

平成14年度
管理業務主任者試験問題

平成14年12月1日

次の注意事項をよく読んでから、始めてください。

(注意)

- 1 これは試験問題です。問題は、1 ページから28ページまで50問です。
- 2 試験の開始の合図と同時に、問題のページ数を確認してください。もし落丁や乱丁があった場合は、ただちに試験監督員に申し出てください。
- 3 解答は、別紙の解答用紙に記入してください。
- 4 答は、各問題とも1つだけです。2つ以上の解答をしたもの、判読が困難なものは、正解としません。
解答は、解答用紙の注意事項をよく読み、所定の要領で記入してください。
- 5 問題中の法令に関する部分は、平成14年4月1日現在施行されている規定に基づいて出題されています。

【問 1】 マンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するものをいう。以下同じ。）の管理委託契約に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 マンションの管理委託契約は、契約当事者双方に債権債務が生じるから双務契約であり、また、一定の業務の対価として報酬が支払われるから有償契約である。
- 2 マンションの管理委託契約に基づく業務のうち、法律行為以外の事務の委託に関する業務について、民法の委任の規定が準用されることはない。
- 3 マンションの管理委託契約に基づく業務には、一般には準委任契約の性質を有する業務と、請負契約の性質を有する業務とがある。
- 4 マンションの管理委託契約に基づく業務のうち、契約当事者の一方が一定の仕事の完成を目的とし、他方がその仕事の結果に対して報酬を支払うことを契約の内容としている業務は、請負契約の性質を有している。

【問 2】 契約上の金銭債権の消滅時効に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 契約上の金銭債権についての時効期間が経過したときに、当該債権は、時効の利益を受ける者の時効の援用があってはじめて消滅する。
- 2 契約上の金銭債権についての消滅時効の起算日は、契約の締結日であり、当該債権の弁済日ではない。
- 3 契約上の金銭債権について、債務者が、債権者から金銭の支払いの催告を受け、支払う旨の返答をしただけでは消滅時効は中断しない。
- 4 契約上の金銭債権のうち、年又はこれより短い時期をもって定めている定期給付債権の消滅時効期間は、3年である。

【問 3】 マンションの専有部分が共有されている場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンションの専有部分の各共有者は、当該専有部分について分割請求をすることはできない。
- 2 マンションの専有部分の各共有者の持分は、均一でなければならない。
- 3 マンションの専有部分の各共有者は、自己の持分を他の共有者の承諾を得ることなく第三者に譲渡することができる。
- 4 マンションの専有部分の変更については、共有者の4分の3以上の賛成によって決せられる。

【問 4】 債務不履行に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 債務不履行を理由とする損害賠償請求が認められるためには、債務不履行について債務者に帰責事由があることが必要である。
- 2 債務不履行を理由とする損害賠償請求において、当事者はあらかじめ損害賠償の額を定めておくことはできない。
- 3 債務不履行を理由に契約を解除した場合において、債権者は併せて損害賠償請求をすることができる。
- 4 債務不履行を理由とする損害賠償請求において、特別事情によって生じた損害についても当事者が予見可能なものについては賠償請求をすることができる。

【問 5】 AとB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する場合に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 Aのマンションについて、Cのために抵当権が設定されていたときは、AからBへの売却に当たりCの承諾が必要である。
- 2 Aのマンションについて、AからDに対して賃貸がなされていたときは、AからBへの売却に当たりDの承諾が必要である。
- 3 AB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。
- 4 AB間の売買契約が有効に成立するためには、AからBへの所有権の移転登記が必要である。

【問 6】 中高層共同住宅標準管理委託契約書（昭和57年住宅宅地審議会答申。以下「標準管理委託契約書」という。）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合は、組合員がその専有部分を第三者に貸与したときは、管理委託契約を締結している管理会社に対し、速やかにその旨を書面をもって通知しなければならない。
- 2 管理会社は、管理の受託をしているマンションについて、滅失、き損、瑕疵等の事実を知った場合においては管理組合に対し、速やかにその状況を通知しなければならない。
- 3 管理会社は、受託している業務を行うため必要があるときは、組合員の専有部分に立ち入ることができるが、防災等のため緊急を要するときを除き、あらかじめその旨を当該組合員又は当該専有部分の占有者に通知し、その承諾を得なければならない。
- 4 管理会社は、設備管理業務の一部を第三者に再委託することはできるが、当該業務の全部を第三者に再委託することはできない。

【問 7】 標準管理委託契約書における事務管理業務の定めに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 標準管理委託契約書は、水道料、冷暖房料、給湯料等の精算方法について、あらかじめ管理会社と管理組合とが協議することと定めている。
- 2 標準管理委託契約書は、未収納金の徴収方法について、管理会社が未収納者に対し、支払期限後に電話又は自宅訪問により支払の督促を行うことは定めているが、督促状による督促の方法は定めていない。
- 3 標準管理委託契約書は、管理組合の会計帳簿、請求書、領収書等の管理について、管理会社は、これらの帳簿等を3年間保管しなければならないと定めている。
- 4 標準管理委託契約書は、管理組合の予算案作成の補助について、管理会社は、管理組合の総会の前までに予算案の素案を作成し、管理組合に提出しなければならないと定めている。

【問 8】 標準管理委託契約書は、管理会社が委託業務を行うため必要とする費用のうち、その負担方法が定額で、かつ精算を伴わない費用（以下本問において「定額管理費」という。）を、管理組合が管理会社に対し、毎月支払うものと定めているが、その定めに関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 標準管理委託契約書は、定額管理費の支払期日について、毎月末日までにその翌月分を支払うものと定めている。
- 2 標準管理委託契約書は、定額管理費を支払うべき期間が1月に満たない場合は、日割計算を行うものと定めている。
- 3 標準管理委託契約書は、契約期間中の定額管理費の額の見直しについて、管理組合及び管理会社が協議して定めるものとしている。
- 4 標準管理委託契約書は、管理組合が定額管理費の支払を遅延した場合には、年率5パーセントの損害金を管理会社に対し支払うものと定めている。

【問 9】 管理費の滞納に対する対策及び法的手続について、管理業務主任者（マンション管理適正化法第2条第9号に規定するものをいう。以下同じ。）が管理者等（マンション管理適正化法第2条第4号に規定するものをいう。以下同じ。）に対して説明した次のア～オのうち、不適切なもののみを組合せはどれか。

- ア 初めての滞納であっても、速やかに督促を行うことが妥当でしょう。
- イ 文書で督促する場合、内容証明郵便でも普通郵便でも、将来訴訟になったときの証拠の価値は同じですから、あえて内容証明郵便にする必要はないでしょう。
- ウ 30万円以下の金額であれば、少額訴訟制度（民事訴訟法（平成8年法律第109号）の「少額訴訟に関する特則」）を利用でき、訴えられた滞納者もこの制度による手続を拒否することはできません。
- エ 支払督促の申立ては、滞納者の住所地の簡易裁判所に行い、通常の訴訟に比べ簡単な手続ですが、裁判所の支払督促について、送達後2週間以内にその滞納者から督促異議の申立てがなされれば、支払督促はその督促異議の限度で効力を失ってしまいます。
- オ 通常の訴訟を提起する方法がありますが、滞納者が行方不明の場合は、その訴えを提起することはできません。

- 1 ア、イ、エ
- 2 イ、ウ、オ
- 3 イ、エ、オ
- 4 ウ、エ、オ

【問 10】 マンションの管理費の支払義務を負う者に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 専有部分について賃貸借契約が締結され、その旨の通知が管理組合に対してなされた場合は、通知が到達した日の翌日から賃借人が管理費の支払義務を負うことになる。
- 2 専有部分について賃貸借契約が締結され、当該賃貸借契約において、管理費の支払義務を負う者を賃借人と約定で定めた場合は、賃貸人である区分所有者は、当該約定をもって管理組合に対抗することができる。
- 3 区分所有者が破産宣告を受けたときは、当該区分所有者は、宣告の日の翌日以降の管理費の支払義務を免れる。
- 4 専有部分の売買契約によって、区分所有権を取得した買主は、売主が滞納していた管理費の支払義務を承継するが、売主の支払義務も存続する。

【問 11】 管理組合が徴収した管理費及び特別修繕費に関する次の記述のうち、中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）（昭和57年住宅宅地審議会答申。以下「標準管理規約」という。）によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 管理費と特別修繕費は、いずれも敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるものであるので、区分して経理する必要はない。
- 2 管理費と特別修繕費は、いずれも敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるものであるが、管理組合の理事会の決議があれば他の用途にも充てることができる。
- 3 管理費は、区分所有者全員の利益のための役員活動費に充てることができる。
- 4 特別修繕費は、修繕積立金として積み立てられるが、管理費の滞納により通常の管理に要する経費が不足する場合は、理事会の決議により当該経費に流用できる。

【問 12】 管理組合が徴収する管理費及び特別修繕費（以下本問において「管理費等」という。）に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 管理組合に納付した管理費等について、管理組合が当該組合員からの返還請求を認めること。
- 2 管理費等の徴収方法について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により徴収すること。
- 3 管理費等の額を、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出すること。
- 4 組合員が納付すべき管理費等を期日までに納付しない場合に、管理組合が未払金額について遅延損害金を請求すること。

【問 13】 管理組合の会計に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 毎会計年度の収支決算案は、監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。
- 2 収支決算の結果、管理費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における管理費に充当する。
- 3 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不足を生じた場合、必要な範囲内において、理事会の決議により借入れをすることができる。
- 4 通常総会において承認された収支予算を変更しようとするときは、その変更案について臨時総会の承認を得なければならない。

【問 14】 管理組合の活動における以下の取引に関し、次の記述のうち平成14年3月分の仕訳として正しいものはどれか。ただし、この管理組合の会計年度は、4月1日から翌年の3月31日までとし、期中の取引において、企業会計原則に基づき厳格に発生主義の原則によって経理しているものとする。

(取引)

管理会社から平成14年4月5日に、平成14年3月分の次の費用の請求があり、平成14年4月25日に普通預金から支払った。

特別清掃費	30万円
小修繕費	18万円

(単位：円)

1	(借方)		(貸方)	
	特別清掃費	300,000	普通預金	480,000
	小修繕費	180,000		

2	(借方)		(貸方)	
	特別清掃費	300,000	未払金	480,000
	小修繕費	180,000		

3	(借方)		(貸方)	
	普通預金	480,000	特別清掃費	300,000
			小修繕費	180,000

4	(借方)		(貸方)	
	未払金	480,000	特別清掃費	300,000
			小修繕費	180,000

【問 15】 管理組合の税務に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 管理組合の収入のうち管理費及び修繕積立金は、消費税の課税対象外であるが、組合員からのマンション敷地内の駐車場収入は、消費税の課税対象となる。
- 2 管理組合は、消費税法（昭和63年法律第108号）上、公益法人と同様に取扱われるため、消費税の納税義務者とはならない。
- 3 管理組合が、組合員以外の第三者に敷地内の駐車場を賃貸した場合の収入は、消費税の課税対象となる。
- 4 管理組合の管理費及び修繕積立金の預貯金に対する受取利息には、消費税が課される。

【問 16】 建築基準法（昭和25年法律第201号）第8条第2項に基づく建築物の維持保全に関する準則又は計画の作成に関し必要な指針（昭和60年建設省告示第606号）によれば、計画に掲げる項目とされているものは、次のア～エのうち、いくつあるか。

- ア 建築物の利用計画
- イ 点検
- ウ 建築物の建替え方針
- エ 資金計画

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 17】 建築基準法第2条の用語の定義に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要な部分を除く。
- 2 大規模の修繕とは、建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。
- 3 設計図書とは、建築物、その敷地又は一定の工作物に関する工事用の図面（現寸図その他これに類するものを除く。）及び仕様書をいう。
- 4 建築物とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）をいい、建築設備を含まない。

【問 18】 マンションの昇降機の維持・運行管理及び定期検査に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 建築基準法によれば、建築基準法第12条第2項の特定行政庁が指定する昇降機の定期検査の報告の時期は、原則としておおむね6月から1年までの間隔をおいて特定行政庁が定めるものとされている。
- 2 建築基準法によれば、建築基準法第12条第2項の特定行政庁が指定する昇降機の定期検査項目については、昇降機の種類、用途、構造等に応じて特定行政庁がこれを定めるものとされている。
- 3 建築基準法には、昇降機の運行管理について詳細な規定がある。
- 4 建築基準法によれば、昇降機について定期的に検査をする資格を有する者を、建築設備検査資格者という。

【問 19】 消防法（昭和23年法律第186号）で定める「消防用設備等」に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- 1 消防の用に供する設備には、消火設備、警報設備及び避難設備がある。
- 2 消防用水には、防火水槽又はこれに代わる貯水池その他の用水がある。
- 3 消火活動上必要な施設には、排煙設備、連結散水設備、連結送水管、非常コンセント設備及び無線通信補助設備がある。
- 4 避難設備には、避難器具、誘導灯、誘導標識及び自動火災報知設備がある。

【問 20】 マンションの給水設備に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 飲料水用の給水タンクを建築物の内部、屋上又は最下階の床下に設ける場合は、外部から給水タンクの天井、底又は周壁の保守点検を容易かつ安全に行うことができるように設けなければならない。
- 2 飲料水用の給水タンクを建築物の内部、屋上又は最下階の床下に設ける場合は、内部が常時加圧される構造のもの及び有効容量が2 m³未満のものを除き、ほこりその他衛生上有害なものが入らない構造の通気のための装置を有効に設けなければならない。
- 3 飲料水用の給水タンクを建築物の内部、屋上又は最下階の床下に設ける場合は、外部から内部の保守点検を容易かつ安全に行うことができる小規模なもの及び天井がふたを兼ねるものを除き、直径50cm以上の円が内接することができるマンホールを設けなければならない。
- 4 建築物に設ける給水管については、構造耐力上主要な部分を貫通して配管する場合、建築物の構造耐力上支障を生じないように設置しなければならない。

【問 21】 マンションの排水設備に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 給水タンクの水抜管及びオーバーフロー管は、排水管に直接連結してはならない。
- 2 排水槽（排水を一時的に滞留させるための槽をいう。）の底の勾配は、吸い込みピットに向かって15分の1以上10分の1以下とする等内部の保守点検を容易かつ安全に行うことができる構造としなければならない。
- 3 排水トラップは、排水管内の臭気、衛生害虫の移動を有効に防止するため、二重に設けることが望ましい。
- 4 通気管は、配管内の空気が屋内に漏れることを防止する装置を設けた場合を除き、直接外気に衛生上有効に開放しなければならない。

【問 22】 建築設備に関する次の記述のうち、建築基準法によれば、誤っているものはどれか。

- 1 居室には、一定の換気設備を設けた場合を除いて、換気のための窓その他の開口部を設け、その換気に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、30分の1以上としなければならない。
- 2 建築物（換気設備を設けるべき調理室等を除く。）に設ける自然換気設備において、給気口は、居室の天井の高さの2分の1以下の高さの位置に設け、常時外気に開放された構造としなければならない。
- 3 3階以上の階を共同住宅の用途に供する建築物の住戸に設けるガスせん（バルコニーその他漏れたガスが滞留しない場所に設けるものを除く。以下同じ。）を、国土交通大臣が定める基準に適合する構造とした場合には、ガス漏れを検知し、警報する設備（以下「ガス漏れ警報設備」という。）を設ける必要はない。
- 4 3階以上の階を共同住宅の用途に供する建築物の住戸に設けるガスせんの構造が、国土交通大臣の定める基準に適合しない場合に設けるガス漏れ警報設備は、警報部に通電している旨の表示灯が設けられていなければならない。

【問 23】 避雷設備に関する次の記述のうち、建築基準法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 高さ20mをこえる建築物には、周囲の状況のいかんにかかわらず、有効に避雷設備を設けなければならない。
- 2 避雷設備は、建築物の高さ20mをこえる部分を雷撃から保護するように設けなければならない。
- 3 避雷設備の構造は、雷撃によって生ずる電流を建築物に被害を及ぼすことなく安全に地中に流すことができるものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものでなければならない。
- 4 避雷設備の構造は、雨水等により腐食のおそれのある部分にあつては、腐食しにくい材料を用いるか、又は有効な腐食防止のための措置を講じたものでなければならない。

【問 24】 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 この法律は、阪神・淡路大震災を契機として制定された。
- 2 マンションを耐震改修しようとする者は、建築物の耐震改修の計画について所管行政庁に認定を申請できる。
- 3 所管行政庁の認定の対象となる建築物の耐震改修の計画には、構造耐力上主要な部分を含むが、建築設備は含まない。
- 4 建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けている建築物（以下本問において「既存不適格建築物」という。）について、耐震改修の計画の認定を受けて当該計画に基づき大規模な修繕を行う場合には、当該工事後になお耐震関係規定以外の建築基準法等の規定に適合しない場合にも、引き続き既存不適格建築物と認められる。

【問 25】 建築構造に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 耐震壁は、主として鉛直荷重を負担する。
- 2 柱には、一般に圧縮力、曲げモーメント及びせん断力が作用する。
- 3 同一の建築物では、支持杭と摩擦杭の混用は避けるべきである。
- 4 梁には大梁と小梁があり、一般に小梁の支える床荷重は、大梁に伝達される。

【問 26】 コンクリートに関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 コンクリートの組成は一般にセメント、水及び混和材料からなり、製法及び成形が容易で、圧縮強度性状及び耐久性に優れている。
- 2 一般に普通コンクリートより比重の小さいものを総称して軽量コンクリートといい、断熱効果が大きく、間仕切り壁などに用いられる。
- 3 コンクリートやモルタルの性質を改良するための材料を総称して混和材料という。
- 4 内部に多量の小気泡を含ませて作った多孔質のコンクリートを気泡コンクリートといい、軽量で断熱性に優れている。

【問 27】 建物の劣化現象に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 タイルの浮きとは、タイルとモルタルの境界面の接着が不良となりすき間が生じ、部分的に分離した状態をいう。
- 2 コンクリートの中性化とは、コンクリートが、空気中の炭酸ガスなどの作用によって酸性を失って中性に近づくことであり、中性化すると鉄筋類への防錆^{せい}効果を失う。
- 3 白華^{はっか}とは、石材、コンクリート及びレンガ目地^{めじ}などの表面に浸出して結晶化した白い物質で、エフロレッセンスとも呼ばれている。
- 4 錆^{さび}とは、酸素を含む水や湿気と、それに接する金属との化合により生成されるもので、鉄の場合は赤錆が一般的である。

【問 28】 マンションの維持管理及び点検に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

- 1 建築基準法第8条により、建築物の所有者等に維持管理の義務が課せられている建築物には、マンションは含まれない。
- 2 消防法で定める消防用設備等の点検の結果報告は、マンションにおいては5年に1回行うものとされている。
- 3 浄化槽法（昭和58年法律第43号）によれば、浄化槽管理者は、環境省令で定めるところにより、2年に1回、浄化槽の保守点検及び浄化槽の清掃をしなければならない。
- 4 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）によれば、もっぱら居住の用に供する建築物の給水施設の維持管理については、同法の適用は受けない。

【問 29】 マンションの長期修繕計画に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。

- 1 昇降機の保守契約をフルメンテナンス契約とした場合でも、長期修繕計画に昇降機の交換費用を見込んでおくことが望ましい。
- 2 長期修繕計画の見直しに当たっての各部位の工事時期は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）で定める耐用年数表に基づいて計画することが望ましい。
- 3 長期修繕計画の作成の決議は、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）の規定によれば、規約に別段の定めがない限り、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が必要である。
- 4 長期修繕計画は、計画策定時に予測した工事費の変動が見込まれない限り、計画内容を見直す必要はない。

【問 30】 マンションの大規模修繕に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

- 1 大規模修繕工事を実施するに際し、マンションの組合員間の合意形成を容易に行うため、工事仕様、工事価格、工事業者の選定について客観的判断材料となる建物及び設備についての調査及び診断を実施することが望ましい。
- 2 建物のタイル外壁及びモルタル塗り外壁の定期的な仕上診断は、肉眼や双眼鏡の利用により目視で判断する外観目視診断の方法により行い、パールハンマーやテストハンマーにより外壁を打撃し、その打音により判断する打撃診断の方法は通常行わない。
- 3 大規模修繕の目的は、外壁の剥落防止等安全の確保及び鉄部塗装や防水の更新等機能回復などであるが、バリアフリー対策その他居住性や機能の向上など改良の要素を加味していることがある。
- 4 建物の劣化には、雨水や空気中の炭酸ガス等の化学的要因又は継続使用による減耗などによる物理的劣化、建物の建設後の技術の向上や法的規制の変化により当初設置された機器が陳腐化してしまう機能的劣化及び社会的要求水準や要求内容が変化したことによって生じる社会的劣化がある。

【問 31】 共用部分に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 一団地内の土地又は附属施設たる建物は、規約により団地共用部分とすることができる。
- 2 建物の附属物は共用部分に属し、専有部分に属することはない。
- 3 専有部分以外の建物の部分が、共用部分であるとは限らない。
- 4 規約共用部分とは、専有部分とすることができる建物の部分及び附属の建物で、規約により共用部分としたものをいう。

【問 32】 敷地利用権に関する次の記述のうち、区分所有法及び不動産登記法（明治32年法律第24号）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、原則としてその有する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。
- 2 敷地利用権は敷地権として専有部分の登記簿に表示されるので、登記されない敷地利用権はない。
- 3 敷地利用権に対する区分所有者の持分割合については、区分所有法に直接の定めがない。
- 4 敷地利用権の対象となるものには、区分所有建物が所在する土地のほか、その土地と一体として管理又は使用する土地で規約に定めたものがある。

【問 33】 管理者に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 管理者は、規約、集会議事録、集会決議に代わる区分所有者全員の合意書を保管する義務がある。
- 2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理するので、この代理権に制限を加えることはできない。
- 3 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、株式会社を管理者に選任することができる。
- 4 管理者が、必ず集会における議長になるとは限らない。

【問 34】 集会において次の事項を決議する場合、区分所有法の規定によれば、議案の要領の通知を要しないものはどれか。

- 1 マンションの階段室をエレベーター室に改造する工事をすること。
- 2 議決権を、各区分所有者の所有する住戸数に応じて有するという規約の内容を、各区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合に応じて有するという内容に変更すること。
- 3 徴収する修繕積立金の額を現在の1.5倍に値上げすること。
- 4 マンションを建て替えること。

【問 35】 あるマンションの管理規約の定めに関する次の記述のうち、区分所有法の規定に違反するものはどれか。

- 1 共用部分の変更は、組合員総数の過半数及び議決権総数の4分の3以上の多数による集会の決議で決する。
- 2 理事は、現に居住する組合員及びその組合員と同居する親族のうちから、監事は、組合員以外の税理士、公認会計士等の有資格者のうちから、集会の決議により選任する。
- 3 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の滅失した共用部分の復旧は、出席組合員の議決権の過半数による集会の決議で決する。
- 4 規約の設定、変更又は廃止は、組合員総数の過半数及び議決権総数の4分の3以上の多数による集会の決議で決する。

【問 36】 管理組合法人に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 理事は、各自管理組合法人を代表する権限を有するので、理事数人が共同して管理組合法人を代表する旨を規約で定めることはできない。
- 2 理事の任期は原則として2年であるが、規約で3年と定めることもできる。
- 3 管理組合が法人格を取得する前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。
- 4 管理組合法人には、必ず理事及び監事を置かなければならない。

【問 37】 義務違反者に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 義務違反者である区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が訴えをもって義務違反行為の停止を請求する場合、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の集会の決議を要する。
- 2 義務違反者である区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が訴えをもって当該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場合、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の集会の決議を要する。
- 3 義務違反者である区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が訴えをもって義務違反行為の停止を請求する場合、義務違反者である当該区分所有者に対し、集会において弁明の機会を与えなければならない。
- 4 義務違反者である区分所有者に対し、他の区分所有者の全員が区分所有者に対する義務違反行為の停止を請求する場合、これを議案とする集会において、義務違反者である当該区分所有者は、議決権を行使することができない。

【問 38】 管理組合の成立に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 一戸建住宅で構成する団地には、団地管理組合が成立することはない。
- 2 区分所有建物数棟で構成する団地には、団地管理組合が成立することはあるが、棟ごとの管理組合が成立することはない。
- 3 一棟の区分所有建物で下層階と上層階の用途が分かれている場合、棟の管理組合が成立し、加えて下層階の管理組合と上層階の管理組合が成立することがある。
- 4 一戸建住宅と区分所有建物で構成する団地には、団地管理組合が成立することはない。

【問 39】 区分所有者から専有部分の貸与を受けている区分所有者以外の占有者に関する次の記述のうち、標準管理規約の定めに反するものはどれか。

- 1 区分所有者は、占有者を自己の代理人として総会に出席させることができる。
- 2 区分所有者は、占有者をして貸借に係る契約書の写しを管理組合に提出させる義務を負う。
- 3 占有者は、マンションの使用方法について、区分所有者が規約に基づいて負う義務と同一の義務を負う。
- 4 占有者は、管理組合の役員になることはできない。

【問 40】 理事長の書面保管義務等に関する次の記述のうち、標準管理規約によれば、最も適切なものはどれか。

- 1 理事長は、所定の掲示場所に、総会議事録のほか会計帳簿についても、その保管場所を掲示しなければならない。
- 2 理事長は、組合員又は利害関係人から理由を付した書面による請求があったときは、総会議事録及び総会決議に代わる組合員全員の合意書面の写しを交付しなければならない。
- 3 理事長は、組合員又は利害関係人から理由を付した書面による請求があったときは、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を閲覧させなければならない。
- 4 理事長は、理事会の議事録について、その保管場所を掲示しなければならない。

【問 41】 マンションの規約改正に関する次の記述のうち、区分所有法及び判例によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 専有部分の用途につき何ら定めがない場合において、その用途を住居専用とする旨を定めるときは、専有部分を事務所として使用している区分所有者の承諾が必要である。
- 2 ペットの飼育につき何ら定めがない場合において、ペットの飼育を制限する旨を定めるときは、既にペットを飼育している区分所有者の承諾は不要である。
- 3 ピアノ演奏につき何ら定めがない場合において、夜間のピアノ演奏を制限する旨を定めるときは、ピアノ演奏を行う区分所有者の承諾は不要である。
- 4 バルコニーは通常の用法に従って使用しなければならないと定められている場合において、サンルームへの改造を禁止する旨を明定するとき、既にサンルームを設置している区分所有者の承諾が必要である。

【問 42】 マンションの共用部分に係る損害保険に関する次の記述のうち、区分所有法及び標準管理規約によれば、最も不適切なものはどれか。

- 1 共用部分につき損害保険契約をすることは、規約に別段の定めがない限り、集会の決議で決する。
- 2 共用部分に係る損害保険料は、規約に別段の定めがない限り、区分所有者の専有部分の床面積の割合により負担する。
- 3 理事長は、共用部分に係る損害保険契約に基づく保険金の請求及び受領を行う。
- 4 共用部分に係る損害保険料は、管理費又は特別修繕費のいずれからも充当することができる。

【問 43】 マンションの賃貸借の契約に当たって、当該賃貸借を媒介する宅地建物取引業者（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定するものをいう。以下同じ。）が、賃借人になろうとする者に対し、宅地建物取引業法第35条の規定により当該契約が成立するまでの間に説明しなければならない事項は、次のうちどれか。

- 1 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は、その内容
- 2 通常の管理費用の額
- 3 専用使用権に関する規約の定めがあるときは、その内容
- 4 敷地に関する権利の種類及び内容

【問 44】 Aが売主として自己の所有するマンションについて、Bと売買契約を締結した場合における瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、民法及び宅地建物取引業法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、AとBは、ともに宅地建物取引業者ではないものとする。

- 1 マンションの瑕疵が、売買契約締結の前にAが依頼したハウスクリーニング業者の過失によって生じたものであるときは、Aは瑕疵担保責任を負わない。
- 2 「Aは、瑕疵担保責任を負わない」との特約をAB間でしても、Aが知りながら告げなかった瑕疵については、その責任を免れることはできない。
- 3 Bは、マンションの引渡しを受けた時から2年を経過した場合、Aに対して瑕疵担保責任を追及することができなくなる。
- 4 AB間の売買契約が、宅地建物取引業者の媒介により成立したものであるときは、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ても、その特約は無効である。

【問 45】 新築の分譲マンションの売買契約における瑕疵担保責任に関する次の記述のうち、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下本問において「品確法」という。）の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 品確法が適用される売買契約については、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）の規定の適用はない。
- 2 新築の分譲マンションでも、売買契約締結時において建設工事が完了した日から1年を経過したものは、品確法上の新築住宅に該当しない。
- 3 売主が、品確法上の特例によって、買主に引渡しした時から10年間、瑕疵担保責任を負うべき部位は、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定められたものである。
- 4 買主が新築の分譲マンションの引渡しを受けたのち、当該マンションを第三者に転売した場合、元の売主はその第三者に対して直接に瑕疵担保責任を負うものではない。

【問 46】 マンション管理士（マンション管理適正化法第2条第5号に規定するものをいう。以下同じ。）が、国土交通大臣により、期間を定めてマンション管理士の名称の使用の停止を命ぜられることがある場合は、マンション管理適正化法の規定によれば、次のうちどれか。

- 1 禁錮以上の刑に処せられた場合
- 2 偽りの手段により管理業務主任者証の交付を受け、管理業務主任者の登録を取り消された場合
- 3 不正の手段によりマンション管理士の登録を受けた場合
- 4 マンション管理士の信用を傷つけるような行為をした場合

【問 47】 管理事務（マンション管理適正化法第2条第6号に規定するものをいう。以下同じ。）の委託に関する次の記述のうち、マンション管理適正化指針（平成13年国土交通省告示第1288号）によれば、次のア～エのうち、不適切なものはいくつあるか。

- ア 管理組合は、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容の検討をマンション管理士等の専門的知識を有する者に委ね、書面をもって管理委託契約を締結することが重要である。
- イ 管理組合の管理者等は、管理委託契約先を選定する場合には、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者（マンション管理適正化法第2条第8号に規定するものをいう。以下同じ。）の行う説明会を活用するなど、適正な選定がなされるように努める必要がある。
- ウ 管理組合の管理者等は、管理委託契約先が選定されたときは、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。
- エ 管理組合は、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要である。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

【問 48】 マンション管理業者が行う業務に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法によれば、正しいものはどれか。

- 1 マンション管理業者は、管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときは、当該管理組合に当該管理業者以外の管理者等が置かれている場合にあつては、当該管理者等及び区分所有者等全員に対し、遅滞なく、一定の事項を記載した書面を交付しなければならない。
- 2 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務のうち基幹事務については、これを一括して他人に委託してはならないが、管理組合の同意があれば委託することができる。
- 3 マンション管理業者は、管理事務の委託を受けた管理組合に管理者等が置かれているときは、当該管理組合の事業年度終了後、遅滞なく、管理業務主任者をして記名押印させた管理事務報告書を作成させ、これを管理者等に交付しなければならない。
- 4 マンション管理業者は、当該マンション管理業者の業務及び財産の状況を記載した書類をその事務所ごとに備え置き、その備え置かれた日から起算して3年を経過する日までの間、当該事務所の営業時間中、その業務に係る関係者の求めに応じ、これを閲覧させなければならない。

【問 49】 マンション管理業者甲は、管理組合乙と平成13年度（平成13年4月1日から平成14年3月31日まで）の管理受託契約を締結しているが、契約期限の到来に際し平成14年度の新たな管理受託契約を締結しようとする場合に関する次の行為のうち、マンション管理適正化法第72条（重要事項の説明等）の規定に違反しないものはどれか。ただし、乙の平成14年度の会計年度は平成14年4月1日から平成15年3月31日までであり、乙の当該会計年度最初の通常総会は平成14年5月25日に予定されていた。

- 1 甲は、平成14年度の新たな管理受託契約の締結について、マンションの区分所有者等の参集の便を考慮して、平成14年5月25日の通常総会の時期にあわせて、当該通常総会時に当該契約の締結についての重要事項の説明を行った。
- 2 甲は、平成14年度の新たな管理受託契約の締結をするため、乙の管理者に対しては書面の交付によらず直接口頭により、乙を構成するマンションの区分所有者等に対しては口頭での説明によらず書面の交付によって重要事項の説明を行った。
- 3 甲は、乙の臨時総会が平成14年3月1日に行われたので、乙を構成するマンションの区分所有者等の参集の便を考慮して、当該臨時総会開催の当日に、平成14年度の新たな管理受託契約の締結についての重要事項の説明会を開催した。
- 4 甲は、平成14年度の新たな管理受託契約が、平成13年度の管理受託契約と「同一の条件」のものであったため、乙を構成するマンションの区分所有者等全員に対しては、平成14年5月25日に予定されていた通常総会の1週間前の平成14年5月18日に、平成14年度の新たな管理受託契約の締結についての重要事項を記載した書面を交付した。

【問 50】 管理組合の財産の分別管理に関する次の記述のうち、マンション管理適正化法に違反しないものはどれか。なお、本問においては、マンション管理業者A、B、C及びD並びにBの専任の管理業務主任者は管理者等ではないものとする。

- 1 マンション管理業者Aは、人の居住の用に供する独立部分が5以下であるマンションの管理組合Eから委託を受けて行う管理事務を行っているので、保証契約の締結なしに支払一任代行方式により管理組合の財産の管理を行っている。
- 2 マンション管理業者Bは、収納代行方式により管理組合Fの財産の管理を行っていたが、保証契約の締結を解除し、その代わりにそれまでFを構成するマンションの区分所有者等から徴収した修繕積立金等金銭を預入していた口座について、B名義からBの専任の管理業務主任者名義に切り替えた。
- 3 マンション管理業者Cは、管理組合Gの財産の一部である有価証券の預り証を、Gからの要請により、Gの管理者を名義人とする修繕積立金等金銭を管理するための預貯金口座と同じ金融機関のC名義の金庫において厳重に保管することとした。
- 4 マンション管理業者Dは、管理組合Hに管理者等が置かれていないことから、一時的にHを名義人とする修繕積立金等金銭を管理するための預貯金通帳と当該預貯金通帳に係るHの印鑑を同時保管し、管理者が選任された後速やかに、Hの印鑑を選任された管理者に返還した。

平成14年度管理業務主任者試験問題正解

問番号	正解肢	問番号	正解肢
1	2	26	1
2	1	27	2
3	3	28	4
4	2	29	1
5	3	30	2
6	4	31	4
7	1	32	2
8	2	33	2
9	2	34	3
10	4	35	4
11	3	36	1
12	1	37	2
13	3	38	3
14	2	39	2
15	3	40	3
16	3	41	4
17	4	42	4
18	1	43	1
19	4	44	2
20	3	45	1
21	3	46	4
22	1	47	1
23	1	48	4
24	3	49	3
25	1	50	4

合否、採点結果、試験問題等に関するお問い合わせには、一切応じられませんので、ご注意ください。