

2004 マンション管理士・管理業務主任者

基礎知識 復習問題

～ 規約その他法令～

(標準管理規約、民法、宅地建物取引業法、
住宅の品質確保の促進等に関する法律)

れっく LEC 東京リーガルマインド

【マンション標準管理規約】

No. 1

規約は、必ず標準管理規約を採用し、これに従ってマンションの規約を作成しなければならない。

×
採用するかどうかは任意である。

No. 2

標準管理規約には、単棟型・団地型・複合用途型の3種類がある。

No. 3

標準管理規約の目的は、管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することである。

No. 4

区分所有者は、同居する者に対しては、規約及び総会の決議を遵守させる必要はない。

×
同居する者(配偶者、子など)に対しても、遵守させる義務がある。

No. 5

占有者は、対象物件のすべてにつき、区分所有者がこの規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

×
占有者は、対象物件の使用方法につき、区分所有者と同一の義務を負う。

No. 6

標準管理規約では、壁、床、天井等については、境界部分のうち躯体部分は共用部分であるが、上塗り部分など躯体部分以外の部分は専有部分の範囲に含まれない。

×
含まれる

No. 7

玄関扉については、錠及び外部塗装部分も含め、すべて専有部分としている。

×
錠および内部塗装部分を専有部分としている。

No . 8

共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施する。

(H16 改正)

No . 9

廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室は共用部分であるが、バルコニー及びベランダは専有部分である。

×
バルコニーおよびベランダも共用部分である。

No . 10

共有持分の割合の基準となる面積は、区分所有法では、壁芯計算（界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法）により、標準管理規約では、内の内り計算（壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の面積を算出する方法）によっている。

×
区分所有法では、内の内り計算であり、標準管理規約では、壁芯計算である。

No . 11

区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

No . 12

区分所有者は、住戸を他の区分所有者又は第三者に貸与することは禁止されている。

×
住戸を他の区分所有者または第三者に貸与することは禁止されていない。

No . 13

専有部分に関しては、区分所有法では、用途に特に制限はないが、標準管理規約では、専ら住宅として使用するものとされている。

No . 14

マンションの敷地の一部又は共用部分であるが、通常は特定の区分所有者だけが使用している部分を「専用使用部分」といい、この部分を使用する権利を「専用使用权」という。

No. 15

一階に面する庭について専用使用権を有している者でも、管理組合に専用使用料を納入する必要はない。

×
管理組合に専用使用料を納入しなければならない。

No. 16

管理組合と駐車場使用契約を締結し、駐車場を使用している者は、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。

No. 17

区分所有者がその所有する専有部分を他人に譲渡すると、駐車場使用契約はその者に承継される。

×
他人に譲渡すると、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

No. 18

区分所有者は、一定の専有部分の修繕等をする場合、あらかじめ設計図等を添付した申請書を理事長に提出して、書面による承認を受けなければならない。

No. 19

理事長は、修繕等について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、総会の決議を経なければならない。

×
総会の決議を経るのではなく、理事会の決議を経なければならない。

No. 20

区分所有者は、専有部分の修繕等について理事長の承認があったときでも、総会の決議を経なければ、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができない。

×
総会の決議は不要である。

No. 21

長期修繕計画の作成又は変更に関する業務は、管理組合の業務の1つであるが、建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務は、管理組合の業務ではない。

×
建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務も、管理組合の業務である。
(H16改正)

No . 22

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を書面により管理組合に届け出なければならない。

No . 23

理事長は、区分所有法上の管理者であるので、必ずしも現に居住する組合員でなくともよい。

No . 24

監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を理事会に報告しなければならない。

No . 25

監事は、理事会に出席することはできるが、意見を述べることはできない。

No . 26

理事長は、通常総会を、毎年1回新会計年度開始以後2ヵ月以内に招集しなければならない。

No . 27

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の1週間前（会議の目的が建替え決議であるときは2ヵ月前）までに、会議の日時、場所及び目的を示して、組合員に通知を発しなければならない。

No . 28

総会に出席して意見を述べることができる占有者に対し、総会の招集者は、招集通知を当該占有者に発しなければならない。

×
理事長は、現に居住する組合員のうちから総会で選任され、理事長は、これらの理事の互選により選任される。

×
理事会に報告するのではなく、総会に報告しなければならない。

×
意見を述べることができる。

×
会議を開く日の2週間前(建替え決議を除く)までに招集通知を発しなければならない。
(H16改正)

×
総会の招集者は、通知を発する必要はなく、通知の内容を所定の掲示場所に、掲示しなければならない。

No. 29

組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくはその組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者でなければならない。

No. 30

総会の議事は、出席組合員総数及び議決権の過半数で決する。

×
総会の議事は、「出席組合員の議決権」の過半数を基準として決する。

No. 31

管理組合の会計における収入は、管理費等及び使用料によるものとし、その支出は管理費等及び使用料の規定に定めるところにより諸費用に充当する。

No. 32

収支予算を変更しようとするときは、理事長は、単独でこれをすることができる。

×
理事長が単独ですることはできず、その案を臨時総会に提出し、その承認を得なければならない。

No. 33

管理費等及び使用料の徴収は、組合員が各自開設する預金口座から管理組合の預金口座に自動振替する方法による。

No. 34

組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができる。

×
返還請求・分割請求をすることはできない。

No. 35

収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、管理組合は、各組合員に対して、各組合員の共用部分の持分に応じた算出した割合によって、返還することができる。

×
管理費の余剰は、翌年度における管理費に充当する。

No. 36

管理組合は、修繕積立金を取り崩すことができる事項にあたる業務を行うため必要な範囲内において、借入れをする場合、理事会の決議を経なければならない。

×
理事会の決議ではなく、総会の決議を経なければならない。

No. 37

管理組合は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

No. 38

建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に要する費用は、管理費から支出される。

×
修繕積立金から支出される。
(H16改正)

No. 39

管理組合は、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

(H16改正)

No. 40

委託業務費及び専門的知識を有する者の活用に要する費用は、修繕積立金から支出される。

×
通常の管理に要する経費として、管理費から支出される。
(H16改正)

No. 41

理事長は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させることができる。

×
理事長ではなく、理事会である。
(H16改正)

No. 42

管理組合が消滅する場合、その残余財産については、各区分所有者の共用部分の共有持分割合に応じて各区分所有者に帰属する。

(H16改正)

【民法】

No. 1

各共有者は、共有物の全体につき、その持分に応じた使用をすることができる。

No. 2

共有物の第三者への売却は、各共有者の持分価格の過半数の賛成で行う。

×
変更行為に該当するので、共有者の全員の同意が必要である。

No. 3

共有者が自己の共有持分を第三者に売却するには、共有者の全員の同意が必要である。

×
各共有者が単独ですることができる。

No. 4

各共有者は、原則として、いつでも自由に共有物の分割を請求することができる。

No. 5

共有者の1人が、相続人なくして死亡して特別縁故者（内縁の妻など）に対する財産分与もなされない場合や、持分を放棄した場合には、その持分は国庫に属する。

×
持分は他の共有者に属する。

No. 6

契約の成立には、原則として、当事者の意思表示の合致に加え、契約書の作成が必要である。

×
原則として、契約成立に契約書は不要である（諾成契約）。

No. 7

契約は、当事者の意思表示の合致がなかったとしても、契約書が存在すれば、原則として有効に成立したものとみなされる。

×
当事者の意思表示の合致は、契約成立の要件である。

No . 8

契約は、すべて意思表示の合致のみで成立し、目的物の引渡しを成立の条件とする契約は認められない。

×
要物契約では、目的物の引渡し
が契約の成立の
条件とされる。

No . 9

契約が成立すれば、すべて相当の対価を支払う義務を生じ、対価を支払わない契約は認められない。

×
贈与などの無
償契約という類
型がある。

No . 10

売買契約は、有償契約である。

No . 11

賃貸借契約は、要物契約である。

×
賃貸借契約は
諾成契約である。

No . 12

同時履行の抗弁権とは、双務契約における両債務の対価的依存関係にもとづき、両当事者は、公平の見地から、相手方が履行の提供をするまでは、自分の債務を履行しないと主張できる権利のことをいう。

No . 13

Aが、B所有の建物をCに売却する契約をCと締結した場合、あらかじめBの承諾を得ていなければ、当該売買契約は無効となる。

×
他人の物の売
買も、A C間の契
約としては有効
である。

No . 14

売買契約の当事者は、自己の債務の提供をしていなくても、相手方が履行期に履行をしなかった場合には、常に債務不履行責任を追及できる。

×
自己の債務を
提供していない
と、原則として、
相手方の債務不
履行責任を追及
することができ
ない。

No. 15

売買の目的物に隠れた瑕疵があった場合、買主が売買契約締結時に当該瑕疵を知っていたときであっても、契約の目的を達成できないときには、買主は、当該契約の解除をすることができる。

×
買主が契約締結時に、当該瑕疵について「善意・無過失」であることが必要である。

No. 16

売主に瑕疵担保責任が認められる場合、買主は売主に対して、当該瑕疵の修補請求を当然にすることができる。

×
瑕疵担保責任の内容に、瑕疵修補請求は含まれない。

No. 17

売買の瑕疵担保責任の追及ができるのは、買主が契約を締結してから1年以内である。

×
買主が「瑕疵の存在を知ったときから1年以内」である。

No. 18

売買契約において、「売主は瑕疵担保責任を負わない」旨の特約は、買主にとって不利な特約なので無効となる。

×
このような特約も原則として「有効」である。

No. 19

賃貸人は、目的物に対する通常の修繕義務を負う。

No. 20

賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人はこれを拒むことができない。

No. 21

賃貸借契約において、賃借人が支払った必要費は、直ちに（費用の支出と同時に）償還請求することはできず、賃貸借契約の終了の際に償還請求することができる。

×
必要費は、賃貸借契約の終了をまたずに直ちに償還請求することができる。

No. 22

事前の通知をしないで必要費を支出した場合、賃借人は、その償還を請求することができない。

×
事前の通知をしないで支出した場合でも、賃借人は、その償還を請求することができる。

No. 23

賃貸借契約において、賃借人が支払った有益費は、直ちに（費用の支出と同時に）償還請求することはできず、賃貸借契約の終了の際に償還請求をすることができる。

No. 24

有益費の償還においては、有益費の支出によって目的物の価格が増加した額又は支出された費用のどちらかを、賃借人が選択して償還する。

×
選択するのは「賃借人」である。

No. 25

区分所有建物の専有部分の賃借人Aが、当該専有部分の所有者である賃貸人Bに無断で当該専有部分を第三者Cに転貸し、Cが居住を開始した場合、Bは、原則として、AB間の賃貸借契約を解除することができる。

No. 26

借地借家法の借地に関する規定は、「建物所有を目的とした地上権又は土地の賃借権」に適用される。

No. 27

借地借家法上、賃借人（借家人や借地権者）に不利な特約は、原則として無効である。

No. 28

借地借家法上、借地権はその登記がなければ、第三者に対抗することができない。

×
借地権は借地上の建物の登記があれば対抗することができる。

No. 29

借地借家法上、長期の定期借地権は、契約時に書面によって30年以上の期間を定めなければならない。

×
長期の定期借地権は、50年以上の期間を定めなければならない。

No. 30

受任者は、受任した事務を処理した場合には、特約がなくとも報酬を請求することができる。

×
特約がない限り報酬請求をすることができない。

No. 31

受任者は、報酬を支払う特約をしていない場合であっても、善良な管理者の注意をもって事務を処理しなければならない。

No. 32

委任者が負担すべき事務処理に必要な費用については、額が明確に決まるまでは支払う必要がないので、受任者の請求の有無を問わず、委任契約が終了した後に支払えばよい。

×
受任者の請求により、前払いする義務を負う。

No. 33

受任者は、委任者からの請求があれば、委任事務の処理状況を報告しなければならない、これを故意に怠れば債務不履行責任を追及されることがある。

No. 34

委任契約は、受任者が死亡した場合には終了するが、委任者が死亡しても終了しない。

×
委任者が死亡した場合にも終了する。

No. 35

委任契約は、委任者・受任者のいずれからでも、特別の理由なくとも自由に契約を解除することができる。

No. 36

目的物の引渡しを要する請負契約においては、原則として、仕事の完成と報酬の支払いが同時履行の関係にある。

×
報酬の支払いと同時履行となるのは、「目的物の引渡し」である。

No . 37

請負人は、原則として、報酬の全額の支払いを受けるまで、仕事を完成させる必要はない。

×
請負契約は、仕事完成が先履行の契約である。

No . 38

A が建設業者 B に請け負わせて木造住宅を建築した場合、引き渡された住宅に瑕疵があり、契約をした目的を達成することができないときは、A は当該請負契約を解除することができる。

×
土地の工作物の請負契約は、完成後の解除はすることができない。

No . 39

A が建設業者 B に請け負わせて木造住宅を建築したが、引き渡された住宅に瑕疵があることを理由として、A が瑕疵の修補を請求した場合には、損害賠償の請求をすることはできない。

×
損害賠償請求は、瑕疵の修補に代えて請求することもでき、または瑕疵の修補と同時に請求することもできる。

No . 40

民法上の制限能力者とは、成年被後見人、被保佐人、被補助人の三者である。

×
これに未成年者が加わる。

No . 41

成年被後見人とは、精神上的障害により事理を弁識する能力が著しく不十分である者で、家庭裁判所から「後見開始の審判」を受けた者である。

×
成年被後見人は、精神上的障害により事理を弁識する能力を「欠く常況」にある者である。

No . 42

詐欺による意思表示は、無効である。

×
詐欺による意思表示は、取り消すことができるものとなる。

No . 43

詐欺による契約の取消しは、善意の第三者に対抗できない。

No . 44

強迫による契約は、取り消すことができる。

No . 45

強迫による契約の取消しは、善意の第三者に対抗することができない。

×
強迫による契約の取消しは、善意・悪意を問わず第三者に対抗することができる。

No . 46

制限能力者は、代理人となることができない。

×
代理人は能力者である必要はない。

No . 47

代理人が顕名をしなかった場合には、当該代理が有効となることはない。

×
相手方が悪意または有過失の場合には、有効な代理となる。

No . 48

無権代理人の行った契約の効果は、原則として、本人に帰属しない。

No . 49

債務者が債務不履行に基づく責任を追及されるのは、債務者自身に故意又は過失があった場合に限られ、債務者が使用する職員や従業員に故意又は過失があった場合には、債務不履行責任を追及されることはない。

×
債務者が使用する職員や従業員に故意または過失があった場合には、債務者自身の故意・過失と同視される。

No . 50

債務不履行責任が生じるのは、目的物の全部が履行することができなくなった場合か、全部の履行が遅れている場合に限られ、一部の履行ができなくなった場合や、一部の履行が遅れているだけに過ぎない場合に生じることはない。

×
履行に関して不完全履行という類型がある。

No . 51

特別の事情によって生じた損害でも、当事者がその事情を予見し、又は、予見することができたときは、債権者はその賠償の請求を債務者にすることができる。

No . 52

金銭債務においては、債務者は期日に債務の履行をしなければ、たとえ不可抗力であっても履行遅滞の責任を負う。

No . 53

当事者間で損害賠償の予定額を定めている場合、裁判所は、その賠償額を増減することができない。

No . 54

保証契約は、債務者と保証人との契約である。

×
保証契約は、債権者と保証人との契約である。

No . 55

保証契約は、主たる債務者の意思に反して結ぶことはできない。

×
保証契約は、主たる債務者の意思に反しても結ぶことができる。

No . 56

制限能力者は、保証契約の保証人となることは一切できない。

×
債務者が法律上または契約上、保証人を立てる義務を負う場合以外は、保証人の資格に制限はない。

No . 57

売買契約における売主のための保証人は、保証契約の当事者の意思により、売主の債務不履行により契約が解除された場合における原状回復義務についても、保証する責任を負う。

No . 58

保証において、主たる債務が消滅すると、保証債務も消滅する。

No . 59

主たる債務の内容が軽くなっても、保証債務の内容は軽くない。

×
主たる債務の内容が軽くなると、保証債務の内容も軽くなる(付従性)。

No . 60

主たる債務に対する債権が移転しても、それに伴い保証債務は移転しない。

×
「随伴性」により移転する。

No . 61

債権者 X が主たる債務者 Y に催告した上で保証人（連帯保証人ではない） Z に請求してきた場合、Z が Y に弁済の資力があり、強制執行が容易にできる、ということを証明すれば、X はまず Y の財産について執行しなければならない。これを「催告の抗弁権」という。

×
これは「検索の抗弁権」である。

No . 62

抵当権の成立には、抵当権設定契約の契約書の作成は必要ないが、設定登記が必要となる。

×
登記は成立要件ではなく、對抗要件である。

No . 63

A が自己の所有する専有部分に B のために抵当権を設定した場合、A は、B の承諾を得ることなく当該専有部分を使用することができるが、売却する場合には、事前に B の承諾を得なければならない。

×
売却する場合であっても、B の承諾は不要である。

No . 64

Y が X から 1,000 万円借り、その債務の担保として 1,000 万円相当の家屋に抵当権を設定した後、500 万円を弁済した場合、X の債権は 500 万円となる。これに伴って、抵当権の及ぶ範囲は、家屋の 500 万円の部分に縮減される。

×
抵当権の効力の「不可分性」から、残額全てを返済してもらうまで、家屋全体にその効力が及ぶ。

No . 65

借地上の建物に抵当権を設定した場合、抵当権の効力は、その敷地の賃借権等の借地権にも及ぶ。

No . 66

債務不履行に基づく損害賠償を請求することができる場合には、不法行為に基づく損害賠償を請求することはできない。

×
所定の要件を満たせば、不法行為に基づく損害賠償を請求することもできる。

No . 67

管理業者は、自らが雇用している管理員が、その業務の執行につき第三者に対して損害を加え、被害者にその損害を賠償した場合、加害者たる管理員に対して求償をすることはできない。

×
使用者責任を果たした使用者は、被用者たる管理員に求償することができる。

No . 68

マンションの欠陥によって漏水をしたが、その瑕疵が専有部分にある場合、欠陥につき過失のない区分所有者は、損害賠償責任を免れる。

×
工作物の設置・保存の瑕疵が原因で損害が発生した場合、過失の有無を問わず、所有者は損害賠償責任を負う。

No . 69

債権は、常に5年で時効により消滅する。

×
一般の債権の消滅時効は、10年である。

No . 70

確定期限ある債務は、その弁済期の到来を債務者が知ったときから消滅時効が進行する。

×
弁済期が到来したときから時効が進行する。

No . 71

定期給付金債権の消滅時効期間は、5年である。

No . 72

不法行為に基づく損害賠償請求権は、損害又は加害者を知ったときから3年、又は不法行為時から20年で消滅する。

×
不法行為に基づく損害賠償請求権は、「および」加害者を知ったときから3年、または不法行為時から20年で消滅する。

No . 73

消滅時効は、債務者の承諾によってのみ中断する。

×
請求、差押・仮差押・仮処分も中断事由である。

No . 74

催告は時効を中断するが、催告後 1 年以内に裁判上の請求などをしなければ、中断の効力は消滅する。

×
催告後 6 ヶ月以内に裁判上の請求などをしなければ、中断の効力は消滅する。

No . 75

一度催告をした後、6 ヶ月内に再び催告し、その後 6 ヶ月内にまた催告するというように催告を繰り返せば、中断の効力が生じる。

×
一度催告した後、6 ヶ月以内にまた催告しても、その効力はない。

No . 76

時効の効力は、その起算日に遡る。

No . 77

時効期間が経過したのに、債務者が気付かないで弁済をしてしまった場合は、その後、債務者は時効の援用をして、債務の消滅を主張できる。

×
時効期間が経過したのに、債務者が気付かないで弁済をしてしまった場合は、時効の援用をすることはできない。

No . 78

時効が完成する前に時効利益の放棄をすることは許されない。

【宅地建物取引業法】

No. 1

新築マンションの売却依頼を受けた宅地建物取引業者は、買主となろうとする者に対し、管理委託契約のうち管理事務の内容及びその実施方法を宅地建物取引業法第 35 条の重要事項として説明（以下「説明」とする。）する必要はない。

No. 2

新築マンションの売却依頼を受けた宅地建物取引業者は、買主となろうとする者に対し、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときであっても、その内容を説明する必要はない。

×
その内容を説明しなければならない。

No. 3

マンションの賃貸の契約を媒介する宅地建物取引業者は、賃借人になろうとする者に対し、専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときであっても、その内容を説明する必要はない。

×
その内容を説明しなければならない。

No. 4

マンションの賃貸の契約を媒介する宅地建物取引業者は、賃借人になろうとする者に対し、その敷地の一部を特定の者のみに使用を許す旨の規約の定めがあるときであっても、その内容を説明する必要はない。

No. 5

新築マンションの売買で、規約中の管理組合の役員に関する定めについて、説明しなかったことは、宅地建物取引業法の規定に違反する。

×
規約中の管理組合の役員に関する定めについては、重要事項の説明の内容とされていない。

No. 6

新築マンションの売買の契約を媒介する宅地建物取引業者は、買主になろうとする者に対し、一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容を説明しなければならない。

No. 7

新築マンションの売却依頼を受けた宅地建物取引業者は、買主となろうとする者に対し、一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときでも、その内容を説明する必要はない。

×
当該内容は、説明事項である。

No. 8

新築マンションの売買で、規約は案しかできていなかったため、契約成立後に説明することは、宅地建物取引業法の規定に違反する。

No. 9

中古マンションの売買で、修繕積立金は売買契約書に記載したので、重要事項説明書には記載しなかったときは、宅地建物取引業法の規定に違反しない。

×
この場合でも、当該事項は重要事項説明書に記載しなければならない。

No. 10

マンションの賃貸の契約を媒介する宅地建物取引業者は、賃借人になろうとする者に対し、通常の利用料の額を説明する必要がある。

×
当該事項は、賃貸の場合には、説明する必要はない。

No. 11

マンションの賃貸を媒介する宅建業者は、賃借人になろうとする者に対し、当該建物の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名及び住所を説明する必要がある。

×
重要事項の説明は物件を取得または賃借しようとする者に対して行う必要がある。賃借人になろうとする者に対して説明する必要はない。

No. 12

宅地建物取引業者が売主となり、宅地建物取引業者でない者が買主となるマンションの売買契約において、「買主は、売主の過失による瑕疵があった場合にのみ、損害賠償請求をすることができる」旨の特約は有効である。

×
買主に不利な特約として、無効とされる。

No . 13

宅地建物取引業者であるAが売主として、自己の所有するマンションについて、宅地建物取引業者であるBと売買契約を締結した場合に、A B間の売買契約が、瑕疵担保責任について民法に規定するものよりBに不利となる特約をしたときは、その特約は無効である。

×
宅建業者相互間の取引については、自ら売主制限の規定は適用されない。よって、当該特約は、無効とはならない。

No . 14

宅地建物取引業者でない買主Aが、売主である宅地建物取引業者Bから甲マンションの一室を購入する場合に、「本件契約は1割の値引きをしたので、Bは瑕疵担保責任を負わない」旨の特約をしたときは、この特約は無効である。

No . 15

宅地建物取引業者が売主となり、宅地建物取引業者でない者が買主となる中古マンションの売買契約において、「売主は、買主からの瑕疵の修補の請求には応じない」旨の特約は無効である。

×
民法上、瑕疵修補請求権は定められていない。したがって、買主に不利とはいえないので、当該特約は、有効である。

No . 16

宅地建物取引業者が売主となり、宅地建物取引業者でない者が買主となるマンションの売買契約において、「買主は、瑕疵の修補の請求を物件引渡しの日から2年間行うことができるが、解除は売主が認めるときに限りできる」旨の特約は無効である。

No . 17

宅地建物取引業者が売主となり、宅地建物取引業者でない者が買主となるマンションの売買契約において、「売主は、物件の引渡しの日から1年間のみ瑕疵担保責任を負う」旨の特約をした場合、売主は、買主に対し、買主が瑕疵を知った時から1年間、瑕疵担保責任を負うことになる。

【住宅の品質確保の促進等に関する法律】

No. 1

平成 12 年 1 月 1 日に締結されていた請負契約又は売買契約であっても、品確法が施行された平成 12 年 4 月 1 日に発見された瑕疵については、同法上の責任を負わなければならない。

×
平成 12 年 4 月 1 日以降に締結された請負契約または売買契約についてのみ適用される。

No. 2

中古マンションについては、品確法 88 条に規定する瑕疵担保責任の特例の適用がない。

No. 3

品確法の対象とする「新築住宅」とは、一戸建て住宅だけでなく、マンションもこれに含まれる。

No. 4

品確法に規定する瑕疵担保責任の特例の適用がある新築住宅とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもので、建設工事の完了の日から起算して 1 年を経過していないものをいう。

No. 5

住宅店舗複合用途型マンションである場合、店舗としてのみ使用する専有部分についても、品確法 88 条に規定する瑕疵担保責任の規定の適用がある。

×
店舗としてのみ使用する専有部分には、適用がない。

No. 6

品確法によれば、新築住宅の請負契約又は売買契約における瑕疵担保責任の期間は、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については、引渡しの中から 2 年間とされている。

×
品確法に規定する瑕疵担保責任の期間は、原則として、引渡しの中から 10 年間とされている。

No. 7

新築マンションの一室を購入した後に台所の戸棚の不具合が発見された場合、売買契約締結後 10 年以内であっても、買主は、売主に対し、品確法 88 条に規定する瑕疵修補請求をすることができない。

No. 8

新築住宅の瑕疵について、請負契約の場合は、売買契約と異なり、その契約の解除をすることができない。

No. 9

新築マンションの売主が負う瑕疵担保責任は、当事者間の合意があっても期間を 20 年間に延長することができない。

×
20 年間に延長
することができ
る。

No. 10

新築マンションの売買契約において売主が負う瑕疵担保責任の内容は、当事者間の合意があっても、瑕疵修補請求及び損害賠償の請求に限ることはできない。

No. 11

品確法が適用される売買契約についても、宅地建物取引業法第 40 条（瑕疵担保責任についての特約の制限）の規定が適用され得る。

No. 12

建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅について、建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争が生じた場合、当該紛争の当事者は、国土交通大臣に当該紛争のあつせん、調停及び仲裁を申請することができる。

×
「指定住宅紛争
処理機関」に対
し、当該紛争のあ
つせん、調停およ
び仲裁を申請す
ることができる。

No. 13

住宅性能評価の制度は、新築住宅だけでなく、既存の住宅にも適用される。