

令和3年度（2021年）受験版

# マンション管理士 一問一答 過去問集

## 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、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。[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
- 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)]
- 5 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。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。[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)]
- 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)]

# 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 1 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
- 4 × 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
- 5 × 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 × 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 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。A B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を支払を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 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)]

## 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権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)]

- 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 ○ 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

## 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が善意無過失であっても、売買契約が有効になることはない。[R2マ-12(1)] \* 民法113条

- 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。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。「R2マ-12(4)」【同問題[H17マ-13(3)]】
- 11 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。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。「H27マ-13(1)」【同問題[H17マ-13(2)]】
- 12 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。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。「H27マ-13(2)」
- 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。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。「H27マ-13(3)」
- 14 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請求を拒むことができない。「H27マ-13(4)」
- 15 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。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。「R2マ-12(2)」

## 無効及び取消し

- 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。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年以内に行わなければならない。「H26マ-13(3)」
- 2 AがBにマンションの1室を売却した。Aが保佐開始の審判を受けている場合、Aの長男Cは、Aの保佐人でなくても、当該売買契約を取り消すことができる。「H15マ-12(3)」

## 時効

- 1 滞納管理費について消滅時効の期間が満了した場合にも、管理組合は、滞納者に対して適法に支払いを請求することができる。「H14マ-32(4)」
- 2 区分所有者Aの滞納管理費等に係る債権の時効による権利消滅の効果は、5年の時効期間の経過とともに確定的に生ずるものではなく、時効が援用されたときにはじめて確定的に生じます。「H27マ-10(4)」
- 3 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。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ずに、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マ-12(2)」

- 10 × 無権代理の場合において、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をすることができる。この場合において、本人がその期間内に確答をしないときは、追認を「拒絶」したものとみなす。[R2マ-12(4)] \* 民法114条
- 11 × 無権代理において、表見代理が成立する場合であっても、無権代理人に対する責任を追及することができる(判例)。[H27マ-13(1)] \* 民法117条
- 12 ○ 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は、相手方は無権代理人の責任を追及することはできない。[H27マ-13(2)] \* 民法117条2項1号
- 13 ○ 無権代理行為の後に、無権代理人が死亡し、本人が無権代理人の地位を相続した場合は、本人は、本人の立場として追認を拒絶することができる(判例)。[H27マ-13(3)] \* 民法117条
- 14 ○ 無権代理行為の後に、本人が死亡し、無権代理人が本人の地位を相続した場合、相手方からの所有権移転登記及び引渡しの請求を拒むことは信義則に反し許されない(判例)。[H27マ-13(4)] \* 民法117条
- 15 ○ 無権代理人が本人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(判例)。[R2マ-12(2)]

## 無効及び取消し

- 1 × 「取消」権は、追認をすることができる時から5年間、行為の時から20年を経過したときは、時効によって消滅するが(民法126条)、無効については、このような権利行使の期間制限はない。[H26マ-13(3)]
- 2 × 被保佐人が行為を行った場合に取消権を有するのは、保佐人であり、被保佐人の長男であるからといって、取消権を有するわけではない。[H15マ-12(3)] \* 民法120条1項

## 時効

- 1 ○ 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ので、消滅時効の期間が満了した場合でも、当事者が援用しない限り、適法に支払いを請求することができる。[H14マ-32(4)] \* 民法145条
- 2 ○ 時効による権利消滅の効果は、時効期間の経過とともに確定的に生じるのではなく、時効が援用されてはじめて確定的に生じる。[H27マ-10(4)] \* 民法145条
- 3 ○ 時効完成後の債務の承認は、債務者が時効完成の事実につき知・不知を問わず、時効の援用権を失う(判例)。したがって、本肢では、Aの完成した当時消滅時効の主張は認められない。[H29マ-12(2)]

- 4 甲マンションの管理者Aは、平成17年5月1日に、201号室の所有者Bに対して滞納している管理費等の請求を行った。この場合におけるBの消滅時効の援用に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。ただし、滞納期間は、平成11年4月1日から平成17年3月31日までとし、Bは、平成17年4月1日に、201号室の当初の購入者である前区分所有者Cから同室の譲渡を受けたものとする。[H17マ-15]
- 1 平成17年4月1日にCが滞納管理費等を自分で支払う旨をBに約束していた場合でも、Bは、そ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る。
  - 2 平成17年5月1日にBがAに対してCの滞納管理費等の支払の猶予を求めた場合でも、Bは、そ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る。
  - 3 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、Bは、Cの滞納管理費等のうち時効が完成している分に付き時効を援用することができない。
  - 4 Bは、平成17年6月1日にCの滞納管理費等をAに支払った場合に、時効の完成を知らなかったときは、時効を援用し、Aに対し、既に支払った滞納管理費等のうち時効が完成していた分の返還を請求することができる。
- 5 管理者がAに対して申し立てていた滞納管理費の支払を求める民事調停法による調停が成立したときは、当該調停を申し立てた時に時効の完成猶予の効力が生じる。[H21マ-13(4)]
- 6 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。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、時効の完成は猶予されない。[H29マ-12(3)]
- 7 マンションの区分所有者が管理費を滞納している場合、管理組合が訴えを提起すれば、その訴えを取り下げたとしても、時効は更新される。[H14マ-11(2)]
- 8 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。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、時効は更新される。[H29マ-12(1)]
- 9 管理者がAを被告として滞納管理費の支払を求めて訴訟を提起したが、その請求が棄却された場合、時効は更新されない。[H21マ-13(2)]
- 10 管理者がAを被告として滞納管理費の支払を求めて訴訟を提起した後に、管理者とAの間で裁判上の和解が成立した場合、その和解の申入れをした時から、時効が新たに進行する。[H21マ-13(3)]
- 11 マンションの区分所有者が管理費を滞納している場合において、管理組合が書面で催告したときは、時効の完成は猶予されるが、6ヵ月以内に裁判上の請求その他の民法に定める手続きをとらないと、時効の完成猶予の効力は失われる。[H14マ-11(3)]
- 12 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。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。[H29マ-12(4)]
- 13 甲マンション管理組合の区分所有者Aが管理費を滞納している。甲がAに対し6ヵ月ごとに配達証明付き内容証明郵便で支払を督促し、その郵便が配達されていれば、滞納管理費の支払請求権の消滅時効は、その完成が猶予される。[H15マ-30(4)]
- 14 長期にわたり管理費を滞納している区分所有者に対して、管理組合が月々累積する滞納額全額について、毎月、内容証明郵便をもって支払の請求をしている場合には、滞納管理費に係る債権が時効により消滅することはない。[H22マ-7(1)] 【同問題[H15マ-30(4)]】



- 4 1 1 ○時効を援用できるのは、「当事者」である。そして、この時効の援用権者である当事者というのは、判例によれば「時効により直接利益を受ける者」とされる。そこで、本問のBは管理費を滞納した区分所有者の特定承継人ということで、滞納管理費の支払義務を負っているのので、まさに「時効により直接利益を受ける者」になる。したがって、Bは、そ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る。なお、Cが滞納管理費等を自分で支払う旨をBに約束しているが、これはC B間の内部関係にすぎず、Bは管理費の支払義務を負っている。\* 民法145条
- 2 ×管理費の消滅時効は5年であるから、平成17年5月1日段階ですでに一部の管理費債権が時効によって消滅しているのので、BがAに支払い猶予を求める行為は、時効完成している部分については時効完成後の「承認」に該当する。そして、時効完成後の承認は、債務者が時効完成を知っていたかどうかを問わず、時効の援用権を失うものとされる（判例）。\* 民法145条
- 3 ×時効の利益は、時効完成前に放棄することができない。したがって、区分所有者全員が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としても、改めて時効を援用することができる。\* 民法146条
- 4 ×管理費の消滅時効は5年であるから、平成17年5月1日段階ですでに一部の管理費債権が時効によって消滅しているのので、BがAに滞納管理費を支払う行為は、時効完成している部分については時効完成後の「承認」に該当する。そして、時効完成後の承認は、債務者が時効完成を知っていたかどうかを問わず、時効の援用権を失うものとされる（判例）。[H17マ-15] \* 民法145条
- 5 ○ 民事調停法による調停の申立ては、時効の完成猶予事由に該当するので、当該調停を申し立てた時に時効の完成猶予の効力が生じる。[H21マ-13(4)] \* 民法147条1項3号
- 6 × 破産手続参加は、時効の完成猶予事由の一つである。[H29マ-12(3)] \* 民法147条1項4号
- 7 × 裁判上の請求は、時効の完成猶予及び更新事由に該当するが、訴えの取下げのように確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定することなくその事由が終了した場合には、時効の更新の効力は生じない。[H14マ-11(2)] \* 民法147条2項
- 8 × 裁判上の請求は、時効の更新事由であるが、訴えの却下のように確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定することなくその事由が終了した場合には、時効の更新の効力は生じない。[H29マ-12(1)] \* 民法147条2項
- 9 ○ 裁判上の請求は、訴えの却下又は取下げの場合には、時効の更新の効力を生じない。この訴えの「却下」の中には、「棄却」も含まれる。[H21マ-13(2)] \* 民法147条2項
- 10 × 裁判上の請求によって完成が猶予された時効は、確定判決又は確定判決と同一の効力を有するものによって権利が確定したときは、時効は、その事由が終了した時から新たにその進行を始める。したがって、裁判上の和解の場合、和解の申入れの時ではなく、和解が成立した時から新たに時効が進行する。[H21マ-13(3)] \* 民法147条2項
- 11 ○ 催告があったときは、その時から6ヶ月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。そして、この6ヶ月の間に裁判上の請求など一定の行為をしなければ時効の完成猶予の効力は失われる。[H14マ-11(3)] \* 民法150条1項
- 12 × 時効の完成猶予事由としての催告は、特に形式は要求されておらず、内容証明郵便によるものでなくても、時効の完成猶予事由としての催告の効力が生じる。[H29マ-12(4)] \* 民法150条1項
- 13 × 催告があったときは、その時から6ヶ月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。ただ、催告によって時効の完成が猶予されている間にされた再度の催告は、時効の完成猶予の効力を有しない。したがって、6ヶ月ごとに催告を繰り返しても同じである。[H15マ-30(4)] \* 民法150条2項
- 14 × 内容証明郵便をもって支払の請求をすることは、「催告」ということになるが、催告があったときは、その時から6ヶ月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。ただ、催告によって時効の完成が猶予されている間にされた再度の催告は、時効の完成猶予の効力を有しない。したがって、毎月催告していても、時効消滅を防ぐことはできない。[H22マ-7(1)] \* 民法150条2項

- 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、管理費及び修繕積立金を滞納している。A及びBが、滞納している管理費及び修繕積立金の支払を「3ヵ月待ってほしい。」と、口頭で管理組合に告げていたのみでは消滅時効は更新されない。[H24マ-13(3)]
- 16 区分所有者が滞納している管理費の一部を管理組合に弁済しても、残余の管理費についての時効は、更新されない。[H14マ-11(1)]
- 17 Aが滞納管理費の支払の猶予を申し出た場合、そのことによる時効の更新は、Aの相続人にも効力が及ぶ。[H21マ-13(1)]
- 18 管理費を滞納している区分所有者が「滞納管理費支払合意書」により、滞納管理費全額を分割して毎月定額で支払うことを管理組合と合意した場合、そのことによる時効の更新の効力は、区分所有権を譲り受けた特定承継人に及ぶ。[H22マ-7(4)]
- 19 Aは、B法人所有の中古マンションの1室を購入したが、その際、Bの役員C（マンション管理担当）から管理費等の滞納の事実について説明されていなかった。このため、Aが管理組合Dから管理費等の滞納分を請求されることになった。DのAに対する滞納管理費等に係る債権の消滅時効期間は、Aが購入してから5年間である。[H18マ-14(4)]
- 20 区分所有者Aは、甲マンション管理組合（管理者B）に対し、管理費（20万円）を滞納したまま死亡した。Aに、妻C並びにAC間の子D及びEがいる場合、20万円に係る債権の消滅時効は、遺産分割が行われた時から進行する。[H19マ-17(4)]
- 21 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。管理組合は、1年前にAに支払を催促したが、それ以外には支払の催促等を行っていない。管理組合は、ついにAを相手取って滞納管理費の支払を求める訴えを提起したが、その訴訟において、Aは5年よりも前に発生した管理費債権については、すでに時効により消滅していると主張したが、10年以内に発生した管理費債権については支払請求が認められる。[H23マ-16(4)]
- 22 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、管理費及び修繕積立金を滞納している。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。[H24マ-13(2)]
- 23 管理組合が管理費を滞納している区分所有者に対して滞納管理費を請求する訴訟を提起して勝訴した場合には、滞納管理費に係る債権は、確定判決の時より新たに従前と同様5年の消滅時効期間が進行する。[H22マ-7(3)]

## 物権～総則

- 1 甲マンションの102号室を所有するAが遺言することなく死亡し、Aの相続人であるBとCがAの遺産全てをBが相続する旨の遺産分割をした。AがDに対して、Aの死亡前に、102号室を譲渡したときは、Dは所有権移転登記なくしてBに対して102号室の所有権を主張できる。[R1マ-13(1)]
- 2 Aは、Bとの間で、Aの所有する甲マンションの301号室の売買契約を締結した。Aは、その後、301号室について、Cとの間でも売買契約を締結した。Cが、Aとの売買契約締結時に、301号室を既にBがAから買い受けていることを知り得た場合には、Cが301号室の所有権を取得することはない。[H25マ-12(2)]
- 3 Aは、Bとの間で、Aの所有する甲マンションの301号室の売買契約を締結した。Aは、その後、301号室について、Cとの間でも売買契約を締結した。AC間の売買契約は無効であり、Cが301号室の所有権を取得することはない。[H25マ-12(1)]
- 4 Aは、Bとの間で、Aの所有する甲マンションの301号室の売買契約を締結した。Aは、その後、301号室について、Cとの間でも売買契約を締結した。Bが先に301号室の引渡しを受けていても、CがBより先に売買代金全額をAに支払ったときには、Cは、Bに対して自分が301号室の所有者であることを主張することができる。[H25マ-12(3)]
- 5 Aは、Bとの間で、Aの所有する甲マンションの301号室の売買契約を締結した。Aは、その後、301号室について、Cとの間でも売買契約を締結した。Cが先に301号室の引渡しを受けていても、Bが所有者として登記されたときには、Bは、Cに対して自分が301号室の所有者であることを主張することができる。[H25マ-12(4)]

- 15 × 管理費及び修繕積立金の支払を「3ヵ月待つてほしい。」と告げる行為は、時効の更新事由である「承認」に該当する。この承認は、裁判上、裁判外を問わず、また口頭であると、書面であるとを問わない。[H24マ-13(3)] \* 民法152条1項
- 16 × 債務の一部の弁済は、時効の更新事由である「承認」に該当するので、残余の管理費についての時効は、更新される。[H14マ-11(1)] \* 民法152条1項
- 17 ○ 支払いの猶予は、時効更新事由の「承認」に該当する。そして、時効の更新は、その更新の事由が生じた当事者及びその承継人の間においてのみ、その効力を有するので、相続人のような包括承継人にも更新の効力が及ぶ。[H21マ-13(1)] \* 民法153条
- 18 ○ 時効の更新は、その更新の事由が生じた当事者及びその「承継人」の間においてのみ、その効力を有する。したがって、区分所有者の特定承継人に対しても時効の更新の効力が及ぶ。[H22マ-7(4)] \* 民法153条
- 19 × 滞納管理費等に係る債権は、債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないときには、時効によって消滅する。したがって、その起算点は管理費の弁済期からであり、Aが購入してからではない。[H18マ-14(4)] \* 民法166条1項
- 20 × 滞納管理費に係る債権は、債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないときには、時効によって消滅する。したがって、当該管理費の支払い日から消滅時効は進行し、これは相続などが起こっても変わらない。[H19マ-17(4)] \* 民法166条1項
- 21 × 管理費は、基本的に5年で時効消滅するので、10年以内に発生した管理費債権についてすべて支払請求が認められることはない。なお、管理組合は1年前に支払いを催促していたが、裁判外の催告は6ヵ月以内に裁判上の請求等をししないと時効の更新の効力はない。[H23マ-16(4)] \* 民法169条
- 22 × 管理費も修繕積立金も、一般の債権と同様、債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないときは、時効によって消滅する。[H24マ-13(2)] \* 民法166条1項
- 23 × 確定判決によって確定した権利については、10年より短い時効期間の定めがあるものであっても、その時効期間は、「10年」とする。[H22マ-7(3)] \* 民法169条1項

## 物権～総則

- 1 ○ Aの相続人は、売主としての地位も相続することになるので、DとBは対抗関係にはなく、Dは所有権移転登記なくしてBに対して102号室の所有権を主張できる。[R1マ-13(1)] \* 民法896条
- 2 × 不動産の二重譲渡がなされた場合に、先に登記を備えた第二譲受人は、第一の譲渡があったことを知り得たとしても、登記を先に備えれば、当該不動産の所有権を取得することができる。[H25マ-12(2)] \* 民法177条
- 3 × AB間に301号室の売買契約が締結されていたとしても、AはCと同室の売買契約を締結することができ、Cが先に登記を備えれば、Cが所有権を取得することができる。[H25マ-12(1)] \* 民法177条
- 4 × 不動産の二重譲渡においては、先に登記を備えた方が当該不動産の所有権を取得するのであり、売買代金の支払の有無で決まるわけではない。[H25マ-12(3)] \* 民法177条
- 5 ○ 不動産の二重譲渡においては、先に登記を備えた方が当該不動産の所有権を取得するので、Bが所有権を取得することができる。[H25マ-12(4)] \* 民法177条

- 6 甲マンションの102号室を所有するAが遺言することなく死亡し、Aの相続人であるBとCがAの遺産全てをBが相続する旨の遺産分割をした。AがEに対して、Aの死亡前に、102室を譲渡し、BC間の遺産分割後に、BがFに対して102号室を譲渡したときは、Eは所有権移転登記なくしてFに対して102号室の所有権を主張できない。[R1マ-13(2)]
- 7 Aは、甲マンション206号室を購入する際にB銀行から購入資金を借り受け、これを担保する目的で同室にBのための抵当権を設定し、その旨の登記がなされた。抵当権設定登記後に、Dが、206号室にBの抵当権が設定されていることを知らずに、Aから同室を購入しその旨の登記がなされた。この場合には、Dは、同室にBの抵当権が設定されていることにつき善意であったことを理由として、Bに対し、抵当権設定登記の抹消を請求することができる。[H29マ-16(3)]
- 8 甲マンションの102号室を所有するAが遺言することなく死亡し、Aの相続人であるBとCがAの遺産全てをBが相続する旨の遺産分割をした。BC間の遺産分割協議前に、CがGに対してCの法定相続分に当たる102号室の持分を譲渡し、Gが所有権移転登記をしたときであっても、BはGに対して102号室全部の所有権を主張できる。[R1マ-13(3)]
- 9 甲マンションの102号室を所有するAが遺言することなく死亡し、Aの相続人であるBとCがAの遺産全てをBが相続する旨の遺産分割をした。BC間の遺産分割協議後に、CがHに対してCの法定相続分に当たる102号室の持分を譲渡したときは、Bは遺産分割に基づく所有権移転登記なくしてHに対して102号室に係るCの法定相続分の権利の取得を対抗できない。[R1マ-13(4)]

## 所有権～相隣関係

- 1 区分所有者は、マンションの敷地の境界線から50cm以上で1m未満の距離において、外壁に特定の専有部分を見通すことができる窓を設けようとする者に対して、その建築の中止を請求することができる。[H23マ-3(3)]

## 所有権～共有

- 1 夫A及び妻Bが、甲マンションの501号室の区分所有権を各1/2の持分割合で共有している。Aが、501号室の共有持分権をAB間の成人の子であるDに譲渡する場合は、Bの同意を得なければならない。[H27マ-14(3)]
- 2 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。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。[H28マ-12(1)]
- 3 専有部分が共有である場合の各共有者の持分は、相等しい。ただし、共有者間に別段の定めはないものとする。[H20マ-1(1)]
- 4 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号イのマンションをいう。）の敷地の各共有者の持分は、相等しい。ただし、分譲契約に別段の定めはないものとする。[H20マ-1(3)]
- 5 専有部分の共有持分は、共有者間で別段の定めがない限り、相等しい。[H14マ-1(4)]
- 6 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。A、B及びCが201号室をEに賃貸している場合において、Eとの賃貸借契約を解除するためには、A、B及びC全員が同意した上で、共同で解除の意思表示をする必要がある。[H28マ-12(4)]【同問題[H16マ-14(3)]】
- 7 Aが死亡し、その子B、C及びDが、各1/3の割合でAの財産を相続した。Aがマンションの一室の区分所有者であった場合で、Eにそれを賃貸していたが、Aの死亡前に、AE間の賃貸借契約が有効に解除され契約が終了していたときには、その後も退去していないEに対して、Cは単独でその明渡しを請求することができる。[H24マ-12(2)]
- 8 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。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に対して同室の明渡しを請求することができる。[H28マ-12(3)]

- 6 ○ Aの相続人は、売主としての地位も相続することになる。したがって、AとBは同一の地位に立ち、AからEへの譲渡と、BからFへの譲渡は二重譲渡となり、Eは所有権移転登記なくしてFに対して102号室の所有権を主張できない。[R1マ-13(2)] \* 民法896条
- 7 × Bの抵当権登記と、Dの所有権登記は、Bの登記が先になされており、Bはその抵当権をDに対抗することができる。これは、Dが、Bの抵当権が設定されていることにつき善意であったとしても同様である。[H29マ-16(3)] \* 民法177条
- 8 × 遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼってその効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。したがって、Cからその持分を譲り受けたGは、所有権移転登記をしたときは、Bに対してCの持分については所有権を主張できる。以上より、BはGに対して102号室「全部」の所有権を主張することはできない。[R1マ-13(3)] \* 民法909条
- 9 ○ 遺産分割には遡及効があるが、遺産分割によってCの持分は、CからBに移転したことになるので、Cの持分については、CからBと、CからHに移転したことになり、BとHは対抗関係になる。したがって、Cの持分については、Bは遺産分割に基づく所有権移転登記なくしてHに対抗できない。[R1マ-13(4)] \* 民法909条参照

### 所有権～相隣関係

- 1 × 境界線から1メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓を設ける者は、目隠しを付けなければならないという規定はあるが、建築の中止の請求まで行うことはできない。建築の中止を請求することができるのは、境界線から50cm未満の距離に建築物を建築しようとする場合である。[H23マ-3(3)] \* 民法235条

### 所有権～共有

- 1 × 共有持分権を他人に譲渡するには、他の共有者の同意は不要である。[H27マ-14(3)]
- 2 ○ Cも持分を有している以上、共有物の「全部」について、その「持分に応じた」使用をすることができる。したがって、Cに対して当然に同室の「明渡し」を請求することはできない。[H28マ-12(1)] \* 民法249条
- 3 ○ 本問は共有者間に別段の定めはないので、専有部分が共有である場合の各共有者の持分は、相等しいものと推定される。[H20マ-1(1)] \* 民法250条
- 4 ○ 建物の敷地の各共有者の持分は、基本的に分譲契約によって定まるが、分譲契約に定めがなければ、区分所有法にも規定がないので、民法が適用され、その持分は相等しいものと推定される。[H20マ-1(3)] \* 民法250条
- 5 ○ 専有部分が共有の場合における専有部分の共有持分は、民法の規定により、各共有者の持分は、相等しいものと推定される。[H14マ-1(4)] \* 民法250条
- 6 × 共有物の賃貸借契約の解除は、共用部分の管理に関する事項とされる(判例)。そして、共有物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。[H28マ-12(4)] \* 民法252条
- 7 ○ 相続人が数人あるときは、相続財産は、その共有に属するが、共有者の一人が行う不法占拠者に対する明渡し請求は、保存行為であり、共有者の一人が単独で行うことができる。[H24マ-12(2)] \* 民法252条
- 8 ○ 不法占拠者に対する明渡し請求は、共有物の保存行為として、各共有者が単独であることができる。[H28マ-12(3)] \* 民法252条