

08712P-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(平成24～29年)の過去問を分野・テーマ別に収録★新民法等にきっちり対応!!

項目別過去8年問題集

マンション管理士

2020 年度版

徹底攻略!!
「狙われる
パターン」

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・営業受検対策書籍
大手書店調べ※



取り外しOK!!
2分冊



TACマンション管理士講座 編

TAC出版
TAC PUBLISHING Group



はじめに

本書は「**マンション管理士**」の本試験・直近8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。

マンション管理士における過去19回の本試験では、その難度の高さにふさわしい応用問題および事例問題が多く出題されてきています。本書をご利用いただくことは、単に「過去の出題パターン」に慣れるだけでなく、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、マンション管理士試験合格のための「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。

また、姉妹本『**管理業務主任者 項目別過去8年問題集**』をご利用いただくことは、管理業務主任者試験・マンション管理士試験の“**ダブル合格**”のために必要不可欠です。どちらもきちんとマスターするように心がけてください。

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**」の荣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。

2020年2月

TAC マンション管理士講座

本書は、2020年2月現在施行されている（2020年4月1日施行の民法を含む）法令等に基づいて執筆されています。

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）

本書の特長

「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A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

5

共有

CHECK!

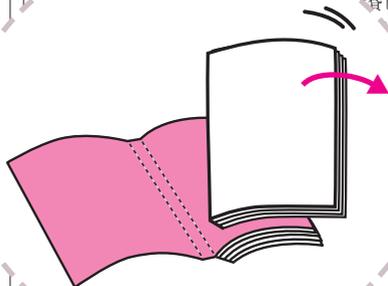
H28-問12

重要度
A

A、B及びCは、等しい持分の割合で、甲マンション201号室の区分所有権を共有している。この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 AとBは、A、B及びCの間の協議に基づかずに201号室を単独で占有しているCに対し、AとBの持分の価格が201号室の価格の過半数を超えるからといって、当然に同室の明渡しを請求することはできない。
- ② Aが201号室の持分権を放棄した場合には、Aの持分権はBとCに帰属し、同室はBとCの共有となる。
- ③ Dが不法に201号室を占有している場合には、Bは、単独でDに対して同室を明け渡すことができる。

借している場合において、Eとの賃貸借関係の解除は、EとC全員が同意した上で、共同で解除の



学習に便利な「2分冊・セバレート形式」のつくりです。

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句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

共有物の賃貸借契約の解除⇒管理行為であり共有者**全員**の同意は**不要**

① 正しい 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用ができる（民法249条）。そのため、共有者の1人（C）が共有者間の協議に基づかずに**単独で占有**している場合でも、他の共有者（A・B）は、当然には、共有物の明渡しを請求できない（判例）。つまり、本肢の「Cに対し、AとBの持分の価格が201号室の価格の過半数を超える」ことは、明渡しの理由にはならず、したがって、当然には同室の明渡しを請求できない。

② 正しい 共有者の1人（A）が、その**持分を放棄**したとき、または死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者（BとC）に帰属する（255条）。したがって、「Aの持分権はBとCに帰属し、同室はBとCの共有」となる。

③ 正しい 共有物の不法占拠者（D）に対する明渡しの請求は、共有物の**保存行為**に該当する。そして、この保存行為は、各共有者（B）が**単独**でできる（252条ただし書）。

④ 誤り「**全員が同意した上で**」⇒「**各共有者の持分の価格の過半数で**」
共有物の賃貸借契約の解除は、（狭義の）**管理行為**に該当する（判例）。そして、共有物の（狭義の）管理に関する事項は、**各共有者の持分の価格**に従い、その**過半数**で決する（252条本文）。したがって、本問のA・B・Cのうち2人が同意をすれば足り、共有者全員の同意は不要である。

【共有物の管理・処分】

種類	定義	行為の要件	例
保存行為	共有物の現状を維持する行為	各共有者が単独でできる	① 共有物の修繕行為 ② 不法占拠者への明渡し請求
管理行為	共有物の性質を変えずに利用・改良する行為	各共有者の持分価格の過半数の同意が必要 注・管理の費用は、持分に応じて各共有者が負担する	① 共有物の第三者への貸借 ② 共有物の賃貸借契約の解除
処分・変更行為	① 共有物全部の処分 ② 共有物に変更を加える行為	共有者全員の同意が必要	① 共有物全部の第三者への売却 ② 建物の建替え・増改築

正解 4

18	不法行為①（その他）	[平成27年第14問]	36
19	不法行為②（その他）	[平成28年第16問改題]	38
20	不法行為③	[平成26年第14問改題]	40
21	不法行為④	[平成24年第16問]	42
22	請負契約	[令和元年第16問改題]	44
23	親族（利益相反行為）	[令和元年第17問]	46
24	相続①	[平成29年第17問]	48
25	相続②	[平成24年第17問]	50
26	相続③	[平成28年第17問]	52
27	相続④	[平成24年第12問]	54
28	相続⑤	[平成26年第16問]	56
29	相続⑥（単純承認）	[平成27年第16問]	58
30	相続⑦（遺産分割と登記）	[令和元年第13問]	60
31	相続⑧（遺言）	[平成30年第17問]	62
32	贈与	[平成27年第12問改題]	64
33	物権変動の対抗要件	[平成25年第12問]	66
34	賃貸借契約①	[平成26年第15問]	68
35	賃貸借契約②	[平成29年第13問]	70
36	賃貸借契約③	[平成24年第15問]	72
37	賃貸借契約④	[平成28年第14問]	74
38	使用貸借契約	[平成27年第15問改題]	76

第2編 区分所有法等

1	区分所有建物①（専有部分・共用部分）	[平成24年第1問]	80
2	区分所有建物②（専有部分・共用部分・敷地）	[平成25年第1問]	82

3 区分所有建物③ (建物・敷地)	[平成30年第4問]	84
4 区分所有建物④ (共用部分)	[平成27年第4問]	86
5 区分所有建物⑤ (共用部分)	[平成28年第1問]	88
6 区分所有建物⑥ (持分割合)	[平成25年第32問]	90
7 区分所有建物⑦ (一部共用部分)	[平成26年第9問]	92
8 区分所有建物⑧ (一部共用部分)	[令和元年第5問]	94
9 区分所有建物⑨ (共用部分の所有)	[平成28年第5問]	96
10 区分所有建物⑩ (先取特権)	[平成28年第3問]	98
11 区分所有建物⑪ (先取特権等)	[平成25年第4問]	100
12 区分所有建物⑫ (先取特権)	[令和元年第3問]	102
13 区分所有建物⑬ (区分所有権売渡請求権)	[令和元年第4問]	104
14 区分所有建物⑭ (敷地利用権)	[平成26年第2問]	106
15 区分所有建物⑮ (規約敷地)	[令和元年第2問]	108
16 区分所有建物⑯ (分有形式等)	[平成27年第8問]	110
17 区分所有建物⑰ (設置・保存の瑕疵)	[平成29年第3問]	112
18 区分所有建物⑱ (敷地利用権等)	[平成26年第7問]	114
19 区分所有建物⑲ (持分割合)	[平成26年第1問]	116
20 区分所有建物⑳ (持分割合等)	[平成27年第1問]	118
21 管理者①	[平成30年第2問]	120
22 管理者② (権限等)	[平成24年第5問]	122
23 管理者③ (職務)	[平成29年第4問]	124
24 管理者④ (管理所有)	[平成24年第6問]	126
25 管理者⑤ (地位の喪失)	[平成27年第6問]	128
26 管理者・管理組合	[平成28年第2問]	130
27 管理組合	[平成29年第1問]	132
28 管理組合・管理組合法人①	[平成24年第7問]	134
29 管理組合・管理組合法人②	[平成27年第2問]	136

30	区分所有建物等・管理組合法人	[平成30年第6問]	138
31	管理組合法人①	[平成28年第8問]	140
32	管理組合法人②	[平成29年第7問]	142
33	管理組合法人③(理事・監事)	[平成25年第8問]	144
34	管理組合法人④	[平成30年第8問]	146
35	管理組合法人⑤	[平成27年第5問]	148
36	管理組合法人⑥	[平成24年第8問]	150
37	管理組合法人⑦	[平成26年第3問]	152
38	管理組合法人⑧	[平成28年第9問]	154
39	団地管理組合法人	[令和元年第7問]	156
40	集会①(集会の招集)	[平成29年第5問]	158
41	集会②(集会招集手続き)	[令和元年第6問]	160
42	集会③	[平成27年第7問]	162
43	集会④	[平成27年第25問]	164
44	集会⑤	[平成24年第25問]	166
45	集会⑥(電磁的方法)	[平成30年第7問]	168
46	集会⑦	[平成26年第6問]	170
47	集会⑧(規約変更の意見等)	[平成29年第6問]	172
48	規約①	[平成28年第6問]	174
49	規約②	[平成30年第1問]	176
50	規約③(公正証書による規約設定)	[平成28年第7問]	178
51	規約④(管理費等の負担)	[平成24年第4問]	180
52	規約⑤	[平成25年第5問]	182
53	規約⑥	[平成26年第5問]	184
54	規約⑦(規約の変更)	[平成26年第25問]	186
55	規約⑧	[平成25年第7問]	188
56	規約⑨	[令和元年第1問]	190

57 規約 ^⑩ （規約の変更）	〔平成25年第6問〕	192
58 規約 ^⑪ （規約の変更）	〔平成30年第3問〕	194
59 規約 ^⑫ （規約の変更）	〔平成25年第10問〕	196
60 規約 ^⑬ （規約敷地）	〔平成24年第10問〕	198
61 集会・規約等	〔平成29年第8問〕	200
62 義務違反者に対する措置 ^①	〔平成24年第2問〕	202
63 義務違反者に対する措置 ^②	〔平成25年第2問〕	204
64 義務違反者に対する措置 ^③	〔平成24年第3問〕	206
65 義務違反者に対する措置 ^④	〔平成24年第26問〕	208
66 義務違反者に対する措置 ^⑤	〔平成26年第8問〕	210
67 義務違反者に対する措置 ^⑥	〔平成28年第10問〕	212
68 義務違反者に対する措置 ^⑦ （占有者）	〔平成25年第3問〕	214
69 義務違反者に対する措置 ^⑧	〔平成26年第4問〕	216
70 義務違反者に対する措置 ^⑨	〔平成24年第9問〕	218
71 義務違反者に対する措置 ^⑩	〔平成27年第9問〕	220
72 義務違反者に対する措置 ^⑪	〔平成30年第5問〕	222
73 区分所有建物の復旧	〔平成29年第9問〕	224
74 復旧・建替え	〔令和元年第9問〕	226
75 団地 ^①	〔平成25年第9問〕	228
76 団地 ^②	〔平成24年第11問〕	230
77 団地 ^③	〔平成29年第10問〕	232
78 団地 ^④	〔平成26年第10問〕	234
79 団地 ^⑤	〔平成27年第11問〕	236
80 団地 ^⑥	〔平成28年第11問〕	238
81 団地 ^⑦	〔平成30年第10問〕	240
82 建替え承認決議	〔令和元年第10問〕	242
83 罰則 ^①	〔平成25年第11問〕	244

84	罰則②・その他（管理組合法人等）	[平成30年第9問]	246
85	被災区分所有法①	[平成26年第11問]	248
86	被災区分所有法②	[平成29年第11問]	250
87	被災区分所有法③	[平成30年第11問]	252
88	被災区分所有法④	[令和元年第11問]	254
89	建替え等円滑化法①（建替事業）	[平成24年第19問]	256
90	建替え等円滑化法②（建替事業）	[平成25年第19問]	258
91	建替え等円滑化法③（マンション建替組合）	[令和元年第19問]	260
92	建替え等円滑化法④（建替事業）	[平成26年第19問改題]	262
93	建替え等円滑化法⑤（敷地売却事業）	[平成27年第19問]	264
94	建替え等円滑化法⑥（敷地売却事業）	[平成28年第19問]	266
95	建替え等円滑化法⑦（敷地売却事業）	[平成29年第19問]	268
96	建替え等円滑化法⑧	[平成30年第19問]	270

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（区分所有建物①）	[平成26年第18問]	274
2	不動産登記法（区分所有建物②）	[平成28年第18問]	276
3	不動産登記法（区分所有建物③）	[平成24年第18問]	278
4	不動産登記法（区分所有建物④）	[平成25年第18問]	280
5	不動産登記法（区分所有建物⑤）	[平成29年第18問]	282
6	不動産登記法（区分所有建物⑥）	[令和元年第18問]	284
7	不動産登記法（区分所有建物⑦）	[平成30年第18問]	286
8	不動産登記法・区分所有法	[平成27年第18問]	288
9	借地借家法（借家権①）	[平成30年第15問]	290
10	借地借家法（借家権②）	[平成25年第16問]	292

11 民法・借地借家法（借家権③）	〔令和元年第12問改題〕	294
12 借地借家法（借家権④）	〔平成25年第15問〕	296
13 借地借家法（借家権⑤）	〔平成26年第12問〕	298
14 品確法①	〔平成25年第17問改題〕	300
15 品確法②・民法	〔平成27年第17問改題〕	302
16 宅地建物取引業法（8種規制①）	〔平成24年第14問改題〕	304
17 宅地建物取引業法（8種規制②）	〔平成26年第17問改題〕	306
18 標準管理委託契約書①	〔平成25年第33問改題〕	308
19 標準管理委託契約書②	〔平成29年第32問〕	310
20 標準管理委託契約書③	〔平成30年第33問〕	312
21 標準管理委託契約	〔令和元年第33問〕	314
22 標準管理規約（総則）・区分所有法・民法	〔平成26年第26問〕	316
23 標準管理規約（用法）・区分所有法・民法	〔平成25年第30問〕	318
24 標準管理規約（専有部分の修繕費）	〔令和元年第25問〕	320
25 標準管理規約（用法・管理）	〔平成26年第27問〕	322
26 標準管理規約（用法・管理）・区分所有法	〔平成27年第3問改題〕	324
27 標準管理規約（管理）	〔平成24年第27問〕	326
28 標準管理規約（管理）	〔平成29年第25問〕	328
29 標準管理規約（管理）	〔平成30年第25問〕	330
30 標準管理規約（理事会・総会決議）	〔令和元年第27問〕	332
31 標準管理規約（理事の転出）	〔令和元年第28問〕	334
32 標準管理規約（総則・管理・用法・管理組合）	〔平成27年第26問〕	336
33 標準管理規約（用法・管理・管理組合〈駐車場〉）	〔平成28年第25問〕	338
34 標準管理規約（用法・管理組合）	〔平成28年第27問〕	340
35 標準管理規約（管理組合・役員）	〔平成25年第31問〕	342
36 標準管理規約（管理組合・役員）	〔平成27年第27問改題〕	344

37	標準管理規約（管理組合・役員 ^の 資格条項）……………	[平成29年第27問]	346
38	標準管理規約（役員 ^の 選任等）……………	[平成30年第26問]	348
39	標準管理規約（管理組合・総会）……………	[平成29年第28問]	350
40	標準管理規約（管理組合・総会）……………	[平成30年第27問]	352
41	標準管理規約（管理組合・総会）……………	[平成27年第28問改題]	354
42	標準管理規約（管理組合・総会）・民法……………	[平成25年第27問]	356
43	標準管理規約（給水管工事）……………	[令和元年第26問]	358
44	標準管理規約（管理組合・総会）……………	[平成30年第28問]	360
45	標準管理規約（管理組合・総会）……………	[平成27年第29問]	362
46	標準管理規約（管理組合・総会）……………	[平成26年第31問]	364
47	標準管理規約（管理組合・役員・議決事項）……………	[平成29年第26問]	366
48	標準管理規約（理事会・総会決議）……………	[令和元年第29問]	368
49	標準管理規約（管理組合・総会・議事録）……………	[平成24年第30問]	370
50	標準管理規約（用法・理事会）……………	[平成28年第26問]	372
51	標準管理規約（管理組合・理事会）……………	[平成28年第31問]	374
52	標準管理規約（管理組合・理事会）・民法……………	[平成24年第31問改題]	376
53	標準管理規約（管理組合・理事会）……………	[平成25年第25問]	378
54	標準管理規約（管理組合・理事会）……………	[平成28年第30問]	380
55	標準管理規約（管理組合・理事会）……………	[平成28年第32問]	382
56	標準管理規約（理事会）……………	[平成30年第29問]	384
57	標準管理規約（理事会）……………	[平成29年第29問]	386
58	標準管理規約（理事会）……………	[平成27年第30問]	388
59	標準管理規約（管理・管理組合・会計〈修繕積立金〉）	[平成28年第29問]	390
60	標準管理規約（会計）……………	[平成30年第30問]	392
61	標準管理規約（管理・理事会・会計）……………	[平成28年第28問]	394
62	標準管理規約（用法・管理・会計）……………	[平成26年第28問改題]	396
63	標準管理規約（管理組合・会計〈理事会〉）……………	[平成24年第29問]	398

64	標準管理規約（管理組合・理事会・会計）……………	[平成26年第32問]	400
65	標準管理規約（会計）……………	[平成27年第31問改題]	402
66	標準管理規約（管理組合・会計）……………	[平成26年第29問改題]	404
67	標準管理規約（管理・会計）……………	[平成28年第33問]	406
68	標準管理規約（管理・管理組合・会計）……………	[平成25年第26問]	408
69	標準管理規約（管理・会計）……………	[平成25年第34問改題]	410
70	標準管理規約（管理・管理組合・会計）……………	[平成29年第31問]	412
71	標準管理規約（管理・雑則）・区分所有法……………	[平成28年第4問]	414
72	標準管理規約（監事）……………	[令和元年第30問]	416
73	標準管理規約（管理・雑則）・区分所有法……………	[平成24年第28問]	418
74	標準管理規約（用法・管理組合・雑則）……………	[平成29年第33問]	420
75	標準管理規約（管理組合・理事会・会計・雑則）……………	[平成25年第29問]	422
76	標準管理規約（管理組合・理事会・会計・雑則）……………	[平成29年第30問]	424
77	標準管理規約・個人情報保護法……………	[令和元年第31問]	426
78	標準管理規約（管理組合－単棟型・団地型）……………	[平成25年第28問改題]	428
79	標準管理規約（管理組合－団地型①）……………	[平成27年第32問]	430
80	標準管理規約（管理組合－団地型②）……………	[平成24年第32問改題]	432
81	標準管理規約（管理組合－団地型③）……………	[令和元年第32問]	434
82	標準管理規約（管理組合－団地型④）……………	[平成26年第33問]	436
83	標準管理規約（管理組合－団地型⑤）……………	[平成30年第31問]	438
84	標準管理規約（管理組合－単棟型・複合用途型）……………	[平成26年第30問]	440
85	標準管理規約（管理組合－複合用途型①）……………	[平成27年第33問]	442
86	標準管理規約（管理組合－複合用途型②）……………	[平成30年第32問]	444
87	標準管理規約（管理組合－複合用途型③）……………	[平成24年第33問]	446

【第 2 分冊】

第 4 編 管理組合の会計・財務等

1	収支報告書・貸借対照表①	[平成26年第34問]	452
2	収支報告書・貸借対照表②	[平成29年第35問]	454
3	仕訳①	[平成24年第35問]	456
4	仕訳②	[平成29年第34問]	458
5	仕訳③	[平成28年第34問]	460
6	仕訳④	[平成26年第35問]	462
7	仕訳⑤	[平成25年第35問]	464
8	仕訳⑥	[令和元年第34問]	466
9	管理組合の会計	[令和元年第35問]	470
10	管理組合の会計（貸借対照表①）	[平成27年第34問]	472
11	管理組合の会計（貸借対照表②）	[平成30年第34問]	474
12	管理組合の会計（残高証明書）	[平成28年第35問]	476
13	管理費等の滞納処理①	[平成24年第13問改題]	478
14	管理費等の滞納処理②	[平成27年第10問改題]	480
15	管理費等の滞納処理③	[平成29年第 2 問]	482
16	滞納管理費等	[令和元年第 8 問]	484
17	管理組合の税務①	[平成24年第34問]	486
18	管理組合の税務②	[平成27年第35問]	488
19	管理組合の税務③	[平成30年第35問]	490

第5編 マンションの維持・保全等

1	都市計画法①（都市計画の種類と内容）	〔平成25年第21問〕	494
2	都市計画法②（都市計画の種類と内容）	〔平成29年第20問〕	496
3	都市計画法③（都市計画の種類と内容）	〔平成30年第20問〕	498
4	都市計画法④（地域地区）	〔令和元年第20問〕	500
5	都市計画法⑤（総合）	〔平成26年第21問〕	502
6	都市計画法⑥（総合）	〔平成24年第21問〕	504
7	都市計画法⑦（地域地区等）	〔平成27年第21問〕	506
8	都市計画法⑧（総合）	〔平成28年第20問〕	508
9	建築基準法①（違反建築物等に対する措置）	〔平成26年第20問〕	510
10	建築基準法②（単体規定）	〔平成27年第20問〕	512
11	建築基準法③（集団規定）	〔平成25年第20問改題〕	514
12	建築基準法④（総合）	〔平成24年第20問改題〕	516
13	建築基準法⑤（総合）	〔平成29年第21問改題〕	518
14	建築基準法⑥（総合）	〔令和元年第21問〕	520
15	建築基準法⑦（総合）	〔平成30年第21問〕	522
16	建築基準法⑧（総合）	〔平成28年第21問改題〕	524
17	耐震改修法①	〔平成24年第42問改題〕	526
18	耐震改修法②	〔平成26年第42問〕	528
19	警備業法①	〔平成26年第24問〕	530
20	警備業法②	〔平成25年第24問〕	532
21	警備業法③（警備業務）	〔平成27年第24問〕	534
22	警備業法④（警備業務）	〔平成28年第24問〕	536
23	マンションに関わる法令①	〔平成24年第40問〕	538

24	マンションに関わる法令②	〔平成28年第41問〕	540
25	マンションに関わる法令③	〔平成30年第41問〕	542
26	マンションに関わる法令④	〔平成25年第39問改題〕	544
27	マンションに関わる法令⑤	〔平成29年第37問〕	546
28	マンションに関わる法令⑥	〔平成29年第42問〕	548
29	消防法①（防火管理者の業務）	〔平成30年第23問〕	550
30	消防法②（共同住宅の防火管理）	〔平成27年第23問〕	552
31	消防法③	〔平成24年第23問改題〕	554
32	消防法④（防災性能）	〔平成26年第23問〕	556
33	消防法⑤（防災物品・消防用設備等）	〔平成28年第23問〕	558
34	消防法⑥（消防用設備等）	〔平成25年第23問〕	560
35	消防法⑦（消防用設備等）	〔令和元年第23問〕	562
36	消防法⑧（消防用設備等）	〔平成29年第23問〕	564
37	給水設備①	〔平成24年第43問〕	566
38	給水設備②	〔平成27年第43問〕	568
39	給水設備③	〔平成26年第43問〕	570
40	給水設備④	〔平成30年第43問〕	572
41	給水設備⑤	〔平成28年第43問〕	574
42	給水設備⑥（受水槽）	〔令和元年第43問〕	576
43	給水設備⑦	〔平成25年第45問〕	578
44	給水設備⑧	〔平成29年第43問〕	580
45	水道法①（簡易専用水道）	〔平成25年第22問〕	582
46	水道法②（簡易専用水道）	〔平成28年第22問〕	584
47	水道法③（簡易専用水道）	〔平成30年第22問〕	586
48	水道法④（貯水槽水道）	〔平成26年第22問〕	588
49	水道法⑤（貯水槽水道）	〔平成27年第22問〕	590
50	水道法⑥（貯水槽水道）	〔平成29年第22問〕	592

51	水道法⑦（貯水槽水道・簡易専用水道）……………	[平成24年第22問]	594
52	水道法⑧（貯水槽水道・簡易専用水道）……………	[令和元年第22問]	596
53	排水設備①……………	[平成24年第44問]	598
54	排水設備②……………	[平成30年第44問]	600
55	排水設備③……………	[平成25年第43問]	602
56	排水設備④……………	[平成26年第44問]	604
57	排水設備⑤……………	[平成27年第44問]	606
58	排水設備⑥……………	[平成28年第44問]	608
59	排水設備⑦……………	[令和元年第44問]	610
60	マンションの設備総合①（排水設備・エレベーター設備・駐車場設備）	[平成29年第45問]	612
61	マンションの設備総合②（給排水設備・消防設備・エレベーター設備）	[平成29年第44問]	614
62	電気設備等①（設備計画）……………	[平成26年第45問]	616
63	電気設備等②（設備機器）……………	[平成24年第45問]	618
64	電気設備等③……………	[平成27年第45問]	620
65	電気設備等④……………	[平成30年第45問]	622
66	その他の設備等①（総合）……………	[平成28年第45問]	624
67	その他の設備等②（マンションの各種設備）……………	[令和元年第45問]	626
68	その他の設備等③（避難計画）……………	[平成24年第41問]	628
69	その他の設備等④（マンションの住棟型式①）……………	[平成27年第42問]	630
70	その他の設備等⑤（マンションの住棟形式②）……………	[令和元年第40問]	632
71	長期修繕計画作成ガイドライン①……………	[平成26年第38問]	634
72	長期修繕計画作成ガイドライン②……………	[令和元年第36問]	636
73	長期修繕計画作成ガイドライン③……………	[平成28年第39問]	638
74	修繕積立金ガイドライン①……………	[平成24年第39問]	640
75	修繕積立金ガイドライン②……………	[平成26年第39問]	642
76	修繕積立金ガイドライン③……………	[平成27年第39問]	644
77	長期修繕計画作成・修繕積立金ガイドライン①……………	[平成25年第37問]	646

78	長期修繕計画作成・修繕積立金ガイドライン②	…… [平成29年第39問]	648
79	長期修繕計画の作成等・修繕設計	…………… [平成30年第38問]	650
80	大規模修繕①	…………… [平成25年第38問]	652
81	大規模修繕②	…………… [平成28年第38問]	654
82	大規模修繕③ (大規模修繕工事)	…………… [令和元年第39問]	656
83	大規模修繕④ (劣化対策)	…………… [平成24年第36問]	658
84	大規模修繕⑤ (劣化対策)	…………… [令和元年第37問]	660
85	大規模修繕⑥ (劣化対策)	…………… [平成26年第37問]	662
86	大規模修繕⑦ (劣化対策)	…………… [平成27年第36問]	664
87	大規模修繕⑧ (劣化対策)	…………… [平成25年第36問]	666
88	大規模修繕⑨ (劣化対策)	…………… [平成29年第36問]	668
89	大規模修繕⑩ (劣化対策)	…………… [平成30年第37問]	670
90	大規模修繕⑪ (劣化対策)	…………… [平成28年第36問]	672
91	大規模修繕⑫ (劣化対策)	…………… [平成26年第36問]	674
92	大規模修繕⑬ (劣化対策)	…………… [平成27年第37問]	676
93	大規模修繕⑭ (劣化対策)	…………… [平成24年第37問]	678
94	大規模修繕⑮ (マンションの調査・診断)	…………… [令和元年第38問]	680
95	大規模修繕⑯ (遮音対策)	…………… [平成25年第40問]	682
96	大規模修繕⑰ (マンションの遮音性能)	…………… [平成27年第40問]	684
97	大規模修繕⑱ (マンションの建物の防水)	…………… [平成27年第38問]	686
98	大規模修繕⑲ (外壁の補修工法)	…………… [平成24年第38問]	688
99	大規模修繕⑳ (外壁の補修工法)	…………… [平成29年第38問]	690
100	大規模修繕㉑ (外壁の補修工事)	…………… [平成28年第37問]	692
101	大規模修繕㉒ (修繕工事)	…………… [平成30年第39問]	694
102	大規模修繕㉓ (マンションの設備)	…………… [平成25年第44問]	696
103	大規模修繕㉔ (外壁の断熱性能等)	…………… [平成26年第41問]	698
104	大規模修繕㉕ (建築材料)	…………… [平成30年第42問]	700

105	大規模修繕②⑥（室内環境）	〔平成28年第42問〕	702
106	大規模修繕②⑦（室内環境）	〔平成29年第41問〕	704
107	大規模修繕②⑧（防犯）	〔平成24年第24問改題〕	706
108	大規模修繕②⑨（防犯）	〔平成29年第24問改題〕	708
109	大規模修繕③⑩（防犯）	〔平成30年第24問〕	710
110	大規模修繕③⑪（共同住宅の防犯指針）	〔令和元年第24問〕	712
111	マンションの構造①	〔平成29年第40問〕	714
112	マンションの構造②（耐震改修）	〔平成28年第40問〕	716
113	マンションの構造③（耐震改修）	〔平成25年第41問〕	718
114	マンションの構造④（維持管理）	〔平成30年第36問〕	720
115	マンションの構造⑤	〔令和元年第41問〕	722
116	マンションの構造⑥	〔平成25年第42問〕	724
117	マンションの構造⑦	〔平成30年第40問〕	726
118	マンションの構造⑧（耐震等）	〔平成26年第40問〕	728
119	マンションの構造⑨（耐震性）	〔平成27年第41問〕	730
120	マンション各部の計画	〔令和元年第42問〕	732

第6編 マンション管理適正化法

1	用語の定義①	〔平成27年第46問〕	736
2	用語の定義②	〔平成24年第46問〕	738
3	用語の定義③	〔平成25年第47問〕	740
4	用語の定義④	〔平成26年第47問〕	742
5	用語の定義⑤	〔平成30年第50問〕	744
6	マンション管理士①	〔平成30年第48問〕	746
7	マンション管理士②（登録）	〔平成26年第48問改題〕	748

8 マンション管理士③（登録等）	〔平成24年第47問〕	750
9 マンション管理士④（登録等）	〔平成27年第47問〕	752
10 マンション管理士⑤（罰則等）	〔平成25年第48問〕	754
11 マンション管理士⑥（罰則等）	〔平成28年第47問〕	756
12 マンション管理士⑦（罰則等）	〔平成29年第47問〕	758
13 マンション管理士⑧	〔令和元年第49問〕	760
14 管理業務主任者①	〔平成25年第49問〕	762
15 管理業務主任者②	〔令和元年第50問〕	764
16 マンション管理業者・管理業務主任者	〔平成27年第48問〕	766
17 マンション管理業者	〔平成26年第49問〕	768
18 マンション管理業者の業務①（重要事項の説明）	〔平成30年第46問〕	770
19 マンション管理業者の業務②（重要事項の説明）	〔平成28年第49問〕	772
20 マンション管理業者の業務③	〔令和元年第47問〕	774
21 マンション管理業者の業務④	〔平成25年第50問〕	776
22 マンション管理業者の業務⑤	〔平成29年第50問〕	778
23 マンション管理業者の業務⑥	〔平成28年第48問〕	780
24 マンション管理業者の業務⑦	〔平成29年第48問〕	782
25 マンション管理業者の業務⑧	〔平成30年第47問〕	784
26 財産の分別管理	〔平成24年第48問〕	786
27 監督処分・罰則（総合）	〔平成24年第50問〕	788
28 罰則（総合）	〔平成27年第49問〕	790
29 マンション管理業者の団体	〔平成27年第50問〕	792
30 マンション管理適正化推進センターの業務①	〔平成24年第49問〕	794
31 マンション管理適正化推進センターの業務②	〔平成29年第49問〕	796
32 マンション管理適正化推進センターの業務③	〔令和元年第48問〕	798
33 雑則	〔平成26年第50問〕	800
34 マンションの管理の適正化に関する指針①	〔平成25年第46問〕	802



35	マンションの管理の適正化に関する指針②	…………… [平成28年第50問]	804
36	マンションの管理の適正化に関する指針③	…………… [平成30年第49問]	806
37	マンションの管理の適正化に関する指針④	…………… [平成26年第46問改題]	808
38	マンションの管理の適正化に関する指針⑤	…………… [令和元年第46問]	810
39	マンションの管理の適正化に関する指針⑥	…………… [平成29年第46問]	812
40	マンションの管理の適正化に関する指針⑦	…………… [平成28年第46問]	814

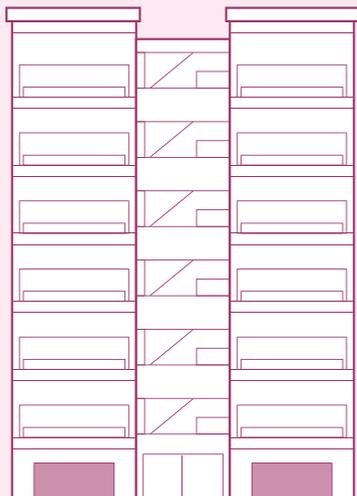
凡 例

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
……マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号イに規定するマンション
- * 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
- * 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）
- * 失火法……失火ノ責任ニ関スル法律（明治32年法律第40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）
- * 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
- * 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）
- * 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30年3月9日国土動指第97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29年8月29日国住マ第33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）
- * 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）
- * 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
- * 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28年3月14日国土交通省告示第490号）

第 **1** 編

民法等



1

意思表示等①



CHECK!

H26-問13



高齢のAは、甲マンションの201号室を所有していたところ、アルツハイマー症状が見られるようになり、Bから「このマンションは地震による倒壊の恐れがあり、せいぜい200万円の価値しかない」と言われて、代金200万円でBに対し売却してしまったが、その201号室の売却当時の時価は約2,000万円であった。この場合に関する次の記述のうち、民法（明治29年法律第89号）の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

- ① AB間の売買契約の後に、Aの子がAについて家庭裁判所に後見開始の審判の申立てを行い、Aが成年被後見人となったことにより、AB間の売買契約は、その締結時に遡及して無効となる。
- ② Bが201号室の所有権移転登記をした後に、AB間の売買契約の経緯を知らないCが、Bの登記を信じて転売を受けた場合でも、Aが売買契約締結当時、Aに意思能力がなかったことが証明されたときは、Aは売買契約の無効を理由として、Cに対して同室の返還請求をすることができる。
- ③ Aは、Bの行為は暴利行為であり、公序良俗違反であるとして、売買契約の無効を主張することができるが、その権利行使は、Aがその売買による損害を知ってから3年以内にしなければならない。
- ④ Aが売買契約後に死亡した場合、Aの相続人は、Bに対して損害賠償請求をすることはできるが、契約の無効の主張又は取消しの意思表示をすることはできなくなる。

Point

「制限行為能力者→取消し」「意思無能力者→無効」を区別しよう。

① 誤り 「無効となる」→「無効とならない」

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る者については、家庭裁判所は、一定の者の請求により、後見開始の審判ができる（民法7条）。後見開始の審判により成年被後見人となった者の契約は、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）。しかし、Aが成年被後見人となっても、後見開始の審判前に締結した売買契約の効力が、契約時に遡及して無効となるわけではない。

② 正しい **意思能力を有しない者**（意思無能力者）が行った契約は、意思能力がなかったことが立証されることにより**無効**となる（3条の2）。したがって、「Aに意思能力がなかったことが証明された」場合、AB間の契約は無効となる。そして、「Cが、Bの登記を信じて転売を受けた」場合でも、登記には**公信力**（登記を信じて取引をした者が保護される力）がないため、Cは保護されず、Aは売買契約の無効を理由として、Cに対して201号室の返還請求ができる。

③ 誤り 「権利行使は3年以内」→「権利行使に期間制限はない」

公序良俗違反（社会の秩序や道徳観念に反する）の契約は、**無効**である（90条）。そして、暴利行為も公序良俗違反の契約として無効である。この無効は絶対的な無効と解されており、権利行使に期間制限はなく、いつでも無効を主張できる。

④ 誤り 「Aの相続人は、契約の無効の主張または取消しの意思表示ができなくなる」
→「できる」

相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継するので（896条本文）、本肢でいうAの相続人は、Aの売買契約に基づく売主の地位を承継する。したがって、相続人は、不法行為による損害賠償請求ができ（709条）、意思無能力や公序良俗違反を理由とする無効の主張または詐欺による取消しの意思表示もすることができる（3条の2、90条）。

2

意思表示等②(請負)



CHECK!

H30-問12



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に高額の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（以下「本件請負契約」という。）を締結した。この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。
- ② 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。
- ③ Bが、実際にはリフォームをする必要がないにもかかわらず、リフォームをしないと健康を害するとAをだまし、これによりAがリフォームをする必要があると誤信して本件請負契約を締結していた場合には、Aは、Bの詐欺を理由として、本件請負契約を取り消すことができる。
- ④ 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。

Point

意思能力のない者がした行為 → 無効！

- ① **正しい** 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（民法3条の2）。したがって、本人Aは、Bに対し、本件請負契約の無効を主張できる。
- ② **誤り** 「取消しできる」 → 「できない」
 後見開始の審判を受けた者（成年被後見人）がした行為は取消しできる（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（8条）、後見開始の審判がなされていないAがした行為については、行為の時に精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く状況にあったとしても、取消しができない。
- ③ **正しい** **詐欺**による意思表示は、**取消し**できる（96条1項）。したがって、Bにだまされて契約を締結したAは、Bの詐欺を理由として、本件請負契約を取消しできる。
- ④ **正しい** 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（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、Bに対し、本件請負契約の無効を主張できる。

3

無権代理



CHECK!

H27-問13



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 表見代理の成立する要件が満たされている場合には、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。
- ② Cが売買契約の時にAに代理権が存在しないことを知っていた場合には、Cは、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。
- ③ 売買契約の締結後にAが死亡し、BがAの地位を単独で相続した場合には、Bは、Aによる売買契約の締結について、追認を拒絶することができる。
- ④ 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を請求を拒むことができない。

Point

相手方は「表見代理」か「責任追及」かを**選択的に行使**できる。

① 誤り 「無権代理人としての責任を追及できない」⇒「追及できる」



無権代理人は、表見代理の成立を理由に、相手方に対して自己が履行の責任を負わないと主張できない（判例）。表見代理は、無権代理人の責任を免れさせる制度ではないからである。したがって、表見代理の成立要件が満たされている場合でも（民法109条、110条、112条）、Cは、表見代理の主張をせず、Aに対し、あくまでも無権代理人としての責任を追及できる（117条）。

② 正しい 他人の代理人として契約をした者は、自己の代理権を証明したとき、または、本人の追認を得たときを除き、相手方の選択に従い、相手方に対して履行または損害賠償の責任を負う（117条1項）。もっとも、この規定は、①他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が知っていたとき、②他人の代理人として契約をした者が代理権を有しないことを相手方が過失によって知らなかったとき（他人の代理人として契約をした者が自己に代理権がないことを知っていたときは、この限りでない）、③他人の代理人として契約をした者が行為能力の制限を受けていたときは、適用されない（同2項）。したがって、Cが売買契約の時にAに代理権が存在しないことを知っていた場合、Cは、Aに対し、無権代理人としての責任を追及できない（同2項1号）。

③ 正しい 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（判例）。したがって、Bは、Aによる売買契約の締結について、追認を拒絶できる。

④ 正しい 無権代理人Aが本人を単独で相続した場合、Aには、本人が自ら法律行為をしたのと同様の法律上の効果が生じ、無権代理行為は当然に有効な法律行為となる（判例）。したがって、Aは、Cからの401号室の所有権移転登記および引渡しの請求を拒めない。

4

時効(消滅時効)



H29-問12改



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ける管理費債権の消滅時効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 BがAに対し管理費の支払請求訴訟を提起すれば、その訴えが却下された場合でも、時効は更新する。
- ② 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。
- ③ 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、時効は完成猶予しない。
- ④ BがAに対し書面で支払の催告を行う場合、内容証明郵便によるものでなければ、時効の完成猶予事由としての催告の効力は生じない。

Point

時効の完成猶予事由としての**催告の効力**⇒内容証明郵便でなくても発生。

① 誤り 「更新する」⇒「更新しない」

裁判上の請求は、時効の更新事由であるが、訴えの**却下**または取下げの場合には、**時効の更新の効力を生じない**（民法147条1項2号参照）。なお、訴えが却下されたり、訴えを取下げた場合でも、訴訟の提起（裁判上の請求）があれば時効の完成猶予の効力があり、訴えの却下・取下げによるその終了後6ヵ月を経過するまで、時効の完成猶予は認められる（同1号）。

② 正しい 債務の消滅時効が完成した後に債務の承認をした場合、債務者は、時効完成の事実を知らなかったとしても、その完成した時効の援用はできない（判例）。したがって、本肢のように、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時に時効完成の事実を知らなかったとしても、それ以後は、完成した当該消滅時効を主張できない。

③ 誤り 「完成猶予しない」⇒「完成猶予する」

破産手続参加（破産手続において、破産債権者として**破産債権の届出**を行うこと）をすると、債権の消滅時効は**完成猶予**する（147条1項4号）。

④ 誤り 「内容証明郵便によらなければ、催告の効力は生じない」
⇒「内容証明郵便によらなくても、催告の効力が生じる」



時効の完成猶予事由としての**催告**を書面で行う場合は、**内容証明郵便**によるものでなくても差し支えない。なお、催告をし、時効の完成猶予をした債権について、さらに時効の完成猶予をして時効の更新をするには、重ねて6ヵ月以内に裁判上の請求等が必要であり、この裁判上の請求等をすれば、時効は完成猶予し、確定判決等により更新する（150条、147条1項1号・2項）。

5

共有



CHECK!

H28-問12



A、B及びCは、等しい持分の割合で、甲マンション201号室の区分所有権を共有している。この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 AとBは、A、B及びCの間の協議に基づかずに201号室を単独で占有しているCに対し、AとBの持分の価格が201号室の価格の過半数を超えるからといって、当然に同室の明渡しを請求することはできない。
- ② Aが201号室の持分権を放棄した場合には、Aの持分権はBとCに帰属し、同室はBとCの共有となる。
- ③ Dが不法に201号室を占有している場合には、Bは、単独でDに対して同室の明渡しを請求することができる。
- ④ A、B及びCが201号室をEに賃貸している場合において、Eとの賃貸借契約を解除するためには、A、B及びC全員が同意した上で、共同で解除の意思表示をする必要がある。

Point

共有物の賃貸借契約の解除→管理行為であり共有者**全員**の同意は**不要**

- ① **正しい** 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用ができる（民法249条）。そのため、共有者の1人（C）が共有者間の協議に基づかずに**単独で占有**している場合でも、他の共有者（A・B）は、当然には、共有物の明渡しを請求**できない**（判例）。つまり、本肢の「Cに対し、AとBの持分の価格が201号室の価格の過半数を超える」ことは、明渡しの理由にはならず、したがって、当然には同室の明渡しを請求できない。
- ② **正しい** 共有者の1人（A）が、その**持分を放棄**したとき、または死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者（BとC）に帰属する（255条）。したがって、「Aの持分権はBとCに帰属し、同室はBとCの共有」となる。
- ③ **正しい** 共有物の不法占拠者（D）に対する明渡しの請求は、共有物の**保存行為**に該当する。そして、この保存行為は、各共有者（B）が**単独**でできる（252条ただし書）。
- ④ **誤り** 「全員が同意した上で」→「各共有者の持分の価格の**過半数**で」
 共有物の賃貸借契約の解除は、（狭義の）管理行為に該当する（判例）。そして、共有物の（狭義の）管理に関する事項は、各共有者の**持分の価格**に従い、その**過半数**で決する（252条本文）。したがって、本問のA・B・Cのうち2人が同意をすれば足り、共有者全員の同意は不要である。



【共有物の管理・処分】

種類	定義	行為の要件	例
保存行為	共有物の現状を維持する行為	各共有者が単独でできる	① 共有物の修繕行為 ② 不法占拠者への明渡し請求
管理行為	共有物の性質を変えずに利用・改良する行為	各共有者の持分価格の過半数の同意が必要 注：管理の費用は、持分に応じて各共有者が負担する	① 共有物の第三者への貸借 ② 共有物の賃貸借契約の解除
処分・変更行為	① 共有物全部の処分 ② 共有物に変更を加える行為	共有者全員の同意が必要	① 共有物全部の第三者への売却 ② 建物の建替え・増改築

正解 ④

2020年度版

マンション管理士 項目別過去8年問題集

発行日 2020年3月28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 2020

管理コード 08712P-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。