

宅建直前対策 第 9 回 問題

(有)拓明館

【問 1】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するものであるから、規約の定めにより、一部共用部分を区分所有者全員の共有に属するものとすることはできない
2. 規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者の共用部分の持分は、その有する専有部分の床面積の割合により、その専有部分の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積の割合による。
3. 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、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で決するが、この区分所有者の定数は、規約で減ずることができない。
4. 共用部分の管理に係る費用については、規約に別段の定めがない限り、共有者で等分して負担する。

【問 2】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

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、規約に別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる。
2. 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情がある場合、区分所有者は、集会の決議を経ずに、単独でその解任を裁判所に請求することはできない。
3. 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しては、その効力を生じない。
4. 管理組合法人には、理事及び監事を置かなければならず、理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。

宅建直前対策 第 9 回 問題

(有)拓明館

【問 3】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 規約の設定、変更又は廃止は、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によって行う。
2. 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、共用部分（数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分）に関する規約を設定することができる。
3. 管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが、規約を保管しなければならない。
4. 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

【問 4】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができるが、この定数は、規約で減ずることができない。
2. 集会の招集の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならないが、この期間は規約で伸縮することができる。
3. 集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けべき場所を通知したときは、その場所にあててすれば足りる。
4. 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

宅建直前対策 第 9 回 問題

(有)拓明館

【問 5】 建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。
2. 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して議決権を行使することができる。
3. 法又は規約により集会において決議をすべき場合において、これに代わり書面による決議を行うことについて区分所有者が 1 人でも反対するときは、書面による決議をすることができない。
4. 管理者が選任されていない場合、集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。

【問 6】 建物の区分所有等に関する法律（以下この問において「法」という。）に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。

1. 管理者は、集会において、毎年 2 回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。
2. 集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の一人がこれに署名しなければならない。
3. 管理者は、自然人であるか法人であるかを問わないが、区分所有者でなければならない。
4. 集会の議事は、法又は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過半数で決する。

宅建直前対策 第 9 回 問題

(有)拓明館

【問 7】建物の区分所有等に関する法律（以下この間において「法」という。）に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

1. 集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。
2. 区分所有者の共同の利益に反する行為をしている区分所有者に対し、当該行為の停止を請求するために訴訟を提起する場合には、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を経なければならない。
- 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、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者は、滅失した共用部分については、復旧の工事に着手するまでに集会における復旧決議があったときは、復旧することができない。
4. 法第 62 条第 1 項に規定する建替え決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、その集会の招集の通知は、当該集会の会日より少なくとも 2 月前に発しなければならないが、この期間は、規約で伸長することができる。