

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 棟の建物の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

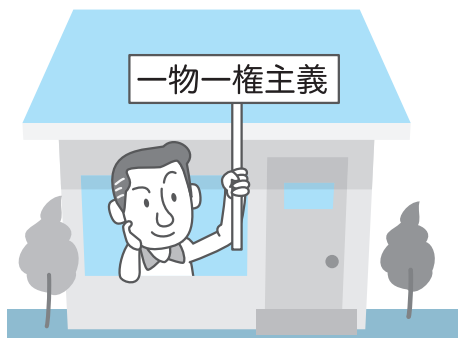
を明確にするための、民法上当然の原則であるとされています（1台の自動車の部品ごとに所有権を認めた場合の複雑な権利関係を考えてみてください）。

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形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。

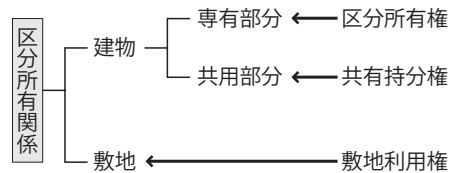
区分所有法は、建物の一部について所有権が成立するためには、その部分が「構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるもの」でなければなりません（1条）。この所有権を「区分所有権」（2条1項）、その所有者を「区分所有者」（2条2項）、区分所有権の目的となっている建物の部分を「専有部分」（2条3項）といいます。そして、1棟の建物自体を、通常、「区分所有建物」といいます。

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、外部から自由に入出入りできるので、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、車が自由に入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ないので、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

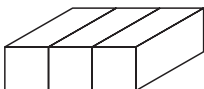
区分所有建物は、専有部分の構造によって、次の3つに分けることができます。

①縦割り型（図a）

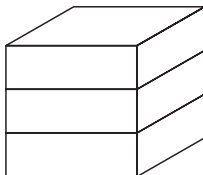
1棟の建物を垂直に複数の専有部分に区分した建物です。昔の長屋型式の建物です。タウンハウスやテラスハウスと呼ばれてい

区分所有建物の構造別分類

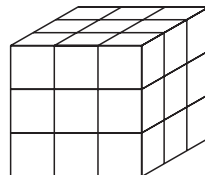
a 縦割り型



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。

用語

並びに

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



ですが、誰が主体となってそれを管理するのが当然問題になります。各区分所有者が自己の判断に基づき、勝手に管理を行ってもよいのでしょうか。それとも区分所有者全員の意思に基づいて、全員で管理を行うべきものなのでしょうか。

本条は後者の方法によらなければならないとしています。すなわち、区分所有者は全員で団体を構成し、その団体の意思に基づいて、建物ならびにその敷地および附属施設の管理を行うものとしています。この団体を、一般に「管理組合」といいます。

管理組合は、複数の区分所有者が存在すれば当然に成立する団体ですので、設立総会を必要としません。これを区分所有者の側からいえば、区分所有者であれば当然に管理組合の構成員になります。加入のための特別の手続は必要ではなく、加入したくない者でも当然に構成員となります。また、区分所有者である限りは、脱退の自由もあ

りません。

なお、一部共用部分については、それを共用すべき一部の区分所有者のみで構成される管理組合が管理します。したがって、この場合、区分所有者全員の管理組合と一部の区分所有者の管理組合が併存することになります。

管理組合は、管理を行うにあたって、区分所有法の定めに従い、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができます。集会は、管理組合最高の意思決定機関です。ここで、どのような管理を行うかを決定します。規約は、管理組合の組織および活動に関する根本規則です。管理者は、集会の決議または規約の定めに従い、管理業務を執行する機関です。区分所有者は全員で管理を執行しなければならないのですが、それが困難な場合もあるので、特定の者（管理者）に管理を任せられることになっています。

資料2

マンション管理士（マンション管理適正化法）

区分所有法上、マンションの管理は区分所有者からなる管理組合が主体となって行うことになっていますが、区分所有者の中には管理に関する専門的知識が十分でない者が多く（ある調査によると区分所有法を知っている者は区分所有者の約1割に過ぎない）、そのため管理意識が低く、管理組合活動が停滞し（総会参加者は約4割）、管理組合が自ら規約を作っているのは2割に過ぎず、長期修繕計画が作成されていないマンションも少なくありません。そこで、大半の管理組合がマンションの管理を管理業者に委託していますが、管理委託契約を締結する際に重要な事項について業者が説明しなかったとか、区分所有者から徴収した修繕積立金を管理業者が自己の名義で預

金していたために管理業者の倒産により管理組合が修繕積立金の払い戻しを受けることができなくなってしまった、といったトラブルが管理業者との間で生ずることが目立つようになりました。

そこで、平成12年12月に、マンションの管理の適正化を推進するために、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」（「マンション管理適正化法」と略称）が制定され（平成13年8月1日施行）、マンション管理士の創設・マンション管理業者の登録制度・管理業務主任者の創設などの措置が新たにとられました（以下、法律名のない条文は「マンション管理適正化法」です）。

(1) マンション管理士

マンション管理士とは、マンションに関する法律・技術等に関する専門的知識をもってマンションの管理について管理組合の管理者または区分所有者等の相談に応じ、助言・指導等を行うことを業務とする者です（2条）。マンション管理士になるためには、国土交通大臣が行うマンション管理士試験に合格し（6条）、登録を受けなければなりません（30条）。マンション管理士の具体的業務としては、管理規約の策定、長期修繕計画の策定、管理組合の運営方法などについて専門的知識に基づいて適切なアドバイスを与えることです。なお、マンション管理士でない者は、マンション管理士またはこれと紛らわしい名称を使用してはなりません（43条）。

(2) マンション管理業者・管理業務主任者

マンション管理業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければなりません（44条）。また、新たに創設された管理業務主任者を事務所ごとにその規模に応じて一定の数以上置かなければなりません（56条。平成13年に施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」（以下、「施行規則」と略称）では、30組合につき1名以上。ただし、人の居住の用に供する専用部分が5戸以下のマンションについては置く必要がありません）。管理業務主任者は、国土交通大臣が行う試験に合格し、かつ、一定の期間以上の実務

経験（またはそれと同等以上の能力）を有する者で、国土交通大臣の登録を受けた者です（57・59条）。

管理業者は、管理組合と管理委託契約を締結する際に、あらかじめ、説明会を開催して、区分所有者および管理者等に対し契約の内容および履行に関する重要事項について、管理業務主任者に説明させなければなりません（72条。施行規則によれば、具体的には、マンション管理業者の商号・名称、契約の期間・更新・解除に関する事項、管理事務の実施方法、修繕積立金等返還債務保証措置に関する事項、管理事務に要する費用に関する事項、管理事務の再委託に関する事項などの説明）。委託契約を締結したときは、その内容を記載した書面を管理組合の管理者等に交付しなければなりません（73条）。また、マンションの管理のうち、会計事務、出納事務および維持修繕の企画・調整等の基幹事務については、これらを一括して他の業者に再委託することは禁止されています（74条）。さらに、マンション管理業者は、管理組合から委託を受けて管理する財産については、自己の固有財産および他の管理組合の財産と分別して管理しなければならず（76条）、施行規則によると、区分所有者から徴収した修繕積立金等の金銭は管理組合（理事長）名義で預金しなければならず、また、管理組合名義の預金通帳とその印鑑をマンション管理業者が同時に保管することは禁止されています。

● マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

【定義】

第2条

この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 1 マンション 次に掲げるものをいう。
 - イ 2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
 - ロ 1団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- 2 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。
- 3 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第3条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- 4 管理者等 区分所有法第25条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第49条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。
- 5 マンション管理士 第30条第1項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。
- 6 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（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いう。以下同じ。）を含むものをいう。
- 7 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。
- 8 マンション管理業者 第44条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 9 管理業務主任者 第60条第1項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第6条

マンション管理士試験（以下この章において「試験」という。）に合格した者は、マンション管理士となる資格を有する。

【登録】

第30条

マンション管理士となる資格を有する者は、国土交通大臣の登録を受けることができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者については、この限りでない。