

09585P-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!!

管理業務主任者 項目別過去8年問題集

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
マンダ・営業支援対策書籍
大手書店調べ 出

取り外しOK!!
2分冊

TAC
公式教材
TACメソッドを
ぎゅっとここに!

TAC管理業務主任者講座 編

TAC出版
TAC PUBLISHING Group

はじめに

本書は「**管理業務主任者**」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。

管理業務主任者における過去20回の本試験を見ると、当初は基本問題の出題が中心でしたが、近年は応用問題や個数問題など、幅広く、より練られた出題が増えています。本書をご利用いただくことは、単に「**過去の出題パターン**」を知るだけでなく、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、管理業務主任者試験合格のための「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。

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。

2021年2月

TAC 管理業務主任者講座

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。

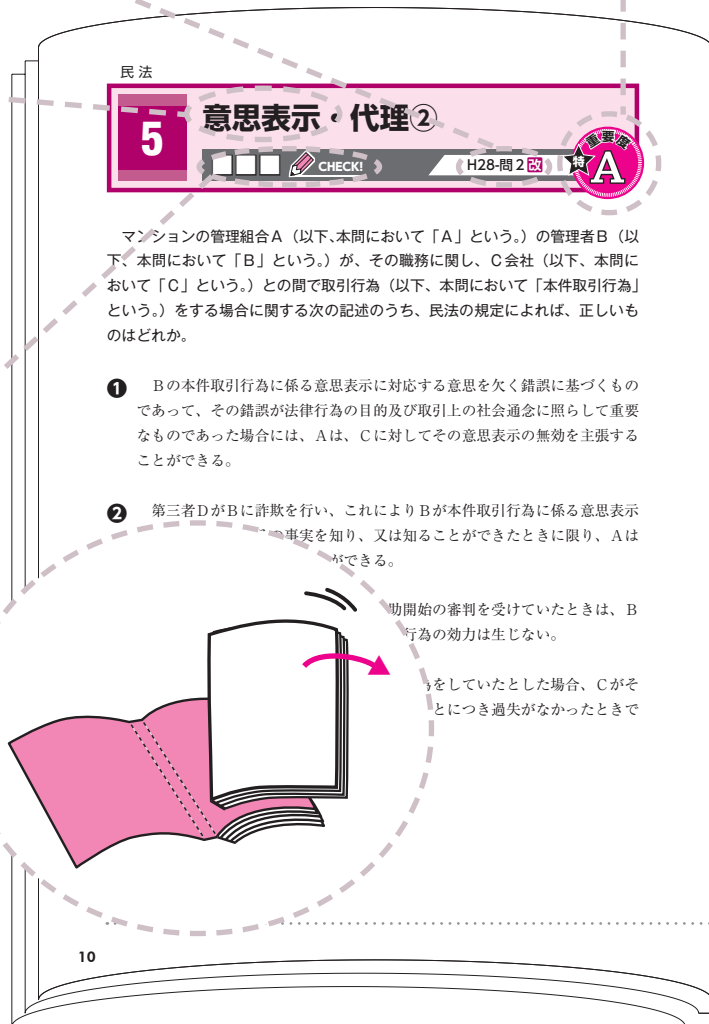
すべての問題に「重要度」表示（高いほうから「特A」～「C」）を設けました。まずは最も重要な「特A」から解いていくなど、学習の進捗度に応じてチャレンジしましょう。

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。



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

管理者が補助開始の審判を受けても、その代理権は消滅しない。

民法等

① 誤り「無効を主張できる」⇒「取り消すことができる」
意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なものであった場合は、原則として、**取り消すことができる**（民法95条1項）。本肢でいう管理組合Aに係る職務に関して、管理者Bは代理人となるが（区分所有法26条2項）、Bが相手方に対してした意思表示の効力が、**意思の不存在・錯誤・詐欺・強迫**またはある事情を知っていたこともしくは知らなかったことにつき過失があったことにより影響を受けると判断される場合、その事実の有無は、**代理人を基準に**決められる（民法101条1項）。したがって、本肢の場合、AはBに対し、意思表示の**取消**しができる。

② 正しい 代理行為の瑕疵については、①解説のとおり、代理人を基準に決められる。そして、**第三者が詐欺を行った場合、相手方がその事実を知り、または知ることができたときに限り**、その意思表示を取消しできる（96条2項）。したがって、第三者Dが、管理組合Aを代理する管理者Bに詐欺を行った本肢では、相手方Cが詐欺の事実を**知り、または知ることができた**ときに限り、AはBの意思表示を取消しできる。

③ 誤り「代理権は消滅しているのに、効力は生じない」
⇒「代理権は消滅せず、効力は生ずる」
代理権は、①本人の死亡（委任による代理の場合は、破産手続開始決定も）、②代理人の死亡・破産手続開始決定・**後見開始の審判**による場合に消滅する（111条、653条）。したがって、管理者Bが当該取引行為前に補助開始の審判を受けていたとしても、Bの代理権は消滅せず、取引行為の効力は生ずる。

④ 誤り「効力は生じない」⇒「効力は生ずる」
代理権の消滅は、善意の第三者に対抗できないが、当該第三者が過失によってその事実を知らなかったときは、対抗できる（『代理権消滅後の表見代理』112条1項）。しかし、本肢のCは、Bが管理者を解任され、代理権が消滅したことについて**善意・無過失**なので、本件取引行為の効力は**生ずる**。

【表見代理が成立する場合】

(1)代理権限との表示による表見代理（109条1項）	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
(2)権限外の行為の表見代理（110条）	代理人が、与えられた代理権の範囲を越えて代理行為をした場合
(3)代理権消滅後の表見代理（112条1項）	代理人だった者が、代理権がなくなってもかわらず、代理行為を行った場合

※(1)や(3)の場合で、「表示された代理権の範囲を越えたとき」や「消滅前の代理権の範囲を越えたとき」でも、相手方に「第三者がその行為についてその他人の代理権があると信ずべき正当な理由があれば、表見代理が成立する（109条2項、112条2項）。

正解 ②



目 次

はじめに (3)	
本書の特長 (4)	
管理業務主任者本試験・年度別索引 (23)	
凡 例 (31)	

【第 1 分 冊】

第1編 民 法 等

1 制限行為能力者① (成年被後見人・被保佐人) ……	[令和 2 年第 3 問]	2
2 制限行為能力者② (被保佐人) ……	[平成28年第 1 問]	4
3 意思表示 ……	[平成29年第 3 問改題]	6
4 意思表示・代理① ……	[平成25年第 1 問改題]	8
5 意思表示・代理② ……	[平成28年第 2 問改題]	10
6 代理① ……	[平成29年第 4 問]	12
7 代理② ……	[平成30年第 4 問改題]	14
8 代理③ (無権代理) ……	[平成26年第 2 問]	16
9 代理④ (無権代理) ……	[令和 2 年第 5 問]	18
10 代理⑤ (無権代理) ……	[平成27年第 1 問改題]	20
11 時効① (時効の更新) ……	[平成25年第10問改題]	22
12 時効② (時効の更新) ……	[平成29年第11問改題]	24
13 時効③ (消滅時効) ……	[平成27年第10問改題]	26
14 時効④ (時効の更新・完成猶予) ……	[令和元年第11問改題]	28
15 時効⑤ (消滅時効等) ……	[平成28年第 3 問改題]	30
16 時効⑥ (消滅時効) ……	[平成30年第39問改題]	32
17 所有権と共有① ……	[平成26年第 3 問]	34

18 所有権と共有②	〔平成29年第1問〕	36
19 所有権と共有③	〔平成28年第4問〕	38
20 先取特権	〔平成27年第2問〕	40
21 留置権	〔令和元年第4問〕	42
22 債務不履行①	〔平成30年第3問改題〕	44
23 債務不履行②（契約解除）	〔令和2年第6問〕	46
24 解約手付	〔平成30年第2問改題〕	48
25 契約不適合責任①	〔平成26年第40問改題〕	50
26 契約不適合責任②	〔平成27年第41問改題〕	52
27 契約不適合責任③	〔平成29年第41問改題〕	54
28 契約不適合責任④	〔平成30年第40問改題〕	56
29 債権の消滅（弁済・供託）	〔平成27年第4問改題〕	58
30 債権者代位権	〔平成27年第3問改題〕	60
31 連帯債務・保証債務	〔平成29年第5問改題〕	62
32 保証契約	〔令和元年第5問〕	64
33 不法行為①（使用者責任）	〔平成26年第6問〕	66
34 不法行為②	〔平成25年第6問〕	68
35 不法行為③	〔平成29年第2問〕	70
36 不法行為④	〔令和2年第4問〕	72
37 不法行為⑤	〔令和元年第3問〕	74
38 不法行為⑥	〔平成30年第6問〕	76
39 不法行為⑦（判例）	〔令和2年第39問〕	78
40 不当利得・その他	〔平成25年第3問〕	80
41 委任①	〔平成26年第5問〕	82
42 委任②	〔平成29年第6問〕	84
43 委任③	〔平成30年第1問〕	86
44 請負①	〔平成25年第5問改題〕	88

45 請負②	〔平成28年第 5 問改題〕	90
46 請負③	〔令和 2 年第 2 問〕	92
47 相続①	〔令和 2 年第 1 問〕	94
48 相続②	〔令和元年第 1 問〕	96
49 贈与①	〔平成27年第 5 問改題〕	98
50 贈与②	〔令和元年第 2 問改題〕	100
51 相続・対抗要件	〔平成28年第 6 問〕	102
52 物権変動の対抗要件・意思表示	〔平成26年第 1 問改題〕	104
53 賃貸借契約①（民法・借地借家法）	〔平成25年第 4 問〕	106
54 賃貸借契約②	〔平成26年第 4 問改題〕	108
55 賃貸借契約③	〔平成30年第 5 問〕	110
56 同時履行の抗弁権	〔令和元年第 6 問〕	112

第 2 編 区分所有法等

1 区分所有建物①（共用部分）	〔令和 2 年第34問〕	116
2 区分所有建物②（共用部分の管理）	〔平成26年第36問〕	118
3 区分所有建物③（先取特権）	〔平成27年第38問〕	120
4 区分所有建物④（先取特権）	〔平成29年第35問〕	122
5 区分所有建物⑤（特定承継人の責任）	〔平成30年第34問〕	124
6 区分所有建物⑥（敷地）	〔平成26年第34問〕	126
7 区分所有建物⑦（敷地）	〔平成29年第34問〕	128
8 区分所有建物⑧（敷地）	〔令和 2 年第35問〕	130
9 区分所有建物⑨（敷地利用権）	〔平成29年第36問〕	132
10 区分所有建物⑩（管理所有）	〔令和 2 年第36問〕	134
11 区分所有建物・管理者・管理組合等（区分所有者の責任）	〔令和 2 年第37問〕	136

12	管理組合法人①	〔平成26年第32問〕	138
13	管理組合法人②	〔平成29年第30問〕	140
14	管理組合法人③	〔令和元年第38問〕	142
15	管理組合法人④	〔平成25年第36問〕	144
16	管理組合法人⑤	〔平成27年第30問〕	146
17	管理組合法人⑥	〔平成28年第36問〕	148
18	管理組合法人⑦	〔平成29年第38問〕	150
19	管理組合法人⑧	〔平成27年第37問〕	152
20	集会および規約①（集会）	〔令和2年第29問〕	154
21	集会および規約②（駐車場）	〔平成26年第35問〕	156
22	集会および規約③	〔平成27年第33問〕	158
23	集会および規約④	〔平成28年第33問〕	160
24	集会および規約⑤	〔令和元年第37問〕	162
25	集会および規約⑥	〔平成29年第37問〕	164
26	集会および規約⑦	〔平成28年第34問〕	166
27	集会および規約⑧（特別の影響）	〔平成27年第29問〕	168
28	集会および規約⑨（公正証書による原始規約）	〔令和2年第38問〕	170
29	義務違反者に対する措置①	〔平成28年第38問〕	172
30	義務違反者に対する措置②	〔平成25年第39問〕	174
31	区分所有建物の復旧	〔平成30年第36問〕	176
32	区分所有建物総合①	〔平成28年第37問〕	178
33	区分所有建物総合②（期間）	〔平成26年第31問〕	180
34	区分所有建物総合③（判例）	〔平成26年第39問〕	182
35	区分所有建物総合④（判例）	〔平成27年第39問〕	184
36	区分所有建物総合⑤（判例）	〔平成28年第39問〕	186
37	区分所有建物総合⑥（理事長の解任・判例）	〔令和元年第39問〕	188
38	団地①（団地管理組合）	〔平成25年第31問〕	190

39 団地②（一括建替え決議）	〔平成27年第36問〕	192
40 団地③（一括建替え決議）	〔平成29年第39問〕	194
41 罰則①	〔平成26年第38問改題〕	196
42 罰則②	〔令和元年第35問〕	198
43 建替え等円滑化法①	〔平成27年第42問〕	200
44 建替え等円滑化法②	〔令和元年第43問〕	202
45 建替え等円滑化法③	〔平成29年第42問〕	204

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①	〔平成25年第43問〕	208
2 不動産登記法②	〔平成28年第43問〕	210
3 不動産登記法③	〔平成30年第44問〕	212
4 不動産登記法④	〔令和2年第40問〕	214
5 借地借家法①（借家権）	〔平成30年第42問〕	216
6 借地借家法②（借家権）	〔令和2年第43問〕	218
7 借地借家法③（借家権）	〔平成26年第43問〕	220
8 借地借家法④（借家権）	〔平成25年第42問〕	222
9 借地借家法⑤（借家権）	〔平成28年第40問〕	224
10 借地借家法⑥（借家権）	〔平成27年第6問〕	226
11 借地借家法⑦（定期借家権）	〔平成27年第44問〕	228
12 借地借家法⑧（定期借家権）	〔平成29年第44問〕	230
13 借地借家法⑨（定期借家権）	〔令和元年第42問〕	232
14 品確法①（目的）	〔令和2年第25問〕	234
15 品確法②（住宅性能表示制度）	〔平成28年第24問〕	236
16 品確法③	〔平成26年第41問改題〕	238

17	品確法④	〔平成29年第40問改題〕	240
18	品確法⑤	〔令和元年第40問改題〕	242
19	宅地建物取引業法①（媒介契約）	〔平成26年第45問〕	244
20	宅地建物取引業法②（重要事項の説明等）	〔令和2年第45問〕	246
21	宅地建物取引業法③（重要事項の説明）	〔平成28年第45問改題〕	248
22	宅地建物取引業法④（重要事項の説明）	〔令和元年第45問〕	250
23	宅地建物取引業法⑤（重要事項の説明）	〔平成25年第45問改題〕	252
24	宅地建物取引業法⑥（重要事項の説明）	〔平成27年第45問改題〕	254
25	宅地建物取引業法⑦（重要事項の説明等）	〔平成29年第45問〕	256
26	宅地建物取引業法⑧（重要事項の説明等）	〔平成30年第45問〕	258
27	宅地建物取引業法⑨（契約不適合責任）	〔平成25年第40問改題〕	260
28	宅地建物取引業法⑩（契約不適合責任）	〔平成28年第41問改題〕	262
29	瑕疵担保履行法	〔令和元年第20問〕	264
30	消費者契約法①	〔平成28年第42問〕	266
31	消費者契約法②	〔平成30年第41問〕	268
32	消費者契約法③	〔平成26年第44問〕	270
33	個人情報保護法①	〔平成30年第43問〕	272
34	個人情報保護法②	〔平成25年第41問改題〕	274
35	個人情報保護法③	〔平成27年第43問〕	276
36	個人情報保護法④	〔令和2年第41問〕	278
37	アフターサービス	〔平成27年第40問改題〕	280
38	標準管理委託契約書①	〔平成26年第9問〕	282
39	標準管理委託契約書②	〔平成29年第28問〕	284
40	標準管理委託契約書③	〔平成27年第9問〕	286
41	標準管理委託契約書④（維持修繕）	〔平成30年第8問〕	288
42	標準管理委託契約書⑤（維持修繕）	〔令和2年第9問〕	290
43	標準管理委託契約書⑥（第三者への再委託）	〔令和2年第8問〕	292

44	標準管理委託契約書⑦（管理事務）	〔令和元年第7問〕	294
45	標準管理委託契約書⑧（総合）	〔平成30年第9問〕	296
46	標準管理委託契約書⑨	〔平成27年第7問〕	298
47	標準管理委託契約書⑩	〔平成25年第12問〕	300
48	標準管理委託契約書⑪	〔令和元年第13問〕	302
49	標準管理委託契約書⑫	〔平成29年第7問〕	304
50	標準管理委託契約書⑬	〔平成26年第7問改題〕	306
51	標準管理委託契約書⑭	〔平成25年第9問〕	308
52	標準管理委託契約書⑮	〔平成25年第8問改題〕	310
53	標準管理委託契約書⑯	〔平成27年第8問改題〕	312
54	標準管理委託契約書⑰	〔平成29年第9問〕	314
55	標準管理委託契約書⑱（事務管理業務等）	〔平成28年第9問〕	316
56	標準管理委託契約書⑲	〔平成29年第8問〕	318
57	標準管理委託契約書⑳	〔令和元年第9問〕	320
58	標準管理委託契約書㉑（管理事務の内容）	〔平成28年第8問〕	322
59	標準管理委託契約書㉒（契約解除・解約申入れ）	〔令和2年第7問〕	324
60	標準管理委託契約書㉓	〔平成26年第8問〕	326
61	標準管理委託契約書㉔	〔平成25年第7問〕	328
62	標準管理委託契約書㉕	〔令和元年第8問〕	330
63	標準管理委託契約書㉖（事務管理の内容）	〔平成28年第7問〕	332
64	標準管理委託契約書㉗（総合）	〔平成30年第7問〕	334
65	標準管理規約①（規約の類型）	〔平成30年第37問〕	336
66	標準管理規約②（専有部分）	〔平成28年第32問〕	338
67	標準管理規約③（専有部分）	〔平成30年第38問〕	340
68	標準管理規約④（専有部分・共用部分）	〔平成25年第32問〕	342
69	標準管理規約⑤（共用部分の工事）	〔令和元年第26問〕	344
70	標準管理規約⑥（共用部分の範囲）	〔令和元年第29問〕	346

71	標準管理規約⑦・区分所有法	[令和元年第36問]	348
72	標準管理規約⑧（共有持分割合）・区分所有法	[平成27年第35問]	350
73	標準管理規約⑨（駐車場）	[平成25年第29問]	352
74	標準管理規約⑩（専有部分の修繕等）・区分所有法	[令和元年第33問]	354
75	標準管理規約⑪（保存行為等）	[平成28年第29問]	356
76	標準管理規約⑫（必要箇所への立入り）	[平成28年第35問]	358
77	標準管理規約⑬（損害保険）・区分所有法	[平成26年第42問]	360
78	標準管理規約⑭（管理費・修繕積立金）	[令和元年第12問]	362
79	標準管理規約⑮（修繕積立金）	[平成25年第14問]	364
80	標準管理規約⑯（修繕積立金）	[平成26年第29問]	366
81	標準管理規約⑰（長期修繕計画の内容）	[平成25年第27問]	368
82	標準管理規約⑱（暴力団排除）・区分所有法	[平成30年第35問]	370
83	標準管理規約⑲（役員の職務）	[平成28年第30問]	372
84	標準管理規約⑳（監事の業務）	[令和元年第14問]	374
85	標準管理規約㉑（組合の役員）	[令和2年第13問]	376
86	標準管理規約㉒（総会の招集通知）・区分所有法	[令和2年第30問]	378
87	標準管理規約㉓（役員）・区分所有法	[平成26年第37問]	380
88	標準管理規約㉔（役員の任期）	[令和元年第34問]	382
89	標準管理規約㉕・区分所有法	[令和2年第33問]	384
90	標準管理規約㉖（役員）・区分所有法	[平成25年第33問]	386
91	標準管理規約㉗（理事長・理事会）	[平成29年第32問]	388
92	標準管理規約㉘（総会の議長）	[平成26年第33問]	390
93	標準管理規約㉙（総会への出席）・区分所有法	[平成29年第29問]	392
94	標準管理規約㉚（議決権行使者）	[平成30年第30問]	394
95	標準管理規約㉛（集会等）・区分所有法	[平成30年第33問]	396
96	標準管理規約㉜（共用部分の工事）・区分所有法	[平成26年第30問]	398
97	標準管理規約㉝（総会出席者）・区分所有法	[令和2年第32問]	400

98	標準管理規約 ³⁴ （総会の決議要件）……………	[令和2年第31問]	402
99	標準管理規約 ³⁵ （建替え経費・修繕積立金）……………	[平成28年第12問]	404
100	標準管理規約 ³⁶ （会計等）……………	[平成27年第12問]	406
101	標準管理規約 ³⁷ （規約の変更等）・区分所有法……………	[平成25年第38問]	408
102	標準管理規約 ³⁸ （共用部分の工事）・区分所有法……………	[平成30年第29問]	410
103	標準管理規約 ³⁹ （専用庭・駐車場）……………	[平成30年第32問]	412
104	標準管理規約 ⁴⁰ （専用部分等の工事）・区分所有法……………	[平成25年第35問]	414
105	標準管理規約 ⁴¹ （正当な理由）……………	[平成25年第37問]	416
106	標準管理規約 ⁴² （総会の議事録）……………	[平成27年第31問]	418
107	標準管理規約 ⁴³ （利益相反取引）……………	[令和元年第31問]	420
108	標準管理規約 ⁴⁴ （理事会）……………	[平成30年第31問]	422
109	標準管理規約 ⁴⁵ （役員の職務）……………	[平成29年第33問]	424
110	標準管理規約 ⁴⁶ （会計・役員）……………	[平成27年第13問改題]	426
111	標準管理規約 ⁴⁷ （会計・役員）……………	[平成25年第34問]	428
112	標準管理規約 ⁴⁸ （理事長）……………	[平成30年第12問]	430
113	標準管理規約 ⁴⁹ （監事の監査）……………	[平成26年第13問]	432
114	標準管理規約 ⁵⁰ （監事）……………	[平成29年第13問]	434
115	標準管理規約 ⁵¹ （会計等）……………	[平成25年第30問改題]	436
116	標準管理規約 ⁵² （会計等）……………	[令和2年第12問]	438
117	標準管理規約 ⁵³ （管理費等）……………	[平成29年第12問]	440
118	標準管理規約 ⁵⁴ （管理費等）……………	[平成30年第13問]	442
119	標準管理規約 ⁵⁵ （会計・承認）……………	[平成25年第13問改題]	444
120	標準管理規約 ⁵⁶ （会計等）……………	[平成26年第12問]	446
121	標準管理規約 ⁵⁷ （管理行為）……………	[平成27年第34問改題]	448
122	標準管理規約 ⁵⁸ （会計等）……………	[平成28年第13問]	450
123	標準管理規約 ⁵⁹ （閲覧請求）……………	[平成28年第31問]	452
124	標準管理規約 ⁶⁰ （団地型）……………	[平成27年第32問]	454



125	標準管理規約⑥①（団地型）	〔令和元年第30問〕	456
126	標準管理規約⑥②（団地型）	〔平成29年第31問〕	458
127	標準管理規約⑥③（複合用途型）	〔令和元年第32問〕	460
128	住宅宿泊事業	〔令和2年第42問〕	462

【第 2 分 冊】

第 4 編 管理組合の会計・財務等

1 仕訳①	〔平成27年第15問〕	466
2 仕訳②	〔令和 2 年第15問〕	468
3 仕訳③	〔平成28年第14問〕	470
4 仕訳④	〔平成29年第15問〕	472
5 仕訳⑤	〔令和元年第16問〕	474
6 仕訳⑥	〔平成25年第16問〕	476
7 仕訳⑦	〔平成30年第14問〕	478
8 仕訳⑧	〔令和元年第15問〕	480
9 仕訳⑨	〔平成29年第14問〕	482
10 仕訳⑩	〔令和 2 年第16問〕	484
11 仕訳⑪	〔平成26年第14問〕	486
12 仕訳⑫	〔平成28年第15問〕	488
13 仕訳⑬	〔平成25年第15問〕	490
14 仕訳⑭	〔平成27年第14問〕	492
15 仕訳⑮	〔平成30年第15問〕	494
16 仕訳⑯	〔平成26年第15問〕	496
17 管理費等の滞納処理①（訴訟提起）	〔令和 2 年第10問〕	498
18 管理費等の滞納処理②	〔平成28年第10問改題〕	500
19 管理費等の滞納処理③（少額訴訟）	〔平成27年第11問〕	502
20 管理費等の滞納処理④（少額訴訟）	〔平成29年第10問〕	504
21 管理費等の滞納処理⑤（少額訴訟）	〔令和 2 年第11問〕	506

22 管理費等の滞納処理⑥	〔令和元年第10問〕	508
23 管理費等の滞納処理⑦	〔平成26年第10問改題〕	510
24 管理費等の滞納処理⑧	〔平成30年第11問改題〕	512
25 管理費の支払義務①	〔平成25年第11問改題〕	514
26 管理費の支払義務②	〔平成28年第11問改題〕	516
27 管理費の支払義務③（管理費債権）	〔平成30年第10問〕	518
28 管理費の支払義務④	〔平成26年第11問改題〕	520
29 管理費の支払義務⑤	〔平成25年第2問〕	522
30 管理組合の税務①（消費税）	〔平成26年第16問〕	524
31 管理組合の税務②（消費税）	〔平成30年第16問〕	526
32 管理組合の税務③（消費税・法人税）	〔平成27年第16問〕	528
33 管理組合の税務④（消費税・法人税）	〔平成28年第16問〕	530
34 管理組合の税務⑤（消費税・法人税）	〔平成29年第16問〕	532
35 管理組合の税務⑥（消費税・法人税）	〔令和2年第14問〕	534

第5編 マンションの維持・保全等

1 建築基準法①（用語の定義）	〔平成25年第17問〕	538
2 建築基準法②（用語の定義）	〔令和2年第17問〕	540
3 建築基準法③（用語の定義〈算定方法〉）	〔平成26年第22問〕	542
4 建築基準法④（用語の定義〈算定方法〉）	〔平成27年第18問改題〕	544
5 建築基準法⑤（用語の定義〈建築物の階数等〉）	〔平成29年第17問〕	546
6 建築基準法⑥（建築確認）	〔令和2年第18問〕	548
7 建築基準法⑦（単体規定・換気設備）	〔平成25年第20問〕	550
8 建築基準法⑧・その他（換気）	〔令和2年第19問〕	552
9 建築基準法⑨（単体規定）	〔平成29年第18問〕	554

10	建築基準法⑩（単体規定・石綿等対策）	〔平成27年第19問〕	556
11	建築基準法⑪・その他（アスベスト）	〔令和2年第22問〕	558
12	建築基準法⑫（建蔽率・容積率等）	〔平成28年第17問〕	560
13	建築基準法⑬（容積率）	〔令和元年第19問〕	562
14	建築基準法⑭（日影規制）	〔平成30年第17問〕	564
15	建築基準法⑮（用途制限）	〔令和元年第18問〕	566
16	建築基準法⑯（維持保全）・標準管理委託契約書	〔平成29年第26問〕	568
17	建築基準法⑰（定期調査）	〔平成25年第26問改題〕	570
18	建築基準法⑱（建築設備等の報告・検査等）	〔平成29年第27問〕	572
19	建築士法①（設備設計）	〔平成26年第23問〕	574
20	建築士法②	〔令和元年第22問〕	576
21	耐震改修法	〔平成26年第25問〕	578
22	耐震診断の指針	〔平成28年第23問〕	580
23	長期優良住宅の普及の促進に関する法律	〔平成29年第25問〕	582
24	省エネ法	〔平成27年第25問改題〕	584
25	バリアフリー法①	〔平成30年第25問〕	586
26	バリアフリー法②	〔令和2年第24問〕	588
27	住生活基本法	〔平成30年第24問〕	590
28	地震保険に関する法律①	〔平成29年第43問〕	592
29	地震保険に関する法律②	〔令和元年第41問〕	594
30	エレベーター設備①	〔平成27年第24問〕	596
31	エレベーター設備②	〔平成28年第19問〕	598
32	消防法・消防用設備等①	〔平成25年第24問〕	600
33	消防法・消防用設備等②（防火管理者）	〔令和2年第20問〕	602
34	消防法・消防用設備等③	〔平成28年第26問〕	604
35	消防法・消防用設備等④	〔平成25年第18問〕	606
36	消防法・消防用設備等⑤（住宅用防災機器）	〔令和2年第21問〕	608

37	消防法・消防用設備等⑥	〔令和元年第24問〕	610
38	消防法・消防用設備等⑦	〔平成28年第22問〕	612
39	消防法・消防用設備等⑧	〔平成30年第23問〕	614
40	定期調査・検査・消防法	〔平成25年第21問改題〕	616
41	各種の法令①（総合）	〔平成25年第44問改題〕	618
42	各種の法令②（総合）	〔平成28年第44問〕	620
43	各種の法令③（総合）	〔令和元年第44問〕	622
44	各種の法令④（総合）	〔令和2年第44問〕	624
45	水道法・給水設備①（受水槽）	〔平成27年第21問〕	626
46	水道法・給水設備②（管理・点検）	〔平成27年第28問〕	628
47	水道法・給水設備③	〔平成25年第28問〕	630
48	水道法・給水設備④	〔平成28年第21問〕	632
49	水道法・給水設備⑤（給水装置）	〔平成30年第21問〕	634
50	給排水設備	〔平成27年第20問〕	636
51	給排水衛生設備①	〔平成30年第20問〕	638
52	給排水衛生設備②	〔令和2年第23問〕	640
53	排水設備①（用語）	〔平成25年第19問〕	642
54	排水設備②（雨水排水設備）	〔平成29年第22問〕	644
55	排水設備③（雨水排水設備）	〔令和元年第23問〕	646
56	排水設備④	〔平成28年第27問〕	648
57	排水設備⑤（排水管の洗浄方法）	〔平成26年第26問〕	650
58	浄化槽設備	〔平成29年第23問〕	652
59	電気設備①（電気の配線）	〔平成25年第23問〕	654
60	電気設備②（住宅用分電盤）	〔平成30年第22問〕	656
61	電気設備③	〔平成27年第22問〕	658
62	電気設備④（LEDランプ）	〔平成29年第24問〕	660
63	電気設備⑤（LEDランプ）	〔令和元年第25問〕	662

64	給湯設備	〔平成26年第19問〕	664
65	非常用照明装置等①	〔平成26年第20問〕	666
66	非常用照明装置等②	〔平成27年第23問〕	668
67	工事監理に関する標準業務	〔平成27年第27問〕	670
68	長期修繕計画作成ガイドライン①	〔令和2年第26問〕	672
69	長期修繕計画作成ガイドライン②	〔令和元年第27問〕	674
70	長期修繕計画作成ガイドライン③	〔平成26年第27問〕	676
71	長期修繕計画作成ガイドライン④	〔令和2年第27問〕	678
72	長期修繕計画作成ガイドライン⑤	〔令和2年第28問〕	680
73	長期修繕計画作成ガイドライン⑥	〔令和元年第28問〕	682
74	劣化現象とその原因	〔平成30年第26問〕	684
75	消費生活用製品安全法	〔平成28年第25問〕	686
76	音①	〔平成25年第22問〕	688
77	音②	〔平成29年第21問〕	690
78	防水①	〔平成28年第20問〕	692
79	防水②	〔平成30年第28問〕	694
80	内装制限	〔平成26年第17問〕	696
81	熱環境等	〔平成26年第21問〕	698
82	防犯	〔平成26年第24問〕	700
83	建築用板ガラス	〔平成26年第28問〕	702
84	窓サッシの改修工法	〔平成28年第28問〕	704
85	建築構造①（耐震改修）	〔平成30年第27問〕	706
86	建築構造②（定期調査・検査）	〔平成27年第26問〕	708
87	建築構造③（地震）	〔平成29年第20問〕	710
88	建築構造④（廊下・屋内階段）	〔平成28年第18問〕	712
89	建築構造⑤（階段）	〔令和元年第17問〕	714
90	建築構造⑥（マンションの構造等）	〔令和元年第21問〕	716

91 建築構造⑦（コンクリート）	〔平成25年第25問〕	718
92 建築構造⑧（コンクリート）	〔平成26年第18問〕	720
93 建築構造⑨（鉄筋コンクリート造）	〔平成27年第17問〕	722
94 建築構造⑩（鉄筋コンクリート）	〔平成30年第19問〕	724
95 建築構造⑪（鉄骨鉄筋コンクリート造）	〔平成29年第19問〕	726
96 建築構造⑫（補強コンクリートブロック造の塀）	〔平成30年第18問〕	728

第6編 マンション管理適正化法

1 用語の定義①	〔平成26年第47問〕	732
2 用語の定義②	〔平成29年第48問〕	734
3 用語の定義③	〔平成30年第47問〕	736
4 管理業務主任者①	〔平成26年第48問〕	738
5 管理業務主任者②	〔平成30年第46問〕	740
6 管理業務主任者③	〔平成27年第49問〕	742
7 管理業務主任者④	〔平成25年第48問〕	744
8 管理業務主任者⑤	〔平成26年第50問〕	746
9 管理業務主任者⑥	〔平成29年第49問〕	748
10 管理業務主任者⑦・主任者証	〔令和2年第46問〕	750
11 管理業の登録	〔令和2年第49問〕	752
12 管理業者の登録等	〔令和元年第50問〕	754
13 重要事項の説明①	〔平成30年第48問〕	756
14 重要事項の説明②	〔令和元年第48問〕	758
15 重要事項の説明③	〔平成26年第49問改題〕	760
16 重要事項の説明④	〔平成28年第50問改題〕	762
17 重要事項の説明・書面の交付①	〔平成25年第47問改題〕	764

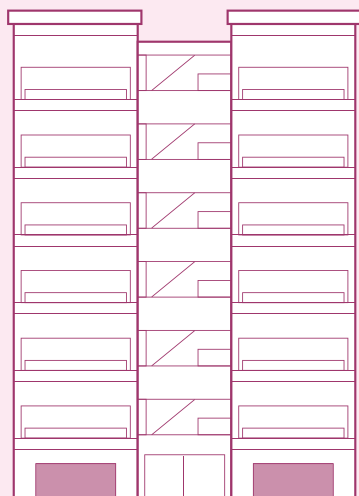
18	重要事項の説明・書面の交付②	〔令和2年第50問改題〕	766
19	書面の交付①	〔平成27年第47問改題〕	768
20	書面の交付②	〔平成29年第50問改題〕	770
21	管理事務の報告①	〔平成25年第49問〕	772
22	管理事務の報告②	〔平成27年第48問〕	774
23	管理事務の報告③	〔平成29年第47問〕	776
24	管理事務の報告④	〔平成28年第48問〕	778
25	管理事務の報告⑤	〔平成30年第50問改題〕	780
26	管理事務の報告⑥	〔令和元年第49問〕	782
27	マンション管理業者の業務①	〔平成27年第50問〕	784
28	マンション管理業者の業務②	〔平成28年第47問〕	786
29	マンション管理業者の業務③	〔令和2年第47問〕	788
30	財産の分別管理①	〔平成28年第49問〕	790
31	財産の分別管理②	〔令和元年第47問〕	792
32	財産の分別管理③	〔平成30年第49問〕	794
33	財産の分別管理④	〔令和2年第48問〕	796
34	監督処分	〔平成25年第50問〕	798
35	マンションの管理の適正化に関する指針①	〔平成28年第46問〕	800
36	マンションの管理の適正化に関する指針②	〔平成26年第46問改題〕	802
37	マンションの管理の適正化に関する指針③	〔令和元年第46問〕	804
38	マンションの管理の適正化に関する指針④	〔平成25年第46問〕	806
39	マンションの管理の適正化に関する指針⑤	〔平成27年第46問〕	808
40	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〕	810

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
……マンション管理適正化法第2条第1号イのマンション
- * 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
- * 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
- * 管理者等……マンション管理適正化法第2条第4号に規定する者
- * 管理事務……マンション管理適正化法第2条第6号に規定するもの
- * 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
- * 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）
- * 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）
- * 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）
- * 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13年国土交通省告示第1288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（単棟型）コメント（平成29年8月29日国土動指第27号・国住マ第33号。国土交通省土地・建設産業局長・同住宅局長通知）
- * 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。国土交通省土地・建設産業局長通知）
- * 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）
- * 自動車保管場所確保法
……自動車の保管場所の確保等に関する法律（昭和37年法律第145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）

第 1 編
民 法 等



1

制限行為能力者①(成年被後見人・被保佐人)



CHECK!

R2-問3



Aが所有するマンションの一住戸甲の売却に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① 成年被後見人であるAが、甲を第三者に売却した場合に、Aが成年後見人Bの事前の同意を得ていたときは、Aは、甲の売買を取り消すことができない。
- ② 行為能力者であるAが、Cを代理人として甲を第三者に売却した場合に、代理行為の時にCが被保佐人であったときは、Aは、Cの制限行為能力を理由に、甲の売買を取り消すことができる。
- ③ 被保佐人であるAが、保佐人Dの同意を得ることなく甲を売却した後に、相手方がAに対し、1箇月以上の期間を定めて、Dの追認を得るべき旨の催告をした場合において、Aがその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、Dがその行為を追認したものとみなされる。
- ④ 被保佐人であるAが甲を売却しようとした場合に、保佐人であるEが、Aの利益を害するおそれがないにもかかわらずこれに同意をしないときは、家庭裁判所は、Aの請求により、Eの同意に代わる許可を与えることができる。

Point

被保佐人が保佐人の追認を得る旨催告されたが**非通知**⇒**取消し**とみなす。

① 誤り 「取り消すことができない」⇒「できる」



成年被後見人の法律行為は、取り消すことができる（民法9条本文）。成年被後見人本人も、取消し可能である（120条1項）。そして、成年被後見人は同意の意味すら理解できない精神状態であるため、成年被後見人には同意権が与えられていない。したがって、成年被後見人Aは、成年被後見人Bの事前の同意を得ていた場合でも、甲の売買を取り消すことができる。

② 誤り 「取り消すことができる」⇒「できない」



制限行為能力者が代理人としてした行為は、行為能力の制限によっては取り消すことが**できない**（102条本文）。したがって、Aは、Cの制限行為能力を理由に、甲の売買を取り消すことができない。なお、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、取り消すことはできる（ただし書）。

③ 誤り 「追認したものとみなされる」⇒「取り消したものとみなされる」



制限行為能力者の相手方は、被保佐人に対して、1ヵ月以上の期間内にその保佐人の追認を得るべき旨の催告ができる。この場合、その被保佐人がその期間内にその追認を得た旨の**通知を発しない**ときは、その行為を「**取り消した**」ものとみなされる（20条4項）。したがって、Aが追認を得た旨の通知を発しないときは、Aの行為を取り消したものとみなされる。

④ 正しい 保佐人の同意を得なければならない行為について、保佐人が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求により、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる（13条3項）。

2

制限行為能力者②(被保佐人)



CHECK!

H28-問1



被保佐人が所有するマンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）の一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）の売却に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、誤っているものの組合せはどれか。

- ア 被保佐人が保佐人の同意を得ることなく甲を売却した場合、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。
- イ 保佐人の請求により、家庭裁判所が被保佐人のために甲の売却について当該保佐人に代理権を付与する旨の審判をするには、被保佐人の同意がなければならない。
- ウ 被保佐人が、保佐人の同意を得ることなく甲を売却した場合、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。
- エ 被保佐人が甲を売却する際に、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、又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。

① ア・ウ

② ア・エ

③ イ・ウ

④ イ・エ

Point

「制限行為能力者」＋「代理人・承継人・同意できる者」⇒取消権がある！

ア 誤り 「被保佐人に限られている」⇒「被保佐人に限られていない」



被保佐人がマンションを売却する等の重要な財産行為をする場合、その保佐人の同意を得なければならない（民法13条1項3号）。そして、保佐人の同意が必要であるにもかかわらず、その同意（またはこれに代わる許可）を得ないでした行為は、取り消すことができる（同4項）。この場合、制限行為能力者（他の制限行為能力者の法定代理人としてした行為にあっては、当該他の制限行為能力者を含む）に加えてその代理人・承継人・同意できる者（保佐人）も、取消しができる（120条1項）。したがって、本肢の「売買契約を取り消すことができる者」は、被保佐人本人に限られていない。

イ 正しい 家庭裁判所は、制限行為能力者本人（被保佐人）・配偶者・四親等内の親族・後見人・後見監督人・補助人・補助監督人・検察官・保佐人・保佐監督人の請求によって、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」の審判ができる（876条の4第1項、11条本文）。そして、本人以外の者の請求により家庭裁判所がこの審判をする場合には、本人の同意が必要となる（876条の4第2項）。

ウ 誤り 「追認したものとみなされる」⇒「取り消したものとみなされる」



被保佐人に対して、相手方は、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ができる。この場合、被保佐人がその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、その行為は「取り消した」ものとみなされる（20条4項）。

エ 正しい 被保佐人が、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は、その行為を取り消すことができない（21条）。

また、単に被保佐人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（判例）。

したがって、誤っているものの組合せはア・ウであり、正解は①となる。

正解 ①

3

意思表示



CHECK!

H29-問3改



売主Aと買主Bが、マンションの一住戸甲（以下、本問において「甲」という。）の売買契約（以下、本問において「本件契約」という。）を締結した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 本件契約が、AとBの通謀虚偽表示により締結された場合、Bが甲の所有者と称して、甲を、その事情を知らないCに譲渡したときであっても、AはCに対し、自己の所有権を主張することができる。
- ② 本件契約が、Bの強迫により締結された場合、Bが、甲を、その事情を知らないDに譲渡したときは、Aは、Bに対する意思表示を取り消したことをDに対抗することができない。
- ③ 本件契約が、Bの詐欺により締結された場合、Aに、それを信じたことに重大な過失があったときでも、Aは、売却の意思表示を取り消すことができる。
- ④ 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場合、Bにその錯誤による本件契約の取消しを主張する意思がなくても、Aは、原則として本件契約の取消しを主張することができる。

① 誤り 「AはCに対して、自己の所有権を主張できる」⇒「できない」

相手方と通じてした虚偽の意思表示（通謀虚偽表示）は無効であるが、その無効は、**善意の第三者に対抗できない**（民法94条）。したがって、Aは、A B間の契約が通謀虚偽表示で無効であることを、善意のCに対抗できない。

② 誤り 「AはDに対抗できない」⇒「Aは取消し前にDに対抗できる」

強迫による意思表示は**取り消す**ことができる（96条1項）。そして、その取消しは、**善意の第三者にも対抗できる**（96条3項反対解釈）。したがって、強迫により売却の意思表示をしたAは、Bに対する意思表示の取消しを、取消し前に譲り受けたDに対抗できる。

③ 正しい **詐欺**による意思表示は**取り消す**ことができる（96条1項）。このことは、意思表示をした者に、詐欺行為を信じたことに重大な過失があったとしても同じである。なぜなら、詐欺による「被害者」だからである。

④ 誤り 「Aは原則として取消しを主張できる」⇒「できない」

意思表示は、①意思表示に対応する意思を欠く「表示の錯誤」、または②表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する「動機の錯誤」に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なものであるときは、**取消し**できる（95条1項）。この②による意思表示の取消しは、その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り、取消しできる（同2項）。そして、錯誤による取消しを主張できるのは当該**表意者**（B）であり、相手方（A）からは、取消しを主張できない。錯誤による意思表示を取消しの対象とするのは、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である。



4

意思表示・代理①



CHECK!

H25-問1 改



マンションの管理組合法人A（以下、本問において「A」という。）が、マンション管理業者B（以下、本問において「B」という。）との間で管理委託契約（以下、本問において「本件契約」という。）締結の前に、Bが管理業務主任者（マンション管理適正化法第2条第9号に規定する者をいう。以下同じ。）をして、重要事項の説明をさせ、その後、本件契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

- ア 本件契約の締結前に開催した契約に関する重要事項についての説明会において、本件契約の内容について説明を行う管理業務主任者は、Bの復代理人である。
- イ 本件契約を締結したAを代表する理事Cは、Aの代理人ではない。
- ウ 本件契約を締結したAを代表する理事Cが本件契約締結後に行為能力の制限を受けたときは、その後、C以外のAの理事によって本件契約が追認されない限り、本件契約は効力を生じない。
- エ 本件契約を締結したAを代表する理事Cが、Bを他のマンション管理業者Dであると誤認して本件契約を締結し、本件契約の意思表示に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錯誤がある場合に、Cが誤認したことについて重大な過失がないときは、Aは錯誤を理由に本件契約を解除することができる。

① 一つ

② 二つ

③ 三つ

④ 四つ

Point

代表行為は「法人」の行為、代理行為は「本人とは別人格である代理人」の行為。

ア 誤り 「管理業務主任者は、マンション管理業者の復代理人ではなく履行補助者」
「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であれば、復代理人を選任できる（民法104条）。また、「法定代理人」は、自己の責任で復代理人を選任できる（105条前段）。しかし、民法・区分所有法上、管理業務主任者を「委任による代理人」または「法定代理人」であるとする規定は存在しない。したがって、管理業務主任者はマンション管理業者Bの復代理人ではない。

イ 正しい 理事は、管理組合法人を代表する（区分所有法49条3項）。「代表」は、本人（法人）と相対立する地位になく、「代表」の行為はそのまま本人の行為とみられている点で、「代理」とは異なる。



ウ 誤り 「追認されない限り、本件契約は効力を生じない」
⇒「追認がなくても、本件契約は効力を生じる」

「行為能力」とは、自ら単独で法律行為（契約締結等）ができる能力のことであるが、行為能力の有無は、法律行為（契約締結）の時点で問題にすれば足りる。したがって、本肢において、理事Cが本件契約締結後に行為能力の制限を受けた事実は、本件契約の効力に影響を与えない。

なお、民法上、「意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡し、意思能力を喪失し、または行為能力の制限を受けたときであっても、そのためにその効力を妨げられない（97条3項）」等の規定があるが、本問ではここまで検討する必要はない。

エ 誤り 「本件契約を解除できる」⇒「本件契約を取消しできる」

意思表示は、表示の錯誤または一定の動機の錯誤であって、法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要な錯誤があった場合は、取り消すことができるが、表意者に重大な過失があったときは、次の場合を除き、表意者は、自ら意思表示の取消しができない（95条3項）。

- ① 相手方が表意者に錯誤があることを知り、または重大な過失によって知らなかったとき
- ② 相手方が表意者と同一の錯誤に陥っていたとき

そして、代理行為の瑕疵は、代理人について決するとの規定（101条1項）は、代表者の行為についてもあてはまる。したがって、Aは、Cの錯誤を理由に、本件契約を取消しできるが、解除できない。

したがって、正しいものはイの一つであり、正解は①となる。

正解 ①

5

意思表示・代理②



CHECK!

H28-問2 改

特

重要度
A

マンションの管理組合A（以下、本問において「A」という。）の管理者B（以下、本問において「B」という。）が、その職務に関し、C会社（以下、本問において「C」という。）との間で取引行為（以下、本問において「本件取引行為」という。）をする場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- ① Bの本件取引行為に係る意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その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った場合には、Aは、Cに対してその意思表示の無効を主張することができる。
- ② 第三者DがBに詐欺を行い、これによりBが本件取引行為に係る意思表示をした場合、Cがその事実を知り、又は知ることができたときに限り、Aはその意思表示を取り消すことができる。
- ③ Bが、本件取引行為をする前に、補助開始の審判を受けていたときは、Bの代理権は消滅しているので、本件取引行為の効力は生じない。
- ④ Bが管理者を解任された後に本件取引行為をしていたとした場合、Cがその解任の事実を知らず、かつ知らなかったことにつき過失がなかったときでも、本件取引行為の効力は生じない。

Point

管理者が補助開始の審判を受けても、その代理権は消滅しない。

① 誤り 「無効を主張できる」→「取り消すことができる」

意思表示に対応する意思を欠く錯誤に基づくものであって、その錯誤が法律行為の目的および取引上の社会通念に照らして重要なものであった場合は、原則として、**取り消す**ことができる（民法95条1項）。本肢でいう管理組合Aに係る職務に関して、管理者Bは代理人となるが（区分所有法26条2項）、Bが相手方に対してした意思表示の効力が、**意思の不存在・錯誤・詐欺・強迫**またはある事情を知っていたこともしくは知らなかったことにつき過失があったことにより影響を受けると判断される場合、その事実の有無は、**代理人を基準**に決められる（民法101条1項）。したがって、本肢の場合、AはCに対し、意思表示の**取消し**ができる。

② **正しい** 代理行為の瑕疵については、①解説のとおり、代理人を基準に決められる。そして、**第三者が詐欺**を行った場合、**相手方がその事実を知り**、または**知ることができた**ときに限り、その意思表示を取消しできる（96条2項）。したがって、第三者Dが、管理組合Aを代理する管理者Bに詐欺を行った本肢では、相手方Cが詐欺の事実を**知り**、または**知ることができた**ときに限り、AはBの意思表示を取消しできる。

③ 誤り 「代理権は消滅しているので、効力は生じない」
→「代理権は消滅せず、効力は生ずる」

代理権は、①本人の死亡（委任による代理の場合は、破産手続開始決定も）、②代理人の死亡・破産手続開始決定・**後見開始**の審判による場合に消滅する（111条、653条）。したがって、管理者Bが当該取引行為前に補助開始の審判を受けていたとしても、Bの代理権は消滅せず、取引行為の効力は生ずる。

④ 誤り 「効力は生じない」→「効力は生ずる」

代理権の消滅は、善意の第三者に対抗できないが、当該第三者が過失によってその事実を知らなかったときは、対抗できる（「代理権消滅後の表見代理」112条1項）。しかし、本肢のCは、Bが管理者を解任され、代理権が消滅したことについて**善意・無過失**なので、本件取引行為の効力は**生ずる**。

【表見代理が成立する場合】

(1)代理権授与の表示による表見代理(109条1項)	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
(2)権限外の行為の表見代理(110条)	代理人が、与えられた代理権の範囲を越えて代理行為をした場合
(3)代理権消滅後の表見代理(112条1項)	代理人だった者が、代理権がなくなったにもかかわらず、代理行為を行った場合

※(1)や(3)の場合で、「表示された代理権の範囲を越えたとき」や「消滅前の代理権の範囲を越えたとき」でも、相手方に第三者がその行為についてその他の代理権があると信ずべき正当な理由があれば、表見代理が成立する（109条2項、112条2項）。

正解 ②

2021年度版

管理業務主任者 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（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 2021

管理コード 09585P-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。