

総合テキスト

試験傾向を分析し、短期合格のためにIACのノウハウを詰め込んだテキストで、3分冊で構成しております。共通する出題内容が多い両資格を効率よく学習できるよう必要とされる知識を要領よくまとめており、マンション管理士試験及び管理業務主任者試験にW合格可能な内容となっています。

Introduction

これから学習する内容が明示されており、何を学ぶのか、何に重点をおいて学習したらよいのかを確認できます。

重要度

見出しに重要度が示しており、
メリハリをつけて学習できます。

Step Up

出題頻度は低いですが、
知識の幅を広げることができます。

整理

各節の重要ポイントをまとめてあります。
知識の再確認に最適です。

第20節

物権変動の対抗要件（176条～178条）

重要度 **マ** **C** **主** **B**

Introduction

物権の変動（所有権移転等）は、当事者の意思表示のみによって生ずる（176条）。しかし、第三者に対して、物権の変動を主張するためには、対抗要件が必要とされ、物権変動の公示が要求されている^①。

① 物権変動の対抗要件

不動産の物権変動は、「登記がなければ第三者に対抗することができない」(177条)としている。

不動産の対抗要件は、「登記」である。原則として、先に対抗要件を備えた者が、後順位者に対し、自分の権利を主張できる（例外：不動産保存・不動産工事の先取特権、339条）。

読者のコメント

①物権のような強力な排他的効力をもつ権利については、第三者に認識させるような外形をつくらせるのが第三者保護のために必要だからである。

ケーススタディ 23

Aは自己所有のマンションの専有部分等を、BおよびCへ二重に売却した。この場合、BとCのいずれが当該物件の所有権を主張できるだろうか。



このような場合、売買契約は二重に成立するが、当該物件の所有権は1つしかないのでB・Cのいずれか一方しか取得できない。

どちらか先に所有権移転登記を済ませた方が、この物件の所有権を主張できる。

第1章 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

↑ Step Up 委任の規定の適用 (28条)

この法律および規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

【例①】管理者が、死亡・破産手続開始の決定・後見開始の審判を受けると、委任契約は終了する（民法653条）。

【例②】管理者には、善管注意義務があり、違反した場合、法的な責任を問われる（民法644条、415条）。管理者の責に属すべき事由がない場合には、法的責任を負

【例③】任期途中の管理者を集会によって解任するためには、正当事由の存在を必要とする。

(民法651条1項)。

各区分所有者に対し、「前払い」・「償還」請求できる。

2 管理組合

区分所有者は、全員で、建物、その他敷地、附属施設等の管理を行うための団体（以下「**管理組合**という）を構成⁴¹し、この法律の定めるところにより、**集会**を開き、**規約**を定め、**管理者**を置くことができる。「**一部共用部分**」をそれらの区分所有者が管理するとする。同様である（3条）。

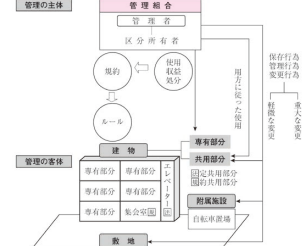
この団体は、法人化されないとそのものの名義の登録が認められないなど、実務上都合が残る。

ポイント 株式会社でありながら、法律上の主体と認められていないものを「権利能力なき社団」という。なお、**区分所有者が1人しか存在しない段階では、管理組合は存在しない。**

第1章 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）

救 理 マンション管理組合のしくみ

正在



ケーススタディ

わかりづらい箇所は事例を使って具体的に解説していますので、無理なく理解することができます。

先生からのコメント

本文の内容についての補足説明です。間違いやすい点や注意すべき点についてアドバイスしています。