

## 区分所有建物の登記の例

### ■区分所有建物の登記事項証明書

昭和三和区滝山町二丁目407-2-205

区分建物全部事項証明書

専有部分の家屋番号	407-2-101～407-2-112 407-2-201～407-2-212 407-2-301～407-2-312				
【表題部】	(一棟の建物の表示)		調整 <input type="checkbox"/> 余 <input type="checkbox"/> 白	所在図番号	<input type="checkbox"/> 余 <input type="checkbox"/> 白
【所在】	昭和三和区滝山町二丁目407番地2			<input type="checkbox"/> 余 <input type="checkbox"/> 白	
【建物の番号】	滝山マンション			<input type="checkbox"/> 余 <input type="checkbox"/> 白	
【①構造】	【②床面積】	m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
鉄筋コンクリート造	1階	625	<input type="checkbox"/> 余 <input type="checkbox"/> 白	平成10年 6月7日	
陸屋根3階建	2階	678			
	3階	678			
【表題部】 (敷地権の目的たる土地の表示)					
【①土地の符号】	【②所在及び地番】	【③地目】	【④地積】	m <sup>2</sup>	【登記の日付】
1	昭和三和区滝山町二丁目407番2	宅地	837	27	平成10年6月7日

【表題部】 (専有部分の建物の表示)						
【家屋番号】	昭和三和区滝山町二丁目407番2の205			<input type="checkbox"/> 余 <input type="checkbox"/> 白		
【建物の番号】	205			<input type="checkbox"/> 余 <input type="checkbox"/> 白		
【①種類】	【②構造】	【③床面積】	m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】	【登記の日付】	
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	2階部分	52	45	平成10年6月7日新築	平成10年6月7日
【表題部】 (敷地権の表示)						
【①土地の符号】	【②敷地権の種類】	【③敷地権の割合】	【原因及びその日付】	【登記の日付】		
1	所有権	1万分の392	平成10年6月7日敷地権	平成10年6月7日		
【所有者】	名古屋市昭和三和区滝山町二丁目407番2-205号 甲野次郎					

【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	平成10年6月15日 第13674号	平成10年6月15日 売買	所有者 名古屋市昭和三和区滝山町二丁目407番2-205号 甲野次郎

【乙区】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成10年6月15日 第13675号	平成10年6月15日 金銭消費貸借同日 設定	債権額 金2,200万円 利息 年3・5% 損害金 年12・5% 債務者 名古屋市昭和三和区滝山町二丁目407番2-205号 甲野次郎 抵当権者 名古屋市東区城中三丁目3番2号 株式会社 名東銀行

これは請求に係る専有部分の登記簿に記載されている事項の全部を証明した書面である。

平成 年 月 日

名古屋法務局

登記官

法律 太郎



## ■区分所有建物の敷地の登記事項証明書

昭和区滝山町二丁目407-2

全部事項証明書

(土地)

【表題部】 (土地の表示)		調整 余白	所在図番号	余白
【所在】	昭和区滝山町二丁目		余白	
【①地番】	【①地目】	【③地積】 m <sup>2</sup>	【原因及びその日付】	【登記の日付】
407番2	宅地	837.27	407番から分筆	平成10年3月8日

【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権敷地権	余白	余白	建物の表示 名古屋市昭和区滝山町二丁目407番2 一棟の建物番号 滝山マンション 平成10年6月7日登記 順位3番の登記を移記

これは登記簿に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記簿の乙区に記録されている事項はない。

平成 年 月 日

名古屋法務局 登記官

法律 太郎 印



## 本書の構成と特色

1. 本書は、区分所有法の各条文に規定されている内容を初学者でも理解できるように書かれた入門書です。理解しやすいように、必要に応じて「用語解説」を、そして条文ごとに「資料」を付けました。
2. 「用語解説」では、条文に使われている専門的法律用語や難解な語句をわかりやすく説明しています。
3. 「資料」では、その条文の内容について判例や具体的事例をあげ、また、図や表を用いて理解しやすいように解説しています。
4. 条文の漢字・かなづかい・送りがなは原典どおりです。読みにくい漢字には「ふりがな」を付けました。
5. 本書は、内容的にやや高度のものも含んでいますが全体的には初学者向けの入門書ですので、より専門的に勉強されたい方は、本書を手がかりとして専門書を読まれることをおすすめします。
6. 略語  
最判…最高裁判所判決  
民集…最高裁判所民事判例集  
判時…判例時報

やさしい法律シリーズ

# マンション法の解説

—区分所有法—

熊田 裕之 著

㊦ ネットスクール出版

# マンション法を学ぶにあたって

わが国初に分譲マンションが東京に建設されたのは、昭和31年のことでした。その後、経済の高度成長に伴う大都市への人口の集中および宅地不足のために、中高層のマンションの数は増加の一途をたどり、昭和40年代に起こった「マンションブーム」は、都会だけではなく、地方都市へも波及し、中高層マンションが全国の都市に林立するようになりました。

こうしたマンションの急増に伴って、マンションをめぐるトラブルも多発するようになりました。マンションでは、一棟の建物内に多くの人々が密接した状態で生活しているために、利害が衝突しやすく、トラブルが発生しやすいといえます。

そこで、マンションなどの区分所有建物をめぐって生ずる法律問題を解決する法的基準を示すとともに、トラブルの発生を未然に防ぐことを目的として、昭和37年に「建物の区分所有等に関する法律」が制定されました。なお、その後のマンションの急増に伴い新たな問題が生じ、それに対処するため、昭和58年以降数回法改正が行われています。

読者の方々は、これから区分所有法を各条文ごとに学習されるわけですが、その際、次の3点に注意して下さい。第一に、区分所有建物の所有形態です。区分所有建物は専有部分と共用部分に分かれていますので、誰が、どの部分に対して、どのような権利をもっているのかを明確に区分して下さい。第二は、専有部分と敷地との法律関係です。区分所有法では、敷地利用権のない専有部分が生じないように、両者が法律上一体化されているので、その一体化のシステムを把握して下さい。第三に、区分所有建物の管理です。意見・利害の異なる多くの人々が生活している区分所有建物全体を、誰が、どのような手続を経て管理するのかを確実に理解して下さい。

以上の3点に注意して、区分所有法を学習することによって、区分所有建物をめぐるトラブルに対応できる知識を身につけるようにして下さい。

## 目次

<b>第1章 建物の区分所有</b> .....1	<b>第32条</b> [公正証書による規約の設定]..... 54
<b>第1節 総則</b> .....1	<b>第33条</b> [規約の保管及び閲覧]..... 55
<b>第1条</b> [建物の区分所有] .....1	<b>第34条</b> [集会の招集] ..... 56
<b>第2条</b> [定義] .....1	<b>第35条</b> [招集の通知] ..... 57
<b>第3条</b> [区分所有者の団体] .....6	<b>第36条</b> [招集手続の省略] ..... 59
<b>第4条</b> [共用部分]..... 13	<b>第37条</b> [決議事項の制限] ..... 59
<b>第5条</b> [規約による建物の敷地] ..... 16	<b>第38条</b> [議決権] ..... 60
<b>第6条</b> [区分所有者の権利義務等] ..... 18	<b>第39条</b> [議事] ..... 61
<b>第7条</b> [先取特権] ..... 21	<b>第40条</b> [議決権行使者の指定] ..... 62
<b>第8条</b> [特定承継人の責任] ..... 22	<b>第41条</b> [議長] ..... 62
<b>第9条</b> [建物の設置又は保存の 瑕疵に関する推定] ..... 23	<b>第42条</b> [議事録] ..... 62
<b>第10条</b> [区分所有権売渡請求権] ..... 25	<b>第43条</b> [事務の報告] ..... 63
<b>第2節 共用部分等</b> ..... 26	<b>第44条</b> [占有者の意見陳述権] ..... 64
<b>第11条</b> [共用部分の共有関係] ..... 26	<b>第45条</b> [書面又は電磁的方法による決議] ..... 65
<b>第12条</b> [共用部分の共有関係(2)] ..... 27	<b>第46条</b> [規約及び集会の決議の効力] ..... 66
<b>第13条</b> [共用部分の使用] ..... 28	<b>第6節 管理組合法人</b> ..... 68
<b>第14条</b> [共用部分の持分の割合] ..... 30	<b>第47条</b> [成立等] ..... 68
<b>第15条</b> [共用部分の持分の処分] ..... 32	<b>第48条</b> [名称] ..... 69
<b>第16条</b> [一部共用部分の管理] ..... 32	<b>第48条の2</b> [財産目録及び区分所有者名簿] ..... 69
<b>第17条</b> [共用部分の変更] ..... 33	<b>第49条</b> [理事] ..... 72
<b>第18条</b> [共用部分の管理] ..... 35	<b>第49条の2</b> [理事の代理権] ..... 73
<b>第19条</b> [共用部分の負担及び利益收取] ..... 35	<b>第49条の3</b> [理事の代理行為の委任] ..... 73
<b>第20条</b> [管理所有者の権限] ..... 37	<b>第49条の4</b> [仮理事] ..... 73
<b>第21条</b> [共用部分に関する規定の準用] ..... 37	<b>第50条</b> [監事] ..... 75
<b>第3節 敷地利用権</b> ..... 38	<b>第51条</b> [監事の代表権] ..... 75
<b>第22条</b> [分離処分の禁止] ..... 38	<b>第52条</b> [事務の執行] ..... 76
<b>第23条</b> [分離処分の無効の主張の制限] ..... 42	<b>第53条</b> [区分所有者の責任] ..... 76
<b>第24条</b> [民法第255条の適用除外] ..... 43	<b>第54条</b> [特定承継人の責任] ..... 76
<b>第4節 管理者</b> ..... 44	<b>第55条</b> [解散] ..... 78
<b>第25条</b> [選任及び解任] ..... 44	<b>第55条の2</b> [清算中の管理組合法人の能力] ..... 78
<b>第26条</b> [権限] ..... 45	<b>第55条の3</b> [清算人] ..... 78
<b>第27条</b> [管理所有] ..... 47	<b>第55条の4</b> [裁判所による清算人の選任] ..... 78
<b>第28条</b> [委任の規定の準用] ..... 48	<b>第55条の5</b> [清算人の解任] ..... 78
<b>第29条</b> [区分所有者の責任等] ..... 50	<b>第55条の6</b> [清算人の職務及び権限] ..... 78
<b>第5節 規約及び集会</b> ..... 51	<b>第55条の7</b> [債権の申出の催告等] ..... 78
<b>第30条</b> [規約事項] ..... 51	<b>第55条の8</b> [期間経過後の債権の申出] ..... 79
<b>第31条</b> [規約の設定、変更及び廃止] ..... 53	<b>第55条の9</b> [清算中の管理組合法人についての 破産手続の開始] ..... 79
	<b>第56条</b> [残余財産の帰属] ..... 79

第56条の2	[裁判所による監督]	79
第56条の3	[解散及び清算の監督等に関する 事件の管轄]	79
第56条の4	[不服申立ての制限]	79
第56条の5	[裁判所の選任する清算人の報酬]	80
第56条の6	[削除 [平23法53]]	80
第56条の7	[検査役の選任]	80
<b>第7節</b>	<b>義務違反者に対する措置</b>	83
第57条	[共同の利益に反する行為の 停止等の請求]	83
第58条	[使用禁止の請求]	85
第59条	[区分所有権の競売の請求]	86
第60条	[占有者に対する引渡し請求]	87
<b>第8節</b>	<b>復旧及び建替え</b>	88
第61条	[建物の一部が滅失した場合の 復旧等]	88
第62条	[建替え決議]	92
第63条	[区分所有権等の売渡し請求等]	94
第64条	[建替えに関する合意]	97
<b>第2章</b>	<b>団地</b>	101
第65条	[団地建物所有者の団体]	101
第66条	[建物の区分所有に関する 規定の準用]	102
第67条	[団地共用部分]	103
第68条	[規約の設定の特例]	104
第69条	[団地内の建物の建替え承認決議]	105
第70条	[団地内の建物の一括建替え決議]	108
<b>第3章</b>	<b>罰則</b>	110
第71条	[管理者等の義務違反行為に 対する過料]	110
第72条	[名称使用に対する過料]	111
	「被災区分所有建物の再建等に関する 特別措置法」の概要	112
	さくいん	117

## 第1章

## 建物の区分所有

## 第1節 総則

## 【建物の区分所有】

## 第1条

1 棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

## 【定義】

## 第2条

この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第4条第2項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

- ②この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。
- ③この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- ④この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。
- ⑤この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。
- ⑥この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

## 用語

## 又は

法令用語のうえでは、「又は」と「若しくは」の2つの用語は厳格に使い分けられる。まず、2つ以上の言葉を単純に並列する場合には「又は」が使われる。これに対し、選択的接続の段階が複雑で2段階になる場合は、小さい接続には「若しくは」を使い、大きい接続には「又は」を使う。すなわち、「国若しくは地方公共団体の公務員又は公共企業体の役員若しくは職員」というようにする。接続の段階が3段階以上になる場合は、一番大きい接続だけに「又は」を用い、それより小さい接続は、何段階あっても、すべて「若しくは」でつなぐことになっている。

## 及び

法令用語のうえでは、「及び」と「並びに」の2つの用語は厳格に使い分けられる。ふつうの場合は「及び」を使うが、接続の段階が2段階になる場合は、小さい接続には「及び」を、大きい接続には「並びに」を使う。すなわち、「国及び地方公共団体の公務員並びに公共企業体の役員及び職員」となる。接続の段階が3段階以上になる場合は、一番小さい接続だけに「及び」を用い、それより大きい接続には「並びに」を使うことになっている。



## 資料1 「区分所有」とは

建物の所有関係および利用関係を一般的に規定している法律（一般法）は、民法です。マンションも「建物」であることに変わりがありませんから、本来ならば、その所有・利用関係について民法が適用されてしかるべきなのですが、それについては「区分所有法」（正確には「建物の区分所有等に関する法律」）が民法に優先して適用されることになっています。すなわち、これから学ぼうとする「区分所有法」は、「区分所有建物」という特殊な建物についてのみ適用される法律なのです（一定の団地に関する規定もあります）。

それでは、なぜ、区分所有建物については民法以外の特別の法律が必要なのでしょう。なぜ、通常の建物の所有とは異なる「区分所有」という概念ないし制度が必要とされるのでしょうか。

それは、民法が「一物一権主義」を原則としているからです。「一物一権主義」とは、所有権は1個の独立した物についてのみ成立し、物の一部を対象とする所有権は成立しないという原則です。明文規定があるわけではありませんが、物に対する権利関係

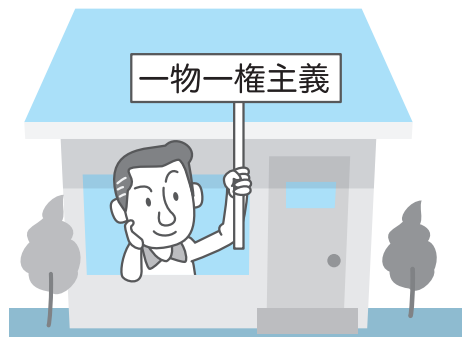
を明確にするための、民法上当然の原則であるとされています（1台の自動車の部品ごとに所有権を認めた場合の複雑な権利関係を考えてみてください）。

一物一権主義によると、建物の場合も、1棟の建物全体について1個の所有権が成立するのみで、建物の一部（1室）を対象とする所有権は認められません。2部屋からなる1棟の日本家屋の場合、その1室をAが所有し、他の1室をBが所有することはできないのです。この場合、民法では、AとBが建物全体を共有（26ページ用語解説、27ページ **資料** 参照）するものとして扱われます。

したがって、建物の部分ごとに、マンションでいえば1戸ごとに所有権を認めるためには、一物一権主義の例外をなす特別の規定、特別の法律が必要なのです。

実は、明治31年に施行された民法にも、建物の一部について所有権の成立を認める例外規定（旧208条）が存在しました。ところが、わずか1か条のみで、それもごく簡単な規定だったので、建物の一部がどのような要件を備えていれば、所有権の対

### 民法



### 区分所有法



象となりうるのかが明確になっていませんでしたし、また、民法制定当時の長屋型式の建物を念頭に置いた規定だったために、今日の中高層マンションには、とても対応できるものではありませんでした。

そこで、昭和37年に、一物一権主義の例外をなす「区分所有」の概念をより明確にするとともに、民法ではほとんど何ら規定されていなかった区分所有建物の管理に関する規準および制度を明確にすることを目的として、「区分所有法」が制定されました。

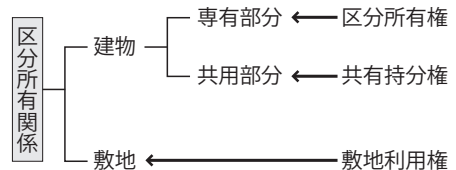
区分所有法は、建物の一部について所有権が成立するためには、その部分が「構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの」でなければなりませんとしています（1条）。この所有権を「区分所有権」（2条1項）、その所有者を「区分所有者」（2条2項）、区分所有権の目的となっている建物の部分を「専有部分」（2条3項）といいます。そして、1棟の建物自体を、通常、「区分所有建物」といいます。

区分所有権の対象は専有部分ですが、区分所有建物は複数の専有部分だけで成り立っているわけではありません。区分所有建物には、専有部分以外に、区分所有者が共同で使用・利用する廊下や階段などがあります。これらを「共用部分」とい

ます（2条4項・4条）。専有部分以外の建物の部分は、すべて共用部分です。共用部分は、すべての、または一部の区分所有者の共有に属します（11条）。ただし、民法に規定されている共有（民法249条以下）とは異なった取扱いがなされています。

このように、区分所有建物は専有部分と共用部分から構成されていますが、建物自体は土地を基盤として存立しているのですから、法律上、各区分所有者はその土地を利用しうる何らかの権利、たとえば所有権、地上権、賃借権を有していなければなりません。これを「敷地利用権」といいます（2条6項）。敷地利用権は区分所有権の成立・存続にとって不可欠の権利です。

以上のことをまとめると、区分所有関係は、その目的である「物」に着目すれば、①専有部分、②共用部分、③敷地（土地）、という3つの要素から構成され、その「権利」に着目すれば、①専有部分に対する区分所有権、②共用部分に対する共有持分権、③敷地に対する敷地利用権、という3つの権利から構成されているものであるといえます。



## 資料2 専有部分

本法第1条は、区分所有権の対象となりうる建物の部分、すなわち専有部分の要件を定めた規定です。それによると、「構造上の独立性」と「利用上の独立性」を備えた部分だけが区分所有権の対象となります。

### (1) 構造上の独立性

所有権は物を全面的かつ直接的に支配しうる権利ですから、支配の及ぶ範囲が物的に限定されていなければなりません。区分所有権の場合、これは、建物の部分が構造的に独立していることを意味します。

具体的には、その部分が壁・扉・天井・床などによって、他の部分から遮断されていなければなりません。ふすまや障子などで部屋の間が仕切られている場合は、外部から自由に出入りできるので、構造上の独立性はありません。したがって、日本家屋の1室は区分所有権の対象になりません。

しかし、常時遮断されている必要はありません。シャッターで仕切ることのできる店舗も、区分所有権の対象となります。また、外部から内部が見えるガラスで仕切られている場合でもかまいません。さらに、周囲すべてが完全に遮断されている必要もありません。建物の1階にあり、周囲の3面が壁（一部は鉄製扉のついた出入口）で、他の1面は角柱があるだけで、車が自由に出入りできるようになっている車庫を専有部分にあたるとした判例があります。

## (2) 利用上の独立性

建物の部分が、独立して住居、店舗、事務所、または倉庫その他建物としての用途に供することができるものでなければなりません。つまり、その部分だけで、通常の一戸建建物と同じ用途のために利用することができるものでなければなりません。

具体的には、その部分に独立の出入口があり、直接外部に通じていることが必要です。部屋から直接戸外へ出ることのできるテラスハウスやタウンハウス形式のマンションは、当然この要件を充たします。一般のマンションのように廊下、階段、エレベーターなどを使えば外部へ出られる場合でも、利用上の独立性があります。しかし、出入りのために他の専有部分を通らなけれ

ばならない建物の部分には、利用上の独立性はありません。

また、トイレ、バスルームなどは、たとえ構造上の独立性を有していても、利用上の独立性はありません。

以上のような「構造上の独立性」と「利用上の独立性」を有するか否かによって、建物の部分が専有部分であるか、共用部分であるかが決まるわけですが、その区分が明確でない場合があります。特に、建物の部分に、他の部分や建物全体の利用・保安・管理のための共用設備がある場合が問題になります。この場合、所有権の排他的支配が及ばない共用設備があるので、原則として区分所有権の対象にはなりません。

しかし、判例は、車庫内に共用設備として、天井や壁に排気管・配線類が取り付けられ、床下に受水槽・し尿浄化槽が、また床面にマンホールが設置されており、管理人や修理業者らが必要があれば出入りできる当該車庫が、専有部分にあたるか否かが争われた事案において、「共用設備が当該建物部分の小部分を占めるにとどまり、その余の部分をもって独立の建物と実質的に異なるところのない態様の排他的使用に供することができ、かつ、他の区分所有者らによる右共用設備の利用、管理によって右の排他的使用に格別の制限ないし障害を生ずることがなく、反面、かかる使用によって共用設備の保存及び他の区分所有者らによる利用に影響を及ぼすこともない場合には、建物の専有部分として区分所有権の目的となりうる」としています（最判昭和56年6月18日民集35巻4号798頁）。

## 資料3

## 区分所有建物の名称・建築材料・構造

## (1) 名称

居住用の区分所有建物は、一般的に「マンション」と呼ばれています。個々の建物の名称も「〇〇マンション」とするものが多いようです。このほか、「メゾン〇〇」とか「〇〇ハイム」とか、さまざまな名称が区分所有建物につけられています。また、営業用の区分所有建物の場合には、単に「〇〇ビル」とするものが多いようです。

しかし、このような名称のいかんにかかわらず、本法第1条に規定された要件さえ満たしていれば、区分所有建物として扱われます。

## (2) 建築材料

「マンション」という言葉を聞いて頭に



浮かんでくるのは、鉄筋コンクリート造の建物です。事実、大多数の区分所有建物は鉄筋コンクリートでできています。また、鉄筋コンクリート造の建物でなければ、区分所有法は適用されないと思っている人が多いようです。しかし、区分所有法は、区分所有建物の建築材料を特に限定していませんので、木造の建物であっても区分所有法の対象になります。

ただし、建築基準法上の制限があり、高さが13メートル、または軒の高さが9メートルを超える建築物は、原則として主要構造部（床、屋根、階段を除く）が鉄筋コンクリート造・れんが造等の耐火構造を有するものでなければなりません（建築基準法21条）。また、防火地域内において3階（準防火地域内においては4階）以上の建築物を建てる場合も、原則として、耐火建築物にしなければなりません（建築基準法61条・62条）。

## (3) 構造

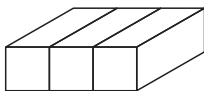
区分所有建物は、専有部分の構造によって、次の3つに分けることができます。

## ①縦割り型（図a）

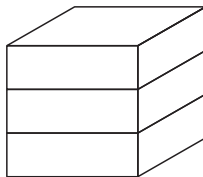
1棟の建物を垂直に複数の専有部分に区分した建物です。昔の長屋形式の建物です。タウンハウスやテラスハウスと呼ばれてい

## 区分所有建物の構造別分類

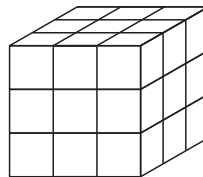
## a 縦割り型



## b 横割り型



## c 縦横割り型



る建物もこの形式です。

この形式の建物では、各専有部分の壁や柱は共用ですが、床や天井は独立しています。各専有部分から直接外部へ出ることができるので、共通の玄関、廊下、階段などは通常ありません。

#### ②横割り型(図⑥)

2階建て以上の建物を各階ごとに水平に区分して、専有部分とする場合です。つま

り、ワンフロアごとに所有する場合です。たとえば、営業用の区分所有建物によくみられる形式です。構造上、共通の玄関、廊下、階段などがあります。

#### ③縦横割り型(図⑦)

①と②を組み合わせた型式で、1棟の建物を垂直かつ水平に区分した建物です。分譲マンションは一般的にこの形式です。当然、共通の玄関、廊下、階段などがあります。

## 【区分所有者の団体】

### 第3条

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分(以下「一部共用部分」という。)をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

### 並びに

### 用語

1ページ用語解説「及び」の項参照。

## 資料1 管理組合

1棟の建物の中で、多くの区分所有者が共同生活している区分所有建物の、快適な住環境を維持するためには、常日頃から、建物や敷地を適正に管理しておかなければなりません。壁が損傷したら修理し、廊下灯がつかなくなったら交換し、外壁が汚れてきたら再塗装したりする必要があります。こうした管理行為を怠ると、建物の老朽化、住環境の悪化、スラム化などの原因になります。ひいては、区分所有建物の財産的価値の極端な下落を招き、マンションを売却することができない、あるいは購入価格を大幅に下回る価格でしか売れないようなことになってしまいます。

こうしたことが生じないようにするために、建物などを管理しなければならないの



さくいん

ア

IT化 ..... 65  
 悪意 ..... 42  
 意見陳述権 ..... 64  
 一部共用部分 ..... 26  
 一部共用部分に関する  
   規約の設定・変更・廃止 ..... 54  
 一部共用部分の管理 ..... 32  
 一物一権主義 ..... 2  
 一体化の原則 ..... 17、42  
 一般社団法人及び  
   一般財団法人に関する法律 ..... 72  
 一般の先取特権 ..... 22  
 1筆 ..... 17  
 委任 ..... 48  
 受取物引渡義務 ..... 49  
 内のり主義 ..... 31  
 売渡し請求権 ..... 25、95  
 閲覧 ..... 56

カ

会日 ..... 56  
 階段室 ..... 13  
 買取指定者 ..... 91  
 買取請求権 ..... 90  
 価格 ..... 89  
 瑕疵 ..... 23  
 壁 ..... 15  
 過料 ..... 111  
 監事 ..... 75  
 管理業務主任者 ..... 8  
 管理組合 ..... 6  
 管理組合と管理組合法人  
   との違い ..... 69  
 管理組合の法人化の  
   要件と手続 ..... 70  
 管理組合法人に適用される  
   法律 ..... 71  
 管理組合法人の解散 ..... 80

管理組合法人の組織機関 ..... 71  
 管理者 ..... 44  
 管理者の職務権限 ..... 46  
 管理所有 ..... 47  
 管理所有者 ..... 48  
 管理所有者の権限 ..... 37  
 管理人 ..... 44  
 管理費 ..... 21  
 管理費の負担割合 ..... 36  
 議決権 ..... 60  
 議決権の割合 ..... 60  
 議事録 ..... 63  
 義務違反行為の差止請求 ..... 84  
 義務違反者に対する  
   民法上の措置 ..... 83  
 規約 ..... 71  
 規約共用部分 ..... 14  
 規約敷地 ..... 17  
 規約で定めうる事項 ..... 51  
 規約で定めた行為の実行 ..... 46  
 規約の設定・変更・廃止  
   の手続 ..... 53  
 共益費 ..... 36  
 強行法規 ..... 52  
 強制執行 ..... 77  
 共同の利益に反する行為 ..... 19  
 共有 ..... 26、27、39  
 共用部分 ..... 13  
 共用部分の管理 ..... 35  
 共用部分の共有 ..... 27  
 共用部分の使用 ..... 28  
 共用部分の所有者 ..... 26  
 共用部分の物権変動 ..... 27  
 共用部分の変更 ..... 33  
 共用部分の持分の割合 ..... 31  
 区分所有 ..... 2  
 区分所有権 ..... 3  
 区分所有権売渡請求権 ..... 25  
 区分所有権および敷地利用権の  
   競売請求 ..... 86  
 区分所有者 ..... 3、18

区分所有者が死亡した場合  
   の相続 ..... 43  
 区分所有者の義務 ..... 19  
 区分所有者の工作物責任 ..... 24  
 区分所有者の責任 ..... 50、77  
 区分所有建物 ..... 3  
 区分所有建物の名称・  
   建築材料・構造 ..... 5  
 区分所有法 ..... 2、71  
 競売請求 ..... 86  
 契約解除 ..... 87  
 下駄ばきマンション ..... 14  
 決議賛成者 ..... 91  
 決議の効力 ..... 66  
 権原 ..... 87  
 権限 ..... 87  
 公益法人 ..... 69  
 公正証書 ..... 54  
 公正証書による規約の設定 ..... 55  
 構造上の独立性 ..... 3

サ

債権 ..... 21  
 催告 ..... 95  
 先取特権 ..... 21  
 差止請求 ..... 84  
 残余財産 ..... 81  
 敷地権 ..... 40  
 敷地利用権 ..... 38、41  
 敷地利用権の共有持分割合 ..... 41  
 借地権 ..... 38  
 借地権つきマンション ..... 38  
 借地権の準共有 ..... 38  
 集会 ..... 56、71、93  
 集会の議長 ..... 63  
 集会の決議の実行 ..... 46  
 集会の招集権者 ..... 56  
 集会の招集通知 ..... 58  
 収去 ..... 25  
 収取 ..... 35





◆著者略歴◆

熊田 裕之 (くまた ひろゆき)

昭和 53 年 中央大学卒業

60 年 中央大学大学院博士課程単位取得満期退学

現在 東洋大学法科大学院教授

◆主要著書・論文◆

『民法の解説—相続法』、『民法の解説—債権法』、『借地借家法の解説』（すべてネットスクール出版）、「契約交渉の破棄と契約締結上の過失」比較法雑誌 18 巻 2 号、「ドイツ法における契約終了後の過失責任」法学新報 97 巻 1・2 号、「共同連帯保証人の二つの求償権と弁済による代位との関係」白山法学 5 号 1 頁

本書は、一橋出版より刊行された「マンション法の解説—区分所有法—」（初版 1989 年 8 月 20 日）を「やさしい法律」シリーズ収録に際し大幅加筆修正したものです。

表紙・本文デザイン／久積 昌弘 (B-rain)

D T P 制作／南ドアーズ本舎

編 集／倉地 裕行

やさしい法律シリーズ マンション法の解説 一区分所有法—

2011 年 10 月 1 日 初版第 1 刷発行

2014 年 8 月 12 日 第 2 版第 1 刷発行

著 者 熊 田 裕 之

発 行 者 桑 原 知 之

発 行 所 ネットスクール株式会社

出 版 本 部

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町 3-23

電話 03 (6823) 6458 (営業)

FAX 03 (3294) 9595

<http://www.net-school.co.jp/>

印刷・製本 図書印刷株式会社

©2014 Hiroyuki KUMATA Printed in Japan ISBN978-4-7810-0209-5

本書は、「著作権法」によって、著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき、無断で転載、複写されると、著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合には、あらかじめ小社宛許諾を求めてください。

落丁・乱丁本はお取替えいたします。



ネットスクールは、  
書籍とWEB講座であなたのスキルアップ、キャリアアップを応援します！  
挑戦資格と自分の学習スタイルに合わせて効果的な学習方法を選びましょう！

## ネットスクールの 質問しやすい！わかりやすい！学びやすい！！WEB講座

ネットスクールの講座はインターネットで受講するWEB講座。質問しやすい環境と徹底したサポート体制、そしてライブ(生)とオンデマンド(録画)の充実した講義で合格に近づこう！

### ネットスクールのWEB講座、4つのポイント！

#### 1 自宅で、外出先で受講できる！

パソコン、スマートフォンやタブレット端末とインターネット環境があれば、自宅でも会社でも受講できます。

#### 2 自分のペースでできる

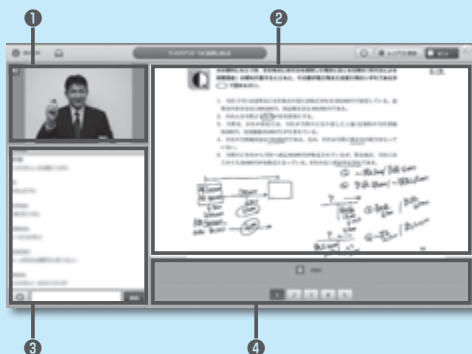
講義は翌日から講義を録画したオンデマンド講座が配信され、受講期間中なら何度でも繰り返し受講できます。リアルタイムで受講できなかった場合や、復習にも最適です。

#### 3 授業中にチャットで質問できる！

決まった曜日・時間にリアルタイムで講義を行うライブ講義では、チャットを使った質問や、「もっと詳しく」などリクエストもOK！

#### 4 質問サポートもばっちり！

電話(平日11:00～18:00)や受講生専用SNS【学び舎】\*またはメールでご質問をお受けします。



#### 1 講師画面

講師が直接講義をします。臨場感あふれる画面です。

#### 2 ホワイトボード

板書画面です。あらかじめ準備された「まとめ画面」や「資料画面」に講師が書き込んでいきます。もちろんプリントアウトもできます。

#### 3 チャット

講義中に講師へ質問できます。また、「今のところもう一度説明して!」などのご要望もOKです。

#### 4 アンケート回答ボタン

講師からの「今のところわかりましたか?」や「皆さんに聞きますね」などの問いかけに使います。

\*【学び舎】とは、受講生同士の「コミュニケーション」機能、学習記録や最近の出来事等を投稿・閲覧・コメントできる「学習日記」機能、学習上の不安点をご質問頂ける「質問Q&A」機能等を備えた、学習面での不安解消、モチベーションアップ(維持)の場として活用頂くための、ネットスクールのWEB講座受講生専用SNSです。

### ネットスクール WEB 講座ラインナップ 簿記会計の学習

日商簿記1級～3級

全経簿記上級

建設業経理士1級、2級

税理士試験

簿記会計以外の学習

ファイナンシャルプランナー

宅地建物取引主任者

乙種第4類危険物取扱者

お問い合わせ・お申し込みは

ネットスクール WEB 講座



0120-979-919

ネットスクール 検索 今すぐアクセス!

<http://www.net-school.co.jp/>

独学合格  
に強い

ネットスクールの  
書籍

図表やイラストを多用し、特に独学での合格をモットーにした『とおるシリーズ』をはじめ、受講生の皆様からの要望から作られた『サクッとシリーズ』、漫画で楽しく学べる『日商簿記合格これ1冊シリーズ』など、バラエティに富んだシリーズを取り揃えています。

数字に強くなりたい方に  
おすすめ!

## 簿記会計

ネットスクールでは簿記会計の検定試験合格を目指す方のために下記の書籍シリーズをご用意しています。

ライフスタイル、学習スタイルに合ったシリーズを選び、効率的な学習で、合格しましょう!

### 日本商工会議所簿記検定

#### 効率よく学習 「サクッとシリーズ」

図解が多く視覚的にも理解しやすい、短期学習に適したシリーズです。



サクッとわかる日商2級商業簿記/工業簿記テキスト 各900円

\*テキスト対応の問題集は別売りとなります。\*1級〜3級までございます。

#### しっかり学習 「とおるシリーズ」

すべての出題範囲が網羅できるため、独学合格を目指す方におすすめです。



日商簿記2級 とおるテキスト商業簿記/工業簿記 各1,800円

\*テキスト対応の問題集は別売りとなります。\*1級〜3級までございます。

#### マンガテイストで 楽しく学習 「合格これ1冊シリーズ」

テキストと問題集一体型なので、基礎学習から問題演習までこの1冊で完結します。

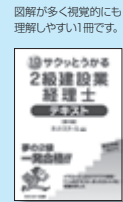


日商簿記2級 合格これ1冊商業簿記/工業簿記 各1,000円

### 建設業経理士検定

建設業の経理に関する知識が問われる検定です。

2級以上の合格者は公共工事の入札審査の評価に加点されるため、実用性の高い検定です。



サクッとわかる2級建設業経理士テキスト 1,200円



建設業経理士2級出題パターンと解き方過去問題集&テキスト 2,000円

## その他、いろいろな資格、スキルアップ学習に最適なテキスト・問題集

「簿記・会計の学習はもう十分。今度は簿記・会計以外のことを学習してみたい」

ネットスクールではそんなご要望にもお応えできるように、販売士検定、ITパスポート、FP（ファイナンシャル・プランナー）など、簿記・会計以外の分野の学習書籍もご用意しています。

### やさしい法律シリーズ

800円〜

民法の解説 - 債権法 -  
民法の解説 - 相続法 -  
民事執行法の解説  
マンション法の解説 - 区分所有法 -  
特定商取引法の解説  
消費者契約法の解説  
個人情報保護法の解説



### キラリ☆合格シリーズ

合格体験を通して未来への自信につなげてほしい、輝く未来に歩んで欲しいという想いを込めて制作した、短期学習での合格に適したシリーズです。

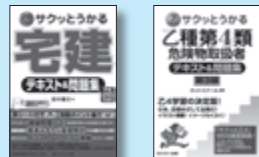
キラリ☆合格販売士検定3級テキスト&問題集 1,400円  
キラリ☆合格販売士検定3級過去問題集 1,200円  
キラリ☆合格ITパスポート テキスト&問題集 1,400円  
キラリ☆合格FP2級、3級テキスト&問題集 1,500円



### サクッとシリーズ

サクッとわかる宅建テキスト&問題集

2,600円  
サクッとわかる宅建厳選過去問題集 2,600円  
サクッとわかる貿易実務 1,600円  
サクッとわかる乙種第4類危険物取扱者  
テキスト&問題集 1,600円



※掲載価格はすべて税別です。

資格の情報や書籍の詳細は弊社ホームページをご覧ください。  
URL <http://www.net-school.co.jp/>

## 〇〇マンション管理規約

### 第1章 総則

#### 【目的】

**第1条** この規約は、〇〇マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする。

#### 【管理組合】

**第6条** 区分所有者は、第1条に定める目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合(以下「管理組合」という。)を構成する。

- ② 管理組合は、事務所を〇〇内に置く。
- ③ 管理組合の業務、組織等については、第6章に定めるところによる。

### 第2章 専有部分等の範囲

#### 【専有部分の範囲】

**第7条** 対象物件のうち区分所有権の対象となる専有部分は、住戸番号を付した住戸とする。

- ② 前項の専有部分を他から区分する構造物の帰属については、次のとおりとする。
  - 1 天井、床及び壁は、躯体部分を除く部分を専有部分とする。
  - 2 玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする。
  - 3 窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする。
- ③ 第1項又は前項の専有部分の専用に供される設備のうち共用部分内にある部分以外のものは、専有部分とする。

#### 【共用部分の範囲】

**第8条** 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表第2に掲げるとおりとする。

### 第3章 敷地及び共用部分等の共有

#### 【共有持分】

**第10条** 各区分所有者の共有持分は、別表第3に掲げるとおりとする。

### 第4章 用法

#### 【専有部分の用途】

**第12条** 区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

#### 【駐車場の使用】

**第15条** 管理組合は、別添の図に示す駐車場について、特定の区分所有者に駐車場使用契約により使用させることができる。

- ② 前項により駐車場を使用している者は、別に定めるところにより、管理組合に駐車場使用料を納入しなければならない。
- ③ 区分所有者がその所有する専有部分を、他の区分所有者又は第3者に譲渡又は貸与したときは、その区分所有者の駐車場使用契約は効力を失う。

#### 【専有部分の修繕等】

**第17条** 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え(以下「修繕等」という。)を行おうとするときは、あらかじめ、理事長(第35条に定める理事長をいう。以下同じ。)にその旨を申請し、書面による承認を受けなければならない。

- ② 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。
- ③ 理事長は、第1項の規定による申請について、承認しようとするとき、又は不承認しようとするときは、理事会(第51条に定める理事会をいう。以下同じ。)の決議を経なければならない。
- ④ 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕等に係る共用部分の工事を行うことができる。
- ⑤ 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕等の箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

### 第5章 管理

#### 第1節 総則

#### 【敷地及び共用部分等の管理】

**第21条** 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

- ② 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

## 【窓ガラス等の改良】

**第 22 条** 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

② 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

## 第 2 節 費用の負担

### 【管理費等】

**第 25 条** 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納入しなければならない。

- 1 管理費
- 2 修繕積立金

② 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

### 【管理費】

**第 27 条** 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 1 管理員人件費
- 2 公租公課
- 3 共用設備の保守維持費及び運転費
- 4 備品費、通信費その他の事務費
- 5 共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料
- 6 経常的な補修費
- 7 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 8 委託業務費
- 9 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- 10 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュ

## 別表第 2 共用部分の範囲

1 エントランスホール、廊下、階段、エレベーターホール、エレベーター室、共用トイレ、屋上、屋根、塔屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス（給湯器ボイラー等の設備を除く。）、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
2 エレベーター設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管（給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立て管）等専有部分に属さない「建物の附属物」
3 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫及びそれらの附属物

ニティ形成に要する費用

- 11 管理組合の運営に要する費用
- 12 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

### 【修繕積立金】

**第 28 条** 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

- 1 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 2 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 3 敷地及び共用部分等の変更
- 4 建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査

5 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

② 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下本項において「円滑化法」という。）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という。）の設立の認可又は円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。

③ 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることことができる。

④ 修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない。

## 別表第 3 敷地及び共用部分等の共有持分割合

持分割合 住戸番号	敷 地 及 び 附 属 施 設	共 用 部 分
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
〇〇号室	〇〇〇分の〇〇	〇〇〇分の〇〇
⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮
合 計	〇〇〇分の〇〇〇	〇〇〇分の〇〇〇