

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 Standard

③ マンション管理

2017年版(平成29年版)

kanzen

過去問解説集の使い方

・本書は、過去の本試験で出題された問題の中から、合格するために必要な問題だけを選別し、効果的に学習できるように、テキストの体系番号順に、一問一答形式に作り変えて、作製されています。

そして、何度も繰り返し同じアプローチで問われている「焼き直し問題」は、あえて掲載を省略していますので、短期間に全体の過去問演習をする事が可能となっています。

●過去問演習の方法

・はじめての問題演習の際には、テキストを一読した後に、「このページの知識はどのような形で出題されるのか？」という視点で、解くのではなく、テキストを参照しながらあたって見て下さい。

・問題にあたる際には、必ずテキストの記述と照らし合わせて、テキストの該当箇所には赤印を入れてください。この出題論点チェックの作業をすることで、頻出事項が一目瞭然になり、再度の復習も効果的になる筈です。

・また、過去問集の解説だけで終わらずに、必ずテキストの該当箇所に戻って周辺知識まで含めて確認作業をすることが大事です。

・本書を使用した一問一答形式での演習で、確実な知識の習得と定着を心がけてください。一肢一肢、徹底的に繰り返し、問題演習とテキストの確認作業を行うのが大事です。テキストを使って自分に説明できるようになる事が基本です。

【学習の手順】

1. 体系番号ごとにCD解説講義を聴いてテキストを一読する。
可能であれば声を出してマーキング箇所を強調して行う。
2. CD解説講義と同じ体系番号の過去問を一問一答形式で演習する。
3. 演習した過去問で問われている知識が記載されているテキストの該当箇所に赤印を記入する。
4. 体系番号ごとに、過去問で出題された箇所を確認しながらテキストを再読する。

梶原塾 完全合格講座

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 Standard

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-KS31

1-2-1

マンションの専有部分及び専用使用权に関する次の記述は、区分所有法、標準管理規約及び判例によれば、最も不適切か・・・・・・・・

専用使用权とは、敷地及び共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利であり、専用使用权の対象となっている当該部分を専用使用部分という。

1-3-1

規約等の遵守義務に関する次の記述は、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、適切か・・・

区分所有者の特定承継人は、規約および集会の決議を遵守しなければならない。

1-3-2

規約等の遵守義務に関する次の記述は、区分所有法及びマンション標準管理規約によれば、適切か・・・

占有者は、建物等の使用方法について規約及び集会の決議を遵守しなければならない。

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。

1-2-1 平28-34-③ ○適切である P3 2段目

標準管理規約の「定義」からの出題です。

専用使用権とは、敷地および共用部分等の一部について、特定の区分所有者が排他的に使用できる権利をいい、

専用使用部分とは、専用使用権の対象となっている敷地および共用部分等の部分をいいます。

本肢記載は適切です。

1-3-1 平24-33-① ○適切である P3 1段目・3段目

標準管理規約の「規約および総会の決議の遵守義務」と「規約および総会の決議の効力」からの出題です。

区分所有者は、円滑な共同生活を維持するため、この規約および総会の決議を誠実に遵守しなければなりません。

そして、この規約および総会の決議は、区分所有者の包括承継人および特定承継人に対しても、その効力を有します。

したがって、区分所有者の特定承継人は、規約及び集会の決議を遵守しなければなりません。

本肢記載は適切です。

1-3-2 平24-33-② ○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。

本肢記載は適切です。

1-3-3 ②平21-27-③ ○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 ②平13-12-① ○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

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

1-4-5

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

1-4-2	平16-27-②	○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14-36-①	×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。

「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	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

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

1-5-4

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・・・
インターネット通信設備

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。

1-5-6

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・・・
雑排水管の配管継手及び立て管

1-5-1	平28-32-①	×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。

1-5-4	平17-37-②	○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。

「インターネット通信設備」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。

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。

1-5-6	平17-37-①	○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。

「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。

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

1-6-1

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は、区分所有法及び標準管理規約によれば、適切か・・・

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。

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。

1-5-7	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。

1-6-1	平14-42-②	○適切である	P5 P16
-------	----------	--------	--------

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、管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて、算出します。 cf.P16

そして、「共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料」は、通常の管理に要する経費(管理費)に該当します。 cf.P16

したがって、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ことになります。

本肢記載は適切です。

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)によるものとコメントされています。

本肢記載は適切です。

1-6-3 ㊦

マンション標準管理規約によれば・・・

住戸と地階にある倉庫を共に所有する区分所有者は、倉庫のみを分離して他の区分所有者及び専有部分の賃借人に譲渡することができる。

1-7-1 ㊦

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らない。

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。

1-8-1 ㊦

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。

1-6-3	㊟平18-26-②改	×誤り	P5
-------	------------	-----	----

標準管理規約の「単独処分の禁止」からの出題です。

区分所有者は、専有部分と敷地およ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りません。

また、倉庫または車庫も専有部分となっているときは、倉庫(車庫)のみを他の区分所有者に譲渡する場合を除き、住戸と倉庫(車庫)とを分離し、または、専有部分と敷地およ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りません。

したがって、倉庫のみを分離して他の区分所有者に譲渡することはできますが、専有部分の賃借人に譲渡することはできません。「倉庫のみを分離して・・・専有部分の賃借人に譲渡することができる」旨の記載が誤りとなります。

1-7-1	㊟平13-12-②改	○正しい	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。

本肢記載のとおりです。

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	㊟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。

1-8-2 ㊦

マンション標準管理規約によれば・・・
専用使用権が設定されていなかった屋上テラスに面する住戸の区分所有者に、屋上テラスの専用使用を認め、専用使用料を徴収することができる。

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。

1-9-2 ㊦

標準管理規約を採用している管理組合の業務についての次の記述は、当該規約を改正しなければ行うことができないか・・・
第三者が屋上に広告塔を設置することを認めること。

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。

1-8-2	㊟平18-26-㊸改	○正しい	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。

バルコニーおよび屋上テラスがすべての住戸に附属しているのではない場合には、別途、専用使用料の徴収について規定することもできるとされています。

したがって、専用使用权が設定されていなかった屋上テラスに面する住戸の区分所有者に、屋上テラスの専用使用を認め、専用使用料を徴収することができます。

本肢記載のとおりです。

1-9-1	平23-33-㊿	×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

1-9-2	㊟平22-25-㊸	○できる	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。

そして、総会の決議を経て、第三者に使用させることができるものの対象となるのは、広告塔・看板等であるとされています。

したがって、本肢の「第三者が屋上に広告塔を設置することを認めること」については、規約を改正しなくても行うことができます。

1-9-3	平25-29-㊸	○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

1-10-1

マンションの駐車場の使用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・・・

区分所有者がその所有する専有部分を、第三者に貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

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。

1-10-4

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も、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。

1-10-1	平24-35-①	○適切である	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。

本肢記載は適切です。

1-10-2	平25-29-①	×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25-29-②	×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	平25-29-③	○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は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	②平28-25-②	○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。

1-11-1 ㊦

次の記述は、区分所有法に規定されておらず、マンション標準管理規約（単棟型）に定めがあるか・・・

区分所有者は、その専有部分について、修繕を行おうとするときは、あらかじめ、管理者にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

1-11-2

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・・・

専有部分の修繕を行おうとする区分所有者からの申請に対する承認又は不承認は、理事会の決議を経て、理事長が行うことができる。

1-11-3

次に掲げる事項は、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・・・

専有部分の修繕等に関する承認又は不承認

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。

1-11-1 ㊦平27-3-㊦ ○正しい P8・2段目

標準管理規約の「専有部分の修繕等の承認の申請」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。

このマンション標準管理規約の規定は、区分所有法には定めがありません。

1-11-2 平21-37-㉔ ○適切である 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。

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

本肢記載は適切です。

1-11-3 平22-36-㉑ ○理事会決議のみ
でできる 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。

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

本肢の「専有部分の修繕等に関する承認又は不承認」は理事会決議のみで行うことができます。

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。

1-11-5 ㊦

住居専用の甲マンションの区分所有者Aから、自己の専有部分（3LDK・60㎡）を簡単な壁で小さな空間に区切り12室に改造した上で、入居者の募集を行い、多人数に貸し出したいとして『専有部分修繕等工事申請書』が理事長あて提出された。この件に対する対応についての理事会におけるA～Dの各理事の意見は、区分所有法及び民法の規定並びに標準管理規約によれば、適切か・・・

A理事「こうした改造は、窓がない、天井高の不足など建築基準法に適合しない改造である可能性があり、また、間仕切り壁が燃えやすい材料でできているなど火災や安全面でも大きな問題があるので、専門的知識を有する者の意見を求めるべきでしょう。」

1-11-6 ㊦

区分所有者が専有部分の売買又は賃貸借を行う場合における管理組合の対応に関する次の記述は、標準管理規約によれば、適切か・・・

組合員が専有部分を賃貸するに際し、専有部分の模様替えについての承認申請があった場合に、承認の判断に際し調査等により特別な費用がかかるときは、申請者に費用の負担を求めることができる。

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。

1-11-5 ㊦平25-30-① ○適切である 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、⑤間取りの変更に該当します。

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

コメントによると、承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、

専門的知識を有する者(建築士・建築設備の専門家等)の意見を聴く等、専門家の協力を得ることを考慮するとされています。

本肢記載は適切です。

1-11-6 ㊦平27-26-④ ○適切である 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。

承認の判断に際して、調査等により特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当であるとされています。

したがって、承認するかどうかの調査に特別な費用を要するときは、理事長は、申請者にその費用を負担させることができます。

本肢記載は適切です。

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。

1-11-8 ㊦

住居専用の甲マンションの区分所有者Aから、自己の専有部分（3LDK・60㎡）を簡単な壁で小さな空間に区切り12室に改造した上で、入居者の募集を行い、多人数に貸し出したいとして『専有部分修繕等工事申請書』が理事長あて提出された。この件に対する対応についての理事会におけるA～Dの各理事の意見は、区分所有法及び民法の規定並びに標準管理規約によれば、適切か・・・

B理事「『専有部分修繕等工事申請書』を見ると、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行う旨記載されているが、当該共用部分の工事が共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う場合は、理事会決議だけで理事長が承認することはできませんので、集会での決議が必要です。」

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。

1-11-10 ㊦

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・・・

共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれがない専有部分に係る修繕工事であれば、工事の実施に際し管理組合や理事長に対し特段の手続をとる必要はない。

1-11-11 ㊦

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が理事長の承認を得ないで修繕等の工事を行った場合には、理事長は、その工事の差止め又は現状回復のために必要な措置をとることができる。

1-11-8 ㊦平25-30-② ○適切である 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(理事長の)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が、
 コメントによると、その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く共用部分の変更に該当し、
 集会の決議(特別多数決議)を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要があるとされています。
 本肢記載は適切です。

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。

1-11-10 ㊦平28-26-② ×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。
 区分所有者は、承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、
 臭気等工事の実施中における共用部分または他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する
 必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければなりません。
 「影響を与えるおそれがない専有部分に係る修繕工事・・・管理組合や理事長に・・・手続をとる必要はない」旨の記載が適切ではありません。

1-11-11 ㊦平17-27-③ ○正しい P9・1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②」からの出題です。
 区分所有者が、承認を受けずに、専有部分の修繕等の工事を行った場合には、理事長は、その是正等のため
 必要な勧告・指示・警告を行うか、その差止め・排除・原状回復のための必要な措置等をとることができるとされています。
 本肢記載のとおりです。

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関し、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。

1-11-13 (㊟)

次の記述は、標準管理規約の規定によれば、理事長等が専有部分又は専用使用部分へ立ち入ろうとする場合において、区分所有者が正当な理由がない限りこれを拒否できないものか・・・

専有部分のユニットバス設置工事の実施について、理事長の指定するマンション管理士がその状況を調査するために設置工事等の個所への立入りを請求した場合。

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。

1-12-2 (㊟)

マンションの集会室利用細則の制定につき相談を受けたマンション管理士が、相談に対する回答等として行った次の発言は、標準管理規約の規定によれば、適切か・・・

集会室を区分所有者や占有者のみが使用することを予定している場合には、使用料を徴収することはできませんので、集会室利用細則中に使用料の徴収手続等に関する規定を設けることはできません。

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、修繕等の箇所に入り、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。

1-11-13	㊦平21-30-②	×拒否できない	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、修繕等の箇所に入り、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。本肢の「専有部分のユニットバス設置工事について・・・理事長の指定するマンション管理士がその状況を調査する」場合も、「本条の施行に必要な範囲内において」の立ち入り調査だと考えられます。したがって、本肢の区分所有者は、正当な理由がない限り、これを拒否できません。

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。

1-12-2	㊦平21-29-②	×適切でない	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「集会室利用細則中に使用料の徴収手続等に関する規定を設けること」は②に該当します。そして、集会室を区分所有者や占有者のみが使用することを予定している場合についても同様に考えられます。「集会室を区分所有者や占有者のみが使用することを予定・・・使用料を徴収することはできません・・・」
「集会室利用細則中に使用料の徴収手続等に関する規定を設けることはできません」旨の記載が適切ではありません。

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