

令和5年度（2023年）受験版

# マンション管理士

## 一問一答 過去問集 (民法・借地借家法)

### 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101号室の所有者Aが死亡し、Aの相続人である妻Bと子Cは、遺産分割協議中である。Cが未成年の高校生であったとしても、BとCが合意をすれば、Cを議決権を行使すべき者と定めることができる。[R4マ-7(2)]
- 4 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、精神上の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

- 5 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が精神上の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)]
- 6 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)]

# 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 ○ 未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければならない。B（Cの法定代理人）との合意があるのであれば、Cは議決権を行使すべき者となることもできる。[R4マ-7(2)] \* 民法5条1項
- 4
  - 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
- 5 × 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
- 6 × 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 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)]
- 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。AB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に高額な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の支払を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 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。Aは、本心では202号室を売却するつもりはなく売買契約を締結した場合において、Bがそのことを知り、又は知ることができたときは、売買契約は無効となる。[R4マ-12(1)]
- 4 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。Aは、本心では202号室を売却するつもりはなかったが、借入金の返済が滞り差押えを受ける可能性があったため、Bと相談のうえ、Bに売却したことにして売買契約を締結したときは、売買契約は無効となる。[R4マ-12(2)]
- 5 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。Bは、甲マンションの近くに駅が新設されると考えて202号室を購入したが、そのような事実がなかったときは、Bが駅の新設を理由に購入したことがAに表示されていなくても、Bは売買契約を取り消すことができる。[R4マ-12(3)]
- 6 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に高額な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)]
- 7 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。AがBの詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合であっても、Bの詐欺によって意思表示をしたことについてAに過失があったときは、Aは詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができない。[R3マ-12(1)]
- 8 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。AがBの強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合であっても、Bの強迫によって意思表示をしたことについてAに過失があったときは、Aは強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができない。[R3マ-12(3)]
- 9 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。Aが第三者Cの詐欺によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、Bがその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、Aは詐欺を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。[R3マ-12(2)]
- 10 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である202号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。Bは、知人のCによる詐欺により、202号室を購入することを決め、Aと売買契約を締結した場合において、BがCによる詐欺を理由に売買契約を締結したことをAが知らず、かつ、知ることもできなかったときは、Bは売買契約を取り消すことができない。[R4マ-12(4)]
- 11 Aは、Bとの間で、甲マンションの1室である501号室をBに売却する旨の売買契約を締結した。AからBに501号室の区分所有権の移転登記を経由した後に、AがBの詐欺を理由にAB間の売買契約を取り消したが、その後にBがCに同室を売却する旨の売買契約を締結して、区分所有権の移転登記をBからCに経由し、Cが居住しているときは、Aは、Cに対して、同室の明渡しを求めること

- 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 ○ 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 ○ 意思表示は、表意者がその真意ではないことを知ってしたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。ただし、相手方がその意思表示が表意者の真意ではないことを知り、又は知ることができたときは、その意思表示は、無効とされている。[R4マ-12(1)] \* 民法93条1項
- 4 ○ 本肢の意思表示は、虚偽表示による意思表示と認められるが、このような相手方と通じてした虚偽の意思表示は、無効とされている。[R4マ-12(2)] \* 民法94条1項
- 5 × 意思表示が、表意者が法律行為の基礎とした事情についてのその認識が真実に反する錯誤（動機の錯誤）に基づくものであって、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、その事情が法律行為の基礎とされていることが「表示されていたときに限り」、取り消すことができる。[R4マ-12(3)] \* 民法95条2項
- 6 ○ 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
- 7 × 詐欺による意思表示は、取り消すことができる。この点について、特に表意者に過失がないことというのは要件とされていないので、表意者に過失があったとしても契約を取り消すことができる。[R3マ-12(1)] \* 民法96条1項
- 8 × 強迫による意思表示は、取り消すことができる。この点について、特に表意者に過失がないことというのは要件とされていないので、表意者に過失があったとしても契約を取り消すことができる。[R3マ-12(3)] \* 民法96条1項
- 9 ○ 相手方に対する意思表示について第三者が詐欺を行った場合においては、相手方がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。[R3マ-12(2)] \* 民法96条2項
- 10 ○ 相手方（A）に対する意思表示について第三者（C）が詐欺を行った場合においては、相手方（A）がその事実を知り、又は知ることができたときに限り、その意思表示を取り消すことができる。したがって、CのBに対する詐欺をAが知らず、かつ、知ることもできなかったときは、Bは売買契約を取り消すことができない。[R4マ-12(4)] \* 民法96条2項
- 11 ○ 詐欺による意思表示をした者と、詐欺による意思表示の取消後の第三者の関係は、二重譲渡と同様の関係にあると考えられるので、詐欺による意思表示をした者は、登記を備えた取消し後の第三者に対して所有権を主張することはできない。[R4マ-13(3)] \* 民法177条

- 12 甲マンション203号室を所有するAは、Bとの間で、同室をBに売却する旨の契約を結んだ。本件売買契約の代金は同室の時価をかなり下回るものであった。Aが第三者Dの強迫によって本件売買契約をする意思表示をしていた場合には、Bがその事実を知っていたか、知ることができたときに限り、Aは強迫を理由として自己の意思表示を取り消すことができる。[R3マ-12(4)]

## 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もこれを喜んでいる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AC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)]
- 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、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)]

- 12 × 第三者の強迫については、特に相手方を保護する規定はなく、相手方が善意無過失であったとしても、表意者は意思表示を取り消すことができる。[R3マ-12(4)] \* 民法96条2項反対解釈

## 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もので、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が善意無過失であるとしても、売買契約が有効になることはない。[R2マ-12(1)] \* 民法113条
- 10 × 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 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を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 Aがその所有する甲マンションの301号室をBに賃貸し、CがBの賃料支払債務について連帯保証した。Bの賃料支払債務が時効により消滅した場合、Bが時効の利益を放棄しても、Cは自ら賃料支払債務の消滅時効を援用し、保証債務を免れることができる。[R3マ-16(3)]
- 4 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ないで、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)]

- 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ずるのではなく、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。そして、この「当事者」は、消滅時効にあつては、保証人、物上保証人、第三取得者その他権利の消滅について正当な利益を有する者を含む。[R3マ-16(3)] \* 民法145条
- 4 ○ 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)]

- 5 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。
- 6 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)]
- 7 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)]
- 8 管理費を滞納している区分所有者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、管理組合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、時効の更新の効力は生じない。[R3マ-13(3)]
- 9 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)]
- 10 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)]
- 11 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)]
- 12 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、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)]
- 13 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)]
- 14 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)]
- 15 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者Aに対して、内容証明郵便をもって累積している滞納管理費分の支払の請求をした場合には、6ヵ月間の時効の完成猶予の効力が生じるが、その期間中になされた再度の支払の請求には、時効の完成猶予の効力が生じない。[R3マ-13(1)] 【同問題 [H15マ-30(4)] [H22マ-7(1)]】

- 5 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。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。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。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
- 6 ○ 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
- 7 × 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
- 8 ○ 破産手続開始は、時効の完成猶予事由に該当するので、破産債権の届出をすれば、破産手続への参加となり、時効の完成は猶予される。しかし、時効が更新されるのは、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であるから、破産債権が確定したとき(破産法124条3項)にはじめて時効の更新の効力が生じる。[R3マ-13(3)] \* 民法147条1項4号
- 9 × 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
- 10 × 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
- 11 ○ 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
- 12 × 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
- 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。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
- 14 × 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
- 15 ○ 催告があったときは、その時から6箇月を経過するまでの間は、時効は、完成しない。そして、この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。[R3マ-13(1)] \* 民法150条2項

- 16 管理組合が、管理費を滞納している区分所有者Aに対する支払の催告に基づく時効の完成猶予期間を経過した後に、その支払額や支払方法について、あらかじめAと協議を行う旨の合意が書面でなされたときには、その合意から1年を経過した時、協議期間を定めている場合にはその期間を経過した時、当事者の一方から相手方に対して協議の続行を拒絶する通知を書面で送付した場合にはその通知の到達から6ヵ月を経過した時、の最も早い時まで時効の完成猶予が認められる。[R3マ-13(2)]
- 17 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)]
- 18 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)]
- 19 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)]
- 20 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)]
- 21 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)]
- 22 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)]
- 23 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)] 【同問題[H23マ-16(4)]】
- 24 滞納管理費の存在が、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確定した場合には、その時効期間は10年である。[R3マ-13(4)] 【同問題[H22マ-7(3)]】

## 物権～総則

- 1 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が所有権者として登記されたときには、Bは、Cに対して自分が301号室の所有権者であることを主張することができる。[H25マ-12(4)]
- 2 甲マンション102号室を所有するAは、Bとの間で、同室を代金1,000万円でBに売却する旨の契約を結んだ。その後、Aは、Cとの間で、同室を代金1,200万円でCに売却する旨の契約を結んだ。CがBよりも先に代金1,200万円をAに支払った場合であっても、BがCよりも先にAから102号室の引渡しを受けたときは、Bは同室の所有権の移転登記を備えなくても、Cに対し、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。[R3マ-14(1)]
- 3 甲マンション102号室を所有するAは、Bとの間で、同室を代金1,000万円でBに売却する旨の契約を結んだ。その後、Aは、Cとの間で、同室を代金1,200万円でCに売却する旨の契約を結んだ。CがBよりも先にAから102号室の引渡しを受けた場合であっても、Bが同室の所有権の移転登記を備えたときは、Bは、Cに対し、同室の所有権を取得したことを対抗することができる。[R3マ-14(4)]
- 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よりも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号室の所有権者であることを主張することができる。[H25マ-12(3)]
- 5 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)]

- 16 × 催告に基づく時効の完成猶予期間を経過すれば、時効の完成は猶予されず時効が完成するので、その後協議を行う旨の合意がなされたとしても、当該合意には時効の完成猶予の効力は生じない。[R3マ-13(2)] \* 民法151条
- 17 × 管理費及び修繕積立金の支払を「3ヵ月待ってほしい。」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
- 18 × 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
- 19 ○ 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之间においてのみ、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
- 20 ○ 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
- 21 × 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
- 22 × 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
- 23 × 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
- 24 ○ 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。[R3マ-13(4)] \* 民法169条1項

## 物権～総則

- 1 ○ 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
- 2 × 不動産に関する物権の得喪及び変更は、その登記をしなければ、第三者に対抗することができない。つまり、物権を取得した者同士の優劣は、登記を基準に決めるのであり、代金支払や引渡し先後で決めるわけではない。本肢では、結局どちらが先に登記を備えたかで結論が決まることになる。[R3マ-14(1)] \* 民法177条
- 3 ○ 不動産に関する物権の得喪及び変更は、その登記をしなければ、第三者に対抗することができない。したがって、本肢ではBが先に登記を備えているので、Bは、Cに対し、所有権の取得を対抗することができる。[R3マ-14(4)] \* 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 ○ 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は対抗関係ではなく、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