

対比区分所有法意識

(目次編)

第2版

2013年10月改訂

マンション部会

NPO 法人 建築ネットワークセンター

コメント					1
「等」は、「団地」のことを指す。					1
「マンションに関する法律等の関連性」				「建物の区分所有等に関する法律意識・説明」	1
その歴史					1
マンション供給の始まりと現在				建物の区分所有等に関する法律の「等」は何を指すのか	1
				区分所有法の対象について	1
第1章 建物の区分所有		第1章 分譲建物の区分所有(住戸所有)			4
第1節 総則					4
第1条(分譲建物					4
《分譲マンションを含む》の区分所有《住戸所有》)	趣旨				4
	第1条(建物の区分所有)	構造上の独立性... 強行規定... 建物... 改正法の変遷	第1条の内容		4
					5
					5
第2条(定義)					6
		趣旨			6
	第2条(定義)		第2条1項の内容		6
	1項	改正法の変遷			6
					7
	第2条2項	改正法の変遷	第2条2項の内容		7
					7
	第2条3項	改正法の変遷	第2条3項の内容		7
					7
	第2条4項	改正法の変遷	第2条4項の内容		7
					7
	第2条5項の内容	改正法の変遷	第2条5項の内容		8
					9

第2条(定義)	第2条6項		第2条6項の内容	9
		改正法の変遷		9
	第2条VII項の内容			10
	①VII項については法文にはない決まり			10
	第2条VIII項の内容			10
	①VIII項については、本来の法文にはない決まり			10
②「分譲マンション」とは			11	
第3条(区分所有者《住戸所有者》の団体)(管理組合)				11
	趣旨			11
第3条(区分所有者の団体)		第3条の内容		11
		付属施設...		12
		コメント1		12
		〔国会の質疑より〕		12
		コメント2		13
		本条の団体が本法の定める集会、規約、管理者等に関する規定に従って機能する限りにおいては、社団に該当する。		
		改正法の変遷		13
第4条(共用部分)				15
	趣旨			15
第4条1項(共用部分)		第4条1項の内容		15
		階段室...		15
		改正法の変遷		15
第4条2項		第4条2項の内容		15
		絶対的規約事項...		16
		改正法の変遷		16
第5条(管理規約による分譲建物《分譲マンションを含む》の敷地とみなし)				16
	趣旨			16
第5条1項(規約による建物の敷地)		第5条1項の内容		16
		改正法の変遷		17

規約敷地)	第5条2項	減失... みなす... 分割...	第5条2項の内容	17
				17
				17
				18
第6条(区分所有者《住戸所有者》の権利義務等)	趣旨			18
	①本条の決まりについて			18
	②区分所有法意識・説明における「賃借人等(占有者)」と「占有者(賃借人等を含む)」の表記の違い			18
	第6条1項(区分所有者の権利義務等)	改正法の変遷	第6条1項の内容	18
				19
	第6条2項	改正法の変遷	第6条2項の内容	19
				20
第6条3項	準用... 改正法の変遷	第6条3項の内容	21	
			21	
			21	
第7条(先取特権) (支払を請求する権利取得優先権)	趣旨			22
	第7条1項(先取特権)	先取特権... 債権... 動産... 相対的規約事項... 改正法の変遷	第7条1項の内容	22
				22
				22
				23
				23
	第7条2項	改正法の変遷	第7条2項の内容	25
25				
第7条3項	民法第319条(即時取得の規定の準用) 改正法の変遷	民法第319条(他人の物を、債務者の物と思い違いした時にも先取特権は成り立つ)	25	
			26	
			30	
第8条(特定承継)				30

人の責任(売買・贈与・競売等で区分所有権《住戸所有権》を得た者の責任)	趣旨			30
	第 8 条(特定承継人の責任)	改正法の変遷	第 8 条の内容	30
				30
第 9 条(分譲建物《分譲マンションを含む》の設置又は保存《維持》の瑕疵に関する推定)	趣旨			31
	第 9 条(建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定)	改正法の変遷	第 9 条の内容	33
				33
第 10 条(区分所有権《住戸所有権》売渡請求権)	趣旨			33
	第 10 条(区分所有権売渡請求権)	改正法の変遷	第 10 条の内容	34
				35
第 2 節 共用部分等	趣旨			36
	コメント			36
	※同じでもあり、同じでもない共有物と共用部分			36
	※「共有」と「共用」の関係			36
第 11 条(「共用部分」の共用形態)	趣旨			36
	第 11 条 1 項(共用部分の共有関係 1)	ただし...	第 11 条 1 項の内容	36
		共有...		37
		改正法の変遷		37
	第 11 条 2 項	規約で別段の定め...	第 11 条 2 項の内容	37
		改正法の変遷		38
第 11 条 3 項	適用...	第 11 条 3 項の内容	38	
	改正法の変遷		39	
第 12 条(「共用部分」に関する民法の適用除外)	趣旨			40
	趣旨			40
	第 12 条(共用部		第 12 条の内容	40

	分の共有関係 2)	改正法の変遷		42
第 13 条(「共用部分」の使用)	趣旨			42
	第 13 条(「共用部分」の使用)	用方(用法と同じ) . . . 改正法の変遷	第 13 条の内容	43
				43
				43
第 14 条(「共用部分」の持分の割合)	趣旨			43
	第 14 条 1 項(「共用部分」の持分の割合)	改正法の変遷	第 14 条 1 項の内容	44
				44
	第 14 条 2 項	改正法の変遷	第 14 条 2 項の内容	44
				44
	第 14 条 3 項	水平投射面積 . . . 改正法の変遷	第 14 条 3 項の内容	45
				45
第 14 条 4 項	改正法の変遷	第 14 条 4 項の内容	45	
			46	
第 15 条(「共用部分」と専有部分《住戸》の別々の処分の禁止)	趣旨			46
	第 15 条 1 項	改正法の変遷	第 15 条 1 項の内容	46
				47
	①主語は、「共用部分の共有(準共有)者」とすべきでは			47
	第 15 条 2 項の内容	改正法の変遷	第 15 条 2 項の内容	47
				47
第 16 条(一部共用部分の管理)	趣旨			48
	第 16 条(一部共用部分の管理)	改正法の変遷	第 16 条の内容	48
				49
第 17 条(「共用部分」の変更)	趣旨			49
				49

第 17 条(「共用部分」の変更)	第 17 条 1 項(「共用部分」の変更)		第 17 条 1 項の内容	50
		改正法の変遷		50
	第 17 条 2 項		第 17 条 2 項の内容	52
		改正法の変遷		52
第 18 条(「共用部分」の日常管理)	趣旨			53
	趣旨			53
	第 18 条 1 項(共用部分の管理)		第 18 条 1 項の内容	53
		改正法の変遷		53
	第 18 条 2 項		第 18 条 2 項の内容	54
		改正法の変遷		54
	第 18 条 3 項		第 18 条 3 項の内容	54
		改正法の変遷		55
	第 18 条 4 項		第 18 条 4 項の内容	55
		改正法の変遷		55
第 19 条(「共用部分」の管理のための費用負担及び利益の分配)	趣旨			56
	趣旨			56
	第 19 条(共用部分の負担及び利益の分配)		第 19 条の内容	56
第 20 条(共用部分の区分所有者《住戸所有者》の管理所有《受託》と権限)		収取...		56
		改正法の変遷		57
	趣旨			58
	第 20 条(管理所有者の権限)1 項		第 20 条 1 項の内容	59
		権限...		59
	改正法の変遷		60	
	第 20 条 2 項		第 20 条 2 項の内容	60
		改正法の変遷		61
第 21 条(共有部分に関する民法の適用除外)	趣旨			61
	趣旨			61
	第 21 条(共有部分に関する規定の準用)		第 21 条の内容	62
		共用部分以外の附属施設..		62
		「これらに関する権利を含		62

第 21 条(共有部分 に関する民法の適 用除外)		む。」とは... マンションの敷 地の地上権、賃借権などを区 分所有者が準共有する場合 のこと。 改正法の変遷		63
第3節 敷地利用権(共有敷地持分権)				64
第 22 条(専有部分 《住戸》と敷地利用 権《共有敷地持分 権》の別々の処分 ができない制度)	趣旨		第 22 条 1 項の内容	64
	第 22 条(分離処分 の禁止)1 項	敷地利用権が数人で有す る所有権その他の権利で ある場合... 敷地利用権 たる土地の所有権、地上 権、借地権、借地等が共有 又は準共有の関係にある 場合 借地権... 地上権・登記さ れた土地賃借権・未登記の 土地賃借権 改正法の変遷		64 65 65
	第 22 条 2 項	改正法の変遷	第 22 条 2 項の内容	66 67
	第 22 条 3 項	改正法の変遷	第 22 条 3 項の内容	67 68
第 23 条(専有部分 《住戸》と敷地利用 権《共有敷地持分 権》が切り離せる 場合)	趣旨			69
	①善意・悪意・過失			69
	第 23 条(分離処分 の無効の主張 の制限)	改正法の変遷	第 23 条の内容 1.善意無過失であることを前提	69 69 70
第 24 条(専有部分)				71

《住戸》と敷地利用 権《共有敷地持分 権》についての民 法第255条の適用 除外)	趣旨			71
	第24条(民法第 255条の適用除 外)		第24条の内容	71
			民法第255条(共有者の1人 の持分が他の共有者のもの になる場合)	71
		改正法の変遷	民法第264条(所有権以外 の権利を数人で持つ場合 ---準共有)	71 72
第4節 管理者(に擬制された理事長)				72
第25条(管理者(に 擬制された理事長) の選任及び解任) ※規約に別段の 定めと管理者の解 任	趣旨			72
	第25条(選任及び 解任)1項	改正法の変遷	第25条1項の内容	72 72 73 73
	第25条2項	改正法の変遷	第25条2項の内容	74 74
	第26条(管理者 《に擬制された理事 長》の職務権限《権 利・義務》)			75
	趣旨			75
第26条(権限)1項			第26条1項の内容	76 76 76
	第26条2項	改正法の変遷	第26条2項の内容	78 78
	第26条3項	代理権... 代理行為をなしう る権限。代理は、代理人のな した行為の効果が直接他人 (本人という。)に帰属する制度 なので、代理人には、本人を 代理する権限である代理権が	第26条3項の内容	79 79

第 26 条(管理者 《に擬制された理事 長》の職務権限《権 利・義務》)		<p>必要である。</p> <p>その場合、代理人の権限は代理人と取引をする第三者にとって、代理人である事が明確であることが要求される一方、本人(区分所有者)の利益を守りその意思になるべく合致した範囲に止まることが要請されます。</p> <p>改正法の変遷</p>		80
	第 26 条 4 項	<p>なることができる... 管理者が勝手には裁判を起したり(原告)、訴えを引き受ける(被告)ことはできない。規約か集会の決議がその前に必要。</p> <p>後段... 一つの条、項などの中に二つの文があつて、後の方の文が但し書きになっていない場合は、その二つの文のうち、前の方の文を「前段」、後の方の文を「後段」と呼ぶ。</p> <p>改正法の変遷</p>	第 26 条 4 項の内容	80 80 80
	第 26 条 5 項	改正法の変遷	第 26 条 5 項の内容	81 82
第 27 条(管理者 《に擬制された理事 長》を共用部分の 管理のための所 有《受託》者とする 制度)	趣旨			82
	第 27 条(管理 所)1 項	改正法の変遷	第 27 条 1 項の内容	82 82 82
	第 27 条 2 項	改正法の変遷	第 27 条 2 項の内容	83 85

第 28 条(区分所有者《住戸所有者》と管理者《に擬制された理事長》の関係についての民法等の委任の決め事の修正をしての適用)	趣旨		85	
	第 28 条(委任の規定の準用)	委任. . . 当事者の一方(委任者)が法律行為その他の事務の処理を相手方(受任者)に委託し、相手方がこれを承諾することによって成立する契約。	第 28 条の内容	85
			民法第 644 条(受任者が負う善管注意義務)	85
			①善管注意義務. . .	85
			民法第 645 条(受任者が負う報告義務)	86
			①理事会の議事についての公開の必要性	86
			②管理者は、個別に報告する義務はない	86
			③会計簿、財産目録、区分所有者名簿の閲覧	88
			民法第 646 条(受任者の業務上受け取った物の引渡し義務)	88
			①果実	89
民法 647 条(受任者が預かり金を自分のために消費してしまった場合)	89			
①損害賠償を請求をする相手	89			

第28条(区分所有者《住戸所有者》と管理者《に擬制された理事長》の関係についての民法等の委任の決め事の修正をしての適用)	第28条(委任の規定の準用)	民法第648条(受任者の報酬)	90
		①管理組合役員に対する報酬について	90
		②役員報酬に対しては、源泉徴収の手続きが原則	90
		商法512条	91
		①管理会社が管理者の場合の報酬について	91
		民法第649条(受任者が前払いを請求する権利)	91
		①区分所有者(住戸所有者)の管理費支払は、前払い	91
		民法第650条(受任者が費用の弁償を請求する権利など)	92
		民法第651条(委任契約を解除する場合)	92
		①役員解任によって生じた損害を賠償とは	93
		民法第652条(委任契約を解約した場合の効果)	94
		民法第653条(委任契約が終了する原因)	94
		①商行為の特例	94
		②委任関係が消滅しない場合	95
		③委任関係が終了する場合	95
民法第654条(委任契約が終了したとき後に残る受任者の義務)	95		
民法第655条(委任契約の終了を相手方に通知する義	95		

第 28 条(区分所有者《住戸所有者》と管理者《に擬制された理事長》の関係についての民法等の委任の決め事の修正をしての適用)	第 28 条(委任の規定の準用)	<p>準委任について:法律行為以外の事実行為の委任を準委任といい、委任の規定が準用されます。</p> <p>改正法の変遷</p>	務)	
			民法第 656 条(法律行為以外の事務を委任する場合)	96
				96
第 29 条(管理者《に擬制された理事長》と区分所有者《住戸所有者》の第三者《工事請負業者等》への直接責任等の関係)				96
	趣旨			96
	第 29 条(区分所有者の責任等)1 項	改正法の変遷	第 29 条 1 項の内容	96
				97
	第 29 条 2 項	改正法の変遷	第 29 条 2 項の内容	98
				98
第5節 管理規約《規約》及び集会《総会》				98
第 30 条(管理規約《規約》で決められることのできる事項)				98
	趣旨			98
	第 30 条(規約事項)1 項	<p>改正法の変遷</p> <p>無効の意味...「この規約は守る必要はない。」ということなのです。</p> <p>したがって、区分所有法の決まり通りにすればよいことになります。</p>	第 30 条 1 項の内容	99
				99
				99
				99
	第 30 条 2 項	改正法の変遷	第 30 条 2 項の内容	101
				101
	第 30 条 3 項		第 30 条 3 項の内容	102
	第 30 条 4 項	改正法の変遷	第 30 条 4 項の内容	103
				104
	第 30 条 5 項		第 30 条 5 項の内容	104

		改正法の変遷		105
第 31 条(管理規約				105
《規約》の設定、変	趣旨			105
更《改正》及び廃止	第 31 条(規約の設定、変更及び廃止)1 項	改正法の変遷	第 31 条 1 項の内容	105
の決議要件)				
	第 31 条 2 項	改正法の変遷	第 31 条 2 項の内容	108
第 32 条(公正証書				109
による管理規約の	趣旨			109
設定)	第 32 条	改正法の変遷	第 32 条の内容	109
第 33 条(管理規約				111
《規約》の保管及び	趣旨			111
閲覧)	第 33 条 1 項	改正法の変遷	第 33 条 1 項の内容	111
	第 33 条 2 項	閲覧... 調査のため本や書類をみること。 改正法の変遷	第 33 条 2 項の内容	112
	第 33 条 3 項	改正法の変遷	第 33 条 3 項の内容	113
第 34 条(集会《総				114
会》の招集)	趣旨			114
	招集... 招き集めること、集まってもらうこと。合議体の会議を行うため、一定の期日に一定の場所にその成員を集めることを命ずる行為の法令上の用語			114
	召集... 天皇が国会議員に対し、国会へと集まるように命じることをいいます。国会召集は詔書により行われます。また、大日本帝国憲法下においては、天皇が予備役など郷の将兵を軍務に就くよう命じる場合の用語としても用いられました。例国会召集(憲法第7条、同第53条)、召集令状。			114
	第 34 条(集会の招集)1 項	改正法の変遷	第 34 条 1 項の内容	114
	第 34 条 2 項		第 34 条 2 項の内容	115

第 34 条(集会《総 会》の招集)		改正法の変遷		115
	第 34 条 3 項	<p>会議の目的たる事項(議 題)．．．何を決議し又は討議 するかを明確にするための事 項。</p> <p>したがって、「討議」を会議 の目的とすることもできる。決 議事項に限定されていないこ とに注意が必要。</p>	第 34 条 3 項の内容	115
				115
				改正法の変遷
	第 34 条 4 項	<p>会日．．．集会の日</p>	第 34 条 4 項の内容	116
	改正法の変遷		116	
第 34 条 5 項	<p>管理者がないとき．．．管理 者が選任されていないとき、 及び管理者がかけているとき を言う。</p>	第 34 条 5 項の内	117	
			117	
			改正法の変遷	117
第 35 条(集会《総 会》開催の通知の 方法)				117
	趣旨			117
	第 35 条(招集の通 知)1 項	<p>伸縮．．．(期間の)延長又は短 縮</p>	第 35 条 1 項の内容	117
				改正法の変遷
	第 35 条 2 項	<p>足りる．．．数量などが必要な だけある。十分である。④間 に合う。役に立つ。(広辞苑第 四版)</p>	第 35 条 2 項の内容	118
	改正法の変遷		119	
			119	

第 35 条(集会《総 会》開催の通知の 方法)	第 35 条 3 項	改正法の変遷	第 35 条 3 項の内容	119 119
	第 35 条 4 項	改正法の変遷	第 35 条 4 項の内容	120 120
	第 35 条 5 項	改正法の変遷	第 35 条 5 項の内容	121 123
第 36 条(集会《総 会》開催手続の省 略)	趣旨			124 124
	第 36 条(招集手 続の省略)	改正法の変遷	第 36 条の内容	124 124
	第 37 条(決議事項 が事前に通知され ていることが原則)			125 125
第 37 条(決議事項 が事前に通知され ていることが原則)	趣旨			125 125
	第 37 条(決議事項 の制限)1 項	改正法の変遷	第 37 条 1 項の内容	125 127
	第 37 条 2 項	決議... 多数決によってつく られた意思表示 改正法の変遷	第 37 条 2 項の内容	127 127 127
	第 37 条 3 項	改正法の変遷	第 37 条 3 項の内容	127 128
第 38 条(議決権の 割合)	趣旨			128 128
	第 38 条(議決権)	改正法の変遷	第 38 条の内容	128 129
	第 39 条(集会《総 会》の議事)			129 129
第 39 条(集会《総 会》の議事)	趣旨			129 129
	第 39 条(議事)1 項	改正法の変遷	第 39 条 1 項の内容	130 130
	第 39 条 2 項	改正法の変遷	第 39 条 2 項の内容	131 131
	第 39 条 3 項	改正法の変遷	第 39 条 3 項の内容	132 133
第 40 条(共有の場				133

合の議決権《表決権》行使者の指定)	趣旨			133
	第 40 条	改正法の変遷	第 40 条の内容	133
				134
第 41 条(集会《総会》の議長)	趣旨			134
	第 41 条(議長)	改正法の変遷	第 41 条の内容	134
				135
第 42 条(集会《総会》)議事録の作成及び記載事項)	趣旨			135
	第 42 条(議事録)1 項	改正法の変遷	第 42 条 1 項の内容	135
				136
	第 42 条 2 項	改正法の変遷	第 42 条 2 項の内容	136
				136
	第 42 条 3 項	改正法の変遷	第 42 条 3 項の内容	137
				137
	第 42 条 4 項	改正法の変遷	第 42 条 4 項の内容	137
区分所有法施行規則第4条 (署名押印に代わる措置)			138	
第 42 条 5 項	改正法の変遷	第 42 条 5 項の内容	139	
			140	
第 43 条(管理者の集会《総会》での業務内容の報告義務)	趣旨			141
	第 43 条	改正法の変遷	第 43 条の内容	141
				141
第 44 条(賃借人等《占有者》の集会《総会》)に出席して意見を述べる権利)	趣旨			142
	第 44 条(占有者の意見陳述権)1 項	改正法の変遷	第 44 条 1 項の内容	142
				142
	第 44 条 2 項	改正法の変遷	第 44 条 2 項の内容	143
			145	

第 45 条(集会《総会》を開催しないで の書面又は電磁 的方法での決議 方法及び合意)	趣旨			145
	第 45 条(書面又は 電磁的方法による 決議)1 項	改正法の変遷	第 45 条 1 項の内容	146
				147
	第 45 条 2 項	改正法の変遷	第 45 条 2 項の内容	147
				148
	第 45 条 3 項	改正法の変遷	第 45 条 3 項の内容	149
				149
	第 45 条 4 項	改正法の変遷	第 45 条 4 項の内容	149
			150	
第 45 条 5 項	改正法の変遷	第 45 条 5 項の内容	150	
			151	
第 46 条(管理規約 《規約》及び集会 《総会》の決議は包 括承継人・特定承 継人にも及ぶ)	趣旨			151
	第 46 条(規約及び 集会の決議の効 力)1 項	改正法の変遷	第 46 条 1 項の内容	152
				152
	第 46 条 2 項	改正法の変遷	第 46 条 2 項の内容	152
			152	
第6節 管理組合 法人	改正法の変遷			153
				153
	コメント 管理組合で隣接地(不動産)を購入するには(法的な 手続について)		法人格取得のメリット	153
				153
				153
			コメント 1 要は、法人と権利能力なき 社団との違い	154
			コメント 2 権利能力のない社団とは、 社団としての実体を有する に関わらず、法人格のない	155

		団体 コメント3 「第6節 管理組合法人」の 規定は、第1章の規定の特 別規定	155
第47条(管理組合 法人の成立等)			156
	趣旨		156
第47条(成立等)1 項	改正法の変遷	第47条1項の内容	156 156
第47条2項	改正法の変遷	第47条2項の内容	156 156
第47条3項		第47条3項の内容	157
		組合等登記令第1条	157
		組合等登記令第2条	157
		組合等登記令第3条	158
		組合等登記令第7条	158
		組合等登記令第10条	158
		組合等登記令第16条	158
		組合等登記令第19条	159
		組合等登記令第23条	159
		組合等登記令第25条	159
		組合等登記令第26条4項	160
		組合等登記令第26条5項	161
第47条4項	改正法の変遷	第47条4項の内容	162 162
第47条5項	改正法の変遷	第47条5項の内容	162 162
第47条6項	改正法の変遷	第47条6項の内容	162 164
第47条7項	改正法の変遷	第47条7項の内容	164 164
第47条8項		第47条8項の内容	164
第47条(管理組合			

法人の成立等)		改正法の変遷		164
	第 47 条 9 項		第 47 条 9 項の内容	165
		改正法の変遷		166
	第 47 条 10 項		第 47 条 10 項の内容	167
			一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第 4 条 (住所)	167
			一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第 78 条 (代表者の行為についての損害賠償責任)	167
			破産法第 16 条 (法人の破産 手続開始の原因)	168
	第 47 条 11 項		第 47 条 11 項の内容	168
		第 25 条(選任及び解任) コメント 第 49 条8項にて、「管理者」を「理事」に変更して準用、及び、第 50 条 4 項にて、「管理者」を「監事」に変更して準用	第 25 条 1 項 ①第 49 条8項にて、「管理者」を「理事」に変更して準用、及び、第 50 条 4 項にて、「管理者」を「監事」に読み換えて準用	169 169 171
		第 25 条 2 項	第 25 条 2 項 ①第 49 条8項にて、「管理者」を「理事」に変更して準用、及び、第 50 条 4 項にて、「管理者」を「監事」に読み換えて準用	171 171

第 47 条(管理組 合 法人の成立等)	第 47 条 11 項	第 26 条(権限)	第 26 条 1 項	173
		コメント		173
		同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に替え、「管理者」と同一の権利・義務がある事を第 47 条 5 項にて規定済み。	① 同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に替え、「管理者」と同一の権利・義務がある事を第 47 条 5 項にて規定済み。	174
		第 26 条 2 項	第 26 条 2 項	175
		コメント		175
		同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に替えて第 47 条 6 項にて規定済み。	① 同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に換えて第 47 条 6 項にて規定済み。	177
		第 26 条 3 項	第 26 条 3 項	177
		コメント		177
		同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に替えて第 47 条 7 項にて規定済み。	① 同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に読み換えて第 47 条 7 項にて規定済み。	177
		第 26 条 4 項	第 26 条 4 項	177
		コメント		177
		同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に替えて第 47 条 8 項にて規定済み。	① 同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に読み換えて第 47 条 8 項にて規定済み。	179

第 47 条(管理組合 法人の成立等)	第 47 条 11 項	第 26 条 5 項 コメント 同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に替えて第 47 条 9 項にて規定済み。	第 26 条 5 項 ① 同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に読み換えて第 47 条 9 項にて規定済み。	179 179 180
		第 27 条(管理所有)1 項 コメント 法人については、管理所有の制度が規定されていない。	第 27 条 1 項 ① 法人については、管理所有の制度が規定されていない理由。	180 181 181
		第 27 条 2 項	第 27 条 2 項	183
		第 28 条(委任の規定の準用)	第 28 条 ① 法人に管理者はいませんので、管理者との委任関係はあり得ません。	184 184
		第 29 条(区分所有者の責任等) 1 項 コメント 同様の規定が、法人の特殊性から内容を変えて第 47 条 10 項・第 53 条にて規定済み。	第 29 条 1 項 ① 同様の規定が、法人の特殊性から内容を変えて第 47 条 10 項・第 53 条にて規定済み。	184 185 186
		第 29 条 2 項 コメント 同様の規定が、法人の特殊性から内容を変えて第 54 条にて規定済み。	第 29 条 2 項 ① 同様の規定が、法人の特殊性から内容を変えて第 54 条にて規定済み。	186 186 187

第 47 条(管理組合 法人の成立等)	第 47 条 11 項	第 33 条(規約の保管及び閲覧) 第 1 項ただし書	第 33 条 第 1 項ただし書	187
		コメント ただし書きを削除した上で、 第 47 条 12 項で準用。	① 法人の場合には、管理 者がいませんし、理事が存 在しない場合は想定されて いません。	187 188
		第 42 条(議事録)5 項	第 42 条 5 項	188 188
	第 47 条 12 項	第 47 条 12 項で 33 条 1 項 ただし書きの規定を排除して 適用しています。	① 法人の場合には、管理 者がいませんし、47 条 12 項 において、42 条 5 項が準用 され、	190
		第 45 条(書面又は電磁的方法 による決議)4 項	第 45 条 4 項	190 191
		コメント 第 47 条 12 項で 33 条 1 項 ただし書きの規定を排除して 適用しています。	① 法人の場合には、47 条 12 項において、45 条 4 項が 準用されています。	191
	第 47 条 12 項		第 47 条 12 項の内容	191
		第 33 条(規約の保管及び閲覧) 第 1 項本文	第 33 条(管理組合法人規約 《規約》の保管及び閲覧) 1 項 本文	192 192
		コメント 第 47 条 11 項で準用を排除 されているのは、33 条 1 項た だし書きの規定です。ここ で法人に適用する場合の条 文に訂正しています(閲覧)		
		第 34 条(集会の招集)第 1 項	第 34 条(集会《総会》の招 集)1 項	192
	第 34 条(集会の招集)2 項	第 34 条(集会《総会》の招集)2	193	

第 47 条(管理組合 法人の成立等)	第 47 条 12 項		項	
		第 34 条(集会の開催)3 項	第 34 条(集会《総会》の招集)3 項	193
		準用条文なし	第 34 条(集会《総会》の招集)4 項 ①何故 34 条 4 項の規定が適用されていないのか?	194 194
		34 条(集会の招集)5 項	第 34 条(集会《総会》の招集)5 項	194
		第 35 条(招集の通知)第3項	第 35 条(集会《総会》招集の通知の発信時期・相手・場所・掲示による通知・議案の要領の通知)第 3 項	195
		第 41 条(議長)	第 41 条(議長)	196
		第 42 条(議事録)第5項 コメント 47 条 11 項で準用を排除されているのは、33 条 1 項ただし書きの規定です。33 条 1 項については、47 条 12 項で準用する「33 条 1 項」にて、規定のし直しをしています。	第 42 条(集会《総会》議事録の作成及び記載事項)第5項	197 197
		第 43 条(事務の報告)	第 43 条(管理者の集会《総会》での業務内容の報告義務)	198
		第 45 条(書面又は電磁的方法による決議方法及び合意)第4項 コメント 47 条 11 項で準用を排除されているのは、33 条 1 項ただし書きの規定です。33 条 1 項については、47 条 12 項で準用する「33 条 1 項」にて、規定	第 45 条(集会《総会》を招集しないで書面又は電磁的方法による決議方法及び合意)4項	200 200

第 47 条(管理組合 法人の成立等)		のし直しをしています。		
	第 47 条 13 項	<p>公益法人... 宗教、慈善、学術、技芸、その他公益(社会一般人の利益)を目的とし、営利を目的としない法人。例えば、宗教法人、学校法人など。</p> <p>普通法人... 法人税法上の概念で、公益法人、協同組合などを除いた一般の法人。株式会社がその代表例。</p>	第 47 条 13 項の内容	201 201 201
		法人税法第 2 条(定義)第 6 号	法人税法第 2 条(定義)第 6 号	201
		法人税法第 37 条(寄附金の損金不算入)4 項	法人税法第 37 条(寄附金の損金不算入)4 項	202
		法人税法第 37 条 5 項	法人税法第 37 条 5 項 ①「公益法人等(管理組合法人を除く。)」	202 203
		法人税法第 66 条(各事業年度の所得に対する法人税の税率) 改正法の変遷	法人税法第 66 条(各事業年度の所得に対する法人税の税率) ②「普通法人(管理組合法人を含む。)」=	203 203 204
	第 47 条 14 項	改正法の変遷	第 47 条 14 項の内容	204 204
第 48 条(管理組合 法人の名称)				204
	趣旨			204
	第 48 条(名称)1 項		第 48 条 1 項の内容	204
	第 48 条 2 項	改正法の変遷	第 48 条 2 項の内容	204 205
第 48 条の 2(財産 目録及び区分所有)				205
	趣旨			205

者《住戸所有者》名簿)	第48条の2(財産目録及び区分所有者名簿) 1項	コメント 2009年12月の民法改正に伴う新設条文	第48条の2 1項の内容	205 205
	第48条の2 2項	コメント 2009年12月の民法改正に伴う新設条文	第48条の2 2項の内容	205 205 205
				206
第49条(管理組合法人の理事)	趣旨			206
	第49条(理事)1項	改正法の変遷	第49条1項の内容	206 206
	第49条2項	コメント 2009年12月の民法改正に伴う新設条文	第49条2項の内容	206 206
	第49条3項	改正法の変遷	第49条3項の内容	206 206
	第49条4項	改正法の変遷	第49条4項の内容	207 207
	第49条5項	改正法の変遷	第49条5項の内容	207 207
	第49条6項	改正法の変遷	第49条6項の内容	207 207
	第49条7項	改正法の変遷	第49条7項の内容	208 208
	第49条8項	第49条8項の内容		208
		第25条(選任及び解任)1項	第25条1項	208
第25条2項 コメント		第25条2項	210 211	
第49条の2(理事				212

の代理権)	趣旨			212
	第 49 条の 2(理事 の代理権)	コメント 2009 年 12 月の民法改正に伴 う新設条文	第 49 条の 2 の内容	212
				212
第 49 条の 3(理事 の代理行為の委 任)	趣旨			212
	第 49 条の 3(理事 の代理行為の委任)	コメント 2009 年 12 月の民法改正に伴 う新設条文	第 49 条の 3 の内容	212
				212
第 49 条の 4(仮理 事)	趣旨			213
	趣旨			213
	第 49 条の 4(仮理 事) 1 項	コメント 2009 年 12 月の民法改正に伴 う新設条文	第 49 条の 4 1 項の内容	213
				213
第 49 条の 4 2 項	コメント 2009 年 12 月の民法改正に伴 う新設条文	第 49 条の 4 2 項の内容	213	
				213
第 50 条(管理組合 法人の監事)	趣旨			214
第 50 条(監事)1 項	改正法の変遷		第 50 条 1 項の内容	214
				214
第 50 条 2 項	改正法の変遷		第 50 条 2 項の内容	214
				214
第 50 条 3 項	コメント 2009 年 12 月の民法改正に伴 う新設条文		第 50 条 3 項の内容	214
				214
第 50 条 4 項			第 50 条 4 項の内容	214

第 50 条(管理組合 法人の監事)		第 25 条(選任及び解任)1 項	第 25 条 1 項	215
		第 25 条 2 項	第 25 条 2 項	217
		第 49 条(理事)6 項	第 49 条 6 項	218
		第 49 条(理事)7 項	第 49 条 7 項	218
		第 49 条の 4 1 項	第 49 条の 4 1 項	219
		第 49 条の 4 2 項	第 49 条の 4 2 項	219
	コメント 2009 年 12 月の民 法改正に伴う新 設条文			219
第 51 条(管理組合 法人の監事の代表 権)				220
	趣旨			220
	第 51 条(監事の代 表権)	改正法の変遷	第 51 条の内容	220 220
第 52 条(管理組合 法人の業務の進め 方)				220
	趣旨			220
	第 52 条(事務の執 行)1 項	訴訟を提起＝裁判にかける 改正法の変遷	第 52 条 1 項の内容	220
				221
				221
第 52 条 2 項	改正法の変遷	第 52 条 2 項の内容	221 222	
第 53 条(管理組合 法人の区分所有者 《住戸所有者》の責 任)				222
	趣旨			222
	第 53 条(区分所有 者の責任)1 項	弁済．．．債務者が正当な給 付を行い債権を消滅せしめる こと。履行と同義だが、「履行」 は債権の効力から見た用語 であり、「弁済」は債権の消滅 から見た用語である。 改正法の変遷	第 53 条 1 項の内容	222
				223
	第 53 条 2 項	強制執行．．．判決などで確	第 53 条 2 項の内容	223 224

第 53 条(管理組合 法人の区分所有者 《住戸所有者》の責 任)		定された私法上の請求権を、 国家権力により強制的に実現 する事を目的とする法律上の 手続。 改正法の変遷		224
	第 53 条 3 項		第 53 条 3 項の内容	224
		改正法の変遷		224
第 54 条(管理組合 法人の特定承継人 の責任)(売買・贈 与・競売等で区分所 有権《住戸所有権》を 得た者の責任)	趣旨			225
	(特定承継人の責 任)		第 54 条の内容	225
		改正法の変遷		225
				225
第 55 条(管理組合 法人の解散)	趣旨			226
	第 55 条(解散)1 項		第 55 条 1 項の内容	225
			①法人の解散理由	225
			②分譲建物(分譲マンションを含む)が建替え決議によって取り壊されて滅失した場合	226
			①「専有部分(住戸)」がなくなるとは	226
			②区分所有建物(分譲建物)でなくなった場合	226
		改正法の変遷		227
	結了。。。すっきり終わること。		227	
		①集会(総会)の決議によつて、法人としての管理組合はなくなっても、	227	
		②破産は管理組合法人の解散理由とされない理由	227	
第 55 条 2 項		第 55 条 2 項の内容	227	
	改正法の変遷		228	
	コメント		228	

		2009年12月の民法改正に伴い第3項は削除され、新たな条文で補完		
第55条の2(清算中の管理組合法人の能力)	趣旨			228
	第55条の2(清算中の管理組合法人の能力)		第55条の2の内容	228 228
第55条の3(清算人)	趣旨			228
	第55条の3(清算人)		第55条の3の内容	228
第55条の4(裁判所による清算人の選任)	趣旨			229
	第55条の4(裁判所による清算人の選任)		第55条の4の内容	229
第55条の5(清算人の解任)	趣旨			229
	第55条の5(清算人の解任)		第55条の5の内容	229 229
第55条の6(清算人の職務及び権限)	趣旨			230
	第55条の6(清算人の職務及び権限)1項		第55条の6 1項の内容	230
	第55条の6 2項		第55条の6 2項の内容	230
第55条の7(債権の申出の催告《呼びかけ》等)	趣旨			230
	第55条の7(債権の申出の催告等)1項		第55条の7 1項の内容	230

第 55 条の 7(債権の申出の催告《呼びかけ》等)	第 55 条の 7 2 項		第 55 条の 7 2 項の内容	230
	第 55 条の 7 3 項		第 55 条の 7 3 項の内容	231
	第 55 条の 7 4 項		第 55 条の 7 4 項の内容	231
第 55 条の 8(期間経過後の債権の申出)	趣旨			231
	第 55 条の 8(期間経過後の債権の申出)		第 55 条の 8 の内容	231
				231
第 55 条の 9(清算中の管理組合法人についての破産手続の開始)	趣旨			231
	第 55 条の 9(清算中の管理組合法人についての破産手続の開始) 1 項		第 55 条の 9 1 項の内容	231
				231
	第 55 条の 9 2 項		第 55 条の 9 2 項の内容	232
	第 55 条の 9 3 項		第 55 条の 9 3 項の内容	232
	第 55 条の 9 4 項		第 55 条の 9 4 項の内容	232
第 56 条(管理組合法人の残余財産は誰のものになるのか)	趣旨			232
	第 56 条(残余財産の帰属)		第 56 条の内容	232
		改正法の変遷		233
第 56 条の 2(裁判所による監督)				233
	第 56 条の 2(裁判所による監督)1 項		第 56 条の 2 1 項の内容	233
				233
第 56 条の 2 2 項		第 56 条の 2 2 項の内容	233	
第 56 条の 3(解散及び清算の監督等に関する事柄の管轄)				233
	第 56 条の 3(解散及び清算の監督等に関する事件の管		第 56 条の 3 の内容	233
		233		

	轄)			
第 56 条の 4(不服申立ての制限)				233
	第 56 条の 4(不服申立ての制限)		第 56 条の 4 の内容	234
第 56 条の 5(裁判所の選任する清算人の報酬)				234
	第 56 条の 5(裁判所の選任する清算人の報酬)		第 56 条の 5 の内容	234
第 56 条の 6(即時抗告)				234
	第 56 条の 6(即時抗告)		第 56 条の 6 の内容 即時抗告... 民事、刑事の訴訟において、決定に対して一定の期間内(民事訴訟では 7 日、刑事訴訟では 3 日)になすことを要する不服申立て。通常抗告と異なり原則として執行停止の効力がある。(「コンメンタール民事訴訟法」I 第 2 版)	234 234
第 56 条の 7(検査役の選任)				235
	第 56 条の 7(検査役の選任)1 項		第 56 条の 7 1 項の内容	235
	第 56 条の 7 2 項		第 56 条の 7 2 項の内容	235
第 7 節 義務違反者に対する措置				235
	改正法の変遷		コメント 第 7 節の決まりは、法第 6 条に違反する者に対し区分所有者(住戸所有者)が団体として取れる措置を明らかにして決めているところに意義があります。 すなわち、法 6 条が区分所有者(住戸所有者)の共同の利益を守るための団体的権利を決めたものである事を前提とし	236 236

第7節 義務違反者に対する措置		た上で、その権利の団体的行使方法を決めたものです。 したがって、個々の区分所有者(住戸所有者)の物権的請求権の行使を制限するものではありません(福岡地判平成7.1.20より)。	
第57条(共同の利益に反する行為の停止等の手続)	趣旨		236
第57条1項(共同の利益に反する行為の停止等の請求)		第57条1項の内容	236
		することができる... 裁判でなくても必要な措置がとれる。 改正法の変遷	236
			237
第57条2項		第57条2項の内容	238
		改正法の変遷	239
第57条3項		第57条3項の内容	239
		改正法の変遷	240
第57条4項		第57条4項の内容	241
		改正法の変遷	241
第58条(専有部分《住戸》使用禁止の裁判所への訴え)	趣旨		242
第58条(使用禁止の請求)1項		第58条1項の内容	242
		改正法の変遷	243
第58条2項		第58条2項の内容	243
		改正法の変遷	244
第58条3項		第58条3項の内容	244
		改正法の変遷	245
第58条4項		第58条4項の内容	245
		改正法の変遷	245
第59条(区分所有権《住戸所有権》の競売の裁判所への)	趣旨		245
第59条(区分所有)		第59条1項の内容	246

訴え)	権の競売の請求)1項	改正法の変遷		247
	第59条2項		第59条2項の内容	247
		改正法の変遷		248
	第59条3項		第59条3項の内容	249
		改正法の変遷		249
第59条4項	<p>区分所有者の計算において... 第三者が自己の名を持って買い受けの申し出をするのがもっぱら当該区分所有者のためである場合を言い、その者が、買受代金を買受申出人に提供したり、あらかじめ買受申出人から転売の約束を受けているなど、実質的な買受人が区分所有者である場合。</p>	改正法の変遷	第59条4項の内容	249 249
第60条(占有者(賃借人等を含む)に対する明け渡しの裁判所への訴え)				250
	趣旨			250
第60条(占有者に対する引渡し請求)1項	第60条(占有者に対する引渡し請求)1項	改正法の変遷	第60条1項の内容	250
		コメント		251
		57条から59条までの「他の区分所有者全員」と本条1項の「区分所有者の全員」の違いの理由		251
				251
第60条2項		改正法の変遷	第60条2項の内容	252
				252
第60条3項			第60条3項の内容	253
				<p>権原... ある法律行為又は事実行為をする事を正当とす</p>

第 60 条(占有者(賃借人等を含む)に対する明け渡しの裁判所への訴え)		る法律学上の原因を意味する。「権限」(20 条参照)と使い分ける。 改正法の変遷		254
第 8 節 復旧及び建替え			コメント 原則として、団地内号棟分譲マンションの復旧・建替えについては、各号棟分譲マンション毎に決定する事を示しています。	254 254
第 61 条(「分譲建物《分譲マンションを含む》」の一部が滅失した場合の復旧等)				254
	趣旨			254
	第 61 条(建物の一部が滅失した場合の復旧等)1 項	価格 ... 物の値打ちを金額であらわしたもの。 一部滅失 ... 空間が挫滅している場合など区分所有建物の一部が確定的に効用を喪失している状態。 復旧 ... 滅失した部分を原状に回復すること。 改正法の変遷	第 61 条 1 項の内容	254 255 255 255 256
	第 61 条 2 項	改正法の変遷	第 61 条 2 項の内容	257 258
	第 61 条 3 項	改正法の変遷	第 61 条 3 項の内容	258 258
	第 61 条 4 項	改正法の変遷	第 61 条 4 項の内容	259 259
	第 61 条 5 項	改正法の変遷	第 61 条 5 項の内容	260 260
	第 61 条 6 項	改正法の変遷	第 61 条 6 項の内容	261 261
	第 61 条 7 項		第 61 条 7 項の内容	261

第 61 条(「分譲建物《分譲マンションを含む》」の一部が滅失した場合の復旧等)		改正法の変遷		263
	第 61 条 8 項	改正法の変遷	第 61 条 8 項の内容	263
				264
	第 61 条 9 項	改正法の変遷	第 61 条 9 項の内容	264
				264
	第 61 条 10 項	改正法の変遷	第 61 条 10 項の内容	264
				265
	第 61 条 11 項	改正法の変遷	第 61 条 11 項の内容	265
				266
	第 61 条 12 項	改正法の変遷	第 61 条 12 項の内容	266
				268
	第 61 条 13 項	改正法の変遷	第 61 条 13 項の内容	268
				270
第 62 条(建替え決議)				271
	趣旨			271
	第 62 条(建替え決議)1 項	改正法の変遷	第 62 条 1 項の内容	271
				271
				271
	第 62 条 2 項		第 62 条 2 項の内容	272
			コメント 鉄骨鉄筋コンクリート造等の構造材料、階数、延べ床面積、各専有部分(住戸)の用途、配置、床面積、間取りなどを示さなければなりません。 1983 年改正法の法務省立法担当者の見解として、「建物の全体についてのみならず、どのような専有部分(住戸)に区分するかについても定める必要がある。 1 棟の建物全体の用途、構	272

<p>第 62 条(建替え決議)</p>	<p>第 62 条 2 項</p>		<p>造、材料、階数、建築面積、延べ床面積、各階ごとの床面積等を定め、各専有部分(住戸)ごとにその用途、配置、構造、床面積等を説明すべきである」があります。</p> <p>コメント</p> <p>この建築費用の概算は、区分所有者(住戸所有者)の判断の参考となる事を目的するものですから、建替えに要する費用の総額の概算的予算額を示すことで足り、正確なものである必要はありません。ある程度、幅のある示し方をする事も許されます。</p> <p>コメント</p> <p>上記 2.に定める費用総額を建替え参加者がどのように分担するかについて定めるもので、分担額については、区分所有者(住戸所有者)の判断の参考となる事を目的とするものですから、必ずしも、具体的な額まで示す必要はありません。</p> <p>負担割合を決定する基準を示すことで足ります。</p> <p>多くの場合は、建替え決議前までに再建建物の各住戸の取得価格が定められているはずですから、それを示せばよいです。</p>	<p>273</p> <p>273</p>
----------------------	-------------------	--	---	-----------------------

第 62 条(建替え決議)	第 62 条 2 項	改正法の変遷	<p>負担割合の基準は、再建建物については、再建分譲建物(分譲マンションを含む)の取得専有部分(住戸)の面積割合であると考えられ、取り壊し費用については、現建物及び敷地について持っている権利の価格を考慮して定められることが一般的です。 (「マンション建替え実務マニュアル」p8)</p>	274
			<p>コメント</p> <p>再建分譲建物(分譲マンションを含む)のどの専有部分(住戸)を誰が取得するのか、その場合の対価がどうなるのかという事柄です。</p> <p>最初から各専有部分(住戸)の帰属先を決めてしまうこともできますが、建替え参加者が確定していないのが通常ですから、決議の段階では決定の方法・基準を定めれば足够了。</p> <p>又、保留床が生じる場合にも、原始的に誰が取得することになるのか、つまり、建替え参加者全員で共有するのか、特定の参加者又はデベロッパー等の事業者が原始取得するかを定めておけば足りると考えられます。</p> <p>なお、建替え円滑化法(85</p>	274

第 62 条(建替え決議)	第 62 条 2 項		<p>条)では、権利変換によって区分所有者(住戸所有者)が再建マンションで取得する区分所有権(住戸所有権)・敷地利用権(共有敷地持分権)の価格と従前のマンションの区分所有権(住戸所有権)・敷地利用権(共有敷地持分権)の価格とに差額が生じた場合の清算手続きを規定し、権利変換の結果不衡平が生ずる事を調整しています。</p> <p>又、区分所有法では、敷地利用権(共有敷地持分権)の帰属についての定めが規定されていませんので、この調整も建替え円滑化法による権利変換計画の中でされています。(「マンション建替え実務マニュアル」p9)</p>	
	第 62 条 3 項	<p>衡平... 釣り合いのとれていること。</p> <p>改正法の変遷</p>	第 62 条 3 項の内容	275 275 275
	第 62 条 4 項	改正法の変遷	第 62 条 4 項の内容	276 276
	第 62 条 5 項		<p>第 62 条 5 項の内容</p> <p>コメント</p> <p>建替えを提案するに当たって、建替えが必要であると考えた理由</p> <p>コメント</p> <p>分譲建物(分譲マンションを含む)</p>	277 278 279

第 62 条(建替え決議)	第 62 条 5 項		む)が通常有すべき効用(寿命)の確保 コメント 集会(総会)の決議又は規約等により長期修繕計画が定められているときは、その計画の内容を通知する事を求めています。 また、当該計画に沿った修繕を実施した場合に必要な修繕等に要する費用の額とその内訳を示す必要があります。(「マンション建替え実務マニュアル」p10)	281
		改正法の変遷		281
	第 62 条 6 項		第 62 条 6 項の内容	281
		改正法の変遷		282
	第 62 条 7 項		第 62 条 7 項の内容	282
	改正法の変遷		283	
第 62 条 8 項		第 62 条 8 項の内容	284	
	改正法の変遷		284	
第 63 条(区分所有権《住戸所有権》等の売渡し請求等)				285
	趣旨			285
第 63 条(区分所有権等の売渡し請求等)1 項		第 63 条 1 項の内容	285	
	改正法の変遷		286	
第 63 条 2 項		第 63 条 2 項の内容	286	
	改正法の変遷		286	
第 63 条 3 項		第 63 条 3 項の内容	286	
第 63 条 4 項		第 63 条 4 項の内容	287	
	改正法の変遷		287	
第 63 条 5 項		第 63 条 5 項の内容	288	
	提供。。。相手方が受け取ろう		289	

第 63 条(区分所有権《住戸所有権》等の売渡し請求等)		と思えばすぐ受け取ることのできる状況にすること。 改正法の変遷		289
	第 63 条 6 項	改正法の変遷	第 63 条 6 項の内容	289 290
	第 63 条 7 項	改正法の変遷	第 63 条 7 項の内容	290 291
第 64 条(建替えに関する合意)				292
	趣旨			292
	第 64 条(建替えに関する合意)	改正法の変遷	第 64 条の内容 擬制(みなす)・・・立法政策上の見地から実際の性質が異なったものを同一のものとみなし、同一の法律上の効果を与えること。婚姻をした未成年者を成人に達したものととして扱うなどがその例。 (広辞苑)	292 292 292 293
第 2 章 団地				294
改正法の変遷				294
コメント 1				294
団地の形態				294
①団地Ⅰ型:土地だけ共有型				294
②団地Ⅱ型:土地＋施設共有型				294
③団地Ⅲ型:施設だけ共有型				294
コメント 2				295
「団地建物所有者」という用語について				
コメント 3				295
団地関係の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の管理等についての第 1 章と第 2 章の規定の適用関係				295
区分所有建物 ・・・本来は区分所有法で				

<p>は定義されていない用語です。「区分所有建物」なる用語は、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(再建特別措置法)初めて使用されています。</p> <p>ただし、「区分所有」という用語は区分所有法でも使われています。</p>			
<p>第 65 条(団地関係の号棟分譲建物《分譲マンションを含む》区分所有者《住戸所有者》・戸建住宅等所有者の団体(団地建物所有者))</p>	<p>趣旨</p> <p>第 65 条(団地建物所有者の団体)</p>	<p>第 65 条の内容</p> <p>建物... 区分所有建物であっても、それ以外の建物(いわゆる戸建て・個人所有のマンション)であっても良い。</p> <p>従って団地関係は、区分所有建物のみで構成される場合、それ以外の建物のみで構成される場合、及びその両者が構成している場合がある。</p> <p>数棟の建物... 「専有部分のある建物」とそれ以外の建物(一戸建住宅、個人所有のマンション)の双方を含む。</p> <p>占有部分のある建物... 分譲建物(分譲マンションを含む)のこと。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>297</p> <p>297</p> <p>297</p> <p>298</p> <p>298</p> <p>298</p> <p>298</p>
<p>第 66 条(分譲建物《分譲マンションを含む》の区分所有《住戸所有》に関する決まりの修正しての適用)</p>	<p>趣旨</p> <p>第 66 条(建物の区分所有に関する規定の準用)</p>	<p>第 66 条の内容</p> <p>準用されていない条文とその理由について下記に示します。</p> <p>第 1 条(分譲建物《分譲マン</p>	<p>299</p> <p>299</p> <p>299</p> <p>299</p>

<p>第 66 条(分譲建物 《分譲マンションを含む》 の区分所有《住戸所 有》に関する決まり の修正しての適用)</p>	<p>第 66 条(建物の 区分所有に関する 規定の準用)</p>	<p>ンを含む》の区分所有《住戸所 有》)</p> <p>第 2 条(定議) 300</p> <p>第 3 条(区分所有者《住戸所 有者》の団体) 300</p> <p>第 4 条(共用部分) 300</p> <p>第 5 条(管理規約による分譲建 物《分譲マンションを含む》の 敷地とみなし規約敷地) 1 項 300</p> <p>第 6 条(区分所有者《住戸所有 者》の権利義務等) 300</p> <p>第 9 条(分譲建物《分譲マン ションを含む》の設置又は保存《維持》 の瑕疵に関する推定) 301</p> <p>第 10 条(区分所有権《住戸所 有権》売渡請求権) 302</p> <p>第 11 条(「共用部分」の共用形 態) 1 項 302</p> <p>第 11 条(「共用部分」の管理所 有) 2 項 302</p> <p>第 11 条(「共用部分」の共用形 態) 3 項 302</p> <p>第 12 条(「共用部分」に関する 民法の適用除外) 302</p> <p>第 13 条(「共用部分」の使用) 303</p> <p>第 14 条(「共用部分」の持分の 割合) 303</p> <p>第 15 条(「共用部分」と専有 部分《住戸》の別々の処分の禁 止) 303</p> <p>第 16 条(一部共用部分の管 理) 303</p> <p>第 20 条(共用部分の区分所有) 304</p>
---	---	---

第 66 条(分譲建物 《分譲マンションを含む》 の区分所有《住戸所 有》に関する決まり の修正しての適用)	第 66 条(建物の 区分所有に関する 規定の準用)		者《住戸所有者》の管理所有)	
			第 21 条 (共有部分に関する民法の適用除外)	304
			第 3 節の第 22 条から第 24 条 (敷地利用権《共有敷地持分権》)	305
			法第 27 条 (管理者を共用部分の管理のための所有《委託》者とする制度)	305
			第 30 条 (規約で定めることのできる事項)2 項	305
			第 31 条 2 項	305
			第 32 条 (公正証書による管理規約の設定)	305
		第 7 節の義務違反者に対する措置第 57 条から第 60 条	306	
		第 8 節の第 61 条から第 64 条 までの復旧及び建替え	306	
第 67 条(団地共用 部分)	趣旨			307
	第 67 条(団地共用 部分)1 項		第 67 条 1 項の内容	307
		改正法の変遷		308
	第 67 条 2 項		第 67 条 2 項の内容	308
		改正法の変遷		309
	第 67 条 3 項		第 67 条 3 項の内容	309
		第 11 条 (共用部分の共有関係) 第 1 項本文	第 11 条 (共用部分の共有関係) 第 1 項本文	309
コメント 「団地共用部分」は、全員の共有(準共有)でなくてはならない			309	
第 11 条 (共用部分の共有関係) 第 3 項	第 11 条 (団地共用部分の共有関係) 第 3 項	310		

第 67 条(団地共用部分)	第 67 条 3 項	第 13 条(共用部分の使用)	第 13 条(団地共用部分の使用)	311
			コメント 民法第 249 条の適用を排除 (「口語民法」より)	312
		第 14 条(共用部分の持分の割合)	14 条(団地共用部分の持分の割合)1 項	313
			コメント 1 民法第 250 条の適用を排除	313
			コメント 2 共有(準共有)属する場合の 共有(準共有)持分割合	313
			14 条(団地共用部分の持分の割合)2 項	313
			コメント 戸建住宅等にはない一部共用部分	314
			14 条(団地共用部分の持分の割合)3 項	314
			コメント 共用部分持分の割合の影響範囲	315
			14 条(団地共用部分の持分の割合)4 項	315
	コメント 共有(準共有)持分の割合は、使用細則等において決めることはできない。	316		
第 15 条(共用部分の持分の処分)	第 15 条(団地共用部分と「号棟分譲建物《分譲マンションを含む》専有部分《住戸》・戸建住宅等」の別々処分の禁止)	317		
第 15 条(共用部分の持分の処分)	第 15 条(団地共用部分と「号	317		

第 67 条(団地共用部分)	第 67 条 3 項	分)2 項 改正法の変遷	棟分譲建物《分譲マンションを含む》専有部分《住戸》・戸建住宅等」の別々処分の禁止)2 項	318
			コメント 1	319
			民法と区分所有法の共有持分の性質の違い	319
			コメント 2 民法 255 条・民法 256 条の適用を排除	321
第 68 条(団地規約で、一部の建物所有者の共有の土地及び付属施設並びに号棟分譲建物《専有部分のある建物》を管理対象とするための決め方)	趣旨			321
	第 68 条(規約の設定の特例)1 項	同意. . . 集会をひらかなくてもいい。決議ではない。 改正法の変遷	第 68 条 1 項の内容	321
				321
				323
	第 68 条 2 項	改正法の変遷 又は. . . 選択的接続が同じ段階の場合に用いるもの。	第 68 条 2 項の内容	324
				325
			325	
第 69 条(団地内単一建物〔号棟分譲建物《分譲マンションを含む》・戸建住宅等〕の建替え承認決議)	趣旨			325
	第 69 条(団地内の建物の建替え承認決議)1 項	改正法の変遷	第 69 条 1 項の内容	325
				327
	第 69 条 2 項	改正法の変遷	第 69 条 2 項の内容	327
				328
	第 69 条 3 項	改正法の変遷	第 69 条 3 項の内容	329
				329
	第 69 条 4 項	改正法の変遷	第 69 条 4 項の内容	329
			331	
第 69 条 5 項		第 69 条 5 項の内容	331	

		改正法の変遷		333
	第 69 条 6 項		第 69 条 6 項の内容	333
		改正法の変遷		334
	第 69 条 7 項		第 69 条 7 項の内容	334
		改正法の変遷		335
第 70 条(団地内の 号棟分譲建物《分譲 マンションを含む》全 棟《一括》建替え決 議)	趣旨			336
			第 70 条 1 項の内容	336
	第 70 条(団地内の 建物の一括建替え 決議)1 項	コメント 当該団地内建物の敷地(こ れに関する権利を除く。以下 この項において同じ。):単棟 建物の規約敷地のこと。		336 337
		改正法の変遷		339
	第 70 条 2 項		第 70 条 2 項の内容	339
		改正法の変遷		341
	第 70 条 3 項		第 70 条 3 項の内容	341
		コメント 団地関係の号棟分譲建物 (分譲マンションを含む)の一括 建替えの計画の概要	341	
		コメント 1 どのように建物を建築す るかを示した上で、各建物 について	342	
		コメント 2	343	
		コメント 費用分担(本条3項 4 号)を するための前提としての費 用の概算額	343	
		コメント 費用分担の方法又は基	344	
		改正法の変遷		344

第 70 条(団地内の 号棟分譲建物《分譲 マンションを含む》全 棟《一括》建替え決 議)	第 70 条 3 項		準について コメント 再建団地内建物の各専 有部分(住戸)の取得者を決 定する方法	344
	第 70 条 4 項		第 70 条 4 項の内容	345
		第 62 条(建替え決議) 第3項	第 62 条(建替え決議) 第3項	346
		第 62 条(建替え決議) 第4項	第 62 条(建替え決議) 第4項	346
		第 62 条(建替え決議) 第5項	第 62 条(建替え決議) 第5項	348
			コメント 「建替えを必要とする理 由」の説明内容	349
			コメント 号棟分譲建物(分譲マンシ ョンを含む)が通常有すべき 効用(寿命)の確保	350
		第 62 条(建替え決議) 第6項	第 62 条(建替え決議) 第6項	351
		第 62 条(建替え決議) 第7項	第 62 条(建替え決議) 第7項	352
		第 62 条(建替え決議) 第8項	第 62 条(建替え決議) 第8項	353
コメント 決議は賛否を明確にした 投票で	355			
第 63 条(区分所有権等の売渡し 請求等)	第 63 条(団地内号棟分譲建物 《分譲マンションを含む》区分所 有権《住戸所有権》等の売渡し 請求等) 時価 ．．．当該区分所有建 物(分譲建物)について建替え 決議がなされている事を前 提として、区分所有権(住戸 所有権)と敷地権(共有敷地持 分権)を一体として評価した 売渡請求権行使時における	355 358		

第 70 条(団地内の 号棟分譲建物《分譲 マンションを含む》全 棟《一括》建替え決 議)	第 70 条 4 項		客観的な価格(時価の算定方法については、「マンションの建替への法と実務」有斐閣 p1877 に詳しい) コメント 1 売渡し請求の時価には、さまざまな問題がある。	358
		第 64 条(建替えに関する合意)	第 64 条(団地内の「号棟分譲建物《分譲マンションを含む》」	362
		改正法の変遷	の一括建替えに関する合意)	362
第3章 罰 則				363
第 71 条	<p>過料... 軽い禁令を犯した者に支払わせる金銭ですが、いわゆる刑罰ではなく、刑法の適用がありません。刑罰である罰金及び科料とは区別されます。</p> <p>なお、罰金とは刑法上の刑罰の一種であり、その手続き等にあたっては刑法等の規定が適用されますが、過料とは行政上の秩序違反行為に対する制裁として科する一種の金銭罰のことであり、手続きにあたっては刑法等とは別の法令(非訟事件手続法等)が適用。すなわち、過料を課せられても前科はつかないということです。</p> <p>過料を科する手続... 過料を科する手続は、非訟事件手続法の規定(第 161～第 164 条)による。</p> <p>過料事件は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所の管轄です。その手続は、裁判所の職権で開始されますが、関係公務員や関係私人からの通知を端緒として開始されるのが普通です。</p> <p>過料の裁判は検察官の命令により執行され、この命令は、執行力のある債務名義としての効力を有し、民事執行法等の強制執行手続に関する法令の規定によって執行されます。(「基本法コンメンタール第三版 マンション法」p153 より)</p>			363
				363
				364
	改正法の変遷			364
	1. 号			364
	2. 号			367
3. 号			368	
4. 号			369	

第 71 条	5. 号		370
	6. 号		370
	7. 号		371
	8. 号	破産宣告... 破産の申立てが適法で、かつ、破産の要件を具備している場合に、裁判所がする破産手続きの開始を宣言する決定。	371 371
	9. 号		371
	10. 号	改正法の変遷	372 372
第 72 条		改正法の変遷	372 372
附 則 (昭和 58 年《1983 年》5 月 21 日法律第 51 号) 抄			372
第 1 条(施行期日) この法律は、昭和 59 年《1984 年》1 月 1 日から施行する。			372
第 9 条 (規約に関する経過措置)			372
コメント 1			373
施行前に定められ、施行の際に効力を持っている規約の取り扱いについて			
コメント 2			373
既存の団地管理規約が「単棟型」で作成されている場合、			
コメント			373
「新法(1983 年法)に抵触する」決め事とは			374
附 則 (平成 14 年《2002 年法》12 月 11 日法律第 140 号) 抄			374
(施行期日)			374
第 1 条			375
※「この法律」=2003 年 6 月 1 日に施行された『建物の区分所有等に関する法律及びマンション建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律』(法律 140 号)			
(建物の区分所有等に関する法律の一部改正に伴う経過措置)			375
第 2 条			