

2004 マンション管理士・管理業務主任者

# 基礎知識 復習問題

---

～ 法令 ～

(区分所有法、被災マンション法、  
建替え円滑化法、不動産登記法)

れっく LEC 東京リーガルマインド

## 【区分所有法】

### No. 1

区分所有権とは、一棟の建物の中で構造上区分された数個の部分として、独立して建物としての用途に供することができるものを目的とする所有権をいう。

### No. 2

数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は区分所有権の目的とならない。

### No. 3

敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

### No. 4

庭、通路、広場、駐車場、テニスコート、附属施設の敷地等、建物及び法定敷地と一体として管理又は使用をする土地を規約敷地とするためには、法定敷地と必ず隣接していなければならない。

×  
必ずしも隣接している必要はない。

### No. 5

建物が所在する土地が建物の一部の滅失により法定敷地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる。

### No. 6

建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で定めた場合に限り建物の敷地となる。

×  
当然に、規約敷地となったものとみなされる(みなし規約敷地)。

No. 7

専有部分は、構造上の独立性と利用上の独立性を備えていることが必要である。

No. 8

専有部分とすることができる建物の部分は、用途が住居の場合に限られる。

×  
必ずしも住居に限らず、店舗、事務所、倉庫等の用途に供する場合でもよい。

No. 9

一戸の専有部分を数人で共有することもできる。

No. 10

一部共用部分以外の共用部分については、規約により、一部の区分所有者の共有に属すると定めることができない。

×  
管理所有として認められる。

No. 11

一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属し、規約により、区分所有者全員の共有に属すると定めることはできない。

×  
前半は正しいが、後半が誤り。管理所有の一形態として、全員の共有に属すると定めることもできる。

No. 12

区分所有権を取得した者は、専有部分について所有権移転登記を受けたとしても、共用部分についての所有権移転登記を受けなければ、共用部分については、第三者にその権利を対抗することができない。

×  
専有部分について登記を備えれば、共用部分についての所有権を対抗することができる。

No. 13

共用部分の共有関係については、規約で別段の定めをすることができるが、管理者による管理所有の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることができない。

No. 14

区分所有者は、共用部分をその持分に従って使用することができる。

× 区分所有者は、共用部分をその「用法」に従って使用することができる。

No. 15

各区分所有者の共用部分に関する持分は、規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合による。

No. 16

各区分所有者の床面積は、規約に別段の定めがない限り、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積による。

× 壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による(内のり計算)。

No. 17

共用部分の保存行為とは、共用部分の滅失又は損壊を防ぎ、その現状を維持するための行為をいい、これについては、管理者のみが行うことができる。

× 管理者の他、各区分所有者も単独ですることができる。

No. 18

共用部分の管理に関する事項は、原則として、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。

× 区分所有者および議決権の各過半数で決する(普通決議)。

No. 19

共用部分の管理に関する事項については、規約で別段の定めができ、これが専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときであっても、その専有部分の所有者の承諾を得る必要はない。

× 専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾を得る必要がある。

No. 20

共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。

No. 21

共用部分に対する共有者の共有持分は、原則としてその有する専有部分と分離して単独で処分することができるが、区分所有法に別段の定めがある場合には、分離して単独で処分することができない。

×  
原則と例外が逆である。原則は単独処分禁止であり、区分所有法に別段の定めがある場合に限り単独処分が許される。

No. 22

敷地利用権が数人で有する所有権の場合、区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる。

×  
原則と例外が逆である。原則は分離処分禁止であり、規約に別段の定めがある場合に限り分離処分が許される。

No. 23

専有部分とその専有部分に係る敷地利用権との分離処分の禁止に違反する専有部分又はその敷地利用権の処分は無効であるが、分離処分できない旨の登記がなされた後の処分の場合を除き、その無効は善意の相手方に主張することができない。

No. 24

敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

No. 25

区分所有者又は占有者が共同の利益に反する行為をした場合、又はそのおそれがある場合には、他の各区分所有者は、行為の停止等の請求をすることができるが、訴訟を提起する場合にも、各区分所有者が単独で行うことができる。

×  
訴訟を提起する場合には、集会の決議（普通決議）を要する。

No . 26

共同の利益に反する行為による共同生活上の障害が著しい場合、他の区分所有者は集会の決議に基づき、訴えをもって、相当の期間、当該区分所有者による専有部分等の使用の禁止を請求することができるが、この使用禁止の請求は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による集会の決議によらなければならない。

×  
使用禁止請求は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議が必要である。

No . 27

共同の利益に反する行為により区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によっては共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

No . 28

占有者の共同の利益に反する行為により区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によっては共同生活の維持を図ることが困難であるときは、訴えをもって、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。この場合、占有者及び当該専有部分の区分所有者に対し、弁明する機会を与える必要がある。

×  
区分所有者に対して弁明の機会を与える必要はない(判例)。

No . 29

管理組合は、区分所有者の特定承継人に対し、前区分所有者の滞納管理費を請求することはできるが、その遅延損害金を請求することはできない。

×  
滞納管理費だけでなく、その遅延損害金も請求することができる。

No . 30

管理組合は、区分所有者の相続人に対し、被相続人である前区分所有者の滞納管理費とその遅延損害金を請求することができる。

No. 31

建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定される。

No. 32

区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者(以下、「占有者」とする。)は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し、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。

No. 33

占有者は、専有部分について専ら住居として使用すべき旨の規約又は集会の決議がある場合、その専有部分を事務所として使用することができない。

No. 34

占有者は、専有部分を使用する以上、共用部分の管理費を支払う義務を負う。

×  
管理費は区分所有者が支払うべきものであり、占有者に支払義務はない。

No. 35

占有者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、その集会に出席して、その議題につき意見を述べることができ、また議決権を行使することもできる。

×  
占有者には、意見陳述権はあるが、議決権を行使する権利まではない。

No. 36

管理者は、必ず集会の決議によって選任されなければならない。

×  
選任について、規約に別段の定めがある場合には、集会決議は不要である。

No. 37

管理者については、規約に別段の定めがない限り、集会の特別決議がなければ、解任することができない。

×  
管理者の選任、解任は、規約に別段の定めがない限り、集会の普通決議により行う。

No. 38

各区分所有者は、管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、訴えをもって、管理者の解任を請求することができる。

No. 39

管理組合が法人化されていない場合、当該管理組合には、必ず管理者を置かなければならない。

×  
管理者の設置は任意である。

No. 40

管理者は、集会の決議がなければ共用部分の保存行為をすることができない。

×  
管理者は、単独で保存行為をすることができる。

No. 41

管理者は共用部分並びに当該建物の敷地及び附属施設を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約に定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

No. 42

管理者は、共用部分についての損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領について、区分所有者を代理する。

No. 43

管理者は、その職務に関し区分所有者を代理する権限を有し、その代理権に加えた制限は、そのことについて善意・悪意を問わず、第三者に対抗することができる。

×  
善意の第三者には、対抗することができない。

No . 44

管理者は、区分所有者のために規約、集会議事録、書面決議における合意書面を保管する義務を負うとともに、その保管場所について、建物の見やすい場所に掲示しなければならない。

No . 45

管理者の権利及び義務については、区分所有法及び規約に定めるもののほか民法の委任に関する規定に従う。

No . 46

管理者は、少なくとも年1回一定の時期に集会において、事務に関する報告を行わなければならないが、区分所有者全員の合意があるときは、集会において、事務に関する報告があったものとみなされる。

×  
前半は正しいが、後半は誤り。このような規定は存しない。

No . 47

管理組合は、区分所有者又は占有者が2人以上存在する場合に、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、法人となる旨・その名称・事務所を定め、かつ、登記をすることによって法人となる。

×  
占有者の数は、管理組合の法人化の要件ではない。

No . 48

管理組合法人は、管理組合法人名義で不動産登記をすることができる。

No . 49

管理組合法人は、建物の全部の滅失、建物に専有部分がなくなったこと又は集会の決議があった場合に解散する。

No. 50

管理組合法人は、理事を置かなければならないが、監事は必ずしも置く必要はない。

×  
管理組合法人においては、理事・監事とも設置が義務付けられている。

No. 51

管理組合法人において、ある理事と管理組合法人との利益が相反する事項についても、当該理事が管理組合法人を代表する。

×  
この場合には、監事が管理組合法人を代表する。

No. 52

規約の改正は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によるが、規約で、区分所有者の定数は、過半数まで減ずることができる。

×  
この定数を規約で変更することはできない。

No. 53

規約の設定、変更等の議案に関し、特別の影響を受ける区分所有者がいる場合については、当該区分所有者の承諾が必要である。

No. 54

最初に建物の専有部分の全部を所有する者が、附属の建物を共用部分とする規約を定める場合は、公正証書により設定することができる。

No. 55

最初に建物の専有部分の全部を所有する者が、公正証書による規約設定をした場合にも、事後的に集会の特別決議を経なければ、その効力は失われる。

×  
公正証書による規約は、それだけで有効な規約として成立し、その後集会決議を経る必要はない。

No . 56

区分所有法又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。

No . 57

規約について利害関係人の閲覧請求があった場合、規約の保管者は、これに必ず応じなければならない。

×  
正当な理由がある場合は拒むことができる。

No . 58

区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。

No . 59

管理者がいない場合は、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。

No . 60

集会の招集通知は、建替え決議を除くほか、会日より少なくとも1週間前に発しなればならず、この期間を規約で短縮することはできない。

×  
この期間を規約で、伸縮することができる。

No . 61

集会の招集通知は、専有部分が数人の共有に属する場合で共有者が議決権を行使すべき者を定めていないときは、招集者が任意に選択する共有者の1名に対してすれば足りる。

No . 62

区分所有者が管理者に対して集会の招集通知を受けるべき場所を通知していなかった場合には、その区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあてて通知すれば足りる。

No . 63

規約を変更することを目的として集会を開催するときは、招集通知に、会議の目的たる事項のみを記載すれば足りる。

×  
議案の要領をも通知しなくてはならない。

No . 64

管理者は、規約に定めのない限り、集会の議長となることができない。

×  
原則として、管理者または集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

No . 65

区分所有法又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があったときは、書面又は電磁的方法による決議があったものとみなされる。

No . 66

規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生じるが、占有者には生じない。

×  
占有者にも、建物・その敷地・附属施設の使用方法につき、効力が生じる。

No . 67

議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者又は占有者の2人がこれに署名押印しなければならない。

×  
占有者は署名押印をする者に含まれない。

No . 68

集会における代理人による議決権の行使の場合、規約に別段の定めがない限り、代理人の資格は限定されない。

No . 69

集会の議事録の作成は、集会出席者全員の同意があった場合には省略することができる。

×  
集会の議事録の作成は、省略することができない。

No . 70

建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失（小規模滅失）したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。

No . 71

小規模滅失の場合を除く建物の一部が滅失（大規模滅失）したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができ、規約でこの定数を過半数に減じることができる。

×  
規約で、この定数を変更することはできない。

No . 72

大規模滅失の復旧決議の日から1週間を経過したときは、買取指定者が指定された場合を除き、決議賛成者以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

×  
復旧決議の日から2週間経過したときである。

No . 73

大規模滅失後3ヵ月以内に復旧決議又は建替え決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

×  
この買取請求ができるのは、大規模滅失後6ヵ月以内に復旧決議または建替え決議がないときである。

No . 74

集会においては、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（建替え決議）をすることができる。

×  
建替え決議の定数は、区分所有者および議決権の各5分の4以上である。

No. 75

建替え決議に賛成した各区分所有者等又は買受指定者は、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で買い取るべきことを請求することができる。

×  
売り渡すべきことを請求することができる。

No. 76

建替え決議を会議の目的とする集会を招集するときの集会の招集通知は、当該集会の会日より少なくとも2ヵ月前に発しなければならない。また、当該集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1週間前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

×  
説明会は建替え決議の集会の会日より少なくとも1ヵ月前までに開催しなければならない。

No. 77

「団地」が成立するためには、一区画内に数棟の建物があること、かつ、その区画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が必要である。

No. 78

団地の規約の設定、変更又は廃止は、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による団地の集会の決議とする。

No. 79

団地管理組合が、団地内の区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の全部を管理することとした場合、各区分所有建物の管理組合は消滅する。

×  
この場合であっても、各区分所有建物の管理組合と団地管理組合は並存する。

No. 80

団地内建物の一部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合は、当該団地内建物について、一括建替え決議をすることができる。

×  
一括建替え決議の要件として、団地内建物がすべて専有部分のある建物でなければならない。

No. 81

団地内建物の一部について、当該建物の復旧及び区分所有者の共同利益に反する行為者に対する措置に関する集会の決議は、団地管理組合の集会においてすることができる。

×  
当該決議は、団地管理組合ですることとはできず、当該建物の管理組合で決議する。

### 【被災マンション法】

No. 1

地震によってマンションが全壊した場合には、常に被災マンション法が適用され、この法律に基づきマンションを再建することができる。

×  
当該地震が、政令で定められた災害でない場合には、被災マンション法の適用はない。

No. 2

被災マンション法に基づく再建の集会は、議決権の5分の1以上を有する敷地共有者等が招集することができる。

No. 3

再建の集会において、敷地共有者等が各自行使する議決権は、敷地共有持分等の価格の割合による。

No. 4

再建の集会においては、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数で、滅失した区分所有建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議をすることができる。

## 【建替え円滑法】

No. 1

マンションの建替えは、必ずマンション建替え円滑化法に基づいて行なわなければならない。

×  
必ずしも、マンション建替え円滑化法に基づいて行なわなくてもよい。

No. 2

マンション建替え円滑化法というマンションの建替えとは、現に存するマンションを除却するとともに、当該マンションの敷地のみならず新たに建築することをいい、これに隣接する土地にマンションを新たに建築する場合は含まない。

×  
当該マンションの敷地のみならず、これに隣接する土地を含む。

No. 3

建替え決議に基づかなくても、マンション建替組合を設立して、建替えを行うことができる。

×  
マンション建替組合は、建替え決議を前提とする。

No. 4

マンションの区分所有者又はその同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該マンションについてマンション建替事業を施行することができる。

No. 5

マンション建替組合には、法人と非法人とがある。

×  
マンション建替組合は、法人のみである。

No. 6

マンション建替組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、公益法人等とみなされる。

No. 7

マンション建替組合を設立するには、建替え合意者の4分の3以上の同意（同意した者の区分所有法第38条の議決権の合計が、建替え合意者の同条の議決権の合計の4分の3以上となる場合に限る。）を得なければならない。

No. 8

マンション建替組合を設立するには、建替え合意者が3人以上共同してしなければならない。

×  
建替え合意者は5人以上共同してしなければならない。

No. 9

マンション建替組合は、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となった場合を除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

No. 10

マンション建替え組合を設立するには、都道府県知事の許可が必要である。

×  
必要なのは、都道府県知事の認可である。

No. 11

マンション建替組合には、役員として、理事3人以上及び監事2人以上を置き、さらに、理事の互選により理事長1人を置く。

No. 12

マンション建替組合の設立認可の公告があった後においては、区分所有権などの権利を持つ者は、これらの権利を処分するときは、施行者の承認を得なければならない。

×  
承認が必要となるのは、権利変換手続開始の登記の後である。

No. 13

権利変換計画について、都道府県知事の認可の申請をしようとするときは、マンション建替組合は、原則として、総会で組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上の賛成を必要とする。

### 【不動産登記法】

No. 1

所有権移転登記の抹消は、乙区事項欄に記載される。

×  
甲区事項欄に記載される。

No. 2

抵当権の登記名義人の表示変更登記は、甲区事項欄に記載される。

×  
所有権以外の権利の登記であるから、乙区事項欄に記載される。

No. 3

マンションの登記用紙は、一棟の建物全体についての表題部のほか、専有部分ごとに、それぞれ表題部、甲区、乙区が設けられる。

No. 4

規約共用部分となった専有部分の表題部には、「規約共用部分」たる旨の登記がなされる。

No. 5

共用部分たる旨の登記は、申請書にその旨を定めたる規約を証する書面を添付して、申請しなければならない。

No. 6

建物の新築・滅失等があった場合は、3ヵ月以内に表示に関する登記を申請しなければならない。

×  
3ヵ月以内ではなく、1ヵ月以内である。

No. 7

権利に関する登記には、当事者に申請義務が課されている。

×  
当事者に申請  
義務は課されて  
いない。

No. 8

区分建物については、最初の所有者（分譲業者）がすべての専有部分の表示の登記について、一括してこれを申請をしなければならない。

No. 9

区分所有建物については、建物の表題部に記載された所有者（分譲業者など）の証明書によって、その者から所有権を取得したことを証する者も、所有権保存の登記を申請することができる。