

07569P-00

TACの合格メソッドを集結!! 詳しい解説で一気に実力アップ★

年分 H23～29年の過去問を分野・テーマ別に収録★ 合格のためのマスト・アイテム!!

項目別

過去7年問題集

管理業務主任者

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!

『狙われる
パターン』
を徹底攻略!

読みやすい
2色刷り★

便利な
「年度別索引」
付き!!

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

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はじめに

本書は「**管理業務主任者**」の本試験・直近7年分を分野別・テーマ別に編集した「**過去問題集**」です。「どのような順序で学習すれば最も効率が良く、最も効果が上がるか」を十分踏まえ、受験生の皆さんに「ぜひ合格してほしい」という思いを込めて制作しました。

管理業務主任者における過去17回の本試験を見ると、当初は基本問題の出題が中心でしたが、近年は応用問題や個数問題など、幅広く、より練られた出題が増えています。本書をご利用いただくことは、単に「**過去の出題パターン**」を知るだけでなく、そこから導かれる、**今後さらに狙われる論点**に習熟することにつながります。

したがって、本書での学習は、管理業務主任者試験合格のための「必須条件」といえるでしょう。合格をより確実なものとするために、繰り返しチャレンジしてください。

1人でも多くの方が、最も少ないエネルギーで、最もスマートに「**合格**」の栄誉を勝ち取られることを、講座講師一同、強く祈念しています。

2018年2月

TAC 管理業務主任者講座

本書は2018年2月現在の施行法令（4月1日までに施行予定の法令を含む）に基づいて執筆されています。「法律改正情報」「試験情報」等については、**本書投げ込みのハガキ**でご請求ください。

「特A」から解こう！ わかりやすい重要度

出題された「**年度・問題番号**」です。法改正等による補正がされている問題には**改**アイコンが付されています。

すべての問題に「**重要度**」表示（高いほうから「**特A**」～「**C**」）を設けました。まずは**最重要**の「**特A**」から解いていくなど、学習の進捗度に応じてチャレンジしましょう。

問題のテーマ

その問題の「**出題論点**」を明示しています。自分が今、何の問題にチャレンジしているのかを意識することが、体系的な学習につながります。

間違えた問題には必ず「**✓**」マークを付けておきましょう。そして、試験直前は「**✓**」が多い箇所を重点的に復習しましょう。

民法等

8

意思表示・代理⑤

CHECK!

H28-問2

重要度
特A

マンションの管理組合A（以下、本問において「A」という。）の管理者B（以下、本問において「B」という。）が、その職務に関し、C会社（以下、本問において「C」という。）との間で取引行為（以下、本問において「本件取引行為」という。）をする場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① Bの本件取引行為に係る意思表示について要素の錯誤があった場合には、Aは、Cに対してその意思表示を取り消すことができる。
- ② 第三者DがBに詐欺を行い、これによりBが本件取引行為に係る意思表示をした場合、Cがその事実を知っていたときに限り、Aはその意思表示を取り消すことができる。
- ③ B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、B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。
- ④ 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場合、Cがその解任の事実を知らず、かつ知らなかっ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。

アイコンで“肢の性質”を説明

該当する肢の特徴をひとめでわかる「アイコン」で表示しました。



よく狙われる論点。確実に正誤を判断できるようにしましょう！



少しひねりのある選択肢です。注意しましょう。



難易度の高い肢です。余力のあるときにじっくり考えて、本試験までには必ずマスターしましょう。

この問題の“キモ”を「ひとこと」で説明しています。正解のヒントが満載です！

必ずチェックしたい文言は**赤字**で表記しました。重要ポイントがひとめでわかります。

**解説は
まず結論から！**

可能な限り各解説の冒頭には、結論を示しました。「その選択肢のどこが違っているから×」を端的に示しています。結論を踏まえたうえで解説を読めば、いっそう理解が深まります。

解説を補う周辺・関連知識をまとめています。

Point

管理者が補助開始の審判を受けても、その代理権は消滅**しない**。

① 誤り 「取り消すことができる」⇒「無効を主張できる」

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（民法95条本文）。本肢でいう管理組合Aに係る職務に関して、管理者Bは代理人となるが（区分所有法26条2項）、Bによる意思表示の効力が、意思の不存在・詐欺・強迫があったかどうか、行為時において善意だったか悪意だったかにより影響を受けると判断される場合、その事実の有無は、**代理人**を基準に決められる（民法101条1項）。したがって、本肢の場合、AはCに対し、意思表示の取消しでなく、そもその無効を主張できる。

② 正しい 代理行為の瑕疵については、①のとおり、代理人を基準に決められる。そして、**第三者が詐欺**を行った場合、相手方がその**事実を知っている**ときに限り、その意思表示を取消しできる（96条2項）。したがって、第三者Dが、管理組合Aを代理する管理者Bに詐欺を行った本肢では、相手方Cが詐欺の事実を**知っていたときに限り**、AはBの意思表示を取消しできる。

③ 誤り 「代理権は消滅しているので、効力は生じない」
⇒「代理権は消滅せず、効力は生ずる」

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**による場合に限り、消滅する（111条1項）。したがって、管理者Bが当該取引行為前に補助開始の審判を受けていたとしても、Bの代理権は消滅せず、取引行為の効力は生ずる。

④ 誤り 「効力は生じない」⇒「効力は生ずる」

代理権の消滅は、善意の第三者に対抗できないが、当該第三者が過失によってその事実を知らなかったときは、対抗できる（「代理権消滅後の表見代理」、112条）。しかし、本肢のCは、Bが管理者を解任され、代理権が消滅したことについて**善意・無過失**なので、本件取引行為の効力は**生ずる**。

【表見代理が成立する場合】

代理権授与の表示による表見代理	本人が相手方に対し、他人に代理権を与えたかのような表示をしたが、実際には与えていなかった場合
権限外の行為の表見代理	代理人が、与えられた代理権の範囲を越えて代理行為をした場合
代理権消滅後の表見代理	代理人だった者が、代理権がなくなったにもかかわらず、代理行為を行った場合

正解 ②

目 次

はじめに
本書の特長
管理業務主任者本試験・年度別索引
凡 例

第1編 民法

1 制限行為能力者①	〔平成23年第5問〕	2
2 制限行為能力者②（被保佐人）	〔平成28年第1問〕	4
3 意思表示・契約の成立	〔平成24年第2問〕	6
4 意思表示	〔平成29年第3問〕	8
5 意思表示・代理①	〔平成23年第1問〕	10
6 意思表示・代理②	〔平成24年第1問改題〕	12
7 意思表示・代理③	〔平成25年第1問〕	14
8 意思表示・代理④	〔平成28年第2問〕	16
9 代理①	〔平成29年第4問〕	18
10 代理②（無権代理）	〔平成26年第2問〕	20
11 代理③（無権代理）	〔平成27年第1問〕	22
12 時効①（時効の中断）	〔平成25年第10問〕	24
13 時効②（時効の中断）	〔平成29年第11問〕	26
14 時効③（消滅時効）	〔平成27年第10問〕	28
15 時効④（消滅時効等）	〔平成28年第3問〕	30
16 時効⑤	〔平成24年第3問〕	32
17 所有権（相隣関係）	〔平成23年第6問〕	34
18 所有権と共有①	〔平成26年第3問〕	36
19 所有権と共有②	〔平成29年第1問〕	38
20 所有権と共有③	〔平成28年第4問〕	40
21 所有権	〔平成23年第2問〕	42



22 先取特権	[平成27年第2問]	44
23 瑕疵担保責任①	[平成23年第42問]	46
24 瑕疵担保責任②	[平成26年第40問]	48
25 瑕疵担保責任③	[平成27年第41問]	50
26 瑕疵担保責任④	[平成29年第41問]	52
27 債権の消滅・その他	[平成23年第11問]	54
28 債権の消滅（弁済・供託）	[平成27年第4問]	56
29 債権者代位権	[平成27年第3問]	58
30 連帯債務・保証債務①	[平成24年第5問]	60
31 連帯債務・保証債務②	[平成29年第5問]	62
32 不法行為①（使用者責任）	[平成26年第6問]	64
33 不法行為②	[平成25年第6問]	66
34 不法行為③	[平成29年第2問]	68
35 不当利得・その他	[平成25年第3問]	70
36 委任①	[平成26年第5問]	72
37 委任②	[平成29年第6問]	74
38 委任・請負	[平成24年第6問改題]	76
39 請負①	[平成25年第5問]	78
40 請負②	[平成28年第5問]	80
41 贈与	[平成27年第5問]	82
42 相続・対抗要件	[平成28年第6問]	84
43 物権変動の対抗要件・意思表示	[平成26年第1問]	86
44 賃貸借契約①（民法・借地借家法等）	[平成23年第3問]	88
45 賃貸借契約②（民法・借地借家法）	[平成25年第4問]	90
46 使用貸借契約	[平成23年第4問]	92
47 賃貸借契約	[平成26年第4問]	94

第2編 区分所有法等

1	区分所有法等	区分所有建物①（敷地利用権）……………	[平成29年第36問]	98
2	区分所有法等	区分所有建物②（先取特権）……………	[平成27年第38問]	100
3	区分所有法等	区分所有建物③（先取特権）……………	[平成29年第35問]	102
4	区分所有法	区分所有建物④（敷地）……………	[平成26年第34問]	104
5	区分所有法	区分所有建物⑤（敷地）……………	[平成29年第34問]	106
6	区分所有法	管理者①……………	[平成23年第30問]	108
7	区分所有法等	管理者②……………	[平成24年第4問]	110
8	区分所有法	管理組合法人①……………	[平成26年第32問]	112
9	区分所有法	管理組合法人②……………	[平成23年第38問]	114
10	区分所有法	管理組合法人③……………	[平成24年第34問]	116
11	区分所有法	管理組合法人④……………	[平成29年第30問]	118
12	区分所有法	管理組合法人⑤……………	[平成25年第36問]	120
13	区分所有法	管理組合法人⑥……………	[平成27年第30問]	122
14	区分所有法	管理組合法人⑦……………	[平成28年第36問]	124
15	区分所有法	管理組合法人⑧……………	[平成29年第38問]	126
16	区分所有法等	管理組合法人⑨……………	[平成27年第37問]	128
17	区分所有法等	集会および規約①……………	[平成23年第31問]	130
18	区分所有法	集会および規約②……………	[平成24年第31問]	132
19	区分所有法	集会および規約③……………	[平成24年第36問]	134
20	区分所有法	集会および規約④……………	[平成23年第39問]	136
21	区分所有法	集会および規約⑤……………	[平成23年第34問]	138
22	区分所有法	集会および規約⑥……………	[平成24年第38問]	140
23	区分所有法	集会および規約⑦（共用部分）……………	[平成23年第35問]	142
24	区分所有法	集会および規約⑧（共用部分の管理）…	[平成26年第36問]	144
25	区分所有法等	集会および規約⑨（駐車場）……………	[平成26年第35問]	146

26	区分所有法 集会および規約⑩	〔平成23年第37問〕	148
27	区分所有法 集会および規約⑪	〔平成27年第33問〕	150
28	区分所有法 集会および規約⑫	〔平成28年第33問〕	152
29	区分所有法 集会および規約⑬	〔平成29年第37問〕	154
30	区分所有法等 集会および規約⑭	〔平成28年第34問〕	156
31	区分所有法 集会および規約⑮（特別の影響）	〔平成27年第29問〕	158
32	区分所有法等 義務違反者に対する措置①	〔平成28年第38問〕	160
33	区分所有法等 義務違反者に対する措置②	〔平成24年第39問〕	162
34	区分所有法等 義務違反者に対する措置③	〔平成25年第39問〕	164
35	区分所有法 区分所有建物の復旧・建替え	〔平成24年第37問〕	166
36	区分所有法等 区分所有建物総合①	〔平成28年第37問〕	168
37	区分所有法 区分所有建物総合②	〔平成26年第31問〕	170
38	区分所有法等 区分所有建物総合③	〔平成26年第39問〕	172
39	区分所有法 区分所有建物総合④	〔平成27年第39問〕	174
40	区分所有法 区分所有建物総合⑤	〔平成28年第39問〕	176
41	区分所有法 団地①（団地管理組合）	〔平成25年第31問〕	178
42	区分所有法 団地②（一括建替え決議）	〔平成27年第36問〕	180
43	区分所有法 団地③（一括建替え決議）	〔平成29年第39問〕	182
44	区分所有法 罰則	〔平成26年第38問改題〕	184
45	建替え等円滑化法①	〔平成24年第42問〕	186
46	建替え等円滑化法②	〔平成27年第42問〕	188
47	建替え等円滑化法③	〔平成29年第42問〕	190

第3編 管理委託契約書・標準管理規約・その他関連知識

1	不動産登記法①	〔平成23年第45問〕	194
2	不動産登記法②	〔平成25年第43問〕	196



3 不動産登記法③	[平成28年第43問]	198
4 借地借家法①(借家権)	[平成23年第44問]	200
5 借地借家法②(借家権)	[平成24年第43問]	202
6 借地借家法③(借家権)	[平成26年第43問]	204
7 借地借家法④(借家権)	[平成25年第42問]	206
8 借地借家法⑤(借家権)	[平成28年第40問]	208
9 借地借家法⑥(借家権)	[平成27年第6問]	210
10 借地借家法⑦(定期借家権)	[平成27年第44問]	212
11 借地借家法⑧(定期借家権)	[平成29年第44問]	214
12 品確法①(住宅性能表示制度)	[平成28年第24問]	216
13 品確法②	[平成26年第41問]	218
14 品確法③	[平成29年第40問]	220
15 宅地建物取引業法①(媒介契約)	[平成26年第45問]	222
16 宅地建物取引業法②(重要事項の説明)	[平成28年第45問改題]	224
17 宅地建物取引業法③(重要事項の説明)	[平成23年第40問改題]	226
18 宅地建物取引業法④(重要事項の説明)	[平成25年第45問改題]	228
19 宅地建物取引業法⑤(重要事項の説明)	[平成27年第45問改題]	230
20 宅地建物取引業法⑥(重要事項の説明)	[平成29年第45問]	232
21 宅地建物取引業法⑦(瑕疵担保責任)	[平成24年第41問]	234
22 宅地建物取引業法⑧(瑕疵担保責任)	[平成25年第40問]	236
23 宅地建物取引業法⑨(瑕疵担保責任)	[平成28年第41問]	238
24 宅地建物取引業法⑩(手付金等)	[平成24年第45問]	240
25 消費者契約法①	[平成28年第42問]	242
26 消費者契約法②	[平成23年第43問]	244
27 消費者契約法③	[平成26年第44問]	246
28 個人情報保護法①	[平成25年第41問改題]	248
29 個人情報保護法②	[平成27年第43問]	250

30	アフターサービス①	〔平成23年第41問〕	252
31	アフターサービス②	〔平成24年第40問〕	254
32	アフターサービス③	〔平成27年第40問〕	256
33	標準管理委託契約書①	〔平成26年第9問〕	258
34	標準管理委託契約書②	〔平成29年第28問〕	260
35	標準管理委託契約書③	〔平成24年第9問〕	262
36	標準管理委託契約書④	〔平成23年第13問〕	264
37	標準管理委託契約書⑤	〔平成27年第9問〕	266
38	標準管理委託契約書⑥	〔平成27年第7問〕	268
39	標準管理委託契約書⑦	〔平成23年第8問〕	270
40	標準管理委託契約書⑧	〔平成25年第12問〕	272
41	標準管理委託契約書⑨	〔平成23年第9問〕	274
42	標準管理委託契約書⑩	〔平成29年第7問〕	276
43	標準管理委託契約書⑪	〔平成24年第7問〕	278
44	標準管理委託契約書⑫	〔平成26年第7問〕	280
45	標準管理委託契約書⑬	〔平成25年第9問〕	282
46	標準管理委託契約書⑭	〔平成25年第8問改題〕	284
47	標準管理委託契約書⑮	〔平成27年第8問改題〕	286
48	標準管理委託契約書⑯	〔平成29年第9問〕	288
49	標準管理委託契約書⑰（事務管理業務等）	〔平成28年第9問〕	290
50	標準管理委託契約書⑱	〔平成29年第8問〕	292
51	標準管理委託契約書⑲	〔平成24年第8問〕	294
52	標準管理委託契約書⑳（管理事務の内容）	〔平成28年第8問〕	296
53	標準管理委託契約書㉑	〔平成26年第8問〕	298
54	標準管理委託契約書㉒	〔平成23年第7問〕	300
55	標準管理委託契約書㉓	〔平成25年第7問〕	302
56	標準管理委託契約書㉔（事務管理の内容）	〔平成28年第7問〕	304



57	標準管理規約①（規約・集会の決議）	〔平成24年第33問改題〕	306
58	標準管理規約②（専有部分）	〔平成28年第32問〕	308
59	標準管理規約③（専有部分・共用部分）	〔平成25年第32問〕	310
60	標準管理規約④（共有持分割合）・区分所有法	〔平成27年第35問〕	312
61	標準管理規約⑤（用法）	〔平成25年第29問〕	314
62	標準管理規約⑥（保存行為等）	〔平成28年第29問〕	316
63	標準管理規約⑦（必要箇所への立入り）	〔平成28年第35問〕	318
64	標準管理規約⑧（管理）・区分所有法	〔平成26年第42問〕	320
65	標準管理規約⑨（管理）	〔平成24年第12問改題〕	322
66	標準管理規約⑩（管理）	〔平成24年第30問〕	324
67	標準管理規約⑪（管理・管理組合）	〔平成25年第14問〕	326
68	標準管理規約⑫（管理・管理組合）	〔平成23年第12問〕	328
69	標準管理規約⑬（管理・管理組合）	〔平成26年第29問〕	330
70	標準管理規約⑭（管理組合）	〔平成25年第27問〕	332
71	標準管理規約⑮（管理組合）	〔平成28年第30問〕	334
72	標準管理規約⑯（管理組合）・区分所有法	〔平成26年第37問〕	336
73	標準管理規約⑰（管理組合）	〔平成23年第29問〕	338
74	標準管理規約⑱（管理組合）・区分所有法	〔平成25年第33問〕	340
75	標準管理規約⑲（用法・管理組合）	〔平成29年第32問〕	342
76	標準管理規約⑳（管理組合）	〔平成26年第33問〕	344
77	標準管理規約㉑（管理組合）・区分所有法	〔平成29年第29問〕	346
78	標準管理規約㉒（管理組合）	〔平成23年第36問〕	348
79	標準管理規約㉓（管理組合）・区分所有法	〔平成24年第29問改題〕	350
80	標準管理規約㉔（管理組合）	〔平成23年第32問〕	352
81	標準管理規約㉕（管理組合）・区分所有法	〔平成26年第30問〕	354
82	標準管理規約㉖（用法・管理組合）	〔平成24年第35問〕	356
83	標準管理規約㉗（管理・管理組合）	〔平成28年第12問〕	358

84	標準管理規約⑳ (管理・管理組合)	[平成27年第12問]	360
85	標準管理規約㉑ (管理組合)・区分所有法	[平成25年第38問]	362
86	標準管理規約㉒ (管理組合)・区分所有法	[平成25年第35問]	364
87	標準管理規約㉓ (用法・管理・管理組合)	[平成25年第37問]	366
88	標準管理規約㉔ (管理組合)	[平成27年第31問]	368
89	標準管理規約㉕ (用法・管理組合・理事会)	[平成23年第33問]	370
90	標準管理規約㉖ (用法・管理組合・理事会)	[平成29年第33問]	372
91	標準管理規約㉗ (管理組合・会計)	[平成27年第13問改題]	374
92	標準管理規約㉘ (管理組合・会計)	[平成25年第34問]	376
93	標準管理規約㉙ (管理組合・会計)	[平成26年第13問]	378
94	標準管理規約㉚ (監事)	[平成29年第13問]	380
95	標準管理規約㉛ (管理組合・会計等)	[平成24年第32問]	382
96	標準管理規約㉜ (管理組合・理事会・会計)	[平成25年第30問改題]	384
97	標準管理規約㉝ (管理組合・会計)	[平成24年第13問改題]	386
98	標準管理規約㉞	[平成29年第12問]	388
99	標準管理規約㉟ (管理・会計)	[平成25年第13問改題]	390
100	標準管理規約㊱ (管理・管理組合・会計)	[平成26年第12問]	392
101	標準管理規約㊲ (用法・管理・会計)	[平成27年第34問改題]	394
102	標準管理規約㊳ (管理・管理組合・会計)	[平成28年第13問]	396
103	標準管理規約㊴ (会計・雑則)	[平成28年第31問]	398
104	標準管理規約㊵ (団地型)	[平成27年第32問]	400
105	標準管理規約㊶ (団地型)	[平成29年第31問]	402

第4編 管理組合の会計・財務等

1	管理組合の会計 仕訳①	[平成23年第14問]	406
2	管理組合の会計 仕訳②	[平成24年第14問]	408



3	管理組合の会計 仕訳③	[平成27年第15問]	410
4	管理組合の会計 仕訳④	[平成28年第14問]	412
5	管理組合の会計 仕訳⑤	[平成29年第15問]	414
6	管理組合の会計 仕訳⑥	[平成25年第16問]	416
7	管理組合の会計 仕訳⑦	[平成23年第15問]	418
8	管理組合の会計 仕訳⑧	[平成29年第14問]	420
9	管理組合の会計 仕訳⑨	[平成24年第15問]	422
10	管理組合の会計 仕訳⑩	[平成26年第14問]	424
11	管理組合の会計 仕訳⑪	[平成28年第15問]	426
12	管理組合の会計 仕訳⑫	[平成25年第15問]	428
13	管理組合の会計 仕訳⑬	[平成27年第14問]	430
14	管理組合の会計 仕訳⑭	[平成26年第15問]	432
15	管理費等の滞納処理①	[平成23年第10問]	434
16	管理費等の滞納処理②	[平成24年第10問]	436
17	管理費等の滞納処理③	[平成28年第10問]	438
18	管理費等の滞納処理④	[平成27年第11問]	440
19	管理費等の滞納処理⑤	[平成29年第10問]	442
20	管理費等の滞納処理⑥	[平成24年第11問]	444
21	管理費等の滞納処理⑦	[平成26年第10問]	446
22	管理費の支払義務①	[平成25年第11問]	448
23	管理費の支払義務②	[平成28年第11問]	450
24	管理費の支払義務③	[平成26年第11問]	452
25	管理費の支払義務④	[平成25年第2問]	454
26	管理組合の税務①	[平成24年第16問改題]	456
27	管理組合の税務②	[平成23年第16問]	458
28	管理組合の税務③	[平成26年第16問]	460
29	管理組合の税務④	[平成27年第16問]	462

30 管理組合の税務⑤	〔平成28年第16問〕	464
31 管理組合の税務⑥	〔平成29年第16問〕	466

第5編 マンションの維持・保全等

1 建築基準法①（用語の定義）	〔平成24年第18問〕	470
2 建築基準法②（耐火性能に関する技術的基準）	〔平成24年第21問〕	472
3 建築基準法③（用語の定義）	〔平成25年第17問〕	474
4 建築基準法④（用語の定義）	〔平成23年第17問改題〕	476
5 建築基準法⑤（用語の定義）	〔平成26年第22問〕	478
6 建築基準法⑥（用語の定義・算定方法）	〔平成27年第18問〕	480
7 建築基準法⑦（用語の定義）	〔平成29年第17問〕	482
8 建築基準法⑧（単体規定）	〔平成24年第17問〕	484
9 建築基準法⑨（単体規定・換気設備）	〔平成25年第20問〕	486
10 建築基準法⑩（単体規定）	〔平成29年第18問〕	488
11 建築基準法⑪（単体規定・石綿等対策）	〔平成23年第18問〕	490
12 建築基準法⑫（単体規定・石綿等対策）	〔平成27年第19問〕	492
13 建築基準法⑬（単体規定）	〔平成23年第22問〕	494
14 建築基準法⑭（建蔽率・容積率等）	〔平成28年第17問〕	496
15 建築基準法⑮（維持保全）・標準管理委託契約書	〔平成29年第26問〕	498
16 建築基準法⑯（定期調査・定期検査）	〔平成23年第25問改題〕	500
17 建築基準法⑰（定期調査）	〔平成25年第26問改題〕	502
18 建築基準法⑱（建築設備等の報告・検査等）	〔平成29年第27問〕	504
19 建築士法（設備設計）	〔平成26年第23問〕	506
20 耐震改修法①	〔平成23年第21問〕	508
21 耐震改修法②	〔平成26年第25問〕	510
22 耐震診断の指針	〔平成28年第23問〕	512

23	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	〔平成29年第25問〕	514
24	省エネ法	〔平成27年第25問改題〕	516
25	エレベーター設備①	〔平成23年第20問〕	518
26	エレベーター設備②	〔平成27年第24問〕	520
27	エレベーター設備③	〔平成28年第19問〕	522
28	消防法・消防用設備等①	〔平成25年第24問〕	524
29	消防法・消防用設備等②（防火管理者）	〔平成24年第19問〕	526
30	消防法・消防用設備等③	〔平成28年第26問〕	528
31	消防法・消防用設備等④	〔平成25年第18問〕	530
32	消防法・消防用設備等⑤	〔平成28年第22問〕	532
33	定期調査・検査・消防法	〔平成25年第21問改題〕	534
34	各種の法令①（総合）	〔平成25年第44問〕	536
35	各種の法令②（総合）	〔平成28年第44問〕	538
36	各種の法令③（総合）	〔平成24年第44問改題〕	540
37	各種の法令④（地震保険に関する法律）	〔平成29年第43問〕	542
38	水道法・給水設備①（受水槽）	〔平成27年第21問〕	544
39	水道法・給水設備②（給水ポンプ）	〔平成24年第25問〕	546
40	水道法・給水設備③（飲料用水槽）	〔平成24年第24問〕	548
41	水道法・給水設備④（管理・点検）	〔平成27年第28問〕	550
42	水道法・給水設備⑤	〔平成25年第28問〕	552
43	水道法・給水設備⑥	〔平成28年第21問〕	554
44	給排水設備	〔平成27年第20問〕	556
45	排水設備①（用語）	〔平成25年第19問〕	558
46	排水設備②（雨水排水設備）	〔平成23年第19問〕	560
47	排水設備③（雨水排水設備）	〔平成29年第22問〕	562
48	排水設備④	〔平成28年第27問〕	564
49	排水設備⑤（排水管の洗浄方法）	〔平成26年第26問〕	566



50 浄化槽設備	[平成29年第23問]	568
51 電気設備①（電気の配線）	[平成25年第23問]	570
52 電気設備②	[平成27年第22問]	572
53 電気設備③（LEDランプ）	[平成29年第24問]	574
54 給湯設備	[平成26年第19問]	576
55 非常用照明装置等①	[平成26年第20問]	578
56 非常用照明装置等②	[平成27年第23問]	580
57 工事監理に関する標準業務	[平成27年第27問]	582
58 長期修繕計画	[平成23年第27問]	584
59 長期修繕計画作成ガイドライン	[平成26年第27問]	586
60 劣化診断	[平成23年第28問]	588
61 消費生活用製品安全法	[平成28年第25問]	590
62 音①	[平成25年第22問]	592
63 音②	[平成29年第21問]	594
64 防水	[平成28年第20問]	596
65 内装制限	[平成26年第17問]	598
66 熱環境等	[平成26年第21問]	600
67 省エネ対策①	[平成23年第26問]	602
68 省エネ対策②	[平成24年第28問]	604
69 結露	[平成24年第26問]	606
70 防犯	[平成26年第24問]	608
71 建築用板ガラス	[平成26年第28問]	610
72 窓サッシの改修工法	[平成28年第28問]	612
73 建築構造①（建築構造の分類）	[平成23年第23問]	614
74 建築構造②（免震構造・工法）	[平成24年第20問]	616
75 建築構造③（定期調査・検査）	[平成27年第26問]	618
76 建築構造④（地震）	[平成29年第20問]	620

77	建築構造⑤（外壁の塗材）	〔平成23年第24問〕	622
78	建築構造⑥（廊下・屋内階段）	〔平成28年第18問〕	624
79	建築構造⑦（コンクリート）	〔平成24年第22問〕	626
80	建築構造⑧（コンクリート）	〔平成25年第25問〕	628
81	建築構造⑨（コンクリート）	〔平成24年第27問〕	630
82	建築構造⑩（コンクリート）	〔平成26年第18問〕	632
83	建築構造⑪（タイル）	〔平成24年第23問〕	634
84	建築構造⑫（鉄筋コンクリート造）	〔平成27年第17問〕	636
85	建築構造⑬（鉄骨鉄筋コンクリート造）	〔平成29年第19問〕	638

第6編 マンション管理適正化法

1	用語の定義①	〔平成26年第47問〕	642
2	用語の定義②	〔平成29年第48問〕	644
3	管理業務主任者①	〔平成26年第48問〕	646
4	管理業務主任者②	〔平成23年第48問〕	648
5	管理業務主任者③	〔平成27年第49問〕	650
6	管理業務主任者④	〔平成24年第50問〕	652
7	管理業務主任者⑤	〔平成25年第48問〕	654
8	管理業務主任者⑥	〔平成26年第50問〕	656
9	管理業務主任者⑦	〔平成29年第49問〕	658
10	重要事項の説明①	〔平成24年第47問〕	660
11	重要事項の説明②	〔平成26年第49問〕	662
12	重要事項の説明③	〔平成28年第50問〕	664
13	重要事項の説明④・書面の交付①	〔平成23年第47問〕	666
14	重要事項の説明⑤・書面の交付②	〔平成25年第47問〕	668
15	書面の交付③	〔平成27年第47問〕	670



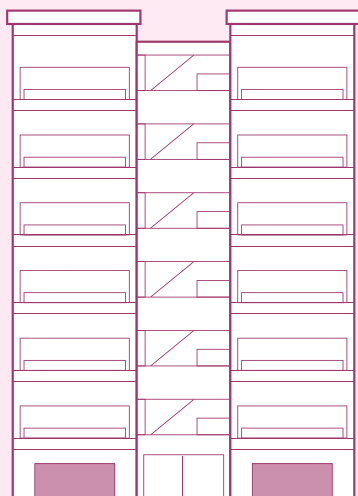
16	書面の交付④	〔平成29年第50問〕	672
17	管理事務の報告①	〔平成23年第50問〕	674
18	管理事務の報告②	〔平成25年第49問〕	676
19	管理事務の報告③	〔平成27年第48問〕	678
20	管理事務の報告④	〔平成29年第47問〕	680
21	管理事務の報告⑤	〔平成28年第48問〕	682
22	マンション管理業者の業務①	〔平成23年第49問〕	684
23	マンション管理業者の業務②	〔平成27年第50問〕	686
24	マンション管理業者の業務③	〔平成28年第47問〕	688
25	マンション管理業者の業務④	〔平成24年第49問〕	690
26	財産の分別管理①	〔平成24年第48問〕	692
27	財産の分別管理②	〔平成28年第49問〕	694
28	監督処分	〔平成25年第50問〕	696
29	マンションの管理の適正化に関する指針①	〔平成28年第46問〕	698
30	マンションの管理の適正化に関する指針②	〔平成26年第46問改題〕	700
31	マンションの管理の適正化に関する指針③	〔平成25年第46問〕	702
32	マンションの管理の適正化に関する指針④	〔平成27年第46問〕	704
33	マンションの管理の適正化に関する指針⑤	〔平成29年第46問〕	706
34	マンションの管理の適正化に関する指針⑥	〔平成23年第46問〕	708
35	マンションの管理の適正化に関する指針⑦	〔平成24年第46問〕	710

凡 例

本書収録の問題部分の前文および解説本文で用語・法令名等を「略称」で表記しているものについて、正式な名称は次のとおりです。

- * マンション
……マンション管理適正化法第2条第1号イのマンション
- * マンション管理適正化法
……マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）
- * 管理組合……建物の区分所有等に関する法律第3条に規定する区分所有者の団体
- * 団地管理組合
……建物の区分所有等に関する法律第65条に規定する団地建物所有者の団体
- * マンション管理業者……マンション管理適正化法第2条第8号に規定する者
- * 管理業務主任者……マンション管理適正化法第2条第9号に規定する者
- * 管理者等……マンション管理適正化法第2条第4号に規定する者
- * 宅地建物取引業者
……宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する者
- * 区分所有法……建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）
- * 被災区分所有法
……被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年3月法律第43号）
- * マンション建替え等円滑化法
……マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）
- * 品確法……住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- * マンション管理適正化指針
……マンションの管理の適正化に関する指針（平成13年国土交通省告示第1288号）
- * （マンション）標準管理規約
……マンション標準管理規約（単棟型）及び同コメント（単棟型）（平成28年3月14日国土交通省土地建設産業局長・同住宅局長通知）
- * 個人情報保護法……個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- * （マンション）標準管理委託契約書
……マンション標準管理委託契約書及び同コメント（平成28年7月29日国土動指第26号。国土交通省土地建設産業局長通知）
- * 耐震改修法……建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）
- * 自動車保管場所確保法
……自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145号）
- * バリアフリー法
……高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- * 省エネ法……エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）

第 1 編 民 法



1

制限行為能力者①



CHECK!

H23-問5



制限行為能力者に関する次の記述のうち、民法（明治29年法律第89号）の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① 成年被後見人が、成年被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。
- ② 成年被後見人が、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。
- ③ 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。
- ④ 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。

Point

成年後見人の同意を得ていても、取消しできる。

① 誤り 「取り消すことができない」⇒「取り消すことができる」

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（民法9条）。成年後見人の同意を得て行った法律行為も、**取消し**できる。成年被後見人は、必ずしも成年後見人の同意の趣旨を理解して行動できるかわからないため、成年被後見人を保護する必要があるからである。

② 正しい 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その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない（859条の3）。
頻出

③ 誤り 「同意を得ているか否かにかかわらず」⇒「同意を得ていないときは」

未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならないのが原則である（5条1項本文）。そして、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（同2項）。

④ 誤り 「保佐人の同意を得る必要はない」⇒「保佐人の同意を得る必要がある」

被保佐人が新築、改築、増築または大修繕（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項本文・8号）。

2

制限行為能力者②(被保佐人)



CHECK!

H28-問1



被保佐人が所有するマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）の一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）の売却に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものの組み合わせはどれか。

- ア 被保佐人が保佐人の同意を得ることなく甲を売却した場合、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。
- イ 保佐人の請求により、家庭裁判所が被保佐人のために甲の売却について当該保佐人に代理権を付与する旨の審判をするには、被保佐人の同意がなければならない。
- ウ 被保佐人が、保佐人の同意を得ることなく甲を売却した場合、相手方が被保佐人に対し、1箇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。
- エ 被保佐人が甲を売却する際に、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、又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。

① ア・ウ

② ア・エ

③ イ・ウ

④ イ・エ

Point

「制限行為能力者」＋「代理人・承継人・同意できる者」⇒取消権がある。

ア 誤り 「被保佐人に限られている」⇒「被保佐人に限られていない」



被保佐人がマンションを売却する等の重要な財産行為をする場合、その保佐人の同意を得なければならない（民法13条1項3号）。そして、保佐人の同意が必要であるにもかかわらず、その同意（またはこれに代わる許可）を得ないでした行為は、取り消すことができる（同4項）。この場合、制限行為能力者本人に加えてその代理人・承継人・同意できる者も、取消しができる（120条1項）。したがって、本肢の「売買契約の取消しができる者」は、被保佐人に限られていない。

イ 正しい 家庭裁判所は、制限行為能力者本人（被保佐人）・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・補助人・補助監督人・検察官・保佐人・保佐監督人の請求によって、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」の審判ができる（876条の4第1項、11条本文）。そして、本人以外の者の請求により家庭裁判所がこの審判をする場合には、本人の同意が必要となる（876条の4第2項）。

ウ 誤り 「追認したものとみなされる」⇒「取り消したものとみなされる」



被保佐人に対して、相手方は、所定の期間内にその保佐人の追認を得るべき旨の催告ができる。この場合、被保佐人がその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、その行為は「取り消された」とみなされる（20条4項）。

エ 正しい 被保佐人が、自己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場合は、その行為を取り消すことができない（21条）。

なお、単に被保佐人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（判例）。

したがって、誤っているものの組合せはア・ウであり、正解は①となる。

3

意思表示・契約の成立



CHECK!

H24-問2




マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）が、管理委託契約を締結しているマンション管理業者B（以下本問において「B」という。）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関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- ① Aの意思表示は、その通知がBに到達した時からその効力が生ずるので、その通知の到達前に、Aが当該意思表示を撤回すれば、意思表示の効力は生じない。
- ② 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。
- ③ 意思表示を通知したAの理事長（管理者）が、通知を発した後に行為能力を喪失したときは、その意思表示の効力は失われる。
- ④ Aの意思表示が契約の申込みであった場合に、その申込みの通知がBに到達した後にBが承諾の通知を発したときは、承諾の通知を発した時に契約は成立する。

Point

隔地者への意思表示の効力 → 「通知が相手方に到達した時」から生じる。

- ① **正しい** 隔地者に対する意思表示は、その通知が相手方に**到達した時**からその効力を生ずる（民法97条1項）。したがって、相手方に到達する前に意思表示を撤回すれば、意思表示の効力は生じない。
- ② **正しい** 隔地者に対する意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡し、または行為能力を喪失したときでも、そのためにその効力を妨げられない（97条2項）。なお、この規定は、申込者が反対の意思を表示した場合またはその相手方が申込者の死亡もしくは行為能力の喪失の事実を知っていた場合には、適用しない（525条）。
- ③ **誤り** 「意思表示の効力は失われる」 → 「意思表示の効力は失われない」
 ②の解説どおり、意思表示の効力は失われない。
- ④ **正しい** 隔地者間の契約は、承諾の通知を発した時に成立する（526条1項）。

4

意思表示



H29-問3



売主Aと買主Bが、マンションの一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）の売買契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- ① 本件契約が、AとBの通謀虚偽表示により締結された場合、Bが甲の所有者と称して、甲を、その事情を知らないCに譲渡したときであっても、AはCに対し、自己の所有権を主張することができる。
- ② 本件契約が、Bの強迫により締結された場合、Bが、甲を、その事情を知らないDに譲渡したときは、Aは、Bに対する意思表示を取り消したことをDに対抗することができない。
- ③ 本件契約が、Bの詐欺により締結された場合、Aに、それを信じたことに重大な過失があったときでも、Aは、売却の意思表示を取り消すことができる。
- ④ 本件契約が、甲とは別の住戸を購入する意思を有していたBの錯誤により締結された場合、Bにその錯誤による本件契約の無効を主張する意思がなくとも、Aは、原則として本件契約の無効を主張することができる。

① 誤り 「AはCに対して、自己の所有権を主張できる」→「できない」

相手方と通じてした虚偽の意思表示（通謀虚偽表示）は無効であるが、その無効は、**善意の第三者に対抗できない**（民法94条）。したがって、Aは、A B間の契約が通謀虚偽表示で無効であることを、善意のCに対抗できない。

② 誤り 「AはDに対抗できない」→「対抗できる」

強迫による意思表示は**取り消す**ことができる（96条1項）。そして、その取消しは、**善意の第三者に対抗できる**（96条3項反対解釈）。したがって、強迫により売却の意思表示をしたAは、Bに対する意思表示の取消しを、Dに対抗できる。

③ 正しい **詐欺**による意思表示は**取り消す**ことができる（96条1項）。このことは、意思表示をした者に、詐欺行為を信じたことに**重大な過失**があったとしても同じである。なぜなら、詐欺による「被害者」だからである。

④ 誤り 「Aは原則として無効を主張できる」→「できない」

錯誤による意思表示は**無効**である（95条）。そして、錯誤による無効を主張できるのは当該**意思表示者**（B）であり、相手方（A）からは、原則として、無効を主張できない（判例）。錯誤による意思表示を無効とするのは、勘違いによって意思表示をした表意者を保護するためのものだからである。なお、判例は、第三者に債権保全の必要があり、表意者も錯誤を認めているときは、表意者自身が無効を主張する意思がなくても、第三者は無効を主張することができるとしている。



5

意思表示・代理①



CHECK!

H23-問1



マンションの管理組合A（以下本問において「A」という。）の管理者B（以下本問において「B」という。）とマンション管理業者C（以下本問において「C」という。）との間で管理委託契約（以下本問において「本件契約」という。）が締結された場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものはどれか。

- ① 本件契約の締結に当たって契約書面が作成されたが、当該契約書面の押印につきBが実印を用いていない場合でも、本件契約の効力は妨げられない。
- ② Bが、Cの代理人である場合には、Aは、本件契約が効力を生じないことを主張できる。
- ③ 本件契約が第三者からのBに対する強迫に基づいて締結された場合、Aは、強迫を理由に本件契約を取り消すことができる。
- ④ 本件契約がBの動機の錯誤に基づいて締結された場合には、BがCに対してその動機を表示していないときでも、Bは、要素の錯誤を理由に本件契約の無効を主張することができる。

Point

動機の錯誤 → 動機が表示されて、**はじめて**錯誤無効といえる。

- ① **正しい** そもそも契約が成立するためには、当事者間の合意があればよく、法律上は書面の作成も押印（認印・実印）も要件とはなっていない。したがって、契約書面に実印を用いていないからといって、本件契約の効力は妨げられない。
- ② **正しい** 同一の法律行為については、債務の履行および本人があらかじめ許諾した行為を除いて、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となること（**双方代理**）はできない（民法108条）。そして、本問の管理者Bは、その職務に関し区分所有者（管理組合A）を代理するので（区分所有法26条2項前段）、BがCの代理人となることは双方代理となり、Aは本件契約の効力が生じないことを主張できる。
- ③ **正しい** 代理において、意思表示の効力が意思の不存在、詐欺、強迫またはある事情を知っていたこともしくは知らなかったことにつき過失があったことによって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、**代理人**について決するものとする（民法101条1項）。そして、強迫による意思表示は、取消しできるし（96条1項）、**第三者の強迫**による意思表示も、相手方の善意悪意にかかわらず取消しできる（同2項反対解釈）。もっとも、本人から代理人に取消権の代理権まで与えている場合を除き、取消権は本人が行使できる。したがって、本肢Aは、強迫を理由に本件契約を取り消すことができる。

- ④ **誤り** 「動機を表示していないときでも」⇒「動機が表示されたときに」



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（95条本文）。もっとも、意思表示（契約）をするに至った動機に錯誤（**動機の錯誤**）がある場合、その動機が相手方にわかるように表示されていれば、錯誤が成立し得る（判例）。したがって、BがCに対して動機を表示していないときは、Bは、**要素の錯誤**を理由に本件契約の無効を主張できない。

2018年度版

管理業務主任者 項目別過去問題集 7 年問題集

発行日 2018 年 3 月 26 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 07569P-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。