

平成27年4月13日

## 第64回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2015年3月15日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、内多、小川、長谷川、松崎、白石、小幡、井口  
以上9名

司会者 常光部会長

議 題

区分所有法の検討

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)  
・配布資料「区分所有の建物等、他」(提供、長谷川氏)

議題に入る前に部会長より松が谷団地17の建替え組合に広報16号を配達した際に得た情報として以下の紹介があった。

工事は2~3か月遅れ。理由は退去しない人がいたとのこと。1棟は取り壊しを開始している。現在は仮住まい中の住民との情報交流やコミュニティ維持などが問題点のように感じた。建替組合は、近くのマンションの1室に事務所を設置、事務員が配置されている。

### 1. 議 題 区分所有法の検討

#### 1) はじめに

部会長より、区分所有建物であるかどうかは登記簿上明記されていると、テキスト表紙裏の記述を引用して、テキストの構成、特色について以下の説明があった。

・「区分所有建物の登記事項証明書」中に「表題部」として、「一棟の建物の表示」に加えて、同じく「表題部」として「敷地権の目的たる土地の表示」との記載がある。これは、その建物が区分所有建物であることの明確な表示である。この表示があると区分所有法により、建物と敷地の分離売買が基本的に不可能となる。例示での登記簿上の土地は敷地権の種類として所有権となっている。敷地権とは登記上の用語で、区分所有法では敷地利用権として示される。

・テキストの構成、特色

i) 初学者向け入門書であること。理解を容易にするために「用語解説」、条文ごとに「資料」を付してある。ii) 「用語解説」では専門的法律用語の解説、「資料」では判例や事例を挙げ理解を容易にした。iii) 条文は原典通りであるが難解な漢字にはフリガナを付した。

iv) テキスト中の略語

「最判」は最高裁判所判決。「民集」は最高裁判所民事判例集。「判時」は判例時報。等である。

2) 長谷川氏より、別途配布資料「区分所有の建物等、他」およびテキストにより以下の説明があった。

・区分所有法の必要性について

建物の所有、使用関係の規定は通常、民法によっている。民法は一物一権主義が原則で建物の場合、建物全部が一つの所有権の対象となり、建物の1部あるいは1室だけを以て所有権の対象とすることはできない。しかし居住様式が変わり1棟の建物を複数の人で使用、利用する形態が増えてきた。このような形態は民法で対処できないという問題が生じ、新たな法的根拠を必要とすることへの社会的要請が出て来て、昭和37年に一物一権主義の例外として区分所有法が制定された。この法は民法の一物一権主義の例外として制定された特別法で民法に優先する。

・区分所有建物とはいかなる用途（住居、店舗、倉庫など）、建築材料、規模、所有者数、高層・低層に無関係である。当初区分されていなかった建物が後に区分されて区分建物となる場合もある。区分所有建物の構造別分類はテキスト5頁「区分所有建物の構造別分類」参照。

・建物の所有・利用の方式とは、1棟の建物を複数の人が共同で所有し、建物の分けられた部分を各人がそれぞれ利用する所有・利用の形態である。このように複数の人に使用と利用を認めるための法律構成として区分所有法式と区分利用方式の2方式がある。

区分所有法式：個別的利用に適する部分を区分して各人の所有とし、その他を共有とする方法。分けられた部分を物権的な権利（抵当権設定等）として、制約を受けずに処分が可。

区分利用方式：建物全体を共有にして、区分された部分の利用者が、他の共有者との間で利用の契約をすることにより、各部分を利用する形態。区分された部分の利用権が合意に基づく債権的な権利に過ぎないため、権利処分に制約を受ける。

・前項にあるように1つの建物を複数の人で使用するから共有という用語が用いられるが、民法上の共有と区分所有法上の共有とは異なる。以下、テキストの28頁を引用してその違いの概要を表示しておく。

	民法上の共有	区分所有法でいう共用部分の共有
共有物の使用	全般について持分に応じた使用が可	持分に関係なく、全体を用法に従って使用可
持分の割合	法律の規定または意思表示によって定められない場合は、相等しいものと推定	規約で定めのない限り、専有部分の床面積の割合
持分の処分	可	持分だけの処分不可
共有物の保存行為	各共有者が単独で行うことができる	同左
共有物の管理（利用・改良行為）	持分価格の過半数で決する	いわゆる普通決議
共有物の変更	全員の同意が必要	いわゆる特別決議が必要
共有物の処分	全員の同意が必要	共用部分だけを処分することはできない
費用の負担	持分に応じて負担	規約に定めのない限り、持分に応じて負担
共有物の分割請求	可	不可 *

\* ビルの専有部分で敷地利用権と一体としたものについては共有物分割を認めるとの東京地裁の判例有り

3) 長谷川氏が第1, 2条の条文を読みあげ、以下の説明があった。

第1条は区分所有法が適用される建物について規定した条項である。第2条はこの法律における「区分所有権」「区分所有者」「専有部分」「共用部分」「建物の敷地」「敷地利用権」についての定義がされている。

部会長より次のコメントがあった。

- ・区分所有法では用途上の独立性（ベニヤ等の仕切りは対象外）および他の区画を利用しないで、出入りできるよう構造上も独立している建物が対象となる。
- ・民法との差は
  - ①一物一権主義とは異なって、1棟の建物を区分けしてそれぞれに権利（区分所有権）を与えている。
  - ②共有の内容が異なる。民法の共有関係は分かり難い。法令集の民法関係を見ると共有については249～255条まであり、その250条では共有持ち分の規程があり、各持ち分は相等しいとしている。このことは利害が一致している共有者ばかりとは限らないので、いろいろ決まっていない場合は均しいとすると規定したものと思われる。
  - ③共用部分の管理の仕方については基本的に持分割合で決まるが
    - ・重大変更については、民法は全員、区分所有法は3/4以上の賛成としている。
    - ・保存、軽微変更について、民法は持分価格の過半数としているが、区分所有法は議決権（+区分所有者数の）過半数の賛成としている。すなわち、民法は多額所有者あるいは全員の意思を以て決するが、区分所有法では多数決主義を採っている。
    - ・共用部分の処分について、民法では全員の賛成が必要。区分所有法では共有物の処分を諮るような条項がない。したがって民法の原則に戻って決せなければならない。しかし特例として耐震基準不適合マンションについては、行政の認定を得られた場合、敷地の一部又は全部を4/5以上の賛成で処分出来ることが、今年の改定マンション建替え円滑化法で創設された。早くもこの耐震基準制限を緩和して、団地型マンションの建替えのさいや、老朽マンションを廃棄するさいにも適用出来る様にすべきだとの意見が出ている。
  - ④建物の構造上の区分として、長方形箱型のフラット型、メゾネット型、タウンハウス型（テラスハウス型とも）等の呼び方がある。

4) 共有に係る問題事例

- ・車庫が専有部分となっているものがあるが、共用部と考えられる配管、配線、設備等があり、裁判沙汰となっている事例がある。
- ・諏訪1-7-1団地では隣接の消防署の一部の建物が境界線を数センチはみ出していることが判明した。この共用部の対応処置に関して以下の議論が交わされた。

分筆して売却するか、賃貸する方法があるが、団地側では賃貸は望んでいない。一方、売却処分の場合は区分所有法の対象外となり、民法による全員同意が必要となるため、困難が予想される。

先方では次回建替えの時境界敷地内に戻すとの申し入れがあるので、覚書を交わして当面の解決を図ることが考えられる。この場合、団地管理組合内の処置としてはこの覚書を3/4決議の議案として諮ることが妥当であろう。
- ・区分所有権を夫婦で共有している場合の共有関係は、区分所有法に規定がないため、再び

民法によることとなる。

5) 建物の一部が区分所有権の目的となるための要件

長谷川氏より資料に基づき以下の説明があった。

- (1) 建物の一部に区分所有権を認めるには、どの部分が区分所有権の対象となるかの基準が必要である。これについて規定したのが第1条である。つまりこの第1条は区分所有権の対象となるための要件について規定している。

その要件は、①構造上の独立性、②利用上の独立性である。このいずれかを欠く場合には、区分所有権の対象にはならず、法定共用部分になる。

一方、上記①および②の要件を満たしていても規約で共用部分とされる規約共用部分も専用部分ではない。ただしここでいう共用は民法とは異なることはすでに述べた通り。

以上まとめて区分所有関係を権利関係と併せ以下に記す。

- ①建物 ⇒ 専有部分 → 区分所有権
- ⇒ 共用部分 → 共有持分権
- ②敷地                   → 敷地利用権

部会長コメント

- ・敷地利用権については、登記上は敷地権と表示される。管理組合では通常、敷地利用権については規約で「土地及び共用部分等の共有持分割合」として、各住戸毎の持分数字が表示されているはず。

(2) 構造上の独立についての追加説明

フスマ、ショウジは独立性なし。シャッター、ガラス（透けていても）は独立性ありとされる。

(3) 専有部に関する判例の紹介など

- ・最高裁昭和56年6月18日判決：車庫について専有部分となるためには必ずしも周囲全てが完全に遮蔽されている必要はない。この車庫の構造は3面がコンクリート壁で仕切られ、1面が腕儀式に上下する鉄パイプが設けられている。
- ・横浜地裁平成11年3月31日判決：1階から3階までが1個の専有部分とされている区分所有建物において1階のみの仕切り壁が取り除かれても、それは1部分であって全体の独立性を損なうものではないとした。
- ・上記判例にあるように専有部分とされた駐車場として、傾斜地を利用して建物の下に半地下の形態で設けられている例、および分譲時に敷地上に設けられた駐車区画を専有使用权として販売した場合の是非について、是とした判例（テキスト29ページ）の紹介があった。

また、駐車場として専用庭を使用している場合があり、これに関連して専用庭として使用している部分には次のような形態があることが紹介された。①区画全部に対する専用使用料を払っている（駐車スペースとしても利用）。②区画の一部が分譲時に売却され（登記され分有となり）、この部分を駐車場として使用、残りの部分は使用料を払っている。③分譲時に専用使用权の対価を払い（登記は無い）専用使用しているが、使用料は支払わない。建物の消滅でこの使用权は消滅する契約になっている。

- ・建物の下は法定敷地。したがって建物が無くなった場合、敷地はみなし規約敷地として勝手に処分できないようになる。以降の処置はこの敷地の共有者の集会で決定する。なお、

敷地の処分は指定の災害による建物の喪失時以外は民法による全員の同意が必要。(部会長)

(記録 井口)

次回 平成27年4月19日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室