

08706P-00

だけチェック!

2020  
年度版

超頻出

論点のみ!  
スピード合格の  
必勝アイテム★

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★

# マンション管理士 管理業務主任者 ポイント整理

マン管

管業

頻出知識を整理・確認・インプット★直前期の総復習に!!

新・民法等  
最新の改正に

きっちり  
対応!!

暗記シート  
付き!



TACマンション管理士・  
管理業務主任者講座 編

TAC出版  
TAC PUBLISHING Group



## はじめに

マンション管理士・管理業務主任者の両試験に合格するには、区分所有法や民法等の法律系分野に加え、建築・設備系分野もカバーする幅広い知識をマスターしなければなりません。本書「ココだけチェック！ パーフェクトポイント整理」は、学習内容に共通事項が多い両試験の出題傾向を徹底的に分析し、「**超頻出**」論点のみをきっちり整理してまとめ上げました。

表を中心にした見開き完結の見やすいレイアウトや、理解と記憶の定着を促す**赤シート対応**、学習の優先順位をつけるための「**重要度表示**」「**過去7年の出題表示**」など、学習効率をよりアップさせるための工夫を随所に凝らしました。また、習得した知識をすぐに確認できるよう、今年狙われそうな論点についての「**一問一答集**」も、本文中に適宜配置しました。

赤シートを使って重要ポイントをしっかり確認することでスピーディに知識を習得し、スムーズなアウトプットに活かすことができます。

そして、近年の**各種法改正等**にも**きっちり対応**していますので、2020年度の本試験対策は万全です。

本書をご活用くださった受験生の皆さんが、お1人でも多く**合格の栄冠**を勝ち取られることを、心より祈念しております。

2020年3月

TACマンション管理士・管理業務主任者講座

本書の執筆は、2020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(2020年9月上旬頃発送予定)。

**【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】

このテーマのマン管・管業本試験それぞれにおける重要度を「S(特に高い)~C(低い)」の4段階で表示しました。学習の優先度の目安となります。

マ = マンション管理士試験  
管 = 管理業務主任者試験

POINT  
2

## 区分所有者の権利・義務



- 管理費等の支払債権には、先取特権が発生する
- 競売による権利取得者も、特定承継人としての責任を負う
- 瑕疵の部位が不明な場合⇒共用部分の設置・保存の瑕疵と推定

重要度  
マ A  
管 S

今年出題される可能性の高い、過去にも繰り返しよく聞かれているポイントを「ひとこと」で説明しています。

比較・対照させて覚える論点や具体例を、見やすく「表」でまとめました。

### 1 先取特権

- (1) 先取特権によって担保される債権  
区分所有者は次の①②の債権につき、また、管理者・管理組合法人は③の債権につき、債務者の区分所有権と建物に備え付けた動産の上に、先取特権を有する。

	被担保債権	具体例
区分所有者	① 共用部分・建物の敷地・共用部分以外の建物の附属施設につき、他の区分所有者に対して有する債権	管理費・公租公課を立て替えて支払った場合の立替金償還債権 ●各区分所有者が負担すべき管理費・修繕積立金の支払債権
	② 規約や集会の決議で他の区分所有者に対して有する債権	●組合費等を定めた場合の支払債権
管理者・管理組合法人	③ その職務・業務の執行につき、区分所有者に対して有する債権	●訴訟追行のために必要となる費用 ●共用部分の緊急点検費用 ▲報酬支払特約がある場合でも報酬請求権は含まれない

- (2) 先取特権の対象となる財産  
次の①②2つのみであり、債務者の「総財産」には、行使できない。

① 債務者の区分所有権	先取特権の実行の際、区分所有権だけでなく、共用部分の共有持分・敷地利用権も一括して競売される
② 建物に備え付けた動産	●債務者の所有物に限定される(畳や建具等、建物の使用に際して設置された動産等) ●専有部分に限られ含まれる

「▲」アイコン表示で、特に留意したい補足事項や、複数のテーマ間の横断学習的視点からのアドバイスを確認しましょう。

ここでのテーマに関するマン管・管業本試験の過去7年間における出題を、年度ごとに表示しました。「○」=1問まるまる、「△」は肢単位での出題として、それぞれカウントしています(例「○△」=「1問+1肢」)。

今年度の本試験での出題可能性を予測する手がかりとなります。

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	7回中
過去の出題								
マンション管理士	△		△△	○	△△	△	○	6回
管理業務主任者	△	△△	○△	△	○	○	△△	7回

### (3) 先取特権の効力等

区分所有法上の先取特権は、民法上の**共益費用**の先取特権とみなされる。

2

重要キーワード・数字等をわかりやすく赤文字で表記しました。付属の赤シートで隠して確認すれば暗記もバッチリです。

なくても一般の債権者には優先するが、登記をした抵当権者等)には、登記なしでは対抗できない

区分所

産以外の財産(建物に備え付けお不足がある場合にはじめて受ける

第三者から借りて一時的に建物、善意無過失の区分所有者・管動産について先取特権を取得する

詳細な過去問分析から導き出された「今年こそ狙われそうな論点」について、「オリジナル予想問題」に加えて過去問における重要肢を厳選してまとめた「一問一答集」を、本文中に適宜配置しました。各テーマの最後には「一問一答集」への参照頁を表示、本文で習得した知識をすぐにアウトプットに活用することができます。

## 2 特定承継人の責任

1(1)(1)②③の債権は、債務者である区分所有者の特定贈与契約・競売等により権利を取得した者)に対しても行使できる。

▲中間取得者は特定承継人に含まれるが、賃借人は含まれない。

▲特定承継人の責任は、前区分所有者の債務の存在について善意・悪意を問わず生ずる。

## 3 建物の設置・保存の瑕疵に関する推定

区分所有建物の設置または保存の瑕疵により他人に損害が生じた場合、

知識をチェック  今年狙われる!! 「予想問題」& 「重要過去問」 → P.74

63

## 今年狙われる!! 「予想問題」& 「重要過去問」 ①

### POINT 1 制限行為能力者

- 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。 普通 H23
- 成年被後見人は、日用品の購入その他日常生活に関する行為であっても、事理を弁識する能力を欠く常況で行ったのであれば、取り消すことができる。 予想問題

# マンション管理士試験 受験ガイドンス

マンション管理士は、管理組合の運営や建物にかかる技術的な問題などのマンションの管理に関して、専門知識をもって管理組合の管理者等や区分所有者等の相談に応じ、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。

■ 試験実施時期 11月24日(日) (令和元年度)

■ 受験料 9,400円 (令和元年度)

■ 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>

## ■ 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 マンション管理に関する法令・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、不動産登記法、マンション標準管理規約、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～3章・ 第5章～7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、管理組合の業務と役割、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4章・第5章
③ マンションの建物・附属施設の構造・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8章・第9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、適正化指針等)	第10章

■ ここ数年の受験傾向 受験者数はほぼ1万2,000人～1万5,000人、合格点は34～38点、合格率は7～9%程度で、それぞれ推移しています。



## 管理業務主任者試験 受験ガイダンス

管理業務主任者は、管理受託契約にかかる重要事項の説明や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い、マンション管理業者の事務所ごとに、30 組合につき 1 名以上の設置が義務付けられている資格です。

■ 試験実施時期 12 月 1 日(日) (令和元年度)

■ 受験料 8,900 円 (令和元年度)

■ 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>

### ■ 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 6 章
② 管理組合の会計の収入・支出の調定・出納に関すること (簿記、財務諸表論 等)	第 4 章
③ 建物・附属設備の維持・修繕に関する企画・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及び建築基準法、水道法等関係法令 等)	第 7 章～9 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、適正化指針 等)	第 10 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 2 章・第 3 章・ 第 5 章

■ ここ数年の受験傾向 受験者数はほぼ 1 万 6,000 人～1 万 9,000 人、合格点は 32～36 点、合格率は 21～23%程度で、それぞれ推移しています。

はじめに	iii
本書の効果的な利用法	iv
マンション管理士試験 受験ガイダンス	vi
管理業務主任者試験 受験ガイダンス	vii

## 第1章 民法

1	制限行為能力者	2
2	意思表示	4
3	代理	6
4	無権代理と表見代理	8
5	消滅時効と取得時効	10
6	時効の援用・完成猶予等	12
7	物権・物権変動の對抗要件・相隣関係	14

**知識をチェック**  **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」①** 16

8	共有	18
9	抵当権①	20
10	抵当権②	22
11	その他の担保物権	24
12	債務不履行	26
13	不可分債権・不可分債務・連帯債務等	28
14	保証債務	30
15	債権譲渡・債権の消滅・債務引受	32

**知識をチェック**  **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」②** 34

16	契約の種類等	36
17	同時履行の抗弁権・契約の解除等	38
18	売買契約	40
19	賃貸借契約	42
20	委任契約	44
21	その他の契約	46



22	不法行為①	48
23	不法行為②（特殊な不法行為）	50
24	相続	52

知識をチェック



今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」③

56

## 第2章 区分所有法・被災区分所有法・建替え等円滑化法

1	専有部分と共用部分	60
2	区分所有者の権利・義務	62
3	共用部分等①	64
4	共用部分等②	66
5	共用部分の管理等①	68
6	共用部分の管理等②	70
7	敷地・敷地利用権	72

知識をチェック



今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」④

74

8	管理者	76
9	区分所有者の団体、管理組合法人①	78
10	管理組合法人②	80
11	規約①（規約事項）	82
12	規約②（規約の設定・規約の保管・閲覧等）	84
13	集会①（招集権者・招集手続等）	86
14	集会②（集会の議事・議長・議事録等）	88
15	集会③（議決権の行使・占有者）	90
16	義務違反者に対する措置	92

知識をチェック



今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑤

94

17	復旧	96
18	建替え①（建替え決議）	98
19	建替え②（建替え決議後の手続）	100
20	団地①（団地管理組合等）	102



21	団地②（団地内建物の建替え）	104
22	被災区分所有法	106
23	建替え等円滑化法①（建替組合）	108
24	建替え等円滑化法②（権利変換）	110
25	建替え等円滑化法③（敷地売却決議）	112

知識をチェック



今年狙われる!! 「予想問題」&amp;「重要過去問」⑥

114

### 第3章 マンション管理に係る諸法令

1	不動産登記法①	118
2	不動産登記法②（区分所有建物の登記）	120
3	借地借家法①（借地権）	122
4	借地借家法②（借家権）	124
5	住宅の品質確保の促進等に関する法律	126
6	宅地建物取引業法①	128
7	宅地建物取引業法②	130
8	宅地建物取引業法③	134
9	消費者契約法	136
10	個人情報保護法	138
11	アフターサービス	140

知識をチェック



今年狙われる!! 「予想問題」&amp;「重要過去問」⑦

142

### 第4章 管理組合の会計等

1	管理組合の会計	146
2	仕訳	150
3	管理費等の滞納処理	154
4	管理組合の税務	156



**知識をチェック** **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑧**

158

## 第5章 マンション標準管理規約

1	総則等	162
2	専有部分等の範囲・敷地及び共用部分等の共有	164
3	用法①（専用使用権・駐車場の使用等）	166
4	用法②（専有部分の修繕等）	168
5	管理①（総則・管理費等）	170
6	管理②（修繕積立金・使用料等）	174

**知識をチェック** **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑨**

176

7	管理組合①（管理組合の組合員・業務）	178
8	管理組合②（長期修繕計画等）	180
9	管理組合③（役員）	182
10	管理組合④（総会の招集等）	186
11	管理組合⑤（総会の議決権等）	188
12	管理組合⑥（総会の決議・各工事に必要な決議）	190
13	管理組合⑦（総会の議決事項・議事録等）	192

**知識をチェック** **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑩**

194

14	理事会	196
15	会計	199
16	雑則	202
17	標準管理規約（団地型）	204
18	標準管理規約（複合用途型）	206

**知識をチェック** **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑪**

208



## 第6章 標準管理委託契約書

1	マンション標準管理委託契約書①	212
2	マンション標準管理委託契約書②	214
3	マンション標準管理委託契約書③	216
4	マンション標準管理委託契約書④	218
5	マンション標準管理委託契約書⑤	220
6	マンション標準管理委託契約書⑥	222
7	マンション標準管理委託契約書⑦	226

知識をチェック  今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑫

228

## 第7章 建築関連法令

1	都市計画法①	232
2	都市計画法②	234
3	建築基準法① (用語の定義)	236
4	建築基準法② (面積・高さ等・建築確認)	238
5	建築基準法③ (定期調査・定期検査)	240
6	建築基準法④ (単体規定-1)	244
7	建築基準法⑤ (単体規定-2)	246
8	建築基準法⑥ (単体規定-3)	248
9	建築基準法⑦ (集団規定)	250
10	バリアフリー法・建築物省エネ法	254
11	耐震改修法・自動車保管場所確保法・警備業法	256

知識をチェック  今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑬

242

知識をチェック  今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑭

259



## 第8章 設備・構造

1	エレベーター	262
2	消防法（防火管理者）	266
3	消防用設備等①	268
4	消防用設備等②	270
5	水道法	272
6	給水設備①（給水方式）	274
7	給水設備②（受水槽等）	276
8	排水設備	278

知識をチェック



今年狙われる!! 「予想問題」& 「重要過去問」 15

282

9	電気設備	284
10	その他の設備等	286
11	建物の構造①	288
12	建物の構造②（耐震関連）	290
13	建築材料	292
14	建築環境等①（防水）	294
15	建築環境等②（音・熱）	296

知識をチェック



今年狙われる!! 「予想問題」& 「重要過去問」 16

300

## 第9章 維持・保全

1	大規模修繕工事	304
2	劣化と調査・診断	306
3	劣化症状と診断①	308
4	劣化症状と診断②	310
5	長期修繕計画等	314
6	防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針	316

7 維持・保全（その他）..... 318

**知識をチェック**  **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑯** 320

**第10章 マンション管理適正化法等（5問免除科目）**

1 用語の定義 ..... 324

2 マンション管理士① ..... 326

3 マンション管理士② ..... 328

4 管理業務主任者① ..... 330

5 管理業務主任者② ..... 332

6 管理業務主任者③ ..... 334

**知識をチェック**  **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑱** 336

7 マンション管理業者①（登録） ..... 338

8 マンション管理業者②（重要事項の説明等） ..... 342

9 マンション管理業者③（契約成立時の書面・管理事務の報告） ..... 344

10 マンション管理業者④（財産の分別管理・その他の業務規制） ..... 346

11 マンション管理業者⑤（監督処分・罰則） ..... 350

12 雑則 ..... 352

**知識をチェック**  **今年狙われる!! 「予想問題」&「重要過去問」⑲** 354

13 マンション管理適正化指針 ..... 356

索引 ..... 363



# 第 1 章

.....

# 民 法



- 婚姻した未成年者が行った契約 → 取消し不可
- 成年被後見人が成年後見人の同意を得て行った契約 → 取消し可



## 1 制限行為能力者と保護者

制限行為能力者が単独で行った契約は、原則として、本人自身や法定代理人等の保護者が**取り消す**ことができる。

	定義	保護者
未成年者	<b>20歳未満の者（婚姻した者は除く）</b> ▲ 婚姻した未成年者がした契約は取消不可	<b>親権者・未成年後見人</b> (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 + <b>後見開始の審判</b> （本人・配偶者・四親等内の 親族・検察官等の請求が必要）	<b>成年後見人</b> (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 + <b>保佐開始の審判</b>	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 + <b>補助開始の審判</b>	補助人

## 2 制限行為能力者の注意点💡

- (1) 成年後見人・保佐人・補助人が、本人を代理して居住用のマンションやその敷地について、売却・賃貸・**抵当権**の設定等の処分をする場合、**家庭裁判所**の許可を得なければならない。
- (2) 成年被後見人・被保佐人・被補助人とも、日用品の購入その他日常生活に関する契約は、単独で**有効**に行うことができる。

過去の 出題		H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	7回中
	マンション管理士		△				△		2回
	管理業務主任者				○				1回

### 3 制限行為能力者の保護者の権限

○：あり    ×：なし    △：家庭裁判所の審判により与えられる

	代理権	同意権	取消権	追認権
親権者・未成年後見人	○	○	○	○
成年後見人	○	× <sup>*1</sup>	○	○
保佐人	△ <sup>*3</sup>	○ <sup>*2</sup>	○	○
補助人	△ <sup>*3</sup>	△	△	△

\*1：成年後見人の同意を得た契約でも取り消せる。

\*2：被保佐人が重要な財産上の行為（不動産の売買契約や賃貸借契約（土地：5年超、建物：3年超）・新築・改築・増築・大修繕を目的とする請負契約等）をする場合に限り、保佐人の同意が必要である。

\*3：本人以外の者の請求によって保佐人・補助人に代理権を付与する旨の審判するには、本人の同意が必要である。

### 4 制限行為能力者の相手方の保護

#### (1) 催告

相手方は、制限行為能力者側に対して**1ヵ月以上**の期間を定めて「取り消すのか、追認するのか」と返事を促すこと（催告）ができる。

催告の相手	確答がない場合の効果
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

- ① 制限行為能力者は、自己が行為能力者であることを信じさせるため**詐術**を用いた場合には、契約を取り消すことができない。
- ② 単に制限行為能力者であることを黙秘していただいただけでは**詐術**にあたらないが、他の言動とあいまって、相手方を誤信させ、また誤信を強めたものと認められる場合には詐術にあたる**判例**。





- 虚偽表示による契約は**無効**だが、善意の第三者には**対抗不可**
- 錯誤による契約→**重大な過失**がない場合は**取消し可**



## 1 意思表示の欠陥

意思表示とは、法律上の効果の発生を望む意思を表現する行為をいう。この意思表示に欠陥がある場合には、次のものがある。

心裡留保	当事者の一方が、 <b>わざと真意と異なる</b> 意思表示を行うこと
(通謀)虚偽表示	当事者が <b>共謀</b> して、 <b>真意と異なる</b> 意思表示をすること
錯誤	<b>真意と表示に食い違い</b> があること・ <b>動機</b> に食い違いがあることに <b>気付かず</b> に意思表示すること
強迫	<b>脅されて</b> 意思表示をすること
詐欺	<b>だまされて</b> 錯誤に陥り、意思表示をすること

## 2 欠陥のある意思表示の効果

○：可    ×：不可

	当事者間	対・第三者
心裡留保	原則 <b>有効</b> (相手方が善意無過失)	無効の場合、その無効を <b>善意の第三者に対抗</b> ×
	例外 <b>無効</b> (相手方が悪意・善意有過失)	
虚偽表示	<b>無効</b>	無効を <b>善意の第三者に対抗</b> ×
錯誤	<b>取り消す</b> ことができる (次の①②をどちらも満たす場合) ① <b>重要な錯誤</b> ② 表意者に <b>重大な過失</b> がない	取消しを <b>善意無過失の第三者に対抗</b> ×
	<b>取り消す</b> ことができる ● <b>第三者が強迫</b> を行った場合： →相手の善意・悪意を問わず <b>取消し</b> ○	取消しを <b>善意無過失の第三者に対抗</b> ○
詐欺	<b>取り消す</b> ことができる ● <b>第三者が詐欺</b> を行った場合： ① 相手が <b>悪意・善意有過失</b> → <b>取消し</b> ○ ② 相手が <b>善意無過失</b> → <b>取消し</b> ×	取消しを <b>善意無過失の第三者に対抗</b> ×

過去の 出題		H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	7回中
	マンション管理士						△		1回
	管理業務主任者	△	△		△△	○			4回

### 3 意思表示の注意点

- (1) 動機に錯誤がある場合の**取り消し**は、動機となった事情が法律行為の基礎になっていることが相手方に**表示**（明示または**黙示**）されていることが必要である **判例**。
- (2) 錯誤を主張することができるのは**表意者**であり、相手方や第三者は、原則として、取消しを主張することができない **判例**。
- (3) 善意の第三者が保護される場合（心裡留保・虚偽表示）の要件として、第三者は善意であれば足り、**過失**や**登記**の有無は問わない。

### 4 意思表示の効力発生の時期

原則	① 意思表示は通知が相手方に <b>到達した時</b> からその効力を生ずる（到達主義）  相手方が、正当な理由なく意思表示の通知の到達を妨げたときは、通常到達すべきであった時に到達したものとみなされる
	② 表意者が通知を <b>発した後</b> に表意者に次の事由が生じても効力が生ずる <ul style="list-style-type: none"> <li>● 死亡</li> <li>● 意思能力を喪失</li> <li>● 行為能力の制限を受けた</li> </ul>
例外	制限行為能力者の相手方からの催告に対する確答は、発信した時から効力が生ずる（発信主義）

### 5 追認と取消権の時効消滅

- (1) 制限行為能力者が単独で行った契約や詐欺・強迫による契約は、取り消して**無効**に確定させることも、追認して**有効**に確定させることもできる。追認ができるのは、次の時からである。

制限行為能力	行為能力者になった後（審判の取消し後等）
錯誤	錯誤の状態を脱した後
詐欺	詐欺に気が付いた後
強迫	脅されている状態を脱した後

- (2) 取消権は、追認できる時から**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。





- 代理人の**顕名なし**→相手方が**善意無過失**であれば**代理人**に効果が帰属
- 自己契約・双方代理は、**本人の許諾**があれば有効



## 1 代理の要件

代理人が行った代理行為（契約等）の効果は、**直接本人**に帰属し、**本人**が自分で契約したことになる。代理行為が有効となるには、①**代理人に代理権**があること、②代理行為の際に**顕名**をしたこと、の両方が必要である。

① 代理権の存在	本人が任意に代理権を与える場合（任意代理）と、法律の規定で代理権が与えられる場合（法定代理）がある	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>任意代理</b>→代理権の授与は書面（委任状等）によらず<b>口頭でも可</b></li> <li>● <b>法定代理</b>→代理人の権限は法律によって定められる</li> </ul>	
② 顕名をしたこと	代理人が相手方に <b>本人のために代理行為を行うこと</b> （「私はAの代理人のB」という表示）を示さなければならない（= <b>顕名</b> ）	
	⚠ 顕名がない場合	<b>原則</b> 相手方が <b>善意無過失</b> → <b>代理人</b> に効果が帰属 (= <b>本人</b> に帰属しない)
		<b>例外</b> 相手方が <b>悪意</b> または <b>善意有過失</b> → <b>本人</b> に効果が帰属 (=通常の代理行為となる)

## 2 代理の注意点💡

- (1) 本人は、代理人が**制限行為能力者**であることを理由に、その制限行為能力者が行った代理行為の**取消しができない**。  
 ⚠ 制限行為能力者が他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為については取り消しができる
- (2) 代理人が**錯誤**により契約をした場合は、**本人**が**取消し**を主張できる。しかし、代理人の行為につき**重大な過失**があった場合、本人は**取消し**を主張できない。

過去の 出題		H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	7回中
	マンション管理士								0回
	管理業務主任者			△	△	△	△		4回

### 3 代理権の消滅事由

○：消滅しない    ×：消滅する

	本人			代理人		
	死亡	破産	後見開始	死亡	破産	後見開始
法定代理	×	○	○	×	×	×
任意代理	×	×	○	×	×	×

### 4 自己契約と双方代理

自己契約とは、代理人自身が本人の相手方として契約することをいい、双方代理とは、契約当事者双方の代理人となることをいう。

原則	自己契約と双方代理は <b>無権代理行為</b> とみなされる
例外	次のどちらかの場合は、通常の代理となる ① <b>本人</b> があらかじめ許諾した場合 ② 単なる <b>債務の履行</b> にすぎない場合（弁済・登記の申請等）

### 5 利益相反行為

利益相反行為とは、代理人にとって利益となるが、本人にとっては不利益となるような行為をいう

原則	<b>無権代理行為</b> とみなされる
例外	<b>本人</b> があらかじめ許諾している行為は、通常の代理となる

### 6 復代理人の選任（任意代理）

復代理人とは、任意代理人が選任する**本人**の代理人のことである。

選任	原則	任意代理人は、復代理人を選任 <b>できない</b>
	例外	次のどちらかの場合は、選任可 ① <b>本人</b> の許諾を得たとき ② <b>やむを得ない</b> 事由があるとき
代理人の責任	本人に対して、代理人の <b>債務不履行</b> として責任を負う	



- 無権代理の相手方の催告に対し本人の確答なし→**追認拒絶**とみなす
- 代理権消滅後に代理人と称して契約→相手方が**善意・無過失**なら有効



## 1 無権代理

原則	本人と相手方の間には <b>効果が発生しない</b>	
例外	本人が無権代理行為を <b>追認</b> すれば有効となる → <b>契約の時にさかのぼって効力発生</b>	
相手方の保護	催告	① 相手方は <b>悪意</b> でも催告できる ② 相当な期間を定めて本人に催告したが <b>確答がない</b> 場合は、 <b>追認拒絶</b> とみなされる
	取消し	相手方は、 <b>善意</b> であれば、本人が追認しない間は <b>取消し可</b> (過失があってもよい)
	責任追及	① 次のどちらかの場合 ●相手方が <b>善意無過失</b> の場合 ●相手方が <b>善意有過失</b> だが、無権代理人が <b>悪意</b> の場合 ② 代理権が証明できず、本人の追認もない場合は、無権代理人に対して、 <b>履行の請求</b> または <b>損害賠償請求</b> ができる ③ 無権代理人が <b>制限行為能力者</b> の場合は、責任追及は <b>不可</b>

## 2 無権代理の注意点💡

①	●追認の意思表示は、相手方または無権代理人のどちらに行ってもよい ●ただし、 <b>無権代理人</b> に対して追認したときは、相手方が追認があったことを知るまでは、本人は相手方に追認の効果を主張できない
②	<b>善意無過失</b> の相手方は、表見代理による本人に対する履行請求権と無権代理人に対する責任追及権のどちらかを、 <b>選択的に行使できる</b> <b>判例</b>

## 3 無権代理と相続判例

無権代理人が本人を単独で相続した場合	無権代理行為は、当然に <b>有効</b> →相続人である無権代理人は、 <b>追認の拒絶は不可</b>
本人が無権代理人を単独で相続した場合	無権代理行為は、当然に <b>有効</b> とはならない →相続人である本人は、 <b>追認の拒絶は可</b>

過去の 出題	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	7回中
	マンション管理士		○					1回
	管理業務主任者		○	△	△	△		4回

#### 4 無権代理人の相手方の保護のまとめ

○：できる    ×：できない

手段 \ 主観	善意		悪意
	無過失	有過失	
催告	○	○	○
取消し	○	○	×
責任追及	○	× <sup>*</sup>	×

※無権代理人が悪意のときは、責任を負う

#### 5 表見代理

次のどれかに該当し、相手方が**善意・無過失**（権限があると信じる正当な理由がある）であれば、表見代理が成立し、**本人に履行**を求めることができる。

① 代理権授与の表示	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 <b>例</b> 代理権を与えていないのに白紙委任状を渡した
② 権限外の行為	代理人が、与えられた代理権の範囲を越えて代理行為を行った場合 <b>例</b> 抵当権設定の代理権しか与えられていないのに売買契約を締結した
③ 代理権消滅後	代理人だった者が、代理権が消滅したにもかかわらず代理行為を行った場合 <b>例</b> 管理者（代理人）だった者が、自ら管理者と称して管理委託契約を締結した

⚠ 「表示された代理権の範囲を超えた場合（①と②が重複）」 「消滅前の代理権の範囲を超えた場合（②と③が重複）」 も相手方が**善意無過失**であれば、表見代理が成立する





- 管理費債権等の消滅時効期間→5年
- 所有権は消滅時効にはかからない



**時効**とは、事実状態が一定期間継続した場合に、それが真実であるか否かにかかわらず、その**事実状態を尊重する制度**である。時効の効果としては、権利が消滅する「**消滅時効**」と、権利を取得する「**取得時効**」の2種類がある。

## 1 消滅時効

消滅時効とは、**権利行使ができるにもかかわらず一定期間行使しない場合に、その権利が消滅する制度**である。時効によって消滅するのは、債権や所有権以外の財産権（地上権・地役権等）である。

### (1) 時効期間

債権の種類	主観的起算点 (知った時)	客観的起算点 (権利行使できる時)
一般の債権	権利行使できることを知った時から <b>5</b> 年	権利行使できる時から <b>10</b> 年
債権や所有権以外の財産権（地上権・地役権等）		権利行使できる時から20年
確定判決等によって確定した権利		裁判上の請求等が終了した時から <b>10</b> 年
債務不履行に基づく人の生命・身体障害による損害賠償請求権	権利行使できることを知った時から <b>5</b> 年	権利行使できる時から <b>20</b> 年
不法行為に基づく損害賠償請求権	被害者またはその法定代理人が損害・加害者を知った時から <b>3</b> 年	不法行為の時から <b>20</b> 年
不法行為に基づく人の生命・身体障害による損害賠償請求権	被害者またはその法定代理人が損害・加害者を知った時から <b>5</b> 年	不法行為の時から <b>20</b> 年

▲所有権は消滅時効にはかからない

過去の 出題		H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	7回中
	マンション管理士	△		△					2回
	管理業務主任者	△△	△△	△	△		○		5回

(2) 消滅時効の客観的起算点

① 確定期限付き債権	期限到来時（支払期日・弁済日）
② 不確定期限付き債権	期限到来時
③ 期限の定めのない債権	債権成立時

(3) 管理費等の消滅時効期間

管理費等の債権は一般の債権であり、通常、「主観的起算点」は「客観的起算点」と一致するので、「支払期日」から5年が消滅時効の期間である。

## 2 取得時効

取得時効とは、他人の物を自分の物として一定期間占有し続けることで、その物の所有権・地上権・地役権等を取得できる制度のことである。

権利	取得時効の要件		
所有権	あくまですべてが必要	ア. 所有の意思をもって、	「所有する」という意思で
		イ. 平穩に、かつ、公然と	「奪い取る」ではなく、堂々と
		ウ. 他人の物の占有を継続	他人の物を事実上所持っている
		▲賃貸借に基づく占有に「所有の意思」は認められない (=何年占有を継続しても取得時効は完成しない)	
	期間	占有開始の時に	善意・無過失 <b>10年</b> 悪意、または善意・有過失 <b>20年</b>
		▲途中で悪意に変わっても10年で足りる ▲占有者は「所有の意思をもって、善意・平穩・公然と占有する」との推定を受ける⇒「無過失」は推定されないので、10年の取得時効を主張するには「無過失」についての立証が必要	
地上権・地役権	①	自己のためにする意思をもって、平穩、かつ、公然に行使を継続すること	
	②	地役権の場合は、①に加えて外形上認識できる（他人の土地に通路を開設し、継続的に通行する等）ものであることも必要	

2020年度版

ココだけチェック！ マンション管理士・管理業務主任者 パーフェクトポイント整理

発行日 2020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・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 2020

管理コード 08706P-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。