改訂にあたり、試験内容を正確に理解し、応用の効く知識を習得できるようにすることに重点をおき、特に**得点源とすべき分野**については、わかりやすく、かつ、詳述な解説を加えてあります。また、近年の法改正等を網羅し、安心して学習していただけるように配慮してあります。

本書を“**学習の基幹となるテキスト**”として、ぜひ合格を勝ち取られ、多くの方が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。

2018年1月

TAC管理業務主任者講座

本書は、2018年1月現在施行されている法令に基づいて執筆されています。「法改正情報」等については、**本書投げ込みのハガキ**でご請求ください。

## 管理業務主任者試験 受験ガイダンス

管理業務主任者は、管理の前提となる管理受託契約の重要事項の説明から、受託した管理業務の処理状況のチェック等・その報告まで、**マンション管理のマネジメント業務を担うもの**であり、事務所ごとに30組合につき1名以上の設置が義務付けられています。管理業務主任者となるには、**管理業務主任者試験に合格**し、管理業務主任者として**登録**し、管理業務主任者証の**交付**を受ける必要があります。

### 1 管理業務主任者試験について

- (1) **受験資格**：年齢・性別・学歴・国籍等一切を問わず、誰でも受験できる。
- (2) **出題方法**：マークシート形式による50問・4肢択一形式
- (3) **試験実施時期**：12月3日(日)（平成29年度）
- (4) **受験料**：8,900円（平成29年度）
- (5) **管理業務主任者試験についてのお問合せ**：

一般社団法人 マンション管理業協会 試験研修部 03-3500-2720

ホームページ <http://www.kanrikyo.or.jp/>

### 2 管理業務主任者試験の過去10年間の受験状況

| 実施年度          | 申込者数           | 合格者数          | 合格率          |
|---------------|----------------|---------------|--------------|
| 平成20年度        | 23,847人        | 4,113人        | 20.3%        |
| 平成21年度        | 24,890人        | 4,329人        | 20.5%        |
| 平成22年度        | 24,129人        | 4,135人        | 20.1%        |
| 平成23年度        | 24,376人        | 4,278人        | 20.7%        |
| 平成24年度        | 22,887人        | 4,254人        | 21.9%        |
| 平成25年度        | 22,052人        | 4,241人        | 22.5%        |
| 平成26年度        | 20,899人        | 3,671人        | 21.0%        |
| 平成27年度        | 20,317人        | 4,053人        | 23.8%        |
| 平成28年度        | 20,255人        | 3,816人        | 22.5%        |
| <b>平成29年度</b> | <b>20,098人</b> | <b>3,679人</b> | <b>21.7%</b> |

### 3 管理業務主任者本試験の出題範囲

|     | 試験項目                                  | 内 容                                                                                                                        | 本書での呼称                   |
|-----|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| (1) | 管理事務の委託契約に関すること                       | 民法〔「契約」および契約の特別な類型としての「委託契約」を締結する観点から必要なもの〕                                                                                | 民法・区分所有法等                |
|     |                                       | 標準管理委託契約書 など                                                                                                               | 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識    |
| (2) | 管理組合の会計の収入および支出の調定ならびに出納に関すること        | 簿記、財務諸表論 など                                                                                                                | 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識    |
| (3) | 建物および附属施設の維持および修繕に関する企画または実施の調整に関すること | 建築物の構造および概要、建築物に使用されている主な材料の概要、建築物の部位の名称など、建築設備の概要、建築物の維持保全に関する知識およびその関係法令（建築基準法、水道法など）、建築物等の劣化、修繕工事の内容およびその実施の手続に関する事項 など | マンションの維持・保全等、マンション管理適正化法 |
| (4) | マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること           | マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンション管理適正化指針 など                                                                                      | 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識    |
| (5) | (1)から(4)に掲げるもののほか、管理事務の実施に関すること       | 建物の区分所有等に関する法律、集会に関すること等管理事務の実施を行うにつき必要なもの など                                                                              | 民法・区分所有法等                |
|     |                                       | 標準管理規約                                                                                                                     | 管理委託契約書・規約・会計・その他関連知識    |

### 4 学習ガイダンス

本試験の出題傾向としては、過去に問われたことがないテーマからの出題や、事前の準備では正解にたどり着くのが困難であるような“難問”もあるものの、資格創設から10数年を経て、全体としては毎年ほぼ同レベルの難易度の出題が続いています。

合格レベルに到達するためには、「**3 管理業務主任者本試験の出題範囲**」のうち、まず出題数が多く、出題内容もある程度確定している「(1)(2)(4)(5)の分野（**法令・実務関連**）」を得意分野として**しっかり得点**できる力を付けることが、必要不可欠です。

しかし、これらの分野に対して、「(3)の分野（**建築・設備関連**）」では、難問も多くみられ、学習に時間を割いたにもかかわらず、それが得点に結びつくとは必ずしも言

えないため、むしろ、過去問の範囲内の知識を確実に押さえる学習に徹するほうが、効率的です。

以上のことを意識しながら、本書をきっちりと読み進めて理解し、それに平行して該当する試験範囲の過去問を解いて、ご自分の理解のレベルを常に確認するようにしましょう。そして、この流れを何度も繰り返すことが、最もおすすめできる学習方法といえます。

## 本書の構成

本テキストでは、重要語句はゴシック体（太字）で、特に重要な語句は色ゴシック体で表記していますので、メリハリのきいた学習をすることができます。

### 出題 H29

直近の過去10年間（平成20年度～29年度試験）における出題箇所を、ひとめでわかるよう表示しました。

### ！ 参考

本文に関連して知っておきたい重要な補足知識などです。



理解の助けとなる知識や本文に関連する追加論点を、執筆講師がアドバイスします。

### 用語解説

難解な専門用語の意味を、わかりやすく解説しました。



Point整理

各項目の重要ポイントをまとめてあります。知識の再確認や直前期の「総復習」にご利用ください。



注意

本試験における出題内容等のうち、ピンポイントで特に留意したい事柄をまとめました。

# Contents

はじめに

管理業務主任者試験 受験ガイダンス

本書の構成

## 第1章 民法

|      |              |     |
|------|--------------|-----|
| 第1節  | 契約の成立と有効性    | 2   |
| 第2節  | 契約の主体        | 6   |
| 第3節  | 意思表示         | 14  |
| 第4節  | 代理           | 22  |
| 第5節  | 時効           | 31  |
| 第6節  | 物権           | 38  |
| 第7節  | 占有権・用益物権     | 43  |
| 第8節  | 所有権と共有       | 45  |
| 第9節  | 担保物権         | 50  |
| 第10節 | 抵当権          | 54  |
| 第11節 | 抵当権以外の担保物権   | 61  |
| 第12節 | 債務不履行等       | 64  |
| 第13節 | 多数当事者の債権債務関係 | 71  |
| 第14節 | 債権譲渡・債権の消滅   | 82  |
| 第15節 | 契約総論         | 90  |
| 第16節 | 契約各論         | 97  |
| 第17節 | 不法行為等        | 116 |
| 第18節 | 相続           | 123 |

## 第2章 借地借家法

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 第1節 | 借地権 | 132 |
| 第2節 | 借家権 | 136 |

### 第3章 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

|     |             |     |
|-----|-------------|-----|
| 第1節 | 区分所有建物      | 144 |
| 第2節 | 敷地・敷地利用権    | 156 |
| 第3節 | 管理者・管理組合法人  | 161 |
| 第4節 | 規約・集会       | 174 |
| 第5節 | 義務違反者に対する措置 | 190 |
| 第6節 | 復旧・建替え      | 195 |
| 第7節 | 団地          | 204 |
| 第8節 | 罰則          | 213 |

|     |                                    |     |
|-----|------------------------------------|-----|
| 第4章 | 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法<br>（被災区分所有法） | 215 |
|-----|------------------------------------|-----|

|     |                                    |     |
|-----|------------------------------------|-----|
| 第5章 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律<br>（建替え等円滑化法） | 227 |
|-----|------------------------------------|-----|

### 第6章 マンション標準管理規約（標準管理規約）

|      |                  |     |
|------|------------------|-----|
| 第1節  | マンション標準管理規約とは    | 242 |
| 第2節  | 総則               | 244 |
| 第3節  | 専有部分等の範囲         | 247 |
| 第4節  | 敷地および共用部分等の共有    | 250 |
| 第5節  | 用法               | 252 |
| 第6節  | 管理               | 261 |
| 第7節  | 管理組合             | 272 |
| 第8節  | 会計               | 305 |
| 第9節  | 雑則               | 311 |
| 第10節 | 団地型・複合用途型の標準管理規約 | 316 |

## 第7章 不動産登記法

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 第1節 登記のしくみと手続 .....         | 324 |
| 第2節 表示に関する登記・権利に関する登記 ..... | 331 |
| 第3節 区分所有建物の登記 .....         | 334 |

## 第8章 宅地建物取引業法

|                  |     |
|------------------|-----|
| 第1節 3大書面 .....   | 340 |
| 第2節 業務上の規制 ..... | 349 |

## 第9章 住宅の品質確保の促進等に関する法律 .....

## 第10章 アフターサービス .....

## 第11章 消費者契約法 .....

## 第12章 個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法） .....

## 第13章 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 第1節 総 則 .....                | 390 |
| 第2節 管理業務主任者 .....            | 395 |
| 第3節 マンション管理士 .....           | 405 |
| 第4節 マンション管理業 .....           | 409 |
| 1 マンション管理業者 .....            | 409 |
| 2 マンション管理業者の業務 .....         | 416 |
| 第5節 監督処分・罰則 .....            | 433 |
| 第6節 マンション管理業者の団体 .....       | 440 |
| 第7節 マンション管理適正化推進センター .....   | 441 |
| 第8節 雑 則 .....                | 442 |
| 第9節 マンションの管理の適正化に関する指針 ..... | 443 |



|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| <b>第14章 マンション標準管理委託契約書</b> ..... | 451 |
|----------------------------------|-----|

## **第15章 管理組合の会計等**

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 第1節 管理組合会計の特徴等 ..... | 494 |
| 第2節 管理組合の予算・決算 ..... | 497 |
| 第3節 滞納管理費等の処理 .....  | 512 |
| 第4節 管理組合の税務 .....    | 523 |
| 第5節 管理組合の保険 .....    | 528 |

## **第16章 建築基準法等**

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 第1節 建築基準法 .....                                  | 532 |
| 第2節 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修法）.....                | 579 |
| 第3節 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律<br>（バリアフリー法） ..... | 585 |
| 第4節 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等<br>（建築物省エネ法等） .....  | 589 |
| 第5節 警備業法 .....                                   | 592 |
| 第6節 自動車の保管場所の確保等に関する法律<br>（自動車保管場所確保法） .....     | 596 |
| 第7節 動物の愛護および管理に関する法律等<br>（動物愛護管理法等） .....        | 598 |
| 第8節 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 .....                     | 599 |

## **第17章 設備・構造**

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 第1節 エレベーター設備 .....   | 602 |
| 第2節 消防法・消防用設備等 ..... | 613 |
| 第3節 水道法・給水設備 .....   | 628 |
| 第4節 排水設備 .....       | 646 |
| 第5節 浄化槽設備 .....      | 656 |
| 第6節 電気設備 .....       | 659 |
| 第7節 その他の設備 .....     | 665 |
| 第8節 建築構造 .....       | 675 |

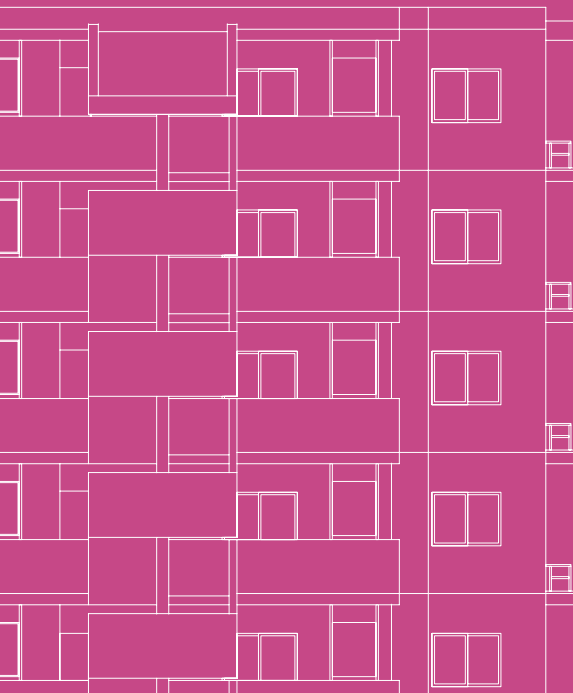
## 第18章 維持・保全

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 第1節 マンションと大規模修繕 ..... | 700 |
| 第2節 防水・断熱・防音等 .....   | 720 |

## 索引

# 第1章

# 民法



民法関連の出題は、例年10問程度である。民法の基本的な理解がないと区分所有法等の他の法律のマスターも困難となるため、ある程度時間をかけて学習し、内容をしっかり理解していく必要がある。

ここ数年、出題範囲が広がりつつあるが、まずは過去の出題の頻出項目についての基本事項を、正確に押さえよう。

# 1

# 契約の成立と有効性

## ① 参考

法律は大きく**私法**と**公法**とに分かれる。**私法**とは、個人間の私的な生活関係を規律する法をいい、**民法**や**商法**等がある。これに対して**公法**とは、国または地方公共団体と国民、市民との間の統治関係を規律する法をいい、**憲法**や**刑法**等がある。

## 用語解説

「意思表示」とは、一定の法律上の効果の発生を望んで、その意思を外部に表現する行為をいう。例えば、マンションを「買いたい」と思った者が売買契約の成立を望んで、相手方に「買いたい」という意思を言葉や文書で表すことである。

## 1 民法とは

民法とは、私達個人（**私人**という）の間を規律する「市民社会のルール」である。所有や契約（売買、賃貸借等）といった財産関係に関する規定と婚姻や親子、相続といった個人の身分関係に関する規定に分かれ、このうち試験では、財産関係に関する規定を中心に出题される。

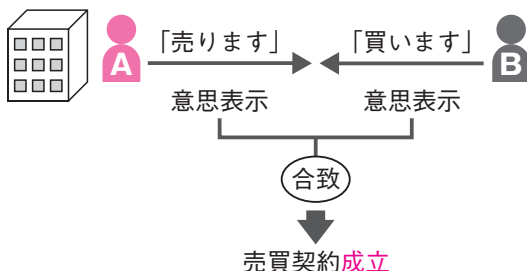
## 2 契約とは

### 1. 契約の成立

財産に関する規定の中では、「契約」が重要である。そこで最も基本的な契約である**売買契約**を例に、「契約」とはどのようなものか考えてみよう。

Aは、Bとの間で自己のマンションを1,000万円で売る**売買契約**を締結した。

これはAを**売主**、Bを**買主**とする**売買契約**である。売主、買主それぞれの立場を契約の**当事者**という。**売買契約**は、売主の「買ってください」という「**申込み**」の**意思表示**と買主の「買いましょう」という「**承諾**」の**意思表示**（逆に、買主の「売ってください」という「**申込み**」の**意思表示**と売主の「売りましょう」という「**承諾**」の**意思表示**でもよい）の2つの**意思表示**が**合致**すること（**合意**）によって**成立**する。





法律上、契約書の作成や契約書への押印の有無は、契約が成立したかどうかとは関係がない。契約書は、後にトラブルになった場合に備えてどういう内容で合意をしたのかを明確に記録して、証拠として残しておくことを目的に作成する。もちろん、契約書への押印が、実印を用いていない場合でも契約の効力には影響はない。

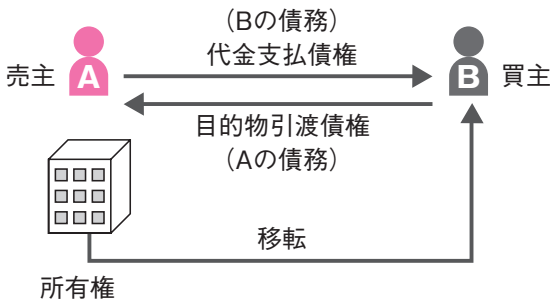
出題 H23

## 2. 契約成立の効果

契約が成立すると、当事者間にいろいろな権利や義務が発生する。このような権利・義務関係を**法律関係**という。

売主Aと買主Bの間で売買契約が成立することによって、A B間では、次のような法律上の効果が生じる。

【マンションを1,000万円で売買する】



まず第一に、売主Aは、買主Bに対して、マンションの代金の支払いを請求できる権利を持ち、買主Bは、売主Aに対して「マンションを引き渡せ」と言える権利を持つことになる。それぞれを代金支払債権、目的物引渡債権という。「債権」とは「特定の相手方にある行為を要求できる権利」である（⇒P.64参照）。また、売主Aは、買主Bにマンションを引き渡す義務を負い、買主Bは、売主Aに代金を支払う義務を負うことになる。それぞれを引渡義務、代金支払義務という。この債権に対応する相手方の義務を「債務」という。つまり、売買契約の成立により、売主と買主は、お互いに権利（債権）を持ち、お互いに義務（債務）を負う関係になる。

なお、当事者が債務を実行することを一般的に「履行」といい、債務を負った者（債務者）の故意または過失（わざと、あ

### ① 参考

民法の法律関係は、すべて一定の法律要件（「～であれば」）を満たせば、一定の法律効果（「～である」）が生じるという形で規定されている。例えば、売買契約でいうと「売買契約の締結」が法律要件で、「代金の支払義務や目的物の引渡義務の発生」が法律効果となる。

るいはついうっかり不注意で)により債務が実行されないことを「債務不履行」という。

第二に、売主Aのマンションを所有する権利(所有権)が、買主Bへ移転するという効果が生じる。この所有権という権利は、マンションという物<sup>ぶつ</sup>に対する権利であるため「物権<sup>ぶつけん</sup>」という。「物権」とは「物を直接支配して、利益を受ける排他的な権利」である(⇒P.38参照)。所有権が買主に移転したことで、マンションの所有者は、売主Aから買主Bに代わるのである。

### 3 契約の種類

民法で規定している契約は、売買契約を含めて13種類あり、これらを典型契約(⇒P.90参照)という。なお、この典型契約に該当しない契約も、公序良俗<sup>こうじょりょうぞく</sup>(後述)に反しない限り、自由に締結することができる。これを契約自由の原則という。

### 4 契約の有効性等

#### 1. 有効・無効と取消し

契約が有効であるとは、契約から法律上の効果がちゃんと生じていることをいう。これに対して無効とは、当事者の望んだ効果が初めから生じていないことをいう。また、契約を取り消すことができるという場合がある。この場合、取り消すまで契約は一応有効として扱われ、取り消されると、初めにさかのぼって無効となる。

#### 2. 公序良俗違反の契約

契約の内容が、「公の秩序、善良の風俗(公序良俗)」に反する場合、その契約は無効である(90条)。社会の秩序や社会一般の道徳観念に反する契約は、社会的な妥当性がないから初めから効果を生じさせないということである。例えば、殺人契約とか人身売買契約は、当事者間に合意があっても無効である。また、過大な利息を取るような契約も、暴利行為として公序良俗違反となり、無効である。

#### ① 参考

公序良俗違反の無効は絶対的な無効であり、善意の第三者にも対抗することができる。

### 3. 強行規定と任意規定

法令の規定には、次のように**強行規定**と**任意規定**とがある。

|      |                                             |
|------|---------------------------------------------|
| 強行規定 | 法令の規定に反する行為の効力を認めない旨の規定                     |
| 任意規定 | 当事者の意思で法令の規定とは異なる約定（ <b>特約</b> ）をすることができる規定 |

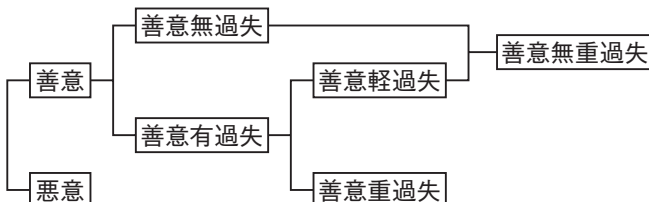
どの規定が強行規定で、どの規定が任意規定かは、条文上は明白でなく、解釈によるものが多い。民法では、財産関係に関する規定は任意規定が多く、身分関係に関する規定は強行規定が多い。



例えば、前述のとおり売買契約は、当事者の意思表示の合致により成立する。ただ、この規定は**任意規定**であるので、当事者が「契約書の作成時に契約が成立したこととする」と約定すると、契約は、契約書の作成時に成立したことになる。これに対して、未成年者でも男18歳、女16歳で婚姻することができるが、この規定は、**強行規定**であるので、15歳の男女が合意をしても婚姻は認められない。

### 4. 善意と悪意

民法では、人の心理状態を**善意**と**悪意**という言葉を使って表現する。**善意**とは、ある**事実や事情を知らないこと**をいう。これに対して、**悪意**とは、ある**事実や事情を知っていること**をいう。日常用語で使う「善良だ」とか「悪質だ」という意味はまったくない。さらに不注意で知らなかったことを**善意有過失**、不注意なく知らなかったことを**善意無過失**という。そして、過失については、重大な過失を**重過失**、軽い過失を**軽過失**という。つまり、人の心理状態は、**善意無過失**、**善意軽過失**、**善意重過失**、**悪意**の4段階に分かれる。なお、善意無過失と善意軽過失を合わせて**善意無重過失**という。



# 2

# 契約の主体

## ① 参考

人（自然人）は出生により権利能力を取得し、死亡によって失う（3条1項）。胎児は原則として権利能力を有しないが、相続（886条）、遺贈（965条）、不法行為に基づく損害賠償請求（721条）については権利能力が認められている。

## 出題 H26

## 1 人

民法上、権利義務の主体（契約の主体）となることのできる者のことを、「人」という。人は自然人と法人に分類される。自然人とは、生物である人間のことであり、法人とは、法が権利義務の主体になり得るものとして認めた者で、自然人以外の者をいう。例えば、株式会社や学校等である。

自然人が契約を有効に締結するためには、次の3つの能力が必要である。

### 1. 権利能力

権利能力とは、権利や義務の主体となりうる地位のことである。「人」であれば誰でも権利能力を有している。

### 2. 意思能力

意思能力とは、有効に意思表示をする判断能力のことである。幼児や泥酔者、精神障がい者のように意思能力がない者が行った契約は無効となる。

### 3. 行為能力

行為能力とは、単独で確定的に有効な意思表示をすることができる能力のことである。民法では、契約に関して一般的に独立して契約をする能力が不十分とみられる者を類型化し、**制限行為能力者**とし、その者が**単独**で行った契約について、**取り消すことができる契約**として、制限行為能力者の財産の保護を図っている。制限行為能力者とされる者は、1. 未成年者、2. 成年被後見人、3. 被保佐人、4. 被補助人である。制限行為能力者には**保護者**が付けられ、有効な契約をするためには保護者の関与が必要とされる（制限行為能力者制度）。



## 2 制限行為能力者制度

### 1. 未成年者（4条～6条）

#### (1) 定義

20歳未満の者である。社会経験が不足しているので、制限行為能力者とされている。ただし、20歳未満であっても婚姻をすれば成年者として扱われる（成年擬制，753条）。したがって、婚姻した20歳未満の者が単独でした契約は、取り消すことができない（＝有効である）。

#### (2) 未成年者の保護者

親権者または未成年後見人である。これらの者を法定代理人という。

#### (3) 未成年者が行った契約の効果

未成年者は、法定代理人の同意を得て、または法定代理人が未成年者を代理して行うことにより有効な契約をすることができる。未成年者が法定代理人の同意を得ず単独で契約をした場合、原則としてその契約を取り消すことができる。

ただし、例外として、次の3つの行為は、未成年者が単独で有効に行うことができる。

##### ① 単に権利を得または義務を免れる行為

【例】単なる贈与を受けたり、借金をタダにしてもらう行為

##### ② 法定代理人が処分を許した財産の処分行為

【例】おこづかい、旅費、学費を処分する行為

##### ③ 許可された営業に関する行為

【例】法定代理人から不動産業を営むことを許可された未成年者が、業として行う不動産の売買契約



法定代理人が、代理して契約した場合や法定代理人の同意を得て契約をした場合には、完全に有効な契約として成立し、法定代理人も未成年者も、その契約を取り消すことができない。

#### (4) 保護者の権限

法定代理人には同意権、代理権、取消権、追認権がある。追認（⇒P.20参照）とは、取り消すことのできる契約について、取消権を放棄して、完全に有効にすることをいう。

#### ① 参考

未成年者は、男18歳、女16歳になれば婚姻することができる（731条）。また、未成年者が婚姻後に離婚した場合でも、いったん生じた成年擬制の効果は消滅しない。

#### 出題 H23

#### ① 参考

営業の許可は、1個または数個の営業単位で特定の営業についてなされなければならない。1個の営業の一部やすべての営業を許可することはできない。

#### 出題 H23

出題 H26

① 参考

成年後見人には、家庭裁判所が職権で選任した者となる(843条1項)。法人でもよい。ただし、本人保護と自己決定権の尊重の観点から、本人の心身や財産状態、成年後見人となる者との利害関係の有無、そして本人の意見等すべての事情を考慮しなければならない(同4項)。

出題 H23

出題 H23

(5) 取り消すことができる者

未成年者が単独でした契約を取り消すことができるのは、**未成年者本人、法定代理人、行為能力者**になった本人である。未成年者本人も法定代理人の同意がなくても、有効に取り消すことができる。

## 2. 成年被後見人(7条~10条)

(1) 定義

精神上の障害(精神病や認知症)によって**事理を弁識する能力を欠く常況にある者**で、一定の者(本人、配偶者、四親等内の親族、未成年後見人、保佐人、検察官等)の請求によって**家庭裁判所**より「**後見開始の審判**」を受けた者をいう。また、成年被後見人は、家庭裁判所より「**後見開始の審判の取消し**」を受けることにより、**行為能力者**に戻る。

(2) 成年被後見人の保護者

**成年後見人**という。未成年者の保護者と同様、**法定代理人**である。

(3) 成年被後見人が行った契約の効果

- ① 成年被後見人が単独で行った行為は、**取り消すことができる**。ただし、日用品の購入その他日常生活に関する行為については、本人の自己決定権尊重の観点から、**取り消すことができない**。
- ② 成年被後見人が有効な契約をするには、保護者である成年後見人に代理してもらわなければならない(859条1項)。ただし、成年後見人が、成年被後見人の居住の用に供する建物またはその敷地について、売却、賃貸借、抵当権の設定等の処分行為をするには、**家庭裁判所の許可**を得なければならない(859条の3)。

(4) 保護者の権限

成年後見人は、**代理権、取消権、追認権**を有するが、**同意権がない**。したがって、成年被後見人が、成年後見人の同意を得て行った契約も、**取り消すことができる**。

(5) 取り消すことができる者

成年被後見人が行った契約を取り消すことができるのは、**成年被後見人本人、法定代理人、行為能力者**になった本人である。

### 3. 被保佐人 (11条~14条)

#### (1) 定義

精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分な者で、一定の者の請求によって家庭裁判所より「保佐開始の審判」を受けた者をいう。

#### (2) 被保佐人の保護者

保佐人という。法律上当然には代理権を有しないので、法定代理人ではない。

#### (3) 被保佐人が行った契約の効果

- ① 重要な財産上の行為のみ保佐人の同意を必要とし、その同意を得ないでしたものは、取り消すことができる。成年被後見人と同様に日用品の購入その他日常生活に関する行為と重要な財産上の行為以外の行為は、単独で有効に行うことができる。

#### 【重要な財産上の行為】

1. 元本を領収し、または利用すること
2. 借財または保証をすること
3. 不動産その他重要な財産に関する権利の得喪<sup>とくそう</sup>を目的とする行為をすること

【例】マンションの売買契約、マンションを目的とした  
抵当権の設定

4. 訴訟行為をすること
5. 贈与、和解または仲裁合意をすること
6. 相続の承認もしくは相続を放棄または遺産の分割をすること
7. 贈与の申込みを拒絶し、遺贈を放棄し、負担付贈与の申込みを承諾し、または負担付遺贈を承認すること
8. 新築、改築、増築または大修繕を目的とする契約（請負契約等）をすること **出題** H23
9. 土地について5年を超える、建物について3年を超える賃貸借をすること（長期賃貸借）
10. 家庭裁判所が請求により特に同意を必要とするものと定めた行為

#### ① 参考

保佐人には、家庭裁判所が職権で選任した者となる（876条の2第1項）。本人の意見等すべての事情を考慮しなければならないのは、成年後見人と同様である（同2項）。

#### ① 参考

期間を5年以内とする土地の賃貸借や3年以内とする建物の賃貸借等を「短期賃貸借」という（602条）。被保佐人は、この期間を超える長期賃貸借をする場合は、保佐人の同意が必要となるが、短期賃貸借の場合は単独で行うことができる。



被保佐人はある程度判断能力があるので、保佐人の同意を必要とする行為を「重要な財産上の行為」に限定している。つまり、「重要な財産上の行為」以外の通常の契約等は単独で有効に行うことができる。

- ② 保佐人の同意を必要とする行為について、保佐人が、その行為が被保佐人の利益を害するおそれがないのにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求に基づいて、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる。

(4) 保護者の権限

保佐人は、重要な財産上の行為について同意権、取消権、追認権を有する。原則として、代理権はないが、本人（被保佐人）および一定の者の請求（本人の同意が必要）による家庭裁判所の審判により、特定の法律行為について、保佐人に代理権を与えることができる。

(5) 取り消すことができる者

重要な財産上の行為について被保佐人が単独で行った場合、取り消すことができるのは、被保佐人本人、保佐人、行為能力者になった本人である。

## 4. 被補助人 (15条～18条)

(1) 定義

精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な者で、一定の者の請求によって家庭裁判所より「補助開始の審判」（本人以外の者の請求のときは、本人の同意が必要）を受けた者をいう。ほとんど大丈夫だが、少し不安が残るという程度の判断能力の者が対象となる。被補助人は、家庭裁判所の審判が必要と判断した「特定の法律行為」についてのみ補助される。

(2) 被補助人の保護者

補助人という。法律上当然には代理権を有しないので、法定代理人ではない。

(3) 被補助人が行った契約の効果

- ① 特定の法律行為に関して補助人に同意権、代理権の一方

出題 H28

出題 H28

① 参考

補助人には、家庭裁判所が職権で選任した者になる（876条の7第1項）。本人の意見等すべての事情を考慮しなければならないのは、成年後見人や保佐人と同様である（同2項）。

または双方が与えられたときに、その行為についてのみ補助人の同意や代理が必要となる。同意を得なければならぬにもかかわらず、同意を得ずにされた契約は取り消すことができる。成年被後見人、被保佐人と同様に、日用品の購入その他日常生活に関する行為と同意権や代理権の対象となった特定の法律行為以外の行為は、単独で有効に行うことができる。

- ② 補助人の同意を要する行為を被補助人が行う場合に、その行為をしても被補助人の不利益になるおそれがないのに補助人が同意をしないときは、家庭裁判所は、被補助人の請求によって同意に代わる許可を与えることができる。

#### (4) 保護者の権限

補助人は、「特定の法律行為」についての代理権のみを有する者、同意権（取消権、追認権）のみを有する者、代理権と同意権の双方を有する者の3タイプに分かれる。

#### (5) 取り消すことができる者

審判により同意が必要とされた行為について被補助人が単独で行った場合、取り消すことができるのは、被補助人本人、補助人、行為能力者になった本人である。



Point整理

### 制限行為能力者と保護者

|        | 定義                                              | 保護者                 |
|--------|-------------------------------------------------|---------------------|
| 未成年者   | 20歳未満の者。ただし、婚姻した者は除く（成年擬制）                      | 親権者または未成年後見人（法定代理人） |
| 成年被後見人 | 精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にあり、家庭裁判所の後見開始の審判を受けた者   | 成年後見人（法定代理人）        |
| 被保佐人   | 精神上の障害により事理を弁識する能力が著しく不十分な者で、家庭裁判所の保佐開始の審判を受けた者 | 保佐人                 |
| 被補助人   | 精神上の障害により事理を弁識する能力が不十分な者で、家庭裁判所の補助開始の審判を受けた者    | 補助人                 |



Point整理

## 制限行為能力者の保護者の権限

| 保 護 者                     | 取消権 | 追認権 | 同意権 | 代理権 |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 未成年者の法定代理人                | ○   | ○   | ○   | ○   |
| 成年被後見人の成年後見人              | ○   | ○   | ✕   | ○   |
| 被保佐人の保佐人<br>(重要な財産上の行為のみ) | ○   | ○   | ○   | △*  |
| 被補助人の補助人                  | △*  | △*  | △*  | △*  |

※ 審判で定められた特定の法律行為

## ③ 制限行為能力者の取消しとその効力

## 1. 遡及効

制限行為能力を理由に契約が取り消されると、契約をしたときにさかのぼって無効になる。

## 2. 第三者との関係

制限行為能力者の取消しは、善意の第三者にも対抗（主張）することができる。

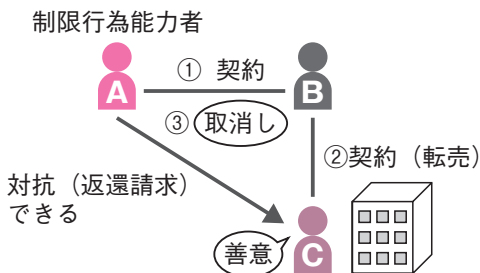
例えば、未成年者Aが、自己マンションを法定代理人の同意を得ずに、Bに売却し、さらに、Bが、善意のCにそのマンションを転売し、移転登記も完了した。この場合であっても、Aは、未成年を理由にBとの契約を取り消して、Cに対してマンションの返還を求めることができる。

## 用語解説

「第三者」とは、当事者以外の者をいう。ただし、当事者の包括承継人（相続人等）は該当しない。

## 用語解説

「対抗」とは、効力が生じた法律関係を第三者に「主張」することをいう。



## 4 取引の相手方の保護

### 1. 相手方の催告権 (20条)

相手方は、1ヵ月以上の期間を定めて、制限行為能力者の保護者に対して「取り消すのか、追認するのか」という催告をすることができる。この催告に対して確答があればそれに従う。確答がないときは、追認したものとみなされる。未成年者が成年に達したり、成年被後見人、被保佐人、被補助人が審判の取消しにより、行為能力を回復した場合、その本人に対しても催告ができ、確答がなかったときは、契約を追認したものとみなされる。

なお、被保佐人、被補助人に対しては、行為能力回復前でも本人に対して、「保護者の追認をとってくれ」と催告ができるが、この場合に確答がないときは、契約は取り消したものとみなされる。



#### Point整理 催告に確答がない場合の効果

| 催告の相手       | 効果      |
|-------------|---------|
| 保護者         | 追認とみなす  |
| 行為能力者となった本人 | 追認とみなす  |
| 被保佐人・被補助人   | 取消しとみなす |

### 2. 制限行為能力者の詐術<sup>きじゅつ</sup> (21条)

制限行為能力者が、自分を行為能力者であると偽ったり、書類を偽造したりして、行為能力者であると信じさせるため詐術を用いた場合は、制限行為能力を理由に契約を取り消すことはできない。



「制限行為能力者であることを黙秘した場合が詐術にあたるか」について、判例は、単なる黙秘では詐術に該当しないが、黙秘が他の言動などと相まって、相手方の誤信を誘発し、またはそれを強めた場合には、詐術に該当し、取り消すことができないとしている。

#### ① 参考

未成年者と成年被後見人には意思表示を受領する能力がない(⇒P.21参照)。したがって、未成年者本人、成年被後見人本人に催告をしてもその催告は、その相手方に対抗できない。

出題 H28

出題 H28

2018年度版 管理業務主任者 基本テキスト

発行日 2018年2月20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 東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話（営業） 03-5276-9492

FAX 03-5276-9674

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

© TAC 2018

管理コード 07560P-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。