

令和7年度（2025年）受験版

マンション管理士

一問一答 過去問集 (民法等)

本問題集の編集・表記方法について

■本問題集は基本的に「一問一答」形式ですが、一つの「問い」が全体として統一した内容を持っているような場合に、一問一答形式に分断することは、不自然になりますので、4つの肢で1つの問題としているものがあります。

■問題により、法令等に「違反する」「違反しない」という表現の文章も多く見られます。そのような問題について、本問題集では、問題の文章が「正しい」「違反しない」等の法令等に適合する問題については、解答で「○」、逆に「誤り」「違反する」等の法令等に適合しない問題については、解答で「×」という表記を取っている部分があります。できるだけ本試験の問題をそのまま使うという観点からの配慮です。ご了承下さい。

宅建通信学院

民法

制限行為能力者

- 1 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。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。[H26マ-13(2)]
- 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。[H30マ-12(1)]
- 3 甲マンション101号室の所有者Aが死亡し、Aの相続人である妻Bと子Cは、遺産分割協議中である。Cが未成年の高校生であったとしても、BとCが合意をすれば、Cを議決権を行使すべき者と定めることができる。[R4マ-7(2)]
- 4 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、精神上的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、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ない者は、民法の規定によれば、次のうちどれか。[H20マ-13]
 - 1 甲マンションの管理組合
 - 2 A本人
 - 3 Aの4親等の親族
 - 4 検察官

- 5 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。[H30マ-12(2)]
- 6 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。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。[H26マ-13(1)]

不在者の財産の管理

- 1 甲マンションの管理組合（管理者A）に対し、管理費を滞納したまま不在者となった区分所有者Bの財産に関して、Bが、財産の管理人を置かなかったとき、Aは、家庭裁判所に対し、Bの財産管理人の選任を請求することができる。[H19マ-13(1)]
- 2 甲マンションの管理組合（管理者A）に対し、管理費を滞納したまま不在者となった区分所有者Bの財産に関して、Bが住所地に戻ってきた場合は、Bの財産管理人が選任されているときでも、Aは、Bに対し、滞納管理費を請求することができる。[H19マ-13(3)]

民法

制限行為能力者

- 1 ○ 意思能力がなかったことによる無効は、善意の第三者に対抗できる。したがって、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。また、登記には公信力がないので、登記を信じたとしてもCが所有権を取得することはできない。[H26マ-13(2)] * 民法3条の2
- 2 ○ 意思能力を欠く者がなした法律行為は無効である。したがって、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。[H30マ-12(1)] * 民法3条の2
- 3 ○ 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。B（Cの法定代理人）との合意があるのであれば、Cは議決権を行使すべき者となることもできる。[R4マ-7(2)] * 民法5条1項
- 4 1 請求できない。後見開始の審判の請求をすることができるのは、本人、配偶者、四親等内の親族、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、補助監督人又は検察官の請求であり、管理組合はこのいずれにも該当しない。* 民法7条
2 請求できる。後見開始の審判の請求をすることができるのは、本人、配偶者、四親等内の親族、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、補助監督人又は検察官の請求であり、本人は請求できる。* 民法7条
3 請求できる。後見開始の審判の請求をすることができるのは、本人、配偶者、四親等内の親族、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、補助監督人又は検察官の請求であり、4親等の親族は請求できる。* 民法7条
4 請求できる。後見開始の審判の請求をすることができるのは、本人、配偶者、四親等内の親族、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、補助監督人又は検察官の請求であり、検察官は請求できる。[H20マ-13] * 民法7条
- 5 × 後見開始の審判を受けた者は、成年被後見人とされ、成年被後見人の法律行為は、取り消すことができる。したがって、Aについて後見開始の審判がなされていない場合は、たとえ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としても、本件請負契約を取り消すことはできない。Aは意思能力がなかったことを証明して、無効を主張するしかない。[H30マ-12(2)] * 民法8条
- 6 × 成年被後見人の法律行為は、取り消すことができるが、後見開始の審判以前の行為まで取り消せるわけではない。[H26マ-13(1)] * 民法9条

不在者の財産の管理

- 1 ○ 不在者がその財産の管理人を置かなかったときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。したがって、管理者は利害関係人として財産管理人の選任を請求することができる。[H19マ-13(1)] * 民法25条1項
- 2 ○ 財産管理人が選任されたとしても、本人の権利義務が失われるわけではないから、Aは、Bに対し、滞納管理費を請求することができる。[H19マ-13(3)] * 民法25条1項

- 3 甲マンションの管理組合（管理者A）に対し、管理費を滞納したまま不在者となった区分所有者Bの財産に関して、家庭裁判所が選任したBの財産管理人は、家庭裁判所の許可を得なければ、滞納管理費をAに支払うことができない。[H19マ-13(2)]
- 4 甲マンションの管理組合（管理者A）に対し、管理費を滞納したまま不在者となった区分所有者Bの財産に関して、Bが失踪宣告を受けた場合は、Aは、Bの包括承継人に対し、滞納管理費を請求することができる。[H19マ-13(4)]

意思表示

- 1 AがBにマンションの1室を売却した。AB間の売買契約が著しく廉価で行われ、Bの暴利行為である場合、Aは、暴利行為を理由として、当該売買契約を取り消すことができる。[H15マ-12(2)]
- 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。[H30マ-12(4)]
- 3 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。Aは、本心では202号室を売却するつもりはなく売買契約を締結した場合において、Bがそのことを知り、又は知ることができたときは、売買契約は無効となる。[R4マ-12(1)]
- 4 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。Aは、本心では202号室を売却するつもりはなかったが、借入金の返済が滞り差押えを受ける可能性があったため、Bと相談のうえ、Bに売却したことにして売買契約を締結したときは、売買契約は無効となる。[R4マ-12(2)]
- 5 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。Bは、甲マンションの近くに駅が新設されると考えて202号室を購入したが、そのような事実がなかったときは、Bが駅の新設を理由に購入したことがAに表示されていなくても、Bは売買契約を取り消すことができる。[R4マ-12(3)]
- 6 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を締結した。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。[H30マ-12(3)]
- 7 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。AがBの詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合であっても、Bの詐欺によって意思表示をしたことについてAに過失があったときは、Aは詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができない。[R3マ-12(1)]
- 8 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。AがBの強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合であっても、Bの強迫によって意思表示をしたことについてAに過失があったときは、Aは強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができない。[R3マ-12(3)]
- 9 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。Aが第三者Cの詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、Bがその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、Aは詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。[R3マ-12(2)]

- 3 × 財産管理人は、「権限の定めのない代理人の権限」（民法103条）を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可が必要であるが、「権限の定めのない代理人の権限」の範囲内の行為については、家庭裁判所の許可は不要である。そして、滞納管理費を支払うことは、期限の到来した債務の弁済であるから、「権限の定めのない代理人の権限」の中の保存行為に該当し、財産管理人は、家庭裁判所の許可なく、滞納管理費を支払うことができる。[H19マ-13(2)] * 民法28条
- 4 ○ 失踪宣告を受けた者はその期間が満了した時に、死亡したものとみなされるので、Aは、Bの包括承継人に対し、滞納管理費を請求することができる。[H19マ-13(4)] * 民法31条

意思表示

- 1 × 暴利行為は公序良俗違反の契約ということになり、そのような契約は無効であり、取り消すまでもなく効力はない。[H15マ-12(2)] * 民法90条
- 2 ○ 本件請負契約は、Bの暴利行為と認められる。このような暴利行為は、公序良俗に反する法律行為となり、無効となる。[H30マ-12(4)] * 民法90条
- 3 ○ 意思表示は、表意者がその真意ではないことを知っていたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。ただし、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、無効とされている。[R4マ-12(1)] * 民法93条1項
- 4 ○ 本肢の意思表示は、虚偽表示による意思表示と認められるが、このような相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とされている。[R4マ-12(2)] * 民法94条1項
- 5 × 意思表示が、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錯誤（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及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、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」、取り消すことができる。[R4マ-12(3)] * 民法95条2項
- 6 ○ 本請負契約はBの詐欺によるものと認められる。そして、詐欺による意思表示は、取り消すことができる。[H30マ-12(3)] * 民法96条1項
- 7 × 詐欺による意思表示は、取り消すことができる。この点について、特に表意者に過失がないことというのは要件とされていないので、表意者に過失があったとしても契約を取り消すことができる。[R3マ-12(1)] * 民法96条1項
- 8 × 強迫による意思表示は、取り消すことができる。この点について、特に表意者に過失がないことというのは要件とされていないので、表意者に過失があったとしても契約を取り消すことができる。[R3マ-12(3)] * 民法96条1項
- 9 ○ 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。[R3マ-12(2)] * 民法96条2項

- 10 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。Bは、知人のCによる詐欺により、202号室を購入することを決め、Aと売買契約を締結した場合において、BがCによる詐欺を理由に売買契約を締結したことをAが知らず、かつ、知ることもできなかったときは、Bは売買契約を取り消すことができない。[R4マ-12(4)]
- 11 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である501号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。AからBに501号室の区分所有権の移転登記を経由した後に、AがBの詐欺を理由にA・B間の売買契約を取り消したが、その後にBがCに同室を売却する旨の売買契約を締結して、区分所有権の移転登記をBからCに経由し、Cが居住しているときは、Aは、Cに対して、同室の明渡しを求めることができない。[R4マ-13(3)]
- 12 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。Aが第三者Dの強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、Bがその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、Aは強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。[R3マ-12(4)]

代理

- 1 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1室をCに売却することとした。AのBに対する代理権の付与は、書面によらなければ、することができない。[H15マ-13(1)]
- 2 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1室をCに売却することとした。Aは、Bを代理人とした以上は、自らCと売買交渉をすることができない。[H15マ-13(3)]
- 3 Aは甲マンションの201号室を所有しているが、同マンションでは、管理規約に基づいて、各区分所有者は総会の決議により定められている管理費を支払わなければならないとされている。ところがAは、この管理費を滞納している。Aの子B（40歳）が、滞納分の管理費額を管理組合の事務所に持参してきたので、理事長はこれを受領した。翌日、Aもこれを喜んでいる旨を管理組合に告げてきた。ところが、その後、AとBが仲違いし、Bは、管理組合に対してBが支払った管理費の返還を請求している。このとき、管理組合は返還に応じなくてよい。[H23マ-16(1)]
- 4 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1室をCに売却することとした。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る。[H15マ-13(2)]
- 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1室をCに売却することとした。AがBに売買価格を明示して授權したにもかかわらず、Bがその価格を下回る価格で売買契約の締結をした場合、当該売買契約は、効力を生じない。[H15マ-13(4)]
- 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。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。[H17マ-13(1)]
- 7 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。Aが、当該売買契約の締結後、Bの推定相続人全員の了解を取って、Bの実印を押したAに対する委任状を作成したときは、当該売買契約は、有効となる。[H17マ-13(4)]
- 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。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マ-12(3)]
- 9 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。Bが作成したAの委任状を真正なものとして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。[R2マ-12(1)]

- 10 ○ 相手方（A）に対する意思表示について第三者（C）が詐欺を行った場合においては、相手方（A）がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。したがって、CのBに対する詐欺をAが知らず、かつ、知ることもできなかったときは、Bは売買契約を取り消すことができない。[R4マ-12(4)] * 民法96条2項
- 11 ○ 詐欺による意思表示をした者と、詐欺による意思表示の取消後の第三者の関係は、二重譲渡と同様の関係にあると考えられるので、詐欺による意思表示をした者は、登記を備えた取消し後の第三者に対して所有権を主張することはできない。[R4マ-13(3)] * 民法177条
- 12 × 第三者の強迫については、特に相手方を保護する規定はなく、相手方が善意無過失であったとしても、表意者は意思表示を取り消すことができる。[R3マ-12(4)] * 民法96条2項反対解釈

代理

- 1 × AのBに対する代理権授与行為は、書面で行うことは要求されていない。[H15マ-13(1)]
- 2 × 代理というのは、代理人の行為の効果が本人に帰属するというもので、本人自身が交渉を行うことができなくなるわけではない。[H15マ-13(3)]
- 3 ○ BはAの代理人として滞納分の管理費を支払い、Aもそれを認めているので管理費の弁済は有効である。その後AとBが仲違いし、管理費の返還を求めてきたとしても、管理組合は返還に応じる必要はない。[H23マ-16(1)] * 民法99条
- 4 ○ 代理人は未成年者のような制限行為能力者でもよく、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。[H15マ-13(2)] * 民法102条
- 5 × 代理人がその権限外の行為をした場合において、第三者が代理人の権限があると信ずべき正当な理由があるときは、効力を生じる。したがって、Bが指示された価格を下回る価格で売買契約の締結をした場合でも、Cが善意無過失であれば、当該売買契約は効力を生じる。[H15マ-13(4)] * 民法110条
- 6 × 本問のAの行為は無権代理行為であるが、無権代理行為も判断能力のある「本人」が追認すれば有効となる。しかし、本人の妻であるからといって、妻が追認できるわけではない。[H17マ-13(1)] * 民法113条1項
- 7 × 本問のAの行為は無権代理行為であるが、無権代理行為も「本人」が追認すれば有効となる。しかし、Bの推定相続人には追認権はなく、推定相続人全員の了解を取ったとしても、追認にはならず、売買契約は有効にはならない。[H17マ-13(4)] * 民法113条1項
- 8 × Bの行為は無権代理行為であり、また、登記には公信力がないので、DがCの所有権登記を信じ、信じたことに過失もないとしても、Dは所有権を取得することはなく、AはDに自らの権利を主張できる。[R2マ-12(3)] * 民法113条
- 9 × 表見代理が成立するには、本人に帰責性が認められる代理権授与の表示による表見代理（民法109条）、権限外の行為の表見代理（民法110条）、代理権消滅後の表見代理（民法112条）のいずれかに該当する必要がある。本問ではBは、Aの実印を押捺した委任状を作成しており、本人に帰責性は認められないので、表見代理が成立する余地はなく、たとえCが善意無過失であるとしても、売買契約が有効になることはない。[R2マ-12(1)] * 民法113条