

Web限定！ 受験番号アンケート特典

2021 年度 管理業務主任者試験

超直前確認 38 肢



TAC 管理業務主任者講座

以下、2021 年目標「ミニテスト（民法・区分） / （規約・会計） / （維持・保全） / （管理適正化法等）」の解説からの抜粋です。すべて正しい記述となります。

民法

1 意思表示

心裡留保による意思表示は、原則として有効であるが、相手方が真意でないことを知っていた場合、又は注意すれば知ることができた場合は無効となる。

2 無権代理

無権代理人は、善意無過失の相手方に対して、履行又は損害賠償の責任を負うが、制限行為能力者である無権代理人は、この責任を負わない。

3 時効

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 年間行使しない場合には、時効によって消滅する。また、客観的起算点として、権利を行使することができる時から 10 年間行使しないことによっても時効によって消滅する。

4 共有

共有者の 1 人が、その持分を放棄したとき、又は死亡して相続人がないときは、その持分は、原則として、他の共有者に帰属する。

5 抵当権

抵当権設定登記後の建物の賃借人は、賃借権を買受人に対抗できないが、買受人の買受けの時から 6 ヶ月を経過するまでの間、建物の明渡しを猶予される。

6 債務不履行

金銭の給付を目的とする債務の不履行については、その損害賠償の額は、債務者が遅滞の責任を負った最初の時点における法定利率（年 3 パーセント）による。ただし、約定利率が法定利率を超えるときは、約定利率による。

7 契約の解除

契約が解除された場合の原状回復義務において、返還すべき金銭があるときは、当該金銭にその「受領の時」からの利息を付さなければならない。また、金銭以外の物を返還するときは、その「受領の時」以後に生じた果実をも返還しなければならない。

8 相殺

悪意による不法行為に基づく損害賠償請求権を受働債権とする相殺はすることができない。しかし、被害者が当該損害賠償請求権を自働債権として相殺することはできる。

9 保証

保証契約は、債権者と保証人の間で締結される契約であり、書面又はその内容を記録した電磁的記録でなければその効力を生じない。

10 不法行為

不法行為による損害賠償請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から3年間、又は不法行為の時から20年間行使しないときに時効消滅する。

11 相続

相続人が数人あるときは、限定承認は、共同相続人の全員が共同してのみこれを行うことができる。

12 賃貸借・使用貸借

使用貸借は、借主の死亡によって、その効力を失う。これに対して、賃貸借は、賃借人が死亡しても、当然には効力を失わず、賃借権は相続人に相続されるのが原則である。

区分所有法

13 区分所有建物

共用部分の重大変更は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するが、「区分所有者」の定数については、規約でその過半数まで減ずることができる。

14 管理者

管理者には、資格制限がない。したがって、区分所有者以外の者からでも選任できるし、自然人に限らず、法人も管理者として選任できる。また、人数にも「制限はない」。

15 集会

区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、集会の招集を請求できる。この定数は、規約で減ずることができるが、「増加はできない」。

16 規約

一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものに係る区分所有者全員の規約の設定・変更・廃止については、その一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

17 義務違反者に対する措置

行為の停止等の請求について、裁判外の場合には集会の決議は不要だが、裁判上の場合には、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議が必要である。

18 大規模滅失復旧決議

大規模滅失の復旧決議の集会を招集した者は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、「4ヵ月」以上の期間を定めて、買取請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。

19 団地

団地内建物の建替え承認決議の要件として、団地管理組合又は団地管理組合法人の集会において議決権の4分の3以上の多数による承認が必要である。

マンション標準管理規約（単棟型）

20 用法

駐車場使用細則、駐車場使用契約等に、管理費、修繕積立金の滞納等の規約違反の場合は、契約を解除できるか又は次回の選定時の参加資格をはく奪することができる旨の規定を定めることもできる。

21 管理

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉等その他の開口部に係る改良工事で、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上などに資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

22 管理組合

理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヵ月以内に招集しなければならない。

23 会計

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合、その余剰は翌年度における管理費に充当する。

維持・保全

24 建築基準法

延べ面積が 1,000 m²を超える建築物は、防火上有効な構造の防火壁又は防火床によって有効に区画し、かつ、各区画の床面積の合計をそれぞれ 1,000 m²以内としなければならない。ただし、耐火建築物又は準耐火建築物については、この規制は適用されない。

25 建築基準法

共同住宅の居室には、原則として、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して「20 分の 1」以上としなければならない。

26 エレベーター設備

P O G 契約は、消耗部品付き契約のことで、定期点検及び管理仕様範囲内での消耗品の交換を「含んでいる」。

27 消防法

共同住宅で、150 m²以上のものは、消火器具を、階ごとに、共同住宅の各部分から、一の消火器具に至る歩行距離が 20m 以下となるように配置しなければならない。

28 消防法

消防用設備の点検において、機器点検は「6 ヶ月」に 1 回、総合点検は 1 年に 1 回行い、点検結果は 3 年に 1 回、消防長又は消防署長に報告する。

29 給水設備

マンションでは一般的に住戸内の給水管の給水圧力の上限値を 300～400kPa に設定するが、高層や超高層のマンションで給水圧力が高い場合は、減圧弁を設置したり、一定の階数ごとに区分するゾーニングを行い給水圧力を調整する必要がある。

30 排水設備

高層や超高層のマンションで採用されることが多い特殊継手排水システムは、通気立て管は設置不要であるが、伸頂通気管は設置する必要がある。

31 敷地内の通路

屋外に設ける避難階段及び避難階における屋外への出口から道又は公園、広場、その他の空地に通ずる敷地内の通路の幅員は、「1.5m（階数が3以下で延べ面積が200 m²未満の建築物の敷地内にあっては、90 cm）」以上でなければならない。

32 マンションの防犯改修計画・設計

共用玄関以外の共用出入口の照明設備は、床面においておおむね「20 ルクス以上」を確保する。

33 建築構造

制震（振）構造は、建物の梁等の骨組みに制震（振）装置（ダンパー等）を設置したもので、地震や風による揺れを小さくし、耐震安全性や居住性の向上が図れる構造である。建物の固有周期が長い中高層のマンションに向いているといわれている。

34 建築構造

鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さは、柱又ははりにあっては3 cm以上、直接土に接する柱又ははりにあっては「4 cm」以上としなければならない。

マンション管理適正化法・指針（5点免除科目）

35 法の定義

基幹事務とは、①管理組合の会計の収入及び支出の調定、②管理組合の出納、③マンション（専有部分を除く）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整である。

36 管理業務主任者

管理業務主任者試験の合格者で、管理事務に関し2年以上の実務経験者「又は」国土交通大臣がその実務経験者と同等以上の能力を有すると認めた者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。

37 マンション管理業者

国土交通大臣は、マンション管理業の登録申請者が、「300 万円以上」の基準資産額を有しない者であるときは、その登録を拒否しなければならない

38 マンション管理業者の業務・罰則

管理業務主任者は、重要事項の説明をする場合、「請求の有無とは関係なく」、説明の相手方に対し、管理業務主任者証を提示しなければならない。重要事項の説明をする場面での管理業務主任者証提示義務に違反した場合、10 万円以下の「過料」に処される