

08288P-00

重要論点をモレなく制覇★「決め打ち」の1000問!!

過去の全出題・18年分（H13～30年）を徹底分析★

問題 解答 セレクト

1000

マンション 管理士

暗記シート
付き!

最新の
法改正等に
きっちり
対応!!

TACマンション管理士講座 編

2019
年度版

重要論点の
スピード攻略
&
基礎力UP!

独学をサポート★
TAC
『情報会員』
法改正フォロー
も万全!

売上シェア
No.1
マンション・営業受験対策書籍
大手書店調べ ※

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はじめに

マンション管理士試験は、**合格率が8%前後の難関試験**であり、合格には十分な受験対策が必要となります。その際に不可欠となるのが「過去の本試験問題（過去問）を十分に検討すること」です。

本書は、当試験の創設以降**18年分のすべての過去問**から最新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。本書に繰り返し取り組まれることで、本試験の出題範囲や出題レベルを把握し、頻出の出題項目に関する知識を**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。

本書を手にした皆さんが、**合格の栄冠**を勝ち取られ、マンション管理士としてご活躍されることを願ってやみません。

2019年3月

TACマンション管理士講座

本書の執筆は、2019年3月現在施行の法令等に基づいています。**法改正等**については、『**法律改正点レジュメ**』をWeb登録で無料でご提供いたします。

【登録方法】お手元に本書をご用意の上、インターネットの「情報会員登録ページ」からご登録ください（要・パスワード）。

TAC 情報会員

検索

【登録用パスワード】本書の裏表紙の一番下・右側に記載の13桁の数字（例：000-0000-0000-00）

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★★★ 今年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回のみ出題ですが、今後も出題される可能性のある事項です。

第3章

マンション標準管理規約

1 専有部分等の範囲・敷地および共用部分等の共有・用法

重要度 C

問 1

□□□

標準管理規約（単棟型）によれば、区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

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18年分（H13～30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○×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、ばっちりカバーできます。

重要度 B

問 2

□□□

標準管理規約によれば、窓枠および窓ガラスは専有部分とされているので、当該部分の工事費用は、長期修繕計画に計上してはならない。

重要度 B

問 3

□□□

住戸と地階にある倉庫を共に所有する区分所有者が、倉庫のみを分離して他の区分所有者および専有部分の賃借人に譲渡することができるものと規約に定めるところではない。

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**重要ポイント**です。

CHECK POINT
 ここでの学習では、区分所有法と対比させる視点が重要だ。特に、区分所有法の**内容を変更する規定**と**標準管理規約独自の規定**に注意しよう。

[H13]
答 1 対象物件のうち区分所有権の対象となる**専有部分**は、「住戸番号を付した住戸」とする（標準管理規約単棟型7条1項）。

⚠️ **ココも注意!** 区分所有者は、その専有部分を「**専ら住宅**として使用」するものとし、他の用途に供してはならない（12条）。

[H24]
答 2 規約および**使用細則**等の制定、変更または廃止は、総会の議決事項である（48条4号）。

🔍 **比較しよう!** 規約の制定、変更または廃止は、総会の特別決議が必要であるが、**使用細則**等の制定、変更または廃止は、総会の普通決議で足りる。

[H18]
答 3 倉庫または車庫も専有部分となっているときは、倉庫（車庫）のみを**他の区分所有者**へ譲渡する場合を除き、住戸と倉庫（車庫）とを分離し、または専有部分と敷地

第3章
マンションの標準管理規約

ポイントをしっかり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。赤シートをかばせれば、そのまま「**穴埋め問題**」として利用できます。

[H25]
答 20 敷地権付き区分建物についての所有権または担保権に係る権利に関する登記は、**敷地権である旨**の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有するのが原則であるが、区分建物に関する**敷地権の登記**をする前に登記されたものについては効力を有しない（不動産登記法73条1項1号）。

1回目 2回目 3回目
 月 日: /20 月 日: /20 月 日: /20

233

学習の進捗と達成度を記録しておきましょう。

はじめに
本書の効果的な利用法
マンション管理士試験 受験ガイダンス

第1編 民法等・区分所有法等

第1章 民法等 **128問** 2

- | | | | |
|--------------------|----|---------------|----|
| 1 制限行為能力者 | 2 | 2 代理等 | 4 |
| 3 時効 | 6 | 4 共有・抵当権等 | 12 |
| 5 債務不履行等 | 20 | | |
| 6 不可分債務・債権譲渡・債権の消滅 | 22 | | |
| 7 売買契約 | 26 | 8 各種の契約・借地借家法 | 34 |
| 9 不法行為 | 52 | 10 相続 | 58 |

第2章 区分所有法等 (建替え等円滑化法・被災区分所有法) **230問** 68

- | | | | |
|---------------|-----|------------------|-----|
| 1 総則 | 68 | 2 共用部分等 | 82 |
| 3 敷地利用権 | 88 | 4 管理者 | 92 |
| 5 規約および集会 | 98 | 6 管理組合法人 | 116 |
| 7 義務違反者に対する措置 | 126 | 8 復旧および建替え | 134 |
| 9 団地・罰則 | 142 | 10 マンション建替え等円滑化法 | 150 |
| 11 被災区分所有法 | 158 | | |

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3章 マンション標準管理規約 **151問** 166

- | | |
|---------------------------|-----|
| 1 専有部分等の範囲・敷地，共用部分等の共有・用法 | 166 |
| 2 管理 | 174 |
| 3 管理組合 | 182 |
| 4 会計 | 214 |
| 5 雑則 | 218 |
| 6 団地型・複合用途型 | 222 |

第4章 不動産登記法 **20問** 230

第5章 宅地建物取引業法・住宅品質確保法 **11問** 238

- | | | | |
|------------|-----|----------------|-----|
| 1 宅地建物取引業法 | 238 | 2 住宅品質確保法（品確法） | 240 |
|------------|-----|----------------|-----|

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6章 マンション管理適正化法 **92問** 246

- | | | | |
|------------------------------------|-----|------------|-----|
| 1 総則 | 246 | 2 マンション管理士 | 250 |
| 3 マンション管理業 | 256 | | |
| 4 マンション管理適正化推進センター・マンション管理業者の団体・雑則 | 274 | | |
| 5 マンション管理適正化指針 | 276 | | |

第7章 マンション標準管理委託契約書 **20問** 284

第8章 管理組合の会計・滞納管理費等の処理 **29問** 294

- | | | | |
|-----------|-----|-------------|-----|
| 1 管理組合の会計 | 294 | 2 滞納管理費等の処理 | 300 |
|-----------|-----|-------------|-----|

第4編 建物および設備の維持保全・関連諸法令

第9章	都市計画法	27問	308
第10章	建築基準法等	65問	318
1	建築基準法		318
2	建築物省エネ法・バリアフリー法等		334
第11章	設備・構造	149問	344
1	エレベーター設備	344	
2	水道法・給水設備	344	
3	消防法・消防用設備等	358	
4	排水設備・浄化槽法	368	
5	電気設備	376	
6	その他の設備	378	
7	建築構造の分類等	384	
8	建築材料	392	
第12章	維持・保全	98問	394
1	大規模修繕	394	
2	劣化症状・診断	396	
3	長期修繕計画	406	
4	防犯・断熱・改修等	410	

受験ガイドンス

マンション管理士は、専門知識を持って、管理組合の運営や建物の構造にかかる技術的な問題など、さまざまなマンションの管理に関して、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、それらに対する**助言・指導その他の援助**を行うことを業務とする資格です。

マンション管理士として活動を行うには、マンション管理士試験に**合格**し、マンション管理士として**登録**する必要があります。

■マンション管理士試験の内容

試験内容（分野）	本書の該当章
① マンションの管理に関する法令および実務に関すること 区分所有法、被災区分所有法、建替え等円滑化法、民法（取引、契約等マンション管理に関するもの）、不動産登記法、マンション標準管理規約、マンション標準管理委託契約書、マンションの管理に関するその他の法律（建築基準法、都市計画法、消防法、品質確保法）等	第1章・第2章・第4章・第5章
② 管理組合の運営の円滑化に関すること 管理組合の組織と運営（集会の運営等）、管理組合の業務と役割（役員、理事会の役割等）、管理組合の苦情対応と対策、管理組合の訴訟と判例、管理組合の会計 等	第3章・第7章・第8章
③ マンションの建物および附属施設の構造および設備に関すること マンションの構造・設備、長期修繕計画、建物・設備の診断、大規模修繕 等	第9章～第12章
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 マンション管理適正化法、マンション管理適正化指針 等	第6章

マンション管理士試験 受験ガイドンス

- 試験実施時期 11月25日(日) (平成30年度)
- 受験料 9,400円 (平成30年度)
- 試験機関 公益財団法人 マンション管理センター
[TEL] 03-3222-1611 [HP] <http://www.mankan.or.jp>

- ここ数年の受験傾向 受験者数はほぼ1万2,000～1万5,000人、合格点は34～38点(直近の30年度は38点)、合格率は8～9%程度で、それぞれ推移しています。

[学習のポイント]

本試験の出題内容は、マンション管理全般にわたりますが、ある程度**メリハリをつけて学習**することが試験対策として効率的です。

具体的には、「試験の内容」の表のうち、本書の第1章～第8章に該当する①②④をまず重点的に学習しましょう。特に「区分所有法」と「マンション標準管理規約」を関連付けながらしっかり理解することが必要です。多少面倒でも、できるだけ**条文を確認**しながら知識を定着させましょう。また、本書の第9章～第12章に該当する③の分野は、出題範囲が広く難問が出題されることもあります。基本的な論点や過去問レベルの出題も多いのも特徴です。手を広げすぎず過去問演習を繰り返すことで、これらの問題を落とさないようにすることが、ムリなくムダなく、短期間で合格するためのコツといえるでしょう。

[各章の学習方法]

- 第1章 民法等** 民法のみを対象とする出題は例年4問程度ですが、「区分所有法」等の他の法律等との複合問題を含めると、**12問程度**の出題となります。民法は**すべての法律の基礎**となりますので、その基本的な理解がないと他の法律もマスターすることができません。ある程度時間をかけて学習し、特に頻出の重要テーマ(時効、債務不履行、瑕疵担保責任、不法行為等)については、しっかり習熟しておきましょう。

第2章 区分所有法等（建替え等円滑化法・被災区分所有法）

「民法」や「マンション標準管理規約」との複合問題も含め、例年17問程度出題されています。区分所有法は、「マンション法」とも呼ばれ、マンション管理に関する最も基本的な法律であり、**合否を分ける科目**です。条文を参照しながらのテキストの読み込みと過去問の演習に取り組んでおきましょう。「建替え等円滑化法」は、例年1問、建替組合・権利変換計画・敷地売却決議についての基本事項が出題されます。「被災区分所有法」は、ここ10年で見れば、平成23、25年に各1問出題されています。区分所有法の「建替え決議」と比較しながら、基本事項を押さえておきましょう。

第3章 マンション標準管理規約 「民法」や「区分所有法」との複合問題を含めて、例年7問程度出題されています。単純な知識を問う問題だけではなく、「区分所有法」の理解を前提とした、より深く考えさせるような問題も出題されています。また、近年の**改正点**にも注意をしておく必要があります。学習にあたっては、**条文を参照**しながら「区分所有法」と比較しつつ、**関係コメントも熟読**しておきましょう。

第4章 不動産登記法 例年1問出題されています。専門的で奥が深く、難問が出題されることもあります。受験対策としては、**登記の基本**（仕組みと手続）を理解した上で、頻出事項である**区分所有建物の登記の特徴**を押さえておきましょう。

第5章 宅地建物取引業法・住宅品質確保法 数年に1問程度の出題頻度です。「民法」の瑕疵担保責任の知識を前提として、その上で、「宅地建物取引業法」は瑕疵担保責任の特約の制限について、そして「住宅品質確保法」は瑕疵担保責任の特例について、それぞれ**過去に問われた内容**をきちんと押さえておきましょう。

第6章 マンション管理適正化法 例年5問出題されます。適正化法から4問、適正化指針から1問出題されることもあります。網羅的な学習が必要ですが、**難易度はそれほど高くありません**ので、5問免除者ではない受験生は、ぜひとも**満点を狙いたい科目**です。

第7章 マンション標準管理委託契約書 出題されても1問ではあるのですが、**マンション管理士としてはきちんと知っておくべき内容**です。条文、別表や関係コメントについても読み込みをしてほしいところ。また、近年の**改正点**にも注意をしておく必要があります。

マンション管理士試験 受験ガイドンス

第8章 管理組合の会計・滞納管理費等の処理 「管理組合の会計」は、例年2問出題されています。また、管理組合の税務について出題されることもありますので、**ここ数年の過去問**には、必ず目を通しておきましょう。「管理費等の滞納処理」は、例年2問程度の出題で、「民事訴訟法」等の訴訟関連の知識が問われます。やはり、**過去問の範囲**をきっちり押さえておきましょう。

第9章 都市計画法 例年1問出題されます。範囲は広いですが、過去問の範囲に絞って学習しましょう。特に**地域地区の内容**を確認しておきましょう。

第10章 建築基準法等 例年4問程度出題されます。「建築基準法」が2問、その他の建築関連法令（「建築物省エネルギー法」「バリアフリー法」「警備業法」等）から1問程度、それぞれ出題されます。詳細な知識が問われることもありますが、まずは**過去問の周辺知識**を押さえておきましょう。

第11章 設備・構造 例年5問程度の出題です。細かい知識に関する出題が多いものの、基本事項や過去問からの出題もよく見られるため、頻出である「エレベーター設備」「水道法・給水設備」「消防法・消防用設備等」「排水設備」「建築設備の分類等」についての**過去問**は必ず押さえておきましょう。

第12章 維持・保全 例年3問程度出題されます。マンションの劣化症状やその診断・改修方法、長期修繕計画に関する事項等が主な内容です。技術上の細かい知識が必要とされる出題もありますが、**過去問の範囲とその周辺の知識**を確実に押さえることが、最も効率的な対策となります。

第 **1** 編

民法等・ 区分所有法等

第1章 民法等

第2章 区分所有法等
(建替え等円滑化法・被災区分所有法)

1 制限行為能力者

重要度 B

問 1

☐☐☐

甲マンションの一室に1人で住んでいる区分所有者Aは、精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にあり、管理費を滞納している。この場合において、甲マンションの管理組合は、家庭裁判所にAの後見開始の審判を請求することができる。

重要度 B

問 2

☐☐☐

甲マンション203号室を所有しているAは、高齢になり判断能力に不安を抱えていたところ、Bとの間で、Bに高額報酬を支払って同室の内装をリフォームしてもらう旨の請負契約を締結した。本件請負契約を締結した時にAに意思能力がなかった場合には、Aは、意思能力を欠いていたことを理由として、本件請負契約の無効を主張することができる。

重要度 B

問 3

☐☐☐

甲マンション203号室を所有しているAは、高齢になり判断能力に不安を抱えていたところ、Bとの間で、Bに高額報酬を支払って同室の内装をリフォームしてもらう旨の請負契約を締結した。本件請負契約を締結した時に、Aについて後見開始の審判はなされていなかったが、Aが精神上的障害により事理を弁識する能力を欠く常況にあった場合には、Aは、行為能力の制限を理由として、本件請負契約を取り消すことができる。



HECK POINT

基本事項を学習した上で、頻出項目（時効、共有、債務不履行、瑕疵担保責任、不法行為、請負、賃貸借、相続）を事例を通して理解しておこう。

[H20]

答 1

×

家庭裁判所は、本人、配偶者、4親等内の親族、未成年後見人、未成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人または検察官の請求により、後見開始の審判をすることができる（民法7条）。管理組合は、後見開始の審判を請求できる者に含まれていない。

[H30]

答 2

○

契約を締結するには意思能力が必要であり、意思能力のない者がした行為は無効である（判例）。したがって、Aは、本件請負契約の無効を主張できる。

[H30]

答 3

×

後見開始の審判を受けた者（成年被後見人）がした行為は取り消しできる（民法9条本文）。しかし、成年被後見人となるには、後見開始の審判が必要であり（7条）、後見開始の審判がなされていない者がした行為は、たとえ行為の時に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ったとしても、取り消しできない。

2 代理等

重要度 B

問 4

□□□

甲マンション203号室を所有しているAは、高齢になり判断能力に不安を抱えていたところ、Bとの間で、Bに高額な報酬を支払って同室の内装をリフォームしてもらう旨の請負契約を締結した。本件請負契約を締結する際に、Bが、Aの窮迫・軽率・無経験を利用して、相場よりも著しく高額な報酬の支払をAに約束させていた場合には、Aは、公序良俗に違反することを理由として、本件請負契約の無効を主張することができる。

重要度 B

問 5

□□□

Aは、その子Bを代理人として、その所有するマンションの一室をCに売却することとした。この場合、Bが未成年者であっても、Aは、Bを代理人とすることができる。

重要度 B

問 6

□□□

Aは、認知症となり判断能力を欠く常況にある父親Bから何らの代理権を付与されていないのに、Bの代理人と称してB所有のマンションの一室をCに売却する売買契約を締結した場合、正常な判断能力を有するBの妻が当該売買契約を追認すれば、当該売買契約は、有効となる。

重要度 A

問 7

□□□

Aは、Bから代理権を与えられていないにもかかわらず、Bの代理人として、Cとの間で、Bの所有する甲マンションの401号室をCに売却する旨の売買契約を締結した。この場合において、表見代理の成立する要件が満たされているときは、Cは、表見代理の主張をせずに、Aに対し、無権代理人としての責任を追及することができない。

[H30]

答 4



相手方の窮迫・軽率・無経験を利用して、相場より著しく高額な報酬を支払うことを約束させる請負契約は、**公序良俗に反するものとして無効**となる（判例、民法90条）。したがって、Aは、公序良俗に違反することを理由として、本件請負契約の無効を主張できる。

[H15]

答 5



任意代理の代理人は、**行為能力者**でなくてもよい（102条）。したがって、**未成年者**、成年被後見人等の**制限行為能力者**であっても、代理人となることができる。

**ココも注意!**

この場合、本人は代理人の制限行為能力を理由に代理行為を**取り消す**ことはできない。

[H17]

答 6



本問の行為は、代理権のない代理人の行為であるので、**無権代理**である。この無権代理行為を追認することができるのは、**本人（B）のみ**である（113条1項）。したがって、Bの妻が追認しても、無権代理行為は、**有効**とはならない。

**ココも注意!**

本人が無権代理行為を追認すれば、別段の意思表示がない限り、その行為は**契約の時**にさかのぼって有効となる（116条）。

[H27]

答 7



表見代理が成立する場合であっても、相手方は、**無権代理人に対する責任追及権**を選択的に行使することができる（最判S 62. 7. 7）。そしてこの場合、無権代理人は**表見代理**を主張して、自己の責任を免れることができない。

重要度 **B**

問 **8**

□□□

Aは、認知症となり判断能力を欠く常況にある父親Bから何らの代理権を付与されていないのに、Bの代理人と称してB所有のマンションの一角をCに売却する売買契約を締結した場合、CがBに対して相当の期間を定めてその期間内に当該売買契約を追認するか否かを確答せよと内容証明郵便で催告した場合、その期間内にBが確答しないときは、Bは、当該売買契約を追認したものとみなされる。

重要度 **B**

問 **9**

□□□

Aは、Bから代理権を与えられていないにもかかわらず、Bの代理人として、Cとの間で、Bの所有する甲マンションの401号室をCに売却する旨の売買契約を締結した。売買契約の締結後にBが死亡し、AがBの地位を単独で相続した場合には、Aは、Cからの401号室の所有権移転登記及び引渡しの請求を拒むことができない。

3 時効

重要度 **S★★★**

問 **10**

□□□

甲マンションの入居時に区分所有者全員で管理費等の滞納が発生したとしても時効を援用しない旨の合意をしていた場合は、当初の購入者である前区分所有者Cから201号室の譲渡を受けたBは、Cの滞納管理費等のうち時効が完成している分につき時効を援用することができない。

[H17]

答 8

✕

相手方は**本人**に対して、**相当の期間**を定めて、その期間内に、無権代理行為を追認するか否かを**催告**することができる。この場合において、その期間内に**本人**から**確答**がないときは、**追認を拒絶**したものとみなされる（114条）。

[H27]

答 9

○

無権代理人が本人を単独で相続した場合、無権代理人が相続で承継した本人の**追認拒絶権**を行使して契約の**無効**を主張するのは信義則に反するので、本人が自ら契約をしたと同様の状態が生じ、無権代理行為は**当然に有効な契約**となる（最判S40. 6. 18）。したがって、無権代理人Aは、相手方Cからの所有権移転登記および引渡しの請求を拒むことができない。

**ココも注意!**

逆に、本人が無権代理人を単独で相続した場合、相続人たる本人が被相続人の無権代理行為の追認を拒絶することは、何ら信義則には反しないので、本人は、追認を拒絶することができる（最判S37.4.20）。

[H17]

答 10

✕

時効の利益は、**時効完成前**に、あらかじめ**放棄**することができない（146条）。したがって、入居時に「**滞納管理費等が発生しても時効を援用しない**」旨の合意をしていても、その合意は**無効**であるので、Bは、Cの滞納管理費等のうち時効が完成している分について、時効を援用できる。

**ココも注意!**

時効は、当事者が**援用**しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない（145条）。つまり、時効の効果は、当事者の**援用**があってはじめて**確定的**に生ずる。

重要度 S★★★

問 11

□□□

夫Aと妻Bは、甲マンションの301号室の区分所有権を各1/2の持分で共有し、同室で生活をしているが、管理費および修繕積立金を滞納している。この場合、管理費と修繕積立金のいずれも月ごとに支払われるものであるが、その債権の消滅時効期間は管理費については5年、修繕積立金については10年である。

重要度 S★★★

問 12

□□□

長期にわたり管理費を滞納している区分所有者に対して、管理組合が月々累積する滞納額全額について、毎月、内容証明郵便をもって支払の請求をしている場合には、滞納管理費に係る債権が時効により消滅することはない。

重要度 B

問 13

□□□

夫Aと妻Bは、甲マンションの301号室の区分所有権を各1/2の持分で共有し、同室で生活をしているが、管理費および修繕積立金を滞納している場合、AおよびBが、滞納している管理費および修繕積立金の支払を「3ヵ月待ってほしい」と、口頭で管理組合に告げていたのみでは消滅時効は中断しない。

重要度 C

問 14

□□□

甲マンションの区分所有者Aが、管理組合（管理者B）に対し、管理費を滞納している場合において、Aが自ら破産手続開始の申立てをし、破産手続開始の決定がなされた場合、Bが滞納管理費債権について破産債権として届出をただけでは、時効は中断しない。

[H24]

答 11

✕

年またはこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権（定期給付債権）の消滅時効期間は、5年である（169条）。そして、管理費および修繕積立金はいずれも定期給付債権にあたる（最判 H16. 4. 23）。

[H22]

答 12

✕

内容証明郵便をもって支払の請求をすることは、催告にあたる。催告による時効中断の効力は暫定的であり、6ヵ月以内に、裁判上の請求、支払督促の申立て等の手続をしなければ、時効中断の効力を生じない（153条）。



ココも注意!

催告後、6ヵ月以内に再び催告をするというように、催告を繰り返しても時効の中断の効力は生じない。

[H24]

答 13

✕

時効の中断事由は、①請求、②差押え、仮差押え・仮処分、③承認である（147条1～3号）。口頭で支払の猶予を求めることは、債務の承認に該当するので、消滅時効は中断する（147条3号）。

[H29]

答 14

✕

管理費を滞納している者が、破産手続開始の決定を受けた場合でも、管理組合は、滞納管理費債権について破産債権として届け出て破産手続に参加することによって、債権の消滅時効を中断させることができる（最判 S57. 1. 29）。

重要度 **S★★★**

問 15

□□□

甲マンションの区分所有者Aが、管理組合（管理者B）に対し、管理費を滞納している場合において、管理費債権の一部について、すでに消滅時効が完成しているにもかかわらず、Aが時効完成の事実を知らないで、Bに対し、滞納額全額を支払う旨の承認書を差し入れたときは、以後、完成した当該消滅時効の主張は認められない。

重要度 **S★★★**

問 16

□□□

マンションの区分所有者が管理費を滞納している場合、区分所有者が滞納している管理費の一部を管理組合に弁済しても、残余の管理費についての時効は、中断しない。

重要度 **B**

問 17

□□□

管理費を滞納している区分所有者が「滞納管理費支払合意書」により、滞納管理費全額を分割して毎月定額で支払うことを管理組合と合意した場合、そのことによる時効の中断の効力は、区分所有権を譲り受けた特定承継人に及ぶ。

重要度 **S★★★**

問 18

□□□

マンションの区分所有者が管理費を滞納している場合、管理組合が訴えを提起すれば、その訴えを取り下げたとしても、時効は中断する。

[H29]

答 15



債務者は、債務の消滅時効の完成後に**債務の承認**をしたときは、**時効完成の事実**を知らなかったとしても、その完成した消滅時効を援用することはできない（最判 S41. 4.20）。したがって、Aは、Bに対して滞納額全額を支払う旨の承認書を差し入れたときは、時効完成の事実を知らなかったとしても、以後、完成した消滅時効を主張することはできない。

**ココも注意!**

同様に**時効完成の事実**を知らずに**債務を弁済**した場合も、以後、消滅時効を援用することができないため、すでに支払った滞納管理費等のうち時効が完成した分の返還を請求することはできない。

[H14]

答 16



債務の一部の弁済は、時効中断事由である**債務の承認**に該当するので、**残債務すべて**について、時効が中断する（民法147条3号）。

[H22]

答 17



「滞納管理費支払合意書」による合意は、**債務の承認**に該当し、時効が中断する（147条3号）。そして、時効の中断は、その中断の事由が生じた**当事者**およびその**承継人**の間においてのみ、その効力を有する（148条）。滞納管理費債務は、本来の債務者たる区分所有者の**特定承継人**に承継される（区分所有法8条）。したがって、区分所有権を譲り受けた**特定承継人**にも、時効中断の効力が及ぶ。

**ココも注意!**

時効中断の効力は、包括承継人である**相続人**にも当然に及ぶことも押さえておこう。

[H14]

答 18



裁判上の請求は、**訴えの却下**または**訴えの取下げ**の場合には、時効中断の効力を生じない（民法149条）。

**ココも注意!**

請求が**棄却**された場合も、権利の存在自体が否定されているので、時効中断の効力は生じない。

2019年度版 マンション管理士 一問一答セレクト1000

発行日 2019年4月19日

初版発行

編著者 TAC株式会社 (マンション管理士講座)

発行者 多田敏男

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 2019

管理コード 08288P-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。