

宅建直前対策 第 9 回 解答・解説

(有)拓明館

【問 1】 正解-2 区分所有法(共用部分の権利関係)

1. 誤り。共用部分は、区分所有者全員の共有に属します。ただし、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します。そして、この規定については、規約で別段の定めをすることができます。したがって、一部共用部分は、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属するとすることもできます(区分所有法 11 条 2 項)。
2. 正しい。共用部分の各共有者の持分は、規約で別段の定めをしない限り、専有部分の床面積の割合によります。そして、この専有部分の床面積は、規約で別段の定めをしない限り、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によります(14 条 1 項・3 項・4 項)。
3. 誤り。共用部分の変更(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)は、区分所有者および議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で決します。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができます(17 条 1 項)。
4. 誤り。各共有者は、規約に別段の定めがない限り、その特分に応じて、共用部分の負担に任じ(共用部分の管理に係る費用を負担し)、共用部分から生ずる利益を収取します(19 条)。

【問 2】 正解-4 区分所有法(敷地利用権・建物等の管理)

1. 誤り。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、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ません。ただし、規約で分離処分を可能とすることができます。つまり「原則」と「例外」の結論が逆となっています(区分所有法 22 条 1 項)。
2. 誤り。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ときは、各区分所有者は、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ができます(25 条 2 項)。
3. 誤り。規約および集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生じます(46 条)。
4. 正しい。管理組合法人には、理事および監事を置かなければなりません。そして、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、理事の過半数で決します(49 条 1 項・2 項、50 条 1 項)。

宅建直前対策 第 9 回 解答・解説

(有)拓明館

【問 3】 正解－2 区分所有法(規約)

1. 正しい。規約の設定、変更または廃止は、区分所有者および議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議によって行います。なお、規約の設定、変更または廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければなりません(区分所有法 31 条 1 項)。
2. 誤り。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、一定の事項に関する規約を定めることができます。そして、この公正証書による規約で定めることができる事項は、①規約共用部分に関する定め、②規約敷地に関する定め、③専有部分と敷地利用権の分離処分の禁止を排除する定め、④区分所有者が数個の専有部分を所有する場合における各専有部分に対応する敷地利用権の割合に関する定めです。したがって、法定共用部分に関する定め(本肢の定め)は、含まれません(32 条)。
3. 正しい。規約は、管理者が保管しなければなりません。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者またはその代理人で規約または集会の決議で定めるものが保管しなければなりません(33 条 1 項)。
4. 正しい。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りません。なお、規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではなりません(33 条 2 項・3 項)。

【問 4】 正解-1 区分所有法(集会)

1. 誤り。区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有する者は、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ます。ただし、この定数は、規約で減することができます。なお、この定数は、規約で増やすことはできません(区分所有法 34 条 3 項)。
2. 正しい。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りません。ただし、この期間は規約で伸縮することができます(35 条 1 項)。
3. 正しい。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るべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかったときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足ります(35 条 3 項)。
4. 正しい。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ます(36 条)。

宅建直前対策 第 9 回 解答・解説

(有)拓明館

【問 5】正解-2 区分所有法(集会)

1. 正しい。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を定めなければなりません(区分所有法 40 条)。
2. 誤り。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、集会に出席して意見を述べることができます。しかし、議決権を行使することはできません(44 条 1 項)。
3. 正しい。区分所有法または規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面または電磁的方法による決議をすることができます。したがって、区分所有者が 1 人でも反対すれば、書面による決議をすることはできません(45 条 1 項)。
4. 正しい。集会においては、規約に別段の定めがある場合および別段の決議をした場合(を除いて、管理者または集会を招集した区分所有者の一人が議長となります。したがって、管理者が選任されていない場合は、規約に別段の定めがある場合およ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ります。なお、管理者がないときは、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、集会を招集することができます(41 条、34 条 5 項)。

【問 6】正解-4 区分所有法(集会)

1. 誤り。管理者は、集会において、「毎年 1 回」一定の時期に、その事務に関する報告をしなければなりません(区分所有法 43 条)。
2. 誤り。集会の議事録が書面で作成されているときは、議長および集会に出席した区分所有者の「二人」がこれに署名しなければなりません。したがって、「一人」とする本は誤りです(42 条 3 項)。
3. 誤り。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、管理者を選任し、または解任することができます。ここでは、管理者となるための資格・要件を限定する規定はありません。したがって、自然人だけでなく法人もなることができますし、区分所有者である必要もありません(25 条)。
4. 正しい。集会の議事は、区分所有法または規約に別段の定めがない限り、区分所有者および議決権の各過半数で決めます(39 条 1 項)。

宅建直前対策 第 9 回 解答・解説

(有)拓明館

【問 7】正解-2 区分所有法(集会・義務違反者に対する措置・復旧および建替え)

1. 正しい。集会においては、原則として、招集の通知によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができます。しかし、区分所有法に集会の決議につき特別の定数が定められている事項(特別決議事項)を除いて、あらかじめ通知した事項以外の事項について決議することができる旨を規約で定めることはできます(区分所有法 37 条 1 項、2 項)。

2. 誤り。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、区分所有者および議決権の各過半数による集会の決議を経なければなりません(57 条 1 項・2 項、39 条 1 項)。

3. 正しい。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には、各区分所有者は、滅失した共用部分および自己の専有部分を復旧することができます。ただし、共用部分については、復旧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、各区分所有者が復旧することはできません。決議に従って復旧することになります。そして、この点については、規約で別段の定めをすることができます(61 条 1 項・3 項・4 項)。

4 正しい。

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、当該集会の日より少なくとも 2 か月前に発しなければなりません。ただし、この期間は、規約で伸長することができます(62 条 4 項)。