

08289P-00

重要論点をもしなく制覇★「決め打ち」の1000問!!

過去の全出題・18年分（H13～30年）を徹底分析★

管理業務主任者 問一答セレクト 1000

暗記シート
付き!

最新の
法改正等に
きっちり
対応!!

TAC管理業務主任者講座 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
マン管・管業受験対策書籍
大手書店調べ※

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**18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。

本書を手にした皆さんが、**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。

2019年3月

TAC管理業務主任者講座

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 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**の用に供したことがないものであり、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）。

△ココも注意! 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 2回目 3回目

月 日: /11 月 日: /11 月 日: /11

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
管理業務主任者試験 受験ガイダンス

第1編 民法・区分所有法等

第1章 民法 157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 | 16 |
| 5 共有等 | 22 | 6 抵当権・先取特権等 | 26 |
| 7 債務不履行 | 30 | 8 多数当事者の債権債務関係等 | 34 |
| 9 債権譲渡・債権の消滅 | 38 | 10 契約等 | 40 |
| 11 売買契約 | 42 | 12 その他の契約 | 46 |
| 13 不法行為等 | 56 | 14 相続 | 62 |

第2章 借地借家法 16問 66

第3章 区分所有法・建替え等円滑化法・被災区分所有法 139問 74

- | | | | |
|---------------------|-----|-----------|-----|
| 1 総則 | 74 | 2 共用部分等 | 82 |
| 3 敷地利用権 | 88 | 4 管理者 | 88 |
| 5 管理組合法人 | 92 | 6 規約および集会 | 102 |
| 7 義務違反者に対する措置 | 114 | 8 復旧・建替え | 116 |
| 9 団地 | 120 | 10 罰則 | 124 |
| 11 建替え等円滑化法・被災区分所有法 | 126 | | |

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	129問	134
1	総則・専有部分の範囲	134	
2	用法	136	
3	管理	140	
4	管理組合	152	
5	会計	176	
6	雑則	180	
7	団地型	182	
第5章	不動産登記法	11問	184
第6章	宅地建物取引業法	27問	188
第7章	住宅品質確保法	15問	200
第8章	アフターサービス	9問	206
第9章	消費者契約法	9問	210
第10章	個人情報保護法	9問	214

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	220
1	総則	220	
2	管理業務主任者	222	
3	マンション管理業者	230	
4	マンション管理適正化指針	250	
第12章	マンション標準管理委託契約書	75問	260
第13章	管理組合の会計等	44問	292
1	管理組合会計の特徴	292	
2	滞納管理費等の処理	294	
3	管理組合の税務	302	

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 105問 310

- | | |
|--------------------|---------------|
| 1 建築基準法 310 | 2 耐震改修法 340 |
| 3 省エネルギー法 342 | 4 バリアフリー法 342 |
| 5 警備業法・自動車保管法等 344 | |

第15章 設備・構造 156問 348

- | | |
|----------------|------------------|
| 1 エレベーター設備 348 | 2 消防法・消防用設備等 352 |
| 3 水道法・給水設備 360 | 4 排水設備・浄化槽法 368 |
| 5 その他の設備 374 | 6 建築構造の分類等 382 |
| 7 建築各部の構成 388 | 8 建築材料 390 |
| 9 コンクリート 392 | |

第16章 維持・保全 49問 400

- | | |
|--------------------|----------------|
| 1 大規模修繕・長期修繕計画 400 | 2 劣化症状・診断等 402 |
| 3 防水・断熱・その他改修等 408 | |

受験ガイドンス

管理業務主任者は、マンション等の管理の前提となる管理受託契約にかかる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やその報告まで、マンション管理の**マネジメント業務全般**を担っており、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、管理業務主任者証の**交付**を受ける必要があります。

■管理業務主任者試験の内容

試験内容（分野）	本書の該当章
① 管理事務の委託契約に関すること （民法、マンション標準管理委託契約書 等）	第1章・第2章・ 第12章
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 等）	第13章
③ 建物および附属設備の維持または修繕に 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・設備・維持保全に関する知識 等および建築基準法、水道法等関係法令 等）	第14章～第16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11章
⑤ 上記①～④のほか、管理事務の実施に関 すること （区分所有法、マンション標準管理規約 等）	第3章～第10章

管理業務主任者試験 受験ガイドンス

■試験実施時期 12月2日(日) (平成30年度)

■受験料 8,900円 (平成30年度)

■試験機関 一般社団法人 マンション管理業協会

[TEL] 03-3500-2720 [HP] <http://www.kanrikyo.or.jp>

■ここ数年の受験傾向 受験者数はほぼ1万7,000～2万人、合格点は平成25年度(32点)を除いて34～37点、合格率は20%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るため広範囲ですが、**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果的です。具体的には、前出「**管理業務主任者試験の内容**」の表のうち、本書の第1章～第13章に該当する①②④⑤をまず重点的に学習して、しっかり得点を確保できるように準備しましょう。そして、本書の第14章～第16章に該当する③の分野は、毎年、事前準備が不可能なほどの難問が出題されたりもするため、「基本事項や過去問レベルの問題は落とさない」程度の習熟レベルを目指すことが、ムリなくムダなく、なるべ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 例年10問程度の出題です。民法の基本的な理解がないと区分所有法等他の法律のマスターも困難ですので、**ある程度時間をかけて学習**して“核”となる内容をしっかり理解することが肝要です。

第2章 借地借家法 例年1問程度の出題です。借地権については、試験の性質上出題はほとんどなく、借家権に関するものが中心です。**民法の賃貸借との比較学習**が大切です。

第3章 区分所有法・建替え等円滑化法・被災区分所有法 例年10問程度は出題され、また、区分所有法は、民法や標準管理規約と絡めた「複合形式」での出題も多くみられる、マンション管理に関する最も

基本的な法律です。難問は少ないものの細かい規定についても出題される可能性が高いため、**基本事項は繰り返し学習**しておかなければなりません。建替え等円滑化法は、平成15～17、19、24、29年に各1問出題されており、狙われるポイントはマンションの建替えの主体である「建替組合」に集中していますが、近年の**法改正**により新設された「マンション敷地売却決議」も注意しておきましょう。そして被災区分所有法は、平成19年に1肢出題されたのみですが、区分所有法の「建替え決議」と比較しながら、基本事項は押さえておきましょう。

第4章 マンション標準管理規約 区分所有法や民法との「複合問題」を含めて、例年8問前後出題されています。標準管理規約は、**区分所有法と比較する視点をもって学習**することが大切で、区分所有法の内容を変更する規定と、標準管理規約特有の規定に注意しましょう。なお、条文だけではなく、「関係コメント」にもひとつお目を通しておきましょう。

第5章 不動産登記法 平成15年に1肢、18、21、23、28、30年に各1問出題されています。専門的で奥が深いので、受験対策としては、あまり時間をかけずに、**過去問で頻出**の「登記の仕組みと手続」と「区分所有建物の登記」を押さえておけば十分でしょう。

第6章 宅地建物取引業法 例年2問程度の出題です。その重要性から、**近年出題範囲が広がりつつある科目**ですが、手を広げすぎずに、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7章 住宅品質確保法 平成13、14、16、18、19、22、28、29年に各1問、平成15年には2問出題されています。「住宅性能表示制度」「紛争処理」「瑕疵担保責任の特例」の“3本柱”がありますが、民法の修正規定である「**瑕疵担保責任の特例**」からの出題が多いことが特徴です。

第8章 アフターサービス 例年1問程度の出題です。民法や宅建業法、品確法との複合問題として多く出題されます。

第9章 消費者契約法 平成17、18、23、26、28、30年に各1問出題されました。「消費者契約の定義（消費者契約法の適用範囲）」と「消費者契約の免責条項の無効」に関する**基本事項を押さえ、あまり学習に時間をかけない**ようにしましょう。

管理業務主任者試験 受験ガイドンス

第10章 個人情報保護法 平成17、20、22、25、27、30年に各1問出題されました。「用語の定義」と「個人情報取扱事業者の義務」に関する**基本事項が出題の中心**ですので、そこに学習を絞りましょう。

第11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問というのが基本的な出題パターンです。網羅的な学習が必要ですが、**難易度はそれほど高くはない**ので、ぜひとも**満点を狙いたい科目**です。

第12章 マンション標準管理委託契約書 例年3～4問の出題です。試験では、条文だけではなく、管理委託契約の具体的内容を定めた「別表」や「関係コメント」についても細かく問われています。本書を解きながら内容をひとつひとつ確認し、次にテキストの読み込みもしてほしいところです。

第13章 管理組合の会計等 「会計の仕訳」に関する出題が2問、「標準管理規約・委託契約書・適正化法等の会計関連の規定」が1問、「税務」が1問、「管理費等の滞納処理に関する民事訴訟法等の知識」が1問程度、それぞれ出題されるのが、ここ数年のパターンです。仕訳で難問が出題される可能性もありますが、まずは本書にあるような過去問の範囲をきっちり押さえましょう。なお、「会計の仕訳」の問題は、一問一答という形式上、掲載しておりません。

第14章 建築基準法等 例年3問程度の出題ですが、建築関連の法律（耐震改修法、バリアフリー法）から2問程度出題されることもあります。**技術的かつ詳細な知識が問われることもあります**ので、頻出の過去問に関連する知識には、ひとつひとつ目を通しておきましょう。

第15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、基本事項や過去問に酷似した出題もよく見られるため、頻出である「エレベーター設備」「給排水設備」「消防用設備等」については、必ず押さえておきましょう。

第16章 維持・保全 例年3問程度の出題です。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。**技術的な知識が必要**ですが、過去問の範囲とその周辺の知識を確実に押さえることに徹し、ムリをしないようにしましょう。

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

☐☐☐

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

☐☐☐

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

☐☐☐

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

☐☐☐

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

☐☐☐

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住戸を売却した場合、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。



HECK 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ないが、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、成年被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



成年被後見人は、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）。

[H23]

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対し、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**大修繕**を目的とする請負契約を締結するには、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S44.2.13）。

[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 **C**

問 12

□□□

売主Aと買主Bが、マンションの一住戸甲の売買契約を締結した場合において、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ときは、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ても、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。

重要度 **B**

問 13

□□□

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 14

□□□

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。

[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ない**。

[H29]

答 12

✕

錯誤による**無効を主張することができるのは表意者**であり、相手方は、原則として、**無効を主張することができない**（最判S 40. 9.10）。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。

**ココも注意!**

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**、第三者は例外的に**無効を主張することができる**（最判S 45. 3.26）。

[H17]

答 13

✕

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 14

✕

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）。

重要度 **A**

問 15

□□□

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ます。

重要度 **C**

問 16

□□□

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 17

□□□

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 18

□□□

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 19

□□□

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ときに、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。

[H17]

答 15

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**。

[H24]

答 16

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 17

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、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 18

✕

代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、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 19

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 **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。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 **B**

問 21

□□□

Aは、所有するマンションの一住戸甲をBに売却しようと考え、Cとの間で、甲の売却についてCを代理人とする委任契約を締結した場合において、甲の売却について、Cが、Aの許諾を得てDを復代理人に選任したときでも、Cは代理権を失わず、CとDの両者がAの代理人となる。

重要度 **C**

問 22

□□□

Aは、Bに対し、Aが所有するマンションの1住戸甲に抵当権を設定する旨の代理権を授与していた場合、Bがやむを得ない事由により復代理人Cを選任したときは、Cは、Bの名においてBを代理する。

重要度 **S★★★**

問 23

□□□

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 **C**

問 24

□□□

マンションの管理組合Aの管理者Bは、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした。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。

[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）。

[H29]

答 21

○

委任による代理人は、**本人の許諾**を得たとき、または**やむを得ない事由**があるときには、**復代理人**を選任することができる（104条）。そして、代理人が復代理人を選任したとしても、**代理人の代理権は消滅しない**ので、Cが、Aの許諾を得てDを復代理人に選任した場合でも、Cは代理権を失わず、CとDの両者がAの代理人となる。

[H30]

答 22

✕

復代理人は、その権限内の行為について、**本人**を代表（代理）する（107条1項）。つまり、**復代理人**は、代理人の代理人ではなく、**本人の代理人**として行為をする。したがって、Bが復代理人Cを選任した場合、Cは、本人「A」の名においてAを代理する。

[H22]

答 23

✕

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**）になることができる。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。

[H27]

答 24

✕

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。

2019年度版 管理業務主任者 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（管理業務主任者講座）

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 08289P-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。