

第6章 区分所有法

出題ランク
S

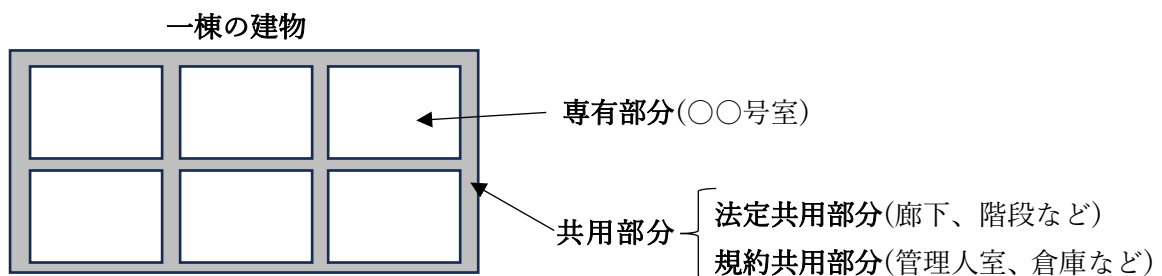
この法律は、ざっくりいうと、分譲マンションに関する法律です。
一つの建物の中に、たくさんの居住スペースや事務所があるような建物の話です。
毎年、この法律から1題出題されます。重要論点が繰り返し出題されますので
確実に得点できるように学習しましょう。

1 節 区分所有法用語

まずは、区分所有法に出てくる特有の用語を解説します。

1 大前提となる用語

一棟の建物	(いっとうのたてもの)	専有部分と共用部分を含めた一つの建物
専有部分	(せんゆうぶぶん)	一棟の建物のうち、 構造上・利用上の独立性を有する部分
共用部分	(きょうようぶぶん)	一棟の建物のうち、 専有部分以外の部分 。



専有部分は構造上・利用上独立している部分なので、これを**1個の建物として取り扱う**ものとされ、
独立した所有権の目的とすることができます。専有部分を**区分建物**ともいいます。

1個の建物として扱いますから、当然に**登記の対象**となります。

専有部分の所有者を「**区分所有者**」、その所有権のことを「**区分所有権**」といいます。

共用部分は、性質によって次の2つに分けられます。

法定共用部分 (ほうてい きょうようぶぶん)

玄関、廊下、エレベーターなどのようにマンションの構造上当然にみんなが使う部分

自動的に共有部分になるので、**そもそも登記ができません**。登記なくして第三者に対抗できます。

規約共用部分 (きやく きょうようぶぶん)

管理人室、倉庫など、**もともとは専有部分**だったが、規約によって共用部分とされた部分。

規約を定め「**共用部分である旨の登記**」をすることにより、共用部分とすることができます。

逆に、この登記がないと、第三者に「ここは共用部分です」と対抗できません。

一部共用部分（いちぶきょうようぶぶん）

共用部分のうち、一部の区分所有者のみの共有に供される部分

例)店舗が併設されている居住マンションで、店舗の利用者しか使用しない出入口やエレベータ部分
一部共用部分は、これを**共用すべき区分所有者の共有**に属しますが、
規約で別段の定めをすることで、**区分所有者全員の共有**に属することもできます。

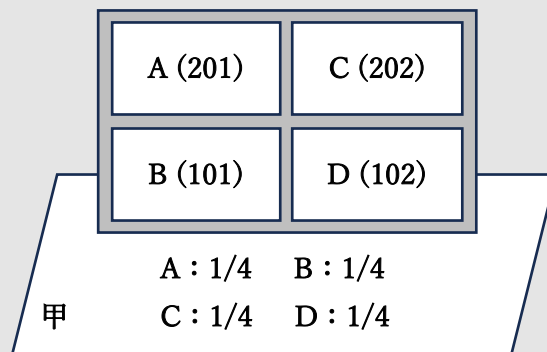
敷地利用権（しきち りようけん） 専有部分を所有するための「**土地を利用する権利**」のこと。

土地を利用する権利としては、自分の土地であれば「所有権」、
他人の土地であれば「地上権・土地の賃借権」が敷地利用権になります。

【発展】 敷地利用権とは

建物を土地に建てる以上、土地に関して何かしらの「権利」が必要です。
専有部分は、〇〇号室のような「空間」ではありますが、「一つの建物」として取扱われます。
よって専有部分についても、土地の上に存在する以上、**土地を利用するための何かしらの権利**が必要になります。これが敷地利用権です。

たとえば、甲土地(A、B、C、Dが共有、それぞれ持分4分の1)に、一棟の建物が建っている場合。
Aの専有部分(201号室)は、甲土地のA持分(所有権)4分の1を根拠に存在している。
つまり、Aの専有部分に関する敷地利用権は、甲土地の4分の1の持分(所有権)ということです。
B、C、Dの専有部分についても同様です。



また、専有部分と敷地利用権は**原則一体化**し、**分離して処分することができなくなります**。
上の図でいうと、Aが専有部分を第三者Xに売却するとき、敷地利用権もセットで売ります。
もし敷地利用権が、専有部分にくっついてこなければ、
この専有部分を買い受けたXに**敷地を利用する権限がないため**不法占拠者になってしまうからです
ただし、**規約に別段の定め**があれば、**分離処分が可能**になります

2 マンションの管理に関する用語

管理組合 マンションを管理するため、区分所有者全員で構成される団体のこと

区分所有者は自動的にそのマンションの**管理組合の構成員**になります。

マンションの管理は管理組合によって行われますが、

規約に別段の定めがない限り、**集会の決議**で**管理者**を置くことができます。

さらに区分所有者**以外**の個人や法人も**管理者に選任**することができます。

また、規約に別段の定めがあるとき、管理者は**共用部分を所有する**ことができます。

管理組合法人 マンションの管理組合のうち法人格を有するもの。

管理組合は「区分所有者の集まり」というだけで、法律上は何の意味も持たない集団です。

このままですと「組合名義」としての法律行為をすることができません。具体的には、維持管理のために修繕工事などを組合名義で注文できなかったり、組合名義の銀行口座を作ることができません。

つまり。法律上の「**権利の主体**」になることができないのです。

そこで、管理組合を**法人化**することで、組合名義で法律行為ができるようになります。

【管理組合を法人化するための要件】

- ① 集会の**特別決議**（このあとやります）
- ② 主たる事務所の所在地で**法人設立の登記**をする

また管理組合法人には、必ず**理事**(業務を執行する人)と**監事**(理事を監督する人)を置かなければなりません。理事が数人ある場合、管理組合法人の事務は、**理事の過半数**で決めます。

管理者 区分所有者全員を代表して、建物と敷地の管理を行うもの。

マンションの管理をするのは、組合員である区分所有者の仕事ですが、

常に全員で管理することは現実的でないで、区分所有者に代わってマンションの管理について一定の権限を行使できるものを集会で決めます。

この**マンションの管理について一定の権限を有する者**が管理者です。

なお、管理者を置くかどうかは**任意**です。集会の他、**規約**で誰を管理者にするのかを決めます。

【大事な考え方】管理者？管理人？

管理者は区分所有者全員の代表者です。

毎朝、マンションの清掃やごみをまとめているマンションの管理人とは全く異なる存在です。

管理者は規約で定めれば区分所有者以外の第三者でもなれますが、

大抵の場合は管理組合の理事長が就任することが多いようです。

2節 集会

マンションは「一棟の建物の中に大勢の人が暮らす」という、いわば「**極小の自治体**」です。

日本は民主主義国家ですから、「みんなのことは、みんなで話し合って決める」というのが原則です。意見が割れた場合は、賛成多数の方を採用します。

区分所有法も、もれなくこのルールを採用しています。マンション内のことはみんなで話し合い、みんなで決めるということです。そのみんなで話し合う機会を「集会」といいます。

ここでは、その集会に関する手続きを解説していきます。

1 集会の招集

そのマンションのルールを作ったり・廃止するためにもまずは集会を開催しなければ、何も始まりません。どうすれば集会を開くことができるでしょうか。

【集会の招集】

○管理者がいない場合

⇒ **区分所有者の 1/5 以上**で、**議決権の 1/5 以上を有する者**は**直接、集会を招集**できる。
ただし、この定数は規約で減らすことができる。

○管理者がいる場合

⇒管理者は少なくとも**毎年 1 回**は集会を招集しなければならない。
ただし、管理者が集会を招集しない場合、
区分所有者の 1/5 以上で、**議決権の 1/5 以上を有する者**は、
管理者に対して、集会の招集を請求することができる。
ただし、この定数は規約で減らすことができる。

2 召集の通知

集会の招集が決まったら、次は区分所有者全員に「集会をやるよ」と通知しなければいけません。召集の通知は、集会をする日の少なくとも **1 週間前**に各区分所有者に知らせなければいけません（この期間は規約で伸ばすことも縮めることも可能です）

【通知の仕方】

建物内に住所を有する区分所有者、または招集通知を受ける場所を通知していない区分所有者に対しては、規約の定めがあれば**建物内の見やすい場所**に招集通知を**掲示**することができます。また、区分所有者が管理者に対して招集通知を受ける場所を通知したときはその場所に通知し、この通知がないときは区分所有者の所有する専有部分がある場所に宛てて通知します。

一棟の建物丸ごとの**建て替え決議**が集会の目的である場合、
少なくとも集会の日の **2 か月前**に通知をしなければなりません
（この期間は伸ばすことはできますが、**縮めることはできません**）

例：管理者が管理組合法人の理事長(宅建太郎)だった場合の招集通知

20××年○月○日

□□マンション管理組合
組合員各位

□□マンション管理組合
理事長 宅建 太郎

第×期定期総会開催のご案内

拝啓、皆様におかれましては、・・・・・・・・・・

さて、今般、当マンションの定期総会を下記の通り開催いたしますので、ご多忙の中とは存じますがご出席くださいますようお願いいたします。 敬具

記

- ・開催日時：20××年○月○(土) 11:00～
- ・開催場所：□□マンション 会議室×××号室
- ・議案内容：第一号議案 第○期の収支決算報告について
第二号議案 第○期の管理組合役員の選任について
第三号議案 防犯カメラの新規設置について

原則として、招集通知であらかじめ通知された事項(議案)についてのみ決議をすることができます。ただし、**普通決議**については規約で別段の定めがあれば、あらかじめ通知された事項以外の決議もできます。

なお、区分所有者**全員の同意**があれば、**招集手続きを省略**できます。(よくでる)

3 集会の決議

招集通知の通り、区分所有者が集まって集会が行われます。
では集会において、どのように物事が決まるのでしょうか。

まず、集会の仕切り役として議長を選出しますが、
原則として「**管理者**」または「**集会を招集した区分所有者の1人**」が議長となります。

そして、いよいよ集会が始まります。通知された議案に沿って話し合いが行われていきます。
もちろん意見が割れる場合もありますが、最終的には賛成多数で決着させます。
議題に重要性によって賛成多数の割合が異なります。

【集会の決議】

原則 ○普通決議 「区分所有者」及び「議決権」の「**それぞれの過半数**」で可決

例外 [○特別決議 「区分所有者」及び「議決権」の「**それぞれの3/4以上**」で可決
 例・規約の設定・変更・廃止 ・共用部分の重大な変更
 ・管理組合法人の設立・解散 ・共用部分の大規模滅失の復旧
 ○建替決議 「区分所有者」及び「議決権」の「**それぞれの4/5以上**」で可決

なお、区分所有者**全員の承諾**がある場合、

集会を開催せずに書面または電磁的方法によって決議を行うことができます。(よくでる)

集会の様子は、**議事録**に残します。

書面または電磁的方法で作成し、建物の見やすい場所に保管しなければいけません。

なお、議事録には**議長**および集会に出席した**区分所有者2人の署名**が必要です。

集会の決議における区分所有者の定数と議決権割合について、事例を踏まえて解説を入れます。

事例1

形の全く同じ専有部分が10戸あるマンションがある。10戸のうち、6戸をA、2戸をB、1戸をC、1戸をDが所有している。なお、一戸あたりの床面積は全て等しいものとする。

(1) 区分所有者の定数はいくつか

(2) それぞれの議決権割合はいくらか。

(1) 区分所有者の定数とは、そのマンションに何人の区分所有者がいるか(**頭数**)ということです。

事例ではA、B、C、Dの4人ですので、定数は「4」となります。

(2) 議決権とは、議案に対する賛否の投票ができる権利です。

これは、各区分所有者が所有している**専有部分の床面積の広さ**で決まります。

そのマンションの専有部分をたくさん持っている人ほど、影響度合いが大きくなるということです。

事例では、各専有部分の床面積が全く同じという前提なので、

Aの議決権割合 6/10

Bの議決権割合 2/10

Cの議決権割合 1/10

Dの議決権割合 1/10 となります。

A	A	A	A	A
A	B	B	C	D

なお、専有部分が**数人の共有**に属する時、

その共有者は、**議決権を行使すべき者一人**を定めなければなりません。

【大事な考え方】 「区分所有者」及び「議決権」のそれぞれ過半数

事例1のマンションの場合で、普通決議を通そうとする場合、

「区分所有者の定数」および「区分所有者の議決権」の過半数を得なければいけない、

つまり、定数の過半数3人、議決権割合の過半数6/10を得なければいけないことになります。

B、C、Dの3人が決議に賛成しても、議決権割合の6/10を持つAが反対したら、

普通決議は可決されないことになります。

4 集会の決議の効力

集会の決議の効力は、区分所有者はもちろんのこと、

区分所有者の包括承継人、特定承継人、占有者にも及びます。(承継：しょうけい)

包括承継人 他人の権利・義務を丸ごと引き継ぐ人。つまり区分所有者の**相続人**

特定承継人 他人から個別の権利を承継する人。つまり区分所有者から区分建物を**買った人**。

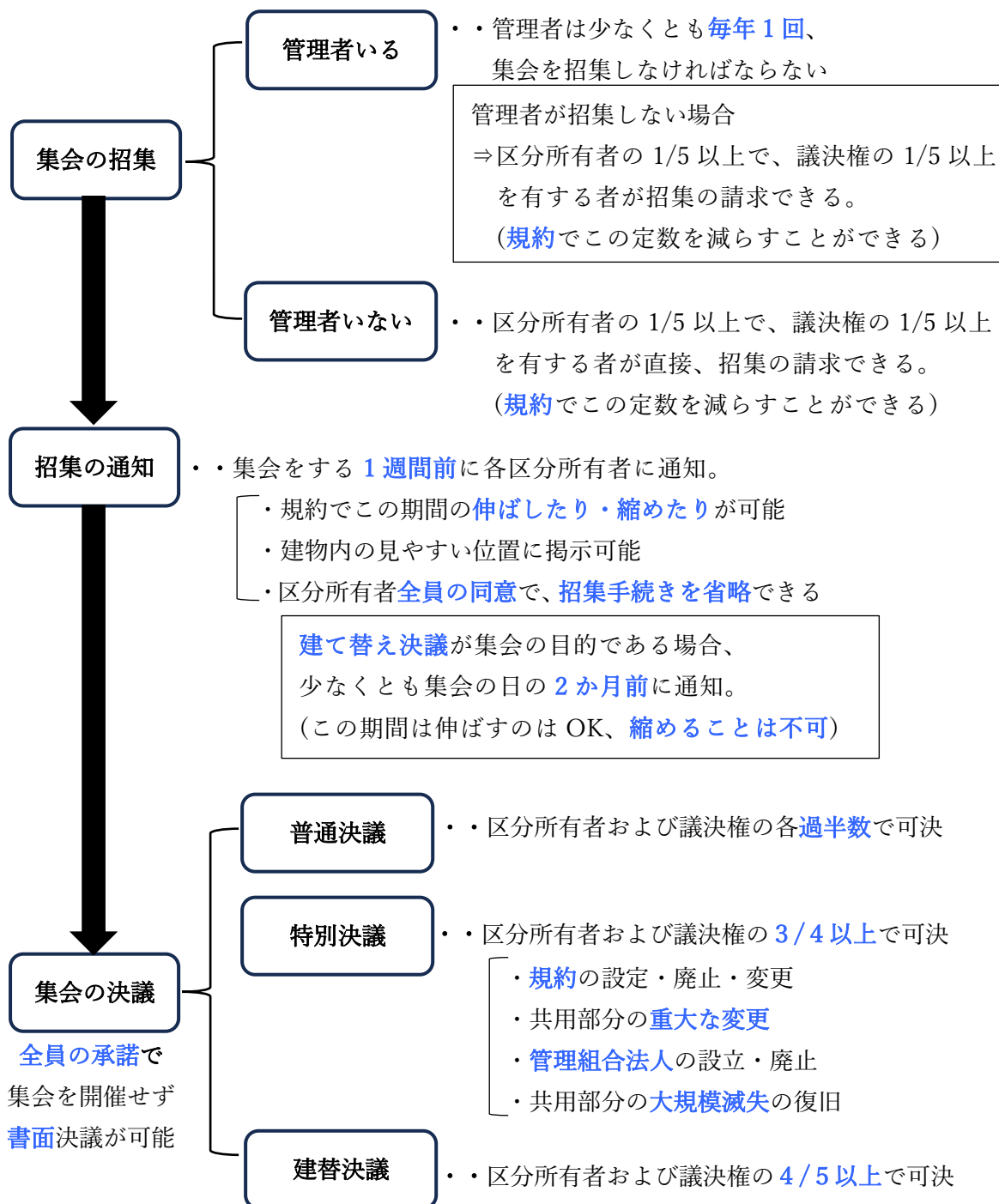
占有者 区分建物を区分所有者から**借りて住んでいる人**。

マンションで**暮らす人々のため**の決議なので、これらの人に効力が及ばないと意味がないのです。

占有者に関しては、区分建物の所有権を持っているわけではないですから、

当然、**議決権はありません**。しかし、集会に出席して**意見を述べる**ことはできます。

【図で記憶】集会のまとめ



3節 規約

規約とは、**個々のマンションの実情**に応じて定められる特別ルールのことです。

1 規約の保管・閲覧

規約は書面又は電磁的記録によって作成・保管しなければなりません

管理者がいる場合は、「**管理者**」が、

管理者がいない場合は、規約または集会の決議で定めた「**区分所有者**」かその「**代理人**」が、規約を保管します。

規約の保管場所は「この建物内の管理人室にありますよ」などと、

建物内の見やすい場所に掲示しなければいけません。(規約自体を掲示するのではない)

規約を保管する者は、**利害関係人から閲覧請求**があった場合は、正当な理由がある場合を**除いて**、閲覧させなければいけません。正当な理由なく拒んだ場合は20万円以下の過料となります。

2 規約の設定・変更・廃止

規約を設定・変更・廃止するには、

区分所有者および議決権のそれぞれ**3/4以上**の多数による決議(特別決議)が必要です。

規約が変化することは区分所有者たちに大きな影響を与えるので、過半数の普通決議では足りません。特別決議によって、多くの賛同を得ないと規約の内容は動かせないとなりました。

このときの設定・変更・廃止によって「**特別の影響を受ける者**」がいる場合、その者の**承諾**が必要になります。

【コラム】特別なケースの規約設定

デベロッパーとは土地や街の開発事業者。リゾート開発、オフィスビルなどを作る会社です。

不動産デベロッパーがマンションを分譲する前は、マンション丸ごとそのデベロッパーが所有しています。このような**最初に建物の専有部分を全て所有する者**は

公正証書によって以下の事項に関して規約を設定することができます。

お客さんに売り渡す前の必要最低限のルールをあらかじめ残しておくということです。

- ・ **規約**共用部分の定め
- ・ **規約**敷地の定め
- ・ 専有部分と敷地利用権を**分離して処分可能**にする定め
- ・ 専有部分の敷地利用権の割合の定め

3 規約の効力

集会の議決の効力と同じです。規約は、マンションで暮らす人のためのルールですから、**包括承継人**(相続した人)、**特定承継人**(売買した人)、**占有者**(借り住まいしている人)も規約に縛られます。

4節 共用部分の扱い方

共用部分は、マンションの人が共同で使うものですから、区分所有者の**共有**という扱いになります。

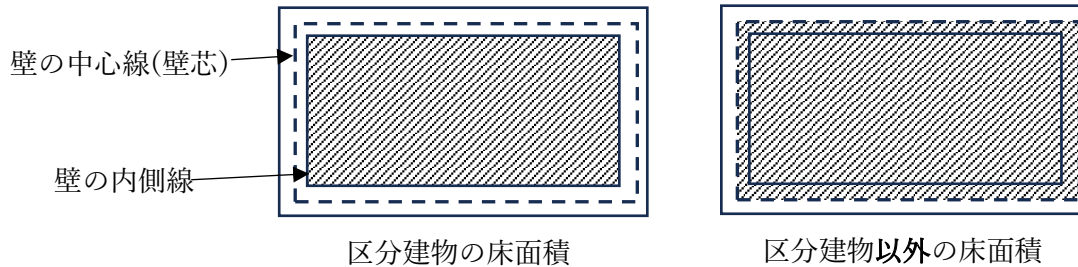
共用部分の持分割合は、各区分所有者の**専有部分の床面積の割合**によります。

もちろん、個々のマンションで実情は異なりますから規約で別段の定めをしても OK です。

【大事な考え方】 専有部分の床面積

区分建物(専有部分)・・・壁などの区画の**内側線**でかこまれた水平投影面積

区分建物以外の建物(戸建など)・・・壁の**中心線**で囲まれた部分の水平投影面積。



共用部分に何か問題が発生したときはどのように解決していけばよいのでしょうか。

共用部分は区分所有者の共有状態ですから、基本的には民法の「共有」のルールが適用されます。

では、区分所有法特有のルールを見ていきましょう。

1 保存行為

共用部の廊下の電球が切れたなどの「**現状維持を目的とした手入れや修繕**」は保存行為ですから、民法の「共有」の規定が適用され、区分所有者が**単独**で行うことができます。

保存行為ですから、特別な影響を受ける者がいたとしてもその**承諾は不要**です。

2 管理行為・軽微な変更行為

民法の共有の場合は「持分の過半数」でしたが、

区分所有法の場合「**区分所有者および議決権のそれぞれ過半数**」の集会での**普通決議**で決めます。

こちらは管理行為・軽微変更によって特別な影響を受ける者がいる場合、

その者の**承諾が必要**です。

マンション共用部分での管理行為・軽微な変更行為の例

- ・共用部にオートロック設備を導入するための配線の工事や防犯カメラの設置
- ・バリアフリー化の工事で共用部の階段にスロープを取り付ける工事など

3 重大な変更行為

共用部分の**形状・効用に著しい変更を伴う**変更行為です。

民法の共用の場合は「全員」の同意が必要でしたが、

区分所有法では「区分所有者および議決権のそれぞれ **3/4 以上**」の集会の**特別決議**で決めます。

当然、重大な変更行為で特別な影響を受ける者がいた場合、その者の**承諾が必要**です。

また、規約で「区分所有者の定数は**過半数まで**」とすることができます。

ただし、**議決権の定数「3/4 以上」は減らせません**。(よくでる)

マンション共用部分での重大な変更行為の例

- ・ 階段室をエレベータに**改造**する
- ・ 共用部分に書庫を設置する、駐車場を増設する

【図で記憶】共用部分のまとめ

