

09586P-00

重要論点をモレなく制覇★「決め打ち」の1000問!!

[過去の全出題・20年分(H13～R2年)を徹底分析★

マンション管理士 問答セレクト1000



出題論点
完全網羅!

TACマンション管理士講座 編

2021
年度版

重要論点の
スピード攻略
&
基礎力UP!

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

マン資・管業受験対策書籍
大手書店調べ※



TAC出版

TAC PUBLISHING Group

はじめに

マンション管理士試験は、**合格率が8%前後の難関試験**であり、合格には十分な受験対策が必要となります。その際に不可欠となるのが「過去の本試験問題（過去問）を十分に検討すること」です。

本書は、当試験の創設以降**20年分のすべての過去問**から最新の出題傾向に基づいて重要問題を厳選し、簡潔でわかりやすい解説を加え、一問一答形式に編集した問題集です。本書に繰り返し取り組まれることで、本試験の出題範囲や出題レベルを把握し、頻出の出題項目に関する知識を**短期間で効率良くマスター**していただくことができます。

本書を手にされた皆さん、**合格の栄冠**を勝ち取られ、マンション管理士としてご活躍されることを願ってやみません。

2021年4月
TACマンション管理士講座

本書の執筆は、2021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（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

本書の効果的な利用法

1問ごとに4段階で「重要度」を表示しています。

- 重要度 S★★ 今年の出題が予想される最重要事項です！
- 重要度 A 過去に3回以上の出題実績がある頻出事項、もしくは2回の出題でも絶対押さえておくべき基本事項です。
- 重要度 B 過去2回の出題がある、もしくは1回の出題でもきちんと押さえておくべき事項です。
- 重要度 C 過去1回のみの出題ですが、今後も出題される可能性のある事項です。

第6章 マンション管理適正化法

1 総則

重要度 S★★

問 1

複数の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分および事務所・店舗の用に供する専有部分がある場合、それら全ての専有部分が賃貸されている場合であっても、その建物はマンションに該当する。

間違ったら必ず「レ」印をつけておきましょう。弱点のチェックと試験直前の補強に役立ちます。

過去20年分(H13～令和2年度)の全出題から頻出かつ重要な1000肢を厳選、インプット学習に便利な○×形式で収録しました。この1冊で合格のための基礎知識は、ぱっちりカバーできます。

重要度 S★★

問 2

人の居住の用に供される専有部分が1戸あるが、他の専有部分は別の区分所有者が事務所として使用している建物は、マンションである。

重要度 A

問 3

適正化法にいうマンションには、当該マンションの敷地および附属施設が含まれる。

その章で着目すべき論点を簡潔にまとめています。問題にチャレンジする前に一読すると理解がスムーズです。

「出題年度」を表示しています。

付属の赤シートで正解を隠してチャレンジしましょう。

設問に関連する知識をまとめています。

設問と対比させて覚えておきたい重要なポイントです。

CHECK POINT

ここでの学習では、区分所有法と対比させる視点が重要だ。特に、区分所有法の内容を変更する規定と標準管理規約独自の規定に注意しよう。

[H13]

答 1

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、「住戸番号を付した住戸」とする（標準管理規約単棟型7条1項）。

コモ注意！ 区分所有者は、その専有部分を「専ら住宅として使用するもの」とし、他の用途に供してはならない（12条）。

[H24]

答 2

規約および使用細則等の制定、変更または廃止は、総会の議決事項である（48条4号）。

比較しよう！ 規約の制定、変更または廃止は、総会の特別決議が必要であるが、使用細則等の制定、変更または廃止は、総会の普通決議で足りる。

[H18]

答 3

倉庫または車庫も専有部分となっているときは、倉庫（車庫）のみを他の区分所有者へ譲渡する場合を除き、住戸と倉庫（車庫）とを分離し、または専有部分と敷地

ポイントをしっかりとまとめた簡潔な解説です。特に重要なキーワードや暗記すべき数字は赤ゴシックで表記しています。赤シートをかいざせば、そのまま「穴埋め問題」として利用できます。

[H25]

答 20



敷地権付き区分建物についての所有権または担保権に係る権利に関する登記は、敷地権である旨の登記をした土地の敷地権についてされた登記としての効力を有するのが原則であるが、区分建物に関する敷地権の登記をする前に登記されたものについては効力を有しない（不動産登記法73条1項1号）。

学習の進捗と達成度を記録しておきましょう。

1回目

2回目

3回目

月 日： /20

月 日： /20

月 日： /20

233

※図は、いずれもサンプル図です。

目次

はじめに (3)

本書の効果的な利用法 (4)

マンション管理士試験 受験ガイダンス (9)

第1編 民法等・区分所有法等

第1章 民法等 135問 2

1 制限行為能力者 2	2 代理等 4
3 時効 8	4 共有・抵当権等 14
5 債務不履行等 20	
6 不可分債務・債権譲渡・債権の消滅 22	
7 売買契約 28	8 各種の契約・借地借家法 36
9 不法行為 54	10 相続 60

第2章 区分所有法等

(建替え等円滑化法・被災区分所有法) 247問

72

1 総則 72	2 共用部分等 86
3 敷地利用権 94	4 管理者 98
5 規約および集会 104	6 管理組合法人 124
7 義務違反者に対する措置 136	8 復旧および建替え 142
9 団地・罰則 150	10 マンション建替え等円滑化法 160
11 被災区分所有法 168	

第2編 マンション標準管理規約・管理事務に関する諸法令**第3章 マンション標準管理規約 159問** 178

- | | |
|---------------------------|-----|
| 1 専有部分等の範囲・敷地、共用部分等の共有・用法 | 178 |
| 2 管理 | 186 |
| 3 管理組合 | 196 |
| 4 会計 | 228 |
| 5 雜則 | 234 |
| 6 団地型・複合用途型 | 238 |

第4章 不動産登記法 21問 246**第5章 宅地建物取引業法・住宅品質確保法 8問** 256

- | | | | |
|------------|-----|----------------|-----|
| 1 宅地建物取引業法 | 256 | 2 住宅品質確保法（品確法） | 258 |
|------------|-----|----------------|-----|

第3編 マンション管理適正化法・マンション標準管理委託契約書等**第6章 マンション管理適正化法 93問** 264

- | | | | |
|------------------------------------|-----|------------|-----|
| 1 総則 | 264 | 2 マンション管理士 | 266 |
| 3 マンション管理業 | 274 | | |
| 4 マンション管理適正化推進センター・マンション管理業者の団体・雑則 | 292 | | |
| 5 マンション管理適正化指針 | 296 | | |

第7章 マンション標準管理委託契約書 22問 302**第8章 管理組合の会計・滞納管理費等の処理 30問** 312

- | | | | |
|-----------|-----|-------------|-----|
| 1 管理組合の会計 | 312 | 2 滞納管理費等の処理 | 318 |
|-----------|-----|-------------|-----|

目次

第4編 建物および設備の維持保全・関連諸法令

第9章 都市計画法	27問	328	
第10章 建築基準法等	68問	338	
1 建築基準法	338		
2 建築物省エネ法・バリアフリー法等	356		
第11章 設備・構造	154問	366	
1 エレベーター設備	366	2 水道法・給水設備	366
3 消防法・消防用設備等	382	4 排水設備・浄化槽法	392
5 電気設備	400	6 その他の設備	402
7 建築構造の分類等	408	8 建築材料	416
第12章 維持・保全	105問	418	
1 大規模修繕	418	2 劣化症状・診断	420
3 長期修繕計画	430	4 防犯・断熱・改修等	434

受験ガイダンス

マンション管理士は、専門知識を持って、管理組合の運営や建物の構造にかかる技術的な問題など、さまざまなマンションの管理に関して、管理組合の管理者等またはマンションの区分所有者等の相談に応じ、それらに対する助言・指導その他の援助を行うことを業務とする資格です。

マンション管理士として活動を行うには、マンション管理士試験に**合格**し、マンション管理士として**登録**する必要があります。

■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 マンションの管理に関する法令および実務に関すること 区分所有法、被災区分所有法、建替え等円滑化法、民法（取引、契約等マンション管理に関するもの）、不動産登記法、マンション標準管理規約、マンション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・第2章・第4章・第5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（集会の運営等）、管理組合の業務と役割（役員、理事会の役割等）、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3章・第7章・第8章
③ マンションの建物および附属施設の構造および設備に関すること 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9章～第12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、マンション管理適正化指針 等	第6章

マンション管理士試験 受験ガイダンス

■試験実施時期 11月29日(日) (令和2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>

■ここ数年の受験傾向 受験者数はほぼ1万2,000～1万5,000人、合格点は34～38点（直近の令和2年度は36点）、合格率は8～9%程度で、それぞれ推移しています。

[学習のポイント]

本試験の出題内容は、マンション管理全般にわたりますが、ある程度メリハリをつけて学習することが試験対策として効率的です。

具体的には、「試験の内容」の表のうち、本書の第1章～第8章に該当する①②④をまず重点的に学習しましょう。特に「区分所有法」と「マンション標準管理規約」を関連付けながらしっかり理解することが必要です。多少面倒でも、できるだけ条文を確認しながら知識を定着させましょう。また、本書の第9章～第12章に該当する③の分野は、出題範囲が広く難問が出題されることがあります。基本的な論点や過去問レベルの出題も多いのも特徴です。手を広げすぎず過去問演習を繰り返すことで、これらの問題を落とさないようになることが、ムリなくムダなく、短期間で合格するためのコツといえるでしょう。

[各章の学習方法]

第1章 民法等 民法のみを対象とする出題は例年6問程度ですが、「区分所有法」等の他の法律等との複合問題を含めると、12問程度の出題となります。民法はすべての法律の基礎となりますので、その基本的な理解がないと他の法律もマスターすることができません。ある程度時間をかけて学習し、特に頻出の重要テーマ（売買契約、賃貸借契約、不法行為、相続等）については、しっかり習熟しておきましょう。また、近年の改正点にも注意しておく必要があります。

第2章 区分所有法等（建替え等円滑化法・被災区分所有法）

「民法」や「マンション標準管理規約」との複合問題も含め、例年17問程度出題されています。区分所有法は、「マンション法」とも呼ばれ、マンション管理に関する最も基本的な法律であり、**合否を分ける科目**です。条文を参照しながらテキストの読み込みと過去問の演習に取り組んでおきましょう。「建替え等円滑化法」は、例年1問、建替組合・権利変換計画・敷地売却決議についての基本事項が出題されます。「被災区分所有法」は、ここ10年で見れば、平成23、26、29、30、令和元、2年に各1問出題されています。区分所有法の「建替え決議」と比較しながら、基本事項を押さえておきましょう。

第3章 マンション標準管理規約 「民法」や「区分所有法」との複合問題を含めて、例年9問程度出題されています。単純な知識を問う問題だけではなく、「区分所有法」の理解を前提とした、より深く考えさせるような問題も出題されています。また、近年の**改正点**にも注意をしておく必要があります。学習にあたっては、**条文を参照**しながら「区分所有法」と比較しつつ、**関係コメントも熟読**しておきましょう。

第4章 不動産登記法 例年1問出題されています。専門的で奥が深く、難問が出題されることがあります。受験対策としては、**登記の基本**（仕組みと手続）を理解した上で、頻出事項である**区分所有建物の登記の特徴**を押さえておきましょう。

第5章 宅地建物取引業法・住宅品質確保法 数年に1問程度の出題頻度です。「民法」の契約不適合責任の知識を前提として、その上で、「宅地建物取引業法」および「住宅品質確保法」について、それぞれ**過去に問われた内容**をきちんと押さえておきましょう。

第6章 マンション管理適正化法 例年5問出題されます。適正化法から4問、適正化指針から1問出題されることが多いです。網羅的な学習が必要ですが、**難易度はそれほど高くありません**ので、5問免除者ではない受験生は、ぜひとも**満点を狙いたい科目**です。

第7章 マンション標準管理委託契約書 出題されても1問ではあるのですが、**マンション管理士としてはきちんと知っておくべき内容**です。条文、別表や関係コメントについても読み込みをしてほしいところです。

マンション管理士試験 受験ガイダンス

第8章 管理組合の会計・滞納管理費等の処理 「管理組合の会計」は、例年2問出題されています。また、管理組合の税務について出題されることもありますので、**ここ数年の過去問**には、必ず目を通しておきましょう。「管理費等の滞納処理」は、例年2問程度の出題で、「民事訴訟法」等の訴訟関連の知識が問われます。やはり、**過去問の範囲**をきっちり押さえておきましょう。

第9章 都市計画法 例年1問出題されます。範囲は広いですが、過去問の範囲に絞って学習しましょう。特に**地域地区の内容**を確認しておきましょう。

第10章 建築基準法等 例年4問程度出題されます。「建築基準法」が2問、その他の建築関連法令（「建築物省エネルギー法」「バリアフリー法」「警備業法」等）から1問程度、それぞれ出題されます。詳細な知識が問われることもありますが、まずは**過去問の周辺知識**を押さえておきましょう。

第11章 設備・構造 例年5問程度の出題です。細かい知識に関する出題が多いものの、基本事項や過去問からの出題もよく見られるため、頻出である「エレベーター設備」「水道法・給水設備」「消防法・消防用設備等」「排水設備」「建築設備の分類等」についての**過去問**は必ず押さえておきましょう。

第12章 維持・保全 例年5問程度出題されます。マンションの劣化症状やその診断・改修方法、長期修繕計画に関する事項等が主な内容です。技術上の細かい知識が必要とされる出題もありますが、**過去問の範囲とその周辺の知識**を確実に押さえることが、最も効率的な対策となります。

第 1 編

民法等・ 区分所有法等

第1章 民法等

第2章 区分所有法等

(建替え等円滑化法・被災区分所有法)

1 制限行為能力者

重要度 B

問 1



甲マンションの一室に1人で住んでいる区分所有者Aは、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り、管理費を滞納している。この場合において、甲マンションの管理組合は、家庭裁判所にAの後見開始の審判を請求することができる。

重要度 B

問 2



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を締結した。本件請負契約を締結した時にAに意思能力がなかつた場合には、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。

重要度 B

問 3



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を締結した。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。



CHECK POINT

基本事項を学習した上で、頻出項目（時効、共有、債務不履行、契約不適合責任、不法行為、請負、賃貸借、相続）を事例を通して理解しておこう。

[H20]

答 1



家庭裁判所は、本人、配偶者、4親等内の親族、未成年後見人、未成年後見監督人、保佐人、保佐監督人、補助人、補助監督人または検察官の請求により、後見開始の審判をすることができる（民法7条）。管理組合は、後見開始の審判を請求できる者に含まれていない。

[H30]

答 2



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、Aは、本件請負契約の無効を主張できる。

[H30]

答 3



後見開始の審判を受けた者（成年被後見人）がした行為は取り消しができる（民法9条本文）。しかし、成年被後見人といえるには、後見開始の審判を受けることが必要であり（7条）、後見開始の審判がなされていない者がした行為は、たとえ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常況にあったとしても、取り消しできない。

2 代理等

重要度 B

問 4



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を締結した。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。

重要度 B

問 5



Aは、その子Bを代理人として、その所有するマンションの一室をCに売却することとした。この場合、Bが未成年者であっても、Aは、Bを代理人とすることができます。

重要度 B

問 6



Aは、認知症となり判断能力を欠く常況にある父親Bから何らの代理権を付与されていないのに、Bの代理人と称してB所有のマンションの一室をCに売却する売買契約を締結した場合、正常な判断能力を有するBの妻が当該売買契約を追認すれば、当該売買契約は、有効となる。

重要度 A

問 7



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。この場合において、表見代理の成立する要件が満たされているときは、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。

[H30]

答 4



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（判例、民法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、本件請負契約の**無効**を主張できる。

[H15]

答 5



任意代理の代理人は、**行為能力者**でなくてもよい（102条参照）。したがって、**未成年者**、成年被後見人等の制限行為能力者であっても、代理人となることができる。



ココも注意！ この場合、本人は代理人の制限行為能力を理由に代理行為を取り消すことはできない（102条）。

[H17]

答 6



本問の行為は、代理権のない代理人の行為であるので、**無権代理**である。この無権代理行為を追認することができるのは、**本人（B）のみ**である（113条1項）。したがって、Bの妻が追認しても、無権代理行為は、**有効**とはならない。



ココも注意！ 本人が無権代理行為を追認すれば、別段の意思表示がない限り、その行為は**契約の時に**さかのぼって有効となる（116条）。

[H27]

答 7



表見代理が成立する場合であっても、相手方は、**無権代理人に対する責任追及権**を選択的に行使することができる（最判S 62. 7. 7）。そしてこの場合、無権代理人は**表見代理**を主張して、自己の責任を免れることができない。

重要度 A

問

8



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。この場合において、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。

重要度 B

問

9



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。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の請求を拒むことができない。

重要度 A

問

10



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。この場合において、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。

[R2]

答 8



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、①代理権授与表示による表見代理（民法109条1項）、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（112条1項）に限定される。さらに、相手方が（無権）代理人に代理権が与えられていないことを知らず、かつ、知らなかつたことについて過失がなかった場合（**善意無過失**）でなければならない。Aの委任状を真正なものとCが過失なく信じても、当該委任状はBが（勝手に）作成したものである以上、Aに帰責性はなく、表見代理は成立しないため、当該売買契約は無効である。

[H27]

答 9



無権代理人が本人を単独で相続した場合、無権代理人が相続で承継した本人の**追認拒絶権**を行使して契約の**無効**を主張するには信義則に反するので、本人が自ら契約をしたとの同様の状態が生じ、無権代理行為は**当然に有効な契約**となる（最判S40.6.18）。したがって、無権代理人Aは、相手方Cからの所有権移転登記および引渡しの請求を拒むことができない。



ココも注意！

逆に、本人が無権代理人を単独で相続した場合、相続す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ので、本人は、追認を拒絶することができる（最判S37.4.20）。

[R2]

答 10



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頼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、代理権があると信頼する機会がないため、保護の対象から除外される。

重要度 S★★★

問 11



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。この場合において、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。

3 時効

重要度 S★★★

問 12



甲マンションの入居時に区分所有者全員で管理費等の滞納が発生したとしても時効を援用しない旨の合意をしていた場合は、当時の購入者である前区分所有者Cから201号室の譲渡を受けたBは、Cの滞納管理費等のうち時効が完成している分につき時効を援用することができない。

重要度 S★★★

問 13



夫Aと妻Bは、甲マンションの301号室の区分所有権を各1／2の持分で共有し、同室で生活をしているが、管理費および修繕積立金を滞納している。この場合、管理費と修繕積立金のいずれも月ごとに支払われるものであるが、その債権の消滅時効期間は管理費については5年、修繕積立金については10年である。

[R2]

答 11



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）。

[H17]

答 12



時効の利益は、**時効完成前**に、あらかじめ**放棄**することができない（146条）。したがって、入居時に「滞納管理費等が発生しても時効を援用しない」旨の合意をしていても、その合意は**無効**であるので、Bは、Cの滞納管理費等のうち時効が完成している分について、時効を援用できる。

**ココも注意！**

時効は、当事者が**援用**しなければ、裁判所がこれによって裁判をすることができない（145条）。つまり、時効の効果は、当事者の**援用**があってはじめて確定的に生ずる。

[H24]

答 13



債権は、債権者が①**権利**を行使できることを知った時から**5年間**行使しないとき、②**権利**を行使できる時から**10年間**行使しないときは、**時効**によって消滅する（民法166条）。管理費と修繕積立金で、時効期間に差はない。なお、支払期限（＝支払日）が定められている管理費・修繕積立金債権や地代・家賃の賃料債権などの一般の債権は、支払期限が到来すれば債権者は権利を行使できることを当然に知っているといえる。したがって、①は「支払期限（支払日）から5年」を指すことになる。

重要度 S★★

問 14



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いて、BがAに対し書面で支払の催告を行うときは、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。

重要度 B

問 15



夫Aと妻Bは、甲マンションの301号室の区分所有権を各1／2の持分で共有し、同室で生活をしているが、管理費および修繕積立金を滞納している場合、AおよびBが、滞納している管理費および修繕積立金の支払を「3ヶ月待ってほしい」と、口頭で管理組合に告げていたのみでは、時効は、その時から新たにその進行を始めない。

重要度 C

問 16



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いて、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しただけでは、時効の完成は猶予されない。

重要度 S★★

問 17



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いて、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。

[H29]

答 14



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**によるものでなくとも差し支えない。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ヶ月以内**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、時効の完成は**猶予**され、**確定判決等**により**更新**する（150条、147条1項1号・2項）。

[H24]

答 15



口頭で支払いの猶予を求めるのも、**債務の承認**に該当するので、消滅時効は**更新**する（152条1項）。

[H29]

答 16



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**完成を猶予**される（147条1項4号）。

[H29]

答 17



債務者は、債務の消滅時効の完成後に**債務の承認**をしたときは、**時効完成の事実**を知らなかつたとしても、その完成した消滅時効を援用することはできない（最判S41.4.20）。したがって、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ときは、時効完成の事実を知らなかつたとしても、以後、完成した消滅時効を主張することはできない。



ココも注意！ 同様に**時効完成の事実**を知らずに**債務を弁済**した場合も、以後、消滅時効を援用することができないため、すでに支払った滞納管理費等のうち時効が完成した分の返還を請求することはできない。

2021年度版 マンション管理士 一問一答セレクト1000

発行日 2021年5月1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 09586P-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。