

<法令 第1回> 講義使用問題一覧

分冊	大項目	分野別 問番号	小項目	年度	試験 種	問 番号	重要 度	難易 度	ページ
マ①	第1編 民法・その他	1	総則	2014	マ	013	A	普	2
マ①	第1編 民法・その他	3	総則	2018	マ	012	A	普	6
マ①	第1編 民法・その他	4	売買	2011	マ	012	B	難	8
マ①	第1編 民法・その他	5	売買	2013	マ	014	B	難	10
マ①	第1編 民法・その他	6	賃貸借	2012	マ	015	A	普	12
マ+2	第1編 民法・その他	2	請負	2010	マ	014	A	普	4
マ①	第1編 民法・その他	7	賃貸借	2013	マ	016	A	普	14
マ①	第1編 民法・その他	9	賃貸借	2014	マ	015	B	普	18
マ①	第1編 民法・その他	10	賃貸借	2016	マ	015	A	普	20
マ①	第1編 民法・その他	12	賃貸借	2018	マ	015	B	難	24
マ①	第1編 民法・その他	13	委任	2018	マ	016	A	難	26
マ+2	第1編 民法・その他	4	時効	2009	マ	013	A	普	8
マ①	第1編 民法・その他	16	共有	2015	マ	014	A	普	32
マ①	第1編 民法・その他	18	不法行為	2011	マ	014	A	難	36
マ①	第1編 民法・その他	21	不法行為	2016	マ	016	B	普	42
マ+2	第1編 民法・その他	11	相続	2009	マ	014	A	難	22
マ①	第1編 民法・その他	23	相続	2012	マ	012	A	普	46
マ①	第1編 民法・その他	24	相続	2012	マ	017	A	普	48
マ①	第1編 民法・その他	25	相続	2013	マ	015	B	普	50
マ①	第1編 民法・その他	27	相続	2015	マ	016	B	難	54

※講義内にて全肢解説していない問題も含まれています。

※表内の網掛け箇所は、別冊の「マンション管理士 分野別過去問題集プラス2」の問題です。

第1編

民法・その他法令



年度別出題論点一覧

第1編 民法・その他法令	2009 H21	2010 H22	2011 H23	2012 H24	2013 H25	2014 H26	2015 H27	2016 H28	2017 H29	2018 H30
総則						1	1			1
売買			1		1					
賃貸借		1		1	1	2		1	1	1
請負		2								
委任										1
時効	1	1							1	
債務不履行		1							1	
共有							1	1		
不法行為	1	3	1	1		1		1		
相続	1		1	2	1	1	1	1	1	1
その他	2		2		2		2	1	1	2
総合	1			1				1	1	
宅建業法				1		1				
品確法			1		1		1			
計	6	8	6	6	6	6	6	6	6	6

※表内の数字は出題問題数を指します。

※2009、2010年度は購入者特典の「分野別過去問題集+2」に掲載しています。

1

総則

2014年度 問13

Check 重要度 ▶ A

高齢のAは、甲マンションの201号室を所有していたところ、アルツハイマー症状が見られるようになり、Bから「このマンションは地震による倒壊の恐れがあり、せいぜい200万円の価値しかない」と言われて、代金200万円でBに対し売却してしまったが、その201号室の売却当時の時価は約2,000万円であった。この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、正しいものはどれか。

- 1 A B間の売買契約の後に、Aの子がAについて家庭裁判所に後見開始の審判の申立てを行い、Aが成年被後見人となったことにより、A B間の売買契約は、その締結時に遡及して無効となる。
- 2 Bが201号室の所有権移転登記をした後に、A B間の売買契約の経緯を知らないCが、Bの登記を信じて転売を受けた場合でも、Aが売買契約締結当時、Aに意思能力がなかったことが証明されたときは、Aは売買契約の無効を理由として、Cに対して同室の返還請求をすることができる。
- 3 Aは、Bの行為は暴利行為であり、公序良俗違反であるとして、売買契約の無効を主張することができるが、その権利行使は、Aがその売買による損害を知ってから3年以内にしなければならない。
- 4 Aが売買契約後に死亡した場合、Aの相続人は、Bに対して損害賠償請求をすることはできるが、契約の無効の主張又は取消しの意思表示をすることはできなくなる。

- 1** **誤** 後見開始の審判がなされると、これを受けた者は成年被後見人となり、以後、単独で行った法律行為は、原則として、取り消しうるものとなる。しかし、**後見開始の審判は、審判前の行為については影響を与えない**。したがって、Aが後見開始の審判を受けたことを理由に、その審判前になされたA B間の売買契約が無効となることはない。

 **1 p22 ~ 23 (1編.4章.2.2)**

- 2** **正** 意思能力とは、自己の行為の結果を弁識するに足る精神能力をいう。これを欠く者の行為は無効となる。無効とは、当初から法律効果が生じないことであり、意思無能力による無効は、**誰に対しても主張することができる**。したがって、Aが売買契約締結時に、意思無能力であったことが証明された場合、Cに対しても無効を主張することができ、Aは、201号室の返還を請求することができる。

 **1 p22 (1編.4章.1)**

- 3** **誤** 公序良俗に反する事項を目的とする行為は無効である〈民90条〉。無効とは、当初から法律効果が生じないことであり、**公序良俗違反による無効の主張をすることができる期間は制限されていない**。したがって、Aは、本間の売買による損害を知ってから3年を経過した後も、当該売買は、公序良俗に反し無効であることを主張することができる。

 **1 p10 ~ 11 (1編.2章.1.2)**

- 4** **誤** A B間の売買契約は、公序良俗違反により無効となり、また、詐欺により取り消すことができる。無効とは、当初から法律効果が生じないことであり、公序良俗違反による無効は、**誰もが主張することができる**。また、取消しとは、いったん有効な行為として効果が生じたものを、後に、取消権者が取消し意思表示をすることによって、初めから無効であったものとするをいう。詐欺又は強迫によって取り消すことができる行為は、①瑕疵ある意思表示をした者、②その代理人、③**その承継人に限り、取り消すことができる**〈民120条2項〉。相続人は、被相続人の包括承継人であるから**③にあたる**。したがって、Aの相続人は、A B間の売買契約の無効の主張及び取消し意思表示をすることができる。

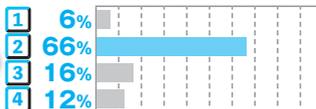
 **1 p26 (1編.4章.3)**

正解 2

(正解率66%)

肢別解答率

受験生は
こう答えた!



難易度

普



3

総則

2018年度 問12

Check 重要度 ▶ A

甲マンション 203 号室を所有している A は、高齢になり判断能力に不安を抱えていたところ、B との間で、B に高額な報酬を支払って同室の内装をリフォームしてもらう旨の請負契約（以下「本件請負契約」という。）を締結した。この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、誤っているものはどれか。

- 1 本件請負契約を締結した時に A に意思能力がなかった場合には、A は、意思能力を欠いていたことを理由として、本件請負契約の無効を主張することができる。
- 2 本件請負契約を締結した時に、A について後見開始の審判はなされていなかったが、A が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にあった場合には、A は、行為能力の制限を理由として、本件請負契約を取り消すことができる。
- 3 B が、実際にはリフォームをする必要がないにもかかわらず、リフォームをしないと健康を害すると A をだまし、これにより A がリフォームをする必要があると誤信して本件請負契約を締結していた場合には、A は、B の詐欺を理由として、本件請負契約を取り消すことができる。
- 4 本件請負契約を締結する際に、B が、A の窮迫・軽率・無経験を利用して、相場よりも著しく高額な報酬の支払を A に約束させていた場合には、A は、公序良俗に違反することを理由として、本件請負契約の無効を主張することができる。

1 **正** 法律行為の当事者が意思表示をした時に**意思能力を有しなかったときは、その法律行為は、無効となる**。Aは、請負契約締結時に意思能力を欠くので、これを理由に、本肢の請負契約の無効を主張することができる。

 **1 p22 (1編.4章.1)**

2 **誤** **成年被後見人の法律行為は、取り消すことができる**〈民9条〉。ここで、成年被後見人とは、**後見開始の審判を受けた者**をいう〈民8条〉。Aは、後見開始の審判を受けておらず、本肢の請負契約締結時に、Aが成年被後見人であったとはいえない。したがって、Aは、行為能力の制限を理由に、本肢の請負契約を取り消すことはできない。

 **1 p22～23 (1編.4章.2.2)**

3 **正** **詐欺又は強迫による意思表示は、取り消すことができる**〈民96条1項〉。Aは、Bにだまされ、リフォームする必要があると誤信して請負契約を締結しているから、Bの詐欺を理由に、本肢の請負契約を取り消すことができる。

 **1 p18～19 (1編.3章.2.2)**

4 **正** **公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする**〈公序良俗 民90条〉。**他人の窮迫、軽率又は無経験を利用し著しく過当な利益の獲得を目的とする法律行為は**、公序良俗に反する事項を目的とするものであり、無効となる〈大判昭和9.5.1〉。したがって、Aは、公序良俗に違反することを理由として、本肢の請負契約の無効を主張することができる。

 **1 p10～11 (1編.2章.1.2)**

正解 2

(正解率**63%**)

肢別解答率

受験生は
こう答えた!



難易度

普



4

売買

2011年度 問12

Check 重要度 ▶ B

甲マンション（管理者A）の1室は、マンション業者BからCに分譲され、1年後、Dに転売された。Dは譲受後すぐに入居したが、その際、BからCへの分譲時にすでに存在していた隠れた瑕疵を発見した。この場合に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 その瑕疵が共用部分にあるか、専有部分にあるか不明であるときは、共用部分にあるものと推定して、AがBに対して瑕疵担保責任を追及することとなる。
- 2 その瑕疵が専有部分にあるときは、DはCに対し、CはBに対し、瑕疵担保責任を追及することとなる。
- 3 Dは、Cの特定承継人として、直接、Bに対し瑕疵担保責任を追及することはできない。
- 4 その瑕疵が共用部分にあるときでも、Aは、法律上当然には、Cを代理して、Bに対して瑕疵担保責任を追及することができない。

- 1 誤** 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〈区9条、民717条1項〉。もっとも、この共用部分の設置又は保存にあるものと推定される旨の規定は、「工作物責任に関する規定」であり、**売主の瑕疵担保責任には当該規定は適用されず**、共用部分の瑕疵とは推定されない。また、管理者は、現在の所有者であるDを代理するのであり、瑕疵担保責任は、買主が売主に請求するものであるため〈民570条、566条1項〉、少なくともA（管理者）がB（マンション業者）に対して瑕疵担保責任を追及することとなるわけではない。

 **1 p123～124 (1編.16章.2.2)**

- 2 正** 売主の瑕疵担保責任は、**売買契約の当事者間で生じるもの**である〈民570条、566条参照〉。そして、当該マンションの一室の売買契約は、**CD間とBC間**でなされている。したがって、売主の瑕疵担保責任は、DはCに対してその責任を追及することになり、CはBに対してその責任を追及することになる。

 **1 p123～124 (1編.16章.2.2)**

- 3 正** 肢2の解説で述べた通り、Dの売主に対する瑕疵担保責任の追及は、**売買契約の当事者**であるCに対してする。したがって、Dは、直接、Bに対し当該瑕疵担保責任を追及することはできない。

- 4 正** 管理者は、共用部分等について生じた損害賠償金の請求に関し、区分所有者を代理する〈区26条2項〉。そのため、当該瑕疵が共用部分にあるときは、**区分所有者を代理して**、売主に瑕疵担保責任を追及することができる。しかし、**Cはすでに区分所有者ではない**ため、Aは、法律上当然には、Cを代理して、Bに対して当該瑕疵担保責任を追及することはできない。

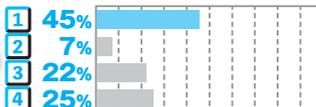
 **1 p252～253 (2編.9章.2.3)**

正解 1

(正解率45%)

肢別解答率

受験生は
こう答えた!



難易度

難

