YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数１１００記念

特別講義

宅建/管業　重複分野
【区分所有法】
「管理者」

渋谷会

謝恩

いつもご視聴いただきありがとうございます。
登録者数 1100 人を記念しまして、特別講義を開講いたします。

H28 管業の本試験まであと1か月となりました。
そこで、宅建/管業の重複分野である区分所有法を扱います。
今回は、宅建で毎年のように訊かれる「管理者」についてまとめました。

管業では基本中の基本です。
根本的な理解に齟齬があると思わぬ失点につながります。
今一度確認のために、丁寧に押さえておきましょう。

宅建も、管業も、がんばってください。

講師　佐伯竜

複製・頒布を禁じます

区分所有法　管理者

≪1≫　H22
　集会において、管理者の選任を行う場合、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。

正しい

（管理者の選任及び解任）
　第 25 条　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つて、管理者を選任し、又は解任することができる。

（議事）
　第 39 条　集会の議事は、この法律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。

≪特別決議≫
区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数
　・共用部分の重大変更（17 条 1 項）
　・規約の設定、変更及び廃止（31 条 1 項）
　・管理組合法人の成立（47 条 1 項）
　・管理組合法人の解散（55 条 1 項 3 号、2 項）
　・区分所有者に対する専有部分の使用禁止の請求（58 条 1 項、2 項）
　・区分所有者に対する区分所有権の競売の請求（59 条 1 項、2 項）
　・大規模滅失の復旧（61 条 5 項）

区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数
　・建替え

複製・頒布を禁じます　http://shibuyakai.com/

≪2≫ H27
　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、管理者を選任することができる。この場合、任期は2年以内としなければならない。

誤り 管理者の任期については、制限はない。

≪3≫ H28
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。

誤り 管理者の資格については、制限はない。自然人、法人を問わない。区分所有者以外の者でも構わない。

複製・頒布を禁じます http://shibuyakai.com/

≪4≫ H24
　管理者は、その職務に関して区分所有者を代理するため、その行為の効果は、規約に別段の定めがない限り、本人である各区分所有者に共用部分の持分の割合に応じて帰属する。

正しい

（管理者の権限）
　第 26 条 2 項　管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。

（区分所有者の責任等）
　第 29 条 1 項　管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第 14 条に定める割合と同一の割合とする。

（共用部分の持分の割合）
　第 14 条　各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

複製・頒布を禁じます　http://shibuyakai.com/

≪5≫ H21
管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。また、招集通知は、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、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

正しい

（集会の招集）
第 34 条 2 項　管理者は、少なくとも毎年 1 回集会を招集しなければならない。

（招集の通知）
第 35 条　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。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

≪6≫ H28
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。

誤り

（事務の報告）
第 43 条　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らない。

複製・頒布を禁じます　http://shibuyakai.com/

≪7≫ H25

区分所有者の請求によって管理者が集会を招集した際、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、管理者が集会の議長となる。

正しい

（議長）

第 41 条　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、管理者又は集会を招集した区分所有者の一人が議長となる。

≪8≫ H19

規約は、管理者が保管しなければならない。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又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

正しい

（規約の保管及び閲覧）

第 33 条　規約は、管理者が保管しなければならない。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又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

複製・頒布を禁じます　http://shibuyakai.com/

≪9≫ H23
　管理者は、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らない。

正しい

（規約の保管及び閲覧）
　第 33 条 2　前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、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らない。

≪10≫ H26
　管理者が、規約の保管を怠った場合や、利害関係人からの請求に対して正当な理由がないのに規約の閲覧を拒んだ場合は、20 万円以下の過料に処せられる。

正しい

　第 71 条　次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者[…]は、20 万円以下の過料に処する。
　①　第 33 条第 1 項本文[…]の規定に違反して、規約[…]の保管をしなかつたとき。

　②　第 33 条第 2 項[…]の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類[…]の閲覧を拒んだとき。

複製・頒布を禁じます　http://shibuyakai.com/

≪11≫ H28
　管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

正しい

（管理所有）
　第 27 条　管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

【宅建動画の渋谷会】

http://shibuyakai.com/

★渋谷会　管業通信講座★
管理業務主任者試験合格対策
「平成 28 年版　管業基幹講座」
――宅建学習者向けにインプット時間をとにかく短縮！
全 19 回　18 時間 49 分 22 秒
――佐伯竜講師――
http://shibuyakai.com/kangyo/dvd01.html

複製・頒布を禁じます　http://shibuyakai.com/