

09584P-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（H25～R2年）の過去問を分野・テーマ別に収録★ 最新の法改正にきっちり対応!!

# 項目別過去8年問題集

# マンション管理士

**2021**  
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・管理受託対策書籍  
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20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**」の栄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。

2021年2月

TAC マンション管理士講座

本書は、2021年2月現在施行されている法令等（2021年4月1日まで施行が明らかなものを含む）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（2021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**】 本書の奥付の一番下・右側に記載の13桁の数字  
（例：000-0000-0000-00）

【登録期限】 2021年11月1日まで

# 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**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。

学習に便利な「**2分冊・セバレット形式**」のつくりです。

民法

6

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。

賃貸している場合において、Eとの賃貸借  
C全員が同意した上で、共同で解除の

## 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。

### 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 共有物全部の売却 ② 建物の建替え・増改築

正解 ④

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。



# 目次

はじめに (3)	
本書の特長 (4)	
マンション管理士本試験・年度別索引 (23)	
凡 例 (31)	

## 【第 1 分 冊】

### 第1編 民法等

<b>1</b> 意思表示等① .....	[平成26年第13問]	2
<b>2</b> 意思表示等② (請負) .....	[平成30年第12問]	4
<b>3</b> 無権代理① .....	[令和 2 年第12問]	6
<b>4</b> 無権代理② .....	[平成27年第13問]	8
<b>5</b> 時効 (消滅時効) .....	[平成29年第12問改題]	10
<b>6</b> 共有 .....	[平成28年第12問]	12
<b>7</b> 抵当権① .....	[平成25年第13問]	14
<b>8</b> 抵当権② .....	[令和 2 年第13問]	16
<b>9</b> 抵当権③ .....	[平成29年第16問]	18
<b>10</b> 売買契約① (債務不履行) .....	[平成29年第14問改題]	20
<b>11</b> 売買契約② (債務不履行) .....	[平成28年第15問]	22
<b>12</b> 売買契約③ (手付等) .....	[平成25年第14問]	24
<b>13</b> 売買契約④ (他人物売買) .....	[令和元年第15問改題]	26
<b>14</b> 売買契約⑤ (契約不適合責任) .....	[令和 2 年第15問改題]	28
<b>15</b> 売買契約⑥ (契約不適合責任) .....	[平成29年第15問改題]	30
<b>16</b> 弁済・抵当権 .....	[平成30年第13問]	32
<b>17</b> 相殺 .....	[平成30年第14問改題]	34

18 保証①（連帯保証）	〔平成28年第13問改題〕	36
19 保証②	〔令和元年第14問〕	38
20 保証③（根保証契約等）	〔令和2年第14問改題〕	40
21 委任	〔平成30年第16問〕	42
22 不法行為①（その他）	〔平成27年第14問〕	44
23 不法行為②（その他）	〔平成28年第16問改題〕	46
24 不法行為③	〔平成26年第14問改題〕	48
25 不法行為④	〔令和2年第2問〕	50
26 請負	〔令和元年第16問改題〕	52
27 親族（利益相反行為）	〔令和元年第17問〕	54
28 相続①	〔平成29年第17問〕	56
29 相続②	〔平成28年第17問〕	58
30 相続③	〔平成26年第16問〕	60
31 相続④（単純承認）	〔平成27年第16問〕	62
32 相続⑤（遺産分割と登記）	〔令和元年第13問〕	64
33 相続⑥（遺言）	〔平成30年第17問〕	66
34 相続⑦（配偶者居住権）	〔令和2年第17問〕	68
35 贈与	〔平成27年第12問改題〕	70
36 物権変動の對抗要件	〔平成25年第12問〕	72
37 賃貸借契約①	〔平成26年第15問改題〕	74
38 賃貸借契約②	〔平成29年第13問〕	76
39 賃貸借契約③	〔平成28年第14問〕	78
40 賃貸借契約④（敷金）	〔令和2年第16問〕	80
41 使用貸借契約	〔平成27年第15問改題〕	82

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

25	管理者・管理組合	[平成28年第2問]	134
26	管理組合	[平成29年第1問]	136
27	管理組合・管理組合法人	[平成27年第2問]	138
28	区分所有建物等・管理組合法人	[平成30年第6問]	140
29	管理組合法人①	[平成28年第8問]	142
30	管理組合法人②	[平成29年第7問]	144
31	管理組合法人③（理事・監事）	[平成25年第8問]	146
32	管理組合法人④	[平成30年第8問]	148
33	管理組合法人⑤	[平成27年第5問]	150
34	管理組合法人⑥	[平成26年第3問]	152
35	管理組合法人⑦	[平成28年第9問]	154
36	管理組合法人⑧（解散事由）	[令和2年第6問]	156
37	集会①（集会の招集）	[平成29年第5問]	158
38	集会②（集会招集手続き）	[令和元年第6問]	160
39	集会③（総会の招集通知）	[令和2年第3問]	162
40	集会④	[平成27年第7問]	164
41	集会⑤	[平成27年第25問]	166
42	集会⑥（電磁的方法）	[平成30年第7問]	168
43	集会⑦	[平成26年第6問]	170
44	集会⑧（規約変更の意見等）	[平成29年第6問]	172
45	集会⑨（配偶者居住権）	[令和2年第7問]	174
46	規約①	[平成28年第6問]	176
47	規約②	[平成30年第1問]	178
48	規約③（保管・閲覧）	[令和2年第5問]	180
49	規約④（公正証書による規約設定）	[平成28年第7問]	182
50	規約⑤	[平成25年第5問]	184
51	規約⑥	[平成26年第5問]	186

<b>52</b> 規約⑦（規約の変更）	〔平成26年第25問〕	188
<b>53</b> 規約⑧	〔平成25年第7問〕	190
<b>54</b> 規約⑨	〔令和元年第1問〕	192
<b>55</b> 規約⑩（規約の変更）	〔平成25年第6問〕	194
<b>56</b> 規約⑪（規約の変更）	〔平成30年第3問〕	196
<b>57</b> 規約⑫（規約の変更）	〔平成25年第10問〕	198
<b>58</b> 集会・規約等	〔平成29年第8問〕	200
<b>59</b> 義務違反者に対する措置①	〔平成25年第2問〕	202
<b>60</b> 義務違反者に対する措置②	〔平成26年第8問〕	204
<b>61</b> 義務違反者に対する措置③	〔令和2年第8問〕	206
<b>62</b> 義務違反者に対する措置④	〔平成28年第10問〕	208
<b>63</b> 義務違反者に対する措置⑤（占有者）	〔平成25年第3問〕	210
<b>64</b> 義務違反者に対する措置⑥	〔平成26年第4問改題〕	212
<b>65</b> 義務違反者に対する措置⑦	〔平成27年第9問〕	214
<b>66</b> 義務違反者に対する措置⑧	〔平成30年第5問〕	216
<b>67</b> 区分所有建物の復旧	〔平成29年第9問〕	218
<b>68</b> 区分所有建物の復旧等	〔令和2年第9問〕	220
<b>69</b> 復旧・建替え	〔令和元年第9問〕	222
<b>70</b> 団地①（管理組合法人）	〔令和元年第7問〕	224
<b>71</b> 団地②	〔平成25年第9問〕	226
<b>72</b> 団地③	〔平成29年第10問〕	228
<b>73</b> 団地④	〔平成26年第10問〕	230
<b>74</b> 団地⑤	〔平成27年第11問〕	232
<b>75</b> 団地⑥（建替え承認決議）	〔令和元年第10問〕	234
<b>76</b> 団地⑦（建替え承認決議）	〔令和2年第10問〕	236
<b>77</b> 団地⑧	〔平成28年第11問〕	238
<b>78</b> 団地⑨	〔平成30年第10問〕	240

79 罰則①	〔平成25年第11問〕	242
80 罰則②・その他（管理組合法人等）	〔平成30年第9問〕	244
81 被災マンション法①	〔平成26年第11問〕	246
82 被災マンション法②	〔平成29年第11問〕	248
83 被災マンション法③	〔平成30年第11問〕	250
84 被災マンション法④	〔令和元年第11問〕	252
85 被災マンション法⑤	〔令和2年第11問〕	254
86 建替え等円滑化法①（建替事業）	〔平成25年第19問〕	256
87 建替え等円滑化法②（建替事業）	〔令和元年第19問〕	258
88 建替え等円滑化法③（建替事業）	〔平成26年第19問改題〕	260
89 建替え等円滑化法④（敷地売却事業）	〔平成27年第19問〕	262
90 建替え等円滑化法⑤（敷地売却事業）	〔令和2年第19問〕	264
91 建替え等円滑化法⑥（敷地売却事業）	〔平成28年第19問〕	266
92 建替え等円滑化法⑦（敷地売却事業）	〔平成29年第19問〕	268
93 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30年第18問〕	274
2 不動産登記法（区分所有建物②）	〔平成26年第18問〕	276
3 不動産登記法（区分所有建物③）	〔令和2年第18問〕	278
4 不動産登記法（区分所有建物④）	〔平成28年第18問〕	280
5 不動産登記法（区分所有建物⑤）	〔平成27年第18問〕	282
6 不動産登記法（区分所有建物⑥）	〔平成25年第18問〕	284
7 不動産登記法（区分所有建物⑦）	〔平成29年第18問〕	286
8 不動産登記法（区分所有建物⑧）	〔令和元年第18問〕	288

<b>9</b>	借地借家法（借家権①）……………	[平成30年第15問改題]	290
<b>10</b>	借地借家法（借家権②）……………	[平成25年第16問]	292
<b>11</b>	借地借家法（借家権③）・民法……………	[令和元年第12問改題]	294
<b>12</b>	借地借家法（借家権④）……………	[平成25年第15問]	296
<b>13</b>	借地借家法（借家権⑤）……………	[平成26年第12問]	298
<b>14</b>	品確法①・民法……………	[平成25年第17問改題]	300
<b>15</b>	品確法②・民法……………	[平成27年第17問改題]	302
<b>16</b>	宅地建物取引業法（8種規制）……………	[平成26年第17問改題]	304
<b>17</b>	標準管理委託契約書①……………	[平成25年第33問改題]	306
<b>18</b>	標準管理委託契約書②……………	[平成29年第32問]	308
<b>19</b>	標準管理委託契約書③……………	[平成30年第33問]	310
<b>20</b>	標準管理委託契約書④……………	[令和元年第33問]	312
<b>21</b>	標準管理規約（総則）・区分所有法・民法……………	[平成26年第26問]	314
<b>22</b>	標準管理規約（用法）・区分所有法・民法……………	[平成25年第30問]	316
<b>23</b>	標準管理規約（用法〈専有部分の修繕等〉）……………	[令和元年第25問]	318
<b>24</b>	標準管理規約（用法・管理）……………	[平成26年第27問]	320
<b>25</b>	標準管理規約（用法・管理）・区分所有法……………	[平成27年第3問改題]	322
<b>26</b>	標準管理規約（管理）……………	[平成29年第25問]	324
<b>27</b>	標準管理規約（管理組合〈役員〉）……………	[平成30年第25問]	326
<b>28</b>	標準管理規約（管理組合〈役員〉）……………	[令和元年第27問]	328
<b>29</b>	標準管理規約（管理組合〈理事の転出〉）……………	[令和元年第28問]	330
<b>30</b>	標準管理規約（総則・管理・用法・管理組合）……………	[平成27年第26問]	332
<b>31</b>	標準管理規約（用法・管理・管理組合〈駐車場〉）…	[平成28年第25問]	334
<b>32</b>	標準管理規約（用法・管理組合）……………	[平成28年第27問]	336
<b>33</b>	標準管理規約（用途・管理組合〈理事会の運営〉）…	[令和2年第25問]	338
<b>34</b>	標準管理規約（管理組合〈役員〉）……………	[平成25年第31問]	340
<b>35</b>	標準管理規約（管理組合〈役員〉）……………	[平成27年第27問改題]	342

36	標準管理規約（管理組合〈総会の議長〉）	〔令和2年第29問〕	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（管理組合〈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（管理・管理組合〈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（管理組合〈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〈書面等による決議〉）・区分所有法	〔令和2年第32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）	〔平成25年第25問〕	376
53	標準管理規約（管理組合・理事会）	〔平成28年第30問〕	378
54	標準管理規約（管理組合・理事会）	〔平成28年第32問〕	380
55	標準管理規約（理事会）	〔平成30年第29問〕	382
56	標準管理規約（理事会）	〔平成29年第29問〕	384
57	標準管理規約（理事会）	〔平成27年第30問〕	386
58	標準管理規約（理事会〈運営〉）	〔令和2年第33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（管理・管理組合・会計〈管理費・修繕積立金〉）	〔令和2年第27問〕	392
61	標準管理規約（会計）	〔平成30年第30問〕	394
62	標準管理規約（管理・理事会・会計）	〔平成28年第28問〕	396



63	標準管理規約（用法・管理・会計）……………	[平成26年第28問改題]	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（管理組合・会計〈理事長の対応〉）…	[令和2年第30問]	402
66	標準管理規約（会計）……………	[平成27年第31問改題]	404
67	標準管理規約（管理組合・会計）……………	[平成26年第29問改題]	406
68	標準管理規約（管理・会計）……………	[平成28年第33問]	408
69	標準管理規約（管理・管理組合・会計）……………	[平成25年第26問]	410
70	標準管理規約（管理・会計）……………	[平成25年第34問改題]	412
71	標準管理規約（管理・管理組合・会計）……………	[平成29年第31問]	414
72	標準管理規約（管理・管理組合・理事会・雑則）・区分所有法…	[令和2年第31問]	416
73	標準管理規約（管理・雑則）・区分所有法……………	[平成28年第4問]	418
74	標準管理規約（監事）……………	[令和元年第30問]	420
75	標準管理規約（用法・管理組合・雑則）……………	[平成29年第33問]	422
76	標準管理規約（管理組合・理事会・会計・雑則）……………	[平成25年第29問]	424
77	標準管理規約（管理組合・理事会・会計・雑則）……………	[平成29年第30問]	426
78	標準管理規約・個人情報保護法①……………	[令和2年第28問]	428
79	標準管理規約・個人情報保護法②……………	[令和元年第31問]	430
80	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]	432
81	標準管理規約（管理組合―団地型①）……………	[平成27年第32問]	434
82	標準管理規約（管理組合―団地型②）……………	[令和元年第32問]	436
83	標準管理規約（管理組合―団地型③）……………	[平成26年第33問]	438
84	標準管理規約（管理組合―団地型④）……………	[平成30年第31問]	440
85	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]	442
86	標準管理規約（管理組合―団地型・複合用途型）……………	[令和2年第26問]	444
87	標準管理規約（管理組合―複合用途型①）……………	[平成27年第33問]	446
88	標準管理規約（管理組合―複合用途型②）……………	[平成30年第32問]	448

## 【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 .....	[令和 2 年第35問]	454
3	収支報告書・貸借対照表③ .....	[平成29年第35問]	456
4	仕訳① .....	[平成29年第34問]	458
5	仕訳② .....	[平成28年第34問]	460
6	仕訳③ .....	[平成26年第35問]	462
7	仕訳④ .....	[平成25年第35問]	464
8	仕訳⑤ .....	[令和元年第34問]	466
9	仕訳⑥ .....	[令和 2 年第34問]	470
10	管理組合の会計 .....	[令和元年第35問]	474
11	管理組合の会計（貸借対照表①） .....	[平成27年第34問]	476
12	管理組合の会計（貸借対照表②） .....	[平成30年第34問]	478
13	管理組合の会計（残高証明書） .....	[平成28年第35問]	480
14	管理費等の滞納処理① .....	[平成27年第10問改題]	482
15	管理費等の滞納処理② .....	[平成29年第 2 問]	484
16	滞納管理費等 .....	[令和元年第 8 問]	486
17	管理組合の税務① .....	[平成27年第35問]	488
18	管理組合の税務② .....	[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（都市計画の種類と内容）	〔令和元年第20問〕	500
5 都市計画法⑤（都市計画の種類と内容）	〔令和2年第20問〕	502
6 都市計画法⑥（都市計画の種類と内容）	〔平成26年第21問〕	504
7 都市計画法⑦（都市計画の種類と内容）	〔平成27年第21問〕	506
8 都市計画法⑧（都市計画の種類と内容・決定）	〔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（違反建築物等に対する措置・単体規定）	〔令和2年第21問〕	512
11 建築基準法③（単体規定）	〔平成27年第20問改題〕	514
12 建築基準法④（集団規定）	〔平成25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	〔平成26年第42問〕	526
18 警備業法①	〔平成26年第24問〕	528
19 警備業法②	〔平成25年第24問〕	530
20 警備業法③（警備業務）	〔平成27年第24問〕	532
21 警備業法④（警備業務）	〔平成28年第24問〕	534
22 マンションに関わる法令①	〔平成28年第41問〕	536
23 マンションに関わる法令②	〔平成30年第41問改題〕	538

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

<b>51</b>	排水設備①	〔平成30年第44問〕	594
<b>52</b>	排水設備②	〔平成25年第43問〕	596
<b>53</b>	排水設備③	〔平成26年第44問〕	598
<b>54</b>	排水設備④	〔平成27年第44問〕	600
<b>55</b>	排水設備⑤	〔平成28年第44問〕	602
<b>56</b>	排水設備⑥	〔令和元年第44問〕	604
<b>57</b>	排水設備⑦	〔令和2年第44問〕	606
<b>58</b>	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〕	608
<b>59</b>	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〕	610
<b>60</b>	電気設備等①（設備計画）	〔平成26年第45問〕	612
<b>61</b>	電気設備等②	〔平成27年第45問〕	614
<b>62</b>	電気設備等③	〔平成30年第45問〕	616
<b>63</b>	その他の設備等①（換気・給湯設備）	〔令和2年第45問〕	618
<b>64</b>	その他の設備等②（総合）	〔平成28年第45問〕	620
<b>65</b>	その他の設備等③（マンションの各種設備）	〔令和元年第45問〕	622
<b>66</b>	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〕	624
<b>67</b>	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〕	626
<b>68</b>	その他の設備等⑥（マンションの計画手法）	〔令和2年第42問〕	628
<b>69</b>	長期修繕計画作成ガイドライン①	〔平成26年第38問〕	630
<b>70</b>	長期修繕計画作成ガイドライン②	〔令和2年第38問〕	632
<b>71</b>	長期修繕計画作成ガイドライン③	〔令和元年第36問〕	634
<b>72</b>	長期修繕計画作成ガイドライン④	〔平成28年第39問〕	636
<b>73</b>	修繕積立金ガイドライン①	〔平成26年第39問〕	638
<b>74</b>	修繕積立金ガイドライン②	〔平成27年第39問〕	640
<b>75</b>	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〕	642
<b>76</b>	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〕	644
<b>77</b>	長期修繕計画の作成等・修繕設計	〔平成30年第38問〕	646

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

105	大規模修繕⑳(室内環境) .....	[令和2年第41問]	702
106	大規模修繕㉑(防犯) .....	[平成29年第24問改題]	704
107	大規模修繕㉒(防犯) .....	[平成30年第24問]	706
108	大規模修繕㉓(共同住宅の防犯指針) .....	[令和元年第24問]	708
109	大規模修繕㉔(共同住宅の防犯指針) .....	[令和2年第24問]	710
110	マンションの構造① .....	[平成29年第40問]	712
111	マンションの構造②(耐震改修) .....	[平成28年第40問]	714
112	マンションの構造③(耐震改修) .....	[平成25年第41問]	716
113	マンションの構造④(維持管理) .....	[平成30年第36問]	718
114	マンションの構造⑤ .....	[令和元年第41問]	720
115	マンションの構造⑥ .....	[平成25年第42問]	722
116	マンションの構造⑦ .....	[平成30年第40問改題]	724
117	マンションの構造⑧ .....	[令和2年第40問]	726
118	マンションの構造⑨(耐震等) .....	[平成26年第40問]	728
119	マンションの構造⑩(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 .....	[令和2年第47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

<b>8</b> マンション管理士③（登録等）……………	[平成27年第47問]	750
<b>9</b> マンション管理士④（登録等）……………	[令和2年第48問]	752
<b>10</b> マンション管理士⑤（罰則等）……………	[平成25年第48問]	754
<b>11</b> マンション管理士⑥（罰則等）……………	[平成28年第47問]	756
<b>12</b> マンション管理士⑦（罰則等）……………	[平成29年第47問]	758
<b>13</b> マンション管理士⑧……………	[令和元年第49問]	760
<b>14</b> 管理業務主任者①……………	[平成25年第49問]	762
<b>15</b> 管理業務主任者②……………	[令和元年第50問]	764
<b>16</b> マンション管理業者・管理業務主任者……………	[平成27年第48問]	766
<b>17</b> マンション管理士・管理業者・管理業務主任者等…	[令和2年第50問]	768
<b>18</b> マンション管理業者①……………	[平成26年第49問]	770
<b>19</b> マンション管理業者②……………	[令和2年第46問]	772
<b>20</b> 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問改題]	774
<b>21</b> 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問改題]	776
<b>22</b> マンション管理業者の業務③……………	[令和元年第47問改題]	778
<b>23</b> マンション管理業者の業務④……………	[平成25年第50問]	780
<b>24</b> マンション管理業者の業務⑤……………	[平成29年第50問]	782
<b>25</b> マンション管理業者の業務⑥……………	[平成28年第48問]	784
<b>26</b> マンション管理業者の業務⑦……………	[平成29年第48問]	786
<b>27</b> マンション管理業者の業務⑧……………	[平成30年第47問]	788
<b>28</b> 罰則（総合）……………	[平成27年第49問]	790
<b>29</b> マンション管理業者の団体……………	[平成27年第50問]	792
<b>30</b> マンション管理適正化推進センターの業務①……………	[平成29年第49問]	794
<b>31</b> マンション管理適正化推進センターの業務②……………	[令和元年第48問]	796
<b>32</b> 雑則……………	[平成26年第50問]	798
<b>33</b> 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]	800
<b>34</b> 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]	802



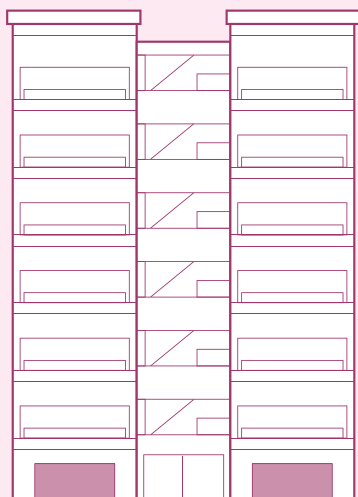
35	マンションの管理の適正化に関する指針③	…………… [令和2年第49問]	804
36	マンションの管理の適正化に関する指針④	…………… [平成30年第49問]	806
37	マンションの管理の適正化に関する指針⑤	…………… [平成26年第46問改題]	808
38	マンションの管理の適正化に関する指針⑥	…………… [令和元年第46問]	810
39	マンションの管理の適正化に関する指針⑦	…………… [平成29年第46問]	812
40	マンションの管理の適正化に関する指針⑧	…………… [平成28年第46問]	814

# 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）
- \* 被災マンション法  
……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）
- \* 建築物省エネ法……建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53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 A B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、A B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、A B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

頻出

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**（社会の秩序や道德観念に反する）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、120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（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が精神上の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法律行為 → 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**がした法律行為は**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）がした法律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がした法律行為については、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①



CHECK!

R2-問12



Aは、甲マンションの1室を所有し、Aの子Bと同室に居住しているが、BがAから代理権を与えられていないにもかかわらず、Aの実印を押捺した委任状を作成し、Aの代理人と称して同室を第三者Cに売却する契約を締結し、登記も移転した。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、正しいものはどれか。

- ① Bが作成したAの委任状を真正なものとCが信じ、かつ信じたことに過失がないときには、当該売買契約は有効である。
- ② 当該売買契約締結後に、Aが死亡し、BがAを単独で相続した場合、売買契約は相続とともに当然有効となる。
- ③ Cが、マンションの同室をA C間の売買事情を知らないDに転売した場合、DがCの所有権登記を信じ、信じたことに過失もないときは、AはDに自らの権利を主張できない。
- ④ 売買契約後にBに代理権がなかったことを知ったCが、Aに対し「7日以内に追認するかどうかを確答して欲しい」旨の催告をしたが、Aがその契約の内容を判断する能力があるにもかかわらず、その期間内に確答しなかったときは、その契約を追認したものとみなされる。

- ① **誤り** 「表見代理が成立するには、相手方が善意・無過失であっても、本人に一定の帰責性が必要である」

表見代理の成立には、本人に一定の帰責性が必要とされており（本肢は認められない）、①代理権授与表示による表見代理等（民法109条）、②権限外の行為の表見代理（110条）、③代理権消滅後の表見代理等（112条）に限定される。さらに、相手方が善意・無過失でなければならない。

- ② **正しい** **無権代理人が本人を単独で相続**した場合、無権代理人は、本人自ら法律行為をしたのと同様の地位が生じるため、本人としての地位に基づいて、無権代理行為の追認を拒絶できない（判例）。したがって、無権代理行為は当然有効となり、無権代理人に効果帰属する。

- ③ **誤り** 「AはDに自らの権利を主張できない」 → 「主張できる」

表見代理によって保護されるべき相手方は、無権代理人の**直接の相手方**に限られ、転得者は含まれない（判例）。表見代理は（無権）代理人に代理権があると信託して取引をした相手方を保護する制度であるため、保護の対象は無権代理人の**直接の相手方**に限られる。転得者は、（無権）代理人と直接の取引をしておらず、代理権があると信託する機会がないため、保護の対象から除外される。

- ④ **誤り** 「追認したものとみなされる」 → 「追認を拒絶したものとみなされる」

無権代理人の相手方は、本人に対し、相当の期間を定めて、その期間内に追認をするかどうかを確答すべき旨の催告ができる。そして、本人がその期間内に確答をしないときは、追認を**拒絶**したものとみなされる（114条）。

## 4

## 無権代理②



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。

**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に、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。

## 5

## 時効(消滅時効)



CHECK!

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2項参照）。なお、訴えが却下されたり、訴えを取下げした場合でも、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項）。

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及び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）。



2021年度版

マンション管理士 項目別過去8年問題集

発行日 2021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 2021

管理コード 09584P-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。