

平成23年度
区分所有管理士試験
記述式試験
問題用紙

次の注意事項をよく読んでから、始めて下さい。

(ご注意)

1. 問題用紙は1ページから9ページまで、全部で5問あります。
2. 試験開始の合図と同時に、問題のページ数を確認して下さい。落丁や乱丁がありましたら、ただちに試験監督員に申し出て下さい。
3. 答は別紙の「**記述式試験 解答用紙**」に記入して下さい。
4. 解答用紙に受験番号、氏名、受験地を忘れずに記入して下さい。
5. ご提出いただくのは解答用紙のみです。問題用紙はお持ち帰り下さい。
6. 問題中の法令等に関する部分は、平成23年8月1日現在で施行されている規定に基づいて出題されています。

【問題1】

次の文章は、マンションの欠陥により他人に損害を生じさせたときについての記述であるが、文中の（ ① ）から（ ⑤ ）に該当する適切な語句を下の語群から選び、文章を完成させなさい。

民法717条1項によれば、土地の工作物（建物もこれに該当する）の（ ① ）上の欠陥により他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者又は（ ② ）がその損害の賠償責任を負うこととされている。占有者は、損害の発生防止に必要な注意を尽くしたことを主張して責任を免れることができるが、（ ② ）は、そのような免責の余地はない。

マンションの（ ① ）上の欠陥に基づく損害についても、この規定の適用がある。

ただし、マンションの場合は、その欠陥のある部分が専有部分か（ ③ ）かによって、責任主体が違ってくる。その欠陥が専有部分にあるのであれば、通常その専有部分の所有者が責任を負い、（ ③ ）にあるのであれば、通常（ ④ ）が責任を負うことになる。

しかし、実際には、欠陥が建物のどこにあるのか不明な場合があり、その欠陥が専有部分と（ ③ ）のいずれにあるかは、裁判では、原告である被害者のほうで主張、立証しなければならず、それが不明だと、誰に対しても損害賠償を請求できないという不都合なことになる。区分所有建物の性質に照らすと、おそらく（ ③ ）のほうに欠陥がある場合のほうが多いと考えられる。

そこで、区分所有法は、建物の（ ① ）の欠陥により他人に損害を生じたときは、その欠陥は（ ③ ）の（ ① ）にあるものと（ ⑤ ）することとした。

[語群]

仮定	建物の附属施設	所有者	一部の区分所有者	共用部分	
管理事務室	判定	構造	建物の敷地	推定	設計
管理者	利害関係人	工事	設置又は保存	設計者	
区分所有者全員	理事全員	理事長	管理業者		

【問題2】

次の文章は、平成23年7月に改正された「マンション標準管理規約」の改正のポイントから一部を抜粋したものであるが、文中の（ ① ）から（ ⑤ ）に該当する適切な語句を次のページの語群から選び、文章を完成させなさい。

- 1 執行機関（理事会）の適正な体制等を確保するため、役員の成り手不足等の実態を踏まえ、役員の資格要件を以下のとおり緩和する。

改正後の資格要件：「理事及び監事は、（ ① ）のうちから、総会で選任する。」

- 2 理事会による（ ② ）な組合運営が可能となるよう、理事会の決議事項の明確化、新年度予算成立までの（ ③ ）な支出を理事会承認により可能とする手続き規定の整備等を行う。

- 3 管理組合が保管する長期修繕計画書等の書類等について、保管責任者の明確化やその（ ④ ）・保存方法について規定を追加する。

- 4 マンションの規模、居住形態等各マンションの個別の事情を考慮して、必要に応じて、合理的に（ ⑤ ）を修正し活用することが望ましい旨をコメントに記載する。

[語群]

6 月以上居住している組合員	規約原本	一時的	閲覧
標準管理委託契約書	3 月以上居住している組合員		複写
使用細則	機動的	貸し出し	標準管理規約
1 年以上居住している組合員	組合員	安定的	流動的
暫定的	経常的	持ち出し	短期的
		少額	

【問題3】

次の文章は、平成13年8月1日から施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」における「マンション管理業及びマンション管理業者の定義」についての記述であるが、文中の（ a ）から（ e ）に該当する適切な語句を次のページの語群から選び、文章を完成させなさい。

マンション管理業者とは、管理組合から（ a ）を受けて、基幹事務（①管理組合の会計の収入及び支出の調定 ②（ b ） ③マンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整）を含むマンションの管理事務を行う行為で業として行うもの（（ c ）等が行うものを除く）であり、①～③から構成させる基幹事務すべてを業として行うものであること。

「業として行う」に該当するか否かについては、（ d ）を要さず、また、反復継続的に管理事務を行っているかどうか等の個別の事案を総合勘案して判断すべきであること。なお、反復継続性については、契約を反復継続するものに加え、一つの契約であってもこれに基づく（ e ）の履行の継続性も考慮に入れる必要があることに留意する必要がある。

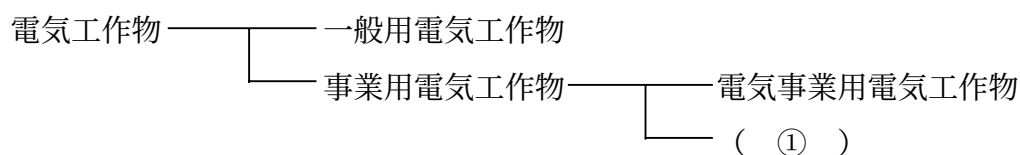
[語群]

利害関係	書面による契約	業務	管理者
出納	清掃	管理業者	財産の分別管理
委託	警備	要請	地方公共団体
区分所有者	依頼	特記事項	信託
契約事項	営利目的	業登録の有無	付帯条項

【問題4】

次の文章は、電気事業法（昭和39年法律第107号）の規定による「事業用電気工作物」に関する記述であるが、文中の（ ① ）～（ ⑤ ）に該当する適切な語句を次のページの語群から選び、文章を完成させなさい。

- （1）電気事業法では、「事業用電気工作物」とは、一般用電気工作物以外の電気工作物をいい、（ ① ）とは、電気事業の用に供する電気工作物及び一般用電気工作物以外の電気工作物をいう。（下図参照）



なお、大規模マンション等の共用部分の契約電力が（ ② ）kW以上の施設は、高圧引き込み方式による受変電設備が必要となる（ ① ）に該当する。

- （2）事業用電気工作物を設置する者は、事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安を確保するため、経済産業省令で定めるところにより、保安を一体的に確保することが必要な事業用電気工作物の組織ごとに（ ③ ）を定め、当該組織における事業用電気工作物の使用の開始前に、経済産業大臣に届け出なければならない。また、（ ③ ）を変更したときは、遅滞なく、変更した事項を経済産業大臣に届け出なければならない。

- （3）事業用電気工作物を設置する者は、事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督をさせるために、経済産業省令で定めるところにより（ ④ ）を選任しなければならない。

なお、電気事業法施行規則第52条第2項により、（ ① ）の設置者に対しては、一定の要件に該当する者又は経済産業大臣が指定する法人と電気保安の監督に係る業務を委託する契約を締結している場合には、（ ④ ）の選任義務を免除している。ただし、（ ① ）の設置者でも、需要設備の受電電圧が（ ⑤ ）Vを超えるもの又は発電所出力が1,000kW以上となるもの、配電線路の電圧が600Vを超えるものは対象外となる。

[語群]

自家用電気工作物	50	保安規程	主任技術者
7,000	30	20	15
家庭用電気工作物	商業用電気工作物	作業主任者	
安全管理者	事業方法書	安全基準	3,000
4,000	5,000	発電用電気工作物	
総括監督者	安全運営細則		

【問題5】

次の文章は、マンションの各種設備に関するものであるが、それぞれの文章の（ ① ）から（ ⑤ ）に該当する適切な語句を次のページの語群から選び、文章を完成させなさい。

- （1）（ ① ）を設ける目的は、排水管内に常に大気圧になるようにし、排水の流れを円滑にすることを目的としている。
- （2）（ ② ）は、各種の排水口の直後に設けられ、内部に水をためるもので、これにより排水管からの臭気などの逆流、害虫などの侵入を防ぐものである。
- （3）（ ③ ）は、ガスメーターに設置されているもので、長期間連続してガスの使用が続いたり（ガス漏れ）、異常に長時間のガスの流量がある場合（消し忘れ、ガス管のはずれ等）、大きな地震などの異常を判断した場合、メーターで警報を表示し、ガスを自動的に遮断するものである。
- （4）換気とは、室内空気が臭気、有害ガス、粉塵及び発生熱などにより汚染され、人間の居住などに障害を生ずる場合、汚染空気を室外に除去し清浄な外気と入れ替えることである。換気方式は3種類に分けられるが、自然給気＋機械排気は、（ ④ ）方式と呼ばれ、室内空気を排気ファンによって排出し、自然給気口から外気を供給するものである。
- （5）建物の高さが（ ⑤ ）を超える場合は、建築基準法第33条により、有効に被雷設備を設けなければならない。有効にとは、建築物の高さが（ ⑤ ）を超える部分を雷撃から保護するように設けなければならないという意味である。

[語群]

通気管	トラップ	マイコンメーター	第3種換気
20m	排水舛	排水ポンプ	15m
18m	第2種換気	ガスコンセント	雨水管
排水槽	ガス栓	第1種換気	