

令和3年度（2021年）受験版

マンション管理士 管理業務主任者 一問一答 過去問集

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 マンションの管理組合法人Aが、マンション管理業者Bとの間で管理委託契約締結の前に、Bが管理業務主任者をして、重要事項の説明をさせ、その後、本件契約を締結した。本件契約を締結したAを代表する理事Cが本件契約締結後に行為能力を喪失したときは、その後、C以外のAの理事によって本件契約が追認されない限り、本件契約は効力を生じない。[H25管-1(ウ)]
- 2 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)]
- 3 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)]
- 4 未成年者が、マンションの専有部分をその区分所有者から賃借した場合は、法定代理人の同意を得ているか否かにかかわらず、当該賃貸借契約を取り消すことができる。[H23管-5(3)]
- 5 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
- 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)]
- 7 成年被後見人が、成年後見人の同意を得て行ったマンションの賃貸借契約は、取り消すことができない。[H23管-5(1)]
- 8 成年被後見人であるAが、その所有するマンションの一住戸甲を第三者に売却した場合に、Aが成年後見人Bの事前の同意を得ていたときは、Aは、甲の売買を取り消すことができない。[R2管-3(1)]
- 9 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)]
- 10 被保佐人が、自己の所有するマンションの専有部分につき大修繕のための請負契約を締結する場合には、保佐人の同意を得る必要はない。[H23管-5(4)]

民法

制限行為能力者

- 1 × 理事が、契約締結時に行為能力を有していれば、契約は有効に成立しているのであり、その後追認する必要はない。[H25管-1(ウ)]
- 2 ○ 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
- 3 ○ 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
- 4 × 未成年者の法定代理人は、同意権を有しているので、未成年者が法定代理人の同意を得て行った賃貸借契約は取り消すことができない。[H23管-5(3)] * 民法5条1項
- 5 1 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
- 6 × 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
- 7 × 成年後見人には、成年被後見人の行為に対する同意権はなく、成年被後見人が、成年後見人の同意を得て行ったとしても、そのマンションの賃貸借契約は、取り消すことができる。* 民法9条
- 8 × 成年後見人は、同意権を有しない。したがって、成年被後見人が、成年後見人の事前の同意を得て行った法律行為であっても、成年被後見人の法律行為は、取り消すことができる。[R2管-3(1)] * 民法9条
- 9 × 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
- 10 × 被保佐人が、新築、改築、増築又は大修繕をするには、その保佐人の同意を得なければならない。[H23管-5(4)] * 民法13条1項8号

- 11 被保佐人であるAが、その所有するマンションの一住戸甲を売却しようとした場合に、保佐人であるEが、Aの利益を害するおそれがないにもかかわらずこれに同意をしないときは、家庭裁判所は、Aの請求により、Eの同意に代わる許可を与えることができる。[R2管-3(4)]【同問題[H17管-1(4)]】
- 12 被保佐人が、保佐人の同意を得ることなく被保佐人が所有するマンションの一住戸を売却した場合、相手方が被保佐人に対し、1箇月以上の期間を定めて、保佐人の追認を得るべき旨の催告をしたときは、相手方がその期間内に追認を得た旨の通知を受けなくても、その行為を保佐人が追認したものとみなされる。[H28管-1(ウ)]
- 13 被保佐人であるAが、保佐人Dの同意を得ることなく、その所有するマンションの一住戸甲を売却した後に、相手方がAに対し、1箇月以上の期間を定めて、Dの追認を得るべき旨の催告をした場合において、Aがその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、Dがその行為を追認したものとみなされる。[R2管-3(3)]
- 14 被保佐人がその所有するマンションの一住戸を売却する際に、自らが行為能力者であることを信じさせるため、被保佐人であることを黙秘していたことが、他の言動などと相まって、相手方を誤信させ、又は誤信を強めたものと認められる場合には、被保佐人はその行為を取り消すことができない。[H28管-1(エ)]
- 15 Aが成年被後見人である場合に、その成年被後見人がAに代わってマンションの区分所有権等を売却するときには、家庭裁判所の許可を得なければならない。[H17管-1(1)]
- 16 成年被後見人が、成年被後見人に代わって、成年被後見人が所有する居住の用に供するマンションの専有部分について抵当権を設定する場合には、家庭裁判所の許可を得なければならない。[H23管-5(2)]【同問題[H17管-1(2)]】
- 17 Aが被保佐人である場合に、家庭裁判所は、Aの請求により、Aのためにマンションの区分所有権等の売買について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。[H17管-1(3)]
- 18 保佐人の請求により、家庭裁判所が被保佐人が所有するマンションの一住戸の売却について当該保佐人に代理権を付与する旨の審判をするには、被保佐人の同意がなければならない。[H28管-1(イ)]

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)]
- 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)]
- 5 土地甲を所有するAが死亡したが、Aには配偶者B、子C、直系尊属の父Dのみがいる。AとCは同乗する飛行機の墜落事故で死亡したが、AとCのどちらが先に死亡したか明らかでない場合は、Dの相続分は2分の1である。[R2管-1(1)]

- 11 ○ 保佐人の同意を得なければならない行為について、保佐人が被保佐人の利益を害するおそれがないにもかかわらず同意をしないときは、家庭裁判所は、被保佐人の請求により、保佐人の同意に代わる許可を与えることができる。[R2管-3(4)] * 民法13条3項
- 12 × 被保佐人の相手方は、被保佐人に対して、1箇月以上の期間を定めて、その期間内にその保佐人の追認を得るべき旨の催告をすることができる。この場合において、その被保佐人がその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、その行為を「取り消した」とみなされる。[H28管-1(ウ)] * 民法20条4項
- 13 × 制限行為能力者の相手方は、被保佐人に対し、1箇月以上の期間を定めて、その期間内にその取り消すことができる行為を追認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、その被保佐人がその期間内にその追認を得た旨の通知を発しないときは、その行為を「取り消した」とみなす。「追認」したものとみなすわけではない。[R2管-3(3)] * 民法20条4項
- 14 ○ 制限行為能力者が行為能力者であることを信じさせるため詐術を用いたときは、その行為を取り消すことができない。本肢のように被保佐人であることを黙秘していたとしても、他の言動などと相まって、相手方を誤信させ、又は誤信を強めたような場合は、「詐術」にあたる(判例)。[H28管-1(エ)] * 民法21条
- 15 ○ 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、「売却」、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。[H17管-1(1)] * 民法859条の3
- 16 ○ 成年後見人は、成年被後見人に代わって、その居住の用に供する建物又はその敷地について、抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならない。[H23管-5(2)] * 民法859条の3
- 17 ○ 家庭裁判所は、本人等一定の者の請求によって、被保佐人のために特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができる。この場合、「本人以外」の者の請求によってこの審判をするには、本人の同意がなければならないが、本肢では本人Aが請求している。[H17管-1(3)] * 民法876条の4第1項
- 18 ○ 家庭裁判所は、一定の者の請求によって、被保佐人のために特定の法律行為について保佐人に代理権を付与する旨の審判をすることができるが、この審判をするには、本人以外の者の請求による場合は、本人の同意がなければならない。[H28管-1(イ)] * 民法876条の4第2項

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 × 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
- 5 × 数人の者が死亡した場合において、そのうちの一人が他の者の死亡後になお生存していたことが明らかでないときは、これらの者は、同時に死亡したものと推定される。本肢では、AとCは同時に死亡したものと推定されるので、相互に相続は生じず、第二順位である直系尊属の父Dが相続するが、その際のDの相続分は、3分の1である。[R2管-1(1)] * 民法32条の2

意思表示

- 1 公序良俗に反する法律行為は、無効である。[H15管-2(ア)]
- 2 AがBにマンションの1室を売却した。A B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)]
- 3 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)]
- 4 マンションの管理組合Aとマンション管理業者Bとの間で管理委託契約が締結された。本件契約がAとBとの通謀虚偽表示に当たる場合であっても、当事者間においては同契約の効力は妨げられない。[H22管-6(ウ)] 【同問題[H15管-2(イ)][H20管-2(2)]】
- 5 甲建物を所有するAが、同建物をBに売却する旨のA B間の契約を締結した。本件契約がA B間の通謀虚偽表示により締結され、移転登記がされた後に、Bが、Cに甲建物を売却する旨の契約をCとの間で締結し、移転登記がされた場合に、Cが、Bとの契約の締結時に、本件契約が通謀虚偽表示によることを知っていたときでも、Aは、本件契約の無効をCに主張することはできない。[H26管-1(2)] 【同問題[H17管-2(2)]】
- 6 売主Aと買主Bが、マンションの一住戸甲の売買契約を締結した。本件契約が、AとBの通謀虚偽表示により締結された場合、甲の所有者と称して、甲を、その事情を知らないCに譲渡したときであっても、AはCに対し、自己の所有権を主張することができる。[H29管-3(1)]
- 7 マンションの管理組合法人Aが、マンション管理業者Bとの間で管理委託契約締結の前に、Bが管理業務主任者をして、重要事項の説明をさせ、その後、本件契約を締結した。本件契約を締結したAを代表する理事Cが、Bを他のマンション管理業者Dであると誤認して本件契約を締結した場合に、Cが誤認したことについて重大な過失がないときは、Aは錯誤を理由に本件契約を取消し又は解除することができる。[H25管-1(エ)]
- 8 マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした。Bの本件取引行為に係る意思表示についてその目的及び取引上の社会通念に照らして重要な部分に錯誤があった場合には、Aは、Cに対してその意思表示の無効を主張することができる。[H28管-2(1)] 【同問題[H15管-2(オ)][H17管-2(4)]】
- 9 売主Aと買主Bが、マンションの一住戸甲の売買契約を締結した。本件契約が、甲とは別の住戸を購入する意思を有していたBの錯誤により締結された場合、Bにその錯誤による本件契約の取消しを主張する意思がなくても、Aは、原則として本件契約の取消しを主張することができる。[H29管-3(4)]
- 10 マンションの管理組合Aの管理者Bとマンション管理業者Cとの間で管理委託契約が締結された。本件契約がB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に基づいて締結された場合には、BがCに対してその認識を表示していないときでも、Bは、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部分に錯誤があることを理由に本件契約の取消しを主張することができる。[H23管-1(4)]
- 11 管理組合法人ではないマンションの管理組合Aの理事長（管理者）Bが、マンション管理業者Cとの間で管理委託契約を締結する場合、Bに本件契約の締結につきその目的及び取引上の社会通念に照らして重要な部分に錯誤があった場合には、Aは本件契約の無効を主張することができるが、ただし、Bに過失があったときには無効を主張することができない。[H24管-1(イ)] 【同問題[H20管-2(1)]】
- 12 甲建物を所有するAが、同建物をBに売却する旨のA B間の契約を締結した。本件契約を締結するに当たり、Bが、甲建物を乙建物であると誤認して買い受けた場合には、Bは、自らが甲建物を乙建物であると思ったことについて重大な過失があるときでも、Bに移転登記がなされていない限り、本件契約の取消しを主張することができる。[H26管-1(4)]
- 13 詐欺による意思表示は、無効である。[H15管-2(ウ)]
- 14 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。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)]
- 15 売主Aと買主Bが、マンションの一住戸甲の売買契約を締結した。本件契約が、Bの詐欺により締結された場合、Aに、それを信じたことに重大な過失があったときでも、Aは、売却の意思表示を取り消すことができる。[H29管-3(3)] 【同問題[H17管-2(1)]】

意思表示

- 1 ○ 公の秩序又は善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。[H15管-2(ア)] * 民法90条
- 2 × 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
- 3 ○ 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
- 4 × 通謀虚偽表示は、当事者間においても無効である。[H22管-6(ウ)] * 民法94条 1 項
- 5 × 虚偽表示による無効は、善意の第三者に対抗することができない。[H26管-1(2)] * 民法94条 2 項
- 6 × 虚偽表示による意思表示の無効は、善意の第三者に対抗することができない。本肢ではCは善意であるから、AはCに対して自己の所有権を主張することはできない。[H29管-3(1)] * 民法94条 2 項
- 7 × 錯誤による意思表示は取り消すことができるのであり、解除することはできない。解除というのは、いったん完全に有効に成立した契約を解消することであり、錯誤による意思表示は、それを取り消せば、最初から無効となるものであるから、いったん有効に成立したものとはいえない。[H25管-1(エ)] * 民法95条 1 項
- 8 × 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部分に錯誤があったときは、「取消し」となるのであって、無効となるわけではない。[H28管-2(1)] * 民法95条 1 項
- 9 × 意思表示は、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、取り消すことができる。これは錯誤による意思表示をした表意者（本問ではB）を保護するためのものであり、表意者が取消しの主張をする意思がないのに、相手方が意思表示の取消しを主張することはできない。[H29管-3(4)] * 民法95条 1 項
- 10 × 本肢はいわゆる動機の錯誤であり、その動機が相手方に表示されていた場合にのみ錯誤による取消しを主張できる。本肢では、BがCに対してその動機を表示していないので、Bは、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部分に錯誤があることを理由に本件契約の取消しを主張することができない。[H23管-1(4)] * 民法95条 2 項
- 11 × 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部分に錯誤があったときは、取り消すことができるが、表意者に「重大な過失」があったときは、表意者は、自らその取消しを主張することができない。以上より、錯誤による意思表示は「無効」ではなく、「取消し」であり、また、表意者に「単なる過失」があったにすぎない場合は「取消し」を主張することができる。[H24管-1(イ)] * 民法95条 1 項・3 項
- 12 × 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部分に錯誤があったときは、取り消すことができるが、表意者に重大な過失があったときは、表意者は、自らその取消しを主張することができない。これは、表意者に移転登記がなされていない場合でも同様である。[H26管-1(4)] * 民法95条 3 項
- 13 × 詐欺による意思表示は、取り消すことができる。[H15管-2(ウ)] * 民法96条 1 項
- 14 ○ 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
- 15 ○ 詐欺による意思表示は、取り消すことができる。この場合に表意者（本問ではA）に重大な過失があったときは、取り消すことができない旨の規定はなく、取り消すことができる。[H29管-3(3)] * 民法96条 1 項

- 16 マンションのA管理組合とBマンション管理業者との間で管理委託契約が締結された。管理委託契約が、第三者CのAに対する詐欺によってなされた場合には、Bは、契約を取り消すことができる。[H20管-2(3)]
- 17 甲建物を所有するAが、同建物をBに売却する旨のA B間の契約を締結した。本件契約がCのAに対する詐欺によって締結された場合に、Bが、本件契約の締結時にその詐欺の事実を知り、又は知ることができたときは、Aは、本件契約を取り消すことができる。[H26管-1(3)]
- 18 マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした。第三者DがBに詐欺を行い、これによりBが本件取引行為に係る意思表示をした場合、Cがその事実を知り、又は知ることができたときに限り、Aはその意思表示を取り消すことができる。[H28管-2(2)]
- 19 強迫による意思表示は、無効である。[H15管-2(エ)]
- 20 A B間の契約の締結に当たり、Aが第三者から強迫を受けた場合には、Aは、その契約締結の意思表示を取り消すことができる。[H17管-2(3)]
- 21 売主Aと買主Bが、マンションの一住戸甲の売買契約を締結した。本件契約が、Bの強迫により締結された場合、Bが、甲を、その事情を知らないDに譲渡したときは、Aは、Bに対する意思表示を取り消したことをDに対抗することができない。[H29管-3(2)]
- 22 マンションの管理組合Aが、管理委託契約を締結しているマンション管理業者Bに対して、郵便により通知したAの意思表示は、その通知がBに到達した時からその効力が生ずるので、その通知の到達前に、Aが当該意思表示を撤回すれば、意思表示の効力は生じない。[H24管-2(1)]
- 23 マンションの管理組合Aが、管理委託契約を締結しているマンション管理業者Bに対して、郵便により、意思表示を通知したAの理事長（管理者）が、通知を発した後に死亡したときであっても、その意思表示の効力は失われない。[H24管-2(2)]
- 24 マンションの管理組合Aが、管理委託契約を締結しているマンション管理業者Bに対して、郵便により、意思表示を通知したAの理事長（管理者）が、通知を発した後に行為能力の制限を受けたときは、その意思表示の効力は失われる。[H24管-2(3)]

代理

- 1 マンションの管理組合法人Aが、マンション管理業者Bとの間で管理委託契約締結の前に、Bが管理業務主任者をして、重要事項の説明をさせ、その後、本件契約を締結した。本件契約の締結前に開催した契約に関する重要事項についての説明会において、本件契約の内容について説明を行う管理業務主任者は、Bの復代理人である。[H25管-1(ア)]
- 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)]
- 3 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)]
- 4 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)]
- 5 AとBとの間で、Aが区分所有する中古マンションについて売買契約を締結した。A B間の売買契約に当たりEがAから当該契約締結の代理権を授与され、EがAを代理してBと契約を締結するためには、EはBに対し、自己がAの代理人である旨を示す必要がある。[H14管-5(3)]
- 6 代理人が、自己が代理人であることを示さないで議決権の行使をした場合に、他の区分所有者が、その代理人が本人である区分所有者のために議決権の行使をしたことを知ることができたときは、その議決権の行使は本人の議決権の行使として効力を生ずる。[H21管-5(2)]
- 7 マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした。Bが、Aのためにすることを示さないでした意思表示は、Cが、BがAのためにすることを知っていたときでも、Bがした意思表示の効果はAに帰属することはない。[H27管-1(1)]
- 8 マンションの管理組合Aとマンション管理業者Bとの間で管理委託契約が締結された。本件契約がAの管理者であるCの錯誤に基づいて締結された場合には、Aは、Cに重大な過失があるときでも、同契約の取消しを主張することができる。[H22管-6(ア)]

- 16 × 詐欺による意思表示は、取り消すことができる。これは、詐欺された者（A）が取り消せるのであり、相手方（B）から契約を取り消せるわけではない。[H20管-2(3)] * 民法96条 1 項
- 17 ○ 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。[H26管-1(3)] * 民法96条 2 項
- 18 ○ 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。なお、本人は、代理人の代理行為の取消権を有する。[H28管-2(2)] * 民法96条 2 項
- 19 × 強迫による意思表示は、取り消すことができる。[H15管-2(エ)] * 民法96条 1 項
- 20 ○ 強迫による意思表示は、取り消すことができる。これは第三者から強迫を受けた場合でも同様である。[H17管-2(3)] * 民法96条 2 項 反対解釈
- 21 × 強迫による意思表示は、取り消すことができる。そして、この取消は善意の第三者に対しても主張することができる。Aは、取消をDに対抗することができる。[H29管-3(2)] * 民法96条 3 項 参照
- 22 ○ 意思表示は、その通知が相手方に到達した時からその効力を生ずる（到達主義）。したがって、通知が相手方に到達するまでは意思表示の効力は生じていないので、到達までに撤回すれば、意思表示の効力は生じない。[H24管-2(1)] * 民法97条 1 項
- 23 ○ 意思表示は、表意者が通知を発した後に死亡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。[H24管-2(2)] * 民法97条 2 項
- 24 × 意思表示は、表意者が通知を発した後に行為能力の制限を受けたときであっても、そのためにその効力を妨げられない。[H24管-2(3)] * 民法97条 2 項

代理

- 1 × 重要事項の説明は、管理業者に義務付けられているものであり、管理業務主任者は管理業者の「代理人」であり、「復代理人」ではない。[H25管-1(ア)] * 民法99条
- 2 × 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)]
- 3 × 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ことで、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)]
- 4 ○ 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
- 5 ○ 代理人がその権限内において行った行為の効果が、本人に対して直接効力が生じるためには、代理人は、本人のためにすることを示して行う必要がある（顕名）。[H14管-5(3)] * 民法99条 1 項
- 6 ○ 代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、自己のためにしたものとみなされるが、相手方（本肢では他の区分所有者）が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、本人のために効果が生じる。[H21管-5(2)] * 民法100条
- 7 × BはAの代理人であるが（区分所有法26条 2 項）、代理人が本人のためにすることを示さないでした意思表示は、自己のためにしたものとみなす。ただし、相手方が、代理人が本人のためにすることを知り、又は知ることができたときは、本人に対して直接にその効力を生ずる。[H27管-1(1)] * 民法100条
- 8 × 管理者は、区分所有者の代理人であるが、代理行為の瑕疵については、代理人について決するものとされているので、管理者に重大な過失があれば、管理組合は錯誤による取消しを主張することはできない。[H22管-6(ア)] * 民法95条 3 項、101条 1 項

- 9 マンションの管理組合Aの管理者Bとマンション管理業者Cとの間で管理委託契約が締結された。本件契約が第三者からのBに対する強迫に基づいて締結された場合、Aは、強迫を理由に本件契約を取り消すことができる。[H23管-1(3)]
- 10 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)]
- 11 Aは、Bに対し、Aが所有するマンションの1住戸甲に抵当権を設定する旨の代理権を授与していた。AがBに代理権を授与した時に、Bが制限行為能力者であった場合は、Bは、代理人となることはできない。[H30管-4(2)] 【同問題[H21管-5(4)]】
- 12 行為能力者であるAが、Cを代理人として、その所有するマンションの一住戸甲を第三者に売却した場合に、代理行為の時にCが被保佐人であったときは、Aは、Cの制限行為能力を理由に、甲の売買を取り消すことができる。[R2管-3(2)] 【同問題[H22管-6(エ)]】
- 13 Aは、Bに対し、Aが所有するマンションの1住戸甲に抵当権を設定する旨の代理権を授与していた。Bは、Aが復代理人の選任について拒否し、かつ、やむを得ない事由がない場合でも、自己の責任で復代理人Dを選任することができる。[H30管-4(3)]
- 14 Aは、Bに対し、Aが所有するマンションの1住戸甲に抵当権を設定する旨の代理権を授与していた。Bがやむを得ない事由により復代理人Eを選任した場合、Eは、Bの名においてBを代理する。[H30管-4(4)]
- 15 Aは、所有するマンションの一住戸甲をBに売却しようと考え、Cとの間で、甲の売却についてCを代理人とする委任契約を締結した。甲の売却について、Cが、Aの許諾を得てDを復代理人に選任した場合、Cは代理権を失わず、CとDの両者がAの代理人となる。[H29管-4(2)]
- 16 マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした。Bが、自己の利益を図るために職務の範囲内の行為をした場合には、Cがそのことを知ることができたときでも、Bがした行為の結果はAに帰属する。[H27管-1(2)]
- 17 甲マンション（以下本問において「甲」という。）の管理組合A（以下本問において「A」という。）と株式会社B（以下本問において「B」という。）との間におけるアからエの各事項のうち、民法の規定によれば、Aの管理者であり、かつ、Bの代表取締役であるC（以下本問において「C」という。）が、Aの事前の許諾を得ることなく行うことができるものはいくつあるか。[H22管-4]

ア Cが、BとAとの間で、甲の補修工事につき請負契約を締結すること。

イ Cが管理者となる前にAとBとの間で有効に成立した管理委託契約に基づいて、Bに委託業務費の支払いをすること。

ウ 甲の電気設備の設置工事につきAとBとの間で請負契約を締結した際に、Cが、AのBに対する同契約に基づく請負代金債務について保証人となること。

エ Cが、BとAとの間で、Bの製造した高性能の防犯カメラを市価の半額でAに販売し、無償で甲への設置工事を行う契約を締結すること。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

- 18 マンションの管理組合Aの管理者Bとマンション管理業者Cとの間で管理委託契約が締結された。Bが、Cの代理人である場合には、Aは、本件契約が効力を生じないことを主張できる。[H23管-1(2)]
- 19 管理組合法人ではないマンションの管理組合Aの理事長（管理者）Bが、マンション管理業者Cとの間で管理委託契約を締結する場合、Bが、Cの代表者である場合には、Bは集会の承認を得なければ本件契約を締結することができない。[H24管-1(ウ)]

- 9 ○ 意思表示の効力が強迫によって影響を受けるべき場合には、その事実の有無は、代理人について決する。そして、第三者の強迫は、相手方の善意・悪意を問わず、取り消すことができる。そして、代理人が行った行為を取り消すことができる場合は、本人が取消権を有するので、Aは強迫を理由に契約を取り消すことができる。[H23管-1(3)] * 民法101条1項、96条2項反対解釈
- 10 ○ 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
- 11 × 制限行為能力者も代理人となることができ、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。[H30管-4(2)] * 民法102条
- 12 × 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。[R2管-3(2)] * 民法102条
- 13 × 本問の代理人Bは、抵当権設定の代理権を授与されているので任意代理人である。そして、任意代理人は、本人の許諾を得たとき、又はやむを得ない事由があるときでなければ、復代理人を選任することができない。本肢は、この要件を満たしていないので、Bは復代理人を選任することはできない。[H30管-4(3)] * 民法104条
- 14 × 復代理人は、その権限内の行為について、「本人」を代表する。したがって、復代理人Eは、Aの名においてAを代理する。[H30管-4(4)] * 民法106条1項
- 15 ○ 復代理人の選任は、代理権の譲渡ではないので、代理人が復代理人を選任したとしても、代理人は代理権を失わず、代理人と復代理人の両方が本人の代理人となる。[H29管-4(2)] * 民法106条
- 16 × 代理人が自己又は第三者の利益を図る目的で代理権の範囲内の行為をした場合において、相手方がその目的を知り、又は知ることができたときは、その行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。したがって、Bがした行為の結果はAに帰属しない。[H27管-1(2)] * 民法107条
- 17 2 ア できない。同一の法律行為については、相手方の代理人となることはできないが（双方代理の禁止）、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。したがって、本人の事前の許諾を得ることなく行うことができるのは、債務の履行ということになる。以上より、補修工事の請負契約を締結することはできない。[H22管-4(ア)] * 民法108条
- イ できる。同一の法律行為については、相手方の代理人となることはできないが（双方代理の禁止）、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。したがって、本人の事前の許諾を得ることなく行うことができるのは、債務の履行ということになる。そして、すでに成立している管理委託契約に基づいて委託業務費の支払いをすることは、債務の履行に該当し、Aの事前の許諾を得ることなく行うことができる。[H22管-4(イ)] * 民法108条
- ウ できる。Cが請負代金債務について保証人となるのは、管理者としての立場ではなく、C個人の立場として保証しているものと考えられるので、双方代理の問題ではなく、利益相反行為にも当たらないものといえる。したがって、Aの事前の許諾を得ることなく行うことができる。なお、保証契約は、主たる債務者の意思に反しても締結することができる。[H22管-4(ウ)] * 民法446条
- エ できない。同一の法律行為については、相手方の代理人となることはできないが（双方代理の禁止）、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。したがって、本人の事前の許諾を得ることなく行うことができるのは、債務の履行ということになる。本肢の防犯カメラの売買及び設置工事の契約を締結するのは、債務の履行ではないので、Aの事前の許諾を得ることなく行うことができない。[H22管-4(エ)] * 民法108条
- 以上より、Aの事前の許諾を得ることなく行うことができるものは、肢イ及びウの2つであり、正解は肢2となる。
- 18 ○ 管理組合の管理者は区分所有者の代理人である（区分所有法26条2項）。したがって、BがCの代理人にもなれば、双方代理となる。そして、同一の法律行為については、当事者双方の代理人となることはできないので、Aは本件契約が効力を生じないことを主張できる。[H23管-1(2)] * 民法108条
- 19 ○ 同一の法律行為については、当事者双方の代理人となることはできないが、本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。したがって、本人の許諾、本肢でいうと集会の承認を得なければBは本件契約を締結することはできない。[H24管-1(ウ)] * 民法110条

- 20 Aは、所有するマンションの一住戸甲をBに売却しようと考え、Cとの間で、甲の売却についてCを代理人とする委任契約を締結した。AB間の売買契約の成立後に、甲についてAからBへの所有権移転登記手続を行う場合、Cは、AとBの双方を代理することができる。[H29管-4(1)]
- 21 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)]
- 22 マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした。Bが、職務の範囲外の行為をした場合において、Cが、Bの職務の範囲外であることを知ることができたときでも、CはBがした行為の結果をAに主張することができる。[H27管-1(4)]
- 23 管理組合法人ではないマンションの管理組合Aの理事長（管理者）Bが、マンション管理業者Cとの間で管理委託契約を締結する場合、Bが、理事長（管理者）に選任された後、後見開始の審判を受け、その後に本件契約を締結した場合であっても、本件契約は有効に成立する。[H24管-1(エ)]
- 24 マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした。Bが、本件取引行為をする前に、補助開始の審判を受けていたときは、Bの代理権は消滅しているので、本件取引行為の効力は生じない。[H28管-2(3)]
- 25 マンションの管理組合Aの管理者Bが、その職務に関し、C会社との間で取引行為をした。Bが管理者を解任された後に本件取引行為をしていたとした場合、Cがその解任の事実を知らず、かつ知らなかったことにつき過失がなかったときでも、本件取引行為の効力は生じない。[H28管-2(4)]
- 26 Aが、代理権を有しないにもかかわらず、管理業者Bの代理人と称して、管理組合Cとの間で管理委託契約を締結した。Aの行為は無権代理行為であり、Bが追認をしても、BC間の管理委託契約が有効となることはない。[H16管-1(1)]
- 27 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)]
- 28 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)]
- 29 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)]
- 30 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)]
- 31 マンションの管理組合Aが、マンション管理業者Bの代理人と称するCとの間で管理委託契約（以下、「本件契約」という。）を締結した。なお、CはBから代理権を与えられていなかったものとする。Bが、本件契約について、Cに対して追認したときは、Cは、当然に本件契約をAに対抗することができる。[H26管-2(1)]
- 32 Aは、所有するマンションの一住戸甲をBに売却しようと考え、Cとの間で、甲の売却についてCを代理人とする委任契約を締結した。AC間の委任契約が解除されCの代理権が消滅した後に、CがAの代理人と称してBに対して甲を売却した場合、売買契約締結の際にCに代理権がないことをBが知っていたときは、Bは、Aに対し相当期間内に当該行為を追認するかどうかの催告をすることができない。[H29管-4(4)]
- 33 マンションの管理組合Aが、マンション管理業者Bの代理人と称するCとの間で管理委託契約を締結した。なお、CはBから代理権を与えられていなかったものとする。Aは、B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が、この場合において、B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みなす。[H26管-2(2)]

- 20 ○ 同一の法律行為については、当事者双方の代理人となること（双方代理）はできないが、債務の履行については、双方代理も認められる。本肢の所有権移転登記手続は、この債務の履行に該当する。[H29管-4(1)] * 民法108条
- 21 × 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
- 22 × BはAの代理人であるが（区分所有法26条2項）、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、本人は代理人が相手方との間でした行為について、その責任を負う。ただし、第三者が、代理人が代理権を与えられていないことを知り、又は過失によって知らなかったときは、この限りでない。[H27管-1(4)] * 民法110条
- 23 × 管理者は、区分所有者の代理人であり、代理権は代理人が後見開始の審判を受けると消滅するので、本件契約は有効に成立しない。[H24管-1(エ)] * 民法111条1項2号
- 24 × 代理人が後見開始の審判を受けた場合には、代理権は消滅するが、補助開始の審判を受けた場合には、代理権は消滅しない。[H28管-2(3)] * 民法111条1項2号
- 25 × 代理権の消滅は、善意無過失の第三者に対抗することができない。したがって、本件取引行為の効力は生ずる。[H28管-2(4)] * 民法112条
- 26 × 代理権を有しない者が他人の代理人としてした契約でも、本人がその追認をすれば、本人に対して効力を生じる。[H16管-1(1)] * 民法113条1項
- 27 × 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
- 28 × 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
- 29 × 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
- 30 × 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
- 31 × 無権代理行為の追認は、相手方に対してしなければ、その相手方に対抗することができない。ただし、相手方がその事実を知ったときは、この限りでない。したがって、無権代理人Cに対して追認したとしても、相手方Aが追認の事実を知らないときは、追認の事実を対抗できないので、「当然に」本件契約が有効になるわけではない。[H26管-2(1)] * 民法113条2項
- 32 × 代理権を有しない者が他人の代理人として契約した場合において、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、相手方の善意・悪意を問題としておらず、悪意の相手方も催告権を有する。[H29管-4(4)] * 民法114条
- 33 ○ 無権代理行為の相手方は、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。[H26管-2(2)] * 民法114条