

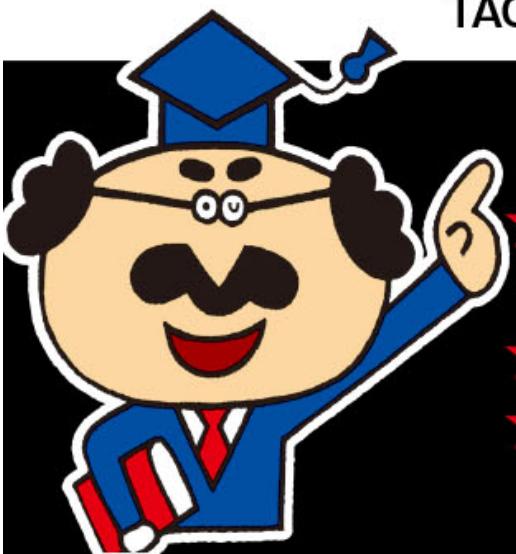
08708P-00

1週間で仕上げる

2020  
年度版

# 管理業務 主任者 うか 合格る チエツクシート 出るとこ 予想

TAC管理業務主任者講座 編



最新の法改正等に対応!!

- ★絶対押さえたい論点50!  
→見開きのシートでしっかり整理
- ★最新の法改正・出題傾向に対応
- ★直前期の最終確認に最適!!

TAC出版  
TAC PUBLISHING Group

# はしがき

管理業務主任者本試験まで残りわずかとなってまいりました。本試験へ向けてラストスパートの時期です。この直前期の学習において重要なのは、今年の出題が予想される論点をマスターしておくことであり、その要望にお応えするため、本書を制作しました。

管理業務主任者試験は、**出題範囲**が民法、管理委託契約書等の契約関係、区分所有法や標準管理規約などのマンション管理、建築基準法・水道法・設備関係などの維持保全、税会計、さらにはマンション管理適正化法と非常に多岐にわたります。受験生にとっては、1つの試験なのに科目によってはまるで方向性の異なる勉強を求められるため、苦戦される方も多いかと思います。さらには、個数問題や組合せ問題といった、単純な「四肢択一」ではない出題形式も、受験生の方にとって厚い壁となっていることでしょう。

しかし、それぞれの科目の主要な問題は、決して難問というわけではないため、過去に出題された基本的な論点を確実に解答できれば、**合格には十分**なのです。

本書は過去の出題論点や、ここ数年の出題傾向、最新の法改正情報を記載し、その中から特に出題可能性の高い論点を50のチェックシートに分類しました。この50のチェックシートを**1週間でマスター**できるように編集するとともに、受験生の方が陥りやすい間違いをイラストや表にしたり、「**コラム 1**」や「**解ける覚え方**」で解説をしたりと、短期間で知識の復習と横断整理ができるような構成としております。

これから本試験までの短い期間をどれだけ有効に使えるかが、合否を左右するといっても過言ではありません。**合格に必要な知識**をできるだけ多く、そして正確に覚えるため本書を活用し、皆様が合格を勝ち取れますよう、心よりお祈りいたしております。

令和2年7月  
TAC管理業務主任者講座

# 本書の特長と利用の仕方

## 直前フォーカス

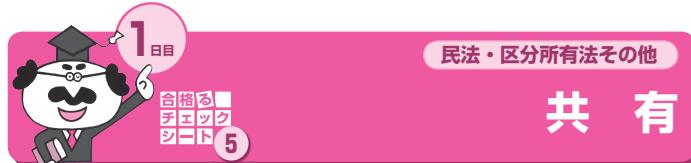
各項目の簡単な内容や考え方、最後に覚えておくべきポイント、ヤマである根拠などを記載しています。今年の本試験にポイントを絞った最終確認と記憶ができるはずです。

## 解ける覚え方

問題解決に役立つ視点からの覚え方が記載されています。実践的に覚えることができます。

## コメント

理由の説明や発展的な重要ポイント、問題解決のための着眼点などを記載しています。本文とともにしっかり読み進んでください。



**直前フォーカス**  
共有に関する問題は、H17年、H19年、H21年、H26年、H28年、H29年で出題されている。どれも基本的な論点であり、出題されたなら確実に得点したい分野である。

### ●共有者の持分

共有持分の割合	共有者間で定めがない場合、各共有者の持分は平等と推定される。
共有持分の譲渡等の処分	各共有者が単独で行うことができる。
共有者の1人が相続人がいないまま死亡したり、自己の持分を放棄した場合	その持分は他の共有者にその持分に応じて帰属する。
共有物の使用	共有者は共有物の全部について持分に応じた使用ができる。 <b>解ける覚え方</b> 持分の少ない共有者に対し、当然には共有物の明渡しを請求できない。

### ●共有物の利用・変更

	定義	行使方法	例
保存行為①	共有物の現状を維持する行為	各共有者が単独行為可	共有部分の保全行為 不法占有者への明渡請求
管理行為	共有物を利用・改良する行為	各共有者の持分の価格の過半数で行う。	共有物の賃貸借契約の締結・解除
変更行為	共有物の形質を変更する行為	共有者の全員の同意で行う。	共有物の変更・売却 増・改築

コメント 1 不法占有者等への損害賠償請求は、各共有者が持分に応じて行う。  
→保存行為として、他の共有者の分も損害賠償請求することはできない。

### ゴロ合わせ 共有物の管理・変更

保 管を 変える 単 値が 全て  
保存行為 → 管理行為 → 変更行為の順 単独 → 過半数 → 全員

## 本文

今年の本試験に出題される可能性の高い事項を図表で整理しました。必要に応じて具体的なケースを念頭に置きながら、ポイントを押さえることができるよう記載しています。ここに記載されている事柄は、最低限確認しておきましょう。本試験で、きっと役に立つはずです。またキーワードは赤ゴシック表記になっていますので、どんどん覚えていきましょう。

法律関係が複雑になるので、この場合、契約の解除は、全員から、又は全員に対して行う必要がある。

### ●金銭債務の特則

- ①不可抗力があっても債務不履行となる。
- ②履行不能にはならない。
- ③債権者は損害の証明が不要。
- ④損害賠償の額は、法定利率を超える約定利率の定めがなければ法定利率となる。

**解ける覚え方** 「金銭債務」ではなく、「管理費・修繕積立金」や「委託業務費」といった表現で出題される可能性もある。これらも金銭債務であることに注意したい。

**解ける覚え方** 金銭債務については、法定利率での損害賠償請求が当然に認められている。  
→規約等に定めがなくとも、滞納管理費について法定利率(年3%)で損害賠償を請求できる。

### ●保証契約

保証契約は、債権者と保証人との間で行われる契約であり、主債務とは、別個独立している（独立性）。なお、書面又は電磁的方法で行う必要がある。

	独立性	付從性	随伴性	補充性	
				催告の抗弁権	検索の抗弁権
保証	有り	有り	有り	有り	有り
連帯保証	有り	有り	有り	無し	無し

### ●保証の絶対的効力

主債務者に生じた事由	保証人（連帯保証人含む）に効力が及ぶ。
単なる保証人に生じた事由	弁済・代物弁済・相殺・更改等の債務を消滅させる事由は主債務者に効力が及ぶ。
連帯保証人に生じた事由	弁済・代物弁済・相殺・更改・混同は主債務者に効力が及ぶ。  <b>解ける覚え方</b> 履行の請求は相對的効力に改正された。

### ●個人根保証契約

個人が根保証をする場合、保証契約の書面（又は電磁的記録）に極度額（保証の上限額）の定めを設けて置かなければ無効となる。

この過去間に注意

管理組合Aが管理業者Bに支払うべき委託業務費について履行遅滞が生じた場合、BがAに対して損害賠償を請求するときにおいて、Bは、損害の証明をすることが要しない。  
(H21年-6)

答

金銭債務の不履行なので、損害の証明は不要である。

### 今年のヤマ

今年の本試験で狙われ  
そうな箇所を示してい  
ます。

証等

民法・区分所有法その他

### 法改正

直近に法改正が行われ、  
その内容が今年の本試験から出題範囲となる  
箇所です。

### この過去間に注意

今年の本試験でそのまま出題されてもおかしくない過去の本試験の問題を掲載しています。各チェックシート学習の締めくくりとして自分で解いてみましょう。

# 目 次

## 民法・区分所有法その他

1  
日  
目

2  
日  
目

3  
日  
目

4  
日  
目



① 制限行為能力者	2
② 意思表示	4
③ 代理	6
④ 時効	8
⑤ 共有	10
⑥ 債務不履行・保証等	12
⑦ 不法行為	14
⑧ 売買・請負・委任・その他	16
⑨ 相続	18
⑩ 賃貸借	20
⑪ 借地借家法	22
⑫ 契約不適合責任・アフターサービス	24
⑬ 宅建業法	26
⑭ 専有部分・共用部分	28
⑮ 敷地の定義	30
⑯ 管理	32
⑰ 区分所有者の権利義務	34
⑱ 管理組合・管理組合法人	36
⑲ 規約	38
⑳ 集会	40
㉑ 復旧・建替え・被災区分所有法・建替え等円滑化法	42
㉒ 団地	44

## 契約書・規約・会計等

㉓ 管理委託契約書（事務管理業務）	46
㉔ 管理委託契約書①	48
㉕ 管理委託契約書②	50
㉖ 共用部分等の管理・長期修繕計画	52
㉗ 役員・理事会	54
㉘ 総会の議長・議決権等	56



②⁹ 費用	58
⑩ 管理組合の会計	60
⑪ 仕訳	62
⑫ 税務	64
⑬ 民事訴訟法・破産・個人情報保護法	66

## 維持保全



⑭ 建築基準法（用語の定義）	68
⑮ 面積・高さに関する規定	70
⑯ 居室に関する規定	72
⑰ 避難に関する規定	74
⑱ 給水設備	76
⑲ 排水設備	78
⑳ 昇降機	80
㉑ 定期調査等	82
㉒ 設備総合	84
㉓ 建築構造・建築材料	86
㉔ 劣化現象・修繕	88
㉕ 防水・断熱・防音	90
㉖ 耐震構造・耐震改修法	92



## 適正化法

㉗ 用語の定義・適正化指針	94
㉘ 管理業務主任者	96
㉙ 財産の分別管理	98
㉚ マンション管理業者の義務	100



1週間で仕上げる

管理業務

主任者

う・か  
会格る  
チェックシート

出ると想



# 制限行為能力者



## 前フォーカス

制限行為能力者制度は、H17年、H23年、H28年に出題されている。取消しの対象となる行為や保護者の権限等がよく出るので注意しよう。

### ●制限行為能力者の法律行為の効果

	原則	例外
未成年者	単独でできない (取り消しうる)。 ①	①取消し ②単に権利を得、義務を免れる行為 ③許可を受けた営業 ④処分を許された財産の処分
成年被後見人	単独でできない (取り消しうる)。	①取消し ②日用品の購入
被保佐人	単独でできる。	①元本の領収・利用 ②借財・保証 ③不動産 その他重要な財産に関する 権利の得喪を目的とする行為 ④訴訟行為 ⑤贈与、和解又は仲裁合意 ⑥相続の承認・放棄・遺産分割 ⑦贈与・遺贈の拒絶・放棄又は負担付 贈与・負担付遺贈の承認 ⑧新築・改築・増築・大修繕 ⑨短期賃貸借の期間を超える賃貸借 ⑩上記①～⑨の行為を制限行為能力者の法 定代理人としてすること
被補助人	単独でできる。	上段①～⑩のうち補助人の同意が必要とされた行為 は、単独でできない (取り消しうる)。

### ヨシシト 1

未成年者であっても婚姻したときは、成年者として扱われる。つまり、単独で有効な契約をすることができ、取り消すことはできない。

### ●保護者の権限

○…有する ×…有しない △…審判により付与 ※…同意権を取得すると付与

	代理権	同意権	追認権	取消権
親権者	○	○	○	○
成年後見人	○	×	②	○
保佐人	△	○	○	○
補助人	△	△	△※	△※

ヨメシト 2

「成年後見人には同意権がない」 = 「同意しても、有効に確定しないので、まだ取り消せる」ということである。

### ●制限行為能力者の相手方の催告権

取引の相手方	催告の相手方	確答なき場合の効果
未成年者	法定代理人（親権者）	追認
成年被後見人	後見人	追認
被保佐人	被保佐人本人	取消
	保佐人	追認
被補助人	被補助人本人	取消
	補助人	追認

### ●制限行為能力者の詐術

制限行為能力者自身が詐術を用いて取引をしたような場合、その法律行為は取り消すことができなくなる。

## 解ける覚え方

制限行為能力者が、自らが行為能力者であることを信じさせるため、制限行為能力者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、制限行為能力者はその行為を取り消すことができない。



被保佐人が、保佐人の同意を得ることなく専有部分甲を売却した場合、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。 (H28年-1)

## 答

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に、確答がない（追認を得た旨の通知を受けない）場合は、「取り消した」ものとみなされる。 ×

1  
日目合格する  
チェック  
シート②

民法・区分所有法その他

# 意思表示



## 前フォーカス

意思表示では、善意の第三者の取扱いを絶対に注意しなければならない。無効や取消しを対抗できるのか否かをしっかりと覚えよう。

### ●意思表示等



### 今年のヤマ

	当事者間の効力	第三者に主張できるか
制限行為能力者	取り消すことができる。	善意の第三者にも取消しを主張できる。
公序良俗	無効	善意の第三者にも無効を主張できる。
心裡留保	原則：有効 例外：相手が悪意又は有過失の場合は無効	善意の第三者には無効を主張できない。
虚偽表示	無効	善意の第三者には無効を主張できない。 ※善意であればよく、過失があってもよい。 引渡しや登記は不要
錯誤 	取り消すことができる。	善意・無過失の第三者には取消しを主張できない。
詐欺	取り消すことができる。 第三者詐欺の場合、相手方が悪意又は有過失でないと取り消せない。	善意・無過失の第三者には取消しを主張できない。
強迫	取り消すことができる。 第三者強迫の場合、相手方が善意無過失でも取り消せる。	善意・無過失の第三者にも取消しを主張できる。

## ●錯誤による取消し 法改正

民法改正により、錯誤の効果は無効から、有効（一定の場合、取り消せる）になった。  
また、改正により要件等の追加や変更がある。

対象となる錯誤	<p>①意思表示に対応する意思を欠く錯誤（書き間違えや言い間違え） 例) 乙土地を売りたいのに、甲土地を売ると表示した。</p> <p>②表意者が法律行為の基礎とした事情（動機等）についてのその認識が真実に反する錯誤（動機の錯誤） 例) 再開発等で土地の値段が上がると誤解して契約した。</p> <p>※上記のうち②は、事情が法律行為の基礎とされていることが表示されていたときに限られる。</p>
要件	<p>①錯誤が法律行為の目的及び取引上の社会通念に照らして重要なものであること ②表意者に重大な過失のないこと</p> <p>※ア) 相手方が表意者に錯誤があることを知っていた時 イ) 相手方が表意者に錯誤があることを重大な過失によって知らなかつた時 ウ) 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていた時</p>
第三者	善意無過失の第三者に対抗できない。

重大な過失  
があっても  
取り消せる。



甲建物を所有するAが、同建物をBに売却する旨の契約がA B間の通謀虚偽表示により締結され、移転登記がされた後に、Bが、Cに甲建物を売却する旨の契約をCとの間で締結し、移転登記がされた場合に、Cが、Bとの契約の締結時に、本件契約が通謀虚偽表示によることを知っていたときでも、Aは、本件契約の無効をCに主張することはできない。（H26年-1）

答

悪意の第三者に対しては、無効を主張することができる。

×



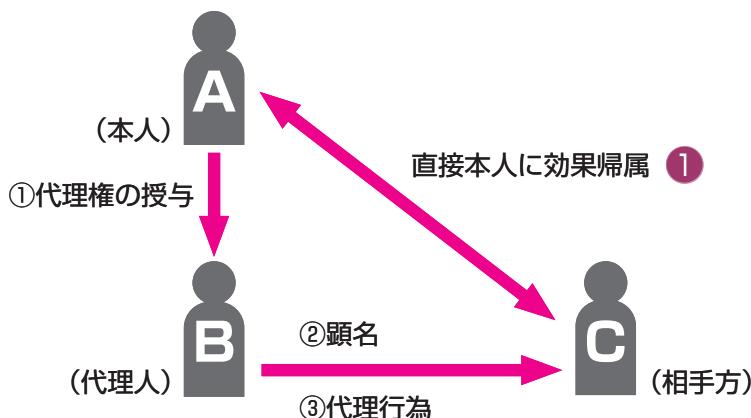
## 代理



## 前フォーカス

H22年～H30年まで、代理の規定、特に無権代理や双方代理や自己契約からの出題が続いている。管理組合の管理者が代理の相手方となる場合に、どのような要件を満たす必要があるのか注意しよう。

## ●代理の要件と効果



	要件
①代理権の授与	本人から代理人に対して代理権の授与があること。ないと無権代理となる。 ※制限行為能力者であっても代理人になれる。
②顕名	代理人が相手方に対して代理人であると示すことを顕名という。 ※顕名をしなかった場合 原則：代理人と相手方の間に契約の効力が発生 例外：顕名がなくても相手方が代理人であることを知っていた又は知らなかったことに過失がある場合は、本人と相手方の間に契約が成立
③代理人の代理行為	代理人が相手方と契約等をすることが必要となる。 代理行為の瑕疵（錯誤や詐欺等）については、原則として、代理人を基準に判断する。

## コメント 1

- 代理の効果は、**本人と相手方の間に直接発生する**。つまり、代理人には、代金の支払や商品の引渡しといった契約上の義務は発生しない。
- 契約の取消権等は本人に帰属する。

●自己契約・双方代理・利益相反取引 ② ③  今年のヤマ

自己契約	代理人が本人を代理して、自分と契約すること
双方代理	契約当事者の双方の代理人となること
利益相反取引	本人と代理人の利益が対立する取引のこと  法改正

- コメント 2 自己契約・双方代理・利益相反取引は禁止される。これに反した場合、無権代理となる。
- コメント 3 **債務の履行**（単に代金を支うだけや登記申請手続等）の場合、自己契約・双方代理も有効となる。また、**当事者の承諾**がある場合は自己契約・双方代理・利益相反取引も有効となる。

●無権代理の相手方の権限

権限	要件	効果
催告	なし 悪意でもよい	確答なき場合、 <b>追認拒絶</b> とみなされる。
取消し	<b>善意</b> であることが必要 本人が追認したときは行使できない。	契約は遡って無効となる。
無権代理人への責任追及	①相手方が <b>善意無過失</b> であることが必要 ※無権代理人は、自己に代理権がないことについて <b>悪意</b> のときは、無権代理人が代理権を有しないことについて善意 <b>有過失</b> の相手方に対して、責任を負う。  法改正 ②無権代理人が制限行為能力者でないことが必要 ③本人が追認していないことが必要 ④相手方が取消権を行使していないことが必要	無権代理人に対して、履行の請求又は損害賠償請求ができる。
表見代理	<b>善意無過失</b> で、本人の帰責性が必要	有権代理と同じになる。



A B間の売買契約の成立後に、マンションの一戸甲についてAからBへの所有権移転登記手続を行う場合、Cは、AとBの双方を代理することができる。  
(H29年-4)

答 所有权移転登記手續は、債務の履行に該当するので、双方代理が認められる。



## 時効



## 前フォーカス

時効については大幅な改正があるので、改正点に注意しておこう。また、消滅時効に関しては、管理費の滞納の場面で出題されている。消滅時効だけでなく、少額訴訟や債務不履行、破産等の知識と併せて覚えておきたい。

## ●消滅時効

消滅時効とは、以下の期間の経過により、権利が消滅することをいう。 法改正

- |   |                  |
|---|------------------|
| ①権利行使できることを知った時から5年                       | } どちらか早い方で<br>消滅 |
| ②権利行使できる時から10年                            |                  |
| (人の生命または身体の侵害による損害賠償請求は権利<br>行使できる時から20年) |                  |

## ●時効の完成猶予と時効の更新 法改正

時効の完成猶予	本来の時効期間が満了しても、ひとまず時効は完成しないこと
時効の更新	時効を新たに進行させること 時効のカウントがゼロに戻り、再び進行する

## ●時効の完成猶予事由と時効の更新事由（重要なもの） 法改正

時効の完成猶予・更新事由の両方に該当するもの	裁判上の請求	手続開始～終了まで：完成猶予
	支払督促	
	訴訟上の和解・調停	権利が確定した → 更新
	破産手続参加、再生手続参加又は更生手続参加	権利が確定しない → 手続終了から6ヶ月間さらに完成猶予

時効の完成猶予のみ	催告	催告時から <b>6ヶ月</b> 間完成猶予 <b>解ける覚え方</b> 催告による完成猶予中に再度催告をしても完成猶予は <b>されない</b> 。
	協議を行う旨の合意	以下のうちいずれか早い時まで ①合意があった時から1年を経過した時（通算で最長5年まで延長可） ②合意において当事者が協議を行う期間（1年未満）を定めた時は、その期間を経過した時 ③当事者の一方が相手方に対して協議の続行を拒絶する旨の通知が書面でされた時は、通知の時から6ヶ月を経過した時
時効の更新のみ	承認	更新

### ●時効の援用

時効の効果は、その利益を受ける者が援用をして初めて効果が発生する。

時効の援用は本人に限らず、時効の利益を直接に受けることができる者であれば行使可能。

[例] 物上保証人、抵当不動産の第三取得者、連帯保証人等

### ●時効利益の放棄

時効完成前に**あらかじめ**時効利益を放棄することはできない。

[例] 規約で滞納管理費が時効にかかっても援用しない旨を定めていたとしても、それは無効になる。

時効完成後に債務者が債権者に対して債務の承認をした場合は、時効完成の事実を知らなかつた時でも、時効の援用をすることができない。**①**

コメント 1

時効完成後に債務の承認をした場合は、信義則上、時効の援用は許されない。



管理費の滞納者に対して内容証明郵便による催告をした場合、その時から6ヶ月間時効の完成が猶予されるが、時効の完成が猶予されている間に再度催告をしても時効の完成は猶予されない。  
(R元年-11)

答

催告があったときは、その時から6ヶ月を経過するまでの間は、時効は、完成しないが、催告によって時効の完成が猶予されている間にされた再度の催告は、時効の完成猶予の効力を有しない。 ○

1  
日目合格する  
チェック  
シート⑤

## 前フォーカス

共有に関する問題は、H17年、H19年、H21年、H26年、H28年、H29年で出題されている。どれも基本的な論点であり、出題されたなら確実に得点したい分野である。

## ●共有者の持分

共有持分の割合	共有者間で定めがない場合、各共有者の持分は平等と推定される。
共有持分の譲渡等の処分	各共有者が単独で行うことができる。
共有者の1人が相続人がいないまま死亡したり、自己の持分を放棄した場合	その持分は他の共有者にその持分に応じて帰属する。
共有物の使用	<p>共有者は共有物の全部について持分に応じた使用ができる。</p> <p><b>解ける覚え方</b> 持分の少ない共有者に対し、当然には共有物の明渡しを請求できない。</p>

## ●共有物の利用・変更

	定義	行使方法	例
保存行為 ①	共有物の現状を維持する行為	各共有者が単独行為可	共有部分の保全行為 <b>不法占有者への明渡請求</b>
管理行為	共有物を利用・改良する行為	各共有者の持分の価格の過半数で行う。	共有物の賃貸借契約の締結・解除
変更行為	共有物の形質を変更する行為	共有者の全員の同意で行う。	共有物の変更・売却 増・改築

コジット 1

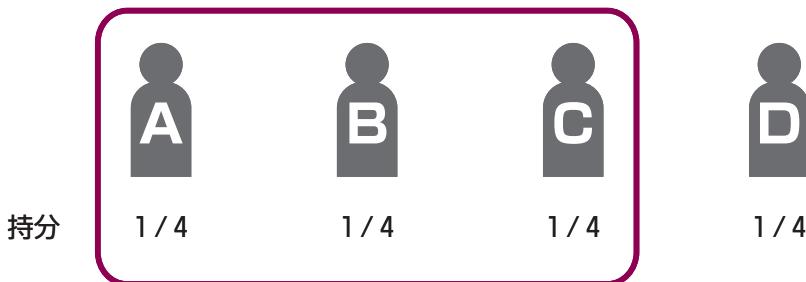
不法占有者等への損害賠償請求は、各共有者が持分に応じて行う。

→保存行為として、他の共有者の分も損害賠償請求することはできない。

## ゴロ合わせ 共有物の管理・変更

保	管を	変える	単	価が	全
保存行為	→ 管理行為	→ 変更行為の順	単独	→ 過半数	→ 全員

## ●共有物の管理



管理行為をするには3人（持分の過半数）の同意が必要となる。

## ●共有物の分割

共有物の分割とは、共有関係を解消するための制度をいう。

ただし、**5年を超えない期間内**であれば、分割しない特約をすることができる。この期間は更新することができるが、その期間は5年を超えることができない。

## ●特定承継人の責任

共有者の1人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても請求することができる。

## ●共有物に関する負担

各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う。

共有者が1年以内に費用等の支払義務を履行しないときは、他の共有者は、相当の償金を支払ってその者の持分を取得することができる。

## ●共有持分の放棄等

共有者の一人が、**持分を放棄した時・相続人なく死亡した時**

⇒その持分は原則として他の共有者に帰属する。

### 解ける覚え方

分離処分が禁止されている敷地利用権の共有持分は、他の共有者に帰属しない。



共有者の1人であるCは、当該住戸を不法占拠する第三者に対し、単独で、その明渡しを請求することができる。

(H29年-1)

### 答

不法占有者への明渡し請求は、保存行為として共有者が単独で行うことができる。

2020年度版

管理業務主任者 出るとこ予想 合格るチェックシート

発行日 2020年8月5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 2020

管理コード 08708P-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。