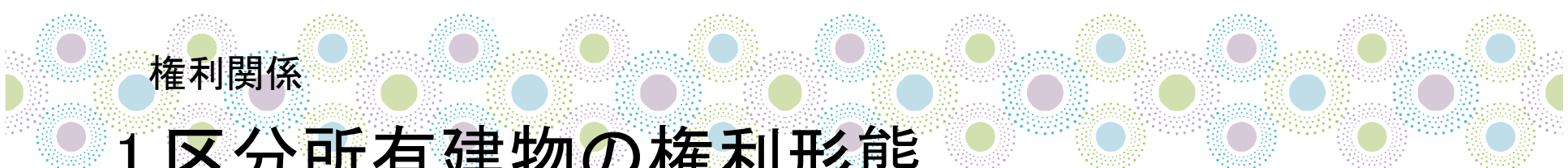


## ②⑩区分所有法

- 専有部分と共用部分
- 区分所有者と管理者の役割
- 規約・集会による管理の仕組み





権利関係

# 1.区分所有建物の権利形態

## 1) 専有部分と区分所有権

専有部分・・・物理的に一個の建物の、構造上、用途上独立した多数の建物の  
うちの一つ一つの部分のこと

区分所有権・・・その一つ一つに独立して成立する所有権のこと

区分所有者・・・その専有部分の所有者

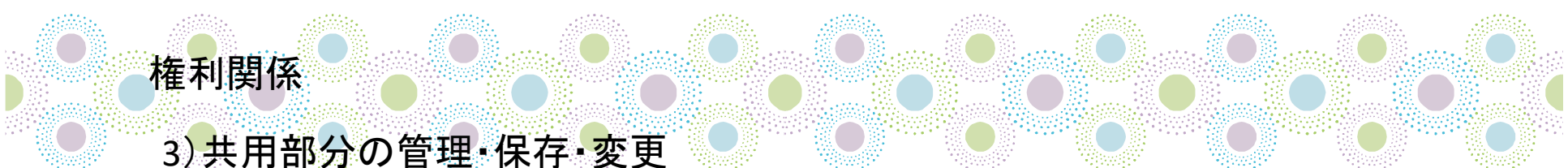
## 2) 共用部分

廊下・階段・エレベーターホール・管理人室などのように、区分所有者が共同  
で使用等することを前提とした部分

～この部分は区分所有者全員が共同で所有（共有）し、その共有持分は、  
専有部分の持分割合によることが原則

①法定共用部分 構造上当然に共同で使用される部分（Ex.廊下・階段）～**登記不能**

②規約共用部分 専有部分となりうる部分だが規約によって共用部分としたもの（Ex.管理人室・集会室）  
～**登記をしなければ第三者に対抗できない**



## 権利関係

### 3) 共用部分の管理・保存・変更

- ・管理・・・原則区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決する
- ・保存・・・各共有者が単独で行うことが可能
- ・変更・・・区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議

(特別の場合は特定の専有部分所有者の承諾が要)

### 4) 敷地

- ・法定敷地・・・物理的に建物が所在する土地
- ・規約敷地・・・規約により建物の敷地とされた土地

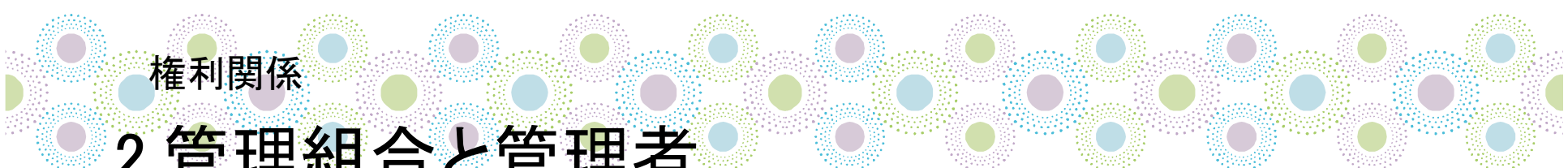
#### ◎敷地利用権

専用部分を所有するための建物の敷地に関する権利(所有権や借地権などがある)

- ・区分所有者の共有となる
- ・原則、床面積割合で持分が決まる

<重要>

区分所有権と敷地の共有持分は、分離して処分できない(分離処分禁止の原則)



権利関係

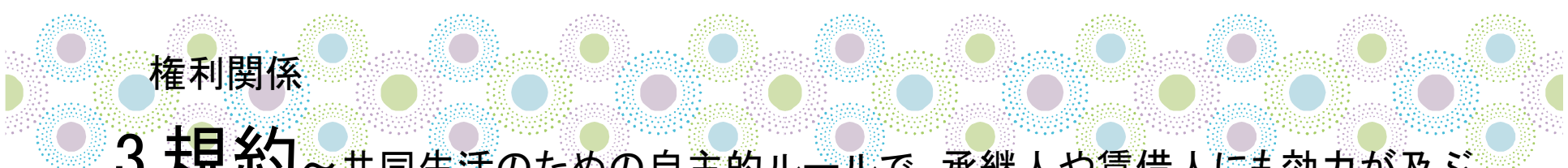
## 2. 管理組合と管理者

### 1) 管理組合

- ・区分所有者は全員で管理組合を構成し、組合は集会を開き、規約を定め、管理者を設置できる
- ・区分所有者は当然に、組合の組合員となる

### 2) 管理者の選任及び解任

- ・区分所有者は管理者の選任・解任ができる  
(区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議要)
- ・管理者の権限  
管理者は共用部分を保存し、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、義務を負う  
区分所有者のために原告・被告となることができる



権利関係

### 3.規約～共同生活のための自主的ルールで、承継人や賃借人にも効力が及ぶ

#### 1)規約の設定・変更・廃止

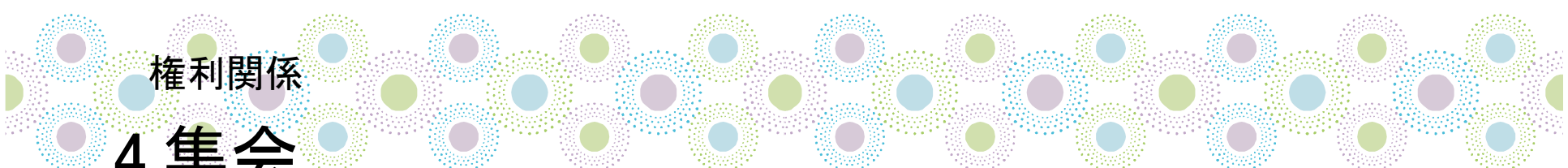
- ・区分所有者または議決権の各3/4以上の多数による集会の決議によって行う
- ・書面または電磁的記録により作成する

#### 2)公正証書による規約の設定

- ・最初に建物の専有部分の所有権全部を所有する者は、公正証書により、下記4つの事項に限ってのみ設定可能
- ①規約共用部分に関する定め
- ②規約敷地に関する定め
- ③分離処分の禁止を排除する定め
- ④区分所有者が数個の専有部分を所有する場合における、各専有部分に対応する敷地利用権の割合に関する定め

#### 3)規約の保管および閲覧

「管理者等」が保管し、利害関係者の請求があれば、正当な理由なく  
この閲覧を拒んではならない



権利関係

## 4.集会

### 1) 集会の招集

- ・管理者は少なくとも毎年一回、集会を招集しなければならない
- ・区分所有者の1/5以上で議決権の1/5以上を有するものは、招集を請求できる

### 2) 集会の招集通知

- ・会日より少なくとも1週間前に、会議の目的を示して各区分所有者に発する

### 3) 議決権について

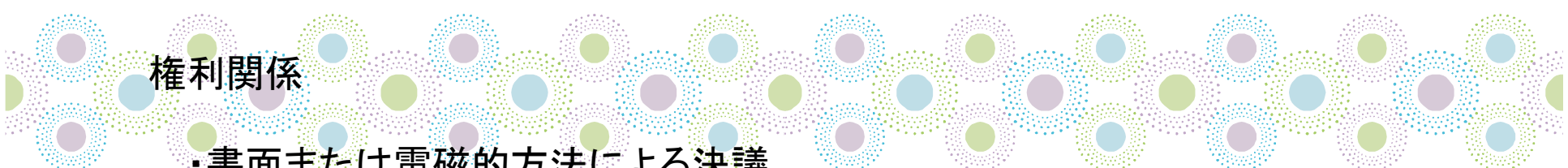
#### ・議決権の割合

集会の決議 原則、区分所有者及び議決権の各過半数により行われる

議決権割合 原則、専有部分の床面積割合による

#### ・議決権の行使

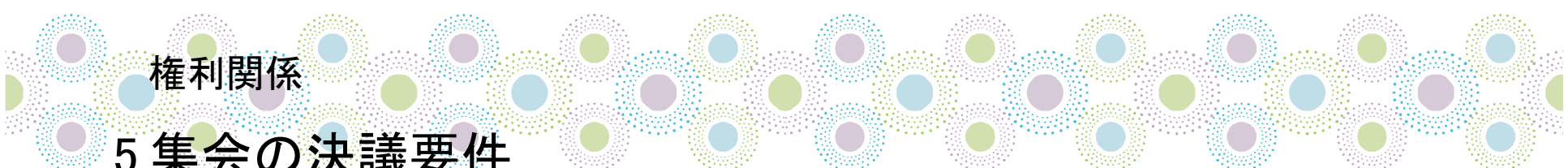
書面で、または代理人によって行使することができる



## 権利関係

- ・書面または電磁的方法による決議  
集会で決議するとき、区分所有者**全員の承諾**があれば、書面または電磁的方法による決議をすることができる
  - ・全員の合意書面等  
全員が何らかの事案について書面などで合意しているときは、集会決議と同一の効力を有する
  - ・占有者の意見陳述権  
賃借人などの占有者は、集会に出席して意見を述べることができる。もちろん議決権の行使はできない
  - ・規約及び集会の決議の効力  
区分所有者の特定承継人にも効力を生じる  
占有者も区分所有者と同一の義務を負う
- 4) 議事録・・・議長ほかの計2人の署名・押印が要(書面または電磁的記録)
- ・管理者等が保管し、閲覧を拒めない。建物内の見やすい場所に掲示する





権利関係

## 5.集会の決議要件

## 6.共同の利益に反する行為

## 7.復旧と建替え

1) 共用部分の復旧(建物の価格の1/2以下の滅失か、1/2超かで分かれる)

- ・小規模滅失 集会の復旧決議(普通決議でOK)で復旧可。この決議までは区分所有者が単独で復旧可
- ・大規模滅失 区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会決議が要

2) 建替え決議

- ・各区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数による建替え決議が要  
～規約で別段の定めはできない



宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を  
参照して作成しています。

