

10071P-00

+2年分

読者様限定
ダウンロード
サービス付

★最新の法改正にきっちり対応
★詳しい解説で実力アップ

10

年分
(H24～
R3年)

の本試験を分解・テーマ別に構成



取り外しOK!!
2分冊

項目別過去8年問題集

管理業務主任者

TAC管理業務主任者講座 編

2022
年度版

徹底攻略!!
『狙われる
パターン』

売上シェア
No.1
マンガ・官能受験対策書籍
大手書店調べ ※



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（さらにデータ2年分＊を加え10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21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。

2022年2月 TAC 管理業務主任者講座

＊ 読者様限定ダウンロードサービス。詳細は（6）頁をご覧ください。

本書は、2022年2月現在施行されている法令等（2022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（2022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**】

【登録期限】2022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。

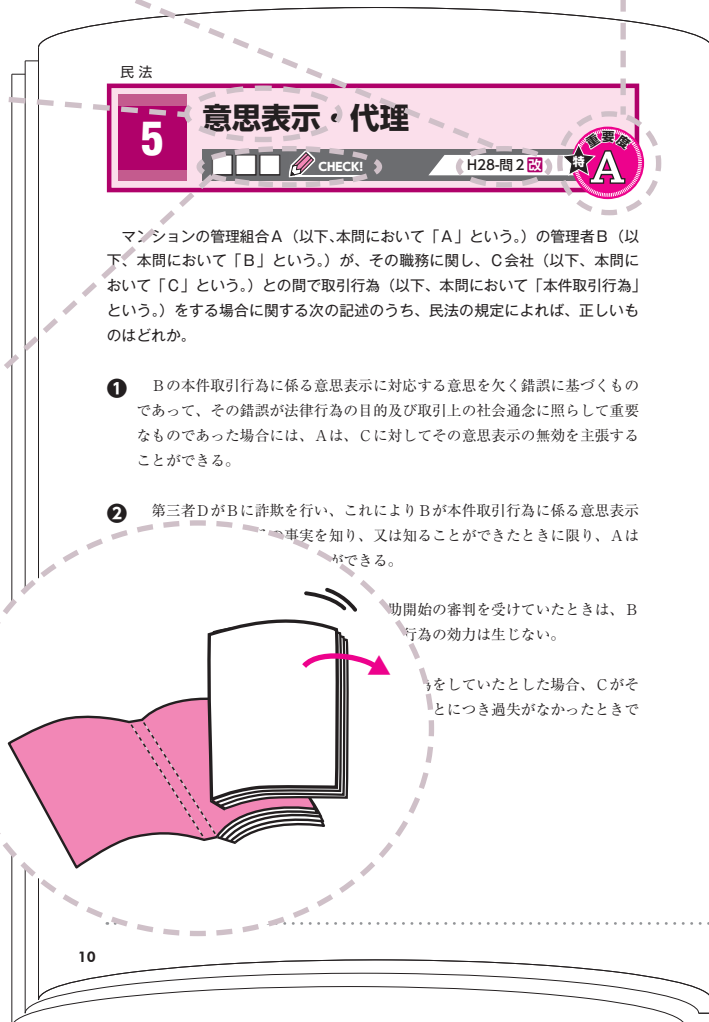
すべての問題に「**重要度**」表示（高いほうから「**特A**」～「**C**」）を設けました。まずは**最重要**の「**特A**」から解いていくなど、学習の進捗度に応じてチャレンジしましょう。

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

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

* 「平成24・25年度 本試験問題・解答解説」 ダウンロードサービスについて

本書ご利用の読者様限定で、本書未掲載の平成24・25年度分の本試験問題・解答解説をダウンロードサービスにてご提供いたします。

以下の要領でアクセスし、ダウンロードの上ご利用ください。

- ①「TAC出版」で検索、TAC出版Webページ「書籍販売サイトCyberBook Store(サイバーブックストア)」へアクセス。
- ②「各種サービス」より「書籍連動ダウンロードサービス」を選択し、「マシソン管理士/管理業務主任者」→『2022年度版 管理業務主任者 項目別過去8年問題集』と進み、パスワードを入力してください。

※本書冒頭「はじめに」でご案内している「法律改正点レジュメ」のパスワードとは異なります。ご注意ください。

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 (24)
- ・凡 例 (32)

【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① ……………	[平成29年第3問改題]	6
4 意思表示② ……………	[令和3年第1問]	8
5 意思表示・代理 ……………	[平成28年第2問改題]	10
6 代理① ……………	[令和3年第4問]	12
7 代理② ……………	[平成29年第4問]	14
8 代理③ ……………	[平成30年第4問改題]	16
9 代理④ (無権代理) ……………	[平成26年第2問]	18
10 代理⑤ (無権代理) ……………	[令和2年第5問]	20
11 代理⑥ (無権代理) ……………	[平成27年第1問改題]	22
12 時効① (時効の更新) ……………	[平成29年第11問改題]	24
13 時効② (消滅時効) ……………	[平成27年第10問改題]	26
14 時効③ (時効の更新・完成猶予) ……………	[令和元年第11問改題]	28
15 時効④ (消滅時効) ……………	[令和3年第5問]	30
16 時効⑤ (消滅時効等) ……………	[平成28年第3問改題]	32
17 時効⑥ (消滅時効) ……………	[平成30年第39問改題]	34



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

45 請負①	..... [平成28年第 5 問改題]	90
46 請負②	..... [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	..... [平成26年第 4 問改題]	106
54 賃貸借契約②	..... [平成30年第 5 問改題]	108
55 同時履行の抗弁権	..... [令和元年第 6 問]	110

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]	114
2 区分所有建物②（規約共用部分）	..... [令和 3 年第37問]	116
3 区分所有建物③（共用部分の管理）	..... [平成26年第36問]	118
4 区分所有建物④（共用部分等）	..... [令和 3 年第32問]	120
5 区分所有建物⑤（先取特権）	..... [平成27年第38問]	122
6 区分所有建物⑥（先取特権）	..... [平成29年第35問]	124
7 区分所有建物⑦（特定承継人の責任）	..... [平成30年第34問]	126
8 区分所有建物⑧（敷地）	..... [平成26年第34問]	128
9 区分所有建物⑨（敷地）	..... [平成29年第34問]	130
10 区分所有建物⑩（敷地）	..... [令和 2 年第35問]	132
11 区分所有建物⑪（敷地利用権）	..... [平成29年第36問]	134
12 区分所有建物⑫（管理所有）	..... [令和 2 年第36問]	136



13	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]	138
14	管理組合法人①	[平成26年第32問]	140
15	管理組合法人②	[平成29年第30問]	142
16	管理組合法人③	[令和元年第38問]	144
17	管理組合法人④	[令和3年第35問]	146
18	管理組合法人⑤	[平成27年第30問]	148
19	管理組合法人⑥	[平成28年第36問]	150
20	管理組合法人⑦	[平成29年第38問]	152
21	管理組合法人⑧	[平成27年第37問]	154
22	集会および規約①（集会）	[令和2年第29問]	156
23	集会および規約②（駐車場）	[平成26年第35問]	158
24	集会および規約③	[平成27年第33問]	160
25	集会および規約④	[平成28年第33問]	162
26	集会および規約⑤	[令和元年第37問]	164
27	集会および規約⑥	[平成29年第37問]	166
28	集会および規約⑦	[平成28年第34問]	168
29	集会および規約⑧（特別の影響）	[平成27年第29問]	170
30	集会および規約⑨（共用部分の重大変更・規約の変更）…	[令和3年第33問]	172
31	集会および規約⑩（公正証書による原始規約）	[令和2年第38問]	174
32	義務違反者に対する措置	[平成28年第38問]	176
33	区分所有建物の復旧	[平成30年第36問]	178
34	区分所有建物の建替え（売渡請求）	[令和3年第34問]	180
35	区分所有建物総合①	[平成28年第37問]	182
36	区分所有建物総合②（期間）	[平成26年第31問]	184
37	区分所有建物総合③（判例）	[平成26年第39問]	186
38	区分所有建物総合④（判例）	[平成27年第39問]	188
39	区分所有建物総合⑤（判例）	[平成28年第39問]	190

40 区分所有建物総合⑥（判例）	〔令和3年第39問〕	192
41 区分所有建物総合⑦（理事長の解任・判例）	〔令和元年第39問〕	194
42 団地①（一括建替え決議）	〔平成27年第36問〕	196
43 団地②（一括建替え決議）	〔平成29年第39問〕	198
44 罰則①	〔平成26年第38問改題〕	200
45 罰則②	〔令和元年第35問〕	202
46 建替え等円滑化法①	〔平成27年第42問〕	204
47 建替え等円滑化法②	〔令和元年第43問〕	206
48 建替え等円滑化法③	〔平成29年第42問改題〕	208

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28年第43問〕	212
2 不動産登記法②	〔平成30年第44問〕	214
3 不動産登記法③	〔令和2年第40問〕	216
4 借地借家法①（借家権）	〔平成30年第42問〕	218
5 借地借家法②（借家権）	〔令和2年第43問〕	220
6 借地借家法③（借家権）	〔令和3年第41問〕	222
7 借地借家法④（借家権）	〔平成26年第43問〕	224
8 借地借家法⑤（借家権）	〔平成28年第40問〕	226
9 借地借家法⑥（借家権）	〔平成27年第6問〕	228
10 借地借家法⑦（定期借家権）	〔平成27年第44問〕	230
11 借地借家法⑧（定期借家権）	〔平成29年第44問〕	232
12 借地借家法⑨（定期借家権）	〔令和元年第42問〕	234
13 賃貸住宅管理業法	〔令和3年第44問〕	236
14 品確法①（目的）	〔令和2年第25問〕	238

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

42	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〕	294
43	標準管理委託契約書⑦（管理事務）	〔令和元年第7問〕	296
44	標準管理委託契約書⑧（総合）	〔平成30年第9問〕	298
45	標準管理委託契約書⑨（費用負担・支払方法）	〔平成27年第7問〕	300
46	標準管理委託契約書⑩（報告等）	〔令和3年第13問〕	302
47	標準管理委託契約書⑪	〔令和元年第13問〕	304
48	標準管理委託契約書⑫	〔平成29年第7問〕	306
49	標準管理委託契約書⑬	〔平成26年第7問改題〕	308
50	標準管理委託契約書⑭	〔平成27年第8問改題〕	310
51	標準管理委託契約書⑮	〔平成29年第9問〕	312
52	標準管理委託契約書⑯（規約の提供等）	〔令和3年第7問〕	314
53	標準管理委託契約書⑰（事務管理業務等）	〔平成28年第9問〕	316
54	標準管理委託契約書⑱（災害時の対応）	〔令和3年第8問〕	318
55	標準管理委託契約書⑲	〔平成29年第8問〕	320
56	標準管理委託契約書⑳	〔令和元年第9問〕	322
57	標準管理委託契約書㉑（管理事務の内容）	〔平成28年第8問〕	324
58	標準管理委託契約書㉒（総合）	〔令和3年第6問〕	326
59	標準管理委託契約書㉓（契約解除・解約申入れ）	〔令和2年第7問〕	328
60	標準管理委託契約書㉔	〔平成26年第8問〕	330
61	標準管理委託契約書㉕	〔令和元年第8問〕	332
62	標準管理委託契約書㉖（事務管理の内容）	〔平成28年第7問〕	334
63	標準管理委託契約書㉗（総合）	〔平成30年第7問〕	336
64	標準管理規約①（規約の類型）	〔平成30年第37問〕	338
65	標準管理規約②（専有部分）	〔平成28年第32問〕	340
66	標準管理規約③（専有部分）	〔平成30年第38問〕	342
67	標準管理規約④（共用部分の工事）	〔令和元年第26問〕	344
68	標準管理規約⑤（共用部分の範囲）	〔令和元年第29問〕	346

69	標準管理規約⑥・区分所有法	〔令和元年第36問〕	348
70	標準管理規約⑦（共有持分割合）・区分所有法	〔平成27年第35問〕	350
71	標準管理規約⑧（専有部分の修繕等）・区分所有法	〔令和元年第33問改題〕	352
72	標準管理規約⑨（保存行為等）	〔平成28年第29問改題〕	354
73	標準管理規約⑩（必要箇所への立入り）	〔平成28年第35問〕	356
74	標準管理規約⑪（損害保険）・区分所有法	〔平成26年第42問〕	358
75	標準管理規約⑫（管理費・修繕積立金）	〔令和元年第12問〕	360
76	標準管理規約⑬（修繕積立金）	〔平成26年第29問〕	362
77	標準管理規約⑭（暴力団排除）・区分所有法	〔平成30年第35問〕	364
78	標準管理規約⑮（役員の職務）	〔平成28年第30問〕	366
79	標準管理規約⑯（監事の業務）	〔令和元年第14問〕	368
80	標準管理規約⑰（監事の職務）	〔令和3年第28問〕	370
81	標準管理規約⑱（組合の役員）	〔令和2年第13問〕	372
82	標準管理規約⑲（総会の招集通知）・区分所有法	〔令和2年第30問〕	374
83	標準管理規約⑳（役員）・区分所有法	〔平成26年第37問〕	376
84	標準管理規約㉑（役員の任期）	〔令和元年第34問〕	378
85	標準管理規約㉒・区分所有法	〔令和2年第33問〕	380
86	標準管理規約㉓（理事長・理事会）	〔平成29年第32問改題〕	382
87	標準管理規約㉔（総会の議長）	〔平成26年第33問改題〕	384
88	標準管理規約㉕（総会決議）	〔令和3年第36問〕	386
89	標準管理規約㉖（総会への出席）・区分所有法	〔平成29年第29問〕	388
90	標準管理規約㉗（議決権行使者）	〔平成30年第30問〕	390
91	標準管理規約㉘（集会等）・区分所有法	〔平成30年第33問〕	392
92	標準管理規約㉙（共用部分の工事）・区分所有法	〔平成26年第30問〕	394
93	標準管理規約㉚（総会出席者）・区分所有法	〔令和2年第32問〕	396
94	標準管理規約㉛（総会の決議要件）	〔令和2年第31問〕	398
95	標準管理規約㉜（建替え経費・修繕積立金）	〔平成28年第12問〕	400

96	標準管理規約③ (会計等) ……………	[平成27年第12問]	402
97	標準管理規約④ (共用部分の工事)・区分所有法……………	[平成30年第29問]	404
98	標準管理規約⑤ (専用庭・駐車場) ……………	[平成30年第32問]	406
99	標準管理規約⑥ (総会の議事録) ……………	[平成27年第31問改題]	408
100	標準管理規約⑦ (利益相反取引) ……………	[令和元年第31問]	410
101	標準管理規約⑧ (理事会) ……………	[平成30年第31問改題]	412
102	標準管理規約⑨ (理事会) ……………	[令和3年第31問]	414
103	標準管理規約⑩ (役員の職務) ……………	[平成29年第33問]	416
104	標準管理規約⑪ (理事会の決議)・区分所有法……………	[令和3年第38問]	418
105	標準管理規約⑫ (会計) ……………	[令和3年第12問]	420
106	標準管理規約⑬ (会計・役員) ……………	[平成27年第13問改題]	422
107	標準管理規約⑭ (理事長) ……………	[平成30年第12問]	424
108	標準管理規約⑮ (監事の監査) ……………	[平成26年第13問]	426
109	標準管理規約⑯ (監事) ……………	[平成29年第13問]	428
110	標準管理規約⑰ (会計等) ……………	[令和2年第12問]	430
111	標準管理規約⑱ (管理費等) ……………	[平成29年第12問]	432
112	標準管理規約⑲ (管理費等) ……………	[平成30年第13問]	434
113	標準管理規約⑳ (会計等) ……………	[平成26年第12問]	436
114	標準管理規約㉑ (管理行為) ……………	[平成27年第34問改題]	438
115	標準管理規約㉒ (会計等) ……………	[平成28年第13問]	440
116	標準管理規約㉓ (閲覧請求) ……………	[平成28年第31問改題]	442
117	標準管理規約㉔ (団地型) ……………	[令和3年第29問改題]	444
118	標準管理規約㉕ (団地型) ……………	[平成27年第32問]	446
119	標準管理規約㉖ (団地型) ……………	[令和元年第30問]	448
120	標準管理規約㉗ (団地型) ……………	[平成29年第31問]	450
121	標準管理規約㉘ (複合用途型) ……………	[令和元年第32問改題]	452
122	標準管理規約㉙ (複合用途等) ……………	[令和3年第30問]	454



123 住宅宿泊事業法	[令和 2 年第42問]	456
-------------------	--------------	-----

【第 2 分 冊】

第 4 編 管理組合の会計・財務等

1 貸借対照表	[令和 3 年第14問]	460
2 仕訳①	[平成27年第15問]	462
3 仕訳②	[令和 2 年第15問]	464
4 仕訳③	[令和 3 年第15問]	466
5 仕訳④	[平成28年第14問]	468
6 仕訳⑤	[平成29年第15問]	470
7 仕訳⑥	[令和元年第16問]	472
8 仕訳⑦	[平成30年第14問]	474
9 仕訳⑧	[令和元年第15問]	476
10 仕訳⑨	[平成29年第14問]	478
11 仕訳⑩	[令和 2 年第16問]	480
12 仕訳⑪	[平成26年第14問]	482
13 仕訳⑫	[平成28年第15問]	484
14 仕訳⑬	[令和 3 年第16問]	486
15 仕訳⑭	[平成27年第14問]	488
16 仕訳⑮	[平成30年第15問]	490
17 仕訳⑯	[平成26年第15問]	492
18 管理費等の滞納処理①（訴訟提起）	[令和 2 年第10問]	494
19 管理費等の滞納処理②	[平成28年第10問改題]	496
20 管理費等の滞納処理③（少額訴訟）	[平成27年第11問]	498
21 管理費等の滞納処理④（少額訴訟）	[平成29年第10問]	500

22 管理費等の滞納処理⑤（少額訴訟）	〔令和2年第11問〕	502
23 管理費等の滞納処理⑥	〔令和元年第10問〕	504
24 管理費等の滞納処理⑦	〔平成26年第10問改題〕	506
25 管理費等の滞納処理⑧	〔平成30年第11問改題〕	508
26 管理費等の滞納処理⑨	〔令和3年第10問〕	510
27 管理費の支払義務①	〔平成28年第11問改題〕	512
28 管理費の支払義務②（管理費債権）	〔平成30年第10問〕	514
29 管理費の支払義務③	〔令和3年第11問〕	516
30 管理費の支払義務④	〔平成26年第11問改題〕	518
31 管理費の支払義務⑤	〔令和3年第9問〕	520
32 管理組合の税務①（消費税）	〔平成26年第16問〕	522
33 管理組合の税務②（消費税）	〔平成30年第16問〕	524
34 管理組合の税務③（消費税・法人税）	〔平成27年第16問〕	526
35 管理組合の税務④（消費税・法人税）	〔平成28年第16問〕	528
36 管理組合の税務⑤（消費税・法人税）	〔平成29年第16問〕	530
37 管理組合の税務⑥（消費税・法人税）	〔令和2年第14問〕	532

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）	〔令和3年第23問〕	536
2 建築基準法②（用語の定義）	〔令和2年第17問〕	538
3 建築基準法③（用語の定義〈算定方法〉）	〔平成26年第22問〕	540
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〕	542
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〕	544
6 建築基準法⑥（建築確認）	〔令和2年第18問改題〕	546
7 建築基準法⑦・その他（換気）	〔令和2年第19問〕	548

8	建築基準法⑧・その他（換気）	[令和3年第22問]	550
9	建築基準法⑨（単体規定）	[平成29年第18問]	552
10	建築基準法⑩（単体規定・石綿等対策）	[平成27年第19問]	554
11	建築基準法⑪・その他（アスベスト）	[令和2年第22問]	556
12	建築基準法⑫（建蔽率・容積率等）	[平成28年第17問]	558
13	建築基準法⑬（容積率）	[令和元年第19問]	560
14	建築基準法⑭（日影規制）	[平成30年第17問]	562
15	建築基準法⑮（用途制限）	[令和元年第18問]	564
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]	566
17	建築基準法⑰（建築設備等の報告・検査等）	[平成29年第27問]	568
18	建築士法①（設備設計）	[平成26年第23問]	570
19	建築士法②	[令和元年第22問]	572
20	耐震改修法	[平成26年第25問]	574
21	耐震診断の指針	[平成28年第23問]	576
22	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]	578
23	省エネ法	[平成27年第25問改題]	580
24	バリアフリー法①	[平成30年第25問]	582
25	バリアフリー法②	[令和2年第24問]	584
26	住生活基本法	[平成30年第24問改題]	586
27	地震保険に関する法律①	[平成29年第43問]	588
28	地震保険に関する法律②	[令和元年第41問]	590
29	エレベーター設備①	[平成27年第24問]	592
30	エレベーター設備②	[平成28年第19問]	594
31	消防法・消防用設備等①（防火管理者）	[令和2年第20問]	596
32	消防法・消防用設備等②（防火管理者）	[令和3年第24問]	598
33	消防法・消防用設備等③	[平成28年第26問]	600
34	消防法・消防用設備等④（住宅用防災機器）	[令和2年第21問]	602

35 消防法・消防用設備等⑤	[令和元年第24問]	604
36 消防法・消防用設備等⑥	[平成28年第22問]	606
37 消防法・消防用設備等⑦	[平成30年第23問]	608
38 各種の法令①（総合）	[平成28年第44問]	610
39 各種の法令②（総合）	[令和元年第44問]	612
40 各種の法令③（総合）	[令和2年第44問改題]	614
41 各種の法令④（総合）	[令和3年第42問]	616
42 水道法・給水設備①（受水槽）	[平成27年第21問]	618
43 水道法・給水設備②（管理・点検）	[平成27年第28問]	620
44 水道法・給水設備③	[令和3年第20問]	622
45 水道法・給水設備④	[平成28年第21問]	624
46 水道法・給水設備⑤（給水装置）	[平成30年第21問]	626
47 給排水設備	[平成27年第20問]	628
48 給排水衛生設備①	[平成30年第20問]	630
49 給排水衛生設備②	[令和2年第23問]	632
50 排水設備①（排水通気設備）	[令和3年第21問]	634
51 排水設備②（雨水排水設備）	[平成29年第22問]	636
52 排水設備③（雨水排水設備）	[令和元年第23問]	638
53 排水設備④	[平成28年第27問]	640
54 排水設備⑤（排水管の洗浄方法）	[平成26年第26問]	642
55 浄化槽設備	[平成29年第23問]	644
56 電気設備①（住宅用分電盤）	[平成30年第22問]	646
57 電気設備②	[平成27年第22問]	648
58 電気設備③（LEDランプ）	[平成29年第24問]	650
59 電気設備④（LEDランプ）	[令和元年第25問]	652
60 給湯設備	[平成26年第19問]	654
61 非常用照明装置等①	[平成26年第20問]	656

62 非常用照明装置等②	〔平成27年第23問〕	658
63 工事監理に関する標準業務	〔平成27年第27問〕	660
64 長期修繕計画作成ガイドライン①	〔令和2年第26問〕	662
65 長期修繕計画作成ガイドライン②	〔令和元年第27問〕	664
66 長期修繕計画作成ガイドライン③	〔令和3年第26問〕	666
67 長期修繕計画作成ガイドライン④	〔令和3年第25問〕	668
68 長期修繕計画作成ガイドライン⑤	〔平成26年第27問〕	670
69 長期修繕計画作成ガイドライン⑥	〔令和2年第27問〕	672
70 長期修繕計画作成ガイドライン⑦	〔令和2年第28問〕	674
71 長期修繕計画作成ガイドライン⑧	〔令和元年第28問改題〕	676
72 長期修繕計画作成ガイドライン⑨	〔令和3年第27問〕	678
73 劣化現象とその原因	〔平成30年第26問〕	680
74 消費生活用製品安全法	〔平成28年第25問〕	682
75 音	〔平成29年第21問〕	684
76 防水①	〔平成28年第20問〕	686
77 防水②	〔平成30年第28問〕	688
78 防水③	〔令和3年第17問〕	690
79 内装制限	〔平成26年第17問〕	692
80 熱環境等	〔平成26年第21問〕	694
81 防犯	〔平成26年第24問〕	696
82 建築用板ガラス	〔平成26年第28問〕	698
83 窓サッシの改修工法	〔平成28年第28問〕	700
84 建築構造①（耐震改修）	〔平成30年第27問〕	702
85 建築構造②（定期調査・検査）	〔平成27年第26問〕	704
86 建築構造③（地震）	〔平成29年第20問〕	706
87 建築構造④（廊下・屋内階段）	〔平成28年第18問〕	708
88 建築構造⑤（階段）	〔令和元年第17問〕	710

89	建築構造⑥（マンションの構造等）	〔令和元年第21問〕	712
90	建築構造⑦（マンションの構造等）	〔令和3年第19問〕	714
91	建築構造⑧（コンクリート）	〔平成26年第18問〕	716
92	建築構造⑨（鉄筋コンクリート造）	〔平成27年第17問〕	718
93	建築構造⑩（鉄筋コンクリート）	〔平成30年第19問〕	720
94	建築構造⑪（鉄筋コンクリート）	〔令和3年第18問〕	722
95	建築構造⑫（鉄骨鉄筋コンクリート造）	〔平成29年第19問〕	724
96	建築構造⑬（補強コンクリートブロック造の塀）	〔平成30年第18問〕	726

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〕	730
2	用語の定義②	〔平成29年第48問〕	732
3	用語の定義③	〔平成30年第47問〕	734
4	管理業務主任者①	〔平成26年第48問〕	736
5	管理業務主任者②	〔平成30年第46問〕	738
6	管理業務主任者③	〔平成27年第49問〕	740
7	管理業務主任者④	〔平成26年第50問改題〕	742
8	管理業務主任者⑤	〔平成29年第49問〕	744
9	管理業務主任者⑥・主任者証	〔令和2年第46問〕	746
10	管理業務主任者⑦・主任者証	〔令和3年第48問〕	748
11	管理業の登録①	〔令和2年第49問〕	750
12	管理業の登録②	〔令和3年第50問〕	752
13	管理業者の登録等	〔令和元年第50問〕	754
14	重要事項の説明①	〔平成30年第48問改題〕	756
15	重要事項の説明②	〔令和元年第48問改題〕	758

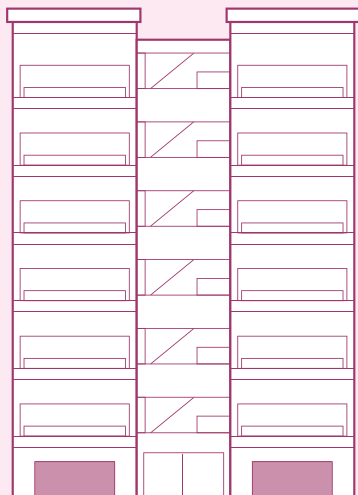
16 重要事項の説明③	..... [平成26年第49問改題]	760
17 重要事項の説明④	..... [令和 3 年第47問]	762
18 重要事項の説明⑤	..... [平成28年第50問改題]	764
19 重要事項の説明・書面の交付	..... [令和 2 年第50問改題]	766
20 書面の交付①	..... [平成27年第47問改題]	768
21 書面の交付②	..... [平成29年第50問改題]	770
22 書面の交付③	..... [令和 3 年第46問]	772
23 管理事務の報告①	..... [平成27年第48問改題]	774
24 管理事務の報告②	..... [平成29年第47問]	776
25 管理事務の報告③	..... [平成28年第48問]	778
26 管理事務の報告④	..... [平成30年第50問改題]	780
27 管理事務の報告⑤	..... [令和元年第49問]	782
28 マンション管理業者の業務①	..... [平成27年第50問]	784
29 マンション管理業者の業務②	..... [平成28年第47問]	786
30 マンション管理業者の業務③	..... [令和 2 年第47問]	788
31 財産の分別管理①	..... [平成28年第49問]	790
32 財産の分別管理②	..... [令和元年第47問]	792
33 財産の分別管理③	..... [平成30年第49問]	794
34 財産の分別管理④	..... [令和 2 年第48問]	796
35 財産の分別管理⑤	..... [令和 3 年第49問]	798
36 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針①	... [平成28年第46問改題]	800
37 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針②	... [平成26年第46問改題]	802
38 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針③	... [令和元年第46問改題]	804
39 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針④	... [平成27年第46問改題]	806
40 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針⑤	... [平成29年第46問改題]	808
41 分譲マンションの新規供給戸数およびストック戸数の推計	... [令和 3 年第43問改題]	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）
- * 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）
- * 管理組合……区分所有法第3条に規定する区分所有者の団体
- * 管理組合法人……区分所有法第47条第1項に規定する法人
- * 団地管理組合……区分所有法第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
- * 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基本方針
……マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286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（令和3年6月22日国住マ第33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）
- * 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)



R 2-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（明治29年法律第89号）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。

3

意思表示①



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②



CHECK!

R3-問1



Aが、Bとの間で、自己の所有するマンションの一住戸甲をBに売却する旨の契約を締結した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、最も適切なものはどれか。

- ① Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと売買契約を締結した場合に、Bがその真意を知り、又は知ることができたときは、Aは、Bに対して当該契約の無効を主張することができる。
- ② Aが、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと通謀して売買契約を締結し、所有権移転登記を済ませた後に、BがAに無断で、その事情を知らない第三者Cに甲を転売した場合に、Cにその事情を知らないことについて過失があるときは、Aは、Cに対して、虚偽表示による当該売買契約の無効を主張することができる。
- ③ Aが、Bの詐欺を理由として当該売買契約を取り消した場合に、Aの取消し前に、Bが、その事情を知らず、かつその事情を知らないことについて過失のある第三者Dに甲を転売していたときは、Aは、Dに対して取消しの効果を主張することができない。
- ④ Aが、Bの強迫を理由として当該売買契約を取り消した場合に、Aの取消し前に、Bが、その事情を知らず、かつその事情を知らないことについて過失のない第三者Eに甲を転売していたときは、Aは、Eに対して取消しの効果を主張することができない。

Point

善意かつ無過失である取消前の第三者に対抗可なのは強迫で、詐欺は対抗不可。

- ① **正しい** Aは、所有権を移転する意思がないにもかかわらず、Bと売買契約を締結しているので、Aの意思表示は心裡留保である。心裡留保による意思表示は、原則として有効であるが（民法93条1項本文）、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は無効となる（同ただし書）。したがって、BがAの真意を知り、又は知ることができたときは、Aは、Bに対して当該契約の無効を主張できる。

- ② **誤り** 「無効を主張できる」⇒「できない」



A B間の売買契約は通謀虚偽表示によるものである。通謀虚偽表示は、当事者間では無効であるが（94条1項）、その無効を善意の第三者に対抗できない（同2項）。そして、第三者が善意であるときは、そのことに過失があっても、無効を対抗できない（判例）。したがって、A B間の事情等をCが過失によって知らなかったとしても、Aは、Cに対して、虚偽表示によるA B間の売買契約の無効を主張できない。

- ③ **誤り** 「取消しの効果を主張できない」⇒「できる」



詐欺による意思表示は、取り消すことができる（96条1項）。しかし、その取消しは、善意かつ無過失である取消し前の第三者に対抗できない（同3項）。本肢のDは、詐欺による取消し前の第三者であるが、Bの詐欺の事実を知らないことに過失があるので、Aは、Dに対して、取消しの効果を主張できる。

- ④ **誤り** 「取消しの効果を主張できない」⇒「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、善意かつ無過失である取消し前の第三者にも対抗できる（同3項反対解釈）。本肢Eは、強迫による取消し前の第三者であるので、Bの強迫の事実を過失なく知らなかったとしても、Aは、Eに対して、取消しの効果を主張できる。

5

意思表示・代理



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

2022年度版

管理業務主任者 項目別過去8年問題集

発行日 2022 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 2022

管理コード 10071P-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。