

kajiwara juku

梶原塾

<http://kajiwara-juku.com>

管理業務主任者試験・完全合格講座

過去問解説集 Pro.


③ マンション管理

2017年版(平成29年版)

kanzen


Copyright © 2005–2017 kajiwara-juku. All rights reserved.

2017-KP31

**1-3-3** 

ベランダ等の共用部分での禁煙を細則で定めることを検討している理事会における各理事の発言は、標準管理規約の規定によれば、適切か・・・

専有部分の賃借人については、賃貸借契約書で、専用使用部分は賃借人が自由に使用できるとされていても、今後、ベランダでは禁煙です。


**1-4-1** 

マンション標準管理規約(単棟型)に関する次の記述は・・・  
区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

**1-4-2**

修繕等に関する次の記述は、マンション標準管理規約の定めによれば、共用部分の修繕工事に含まれるか・・・

住戸玄関扉の外部面の塗装補修工事

**1-4-3** 

マンションの長期修繕計画及び修繕積立金に関する次の記述は、適切か・・・  
マンション標準管理規約によれば、窓枠及び窓ガラスは専有部分とされているので、当該部分の工事費用は、長期修繕計画に計上してはならない。

**1-4-4**

標準管理規約によれば、専有部分であるか・・・  
各住戸の玄関扉の錠

1-3-3 ㊦平21-27-㊦ ○適切である P3

標準管理規約の「規約および総会の決議の効力」からの出題です。

占有者は、使用方法につき、区分所有者がこの規約および総会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うとされます。

したがって、ベランダ等の共用部分での禁煙を定めた細則についても、占有者に効力が及びます。

本肢記載は適切です。

尚、賃貸借契約での使用方法に反する場合は、賃借人は賃貸人に対して債務不履行による責任追及をすることになります。

1-4-1 ㊦平13-12-㊦ ○正しい P4

標準管理規約の「専有部分の範囲」からの出題です。

対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とされます。

本肢記載のとおりです。

ちなみに、専有部分として倉庫・車庫を設けるときは、「倉庫番号を付した倉庫」または「車庫番号を付した車庫」を加えます。

1-4-2 平16-27-㊦ ○含まれる P4

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「玄関扉」は、錠・内部塗装部分については専有部分とされますが、(1-4 参照)

「住戸玄関扉の外表面」は、専有部分に属さない建物の部分として、法定共用部分とされます。

したがって、「住戸玄関扉の外表面の塗装補修工事」は、共用部分の修繕工事に含まれます。

1-4-3 ㊦平14-36-㊦ ×適切でない P4

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「窓枠及び窓ガラス」は、専有部分に属さない建物の部分として、法定共用部分とされます。

したがって、「窓枠及び窓ガラスの工事」は、共用部分の修繕工事に含まれますので、長期修繕計画に計上します。cf.P13

「窓枠及び窓ガラスは専有部分・・・工事費用は・・・長期修繕計画に計上してはならない」旨の記載が適切ではありません。

1-4-4 平28-32-㊦ ○専有部分 P4

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「玄関扉」は、錠・内部塗装部分については専有部分とされます。(1-4 参照)

**1-4-5**

マンションの専有部分と共用部分に関する次の記述は、マンション標準管理規約によれば、適切か・・・  
各住戸の玄関扉の内部塗装部分及び窓ガラスの内側部分は専有部分である。

**1-4-6**

修繕等に関する次の記述は、マンション標準管理規約の定めによれば、共用部分の修繕工事に含まれるか・・・  
住戸雨戸の交換工事

**1-4-7**

次に掲げる建物の附属物又は建物の部分は、マンション標準管理規約の定めによれば、共用部分か・・・  
住戸の網戸

**1-5-1**

標準管理規約によれば、専有部分であるか・・・  
パイプスペース

**1-5-2**

マンションの専有部分と共用部分に関する次の記述は、マンション標準管理規約によれば、適切か・・・  
メーターボックス内にある給湯器ボイラーは共用部分である。

**1-5-3**

修繕等に関する次の記述は、マンション標準管理規約の定めによれば、共用部分の修繕工事に含まれるか・・・  
バルコニー床面の防水工事

1-4-5	平25-32-①	×適切でない	P4
-------	----------	--------	----

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「玄関扉」は、錠・内部塗装部分については専有部分とされますが、（1-4 参照）

「窓枠及び窓ガラス」は、専有部分に属さない建物の部分として、法定共用部分とされます。

「・・・窓ガラスの内側部分・・・専有部分である」旨の記載が適切ではありません。

1-4-6	平16-27-④	○含まれる	P4
-------	----------	-------	----

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「住戸雨戸」は、専有部分に属さない建物の部分として、法定共用部分とされます。

したがって、「住戸雨戸の交換工事」は、共用部分の修繕工事に含まれます。

1-4-7	平17-37-③	○共用部分である	P4
-------	----------	----------	----

標準管理規約の「共用部分の範囲」からの出題です。

「住戸の網戸」は、専有部分に属さない建物の部分として、法定共用部分とされます。

1-5-1	平28-32-⑦	×共用部分	P4
-------	----------	-------	----

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「パイプスペース」については、専有部分に属さない建物の部分として、法定共用部分とされます。

1-5-2	平25-32-④	×適切でない	P4
-------	----------	--------	----

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「メーターボックス」については、専有部分に属さない建物の部分として、法定共用部分とされますが、

メーターボックス内の「給湯器ボイラー設備」は、専有部分とされます。

「メーターボックス内にある給湯器ボイラー・・・共用部分である」旨の記載が適切ではありません。

1-5-3	平16-27-③	○含まれる	P4
-------	----------	-------	----

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「バルコニー床面」は、専有部分に属さない建物の部分として、法定共用部分とされます。

したがって、「バルコニー床面の防水工事」は、共用部分の修繕工事に含まれます。

## 1-5-5

マンションの専有部分と共用部分に関する次の記述は、マンション標準管理規約によれば、適切か・・・

給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分までが共用部分である。

## 1-5-7

マンションの専有部分と共用部分に関する次の記述は、マンション標準管理規約によれば、適切か・・・

雑排水管及び汚水管については、配管枝管から配管継手部分までが専有部分である。

## 1-5-8

修繕等に関する次の記述は、マンション標準管理規約の定めによれば、共用部分の修繕工事に含まれるか・・・

住戸内床スラブ上の隠蔽部分にある当該住戸の専用に供される排水横引管の交換工事

## 1-6-2

規約に別段の定めがない場合、敷地及び共用部分等の共有持分の割合に関する次の記述は、民法、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、最も不適切か・・・

共有持分の割合の基準となる面積は、マンション標準管理規約によれば、壁心計算による。

## 1-7-2 ㊦

暴力団の排除について規約を定める場合、標準管理規約によれば、適切でないか・・・

専有部分の用途として、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止すること。

1-5-5	平25-32-③	○適切である	P4
-------	----------	--------	----

標準管理規約の「共用部分の範囲」からの出題です。

「給水管の本管から各住戸メーターを含む部分」は、専有部分に属さない建物の附属物として、法定共用部分とされます。

本肢記載は適切です。

1-5-7	平25-32-②	×適切でない	P4
-------	----------	--------	----

標準管理規約の「共用部分の範囲」からの出題です。

「雑排水管の配管継手及び立て管」は、専有部分に属さない建物の附属物として、法定共用部分とされます。

「雑排水管及び汚水管については・・・配管継手部分までが専有部分である」旨の記載が適切ではありません。

1-5-8	平16-27-①	×含まれない	P4
-------	----------	--------	----

標準管理規約の「専有部分の範囲」と「共用部分の範囲」からの出題です。

「雑排水管の配管継手及び立て管」は、専有部分に属さない建物の附属物として、法定共用部分とされますが、各住戸の専用に供される排水横引管は、共用部分に含まれず専有部分となります。

したがって、「住戸内床スラブ上の隠蔽部分にある当該住戸の専用に供される排水横引管の交換工事」は、共用部分の修繕工事に含まれません。

1-6-2	平27-35-③	○適切である	P5
-------	----------	--------	----

標準管理規約の「共有持分」からの出題です。

原則として、共有持分の割合については、専有部分の床面積の割合によりますが、規約により定めることもできます。

また、共有持分割合の基準となる面積は、登記簿に記載されている面積は、内りの計算によるが、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう)によるものとするコメントされています。

本肢記載は適切です。


1-7-2	㊦平28-27-①	○適切である	P6
-------	-----------	--------	----

標準管理規約の「専有部分の用途」からの出題です。

区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはなりません。

そして、暴力団の排除のため、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する旨の規定を追加することも考えられるとされています。

本肢記載は適切です。

**1-8-1** 

専用使用権が設定されているバルコニーの管理に関する次の記述は、マンション標準管理規約（単棟型）の規定によれば、適切か・・・

専用使用権者がバルコニーへテレビアンテナを設置する場合について、使用細則で事前に管理組合の承認を必要とする等の制約を加えることができる。

**1-9-1**

次の記述は、マンション標準管理規約の定めによれば、理事会の決議のみで行うことができないものか・・・

携帯電話基地局設置の申入れがあったため、敷地の一部を電信電話会社に賃貸すること。

**1-9-3**

マンションの敷地上の駐車場に関する次の記述は、マンション標準管理規約によれば、適切か・・・

賃借人等の占有者にも駐車場を使用させることができるようにするためには、管理規約を改正しなければならない。

**1-10-2**

マンションの敷地上の駐車場に関する次の記述は、マンション標準管理規約によれば、適切か・・・

駐車場使用者は、その専有部分を他の区分所有者に貸与した場合にあっても、区分所有者である以上、当該駐車場使用契約は効力を失わない。

**1-10-3**

マンションの敷地上の駐車場に関する次の記述は、マンション標準管理規約によれば、適切か・・・

駐車場使用契約により使用者から使用料を徴収している以上、管理組合は必ず車両の保管責任を負わなければならない。



1-8-1	㊟平20-29-①改	○適切である	P6
-------	------------	--------	----

標準管理規約の「バルコニー等の専用使用权」からの出題です。

専用使用权は、その対象が敷地または共用部分等の一部であることから、通常の用法に従って使用するべきこと、管理のために必要がある範囲内において、他の者の立ち入りを受けることがある等の制限を伴うものである

また、工作物設置の禁止、外観変更の禁止等は使用細則で物件ごとに言及するものとするされます。

したがって、バルコニーへテレビアンテナを設置する場合、使用細則で事前に管理組合の承認を必要とする等の制約を加えることができます。

本肢記載は適切です。

1-9-1	平23-33-㊟	×できない	P6
-------	----------	-------	----

標準管理規約の「敷地および共用部分等の第三者の使用」からの出題です。

管理組合は、①～③(テキスト参照)に掲げるもののほか、総会の決議を経て、

敷地および共用部分等(駐車場および専用使用部分を除く)の一部について、第三者に使用させることができます。

本肢の「敷地の一部を電信電話会社に賃貸すること」については、理事会の決議のみで行うことはできません。 cf.P36 理事会の権限

1-9-3	平25-29-㊟	○適切である	P6
-------	----------	--------	----

標準管理規約の「敷地および共用部分等の第三者の使用」からの出題です。

管理組合は、①～③(テキスト参照)に掲げるもののほか、総会の決議を経て、

敷地および共用部分等(駐車場および専用使用部分を除く)の一部について、第三者に使用させることができますが、

「駐車場を除く」となっていますので、賃借入等の占有者にも駐車場を使用させることができるようにするためには、

規約を改正しなければなりません。本肢記載は適切です。

尚、「駐車場の使用」については、「管理組合は・・・区分所有者に・・・使用させることができる」旨の定めがあります。 cf.P7

1-10-2	平25-29-㊟	×適切でない	P7
--------	----------	--------	----

標準管理規約の「駐車場の使用」からの出題です。

区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者または第三者に譲渡・貸与したときは、

その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失います。

「・・・専有部分を他の区分所有者に貸与した場合・・・当該駐車場使用契約は効力を失わない」旨の記載が適切ではありません。

1-10-3	平25-29-㊟	×適切でない	P7
--------	----------	--------	----

標準管理規約の「駐車場の管理」からの出題です。

管理組合が必ず車両の保管責任を負わなければならないわけではありません。

「・・・管理組合は・・・必ず車両の保管責任を負わなければならない」旨の記載が適切ではありません。

尚、車両の保管責任については、管理組合が負わない旨を駐車場使用契約または駐車場使用細則に規定することが望ましいとされています。

## 1-10-4

マンションの敷地上の駐車場に関する次の記述は、マンション標準管理規約によれば、適切か・・・

駐車場使用者が、管理費、修繕積立金等の滞納等の規約違反をしている場合にあっては、駐車場使用細則、駐車場使用契約等に明文規定がなければ、管理組合は当該駐車場使用契約を解除することはできない。

## 1-10-5 ㊦

マンションの駐車場に関し、マンション管理士が理事会で行った次の助言は、標準管理規約によれば、適切か・・・

駐車場が不足している場合には、駐車場使用料を近隣の駐車場料金と均衡を失しないよう設定することが必要ですが、利便性の差異を加味して考えることも必要です。

## 1-11-4 ㊦

区分所有者Aがその専有部分の修繕等の工事を行う場合に関する次の記述は、マンション標準管理規約（単棟型）によれば・・・

Aから水道管の枝管の取替え工事につき承認申請があった場合には、理事長は、自らの判断で承認をすることができる。

## 1-11-7 ㊦

マンションの区分所有者が、自己の所有する専有部分の修繕を行う場合に関する次の記述は、標準管理規約によれば、適切か・・・

理事長の承認を受けて専有部分の設備交換にあわせて専有部分に属する配管（枝管）の取替え工事を行う場合において、共用部分内に係る工事については、管理組合が当該工事を実施するよう理事長に要請しなければならない。

1-10-4	平25-29-㉞	○適切である	P7
--------	----------	--------	----

標準管理規約の「駐車場の管理」からの出題です。

駐車場使用細則、駐車場使用契約等に明文規定がなければ、管理組合は駐車場使用契約を解除することはできません。

本肢記載は適切です。

尚、駐車場使用細則・駐車場使用契約等に、管理費・修繕積立金の滞納等の規約違反の場合は、

契約を解除できるか、または次回の選定時の参加資格をなく奪することができる旨の規定を定めることもできるとされています。

1-10-5	㊦平28-25-㉔	○適切である	P7
--------	-----------	--------	----

標準管理規約の「駐車場の管理」からの出題です。

駐車場が全戸分ない場合等には、駐車場使用料を近傍の同種の駐車場料金と均衡を失しないよう設定すること等により、区分所有者間の公平を確保することが必要であるとされています。

1-11-4	㊦平17-27-㉔	×誤り	P8・2段目
--------	-----------	-----	--------

標準管理規約の専有部分の修繕等の「承認・不承認の判断基準と理事会の決議」からの出題です。

区分所有者は、その専有部分について、修繕等(修繕、模様替え、建物に定着する物件の取付け・取替え)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければなりません。

本肢は、④配管(配線)の枝管(枝線)の取付け・取替えに該当します。

そして、理事長は、申請について、承認または不承認としようとするときは、理事会の決議を経なければなりません。 cf.P36

「枝管の取替え工事につき承認申請があった場合・・・理事長は、自らの判断で承認をすることができる」旨の記載が誤りとなります。

1-11-7	㊦平28-26-①	×適切でない	P8・3段目
--------	-----------	--------	--------

標準管理規約の専有部分の修繕等の「専有部分の修繕等に係る共用部分の工事①」からの出題です。

書面による承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、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ます。

そして、配管(配線)の枝管(枝線)の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、

理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定しています。

「共用部分内に係る工事・・・管理組合が当該工事を実施するよう・・・理事長に要請しなければならない」旨の記載が適切ではありません。

## 1-11-9 ㊟

マンションの区分所有者が、自己の所有する専有部分の修繕を行う場合に関する次の記述は、標準管理規約によれば、適切か・・・

理事長の承認を受けて専有部分の修繕工事が実施されたが、その後に工事による影響が共用部分に生じた場合には、当該工事を発注した区分所有者は、当該影響を排除するための措置を講ずべき責任を負う必要はない。

## 1-11-12

次の記述は、マンション標準管理規約によれば、「正当な理由」が必要とされないものか・・・

専有部分の修繕工事に關し、必要な調査を行うため、理事長が修繕箇所への立入りを請求したが、その専有部分の区分所有者がこれを拒否する場合。

## 1-12-1 ㊟

区分所有者Aの同居人Bがほとんど毎日ピアノ演奏を行い、周囲の住民からたびたび苦情が寄せられている。この場合に管理組合としてとり得る措置に関する次の記述は、標準管理規約によれば、適切か・・・

総会において、楽器の演奏時間等を制限する使用細則を制定すること。

## 1-12-6

決議事項に関する次の記述は、マンション標準管理規約の定めによれば、適切か・・・

ペットの飼育に関する使用細則の変更は、理事会の決議で行うことができない。

## 1-13-2 ㊟

区分所有者Aが、その専有部分を第三者Bに貸与しようとする場合に関する次の記述は、標準管理規約の規定によれば、適切か・・・

Aは、Bとの契約において、管理規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めなければならない。

1-11-9 ㊦平28-26-④ ×適切でない P8・3段目

標準管理規約の専有部分の修繕等の「専有部分の修繕等に係る共用部分の工事①」からの出題です。  
承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分または他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置をとらなければなりません。  
「工事による影響が共用部分に生じた場合・・・区分所有者は・・・責任を負う必要はない」旨の記載が適切ではありません。

1-11-12 平25-35-① ×必要 P9・2段目

標準管理規約の専有部分の修繕等の「立ち入り調査」からの出題です。  
理事長またはその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所立ち入り、必要な調査を行うことができますが、区分所有者は、正当な理由がなければ、立ち入り調査を拒否してはなりません。  
したがって、本肢の専有部分の区分所有者がこれを拒否する場合は、「正当な理由」が必要とされます。

1-12-1 ㊦平19-31-① ○適切である P10・1段目


標準管理規約の「使用細則の内容」からの出題です。  
対象物件の使用については、規約とは別に、①専有部分の使用に関する規制および、②敷地・共用部分の使用法や対価等に関する事項について、使用細則を定めるものとされています。  
本肢の「ピアノ等の演奏に関する事項」は①に該当します。  
したがって、総会において、「楽器の演奏時間等を制限する使用細則」を制定することは適切です。  
尚、基本的な事項は、「規約」で定めるべき事項であるとされています。

1-12-6 平21-37-① ○適切である P10・2段目

標準管理規約の「使用細則」からの出題です。  
使用細則を定める方法としては、一つの使用細則として、総会の決議により定める方法と使用細則の内容ごとに、個別の細則として、総会の決議により定める方法があります。  
いずれにせよ、総会の普通決議(出席組員の議決権の過半数)が必要となり、理事会の決議で行うことはできません。 cf.P33・P32  
本肢記載のとおりです。

1-13-2 ㊦平21-28-② ○適切である P10・1段目

標準管理規約の「占有者が遵守すべき事項」からの出題です。  
専有部分を第三者に貸与する場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約(ex.賃貸借契約書)に、この規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めなければなりません。  
本肢記載は適切です。

著作権者 田中優彦 株式会社ドリームワークス dreamworks 

梶原塾 <http://kajiwara-juku.com>

複製・頒布を禁じます

本書の全部または一部を著作権法の定める範囲を超えて無断複製等をする

10年以下の懲役若しくは1,000万円以下の罰金又はこれらを併科に処せられることがあります