

建物の区分所有等に関する法律

(昭和37.4.4) 最近改正 平成23.6.24 法74号

マンションは1棟の建物を区分して、複数の人が所有する形態の住宅です。一口にマンションといっても、大は1,000戸以上の団地形式のものから、小はわずか数戸の小規模なものまで各種多様なものがありますが、いずれも一つの屋根の下でコミュニティを形成し共同生活を営むわけですから、お互いに快適な生活をするためには、一戸建の住宅とは違ったルールが必要になります。

マンションの所有や利用については、「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」という。)という法律でいろいろな規定が設けられています。区分所有法は居住用のマンションに限らず、区分所有形式のものであれば店舗や事務所にも適用されますが、ここでは、初めてマンションをお求めになる方のために、区分所有法やその他のルールの基本についてご説明します。

1. 区分所有権および専有部分

マンションのように、1棟の建物において構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所その他の用途に供される場合のその建物の部分を「専有部分」といい、この建物の部分を目的とする所有権を「区分所有権」といいます(法第1条、法第2条第1項、第3項)。

2. 共用部分

区分所有建物のうち、専有部分以外の建物の部分を「共用部分」といいます。共用部分には、数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又は一部の共用に供されるべき建物の部分である「法定共用部分」と、例えば集会室や管理人室のように本来専有部分になりうる部分、付属の建物を規約で共用部分とした「規約共用部分」の2つがあります(法第4条第1項)。規約共用部分は、その旨の登記をしないと第三者に対抗できません(法第4条第2項)。

なお、マンションの専有部分である甲室の床下コンクリートスラブと階下にある乙室の天井板との間の空間に配された配水管の枝管を通じて甲室の汚水が本管に流される構造となっている場合において、甲室から枝管の点検、修理を行うことは不可能であり、乙室からその天井裏に入ってこれを実施するほか方法がないなどの事実関係の下においては、枝管は、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項にいう「専有部分に属しない建物の附属物」であり、区分所有者全員の共用部分に当たるとした最高裁判決があります(最高裁判決平成12年3月21日裁時1264号3頁)。

3. 共用部分に関する法律関係

- ① 共用部分は、規約で別段の定めをしない限り、区分所有者の全員又は一部の共有となります(法第11条)。
- ② 共用部分は、規約で一部の区分所有者又は管理者の所有とすることができます(法第11条第2項、第27条第1項)。
- ③ 共用部分に対する各共有者の共有持分は、規約で別段の定めをしない限り、各共有者が有する専有部分の床面積の割合によって決められます(法第14条第1項)。
- ④ 共用部分の共有持分は、法律で別段の定めがあるときを除いて、専有部分と分離して処分することができません(法第15条第2項)。分離処分を許す規約の定めをしても無効です。また、区分所有権が処分されれば、その区分所有者の共有持分もそれに従います(同条第1項)。
- ⑤ 共用部分の管理に関する事項は、規約で別段の定めをしたときを除いて、集会で区分所有者及び議決権の各過半数によって決めます(法第18条第1項、第2項、第39条第1項)。ただし、共用部分の保存のために必要な行為は各共有者が単独ですることができます(法第18条ただし書)。
- ⑥ 共用部分の変更は、原則として区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決定され

ます（法第17条第1項本文）。しかし、共用部分の変更でも形状又は効用の著しい変更を伴わないもの、つまりいわゆる大規模修繕については、区分所有者及び議決権の各過半数で決定できます（同条同項本文かつ書、法第39条第1項）。

- ⑦ 前記⑤⑥の場合で、ある区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その区分所有者の承諾を得なければなりません（法第17条第2項、法第18条第3項、法第21条）。
- ⑧ 各共有者は、原則として持分に応じて共用部分の負担に任じ、その部分から生ずる利益を収取します（法第19条）。

4. 建物の敷地

建物の敷地とは、建物が所在する土地（法定敷地・法第2条第5項）と規約に特に敷地と定められた土地（規約敷地・法第2条第5項、法第5条）の2つがあります。規約敷地は法定敷地と同じように専有部分と一体化させる必要がある土地で、例えば、庭や通路、広場、駐車場、テニスコート、付属建物の敷地などです。

5. 敷地利用権

区分所有建物が存在している敷地に対しては、区分所有者が土地所有権の共有持分か、地上権、賃借権の準共有持分を持っているのが通常です。このような専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利のことを「敷地利用権」といいます（法第2条第6項）。

6. 専有部分との分離処分の原則的禁止

敷地利用権が共有、地上権又は賃借権の準共有である場合には、区分所有者は原則として、その専有部分と敷地利用権を分離して処分することができません（法第22条）。もっとも、規約で分離処分を許す旨を定めることができます（法第22条第1項ただし書）。

原則どおり、分離処分できない場合に、これに反してなされた処分は無効ですが、そのことを知らなかった相手方に対しては、その無効を主張することができません。ただし、不動産登記法の定めるところにより分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを登記した後に、その処分がされたときはそれを調べなかった処分の相手方は保護されません（法第23条）。

7. 管理組合

区分所有法は、区分所有建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための区分所有者の全員で構成する団体を管理組合とし、法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者をおくことができるとしています（法第3条）。

8. 管理組合法人

管理組合では、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、法人となることを定めることができます（法第47条第1項）。これを「管理組合法人」といい、理事と監事が置かれます（法第49条、法第50条）。共用部分等について第三者に対する金銭賠償の請求や受領について、管理組合法人が区分所有者を一括して代理でき、訴訟における当事者適格も認められます（法第47条第6項～第9項）。

9. 管理者

区分所有者は、原則として集会の決議で管理者を選任でき（法第25条）、管理者は、共用部分、敷地などを保存し、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し義務を負います（法第26条）。管理者には、管理組合の理事長になることが一般的ですが、区分所有者であるかどうか問われず、それ以外の者を管理者に選任するこ

ともできます。また、個人でも、管理会社等の法人でも構いません。共用部分等について第三者に対する金銭賠償の請求や受領について、管理者が区分所有者を一括して代理でき、訴訟における当事者適格も認められます（法第26条第2項、第4項）。

10. 規約

- ① 建物、敷地、付属施設の管理や使用に関する区分所有者相互間の事項を規約で定めることができます（法第30条第1項）。一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができます（第2項）。管理規約は、専有部分若しくは共用部分又は敷地等につき、形状、面積、位置関係、使用目的、利用状況、区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して区分所有者の利害の衡平が図られるように定めなければなりません（第3項）。書面ではなく、電磁的記録により作成できます（第5項）。
- ② 規約の設定・変更・廃止は、集会で区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により決定します（法第31条）。
- ③ マンションの分譲業者のように、最初に建物の全部を所有する者は単独で規約を設定できますが、公正証書によって定めなければなりません（法第32条）。
- ④ 規約の効力は、区分所有者全員に及びますが、区分所有者の特定承継人（区分所有者から区分所有権を譲り受けた者など）に対しても効力を生じます（法第46条第1項）。
- ⑤ 規約は管理者が保管し、保管者は利害関係人から請求があったときは、正当な理由がある場合を除いてその閲覧を拒んではなりません（法第33条）。

11. 集会

- ① 集会は管理者が招集しますが、少なくとも毎年1回集会を招集しなければなりません（法第34条第1項、第2項）。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、集会の招集を請求できます（第3項）。ただし、この定数は、規約で減ずることができます。
- ② 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、各区分所有者の専有部分の床面積割合によります（法第38条）。
- ③ 集会の決議は、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定します（法第39条）。規約や集会決議で定めれば、区分所有者は電磁的方法による議決権の行使ができます（第3項）。
- ④ 区分所有者全員の同意があれば、実際に集会を開かずに書面又は電磁的方法による決議もできます（法第45条第1項）。全員の電磁的方法による合意があった場合は、決議があったとみなすことができます（第2項）。
- ⑤ 集会の議事につき、議長は書面あるいは電磁的記録により議事録を作成し、管理者が保管し、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がない限り、その閲覧を拒んではなりません（法第42条、法第33条）。
- ⑥ 集会の決議は、規約と同じように区分所有者のほか、区分所有者の特定承継人に対してもその効力を生じません（法第46条第1項）。

12. 区分所有者の権利と義務

- ① 区分所有者は、専有部分を自由に使用でき、共用部分はその用法に従って使用できます（法第13条）。
- ② 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはなりません（法第6条第1項）。
- ③ 区分所有者は、共用部分、敷地、付属施設につき他の区分所有者に対して有する債権、又は規約や集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分、敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有します（法第7条）。

- ④ 前記③の債権は、債務者である区分所有者の特定承継人に対しても請求することができます（法第8条）。
なお、滞納管理費の時効は5年説と10年説との対立がありました。5年であるとするのが最近の最高裁判決です（最高裁判決 平成16年4月23日）。

13. 賃借人など占有者の権利と義務

- ① 占有者は、集会の会議の目的である事項について利害関係のある場合には、集会に出席して意見を述べることができます（法第44条第1項）。意見陳述権があるだけで、議決権はありません。
- ② 占有者も区分所有者と同様、建物の保存に有害な行為その他建物の管理・使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはなりません（法第6条第3項）。
- ③ 占有者は、建物、敷地、付属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います（法第46条第2項）。

14. 共同利益に反する行為の停止等の請求

区分所有者が、建物の保存に有害な行為、その他建物の管理や使用に関して共同の利益に反する行為をし、又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為の停止、行為の結果の除去、行為を予防するために必要な措置等を請求できます（法第57条第1項）。この請求のための訴えを提起するには、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議によらなければなりません（第2項）。

15. 専有部分の使用禁止の請求

前記13の行為による区分所有者の共同生活上の支障が著しく、前記13の請求等によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者又は管理組合法人は、集会の議決に基づき、訴えをもって、相当期間、その区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができます（法第58条第1項）。この決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数が必要です（第2項）。

16. 区分所有権等の競売の請求

前記13の行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、その違反者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求できます（法第59条第1項）。この決議も区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数が必要です（第2項）。

17. 占有者に対する引渡し請求

専有部分の占有者による共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、その占有者が占有する根拠となっている契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができます（法第60条第1項）。この決議も、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数が必要です（第2項）。

18. 復旧決議に賛成しなかった者の買取請求権

災害等で建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合、4分の3以上の多数決議があれば、滅失した共用部分を復旧することができます（法第61条第5項）、これに賛成しなかった区分所有者は、自己の区分所有権を時価で買い取るべきことを請求することができます（第7項）。

この買取請求の相手方を決議賛成者が全員の合意で指定することができます（法第61条）。

19. マンションの建替え

(1) 建替え決議の要件と手続

建替えは5分の4以上の賛成があればできます。建替えの敷地は従前の敷地と一部でも重なっていればよく、マンションの使用目的も変更することができるようになっていきます（法第62条第1項）。建替え決議を目的とする集会の招集については、建替えの理由等とともに2ヵ月前には招集の通知を発しなければならないとされるとともに、集会の1ヵ月前までに説明会を開催することが義務付けられています（法第62条第4項～第7項）。

(2) 団地内の建物の建替え手続等の整備

敷地を共有する団地内の1棟の建物を建て替える場合には、その棟の5分の4以上の賛成の建替え決議のほか、団地の管理組合の集会において議決権の4分の3以上の承認決議が得られれば、原則として建替えを実施することができます（法第69条）。

また、団地の管理組合の集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成があり、かつ、各棟ごとに3分の2以上の賛成があれば、団地内建物を一括して建て替えることもできます（法第70条）。