

問題 001 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

区分所有法上、建物の一部が区分所有権の目的となり得る場合として最も適切なものはどれか。

ア．一棟の建物のうち、構造上区分され、独立して住居・店舗など建物としての用途に供することができる部分

イ．外壁の外面だけで区切られ、内部から独立して利用できない部分

ウ．共用廊下の一角で、他の住戸への通行に不可欠な部分

エ．建物の敷地そのもの

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。構造上の区分と利用上の独立性を備える部分は、区分所有権の目的となり得る。

イ：独立した建物用途に供することができない部分は、専有部分の基本要件を満たさない。

ウ：構造上、区分所有者の共用に供されるべき廊下等は原則として共用部分である。

エ：敷地は建物の部分ではなく、専有部分とは別の概念である。

総合解説：専有部分の出発点は、建物の部分について「構造上区分されていること」と「独立した用途に供し得ること」を確認することである。

問題 002 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

次のうち、区分所有法上、構造上当然に共用部分となるものとして最も適切なものはどれか。

ア．一住戸の内部にある専用の納戸

イ．複数の専有部分に通じ、各住戸の通行に用いられる共用廊下

ウ．区分所有者個人が敷地外に所有する倉庫

エ．管理会社が賃借している近隣事務所

解答・解説

正答：イ

ア：一住戸内で独立してその住戸の利用に供される部分は、通常は専有部分側の問題となる。

イ：正しい。複数の専有部分に通じ、構造上共用に供されるべき廊下は区分所有権の目的とならない。

ウ：当該区分所有建物の共用部分には当たらない。

エ：建物の共用部分が否かは構造・法的性質で決まり、近隣の別物件は含まれない。

総合解説：廊下・階段室など、構造上区分所有者全員または一部の共用に供されるべき建物部分は法定共用部分である。

問題 003 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

区分所有法上、規約により共用部分とすることができるものについて正しいものはどれか。

ア．敷地は必ず規約共用部分という名称に変わる

イ．規約で定めても第三者との関係で登記は一切意味を持たない

ウ．本来は専有部分となり得る建物部分や附属の建物を、規約で共用部分とすることができる場合がある。

エ．法定共用部分である廊下を専有部分に変更することも自由である

解答・解説

正答：ウ

ア：敷地は「建物の敷地」や敷地利用権の問題であり、建物部分としての規約共用部分とは区別される。

イ：規約共用部分であることを第三者に対抗するには登記が問題となる。

ウ：正しい。規約により共用部分とされた建物部分・附属の建物は、規約共用部分となる。

エ：構造上共用に供されるべき法定共用部分は、規約だけで自由に専有部分へ転換できるものではない。

総合解説：規約共用部分は、法定共用部分と異なり規約によって成立する。第三者対抗の場面では登記の有無も確認する。

問題 004 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

共用部分の使用について、区分所有法上の原則として正しいものはどれか。

ア．各共有者は、自分の持分割合の範囲でしか物理的に使用できない

イ．共用部分は管理者だけが使用できる

ウ．共用部分は全員一致がなければ一切使用できない

エ．各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

解答・解説

正答：エ

ア：持分割合は負担や議決権等に関係するが、共用部分の利用を物理的に持分割合へ分割する原則ではない。

イ：管理者の管理権限と、共有者の用方に従った使用权は別である。

ウ：通常の用方に従った使用に全員一致を要求する規定ではない。

エ：正しい。共用部分は、その本来の用途に従って各共有者が使用できる。

総合解説：共用部分の持分と使用方法を混同しないことが重要である。使用は「用方に従う」ことが基準となる。

問題 005 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

A棟の低層階の区分所有者だけが共用する設備について、管理事項が低層階以外の区分所有者の利害にも関係する場合の取扱いとして適切なものはどれか。

ア：区分所有者全員で管理する事項となる。

イ：低層階の区分所有者だけで常に決める

ウ：管理者個人が単独で最終決定する

エ：当該設備メーカーが決定する

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。一部共用部分でも、区分所有者全員の利害に係る管理事項は全員で扱う。

イ：一部共用部分であっても、全員の利害に係る管理事項は全員で扱う。

ウ：管理者の存在だけで、法定の管理主体が管理者個人へ移るわけではない。

エ：設備メーカーは区分所有法上の管理主体ではない。

総合解説：一部共用部分は「誰が共用しているか」だけでなく、その管理事項が全員の利害に係るかも確認する。

問題 006 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

共用部分の管理に関する事項について、区分所有法上の説明として正しいものはどれか。

ア：通常管理も保存行為も、常に区分所有者全員の一致が必要である

イ：共用部分の変更に当たらない通常管理事項は原則として集会の決議で決め、保存行為は各共有者が行うことができる。

ウ：保存行為は必ず裁判所の許可を得なければならない

エ：通常管理は管理会社が単独で決める

解答・解説

正答：イ

ア：区分所有法は通常管理と保存行為を区別しており、全員一致を原則としていない。

イ：正しい。通常管理は集会決議が原則で、保存行為には各共有者の単独実施が認められる。

ウ：保存行為一般について裁判所許可を要件とする規定ではない。

エ：管理委託の有無にかかわらず、区分所有法上の管理意思決定は集会等のルールに従う。

総合解説：「変更」「管理」「保存」を区別する。保存行為は共用部分の現状維持・保全に関するため、各共有者に単独実施が認められる。

問題 007 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

管理組合が共用部分について損害保険契約を締結する場合、区分所有法上どのように扱われるか。

ア．共用部分の処分行為とみなされ、必ず全員一致が必要となる

イ．専有部分の変更とみなされる

ウ．共用部分の管理に関する事項とみなされる。

エ．区分所有法上は一切規定されていない

解答・解説

正答：ウ

ア：損害保険契約は共用部分の管理事項とみなされる。

イ：対象が共用部分の損害保険であり、専有部分の変更ではない。

ウ：正しい。区分所有法は共用部分について損害保険契約をすることを管理事項とみなしている。

エ：区分所有法に明文の規定がある。

総合解説：損害保険契約は実務上頻出であり、共用部分の「管理事項」として位置付けられている点を押さえる。

問題 008 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

規約に別段の定めがないマンションで、共用部分の費用負担とそこから生じる利益について正しいものはどれか。

ア．費用は全員均等、利益は管理者が取得する

イ．費用は最上階の所有者だけが負担する

ウ．費用も利益も専有部分の利用頻度だけで決める

エ．各共有者は、その持分に応じて負担し、利益を収取する。

解答・解説

正答：エ

ア：区分所有法の原則は持分に応じた負担・利益収取であり、管理者が利益を取得する原則ではない。

イ：特定階の所有者だけが当然に負担するという原則はない。

ウ：規約に別段の定めがない限り、法定の基準は持分である。

エ：正しい。規約に別段の定めがない場合、共用部分の負担と利益は持分に応じる。

総合解説：費用負担と利益収取はセットで持分基準が原則。ただし規約で別段の定めを置く余地がある。

問題 009 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

規約で共用部分の所有者とされた「管理所有者」について正しいものはどれか。

ア．管理所有者は共用部分を管理する義務を負うが、共用部分の重大な変更を自己の判断だけで行うことはできない。

イ．管理所有者は共用部分を自由に売却できる

ウ．管理所有者は管理費用を一切請求できない

エ．管理所有者は区分所有法上、管理義務を負わない

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理所有者は管理義務を負う一方、区分所有法17条の共用部分の変更を単独で行う権限はない。

イ：管理所有は管理のための制度であり、区分所有者全体の利益を離れて自由処分できる制度ではない。

ウ：管理所有者は相当な管理費用を請求することができる。

エ：管理所有者は対象共用部分を管理する義務を負う。

総合解説：管理所有者は「所有者」と呼ばれても権限は無制限ではない。特に重大な変更の可否を区別する。

問題 010 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

マンション内の設備の設置・保存の瑕疵によって他人に損害が生じたが、その瑕疵が専有部分か共用部分か明らかでない。区分所有法上の扱いとして適切なものはどれか。

ア．瑕疵は必ず被害者の専有部分にあると推定される

イ．瑕疵は共用部分の設置または保存にあるものと推定される。

ウ．原因不明なら損害賠償の問題は一切生じない

エ．原因不明なら管理会社の故意が推定される

解答・解説

正答：イ

ア：区分所有法の推定は逆であり、共用部分側に瑕疵があるものと推定する。

イ：正しい。原因部分が明らかでない場合に、共用部分の設置・保存上の瑕疵と推定する規定がある。

ウ：原因不明でも法の推定規定が働く場面がある。

エ：推定されるのは共用部分の設置・保存上の瑕疵であり、管理会社の故意ではない。

総合解説：漏水等の実務で重要な推定規定。原因箇所が専有部分か共用部分か不明なときに、共用部分側の瑕疵と推定される。

問題 011 [応用]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

共用配管の緊急修繕のため、隣接住戸内に立ち入らなければ工事ができない。区分所有法上の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．共用部分の工事なら、必要性に関係なく自由に他人の住戸を使用できる

イ．一度立入りが認められれば、相手に損害が出ても補償は不要である

ウ．保存・改良のため必要な範囲で他の区分所有者の専有部分を使用できる場合があり、相手に損害が生じたときは償金を支払う必要がある。

エ．他人の専有部分を使用する制度は区分所有法に存在しない

解答・解説

正答：ウ

ア：使用が認められるのは保存・改良のため必要な範囲に限られ、無制限ではない。

イ：相手方に損害が生じた場合は償金を支払う必要がある。

ウ：正しい。必要な範囲で他の専有部分等を使用できる場合があるが、損害が生じたときの償金義務も定められている。

エ：区分所有法6条2項に必要範囲での使用・保存請求の規定がある。

総合解説：保存・改良に必要なアクセス権と、他の区分所有者への損害補償を一体で理解する。

問題 012 [応用]

1-1 区分所有法の基礎 > 専有部分・共用部分

共用部分の大規模な変更が、特定の住戸の採光や出入りに特別の影響を及ぼすことが明らかである。集会で必要な多数決を得た場合の取扱いとして適切なものはどれか。

ア．多数決さえ成立すれば、特別の影響を受ける所有者の承諾は不要である

イ．特別の影響がある場合は、裁判所が工事内容を決定しなければならない

ウ．影響を受けるのが専有部分であれば、そもそも共用部分の変更決議は無効になる

エ．必要な多数決だけでなく、特別の影響を受ける専有部分の所有者の承諾も必要となる。

解答・解説

正答：エ

ア：区分所有法17条2項は特別の影響を受ける専有部分所有者の承諾を求めている。

イ：裁判所決定を一般的要件とする規定ではない。

ウ：承諾要件が加わるのであり、当然に決議制度自体が排除されるわけではない。

エ：正しい。共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼす場合は、その所有者の承諾が必要である。

総合解説：特別多数決と個別承諾は別の要件である。特定住戸への特別な不利益があるときは承諾の有無まで確認する。

問題 013 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

区分所有法にいう「敷地利用権」の説明として正しいものはどれか。

ア．専有部分を所有するための、建物の敷地に関する権利である。

イ．共用部分を利用するためだけの一時的な使用許可である

ウ．管理者が管理会社に与える業務上の権限である

エ．専有部分の賃借人だけが有する権利である

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。敷地利用権は、専有部分を所有するために必要となる敷地に関する権利をいう。

イ：敷地利用権は専有部分の所有と結び付く敷地に関する権利であり、一時的な使用許可に限定されない。

ウ：管理者の業務権限とは別の物権・利用権上の概念である。

エ：区分所有者の専有部分所有と結び付く権利を指し、賃借人だけの権利ではない。

総合解説：敷地利用権は、区分所有建物と敷地の権利関係を結ぶ中心概念である。

問題 014 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

建物が直接建っている土地ではないが、庭や通路として建物・所在土地と一体的に管理・使用されている土地について正しいものはどれか。

ア．建物直下の土地でなければ、どのような場合も敷地にはできない

イ．規約により建物の敷地とすることができる場合がある。

ウ．管理会社が使用していれば自動的に法定敷地になる

エ．区分所有者の一人が口頭で宣言すれば敷地になる

解答・解説

正答：イ

ア：区分所有法は規約敷地を認めている。

イ：正しい。庭・通路など一体管理・使用される土地は、規約によって建物の敷地とする制度がある。

ウ：管理会社の使用だけで自動的に建物の敷地となるわけではない。

エ：規約による設定という法的手続が必要である。

総合解説：建物直下の法定敷地だけでなく、庭・通路等を規約で敷地とする「規約敷地」がある。

問題 015 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

敷地利用権が区分所有者数人の共有に属する場合の分離処分について、区分所有法上の原則として正しいものはどれか。

ア．専有部分だけを売却し、敷地利用権だけを必ず残さなければならない

イ．敷地利用権は常に自由に第三者へ譲渡できる

ウ．区分所有者は、原則として専有部分とその専有部分に係る敷地利用権を分離して処分することができない。

エ．分離処分禁止は賃貸借にしか適用されず、所有権共有には適用されない

解答・解説

正答：ウ

ア：原則は分離処分禁止であり、片方だけを残すことを要求する制度ではない。

イ：区分所有法22条が分離処分を原則禁止する。

ウ：正しい。専有部分と敷地利用権の一体性を確保するため、原則として分離処分が禁止される。

エ：共有に属する敷地利用権は典型的な適用場面である。

総合解説：マンションでは専有部分と敷地利用権を一体として流通させるのが原則である。

問題 016 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

専有部分と敷地利用権の分離処分について、区分所有法上の例外として正しいものはどれか。

ア．管理会社の承諾だけで常に分離処分できる

イ．区分所有者が一人で書面を作れば自由に例外を設けられる

ウ．登記官が許可すれば規約に関係なく分離処分できる

エ．規約に別段の定めがある場合には、分離処分禁止の原則に例外が認められることがある。

解答・解説

正答：エ

ア：管理会社の承諾は法定の一般的例外ではない。

イ：例外は個人の一方的意思ではなく、規約の定めが問題となる。

ウ：登記官の裁量許可を一般的例外とする制度ではない。

エ：正しい。区分所有法22条は、規約に別段の定めがある場合を分離処分禁止の例外としている。

総合解説：原則と例外をセットで覚える。原則は分離処分禁止、例外は規約に別段の定めがある場合である。

問題 017 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

分離処分禁止に反して敷地利用権だけが第三者へ譲渡された。一定の場合に、区分所有法上その無効を主張できない相手として正しいものはどれか。

ア．分離処分禁止を知らない善意の相手方
イ．分離処分禁止を知っていた悪意の相手方
ウ．管理組合だけ
エ．裁判所だけ

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。区分所有法23条は、原則として分離処分の無効を善意の相手方に対抗できないとする。
イ：悪意の相手方は、善意の相手方を保護する規定の対象ではない。
ウ：第三者保護規定は管理組合だけに限定されない。
エ：裁判所を「相手方」として保護する制度ではない。

総合解説：分離処分禁止は強い一体性ルールだが、取引安全のため善意の相手方を保護する仕組みがある。

問題 018 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

一人の区分所有者が複数の専有部分を所有している場合、それぞれに対応する敷地利用権の割合について正しいものはどれか。

ア．必ず各戸1対1の均等割合としなければならない
イ．原則として各専有部分の共用部分持分の割合を基準としつつ、規約で別段の割合を定める余地がある。
ウ．管理者が毎年自由に割合を変更できる
エ．専有部分の売買価格だけで自動的に決まる

解答・解説

正答：イ

ア：専有部分ごとの割合が常に均等になるわけではない。
イ：正しい。区分所有法22条2項は、複数専有部分に対応する敷地利用権割合について原則と規約による別段の定めを置く。
ウ：管理者の単独判断で自由に変更する制度ではない。
エ：売買価格のみを基準とする規定ではない。

総合解説：複数住戸を一人が所有する場面では、敷地利用権を各専有部分に対応付ける割合を確認する。

問題 019 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

区分所有者が建物の敷地利用権を有しないため、敷地の権利者が専有部分の収去を請求できる場合、区分所有法が用意する制度として適切なものはどれか。

ア．収去請求者は必ず無償で専有部分を取得する

イ．区分所有者は敷地利用権がなくても永久に無条件で建物を存続させられる

ウ．収去を請求できる者は、その区分所有者に対し専有部分を時価で売り渡すよう請求できる。

エ．敷地の権利者は必ずマンション全体を買い取らなければならない

解答・解説

正答：ウ

ア：無償取得ではなく、時価での売渡し請求である。

イ：敷地利用権欠缺は収去請求等の問題となる。

ウ：正しい。敷地利用権を欠くことで建物収去問題が生じる場合、時価での売渡し請求制度がある。

エ：対象は当該専有部分についての売渡し請求である。

総合解説：敷地利用権を欠く区分所有関係を調整するため、収去請求権者に時価売渡し請求権を認めている。

問題 020 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

専有部分と敷地利用権の分離処分が禁止される場合における敷地利用権について、区分所有法上の取扱いとして正しいものはどれか。

ア．民法255条が常に優先し、敷地持分だけを自由に放棄できる

イ．民法の共有規定は区分所有建物に一切適用されない

ウ．適用除外は専有部分の賃借権だけに限る

エ．一定の敷地利用権には、共有持分放棄等に関する民法255条が適用されない。

解答・解説

正答：エ

ア：区分所有法24条が一定の場合に民法255条の適用を排除する。

イ：適用除外は特定の規定・場面について設けられており、全面的排除ではない。

ウ：区分所有法24条は敷地利用権の一体性に関する規定である。

エ：正しい。専有部分と敷地利用権の一体性を維持するため、民法255条の適用を排除する規定がある。

総合解説：分離処分禁止を実効化するため、敷地利用権だけが共有関係から離脱することを防ぐ特則が置かれている。

問題 021 [応用]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

専有部分と敷地利用権の分離処分禁止が登記によって公示されている場合の第三者との関係について、最も適切な説明はどれか。

ア．分離処分禁止が登記で公示されている場合、善意を理由とする第三者保護がそのまま認められるわけではない。

イ．登記があっても、すべての第三者は常に善意とみなされる

ウ．登記があると分離処分禁止そのものが消滅する

エ．登記は管理費の額だけを公示するもので、分離処分とは無関係である

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。区分所有法23条の善意者保護には、分離処分禁止の登記がされている場合の例外がある。

イ：登記が存在する場合まで一律に善意者保護する制度ではない。

ウ：登記は分離処分禁止を消滅させるものではなく、公示に関係する。

エ：区分所有法上、分離処分禁止の対抗関係と登記は関係する。

総合解説：分離処分禁止の実体ルールと、善意第三者保護・登記による公示を一体で判断する。

問題 022 [応用]

1-1 区分所有法の基礎 > 敷地利用権・分離処分

規約に分離処分を認める特約がないマンションで、区分所有者Aが「専有部分だけ」をBへ売り、敷地利用権は自分に残す契約をした。区分所有法上の評価として最も適切なものはどれか。

ア．売買代金が時価なら、分離処分禁止は適用されない

イ．専有部分と敷地利用権を分離する処分であり、分離処分禁止の原則に抵触する。

ウ．Bがマンション居住者なら自動的に有効になる

エ．管理会社が契約書を作成すれば必ず有効になる

解答・解説

正答：イ

ア：売買代金の水準は、22条の分離処分禁止の適用要件ではない。

イ：正しい。規約による例外がない限り、専有部分と敷地利用権を別々に処分することは原則禁止される。

ウ：買主の居住の有無で分離処分禁止が解除されるわけではない。

エ：契約書作成者の属性は、法定の分離処分禁止を左右しない。

総合解説：実務では「専有部分だけ」「敷地権だけ」を動かそうとする契約を見たら、まず22条の一体処分原則を確認する。

問題 023 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 規約・規約共用部分

区分所有法上、規約で定めることができる事項として最も適切なものはどれか。

ア．区分所有者の相続人を強制的に指定する事項

イ．国税の税率を変更する事項

ウ．建物・敷地・附属施設の管理または使用に関する区分所有者相互間の事項

エ．建築基準法そのものを適用除外にする事項

解答・解説

正答：ウ

ア：規約で区分所有法上の管理・使用事項を超えて相続人を一方的に指定することはできない。

イ：租税法上の税率をマンション規約で変更することはできない。

ウ：正しい。規約は、建物等の管理・使用に関する区分所有者相互間の事項を定めることができる。

エ：強行法規を規約で排除することはできない。

総合解説：規約はマンション内部の自治ルールだが、対象は建物等の管理・使用に関する区分所有者相互間の事項である。

問題 024 [基礎]

1-1 区分所有法の基礎 > 規約・規約共用部分

区分所有法上の規約の作成方法として正しいものはどれか。

ア．口頭の合意だけで常に正式な規約となる

イ．必ず公正証書でなければ規約にならない

ウ．必ず紙の書面でなければならず、電子的記録は認められない

エ．書面または電磁的記録により作成する。

解答・解説

正答：エ

ア：規約には書面または電磁的記録という形式が求められる。

イ：一般の規約すべてについて公正証書が必須ではない。

ウ：電磁的記録による規約も認められている。

エ：正しい。現行法は規約を書面または電磁的記録で作成することを求めている。

総合解説：規約の電子化も法定されている。公正証書が問題となるのは特定の初期設定場面であり、一般要件とは区別する。

問題 025 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 規約・規約共用部分

規約を定める際の区分所有者間の衡平について、区分所有法上の考え方として正しいものはどれか。

ア．専有部分や共用部分の形状・面積・位置関係、使用目的・利用状況、負担状況などを総合考慮し、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

イ．多数派に有利であれば、少数者との衡平は考慮不要である

ウ．専有部分の面積だけを唯一の基準にしなければならない

エ．規約の衡平性は裁判所だけが考慮し、規約設定時には考慮不要である

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。規約の内容には、各種事情を総合考慮した衡平性が求められる。

イ：規約には多数決だけでなく、区分所有者間の利害の衡平を図る要請がある。

ウ：面積以外にも位置、使用目的、利用状況、負担状況等を総合考慮する。

エ：規約の設定自体に衡平性を求める規定がある。

総合解説：規約は自治の道具だが、内容は無制限ではない。特定の区分所有者へ不合理に負担を偏らせるルールは衡平性の観点から問題となる。

問題 026 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 規約・規約共用部分

区分所有者以外の者が建物について有する権利と規約との関係について正しいものはどれか。

ア．集会で全員一致なら第三者の権利を自由に消滅させられる

イ．規約によって、その者の権利を害することはできない。

ウ．第三者の権利は管理規約より常に劣後し、考慮不要である

エ．第三者が賃借人なら権利保護の対象外である

解答・解説

正答：イ

ア：区分所有者の全員一致だけで第三者の権利を当然に害せるわけではない。

イ：正しい。規約は区分所有者以外の者の権利を害する内容を定めることはできない。

ウ：区分所有法は規約による第三者権利侵害を認めていない。

エ：区分所有者以外の者の権利を害せないという原則は、賃借人を当然に除外するものではない。

総合解説：規約の効力範囲は区分所有者内部の自治を基本とし、第三者の既存の権利まで自由に処分できるものではない。

問題 027 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 規約・規約共用部分

規約変更が特定の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすことが明らかな場合、必要となるものはどれか。

ア：特別決議が成立すれば、その区分所有者の承諾は常に不要である

イ：管理者の承諾だけで足りる

ウ：法定の特別決議に加え、その区分所有者の承諾が必要となる。

エ：裁判所の許可だけで規約変更が成立する

解答・解説

正答：ウ

ア：特別の影響がある場合には個別承諾が追加が必要となる。

イ：影響を受ける区分所有者本人の承諾が問題となる。

ウ：正しい。規約変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合は、その者の承諾が必要である。

エ：通常の規約変更手続を裁判所許可に置き換える制度ではない。

総合解説：規約変更では「決議要件」と「特別影響を受ける者の承諾」を分けて確認する。

問題 028 [標準]

1-1 区分所有法の基礎 > 規約・規約共用部分

規約の保管と閲覧について、区分所有法上正しいものはどれか。

ア：規約は各区分所有者が別々に保管し、利害関係人には一切見せてはならない

イ：規約は管理会社だけが閲覧できる

ウ：規約の保管場所は外部に知られないよう秘密にしなければならない

エ：管理者が規約を保管し、利害関係人から正当な閲覧請求があれば、正当な理由なく拒むことはできない。

解答・解説

正答：エ

ア：法は保管者と閲覧制度を定めている。

イ：利害関係人にも閲覧請求権が認められる。

ウ：規約の保管場所は建物内の見やすい場所に掲示する必要がある。

エ：正しい。管理者がいる場合の規約保管と、利害関係人の閲覧請求への対応が定められている。

総合解説：規約は組合内部だけの秘密文書ではない。保管場所の掲示と利害関係人の閲覧制度がある。

問題 029 [応用]

1-1 区分所有法の基礎 > 規約・規約共用部分

一部共用部分の管理に関する事項で、区分所有者全員の利害に関係しないものを規約で定める場合の考え方として最も適切なものはどれか。

ア．原則として、その一部共用部分を共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。

イ．必ず建物全体の全区分所有者が単独で定めなければならない

ウ．一部共用部分について規約を置くことは一切できない

エ．設備メーカーが規約を制定する

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。全員の利害に関係しない一部共用部分の事項については、当該一部共用部分の区分所有者による規約が問題となる。

イ：全員の利害に関係しない一部共用部分の事項まで常に全員規約に限定されるわけではない。

ウ：区分所有法30条2項は一部共用部分についての規約を認める。

エ：規約は区分所有関係の自治規範であり、メーカーが制定主体となる制度ではない。

総合解説：一部共用部分は、管理主体だけでなく規約設定主体も論点になる。全員の利害に関係するか否かで整理する。

問題 030 [応用]

1-1 区分所有法の基礎 > 規約・規約共用部分

本来専有部分となり得る集会室を規約で共用部分としたが、その旨の登記をしていない。この場合の説明として最も適切なものはどれか。

ア．登記がなければ区分所有者間でも規約は常に無効である

イ．規約による共用部分化と、第三者にそのことを対抗できるかは別問題であり、第三者対抗には登記が重要となる。

ウ．規約で共用部分とすれば、登記に関係なく全ての第三者へ当然に対抗できる

エ．規約共用部分は附属建物にしか設定できず、建物内部には設定できない

解答・解説

正答：イ

ア：規約による設定の効力と第三者対抗の問題は区別する。

イ：正しい。規約共用部分は規約で設定できるが、第三者に対抗するには登記が必要となる。

ウ：第三者対抗には登記が必要となる。

エ：本来専有部分となり得る建物部分も規約共用部分とできる場合がある。

総合解説：「成立」と「第三者への対抗」を分けて考える。規約共用部分は、登記の有無が取引場面で重要になる。

問題 031 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

管理者による集会の招集について、区分所有法上正しいものはどれか。

ア．管理者は5年に1回だけ招集すればよい

イ．集会は必ず裁判所が招集する

ウ．管理者は少なくとも毎年1回、集会を招集しなければならない。

エ．管理者は区分所有者全員の書面請求がない限り招集できない

解答・解説

正答：ウ

ア：区分所有法は少なくとも毎年1回の招集を求める。

イ：通常は管理者が招集する。

ウ：正しい。管理者には少なくとも年1回の集会招集義務がある。

エ：管理者は法定の立場で集会を招集する。

総合解説：集会運営の基礎として、管理者が原則的な招集者であり、年1回以上の招集義務を負う点を押さえる。

問題 032 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

規約で定数を減じていない場合、区分所有者が管理者に集会招集を請求するための法定要件として正しいものはどれか。

ア．区分所有者の人数だけ5分の1以上なら、議決権割合は問わない

イ．議決権の過半数がなければ請求できない

ウ．区分所有者1人で必ず請求でき、規約で変更できない

エ．議決権を有する区分所有者の5分の1以上で、かつ議決権の5分の1以上を有すること。

解答・解説

正答：エ

ア：人数と議決権の双方が要件となる。

イ：法定基準は5分の1以上であり、過半数ではない。

ウ：法定定数があり、しかも規約で減ずることができる。

エ：正しい。人数と議決権の双方について5分の1以上が原則要件である。

総合解説：招集請求は「人数」と「議決権」の二重基準。規約で法定定数を引き下げることができる点も重要である。

問題 033 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

2026年4月1日施行の改正後の区分所有法上、集会招集通知について正しいものはどれか。

ア．原則として会日の少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項と議案の要領を示して通知する。

イ．会日の前日までに日時だけ通知すれば足りる

ウ．議案の要領は特別決議の場合に限って示せばよい

エ．通知期間は規約で自由に1日まで短縮できる

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。改正後は通知に会議目的だけでなく議案の要領も示すことが明記されている。

イ：原則1週間前までで、会議目的と議案の要領も必要である。

ウ：2026年改正後は一般に各議案の要領を示すルールとなっている。

エ：改正後の法文は規約で期間を伸長できるが、短縮できるとはしていない。

総合解説：2026年改正の重要点。招集通知は「1週間前」「会議の目的」「議案の要領」をセットで確認する。

問題 034 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

招集手続を経ずに集会を開くことができる場合として、区分所有法上正しいものはどれか。

ア．管理者と理事の過半数が同意した場合

イ．議決権を有する区分所有者全員が同意した場合

ウ．出席予定者の過半数が同意した場合

エ．管理会社が緊急と判断した場合

解答・解説

正答：イ

ア：法定の省略要件は議決権を有する区分所有者全員の同意である。

イ：正しい。議決権を有する区分所有者全員の同意があれば招集手続を省略できる。

ウ：一部の出席予定者だけの同意では足りない。

エ：管理会社の判断だけで法定の招集手続省略要件を満たすわけではない。

総合解説：手続省略は例外であり、議決権を有する区分所有者全員の同意という厳格な要件がある。

問題 035 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

法定要件を満たす区分所有者が管理者へ集会招集を請求したが、管理者が所定期間内に適切な招集通知を発しなかった。この場合の取扱いとして正しいものはどれか。

ア．請求は当然に失効し、次年度まで集会を開けない

イ．必ず国土交通大臣に招集を依頼する

ウ．請求した区分所有者が自ら集会を招集できる場合がある。

エ．管理会社が自動的に管理者へ就任する

解答・解説

正答：ウ

ア：法は管理者が動かない場合に請求者による招集を認めている。

イ：国土交通大臣が個別マンションの集会を招集する制度ではない。

ウ：正しい。請求後2週間以内に、請求日から4週間以内の日を会日とする招集通知が発せられない場合、請求者が招集できる。

エ：招集請求への不対応から管理会社が自動就任することはない。

総合解説：管理者の不作为によって集会が開けなくなることを防ぐため、一定条件で請求者に招集権が移る。

問題 036 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

管理者が置かれていないマンションで、規約による定数の引下げもない。集会を招集できる区分所有者側の要件として正しいものはどれか。

ア．必ず全区分所有者の過半数を集める必要がある

イ．最も持分の大きい区分所有者1人だけが招集できる

ウ．管理者がいなければ集会を開くことはできない

エ．区分所有者の5分の1以上で、かつ議決権の5分の1以上を有すること。

解答・解説

正答：エ

ア：法定の招集基準は各5分の1以上である。

イ：最大持分者に当然の単独招集権を与える規定ではない。

ウ：管理者不在時にも区分所有者による招集制度がある。

エ：正しい。管理者がいなくても、人数と議決権の各5分の1以上が法定基準である。

総合解説：管理者不在でも組合運営を止めないため、一定割合の区分所有者に招集権が認められている。

問題 037 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

2026年4月1日施行の改正後、集会招集通知の「会日の少なくとも1週間前」という期間を規約で変更する場合の説明として正しいものはどれか。

ア．規約で伸長することはできるが、法定期間より短くすることはできない。

イ．規約で1日前まで自由に短縮できる

ウ．規約による変更は一切できない

エ．管理者の口頭判断だけで毎回自由に変更できる

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。改正後35条1項ただし書は、規約による期間の伸長を認めている。

イ：改正後の条文は短縮を認める表現ではなく、伸長のみを認めている。

ウ：法は伸長を認めている。

エ：変更は管理者の一方的判断ではなく規約の定めによる。

総合解説：旧制度の記憶に引きずられやすい改正点。2026年度は「短縮可」ではなく「伸長可」を基準にする。

問題 038 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

1つの専有部分を兄弟3人で共有しており、議決権行使者として1人が適法に定められている。集会招集通知の相手方として適切なものはどれか。

ア．必ず共有者3人全員へ個別通知しなければ集会は無効になる

イ．その定められた議決権行使者に通知すれば足りる。

ウ．最年長の共有者へ通知しなければならない

エ．管理会社が共有者の中から自由に通知先を選ぶ

解答・解説

正答：イ

ア：適法に議決権行使者が定められている場合は、その者への通知で足りる。

イ：正しい。専有部分が数人の共有に属する場合、通知は定められた議決権行使者にすれば足りる。

ウ：年齢を基準に通知先を決める規定ではない。

エ：議決権行使者の指定に従う。

総合解説：共有住戸では、議決権の行使者を一人に集約する仕組みと招集通知の相手方が連動する。

問題 039 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

2026年改正後の区分所有法上、書面または代理人によって議決権を行使した区分所有者の扱いとして正しいものはどれか。

ア．議決結果には算入するが、出席者数には絶対に算入しない

イ．出席者数には算入するが、議決権数には算入しない

ウ．出席した区分所有者の数と、出席者の議決権数に算入される。

エ．書面投票は全面的に禁止された

解答・解説

正答：ウ

ア：改正後は出席者数にも算入される。

イ：区分所有者数と議決権数の双方に算入される。

ウ：正しい。書面・代理人による議決権行使も、出席者数・出席議決権数に算入する明文規定がある。

エ：書面や代理人による議決権行使は認められている。

総合解説：特別決議に出席者基準が導入された2026年改正では、書面・代理人を「出席」に算入する点が重要である。

問題 040 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

電磁的方法による議決権行使について、区分所有法上正しいものはどれか。

ア．各区分所有者が独自にメール送信すれば、規約や集会決議に関係なく必ず有効となる

イ．電磁的方法は管理組合法人でしか利用できない

ウ．電磁的方法で投票した者は出席者として扱われない

エ．規約または集会の決議により、書面による議決権行使に代えて電磁的方法を用いることができる。

解答・解説

正答：エ

ア：電磁的方法への切替には規約または集会決議という根拠が必要である。

イ：法人化していない管理組合でも要件を満たせば利用できる。

ウ：電磁的方法は書面による議決権行使と同様に扱われ、出席算入規定が及ぶ。

エ：正しい。一定の根拠を置くことで、書面に代わる電磁的方法による議決権行使が認められる。

総合解説：電子投票は無条件で使えるのではなく、規約または集会決議による制度設計が必要である。

問題 041 [応用]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

専有部分をA・B・Cが共有し、持分の価格割合がA50%、B30%、C20%である。議決権行使者を決める場合の区分所有法上の基準として最も適切なものはどれか。

ア．各共有者の持分の価格に従い、その過半数で1人を定める。

イ．共有者の人数だけで単純多数決をし、持分割合は一切考慮しない

ウ．必ずAが単独で議決権行使者となる

エ．共有者3人がそれぞれ1票ずつ行使できる

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。2026年改正後の40条は、共有者の持分の価格に従い、その過半数で議決権行使者1人を定める。

イ：現行法は持分の価格に従う過半数を基準にしている。

ウ：最大持分者が自動的に行使者となる規定ではなく、所定の指定が必要である。

エ：1つの専有部分について議決権行使者1人を定める制度である。

総合解説：共有住戸の議決権は分裂させず、持分価格に従う過半数で行使者を一人に決める。2026年度の改正論点として注意する。

問題 042 [応用]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 招集・定足数・出席者基準

賃借人が居住する専有部分について、集会の議題がその賃借人の使用に直接関係している。区分所有法上の取扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．賃借人は利害関係があっても集会への出席を一切認められない

イ．賃借人は、議題について利害関係を有する場合、集会に出席して意見を述べるができるが、区分所有者としての議決権を当然に取得するわけではない。

ウ．賃借人は出席すれば区分所有者と同じ議決権を必ず持つ

エ．賃借人の意見陳述には裁判所の事前許可が必須である

解答・解説

正答：イ

ア：区分所有法44条は一定の占有者に意見陳述権を認めている。

イ：正しい。占有者には一定の場合の意見陳述権が認められるが、それと区分所有者の議決権は別である。

ウ：意見陳述権と議決権は異なる。

エ：裁判所許可を一般的要件とする規定ではない。

総合解説：占有者の集会参加では「意見を述べる権利」と「決議に票を投じる権利」を混同しない。

問題 043 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 普通決議・特別決議

2026年4月1日施行後の区分所有法上、法律または規約に別段の定めがない場合の集会の議事は、原則としてどの多数で決するか。

ア．全区分所有者の4分の3以上だけで決する

イ．出席した区分所有者数だけの過半数で、議決権数は問わない

ウ．出席した区分所有者の過半数かつ出席した区分所有者の議決権の過半数

エ．管理者1人の賛成で決する

解答・解説

正答：ウ

ア：4分の3は特別決議で用いられる代表的割合であり、普通決議の原則ではない。

イ：人数と議決権の双方の過半数が必要である。

ウ：正しい。普通決議は、出席者基準で区分所有者数と議決権数の双方の過半数を要する。

エ：管理者の単独意思が普通決議に代わるわけではない。

総合解説：2026年改正後は、普通決議も「出席した区分所有者」と「その議決権」の双方の過半数で整理する。

問題 044 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 普通決議・特別決議

2026年改正後、規約の設定・変更・廃止の決議について正しいものはどれか。

ア．出席者が1人でも、その1人が賛成すれば変更できる

イ．全区分所有者の単純過半数だけで変更できる

ウ．区分所有者数だけ4分の3なら、議決権割合は問わない

エ．区分所有者数と議決権の各過半数を満たす出席を前提に、出席した区分所有者数と出席議決権の各4分の3以上を要する。

解答・解説

正答：エ

ア：特別決議の定足数・多数要件を満たす必要がある。

イ：規約変更には特別多数が必要である。

ウ：区分所有者数と議決権の双方について要件がある。

エ：正しい。現行31条は出席の定足数と、出席者ベースの4分の3特別多数を定める。

総合解説：2026年改正により、規約変更等は「全体4分の3」から、定足数を満たした集会での「出席者4分の3」へ構造が変わった。

問題 045 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 普通決議・特別決議

共用部分の形状または効用の著しい変更を伴う変更について、2026年改正後の基本的な決議構造として正しいものはどれか。

ア．区分所有者数と議決権の各過半数を満たす出席を前提に、出席者数・出席議決権の各4分の3以上を基本とする。

イ．出席者数だけ過半数なら、議決権数は考慮しない

ウ．管理者の判断だけで重大変更を決められる

エ．必ず全区分所有者の全員一致が必要である

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。17条1項は定足数と出席者ベースの特別多数を定めている。

イ：定足数・決議要件の双方で区分所有者数と議決権が問題となる。

ウ：重大な共用部分変更には集会の特別決議が必要である。

エ：法定の基本要件は全員一致ではなく特別多数である。

総合解説：重大な共用部分変更では「定足数」と「決議多数」を分け、さらに規約による割合調整の可否も確認する。

問題 046 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 普通決議・特別決議

共用部分の重大な変更について、出席者の4分の3という決議割合を規約で引き下げる場合の説明として正しいものはどれか。

ア．規約で1人の賛成だけにまで引き下げられる

イ．2分の1を超える割合までであれば、規約で4分の3より低い割合を定めることができる。

ウ．4分の3は絶対に変更できない

エ．管理会社との委託契約で引き下げれば足りる

解答・解説

正答：イ

ア：2分の1を超える割合という下限がある。

イ：正しい。17条1項は、決議割合を規約で引き下げる場合でも2分の1を超える割合を下限としている。

ウ：17条1項は規約による一定の引下げを認める。

エ：引下げは管理委託契約ではなく規約の定めによる。

総合解説：同じ「4分の3決議」でも、条文によって規約で引き下げられるかが異なる。17条の重大変更は引下げ余地がある。

問題 047 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 普通決議・特別決議

2026年改正後の規約変更決議における出席の定足数について、正しいものはどれか。

ア．規約で定足数を0人にすることができる

イ．定足数は必ず全員出席でなければならない

ウ．法定の過半数を上回る割合を規約で定めることができる。

エ．管理者が毎回任意の定足数を決められる

解答・解説

正答：ウ

ア：法定基準より緩和して無条件にする制度ではない。

イ：法律上の基本は過半数である。

ウ：正しい。現行31条は、区分所有者数・議決権の過半数を基本としつつ、規約でより高い定足数を設定できる。

エ：割合を上げるには規約の定めが必要で、管理者の都度判断ではない。

総合解説：定足数の規約変更は「厳しくする方向」が認められる。決議割合の緩和可否とは別に整理する。

問題 048 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 普通決議・特別決議

管理組合作管理組合法人とするための集会決議について、2026年改正後の基本要件として正しいものはどれか。

ア．出席者の単純過半数だけで法人化できる

イ．区分所有者全員の一致がなければ法人化できない

ウ．管理会社の取締役会決議で法人化できる

エ．区分所有者数と議決権の各過半数を満たす者が出席し、出席者数・出席議決権の各4分の3以上で法人化・名称・事務所を定める。

解答・解説

正答：エ

ア：法人化は特別多数を要する。

イ：全員一致ではなく法定の特別決議で足りる。

ウ：管理会社の社内決議は管理組合法人の成立要件ではない。

エ：正しい。47条1項は法人化決議にも定足数と出席者ベースの4分の3多数を定めている。

総合解説：法人化は名称・事務所も合わせて集会で決め、さらに登記が必要となる。決議要件は2026年改正後の出席者基準で確認する。

問題 049 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 普通決議・特別決議

共同の利益に反する行為をする区分所有者に対し、専有部分の使用禁止を訴えで請求するための集会決議について、2026年改正後の説明として正しいものはどれか。

ア．区分所有者数と議決権の各過半数を満たす出席を前提に、出席者数・出席議決権の各4分の3以上を要する。

イ．出席者の過半数だけで足り、特別決議は不要である

ウ．管理者が単独で訴えを提起でき、集会決議は不要である

エ．全区分所有者の全員一致でなければならない

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。使用禁止請求は重大な措置であり、58条2項の特別決議を要する。

イ：使用禁止請求には特別多数が要求される。

ウ：使用禁止請求は集会決議に基づく訴えで行う。

エ：法定要件は全員一致ではなく、定足数を伴う4分の3特別多数である。

総合解説：義務違反者への措置でも、停止請求と使用禁止・競売等では決議要件の重さが異なる。

問題 050 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 普通決議・特別決議

議決権を有する区分所有者100人のマンションで、50人が会場出席し、10人が書面で議決権を行使した（全員の議決権は同じとする）。2026年改正後、出席者数の算定として正しいものはどれか。

ア．会場出席の50人だけを出席者数とし、書面行使者は常に除外する

イ．書面行使した10人も出席者数に算入され、出席者数は60人として扱う。

ウ．書面行使者は2人分として算入し、70人とする

エ．書面行使が1人でもあれば集会自体が無効になる

解答・解説

正答：イ

ア：39条2項後段により書面行使者も出席者数へ算入する。

イ：正しい。書面で議決権を行使した者は、出席した区分所有者の数に算入される。

ウ：書面行使者を二重に数える規定ではない。

エ：書面による議決権行使は法で認められている。

総合解説：2026年改正で特別決議に定足数が導入されたため、書面・代理人による議決権行使の「出席算入」が実務上さらに重要になった。

問題 051 [応用]

1-2 集会・決議（2026年改正）> 普通決議・特別決議

議決権を有する区分所有者80人、議決権総数80のマンションで、規約変更の集会に50人（議決権50）が出席した。賛成が区分所有者40人・議決権40であった。この決議について、他に特別影響等の問題がない場合の評価として正しいものはどれか。

ア．全80人の4分の3に当たる60人の賛成がないため、必ず否決となる

イ．出席50人は総数の4分の3に達しないため、定足数を満たさない

ウ．定足数を満たし、出席者数・出席議決権の各4分の3以上が賛成しているため、規約変更の特別決議要件を満たす。

エ．賛成40人は出席50人の過半数なので普通決議としてのみ成立し、規約変更には使えない

解答・解説

正答：ウ

ア：2026年改正後は、所定の定足数を満たした上で出席者ベースの4分の3で判断する。

イ：定足数の基本は過半数であり、50/80は過半数を満たす。

ウ：正しい。50人出席は80人の過半数を満たし、40/50＝80％で区分所有者数・議決権とも4分の3以上である。

エ：40/50は4分の3以上でもあり、規約変更の特別多数も満たす。

総合解説：2026年度では「定足数＝総数ベース」「決議多数＝出席者ベース」という二段階計算を確実に分ける。

問題 052 [応用]

1-2 集会・決議（2026年改正）> 普通決議・特別決議

規約変更の集会で定足数は満たしている。出席者の80％が賛成したが、その賛成者が有する出席議決権は70％にとどまった。2026年改正後の区分所有法上、原則としてこの規約変更はどうか。

ア．区分所有者数が4分の3を超えれば議決権割合は問わないので成立する

イ．議決権70％は過半数を超えるため、特別決議も成立する

ウ．管理者が賛成なら不足分を補える

エ．区分所有者数では4分の3以上でも、議決権が4分の3に達しないため成立しない。

解答・解説

正答：エ

ア：人数と議決権の双方を満たす必要がある。

イ：過半数は普通決議の水準で、規約変更の4分の3要件には足りない。

ウ：管理者の賛成で法定議決権割合を補充する制度はない。

エ：正しい。規約変更は出席区分所有者数と出席議決権の双方で4分の3以上が必要である。

総合解説：特別決議では「頭数」と「議決権」を別々に計算し、両方クリアして初めて成立する。

問題 053 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 所在等不明区分所有者・国内管理人
2026年4月1日施行の改正区分所有法で創設された、所在等不明区分所有者に関する制度として正しいものはどれか。
ア．裁判所の決定により、所在等不明とされた区分所有者を集会決議の議決権者から除外できる制度がある。
イ．管理者が独断で所在不明者の議決権を永久に消滅させられる
ウ．所在不明者が1人でもいれば集会は今後一切開けない
エ．除外制度は賃借人だけを対象とし、区分所有者には適用されない

解答・解説

正答：ア
ア：正しい。所在等が不明な区分所有者のため意思決定が困難になる問題に対応する裁判手続が設けられた。
イ：除外には裁判所の決定が必要であり、管理者の独断ではない。
ウ：改正法はむしろ意思決定を可能にする除外制度を設けた。
エ：制度の対象は所在等不明の区分所有者である。
総合解説：2026年改正の柱の一つ。裁判所の関与により、所在等不明者を決議母数から除外して意思決定を進められる。

問題 054 [基礎]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 所在等不明区分所有者・国内管理人
2026年4月1日施行の国内管理人制度について正しいものはどれか。
ア．国外居住の区分所有者は法律上必ず区分所有権を失う
イ．国内に住所または居所を有しない区分所有者は、国内に住所または居所を有する者から国内管理人を選任することができる。
ウ．国内管理人は必ずマンション管理業者でなければならない
エ．国内に住む区分所有者だけが国内管理人を選任できる

解答・解説

正答：イ
ア：国外居住だけで区分所有権を失う制度ではない。
イ：正しい。国外居住等の区分所有者による管理事務を円滑化するための制度である。
ウ：法律は国内に住所等を有する者から選任できるとしており、管理業者に限定していない。
エ：制度の典型対象は国内に住所・居所を有しない区分所有者である。
総合解説：国内管理人は、国外居住等の区分所有者と国内の管理実務をつなぐ2026年新制度である。

問題 055 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 所在等不明区分所有者・国内管理人

所在等不明区分所有者を集会決議から除外する裁判について、申立てを行うことができる者の説明として正しいものはどれか。

ア．管理会社だけが請求できる

イ．所在不明者本人だけが請求できる

ウ．管理者または一般の区分所有者が、法定の手続に従って裁判所へ請求できる。

エ．国土交通大臣だけが請求できる

解答・解説

正答：ウ

ア：管理会社であること自体が申立資格になる制度ではない。

イ：本人だけに限定する制度ではなく、管理者・一般区分所有者が請求主体となり得る。

ウ：正しい。管理者だけに限定されず、一般区分所有者からの請求も制度上予定されている。

エ：個別マンションの除外裁判を大臣だけが申し立てる制度ではない。

総合解説：所在等不明者の除外は、管理者だけでなく一般区分所有者にも申立ての途が開かれている。

問題 056 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 所在等不明区分所有者・国内管理人

管理者がいるマンションで、一般区分所有者Aの請求により所在等不明区分所有者を除外する裁判があった。Aが次に行うべきこととして正しいものはどれか。

ア．何もする必要はなく、裁判所だけが管理者へ通知する

イ．管理会社の全従業員へ個別通知する

ウ．除外された区分所有者の議決権をAが取得する

エ．遅滞なく、その裁判があった旨を管理者に通知する。

解答・解説

正答：エ

ア：区分所有法は請求した一般区分所有者に通知義務を置いている。

イ：法定の通知先は管理者であり、全従業員ではない。

ウ：除外によりAへ議決権が移転する制度ではない。

エ：正しい。一般区分所有者の請求による裁判があった場合、管理者がいるときは遅滞なく管理者へ通知する。

総合解説：一般区分所有者が制度を利用した場合、管理組合運営側が把握できるよう管理者への通知が必要となる。

問題 057 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 所在等不明区分所有者・国内管理人
管理者がいないマンションで、一般区分所有者の請求により所在等不明区分所有者を除外する裁判があった場合の対応として正しいものはどれか。
ア．その旨を建物内の見やすい場所に掲示する。
イ．法務局の屋上に掲示する
ウ．何の公示も不要である
エ．全区分所有者の戸籍へ記載する

解答・解説

正答：ア
ア：正しい。管理者がいない場合は、裁判があった旨を建物内の見やすい場所に掲示する。
イ：法定の掲示場所は当該建物内の見やすい場所である。
ウ：管理者不存在時には建物内掲示が求められる。
エ：戸籍記載を求める制度ではない。
総合解説：管理者がいない場合の情報共有手段として、建物内掲示が用意されている。

問題 058 [標準]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 所在等不明区分所有者・国内管理人
国内管理人の法定権限として含まれるものはどれか。
ア．区分所有者の区分所有権を無償で自己へ移転すること
イ．区分所有者に代わって集会の招集通知を受領し、議決権を行使すること。
ウ．区分所有者の相続人を勝手に決めること
エ．マンションの規約を一人で自由に廃止すること

解答・解説

正答：イ
ア：国内管理人の法定権限は管理事務の範囲であり、所有権の自己取得権限ではない。
イ：正しい。国内管理人には、一定の管理事務に加え、集会通知の受領や議決権行使等の権限が法定されている。
ウ：国内管理人制度は相続人指定制度ではない。
エ：規約の廃止は集会の法定手続による。
総合解説：国内管理人は単なる連絡先ではなく、通知受領・議決権行使・債務弁済など一定の管理権限を持つ。

問題 059 [応用]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 所在等不明区分所有者・国内管理人

裁判所の決定によりBが所在等不明区分所有者として集会決議から除外された。この裁判の効力が続く間のBの扱いとして最も適切なものはどれか。

ア．Bの議決権は自動的に管理者へ移転する

イ．Bは反対票を投じたものとみなされる

ウ．Bは対象となる集会の議決権を有しないものとして扱われ、決議の母数から除外される。

エ．Bの専有部分の所有権も同時に管理組合へ移転する

解答・解説

正答：ウ

ア：除外は議決権の移転ではない。

イ：除外制度は反対票扱いではなく、決議母数から外す仕組みである。

ウ：正しい。裁判で所在等不明とされた者は、法の定める範囲で集会における議決権を有しない。

エ：除外裁判は集会議決権等の扱いに関するもので、所有権移転を当然に生じさせない。

総合解説：所在等不明者制度の狙いは、所在不明者を「反対票として残す」のではなく、裁判所の判断を経て決議母数から除外することにある。

問題 060 [応用]

1-2 集会・決議（2026年改正） > 所在等不明区分所有者・国内管理人

国外へ転居した区分所有者Aが、国内に住所を有するBを国内管理人に選任した。マンションには管理者がいる。区分所有法上の対応として最も適切なものはどれか。

ア．Bを選任するとAの区分所有権はBへ移転する

イ．Aは管理者への通知を一切要せず、Bの存在を秘密にできる

ウ．Bは管理規約を単独で変更する権限まで当然に取得する

エ．Aは国内管理人を選任したこと、その氏名・住所等を管理者へ通知し、Bは法定範囲で通知受領や議決権行使等を行うことができる。

解答・解説

正答：エ

ア：国内管理人の選任は所有権移転ではない。

イ：管理者がいる場合の通知が法定されている。

ウ：国内管理人の権限は法定範囲であり、規約変更を単独で行う権限はない。

エ：正しい。管理者がいる場合、国内管理人の選任等を管理者へ通知し、国内管理人は法定の管理権限を行使できる。

総合解説：国内管理人制度では、選任・通知・法定権限をセットで押さえる。所有権そのものは区分所有者に残る。

問題 061 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

区分所有法上、管理者の選任・解任について正しいものはどれか。

ア．規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって選任・解任することができる。

イ．国土交通大臣が各マンションの管理者を直接選任する

ウ．管理会社が自動的に管理者となる

エ．一度選任された管理者は永久に解任できない

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理者の選任・解任は集会決議が原則で、規約に別段の定めを置くこともできる。

イ：管理者は各区分所有関係の自治で選任される。

ウ：管理会社であることだけで当然に管理者になるわけではない。

エ：集会決議等により解任できる。

総合解説：「管理業務主任者」と区分所有法上の「管理者」は別概念である。管理者は管理組合の機関として扱う。

問題 062 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

管理者に不正な行為その他職務を行うに適しない事情がある場合、区分所有法上正しいものはどれか。

ア．裁判上の解任を求めることができるのは国土交通大臣だけである

イ．各区分所有者は、裁判所に管理者の解任を請求することができる。

ウ．不正があっても任期満了まで解任手段はない

エ．管理会社だけが裁判上の解任を請求できる

解答・解説

正答：イ

ア：各区分所有者が請求できる。

イ：正しい。管理者に不適切な事情がある場合、各区分所有者に裁判上の解任請求が認められている。

ウ：裁判上の解任請求制度がある。

エ：管理会社に限定されていない。

総合解説：集会での解任とは別に、管理者の不正・不適任に対する司法的な解任ルートがある。

問題 063 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

管理者の基本的な職務として区分所有法上最も適切なものはどれか。

ア．区分所有者の専有部分を自由に売却する

イ．税率を決定する

ウ．共用部分等を保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為を行う。

エ．区分所有法を改正する

解答・解説

正答：ウ

ア：管理者の法定職務に他人の専有部分の自由売却権はない。

イ：公租公課の税率決定は管理者の権限ではない。

ウ：正しい。管理者は共用部分等の保存や集会決議・規約に基づく職務を担う。

エ：法律改正は国会の立法作用であり管理者の権限ではない。

総合解説：管理者は管理組合の執行機関として、保存・決議実行・規約行為を中心に職務を行う。

問題 064 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

管理者の代理権に内部的な制限を加えた場合、その制限と第三者との関係について正しいものはどれか。

ア．内部制限は登記の有無に関係なく、すべての第三者に必ず対抗できる

イ．管理者にはそもそも代理権がない

ウ．代理権制限は管理者本人に対しても一切効力を持たない

エ．その代理権の制限は、善意の第三者に対抗することができない。

解答・解説

正答：エ

ア：区分所有法26条3項は善意の第三者への対抗を制限する。

イ：管理者には職務に関して区分所有者を代理する権限がある。

ウ：内部関係での制限と第三者対抗の問題は別である。

エ：正しい。内部的な代理権制限によって善意の第三者を害さない仕組みがある。

総合解説：管理者の権限問題では、内部関係の制限と外部の善意第三者保護を分けて考える。

問題 065 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

管理者がその職務に関し区分所有者のために原告または被告となる場合の根拠として適切なものはどれか。

ア．規約または集会の決議により、そのような訴訟追行権を与えることができる。

イ．管理者はどのような私人間紛争でも無条件に原告となれる

ウ．管理者は一切裁判の当事者になれない

エ．管理会社の就業規則だけで区分所有者全員を代理できる

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理者は規約または集会決議により、職務に関して区分所有者のため訴訟当事者となることができる。

イ：権限は管理者の職務に関する範囲で、規約または集会決議の根拠が必要である。

ウ：区分所有法に訴訟追行権の規定がある。

エ：管理会社の内部規則は区分所有法上の根拠にはならない。

総合解説：管理者の訴訟権限は、実務上の滞納回収や義務違反対応でも重要。規約・集会決議による授權を確認する。

問題 066 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

規約で特定の区分所有者を共用部分の所有者とする管理所有について正しいものはどれか。

ア．管理所有者は管理義務を負わず、単なる名義人にすぎない

イ．その管理所有者は、対象共用部分を区分所有者のために管理する義務を負い、相当な管理費用を請求できる。

ウ．管理所有者は管理費用を絶対に請求できない

エ．管理所有者は共用部分を専有部分に自由に変更できる

解答・解説

正答：イ

ア：区分所有法20条は管理義務を明記する。

イ：正しい。管理所有者には管理義務があり、相当な管理費用の請求権も認められる。

ウ：相当な管理費用を請求できる。

エ：重大な共用部分変更を単独で行う権限はない。

総合解説：管理所有は「所有させて管理させる」制度だが、全区分所有者のための管理義務と権限限界がある。

問題 067 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

「管理者」と「管理所有者」の関係について最も適切な説明はどれか。

ア．管理者と管理所有者は法律上必ず同一人物でなければならない

イ．管理所有者は国土交通大臣の別名である

ウ．管理者は管理組合の執行を担う立場であり、管理所有者は規約で共用部分の所有者とされた者で、両者は同一概念ではない。

エ．管理者は共用部分の所有権を当然に取得する

解答・解説

正答：ウ

ア：両制度は別概念であり、必ず同一であるとの規定はない。

イ：そのような制度ではない。

ウ：正しい。管理者制度と管理所有制度は法的根拠・役割が異なる。

エ：管理者に就任しただけで共用部分の所有権を取得するわけではない。

総合解説：試験では名称が似ているため混同しやすい。管理者＝執行機関、管理所有者＝規約で共用部分の所有者とされた者と整理する。

問題 068 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

管理者の権利義務について、区分所有法に特別の定めがない事項の基本的な法的関係として正しいものはどれか。

ア．雇用契約に関する規定だけが排他的に適用される

イ．売買契約に関する規定だけが適用される

ウ．管理者には民法が一切適用されない

エ．委任に関する民法の規定が準用される。

解答・解説

正答：エ

ア：管理者については委任の規定の準用が定められている。

イ：売買ではなく委任関係が基礎となる。

ウ：区分所有法28条は民法の委任規定を準用する。

エ：正しい。管理者の権利義務には、区分所有法に定めるほか委任に関する規定が準用される。

総合解説：管理者は区分所有法上の機関だが、権利義務の補充には民法の委任ルールが用いられる。

問題 069 [応用]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

管理者が職務の範囲で第三者と取引し、その取引について区分所有者が負う責任割合を判断する際、規約に別段の定めがない場合の基本基準として適切なものはどれか。

ア．各区分所有者の共用部分の持分割合を基準とする。

イ．区分所有者全員が必ず同額を負担する

ウ．管理者個人だけが必ず全額負担し、区分所有者は無関係である

エ．最上階の区分所有者だけが負担する

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。管理者の職務上の行為に関する第三者への責任は、規約に別段の定めがない限り原則として共用部分の持分割合による。

イ：持分割合が原則基準であり、常に均等ではない。

ウ：管理者の職務上の行為について区分所有者側の責任を定める規定がある。

エ：階層によって当然に責任を集中させる規定はない。

総合解説：管理者の代理行為の外部効果と、各区分所有者が第三者へ負う責任割合を区別して押さえる。

問題 070 [応用]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理者・管理所有

規約で共用ロビーの管理所有者とされたAが、集会上で勝手にロビーを大幅に改造して用途を変更しようとしている。区分所有法上の評価として最も適切なものはどれか。

ア．Aが共用部分の所有者とされている以上、用途変更を含め何でも単独でできる

イ．管理所有者であっても、区分所有法17条の重大な共用部分変更を単独で行うことはできない。

ウ．Aは保存行為さえ一切できない

エ．Aが費用を全額負担するなら法定決議は不要になる

解答・解説

正答：イ

ア：20条2項は管理所有者が17条の変更を行えないことを明記している。

イ：正しい。管理所有者の権限には限界があり、重大な共用部分変更は法定の集会決議による。

ウ：管理所有者は共用部分を管理する義務を負い、管理権限自体は有する。

エ：費用負担者が誰かによって重大変更の法定決議要件が消えるわけではない。

総合解説：管理所有者の「所有」という語に引きずられない。管理のための所有であり、重大変更の意思決定権は集会に留保される。

問題 071 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理組合法人

管理組合法人が成立するために必要なものとして正しいものはどれか。

ア．管理会社と管理委託契約を結ぶだけで当然に法人となる

イ．税務署へ届出をするだけで法人となる

ウ．所定の特別決議で法人化・名称・事務所を定め、主たる事務所の所在地で登記すること。

エ．区分所有者が2人以上いれば登記なしで自動的に法人となる

解答・解説

正答：ウ

ア：管理委託契約は法人化の成立要件ではない。

イ：区分所有法上の成立には法定の集会決議と登記が必要である。

ウ：正しい。集会決議だけでなく、主たる事務所所在地での登記によって法人となる。

エ：区分所有者団体は当然に存在するが、管理組合法人となるには登記が必要である。

総合解説：「管理組合の団体」と「管理組合法人」を区別する。法人化には特別決議と登記が必要である。

問題 072 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理組合法人

管理組合法人の名称について正しいものはどれか。

ア．名称には必ず「株式会社」を用いなければならない

イ．法人でない管理組合も自由に「管理組合法人」と名乗れる

ウ．名称に法定の表示は一切必要ない

エ．名称中に「管理組合法人」という文字を用いなければならない。

解答・解説

正答：エ

ア：管理組合法人は株式会社ではない。

イ：法人でない者による名称使用には制限がある。

ウ：区分所有法48条に名称規制がある。

エ：正しい。法人であることを明確にするため名称使用のルールが定められている。

総合解説：管理組合法人は独自の法人類型であり、名称にもその法人形態を示す文字が必要である。

問題 073 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理組合法人

管理組合法人の理事について、区分所有法上正しいものはどれか。

ア．管理組合法人には理事を置かなければならない。

イ．理事は置いてはならず、管理者だけが業務を行う

ウ．理事は裁判所が毎年必ず選任する

エ．理事を置くかどうかは管理会社が自由に決める

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。理事は管理組合法人の必置機関である。

イ：管理組合法人には理事を置くことが法定されている。

ウ：通常の理事選任を裁判所だけが行う制度ではない。

エ：必置であり、管理会社の裁量事項ではない。

総合解説：法人化後は「管理者中心」から「理事・監事を備えた法人機関」の理解へ切り替える。

問題 074 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理組合法人

管理組合法人に理事が数人おり、規約に別段の定めがない場合、法人の業務の決定方法として正しいものはどれか。

ア．理事全員の全員一致が常に必要である

イ．理事の過半数で決する。

ウ．最年長理事が単独で決定する

エ．監事だけが業務を決定する

解答・解説

正答：イ

ア：法は過半数を原則とする。

イ：正しい。理事が複数の場合、規約に別段の定めがなければ理事の過半数で業務を決する。

ウ：年齢による単独決定ルールではない。

エ：監事は監査機関であり、通常の業務決定主体ではない。

総合解説：理事が複数の場合の内部的業務決定は過半数が原則。代表権や集会決議事項とは区別する。

問題 075 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理組合法人

管理組合法人の機関設計に関し、監事の扱いとして適切な説明はどれか。

ア．監事は任意機関なので1人も置かなくてよい

イ．監事は必ず理事を兼任しなければならない

ウ．監事は必ず置かなければならず、理事や管理組合法人の使用人を兼ねることはできない。

エ．監事は財産や業務の監査をしてはならない

解答・解説

正答：ウ

ア：管理組合法人には監事を置かなければならない。

イ：むしろ理事との兼任は禁止されている。

ウ：正しい。監事は必置であり、監査の独立性確保のため理事・使用人との兼任が禁止される。

エ：監事の主要職務は財産状況・理事業務の監査である。

総合解説：監事は法人の監査機関である。必置・兼任禁止・監査権限をセットで押さえる。

問題 076 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理組合法人

管理組合法人と理事との利益が相反する事項について、法人を代表する者として正しいものはどれか。

ア．当該理事本人

イ．管理会社の営業担当者

ウ．最も持分の小さい区分所有者

エ．監事

解答・解説

正答：エ

ア：利益相反の当事者である理事本人に代表させると利益相反管理の趣旨に反する。

イ：管理会社担当者が法定の代表者になる規定ではない。

ウ：持分の大小を基準に法定代表者を決める制度ではない。

エ：正しい。法人と理事の利益相反事項では、監事が管理組合法人を代表する。

総合解説：利益相反時は通常の理事代表から切り替え、監事が法人を代表する。

問題 077 [応用]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理組合法人

管理組合法人が規約で「理事が決定できる事項」を広く定める場合、区分所有法上の限界として正しいものはどれか。

ア．法律が特別の決議要件を定めた事項や、共同利益違反行為の停止等の訴訟提起に関する所定の集会決議事項まで、規約で理事へ自由に移すことはできない。

イ．規約に書けば、建替えを含むすべての事項を理事1人へ委任できる

ウ．理事には保存行為さえ決めることができない

エ．法人化すると集会は一切不要になる

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。52条は規約による役員決定を認める一方、法定の特別決議事項等を除外している。

イ：法定の特別決議事項まで無制限に委任することはできない。

ウ：保存行為は理事が決することができる。

エ：法人化後も集会は重要な意思決定機関である。

総合解説：法人化しても、重要事項は集会に留保される。規約で理事等に委ねられる範囲と法定留保事項を分ける。

問題 078 [応用]

1-3 管理組合・義務違反 > 管理組合法人

管理組合法人が建物・敷地・附属施設の管理に必要なため、マンション内の1室を取得しようとしている。区分所有法上の説明として最も適切なものはどれか。

ア．理事が欲しいと判断すれば集会決議なしで自由に取得できる

イ．所定の定足数を満たす集会で、出席した区分所有者数・議決権の各4分の3以上の決議を経れば取得できる場合がある。

ウ．管理組合法人はどのような場合も区分所有権を取得できない

エ．取得した専有部分について管理組合法人は通常の区分所有者と同じ議決権を必ず行使できる

解答・解説

正答：イ

ア：区分所有権等の取得には法定の特別決議が必要である。

イ：正しい。管理のため必要な場合、52条の2の特別決議により区分所有権等を取得できる。

ウ：法律は管理上必要な場合の取得制度を設けている。

エ：管理組合法人が取得した区分所有権については議決権を有しない。

総合解説：管理組合法人による不動産取得は可能だが、管理上の必要性と特別決議が必要で、取得した住戸の議決権にも特則がある。

問題 079 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

区分所有者の行為について、区分所有法上の基本原則として正しいものはどれか。

ア．専有部分内の行為なら、他の区分所有者にどれほど重大な影響があっても自由である

イ．共同の利益に反する行為の禁止は管理者にだけ適用される

ウ．建物の保存に有害な行為など、建物の管理・使用に関して区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

エ．共同利益違反は刑事罰だけで処理され、民事上の措置はない

解答・解説

正答：ウ

ア：専有部分内の行為でも共同の利益に反する場合は法的問題となる。

イ：区分所有者に対する基本義務である。

ウ：正しい。区分所有法6条1項は共同の利益に反する行為を禁止している。

エ：区分所有法には停止・使用禁止・競売等の民事的措置がある。

総合解説：専有権は強い権利だが、共同生活を前提とする区分所有では共同利益による制約を受ける。

問題 080 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

区分所有者から住戸を借りている賃借人による共同の利益に反する行為について正しいものはどれか。

ア．賃借人には区分所有法6条のルールが一切及ばない

イ．賃借人が違反しても、所有者が賃料を払っていれば常に問題ない

ウ．占有者への対応は刑事告訴しか認められない

エ．共同の利益に反する行為の禁止規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者にも準用される。

解答・解説

正答：エ

ア：6条3項により占有者にも共同利益違反禁止が準用される。

イ：賃料支払の有無と共同利益違反の有無は別である。

ウ：区分所有法60条等に占有者への民事的措置がある。

エ：正しい。賃借人等の占有者も共同利益違反行為をしてはならない。

総合解説：共同生活を害する行為は、所有者だけでなく実際に住戸を使用する占有者にも規制が及ぶ。

問題 081 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

区分所有者が共同の利益に反する行為をしている場合、区分所有法57条に基づき請求できる措置として最も適切なものはどれか。

ア．行為の停止、行為の結果の除去、または行為を予防するため必要な措置

イ．直ちにその区分所有者の所有権を無償没収すること

ウ．管理費を永久に免除すること

エ．相手の相続権を消滅させること

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。57条は停止・結果除去・予防措置の請求を認めている。

イ：57条の停止等請求は無償没収制度ではない。

ウ：共同利益違反への救済として管理費免除を認める制度ではない。

エ：区分所有法の義務違反措置と相続権は無関係である。

総合解説：まず軽い救済として停止・除去・予防があり、より重大な使用禁止や競売は追加要件を伴う。

問題 082 [基礎]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

共同利益違反行為の停止等を求めて訴訟を提起する場合、区分所有法上必要なものはどれか。

ア．管理者個人の口頭了解だけ

イ．集会の決議

ウ．全区分所有者の公正証書による契約

エ．国土交通大臣の事前認可

解答・解説

正答：イ

ア：訴訟提起には集会決議が必要である。

イ：正しい。57条1項の請求について訴訟を提起するには集会決議が必要である。

ウ：公正証書による全員契約を訴訟要件とする規定ではない。

エ：個別訴訟の提起に大臣認可を求める規定ではない。

総合解説：停止等請求そのものと、その請求を訴訟で行う場合の手続を区別する。訴訟提起には集会決議が必要である。

問題 083 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

共同利益違反行為の停止等を求める訴訟について、集会決議により他の区分所有者全員のために提訴できる者として正しいものはどれか。

ア．マンションの清掃業者だけ

イ．最も新しく入居した賃借人だけ

ウ．管理者または集会で指定された区分所有者

エ．区役所だけ

解答・解説

正答：ウ

ア：清掃業者であること自体に法定の訴訟追行権はない。

イ：賃借人であることだけを理由に法定原告になる制度ではない。

ウ：正しい。管理者または集会指定の区分所有者が、集会決議により他の区分所有者全員のため訴えを提起できる。

エ：地方公共団体を当然の原告とする制度ではない。

総合解説：多数の区分所有者が個別に原告になる負担を避けるため、管理者等に訴訟追行を集中できる。

問題 084 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

区分所有者の共同利益違反行為に対し、専有部分の使用禁止まで請求できる場合として最も適切なものはどれか。

ア．軽微な一度のルール違反があれば直ちに使用禁止を請求できる

イ．管理者が個人的に気に入らない場合

ウ．管理費を1日遅れて払っただけで必ず使用禁止となる

エ．共同生活上の障害が著しく、停止等の請求だけでは障害を除去して共同生活を維持することが困難な場合

解答・解説

正答：エ

ア：使用禁止には重大性と補充性が必要で、軽微な違反だけでは足りない。

イ：管理者の主観ではなく、共同生活上の著しい障害等の法定要件が必要である。

ウ：使用禁止は共同生活上の著しい障害を対象とする重大措置である。

エ：正しい。使用禁止は重大な措置なので、障害の著しさと、より軽い停止等措置では足りないことが必要である。

総合解説：使用禁止は停止等請求より重い救済であるため、「障害が著しい」「他の方法では困難」という段階性を確認する。

問題 085 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

専有部分の使用禁止を求める集会決議をする前に必要な手続として正しいものはどれか。

ア．対象となる区分所有者に弁明する機会を与える。

イ．対象者には理由を知らせず即時に決議することが必須である

ウ．管理会社だけに弁明させれば足りる

エ．弁明機会は競売請求には関係するが使用禁止には不要である

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。重大な不利益を伴うため、使用禁止決議の前に対象者へ弁明の機会を与える必要がある。

イ：法は弁明機会を求めている。

ウ：弁明機会を与える対象は当該区分所有者である。

エ：58条3項が使用禁止決議に弁明機会を要求する。

総合解説：使用禁止・競売等の重大措置では、決議多数だけでなく適正手続として弁明機会も重要である。

問題 086 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

共同利益違反を繰り返す区分所有者に対し、その区分所有権と敷地利用権の競売を訴えで求めることができる場合として最も適切なものはどれか。

ア．管理費を一度遅延しただけで自動的に競売できる

イ．共同生活上の障害が著しく、他の方法では障害を除去して共同生活を維持することが困難な場合

ウ．管理者が不快に感じた行為なら直ちに競売できる

エ．競売請求には共同利益違反行為は不要である

解答・解説

正答：イ

ア：59条の競売請求は共同利益違反による著しい障害と他の方法では困難という要件を伴う。

イ：正しい。競売請求は極めて重大な措置であり、他の方法では共同生活維持が困難であることが必要である。

ウ：客観的な法定要件と集会決議・訴訟が必要である。

エ：57条1項の共同利益違反行為を前提としている。

総合解説：競売請求は所有権を失わせ得る最重度の措置である。軽微な違反ではなく、共同生活維持が他の方法では困難という要件を確認する。

問題 087 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

区分所有権の競売請求を認める判決が確定した後、競売の申立てについて正しいものはどれか。

ア．判決確定後は10年間いつでも申し立てられる

イ．判決確定前にしか申し立てられない

ウ．判決確定から6か月を経過すると、その判決に基づく競売申立てはできない。

エ．期間制限は一切ない

解答・解説

正答：ウ

ア：区分所有法59条3項は6か月の期間制限を置く。

イ：判決に基づく競売申立ては確定後の制度である。

ウ：正しい。競売申立てには判決確定後6か月という期間制限がある。

エ：明文の6か月制限がある。

総合解説：競売請求は判決を取って終わりではない。確定後6か月以内に競売申立てを行う必要がある。

問題 088 [標準]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

区分所有法59条に基づく競売で、競売を申し立てられた当該区分所有者の扱いとして正しいものはどれか。

ア．当該区分所有者は最優先で買い受ける権利を持つ

イ．当該区分所有者だけが入札できる

ウ．管理者の許可があれば本人は必ず再取得できる

エ．その区分所有者や、その者の計算で買い受けようとする者は買受けの申出をすることができない。

解答・解説

正答：エ

ア：区分所有法は逆に本人等の買受申出を禁止している。

イ：競売の趣旨に反し、法は買受申出を制限している。

ウ：管理者許可で法定の買受制限を解除する制度ではない。

エ：正しい。競売制度の実効性を確保するため、本人等による買戻しを制限している。

総合解説：競売しても本人がすぐ買い戻せれば義務違反排除の目的が失われるため、本人等の買受けを制限している。

問題 089 [応用]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

賃借人Cが共同の利益に反する重大な行為を繰り返し、他の方法では共同生活の維持が困難である。区分所有法上、集会決議に基づく訴えで請求し得るものとして最も適切なものはどれか。

ア．Cの専有部分の使用・収益を目的とする契約の解除と、その専有部分の引渡し
イ．Cの所有権の競売
ウ．Cの戸籍から氏名を削除すること
エ．Cの勤務先との雇用契約の解除

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。占有者の重大な共同利益違反については、契約解除と引渡しを訴えで請求できる場合がある。
イ：Cが賃借人で所有権を持たない場合、所有権競売ではなく占有者向けの60条が問題となる。
ウ：区分所有法の義務違反措置とは無関係である。
エ：マンション内の占有契約・引渡しを対象とする制度であり、勤務先との雇用契約は対象外である。
総合解説：義務違反者が区分所有者本人か占有者かで救済メニューが異なる。占有者には契約解除・引渡し請求が用意される。

問題 090 [応用]

1-3 管理組合・義務違反 > 義務違反者への措置

区分所有法60条の判決に基づき、共同利益違反をした占有者から専有部分の引渡しを受けた。その後の取扱いとして正しいものはどれか。

ア．管理組合がその専有部分を永久に無償取得する
イ．遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者に引き渡さなければならない。
ウ．管理者個人が自由に賃貸して収益を得る
エ．引渡後は専有部分を必ず取り壊さなければならない

解答・解説

正答：イ

ア：引渡しを受けた者には、権原を有する者へ遅滞なく引き渡す義務がある。
イ：正しい。60条の制度は管理組合等に専有部分を取得させる制度ではなく、適法な権原を有する者へ戻すことを求める。
ウ：管理者個人の収益物件にする制度ではない。
エ：取り壊しを義務付ける制度ではない。
総合解説：60条は問題のある占有者を排除する制度であって、管理組合が住戸を取得する制度ではない。引渡後の帰属処理まで押さえる。

問題 091 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

区分所有法上、「小規模一部滅失」に当たる基準として正しいものはどれか。

ア．建物の価格の3分の1未満に相当する部分が滅失した場合

イ．建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合

ウ．専有部分が1戸でも滅失した場合

エ．共用部分のみが滅失し、専有部分に損傷がない場合

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合」。復旧・建替えでは、滅失規模、定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 092 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

建物が小規模一部滅失した。まだ集会で復旧・建替え等の決議はされていない。この場合の共用部分の復旧について正しいものはどれか。

ア．共用部分は管理者以外が復旧することは一切できない。

イ．全区分所有者の書面による同意がなければ復旧工事に着手できない。

ウ．各区分所有者は、集会の決議前に工事に着手するなど法定の条件を満たせば、滅失した共用部分を単独で復旧できる。

エ．裁判所の許可がなければ共用部分を復旧できない。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「各区分所有者は、集会の決議前に工事に着手するなど法定の条件を満たせば、滅失した共用部分を単独で復旧できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「各区分所有者は、集会の決議前に工事に着手するなど法定の条件を満たせば、滅失した共用部分を単独で復旧できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「各区分所有者は、集会の決議前に工事に着手するなど法定の条件を満たせば、滅失した共用部分を単独で復旧できる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「各区分所有者は、集会の決議前に工事に着手するなど法定の条件を満たせば、滅失した共用部分を単独で復旧できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「各区分所有者は、集会の決議前に工事に着手するなど法定の条件を満たせば、滅失した共用部分を単独で復旧できる。」。復旧・建替えでは、滅失規模、定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 093 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

小規模一部滅失について、区分所有者Aが区分所有法61条1項に基づき滅失した共用部分を適法に復旧した。Aの費用負担に関する説明として正しいものはどれか。

ア．Aは単独で工事をしたため、費用は常に全額自己負担となる。

イ．Aは他の区分所有者全員に対し、人数で均等に費用を請求しなければならない。

ウ．Aは、他の区分所有者に対し、原則として区分所有法14条の割合に応じて復旧費用の償還を請求できる。

エ．Aは管理者にしか費用を請求できない。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「Aは、他の区分所有者に対し、原則として区分所有法14条の割合に応じて復旧費用の償還を請求できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「Aは、他の区分所有者に対し、原則として区分所有法14条の割合に応じて復旧費用の償還を請求できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「Aは、他の区分所有者に対し、原則として区分所有法14条の割合に応じて復旧費用の償還を請求できる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「Aは、他の区分所有者に対し、原則として区分所有法14条の割合に応じて復旧費用の償還を請求できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「Aは、他の区分所有者に対し、原則として区分所有法14条の割合に応じて復旧費用の償還を請求できる。」。復旧・建替えでは、滅失規模、定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 094 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

規約で定足数を上乗せしていないマンションで、建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した。この場合の復旧決議について、2026年4月1日施行の区分所有法に適合するものはどれか。

ア．区分所有者総数及び議決権総数の各4分の3以上で決議し、定足数はない。

イ．区分所有者と議決権の各過半数を満たす者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上で決議する。

ウ．出席者の頭数の過半数だけで決議でき、議決権数は問わない。

エ．区分所有者及び議決権の各5分の4以上でなければ決議できない。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「区分所有者と議決権の各過半数を満たす者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上で決議する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「区分所有者と議決権の各過半数を満たす者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上で決議する。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「区分所有者と議決権の各過半数を満たす者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上で決議する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「区分所有者と議決権の各過半数を満たす者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上で決議する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「区分所有者と議決権の各過半数を満たす者が出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上で決議する。」。復旧・建替えでは、滅失規模、定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 095 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

大規模一部滅失について復旧決議をした集会の議事録に、区分所有法上、特に記載又は記録が求められる事項はどれか。

ア．全区分所有者の勤務先

イ．その復旧決議についての各区分所有者の賛否

ウ．管理会社の従業員数

エ．各専有部分の固定資産税評価額

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「その復旧決議についての各区分所有者の賛否」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「その復旧決議についての各区分所有者の賛否」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「その復旧決議についての各区分所有者の賛否」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「その復旧決議についての各区分所有者の賛否」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「その復旧決議についての各区分所有者の賛否」。復旧・建替えでは、滅失規模、定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 096 [応用]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

大規模一部滅失の復旧決議が成立した。決議に賛成しなかった区分所有者の法定の選択肢として適切なものはどれか。

ア．復旧決議が成立した以上、反対者には一切の退出手段がない。

イ．法定の要件を満たせば、決議賛成者等に対し、建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るよう請求できる。

ウ．反対者は管理組合に対して専有部分を無償で引き取らせることができる。

エ．反対者は必ず自ら第三者へ売却してからでなければ退出できない。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「法定の要件を満たせば、決議賛成者等に対し、建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るよう請求できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「法定の要件を満たせば、決議賛成者等に対し、建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るよう請求できる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「法定の要件を満たせば、決議賛成者等に対し、建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るよう請求できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「法定の要件を満たせば、決議賛成者等に対し、建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るよう請求できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「法定の要件を満たせば、決議賛成者等に対し、建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るよう請求できる。」。復旧・建替えでは、滅失規模、定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 097 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

大規模一部滅失の復旧決議後に「買取指定者」を指定する場合の説明として正しいものはどれか。

ア．決議の日から6か月以内に、管理者の単独判断で指定する。

イ．決議後いつでも、理事会の過半数だけで指定できる。

ウ．決議の日から2週間以内に、決議賛成者全員の合意で指定し、所定の通知を行う。

エ．裁判所が必ず買取指定者を選任する。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「決議の日から2週間以内に、決議賛成者全員の合意で指定し、所定の通知を行う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「決議の日から2週間以内に、決議賛成者全員の合意で指定し、所定の通知を行う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「決議の日から2週間以内に、決議賛成者全員の合意で指定し、所定の通知を行う。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「決議の日から2週間以内に、決議賛成者全員の合意で指定し、所定の通知を行う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「決議の日から2週間以内に、決議賛成者全員の合意で指定し、所定の通知を行う。」。復旧・建替えでは、滅失規模・定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 098 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

大規模一部滅失の復旧決議後、集会招集者等が決議賛成者以外の区分所有者に対し、買取請求をするか否かの確答を求める催告をするとき、定める期間として正しいものはどれか。

ア．復旧決議後の催告では、2週間以上の期間を定めれば足りる。

イ．復旧決議後の催告では、4か月以上の期間を定める。

ウ．集会招集の準備期間と同様に、1か月以上を一律に定める。

エ．買取請求に関する催告期間は、常に1年以上でなければならない。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。大規模一部滅失後の買取請求に関する確答催告は、2週間ではなく4か月以上の期間を定める。

イ：正しい。集会招集者等が決議賛成者以外の区分所有者へ買取請求をするか否かの確答を求める場合、4か月以上の期間を定める。

ウ：誤り。総会招集等の期間と混同している。ここで求められる催告期間は4か月以上である。

エ：誤り。1年以上を要する制度ではない。法定の下限は4か月以上である。

総合解説：本問の判断基準は「4か月以上」。復旧・建替えでは、滅失規模・定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 099 [応用]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

大規模一部滅失後、通常の場合に、復旧・建替え・建物更新等の所定の決議がないまま一定期間が経過した場合について正しいものはどれか。

ア．1か月経過すれば、建物は当然に管理組合法人の所有となる。

イ．3か月経過すれば、管理者が全専有部分を強制売却できる。

ウ．6か月経過すると、区分所有関係は当然に消滅する。

エ．滅失から6か月以内に所定の決議がないときは、各区分所有者は他の区分所有者に対し自己の建物・敷地に関する権利の時価買取りを請求できる場合がある。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「滅失から6か月以内に所定の決議がないときは、各区分所有者は他の区分所有者に対し自己の建物・敷地に関する権利の時価買取りを請求できる場合がある。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「滅失から6か月以内に所定の決議がないときは、各区分所有者は他の区分所有者に対し自己の建物・敷地に関する権利の時価買取りを請求できる場合がある。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「滅失から6か月以内に所定の決議がないときは、各区分所有者は他の区分所有者に対し自己の建物・敷地に関する権利の時価買取りを請求できる場合がある。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「滅失から6か月以内に所定の決議がないときは、各区分所有者は他の区分所有者に対し自己の建物・敷地に関する権利の時価買取りを請求できる場合がある。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「滅失から6か月以内に所定の決議がないときは、各区分所有者は他の区分所有者に対し自己の建物・敷地に関する権利の時価買取りを請求できる場合がある。」。復旧・建替えでは、滅失規模、定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 100 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 復旧・建替え

2026年4月1日施行の区分所有法における建替え決議の多数決要件について正しいものはどれか。

ア．原則は区分所有者及び議決権の各5分の4以上であり、法定の一定の客観的事由がある場合は各4分の3以上に緩和される。

イ．原則は出席者の過半数であり、老朽化しても要件は変わらない。

ウ．原則は区分所有者及び議決権の各3分の2以上であり、規約で過半数まで下げられる。

エ．建替えは共有物処分なので常に全員一致が必要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「原則は区分所有者及び議決権の各5分の4以上であり、法定の一定の客観的事由がある場合は各4分の3以上に緩和される。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「原則は区分所有者及び議決権の各5分の4以上であり、法定の一定の客観的事由がある場合は各4分の3以上に緩和される。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「原則は区分所有者及び議決権の各5分の4以上であり、法定の一定の客観的事由がある場合は各4分の3以上に緩和される。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「原則は区分所有者及び議決権の各5分の4以上であり、法定の一定の客観的事由がある場合は各4分の3以上に緩和される。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「原則は区分所有者及び議決権の各5分の4以上であり、法定の一定の客観的事由がある場合は各4分の3以上に緩和される。」。復旧・建替えでは、滅失規模、定足数・多数決、反対者の買取請求、決議後手続を区別して整理することが重要である。

問題 101 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

区分所有法上の「建物更新」の説明として最も適切なものはどれか。

ア．建物を全部取り壊して同じ敷地に新築することだけをいう。

イ．専有部分1戸の内装だけを変更することをいう。

ウ．建物の効用の維持・回復・増進のために共用部分の形状を変更し、それに伴って全ての専有部分の形状・面積又は位置関係を変更することをいう。

エ．共用部分の清掃や日常点検だけを行うことをいう。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「建物の効用の維持・回復・増進のために共用部分の形状を変更し、それに伴って全ての専有部分の形状・面積又は位置関係を変更することをいう。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「建物の効用の維持・回復・増進のために共用部分の形状を変更し、それに伴って全ての専有部分の形状・面積又は位置関係を変更することをいう。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「建物の効用の維持・回復・増進のために共用部分の形状を変更し、それに伴って全ての専有部分の形状・面積又は位置関係を変更することをいう。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「建物の効用の維持・回復・増進のために共用部分の形状を変更し、それに伴って全ての専有部分の形状・面積又は位置関係を変更することをいう。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「建物の効用の維持・回復・増進のために共用部分の形状を変更し、それに伴って全ての専有部分の形状・面積又は位置関係を変更することをいう。」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 102 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

一定の客観的事由がない通常の場合、建物更新決議の成立に必要な多数として正しいものはどれか。

ア．出席した区分所有者の人数だけについて過半数を得れば成立する。

イ．区分所有者数について3分の2以上を得れば、議決権割合は問われない。

ウ．区分所有者数と議決権の双方について、それぞれ5分の4以上を得る。

エ．区分所有者と議決権の双方について全員一致でなければ成立しない。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。通常建物更新決議は出席者だけの過半数では足りず、区分所有者数と議決権の双方について法定多数を満たす必要がある。

イ：誤り。区分所有者数だけを満たせばよい制度ではない。通常は区分所有者及び議決権の各5分の4以上が必要である。

ウ：正しい。一定の客観的事由がない通常建物更新決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上で成立する。

エ：誤り。全員一致までは要求されず、通常は区分所有者及び議決権の各5分の4以上である。

総合解説：本問の判断基準は「区分所有者及び議決権の各5分の4以上」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 103 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

建物更新決議で定めなければならない事項に含まれないものはどれか。

ア．更新後の建物の設計の概要

イ．更新後の全区分所有者の勤務先

ウ．建物更新に要する費用の概算額と費用分担

エ．更新後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「更新後の全区分所有者の勤務先」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「更新後の全区分所有者の勤務先」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「更新後の全区分所有者の勤務先」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「更新後の全区分所有者の勤務先」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「更新後の全区分所有者の勤務先」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 104 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

建物が区分所有法62条2項の「一定の客観的事由」に該当する場合、建物更新決議の多数決割合は原則としてどのように扱われるか。

ア．客観的事由があれば普通決議に変わり、過半数で足りる。

イ．客観的事由があれば出席者だけを基準とする3分の2決議に変わる。

ウ．客観的事由が認められれば、総会の多数決自体が不要になる。

エ．通常の5分の4以上から、区分所有者及び議決権の各4分の3以上へ緩和される。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。客観的事由があっても普通決議になるわけではない。法定多数は各4分の3以上へ緩和される。

イ：誤り。出席者だけを分母とする決議へ変わる制度ではない。区分所有者及び議決権の双方を基準とする。

ウ：誤り。客観的事由があっても多数決は必要であり、決議要件そのものが消滅するわけではない。

エ：正しい。一定の客観的事由がある場合、通常の各5分の4以上から、区分所有者及び議決権の各4分の3以上へ緩和される。

総合解説：本問の判断基準は「5分の4以上から4分の3以上に緩和される。」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 105 [応用]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

建替え・建物更新等の多数決割合を4分の3以上へ緩和し得る「一定の客観的事由」に該当しないものはどれか。

ア．耐震性が法定基準に適合していないこと

イ．外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあること

ウ．管理会社を変更したいという区分所有者の希望が多数あること

エ．改修が著しく困難な給排水管等の劣化により衛生上有害となるおそれがあること

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「管理会社を変更したいという区分所有者の希望が多数あること」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「管理会社を変更したいという区分所有者の希望が多数あること」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「管理会社を変更したいという区分所有者の希望が多数あること」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「管理会社を変更したいという区分所有者の希望が多数あること」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「管理会社を変更したいという区分所有者の希望が多数あること」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 106 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

敷地利用権が数人で有する権利である通常のマンションで、建物とその敷地を一体として売却する「建物敷地売却決議」の原則的な成立要件として正しいものはどれか。

ア．区分所有者の過半数だけ

イ．区分所有者と議決権の各3分の2以上だけ

ウ．敷地利用権の持分価格の過半数だけ

エ．区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各5分の4以上

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各5分の4以上」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各5分の4以上」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各5分の4以上」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各5分の4以上」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格の各5分の4以上」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 107 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

「建物取壊し敷地売却決議」の内容として正しいものはどれか。

ア．建物を残したまま区分所有権だけを個別に売却する。

イ．建物を更新して区分所有権を全員で共有化する。

ウ．敷地だけを先に分割し、建物は管理組合が永久保有する。

エ．建物を取り壊し、その敷地を売却することを一つの決議として定める。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「建物を取り壊し、その敷地を売却することを一つの決議として定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「建物を取り壊し、その敷地を売却することを一つの決議として定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「建物を取り壊し、その敷地を売却することを一つの決議として定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「建物を取り壊し、その敷地を売却することを一つの決議として定める。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「建物を取り壊し、その敷地を売却することを一つの決議として定める。」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 108 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

建物取壊し敷地売却決議で定める事項として適切なものはどれか。

ア．管理会社の次年度事業計画だけ

イ．取壊し費用の概算額・費用分担、敷地売却の相手方、売却代金の見込額、各区分所有者が取得できる額

ウ．区分所有者全員の転居先住所だけ

エ．全専有部分の将来の賃料だけ

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「取壊し費用の概算額・費用分担、敷地売却の相手方、売却代金の見込額、各区分所有者が取得できる額」。

イ：正しい。法定の基準・効果は「取壊し費用の概算額・費用分担、敷地売却の相手方、売却代金の見込額、各区分所有者が取得できる額」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「取壊し費用の概算額・費用分担、敷地売却の相手方、売却代金の見込額、各区分所有者が取得できる額」。

エ：誤り。正しくは「取壊し費用の概算額・費用分担、敷地売却の相手方、売却代金の見込額、各区分所有者が取得できる額」。

総合解説：本問の判断基準は「取壊し費用の概算額・費用分担、敷地売却の相手方、売却代金の見込額、各区分所有者が取得できる額」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 109 [応用]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

通常の場合の取壊し決議について正しいものはどれか。

ア：区分所有者及び議決権の各5分の4以上で決し、取壊し費用の概算額とその分担に関する事項を定める。

イ：出席者の過半数で決し、費用分担は管理者が後日自由に決める。

ウ：区分所有者全員の同意が必要で、決議制度は設けられていない。

エ：議決権の3分の1以上だけで決し、売却相手方を必ず同時に定める。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「区分所有者及び議決権の各5分の4以上で決し、取壊し費用の概算額とその分担に関する事項を定める。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「区分所有者及び議決権の各5分の4以上で決し、取壊し費用の概算額とその分担に関する事項を定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「区分所有者及び議決権の各5分の4以上で決し、取壊し費用の概算額とその分担に関する事項を定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「区分所有者及び議決権の各5分の4以上で決し、取壊し費用の概算額とその分担に関する事項を定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「区分所有者及び議決権の各5分の4以上で決し、取壊し費用の概算額とその分担に関する事項を定める。」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 110 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 建物更新・取壊し・敷地売却

建替え決議や建物更新決議等の重大な再生決議に関する手続について、原則的な期間の組合せとして正しいものはどれか。

ア：集会の1週間前に招集通知を発し、説明会は不要である。

イ：集会の1か月前に招集通知を発し、前日までに説明会を開けばよい。

ウ：集会の6か月前に通知し、3か月前に説明会を開くことが必須である。

エ：集会の少なくとも2か月前に招集通知を発し、少なくとも1か月前までに説明会を開催する。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「集会の少なくとも2か月前に招集通知を発し、少なくとも1か月前までに説明会を開催する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「集会の少なくとも2か月前に招集通知を発し、少なくとも1か月前までに説明会を開催する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「集会の少なくとも2か月前に招集通知を発し、少なくとも1か月前までに説明会を開催する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「集会の少なくとも2か月前に招集通知を発し、少なくとも1か月前までに説明会を開催する。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「集会の少なくとも2か月前に招集通知を発し、少なくとも1か月前までに説明会を開催する。」。2026年改正で、建物更新・建物敷地売却・建物取壊し敷地売却・取壊しの各決議が整備された。対象・多数決軸・必須決議事項を混同しないことが重要である。

問題 111 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

2026年4月1日から、従来の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は何という名称になったか。

ア．マンションの再生等の円滑化に関する法律

イ．マンション管理組合法

ウ．区分所有建物再建特別措置法

エ．マンション長寿命化促進法

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「マンションの再生等の円滑化に関する法律」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「マンションの再生等の円滑化に関する法律」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「マンションの再生等の円滑化に関する法律」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「マンションの再生等の円滑化に関する法律」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「マンションの再生等の円滑化に関する法律」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 112 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

改正後のマンション再生円滑化法で、区分所有法上の各種決議に対応して整備された主要な事業手続の組合せとして正しいものはどれか。

ア．マンション再生事業・マンション等売却事業・マンション除却事業

イ．修繕事業・賃貸事業・清掃事業

ウ．管理受託事業・媒介事業・保証事業

エ．建築確認事業・登記事業・固定資産評価事業

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「マンション再生事業・マンション等売却事業・マンション除却事業」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「マンション再生事業・マンション等売却事業・マンション除却事業」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「マンション再生事業・マンション等売却事業・マンション除却事業」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「マンション再生事業・マンション等売却事業・マンション除却事業」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「マンション再生事業・マンション等売却事業・マンション除却事業」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 113 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

マンション再生円滑化法の「マンション再生事業」が主に対応する区分所有法上の決議として適切なものはどれか。

ア．管理者の選任決議だけ

イ．規約変更決議だけ

ウ．建替え決議・建物更新決議・再建決議等

エ．使用禁止請求の訴え提起決議だけ

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「建替え決議・建物更新決議・再建決議等」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「建替え決議・建物更新決議・再建決議等」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「建替え決議・建物更新決議・再建決議等」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「建替え決議・建物更新決議・再建決議等」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「建替え決議・建物更新決議・再建決議等」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 114 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

マンション等売却事業が対応する決議として適切なものはどれか。

ア．建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・敷地売却決議等

イ．復旧決議のみ

ウ．通常の共用部分管理の普通決議のみ

エ．管理業者との委託契約締結決議のみ

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・敷地売却決議等」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・敷地売却決議等」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・敷地売却決議等」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・敷地売却決議等」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「建物敷地売却決議・建物取壊し敷地売却決議・敷地売却決議等」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 115 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

マンション再生円滑化法の「マンション除却事業」と最も直接に対応する区分所有法上の決議はどれか。

ア．規約設定決議

イ．管理者解任決議

ウ．共用部分の保存行為

エ．取壊し決議

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「取壊し決議」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「取壊し決議」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「取壊し決議」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「取壊し決議」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「取壊し決議」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 116 [基礎]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

区分所有法65条にいう団地の基本的な前提として正しいものはどれか。

ア．一棟の建物に専有部分が2戸以上あることだけ。

イ．すべての建物が同一の管理会社と契約していること。

ウ．団地内の建物がすべて同じ築年数であること。

エ．一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属すること。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属すること。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属すること。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属すること。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属すること。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属すること。」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 117 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

団地型マンションで建物更新を行う場合について正しいものはどれか。

ア．団地管理組合の普通決議だけで全棟を一括更新できる。

イ．団地では建物更新決議を一切利用できない。

ウ．一棟でも更新する場合は必ず全団地建物所有者の全員同意が必要である。

エ．区分所有法には一括建物更新決議は設けられておらず、原則として各棟の集会で建物更新決議を行う。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「区分所有法には一括建物更新決議は設けられておらず、原則として各棟の集会で建物更新決議を行う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「区分所有法には一括建物更新決議は設けられておらず、原則として各棟の集会で建物更新決議を行う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「区分所有法には一括建物更新決議は設けられておらず、原則として各棟の集会で建物更新決議を行う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「区分所有法には一括建物更新決議は設けられておらず、原則として各棟の集会で建物更新決議を行う。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「区分所有法には一括建物更新決議は設けられておらず、原則として各棟の集会で建物更新決議を行う。」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 118 [応用]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

団地内の特定の棟の建替えについて、通常の建替え承認決議の団地側の多数決要件として適切なものはどれか。

ア．団地建物所有者全員の同意が必要である。

イ．出席者の議決権の過半数だけで足り、定足数はない。

ウ．議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上で決する。

エ．団地全体の区分所有者数と議決権の各5分の4以上が常に必要である。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上で決する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上で決する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上で決する。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上で決する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上で決する。」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 119 [応用]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

団地内建物の一括建替え等決議の基本的な要件について正しいものはどれか。

ア．団地全体の議決権の過半数だけで決められ、棟別要件はない。

イ．各棟の管理者が同意すれば団地全体の決議は不要である。

ウ．一括建替え等決議は2026年改正で廃止された。

エ．団地全体では団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上を要し、さらに各棟について法定割合を超える反対がないことが必要である。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「団地全体では団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上を要し、さらに各棟について法定割合を超える反対がないことが必要である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「団地全体では団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上を要し、さらに各棟について法定割合を超える反対がないことが必要である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「団地全体では団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上を要し、さらに各棟について法定割合を超える反対がないことが必要である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「団地全体では団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上を要し、さらに各棟について法定割合を超える反対がないことが必要である。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「団地全体では団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上を要し、さらに各棟について法定割合を超える反対がないことが必要である。」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 120 [標準]

1-4 再生・建替え・団地 > 団地・マンション再生等円滑化法

マンション等売却組合の設立について、法律上の基本的な説明として適切なものはどれか。

ア．売却合意者1人が届出だけで設立できる。

イ．管理会社が当然に売却組合となる。

ウ．組合設立には国会の議決が必要である。

エ．売却合意者は、原則として5人以上共同して定款と資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立できる。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「売却合意者は、原則として5人以上共同して定款と資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「売却合意者は、原則として5人以上共同して定款と資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「売却合意者は、原則として5人以上共同して定款と資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立できる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「売却合意者は、原則として5人以上共同して定款と資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立できる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「売却合意者は、原則として5人以上共同して定款と資金計画を定め、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立できる。」。団地では棟単位と団地全体の意思決定が分かれ、マンション再生円滑化法では決議後の事業手続が再生・売却・除却に整理されている。

問題 121 [基礎]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

民法上、法律行為をした時に意思能力を有しなかった者の法律行為の効力について正しいものはどれか。

ア．常に有効である。

イ．相手方が善意なら取り消すことができない。

ウ．裁判所が許可した場合だけ有効になる。

エ．無効である。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「無効である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「無効である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「無効である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「無効である。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「無効である。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 122 [標準]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

民法95条の錯誤について正しいものはどれか。

ア．意思表示が一定の錯誤に基づき、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、原則として取消しの対象となる。

イ．どのような軽微な思い違いでも当然に無効となる。

ウ．錯誤は契約成立後に気付けば必ず契約が当然消滅する。

エ．錯誤は刑法上の制度であり民法には規定がない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「意思表示が一定の錯誤に基づき、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、原則として取消しの対象となる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「意思表示が一定の錯誤に基づき、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、原則として取消しの対象となる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「意思表示が一定の錯誤に基づき、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、原則として取消しの対象となる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「意思表示が一定の錯誤に基づき、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、原則として取消しの対象となる。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 123 [標準]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

契約の基礎とした事情について認識を誤った、いわゆる動機の錯誤を理由に取消しを主張する場合の説明として適切なものはどれか。

ア．本人の心の中だけの事情であれば常に取消しできる。

イ．相手方に一切伝えていなくても必ず無効となる。

ウ．原則として、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る必要がある。

エ．動機の錯誤には重要性の要件は一切ない。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「原則として、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る必要がある。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「原則として、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る必要がある。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「原則として、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る必要がある。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「原則として、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る必要がある。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「原則として、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る必要がある。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 124 [応用]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

AがBとの契約を、第三者Cの詐欺によって締結した。B自身は詐欺をしていない。この場合の取消しについて正しいものはどれか。

ア．BがCの詐欺の事実を知り、又は知ることができたときは、Aは原則として意思表示を取り消すことができる。

イ．第三者による詐欺では、相手方の認識に関係なく常に取消しできない。

ウ．第三者による詐欺なら、相手方が善意無過失でも必ず当然無効となる。

エ．取消しには必ず刑事裁判の有罪判決が必要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「BがCの詐欺の事実を知り、又は知ることができたときは、Aは原則として意思表示を取り消すことができる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「BがCの詐欺の事実を知り、又は知ることができたときは、Aは原則として意思表示を取り消すことができる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「BがCの詐欺の事実を知り、又は知ることができたときは、Aは原則として意思表示を取り消すことができる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「BがCの詐欺の事実を知り、又は知ることができたときは、Aは原則として意思表示を取り消すことができる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「BがCの詐欺の事実を知り、又は知ることができたときは、Aは原則として意思表示を取り消すことができる。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 125 [基礎]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

相手方に対する意思表示の効力発生時期について、民法の原則として正しいものはどれか。

ア．その通知が相手方に到達した時から効力を生ずる。

イ．通知を書き始めた時に効力を生ずる。

ウ．郵便局に差し出した時に常に効力を生ずる。

エ．相手方が内容を実際に読了するまで効力を生じない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「その通知が相手方に到達した時から効力を生ずる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「その通知が相手方に到達した時から効力を生ずる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「その通知が相手方に到達した時から効力を生ずる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「その通知が相手方に到達した時から効力を生ずる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「その通知が相手方に到達した時から効力を生ずる。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 126 [標準]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

代理人が本人のためにすることを示して、権限内で法律行為をした場合の効果として正しいものはどれか。

ア．必ず代理人本人にだけ帰属する。

イ．その法律行為の効果は原則として直接本人に帰属する。

ウ．本人と代理人の共有財産になる。

エ．相手方が後日選択した者に帰属する。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「その法律行為の効果は原則として直接本人に帰属する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「その法律行為の効果は原則として直接本人に帰属する。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「その法律行為の効果は原則として直接本人に帰属する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「その法律行為の効果は原則として直接本人に帰属する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「その法律行為の効果は原則として直接本人に帰属する。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 127 [標準]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

代理人が本人と自己との間で契約をする自己契約や、同一行為について当事者双方を代理する双方代理について、原則的な取扱いとして正しいものはどれか。

ア．常に完全に有効であり本人の許諾は不要である。

イ．本人があらかじめ許諾した行為等の例外を除き、代理権を有しない者がした行為とみなされる。

ウ．必ず刑事罰の対象となり、民事上の効果は問題にならない。

エ．代理権の範囲内なら利益相反の有無に関係なく当然有効である。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「本人があらかじめ許諾した行為等の例外を除き、代理権を有しない者がした行為とみなされる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「本人があらかじめ許諾した行為等の例外を除き、代理権を有しない者がした行為とみなされる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「本人があらかじめ許諾した行為等の例外を除き、代理権を有しない者がした行為とみなされる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「本人があらかじめ許諾した行為等の例外を除き、代理権を有しない者がした行為とみなされる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「本人があらかじめ許諾した行為等の例外を除き、代理権を有しない者がした行為とみなされる。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 128 [応用]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

無権代理人が本人Aの代理人としてBと契約した。BがAに相当の期間を定めて追認するかどうか確答するよう催告したが、Aがその期間内に確答しなかった。この場合の取扱いとして正しいものはどれか。

ア．Aは自動的に追認したものとみなされる。

イ．契約はBの意思だけで本人Aに確定的に帰属する。

ウ．Aは追認を拒絶したものとみなされる。

エ．無権代理人が死亡するまで契約の効力は確定しない。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「Aは追認を拒絶したものとみなされる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「Aは追認を拒絶したものとみなされる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「Aは追認を拒絶したものとみなされる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「Aは追認を拒絶したものとみなされる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「Aは追認を拒絶したものとみなされる。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 129 [標準]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

無権代理行為を本人が追認した場合の効果について、別段の意思表示がないときの原則として正しいものはどれか。

ア．追認時から将来に向かってのみ効力を生じ、例外はない。

イ．追認しても本人には一切効果が帰属しない。

ウ．契約の時にさかのぼって効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。

エ．追認には必ず裁判所の許可が必要である。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「契約の時にさかのぼって効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「契約の時にさかのぼって効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「契約の時にさかのぼって効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「契約の時にさかのぼって効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「契約の時にさかのぼって効力を生ずるが、第三者の権利を害することはできない。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 130 [基礎]

1-5 民法・契約 > 意思表示・代理・時効

民法166条における一般の債権の消滅時効について正しいものはどれか。

ア．原則として、債権者が権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年のいずれかが経過すると時効により消滅する。

イ．すべての債権は発生から一律1年で消滅する。

ウ．債権は時効で消滅することがない。

エ．原則として知った時から20年だけが時効期間である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「原則として、債権者が権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年のいずれかが経過すると時効により消滅する。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「原則として、債権者が権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年のいずれかが経過すると時効により消滅する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「原則として、債権者が権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年のいずれかが経過すると時効により消滅する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「原則として、債権者が権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年のいずれかが経過すると時効により消滅する。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「原則として、債権者が権利を行使できることを知った時から5年、又は権利を行使できる時から10年のいずれかが経過すると時効により消滅する。」。意思表示・代理・時効は、法律行為の効力発生・取消し・効果帰属・権利行使期間の基本ルールであり、管理実務上の契約判断の基礎となる。

問題 131 [基礎]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

確定期限のある債務について、債務者が履行遅滞の責任を負い始める時期の原則として正しいものはどれか。

ア．契約締結時から

イ．債権者が訴訟を提起した時から

ウ．債務者が自ら遅滞を認めた時から

エ．期限が到来した時から

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「期限が到来した時から」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「期限が到来した時から」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「期限が到来した時から」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「期限が到来した時から」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「期限が到来した時から」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 132 [標準]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

期限の定めのない債務について、債務者が履行遅滞の責任を負う時期の原則として正しいものはどれか。

ア．契約成立の翌日から必ず

イ．債権者が債務の存在を知った時から必ず

ウ．履行の請求を受けた時から

エ．10年を経過した時から

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「履行の請求を受けた時から」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「履行の請求を受けた時から」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「履行の請求を受けた時から」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「履行の請求を受けた時から」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「履行の請求を受けた時から」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 133 [標準]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

債務不履行による損害賠償について正しいものはどれか。

ア．債務不履行があれば原因を問わず必ず無限責任を負う。

イ．債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるときは、原則として損害賠償責任を負わない。

ウ．損害賠償は不法行為にしか認められない。

エ．債務不履行では金銭賠償は一切認められない。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるときは、原則として損害賠償責任を負わない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるときは、原則として損害賠償責任を負わない。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるときは、原則として損害賠償責任を負わない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるときは、原則として損害賠償責任を負わない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるときは、原則として損害賠償責任を負わない。」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 134 [標準]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

管理委託契約の不履行により通常損害に加えて特別な事情から追加損害が生じた。この追加損害が賠償対象となり得る場合として正しいものはどれか。

ア．直接損害も間接損害も一切賠償対象にならない。

イ．通常生ずべき損害に加え、特別の事情による損害も、当事者がその事情を予見すべきであったときは賠償対象となり得る。

ウ．特別事情による損害はどのような場合でも絶対に賠償されない。

エ．損害額は常に契約金額と同額に固定される。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「通常生ずべき損害に加え、特別の事情による損害も、当事者がその事情を予見すべきであったときは賠償対象となり得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「通常生ずべき損害に加え、特別の事情による損害も、当事者がその事情を予見すべきであったときは賠償対象となり得る。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「通常生ずべき損害に加え、特別の事情による損害も、当事者がその事情を予見すべきであったときは賠償対象となり得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「通常生ずべき損害に加え、特別の事情による損害も、当事者がその事情を予見すべきであったときは賠償対象となり得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「通常生ずべき損害に加え、特別の事情による損害も、当事者がその事情を予見すべきであったときは賠償対象となり得る。」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 135 [応用]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

債務不履行による損害の発生又は拡大について債権者にも過失があった場合の取扱いとして正しいものはどれか。

ア．裁判所は、その過失を考慮して損害賠償責任の有無及び額を定める。

イ．債権者に1％でも過失があれば損害賠償請求権は必ず全部消滅する。

ウ．債権者の過失は一切考慮できない。

エ．債務者が希望した場合だけ裁判所は考慮できる。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「裁判所は、その過失を考慮して損害賠償責任の有無及び額を定める。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「裁判所は、その過失を考慮して損害賠償責任の有無及び額を定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「裁判所は、その過失を考慮して損害賠償責任の有無及び額を定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「裁判所は、その過失を考慮して損害賠償責任の有無及び額を定める。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「裁判所は、その過失を考慮して損害賠償責任の有無及び額を定める。」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 136 [標準]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

相手方が契約上の債務を履行しない場合の催告解除について正しいものはどれか。

ア．一度でも履行が遅れれば、催告なしで必ず解除できる。

イ．催告解除は書面でなければ法律上存在しない。

ウ．相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは原則解除できるが、不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なときは解除できない。

エ．不履行が軽微でも必ず解除しなければならない。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは原則解除できるが、不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なときは解除できない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは原則解除できるが、不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なときは解除できない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは原則解除できるが、不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なときは解除できない。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは原則解除できるが、不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なときは解除できない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは原則解除できるが、不履行が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微なときは解除できない。」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 137 [基礎]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

債権者が催告をせずに契約の全部を解除できる場合の典型例として適切なものはどれか。

ア．債務の全部の履行が不能である場合

イ．履行期前で、債務者が通常どおり履行する意思を示している場合

ウ．付随的な義務にごく軽微な不履行があるだけの場合

エ．債務者が履行を完了し、債権者も受領した場合

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「債務の全部の履行が不能である場合」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「債務の全部の履行が不能である場合」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「債務の全部の履行が不能である場合」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「債務の全部の履行が不能である場合」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「債務の全部の履行が不能である場合」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 138 [標準]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

契約が解除された場合の効果について正しいものはどれか。

ア．解除すると既に受領した給付は必ずそのまま保持できる。

イ．解除した当事者は損害賠償を一切請求できなくなる。

ウ．各当事者は原状回復義務を負い、解除によって損害賠償請求が妨げられるわけではない。

エ．解除は第三者の権利を必ず消滅させる。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「各当事者は原状回復義務を負い、解除によって損害賠償請求が妨げられるわけではない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「各当事者は原状回復義務を負い、解除によって損害賠償請求が妨げられるわけではない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「各当事者は原状回復義務を負い、解除によって損害賠償請求が妨げられるわけではない。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「各当事者は原状回復義務を負い、解除によって損害賠償請求が妨げられるわけではない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「各当事者は原状回復義務を負い、解除によって損害賠償請求が妨げられるわけではない。」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 139 [応用]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

債務の弁済をしようとする第三者が、その弁済について正当な利益を有する場合の説明として適切なものはどれか。

ア．債務の性質上許されない場合等を除き、第三者弁済が認められ得る。
イ．債務者本人以外の弁済は民法上すべて無効である。
ウ．正当な利益を有する第三者でも債権者は常に受領を拒まなければならない。
エ．第三者弁済は裁判所の許可がなければ一切できない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「債務の性質上許されない場合等を除き、第三者弁済が認められ得る。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「債務の性質上許されない場合等を除き、第三者弁済が認められ得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「債務の性質上許されない場合等を除き、第三者弁済が認められ得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「債務の性質上許されない場合等を除き、第三者弁済が認められ得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「債務の性質上許されない場合等を除き、第三者弁済が認められ得る。」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 140 [基礎]

1-5 民法・契約 > 債務不履行・解除・弁済

受領権限はないが、取引上受領権者としての外観を有する者に対して弁済した場合について正しいものはどれか。

ア．弁済者がその者を受領権者と信じたことについて善意かつ無過失であるときは、弁済として有効となり得る。
イ．相手が受領権者でなければ事情を問わず常に無効である。
ウ．弁済者が悪意でも常に有効である。
エ．現金以外の弁済にはこの問題は生じない。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「弁済者がその者を受領権者と信じたことについて善意かつ無過失であるときは、弁済として有効となり得る。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「弁済者がその者を受領権者と信じたことについて善意かつ無過失であるときは、弁済として有効となり得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「弁済者がその者を受領権者と信じたことについて善意かつ無過失であるときは、弁済として有効となり得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「弁済者がその者を受領権者と信じたことについて善意かつ無過失であるときは、弁済として有効となり得る。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「弁済者がその者を受領権者と信じたことについて善意かつ無過失であるときは、弁済として有効となり得る。」。債務不履行・解除・弁済では、履行期、帰責事由、解除の要否・効果、誰による誰への弁済が有効かを区別する。

問題 141 [基礎]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

民法上の委任契約の説明として正しいものはどれか。

ア．物の所有権を無償で移転する契約だけをいう。

イ．当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾する契約である。

ウ．仕事の完成そのものだけを目的とする契約をいう。

エ．金銭を消費して同種同量を返す契約をいう。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾する契約である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾する契約である。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾する契約である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾する契約である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「当事者の一方が法律行為をすることを相手方に委託し、相手方がこれを承諾する契約である。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 142 [基礎]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

準委任について正しいものはどれか。

ア．必ず不動産の売買を目的とする。

イ．書面がなければ常に無効となる。

ウ．請負と同じく仕事完成だけを目的とし、委任規定は適用されない。

エ．法律行為でない事務の委託について、委任の規定が準用される。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「法律行為でない事務の委託について、委任の規定が準用される。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「法律行為でない事務の委託について、委任の規定が準用される。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「法律行為でない事務の委託について、委任の規定が準用される。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「法律行為でない事務の委託について、委任の規定が準用される。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「法律行為でない事務の委託について、委任の規定が準用される。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 143 [標準]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

受任者の委任事務処理上の義務について正しいものはどれか。

ア．無償委任であれば注意義務を一切負わない。

イ．受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならない。

ウ．受任者は自己の財産を扱うより常に低い注意で足りる。

エ．受任者は委任者の指示に反しても自由に自己利益を優先できる。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならない。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意をもって委任事務を処理しなければならない。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 144 [標準]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

受任者が委任事務を処理する過程で、委任者のために金銭を受け取った場合の説明として適切なものはどれか。

ア．受任者は受け取った金銭を当然に自己の報酬として取得する。

イ．委任終了後も報告義務は一切ない。

ウ．受任者は、委任者の請求があれば事務処理状況を報告し、委任事務の処理に当たって受け取った金銭等を委任者に引き渡す義務を負う。

エ．受取物は管理会社など第三者に無条件で譲渡しなければならない。

解答・解説

正答：ウ

ア：誤り。正しくは「受任者は、委任者の請求があれば事務処理状況を報告し、委任事務の処理に当たって受け取った金銭等を委任者に引き渡す義務を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「受任者は、委任者の請求があれば事務処理状況を報告し、委任事務の処理に当たって受け取った金銭等を委任者に引き渡す義務を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：正しい。法定の基準・効果は「受任者は、委任者の請求があれば事務処理状況を報告し、委任事務の処理に当たって受け取った金銭等を委任者に引き渡す義務を負う。」であり、この選択肢はこれに一致する。

エ：誤り。正しくは「受任者は、委任者の請求があれば事務処理状況を報告し、委任事務の処理に当たって受け取った金銭等を委任者に引き渡す義務を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「受任者は、委任者の請求があれば事務処理状況を報告し、委任事務の処理に当たって受け取った金銭等を委任者に引き渡す義務を負う。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 145 [標準]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

受任者の報酬について民法上の原則として正しいものはどれか。

ア．受任者は特約がなくても必ず市場相場の報酬を請求できる。

イ．委任は必ず無償でなければならず、有償特約は無効である。

ウ．報酬は裁判所だけが決定できる。

エ．特約がなければ、受任者は委任者に対して報酬を請求することができない。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「特約がなければ、受任者は委任者に対して報酬を請求することができない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「特約がなければ、受任者は委任者に対して報酬を請求することができない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「特約がなければ、受任者は委任者に対して報酬を請求することができない。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「特約がなければ、受任者は委任者に対して報酬を請求することができない。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「特約がなければ、受任者は委任者に対して報酬を請求することができない。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 146 [応用]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

委任契約の解除について正しいものはどれか。

ア．各当事者は原則としていつでも委任を解除できるが、相手方に不利な時期に解除するなど一定の場合には損害賠償の問題が生じる。

イ．委任は一度成立すると期間満了まで絶対に解除できない。

ウ．委任者だけが解除でき、受任者には解除権がない。

エ．解除には常に裁判所の許可が必要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「各当事者は原則としていつでも委任を解除できるが、相手方に不利な時期に解除するなど一定の場合には損害賠償の問題が生じる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「各当事者は原則としていつでも委任を解除できるが、相手方に不利な時期に解除するなど一定の場合には損害賠償の問題が生じる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「各当事者は原則としていつでも委任を解除できるが、相手方に不利な時期に解除するなど一定の場合には損害賠償の問題が生じる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「各当事者は原則としていつでも委任を解除できるが、相手方に不利な時期に解除するなど一定の場合には損害賠償の問題が生じる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「各当事者は原則としていつでも委任を解除できるが、相手方に不利な時期に解除するなど一定の場合には損害賠償の問題が生じる。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 147 [基礎]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

大規模修繕工事を業者に発注し、業者が工事を完成させ、注文者がその成果に対して報酬を支払うと約した。この契約類型として最も適切なものはどれか。

ア．受任者が法律行為を処理することだけを目的とする契約である。

イ．請負人がある仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対して報酬を支払うことを約する契約である。

ウ．貸主が物を無償で使用する契約である。

エ．雇用契約と同じく労務提供の時間だけが契約の目的で、仕事完成は問題にならない。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「請負人がある仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対して報酬を支払うことを約する契約である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「請負人がある仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対して報酬を支払うことを約する契約である。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「請負人がある仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対して報酬を支払うことを約する契約である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「請負人がある仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対して報酬を支払うことを約する契約である。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「請負人がある仕事を完成することを約し、注文者がその仕事の結果に対して報酬を支払うことを約する契約である。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 148 [標準]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

請負人がまだ仕事を完成していない段階で、注文者が請負契約を終了させたい。民法上の原則として正しいものはどれか。

ア．注文者は、請負人に損害を賠償して契約を解除することができる。

イ．仕事完成前は、どのような事情でも注文者から解除できない。

ウ．注文者は無条件・無償で解除でき、請負人の損害を考慮する必要はない。

エ．解除には請負人の全債権者の同意が必要である。

解答・解説

正答：ア

ア：正しい。法定の基準・効果は「注文者は、請負人に損害を賠償して契約を解除することができる。」であり、この選択肢はこれに一致する。

イ：誤り。正しくは「注文者は、請負人に損害を賠償して契約を解除することができる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「注文者は、請負人に損害を賠償して契約を解除することができる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「注文者は、請負人に損害を賠償して契約を解除することができる。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「注文者は、請負人に損害を賠償して契約を解除することができる。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 149 [標準]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

民法709条の一般不法行為について正しいものはどれか。

ア．故意がある場合だけ成立し、過失では成立しない。

イ．財産権侵害に限られ、人格的利益の侵害は一切含まれない。

ウ．契約関係がない当事者間では損害賠償責任は一切生じない。

エ．故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害し、損害を生じさせた者は、その損害を賠償する責任を負う。

解答・解説

正答：エ

ア：誤り。正しくは「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害し、損害を生じさせた者は、その損害を賠償する責任を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：誤り。正しくは「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害し、損害を生じさせた者は、その損害を賠償する責任を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

ウ：誤り。正しくは「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害し、損害を生じさせた者は、その損害を賠償する責任を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：正しい。法定の基準・効果は「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害し、損害を生じさせた者は、その損害を賠償する責任を負う。」であり、この選択肢はこれに一致する。

総合解説：本問の判断基準は「故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害し、損害を生じさせた者は、その損害を賠償する責任を負う。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。

問題 150 [応用]

1-5 民法・契約 > 委任・準委任・請負・不法行為

会社の従業員が事業の執行について第三者に損害を与えた場合の使用者責任について正しいものはどれか。

ア．従業員個人だけが常に責任を負い、使用者責任は民法に存在しない。

イ．民法715条の要件を満たすと、使用者は原則として第三者の損害を賠償する責任を負う。

ウ．従業員が過失で損害を与えた場合、使用者は絶対に免責される。

エ．被害者が使用者と直接契約していない限り、使用者責任は成立しない。

解答・解説

正答：イ

ア：誤り。正しくは「民法715条の要件を満たすと、使用者は原則として第三者の損害を賠償する責任を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

イ：正しい。法定の基準・効果は「民法715条の要件を満たすと、使用者は原則として第三者の損害を賠償する責任を負う。」であり、この選択肢はこれに一致する。

ウ：誤り。正しくは「民法715条の要件を満たすと、使用者は原則として第三者の損害を賠償する責任を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

エ：誤り。正しくは「民法715条の要件を満たすと、使用者は原則として第三者の損害を賠償する責任を負う。」。この選択肢の内容は、法定の要件・効果と異なる。

総合解説：本問の判断基準は「民法715条の要件を満たすと、使用者は原則として第三者の損害を賠償する責任を負う。」。委任・準委任は事務処理、請負は仕事完成、不法行為は契約関係がなくても成立し得る損害賠償責任という基本構造を押さえる。