

Web限定！ 受験番号アンケート特典

2021 年度 マンション管理士試験

超直前確認 38 肢



TAC マンション管理士講座

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）」からの抜粋（一部改題）です。すべて正しい選択肢です。

民法

1 意思表示

A所有のマンションが、AからB、BからCへと売り渡された場合、A B間の契約がBの強迫によるものであることをCが過失なく知らなかったときでも、Aは、Cに対し、A B間の売買契約の取消しを主張することができる。

2 無権代理

マンション管理組合Aが、管理会社Bの無権代理人Cとの間で管理委託契約を締結した場合、Aは、当該契約の締結の時にCが代理権を有しないことを知らなかったとしても、Bの追認があった後には、当該契約を取り消すことができない。

3 時効

内容証明郵便による支払の請求は催告に該当する。催告によって時効の完成が猶予されている間（催告があった時から6ヵ月間）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。

4 共有

A、B、Cが建物を共有している場合、A、B、Cは、いつでも当該建物の分割を請求することができるが、5年以内の期間を定めて、分割しない旨の特約をすることができる。

5 抵当権

抵当不動産の所有権を取得した第三取得者は、抵当権者に対して一定の金額を支払うことにより抵当権を消滅させることを請求することができる。

6 債務不履行

不確定期限付債務を負う債務者が履行遅滞の責任を負うのは、その期限の到来した後に履行の請求を受けた時又はその期限の到来したことを知った時のいずれか早い時からである。

7 契約の解除

契約の解除による原状回復によって、第三者の権利を害することはできないが、原状回復によって返還すべきものが不動産の場合、第三者が登記を備えているときは、その善意・悪意を問わず、返還を請求することはできない。

8 売主の担保責任

売主から引き渡された目的物が品質に関して契約不適合であった場合、買主は、売主に帰責事由がなくても履行の追完を請求することができる。

9 連帯債務

連帯債務者のうちの1人が履行の請求を受け、消滅時効の完成が猶予されたとしても、他の連帯債務者には、その効力は及ばない。

10 不法行為

土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合は、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負い、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をした場合は、所有者は、無過失であってもその損害を賠償しなければならない。

11 相続

相続人が相続放棄をした場合には、代襲相続は生じない。代襲相続が生じうるのは、相続人が被相続人の死亡以前に死亡していた場合、相続人が欠格事由に該当した場合、廃除された場合である。

12 賃貸借

賃借人が、賃貸人に無断で賃借権の譲渡・転貸をして、第三者に目的物を使用・収益させたとしても、それについて背信的行為にあたらぬ特段の事情があるときは、賃貸人は、賃貸借契約の解除をすることはできない。

区分所有法

13 区分所有建物

共用部分の管理行為（保存行為を除く。）又は変更行為が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

14 管理組合法人

管理組合法人の理事及び監事の任期は、原則として、2年であるが、規約で3年以内において別段の期間を定めたときは、その期間となる。

15 集会

集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができ、議長から集会当日に提案された事項についても決議することができる。

16 規約

最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、規約共用部分に関する定め、規約敷地に関する定め、敷地利用権の分離処分ができる旨の定め、敷地利用権の持分割合についての規約を定めることができる。

17 義務違反者に対する措置

共同の利益に反する行為をする区分所有者に対し、専有部分の使用の禁止を請求する場合、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に基づき、裁判所に訴訟を提起しなければならない。

18 建替え

建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときは、集会の招集の通知は、集会の会日より少なくとも2ヵ月前に発しなければならないが、この期間は、規約で「伸長」することができる。

19 団地

団地内建物の一括建替え決議の要件として、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要であり、同時に、当該各団地内建物ごとの区分所有者及び議決権の各「3分の2」以上の賛成が必要である。

マンション標準管理規約（単棟型）

20 用法

区分所有者は、その専有部分について、フローリングの張替え工事を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。理事長は、承認又は不承認をしようとするときは、理事会の決議を経なければならない。

21 管理

分譲会社が分譲時において将来の計画修繕に要する経費に充当していくため、一括して購入者より修繕積立基金として徴収している場合、それも修繕積立金として積み立てられ、区分経理されるべきものである。

22 管理組合

理事会は、災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等の決議をした場合においては、当該決議に係る応急的な修繕工事の実施に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩しについて決議できる。

23 会計

理事長は、会計年度開始後、収支予算案について通常総会で承認を得るまでの間に、通常の管理に要する経費のうち、経常的であり、かつ、収支予算案の承認を得る前に支出することがやむを得ないと認められるものについては、理事会の承認を得てその支出を行うことができる。

維持・保全

24 建築基準法

階段室、昇降機塔などの建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合、その部分の高さは、建築物の高さに算入されないことがある。

25 建築基準法

防火地域内にある共同住宅の屋上に設ける高さ2mの看板は、その主要な部分を不燃材料で造り、又はおおわなければならない。

26 消防法

防火管理者により防火上の管理を行わなければならない共同住宅で、延べ面積が500㎡以上のものの防火管理者は、甲種防火管理講習の課程を修了した者その他一定の資格を有する者でなければならない。

27 消防法

マンションの11階以上の階には、総務省令で定める部分を除き、スプリンクラー設備を設置しなければならない。

28 給水設備

受水槽の点検用マンホールは有効内径を60cm以上とし、マンホール面は、受水槽上面より10cm以上立ち上げる必要がある。

29 排水設備

排水トラップの封水深は、トラップの形状を問わず、50mm以上100mm以下（阻集器を兼ねるものは50mm以上）とする。

30 非常用照明装置

LEDランプを、建築基準法により設置が義務付けられる非常用の照明装置の光源に用いる場合は、常温下で床面において水平面照度で2ルクス以上を確保することができるものとしなければならない。

31 音

床の仕上げ材による遮音効果は、軽量床衝撃音に対しては大きく、重量床衝撃音に対しては小さい。

32 建築構造

免震構造とは、免震層を配置することにより、地震力に対して建築物がゆっくりと水平移動し、建築物に作用する地震力を低減する構造形式をいう。

33 建築構造

建築物の構造耐力上主要な部分についての耐震診断の結果、各階の保有水平耐力に係る指標が0.5未満の場合は、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

マンション管理適正化法・指針（5点免除科目）

34 マンション管理士

心身の故障によりマンション管理士の業務を適正に行うことができない者として国土交通省令で定めるものは、マンション管理士の登録拒否事由に該当するので、登録を受けることはできない。

35 管理業務主任者

日本の国籍を有する管理業務主任者は、登録を受けている事項のうち、その本籍に変更があった場合には、遅滞なく、その旨を国土交通大臣に届け出る必要がある。

36 マンション管理業者の業務

マンション管理業者は、管理受託契約を締結したつど、その事務所ごとに、その業務に関して必要事項を記載した帳簿を備えなければならない。

37 監督処分

国土交通大臣は、マンション管理士が、信用失墜行為の禁止規定に違反したときは、その登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命ずることができる。

38 マンション管理適正化指針

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であるから、その作成にあたり、管理組合は、区分所有法に則り、マンション標準管理規約を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じその改正を行うことが重要である。