

対比区分所有法意識

(本 文)

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

はじめに

「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)」の全条文、その各条文の準用条文は、個々の条文の真下に書き出しています。これらの条文を判り易く意識したものを対比させています。

意識した条文は、解説的な面も持っており、意識を読むことによって、区分所有法の条文の内容を理解できるようにしています。

以上

【改訂履歴】

(2013年1月) 今回今回の改訂内容は次の通りです。

- ① 意識説明部分での解釈を訂正
- ② 文章の表現を「です」、「ます」調に統一

(2013年10月) 今回の改訂内容は次の通りです。

- ① 第41条と第68条1項の二つの条文の意識部分を全面的に改訂
- ② 第66条の準用条文の一覧を、全て削除
- ③ 全体の記述をより正確にし、準用条文と元の条文との齟齬を訂正

建物の区分所有等に関する法律 2002.12.11 公布	「区分所有法対比訳・説明」改訂版
	<p>この「意識・説明」は、区分所有法の第1章・2章を対象として、正規条文と「意識・説明」を対比させたものです。66条については第1章の条文が準用されているため、準用逐条条文については省いています。66条での準用逐条条文は、区分所有法令集を参考にしてください。</p> <p>なお、66条で準用されていない第1章の条文だけは66条冒頭で書き出しています。</p>
<p>コメント</p> <p>「等」は、「団地」のことを指す。</p> <p>第1章(前編)は「建物(分譲マンションを含む)の区分所有」で建物(分譲マンションを含む)内の権利の調整、第2章(後編)が「団地」の棟間、団地内の権利の調整に関すること。</p> <p>「マンションに関する法律等の関連性」</p> <p>その歴史</p> <p>※1960 安保条約の自然成立</p> <p>イ.1962年4月4日「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)公布 条文数37条。</p> <p>区分所有法の成立に伴い民法第208条の削除と第257条中「第208条及び」の部分が削除された。</p> <p>※ 削除された民法第208条及び一部削除される前の第257条</p> <p>民法第208条 数人ニテ一棟ノ建物を区分シ各其一部を所有スルトキハ建物及其附属物ノ共用部分ハ其共有ニ属スルモト推定ス。</p> <p>② 共用部分ノ修繕費其他ノ負担ハ各自ノ所有部分ノ価格ニ応シテ之ヲ分ツ。</p>	<p>「建物の区分所有等に関する法律 意識・説明」</p> <p>「建物の区分所有等に関する法律」を以下「区分所有法」との略称で記述します。</p> <p>区分所有法は3編から成り立っています。1編が単棟型の分譲建物(分譲マンションを含む)を対象としており、2編が団地型の建物群を対象としています。第3編が1編、2編共通の罰則についての規定です。</p> <p>「意識・説明」は、第1編・第2編についてだけを意識したものです。第3編は、準用条文だけを書き出しています。</p> <p>※ 建物の区分所有等に関する法律の「等」は何を指すのか</p> <p>「等」は、「団地関係」のことを指します。</p> <p>区分所有法は二つに分かれています。第1章(前編)は「建物(分譲マンションを含む)の区分所有」で建物(分譲マンションを含む)内の権利の調整、とそれ以外の「団地関係にある」区分所有建物の分譲建物(分譲マンションを含む)や戸建住宅や賃貸マンションのような個人所有の建物間、団地内の権利の調整に関する規定を第2章(後編)に定めていることとなります。</p>

民法第 257 条 前条ノ規定ハ第 208 条及ヒ	説明
<p>第 229 条ニ掲ケタル共有物ニ 之ヲ適用セス。</p>	<p>従って、この法律で定めているものが区分所有(住戸所有)関係だけではないという意味で、「等」を付けているのです。</p>
<p>※1970 安保条約の改定</p>	<p>※ 区分所有法の対象について</p>
<p>ロ. 1982 年 1 月 「中高層共同住宅標準管理規約」モデル(新規分譲の際の指針として、住宅地地審議会からの答申)</p>	<p>元来、「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」と略す。)は、第 1 編で一棟の建物を独立した区画に区分して所有する場合における各区画の所有関係を定めるとともに、そのような建物(分譲マンションに限らない)とその敷地の共同管理の方法について定めた法律であり、二つ以上の空間を分譲する事を目的とした分譲建物(分譲マンションを含む)の全てを対象とした法律です。</p>
<p>ハ. 1982 年 中高層共同住宅標準管理委託契約書 旧建設省住宅地地審議会答申</p>	<p>二つ以上の空間は、「住戸」だけの必要はありません。分譲する空間の全てが、「事務所」でも、全てが、「店舗」でも良いのです。2 個の空間の連続した長屋から超高層ビルまで含みます。しかも、構造上の制約はなく、木造でも鉄筋コンクリート造でも、鉄骨造でもよいのです。</p>
<p>ニ. 1983 年 5 月 「中高層共同住宅標準管理規約」を関係業界団体に指針(モデル)としての活用を通知(建設省)</p>	<p>そして、第 2 編は団地関係にある建物すべてを対象としており、戸建住宅も分譲建物(分譲マンションを含む)も含まれています。ただし、団地関係は、共有の土地あるいは附属建物(これらに関する準共有の権利を含む)などの共有(準共有の権利を含む)関係にある物を核にして構成される関係であり、原則としてその共有(準共有の権利を含む)関係にある核を管理対象とするものです。</p>
<p>ホ. 1983 年 5 月 「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法) 第 1 回改正公布 条文数 70 条。 1984 年 1 月 1 日施行</p>	<p>団地関係では建物も管理対象となる場合がありますが、その場合の管理対象となる建物は、分譲建物(分譲マンションを含む)に限定され、戸建住宅あるいは賃貸マンションのような個人所有の建物は、団地関係を構成していても、管理対象</p>
<p>ヘ. 1983 年 10 月 「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント」区分所有法改正に趣旨に合わせて一部改訂。</p>	
<p>1995.1.17 阪神・淡路大震災</p>	
<p>ト. 1995 年 3 月 24 日 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)公布。施行。「区分所有建物」なる用語はこの法律のみで使用されている。</p>	
<p>チ. 1997 年 2 月 建設省より「中高層共同住宅標準管理規約及び中高層共同住宅標準管理規約コメント(単棟型)」、「同(団地型)」、「同(複合用型)」として、各関係業界団体等に通知。</p>	
<p>リ. 2000 年 11 月 「中高層共同住宅標準管理委託契約書」建設省通知。</p>	
<p>ヌ. 2000 年 12 月 8 日 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(マンション適正化法)公布。 2001 年 8 月 1 日施行 「マンション」という用語が初めて定義される。</p>	

2001 小泉純一郎内閣発足	説明
<p>ル. 2001年8月「マンションの管理の適正化に関する指針」告示。</p> <p>ヲ. 2002年5月29日「「マンションの管理の適正化に関する法律」第1回改正</p> <p>ワ. 2002年12月11日「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法) 第2回改正公布 条文数 72条。2003年6月1日施行</p> <p>カ. 2002年12月11日 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)改正。</p> <p>コ. 2002年6月19日「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(マンション円滑化法)公布。2002年12月18日施行</p> <p>ク. 2002年12月11日「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(マンション円滑化法)改正。</p> <p>ケ. 2003年4月 マンション標準管理委託契約書改訂。</p> <p>コ. 2003年6月18日「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(マンション円滑化法)第2回改正</p> <p>ク. 2004年1月「マンション標準管理規約」(各マンションの実態に応じを改訂する際のガイドラインとして、単棟型・団地型・複合用途型)(モデルしてではなく、規約作成の参考と位置付けられている。)</p> <p>ケ. 2005年「マンション管理標準指針」策定</p> <p>コ. 2006年6月2日「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法) 第3回改正公布 条文数 91条。2008年12月1日施行</p> <p>「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」が2006年6月2日に公布され、2008年12月1日から施行。これにより、民法第3章法人の規定(第33条～第84条の2)が大幅に変更になりました。</p> <p>管理組合法人の規定で準用していた民法の条文が無くなったために、準用先を「一般社団法人</p>	<p>とは最初からありません。</p> <p>区分所有法成立時には、「団地への準用」という第36条が規定されており、その当時の分譲建物の規定の一部をそのまま団地に準用するものとされていたのが、第1回改正(1983年法)で、団地関係の条文群の第2章が新設された経過があります。但し、ここでも、第2章第66条その他で、第1章の分譲建物(分譲マンションを含む)の規定の一部を準用しています。</p> <p>ただし、区分所有法は、建物の共同管理の終着点といえる分譲建物(分譲マンションを含む)の取壊しを可能とするため、建替え決議という区分所有者(住戸所有者)間の利害調整のための仕組みを設けるに留まっています。</p> <p>その先の区分所有者(住戸所有者)が主体となって進めるマンション(分譲マンション)に特定した建替えの法制度は、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」となっています。</p> <p>なお、他に、当初からマンション(分譲マンション)だけを対象とした法律として、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」があります。</p> <p>なお以前は、マンション関係は民法第208条と同257条が対応していましたが、それに代わって区分所有法が制定され現在に至り、区分所有法の成立とともに、民法旧第208条は削除されたという経緯があります。</p> <p>しかし、区分所有法の法律関係については、上記の区分所有法、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が関係することは勿論ですが、しかし、これらの法律の規定だけで区分所有の法律上の問題がすべて解決できる</p>

<p>及び一般財団法人に関する法律」としたり、区分所有法の条文として新規に明文規定しています。</p> <p>ラ. 2011年7月「マンション標準管理規約」第4回改定</p> <p>マンション供給の始まりと現在</p> <p>1925年 御茶ノ水文化アパート</p> <p>1926年 同潤会青山アパート</p> <p>1953年 宮益坂アパート(分譲マンション第一号)</p> <p>1954年 住宅公団法制定・公団分譲住宅・武蔵小杉アパート竣工</p> <p>1956年 四谷コーポラス竣工(日本初の民間個人向け分譲住宅)</p> <p>1962年 区分所有法制定</p> <p>1964年 第一次マンションブーム・東京オリンピック</p> <p>1968年 第二次マンションブーム(大衆化へ)</p> <p>1972年 第三次マンションブーム(郊外へ)</p> <p>1977年 第四次マンションブーム(都心、もって郊外へ)</p> <p>1983年 区分所有法改正、第五次マンションブーム(準都心、もって郊外へ)</p> <p>1993年 第六次マンションブーム(準郊外へ)</p>	<p style="text-align: right;">説明</p> <p>ようにはなっていません。</p> <p>区分所有法や「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定がない事項については、民法とか借地借家法等が適用される事になっています。</p> <p>というのは、区分所有は、建物所有の特殊型なので、区分所有法や「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、建物所有や利用に関する一般民事法規に規定されていない区分所有に特有な事項だけを規定しているからです。</p>
<p>第1章 建物の区分所有</p>	<p>第1章 分譲建物の区分所有(住戸所有)</p>
<p>第1節 総則</p>	<p>第1節 総則</p>
<p>第1条(分譲建物《分譲マンションを含む》の区分所有《住戸所有》)</p> <p>趣旨</p> <p>本条では、ビルディングやマンションの一室等建物の部分を独立の所有権の目的とすることができる旨を明らかにし、そのための要件を定めました。</p>	
<p>(建物の区分所有)</p> <p>第1条 第66条では準用されない。(強行規定) 一棟の建物に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</p>	<p>第1条の内容 団地関係では準用されていません。</p> <p>(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)で、分譲建物(分譲マンションを含む)の構成部分の隔壁(仕切り壁)、階層(床および天井)等により他の部分と遮断された専有部分(住戸)となる数個の建物部分で、その区分された範囲が明確であれば、完全に</p>

ができる。

構造上の独立性・・・建物の構造部分となっている隔壁(仕切り壁)や階層(床及び天井)等により物的支配に適する程度に他の部分と遮断され、その範囲が明確であることをもって足り、必ずしも周囲の全てが完全に遮断されている事を要しません。

日本家屋の一室のような襖、障子のような仕切りは、物的支配に適さないとされます。

利用上の独立性・・・独立して建物の用途(住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物)に供することができること。

強行規定・・・区分所有法の個々の条文のうち、法律と異なった考え方ややり方は許されない事項であり、区分所有法で直接に定め、個別的に規約で定めることができない事項。又、普通法としての民法の規定を排除するという強行性も持つ。

建物・・・その内に区分所有権の目的となる数個の建物部分(専有部分)を含む一棟の建物。

(団地編では、一戸建て建物も[建物]に含まれる)

改正法の変遷

①1983 年法に同じ

②1983 年法は、1962 年法と同一

建物の一部について区分所有権を認める法文上の根拠は、従来は旧民法第 208 条 1 項(「数人にて一棟の建物を区分し各其の一部を所有するときは建物及び其の附属物の共用部分は其の共有に属するものと推定す」・2 項「共用部分の修繕費その他の負担は各自の所有持分の価格に応じてこれを分かつ」)でしたが、この規定が 1962 年法の制定と共に削除され、1962 年法第 1 条がそれに代わりました。1983 年改正法以降では、本条が 1962 年法に代わ

遮断されていなくても、その部分に独立の出入り口があり、直接に外部に通じている区画された空間で、それぞれが、例えば、住居、店舗、事務所または倉庫等としての使えるような部分は、それぞれ、民法に優先して区分所有法によって、共用部分と一体として権利登記することができる所有権の対象とすることができます。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。

<p>って、区分所有権の成立を認める実体法上の根拠となり、現民法では、旧民法第208条は削除されています。</p> <p>【蛇足】「目的とすることができる。」とは</p> <p>所有権の目的とすることができるのだから、所有権の登記ができますよということ。その登記をするかどうかは本人の勝手。そこまでは法律では感知せずということのようです。</p>	<p>1 条</p>
<p>第2条(定議)</p> <p>趣旨</p> <p>本条では、1項から6項までで、区分所有法で使われる6個の基本的な用語の定義を行います。そのほかにⅦ項とⅧ項は、区分所有法にはない定義ですが、区分所有法の説明をするため必要性から定義に追加したものです。1条によって、「この法律に定めるところにより」建物の部分を所有権の目的とすることができるとしたことから、普通法としての民法で用いられるものとは別の概念や用語が新たに必要となります。そのため、区分所有法全体を通じて用いられる基本的な用語に限ってその定義を本条で行いました。</p>	
<p>(定議)</p> <p>第2条 第66条では準用されない。(強行規定) この法律において「区分所有権」とは、前条(第1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。</p> <p>前条(第1条): 一棟の建物に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。</p> <p>第4条(共用部分)第2項(絶対的規約事項①): 第1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第</p>	<p>第2条1項の内容 団地関係では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>この法律において「区分所有権(住戸所有権)」とは、一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)全体の内の構造上・利用上独立性をもつ区分された数個の部分で、例えば、独立して住戸、店舗、事務所または倉庫のその他分譲建物(分譲マンションを含む)としての用途に役立つようにすることの出来る部分(専有部分《住戸》と共用部分のうちの専有部分《住戸》)を対象とする所有権を指し、それぞれに所有者を決め、権利登記することができる分譲建物(分譲マンションを含む)区画部分の所有権をいいます。</p> <p>ただし、権利登記することができる独立した住戸、店舗、事務所または倉庫や、その他分譲建物(分譲マンションを含む)としての用途に役立つようにすることの出来る区画部分でも、分譲建物(分譲マンションを含む)管理規約(規約)で共用部分とされ</p>

<p>三者に対抗することができない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①1983年法に同じ</p>	<p>2条1項</p> <p>た部分は除きます。</p>
<p>2 第66条では準用されない。(強行規定) 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。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①1983年法に同じ</p>	<p>第2条2項の内容 団地関係では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>この法律において「区分所有者(住戸所有者)」とは、区分所有権(住戸所有権)を持っている者をいいます。自然人なのか法人なのかを問いません。</p>
<p>3 第66条では準用されない。(強行規定) 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。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①1983年法に同じ</p>	<p>第2条3項の内容 団地関係では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>この法律において「専有部分(住戸)」とは、それぞれ権利登記することができる、分譲建物(分譲マンションを含む)の区画をいいます。</p> <p>すなわち、一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)が数個の区画に区分され、その各区画がそれぞれ独立して、1個の物として所有される状態にあるとき、この分譲建物(分譲マンションを含む)の個別の所有権(区分所有権《住戸所有権》)となる分譲建物(分譲マンションを含む)部分を指します。</p>
<p>4 第66条では準用されない。(強行規定) 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。</p> <p>第4条(共用部分)第2項(絶対的規約事項①):</p> <p>第1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>第2条4項の内容 団地関係では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「共用部分」とは、「分譲建物(分譲マンションを含む)という一棟の建物内」の専有部分(住戸)以外の「共有部分」および、規約で共用部分とされた附属の建物をいい、「分譲建物(分譲マンションを含む)という一棟の建物内」の専有部分(住戸)に属さない付随施設の事であって、建物とは別個のものとなっている敷地等は共用部分とはいいません。</p> <p>構造上の皆で共同して使うことしかできない「共有部分」としては、分譲建物(分譲マンションを含む)の基礎・土台部分、屋根、屋上、外壁、等の躯体部分および区隔躯体、分譲建物(分譲マンションを</p>

<p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 共用部分は区分所有者の共有に属する(第 11 条)が、其の共有関係については、基本的に普通法たる民法上の共有の規定(民法第 249 条～252 条、第 265 条等)の適用が排除される。なお、1962 年法以来「共有部分」という言葉は用いず、「共用部分」という言葉を用いている</p> <p>③ 1 項～4 項まで 1962 年法 2 条と同一</p>	<p style="text-align: right;">2 条 4 項</p> <p>含む)内部の支柱、耐力壁等の躯体部分をさします。</p> <p>そして、電気配管や水道管、設備排水管等のような附属物で専有部分(住戸)に属しているものは専有部分(住戸)となり、それ以外の場所すなわち、「共用部分」に属しているものは、「共用部分」となります。</p> <p>一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)の使い勝手から「専有物」にすることができず、皆で共同して使うことしかできない「共有部分」を「共用部分」と定義しています。</p> <p>したがって、一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)の全体は、専有部分(住戸)か、共有部分の「共用部分」のどちらかに属することになります。</p> <p>ただし、分譲建物(分譲マンションを含む)の外部にあっても分譲建物(分譲マンションを含む)に附属し、分譲建物(分譲マンションを含む)と一体的に利用される貯水槽、浄化槽、塵芥焼却炉等も「共用部分」となります。</p> <p>さらに、例外的に管理規約(規約)で決めることによって、共用部分とすることのできるものがあります。</p> <p>本来は所有権登記をすることが出来る分譲建物(分譲マンションを含む)の専有部分(住戸)や、分譲建物(分譲マンションを含む)本体とは別個の附属の建物で規約で共用部分とされたものです。</p>
<p>5 第 66 条では準用されない。(強行規定) 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。</p> <p>第 5 条(規約による建物の敷地)第 1 項(絶対的規約事項①): 区分所有者が建物及</p>	<p>第 2 条 5 項の内容 団地関係では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>この法律において「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地」は二種類あり、イ。「分譲建物(分譲マンションを含む)」が一筆または数筆にまたがって建っている場合のその数筆の土地全体とロ。「分譲建</p>

<p>び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法において専有部分と敷地利用権の一体性(分離処分の原則禁止)の制度(第 22 条)が新設されたため、専有部分と一体として取引される敷地利用権の目的たる土地の範囲が画一的に明らかにされていないと取引上の安全を著しく害する事になり、又、不動産登記手続上も対応することができないことになったために新設された。</p>	<p style="text-align: right;">2 条 5 項</p> <p>物(分譲マンションを含む)の敷地となっていない筆の土地であっても、「分譲建物(分譲マンションを含む)」と一体として管理する庭・通路その他の土地(共有でなくても良い)を管理規約(規約)により「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地」と決めた場合(第 5 条)の土地の両方を指します。所有権のある土地、借地権(未登記の賃借・借地権・地上権を含む)を問いません。</p> <p>借地・・・建物の所有を目的とする土地賃借(登記がされている場合もある)または地上権をいう。</p> <p>借地権・・・借地借家法上の概念です。登記法上は、地上権・登記された土地賃借権の両方を指します。地上権は物権ですので登記ができます。</p>
<p>6 第 66 条では準用されない。(強行規定) 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。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 既に 1962 年法において、「専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利」という用語が用いられていたが、第 22 条 1 項の分離処分の規定との関係を考慮して、本法でこれを「敷地利用権」と呼んで統一的にこの用語を用いることとした。</p> <p>③ 1 項から 4 項までは、1962 年法を承継したものであり、5 項・6 項は、1983 年法で新設されたもの。</p>	<p>第 2 条 6 項の内容 団地関係では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>この法律において敷地利用権(共有敷地持分権)とは、区分所有者(住戸所有者)が、自己の所有する専有部分(住戸)を敷地の上に所有しておくための、「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地について持っている権利」をいい、所有権、借地を問いません。</p> <p>通常は、区分所有者(住戸所有者)全員が敷地所有権を共有するかあるいは借地の準共有ですが、敷地が分筆され、各筆ごとに区分所有者(住戸所有者)が単独の所有権・使用収益権を持つ分有という形態もあります。</p> <p>なお、敷地利用権(共有敷地持分権)のうち登記された権利で専有部分(住戸)と一体化され、専有部分(住戸)と切り離して処分(売買等)できなくなった敷地は不動産登記法で敷地権と呼ばれます。</p>

<p>対象条文なし。</p>	<p style="text-align: right;">2条Ⅶ項</p> <p>第2条Ⅶ項の内容</p> <p>「管理組合」とは、分譲建物の区分所有者(住戸所有者)全員あるいは、団地建物所有者(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)全員で構成し、共有(準共有)敷地を伴った「分譲建物(分譲マンションを含む)」または団地建物所有者(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)共有の土地および附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)および団地関係を構成する号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の管理を行うための第3条・第65条に定める団体で、上記の管理を行うために、この法律の定めるところにより、集会(総会)を開き、管理規約(規約)を決め、管理者(に擬制された理事長)を置き、そのことによって『権利能力なき社団』になれる組織です。同様の目的で登記された法人を「管理組合法人」といいます。</p>
<p>①Ⅶ項については法文にはない決まり</p> <p>Ⅶ項については、この「管理組合」という用語は法文にはありません。ただ、第3条(団地の場合は第65条)において、「建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うための団体」とされたものを指すのが一般的であり、この意識を作成するに当たって独自に決めたものです。</p> <p>ただし、マンションに限定した法律の2000年12月8日に公布された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」2条3号では、「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条に規定する団体または47条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」を管理組合と定義しています。</p>	
<p>対象条文なし。</p>	<p>第2条Ⅷ項の内容</p> <p>この法律において「分譲マンション」とは、2以上の区分所有者(住戸所有者)が居る分譲建物で人の住宅としての用に役立つようにする専有部分(住戸)があるものです。</p>
<p>①Ⅷ項については、本来の法文にはない決まり</p> <p>Ⅷ項については、本来の法文にはない用語です。この意識を作成するに当たって独自に決めたものです。区分</p>	

所有法には「分譲マンション」という定義はありません。「分譲マンション」は分譲建物に含まれています。

②「分譲マンション」とは

ここで定義した「分譲マンション」とは、「分譲マンション」だけを対象として施行された「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に準じて定義したものであって、同じく「分譲マンション」だけを対象として施行された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の定義とは違います。

なお、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」では、建物としての「マンション」と管理対象としての「敷地と附属施設」の両方が「マンション」と定義されています。

区分所有法の対象としている建物は、あくまで、「建物」が区分(分譲)されて、その区分(分譲)された部分が所有権登記できる状況であればよいのであって、分譲マンションは、その「分譲建物」の範疇にも含まれるのです。

第3条(区分所有者(住戸所有者)の団体)(管理組合)

趣旨

分譲建物(分譲マンションを含む)にあつては、区分所有者(住戸所有者)が全員で当然に団体を構成すること、その団体が分譲建物(分譲マンションを含む)並びにその敷地および附属の施設の管理を行う事を定めています。

なお、本条は、区分所有者(住戸所有者)間に具体的な団体関係を創設する規定ではありません。

本条は、すでに全区分所有者(住戸所有者)の間に当然に団体が存在する事を確認し、宣言するに留まります。本条の規定を置いた主たる狙いは、分譲建物(分譲マンションを含む)、その敷地および附属施設の管理について、多数による決定つまり団体的拘束を承認することにあります。

民法上では共有(準共有)者間にこのような団体は存在しませんから、共有(準共有)物の変更や処分について全員の一致を必要とします。これに対して、分譲建物(分譲マンションを含む)、その敷地および附属施設の管理については多数決による決定を認めることが望ましく、その論理的前提として民法の共有(準共有)の世界には存在しない団体がここに存在するものと擬制したのです。

なお、区分所有者(住戸所有者)は全員で分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理を行うための団体を当然に構成し、管理者(に擬制された理事長)はその団体の執行機関としての地位を持っていることから、管理者(に擬制された理事長)は、その団体の代表者であり、管理者(に擬制された理事長)が行った法律行為の効果はその団体に帰属するようにも考えられます。

しかし、この3条の趣旨は、分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理に当たって区分所有者(住戸所有者)の間で多数決によって業務を処理する事を規定しただけで、区分所有者(住戸所有者)の権利・義務の主体として当然に団体を構成しているという意味ではありません。ここで定義されている団体が通称「管理組合」といわれるものに相当することになります。

(区分所有者の団体)

第3条 第66条では準用されない。団地関係の団体

第3条の内容 団地関係では準用されていません。団

地関係の団体については、第65条で改めて規定してい

<p>については、65 条で改めて規定（強行規定）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。</p> <p>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。</p> <p>附属施設・・・ 建物に附属する一切の施設をいい、「建物の附属物」、「附属の建物」又は工作物</p> <p>コメント 1</p> <p>本条前段の末尾は「・・・ことができる。」となっているが、「団体を構成し、」は、「・・・できる。」にはかからない。すなわち、「構成することができる。」ではなくて、「構成する。」という趣旨です。</p> <p>【国会の質疑より】</p> <p>近藤忠孝君 条文として、「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。」という具合にあるのですが、この「できる」というのが「構成し」にもかかる可能性があるじゃなからうかと思うのです。</p> <p>政府委員（中島一郎君） この「構成し」というのは、区分所有者となることによって当然に構成員となるという意味で使っておるわけでありませぬ。</p> <p>文章的に申しますと、「できる」という言葉は、三行目にあります「この法律の定めるところにより、」というところを受けておるわけでありまして、「構成し」というのにつきましては「法律の定めるところにより、」という文書がかぶってまいりませぬので、これは「構成し」というと</p>	<p style="text-align: right;">3 条</p> <p>ます。（法律と異なった考え方ややり方は許されない事項）</p> <p>分譲建物（分譲マンションを含む）関係の成立と同時に区分所有者（住戸所有者）は、全員で、共用部分を含む「分譲建物（分譲マンションを含む）」全体並びに共有の敷地又は共有の分譲建物（分譲マンションを含む）附属の建物と分譲建物（分譲マンションを含む）の附属物（これらに関する準共有の権利を含む）の管理を行うための事務的な処理をする（多数決によって決定するための）団体（第 3 条の団体）（管理組合）を当然に構成します。</p> <p>この団体（法第 3 条の団体）が、共用部分を含む「分譲建物（分譲マンションを含む）」本体並びにその共有の敷地または共有の分譲建物（分譲マンションを含む）の附属物と分譲建物（分譲マンションを含む）附属の建物（これらに関する準共有の権利を含む）の管理を行います。</p> <p>したがって、この団体（法第 3 条の団体）は、共用部分を含む「分譲建物（分譲マンションを含む）」全体並びにその共有の敷地または共有の分譲建物（分譲マンションを含む）の附属物と分譲建物（分譲マンションを含む）附属の建物（これらに関する準共有の権利を含む）の管理を超える行為をすることはできません。</p> <p>この団体（法第 3 条の団体）は、この区分所有法の定めるところにより管理を行うために、集会（総会）を開き、「規約」を決め、管理者（に擬制された理事長）を置くことができます。法第 3 条の団体は、このことによって『権利能力なき社団』としての「管理組合」（法第 3 条の団体）となります。</p> <p>なお、区分所有法に従った集会（総会）の招集、規約の設定、管理者（に擬制された理事長）の設置</p>
--	---

<p>ころで切れるというふうを考えております。したがって、この表現が先ほど私が申しました構成という点は当然に構成するんだと。</p> <p>そして、集会、規約、管理者については、これは任意的なものなのでできるという性質のものであるという我々の考え方をあらわすために適切な表現であるというところで採用した次第でございます。(「建物区分所有法の改正」)</p> <p>コメント 2</p> <p>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、団体に該当する。</p> <p>本条の団体について、特段の法的性格付けはされてはいません。「団体」とは、一般に、特定の目的のための多数人の結合体の呼称です。したがって、「団体」としての範疇に入るものには、いわゆる社団(社団法人又は権利能力なき社団)や民法上の「組合」も含まれ、その程度にすら至らない団体もあり得ます。</p> <p>判例(最高裁昭.39.10.15)によれば、管理組合とされている団体が、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、団体に該当すると判断できます。(「建物区分所有法の改正」p113)</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p> <p>1962 年法は、区分所有者の団体に関する規定を欠いていました。そのため、1962 年法下で任意に設立された管理組合においては、その意思決定を組合参加者以外に及ぼすことができませんでした。</p> <p>また、実際に存在した管理組合と区分所有法との関係、たとえば、管理組合の役員と区分所有法上の管理者、管理規約と区分所有法上の規約、管理組合の総会と区分所有法上の集会の関係等が必ずしも明らか</p>	<p style="text-align: right;">3 条</p> <p>があれば、本条の団体(法第 3 条の団体)(権利能力なき社団としての管理組合)の構成員の区分所有者(住戸所有者)全員に効力を及ぼします。このことは、「一部の区分所有者(住戸所有者)だけの共用とされることが明らかな共用部分」(以下「一部共用部分」とします。)をそれらの一部の区分所有者(住戸所有者)のみが管理している場合も、その一部の区分所有者(住戸所有者)らが全員でその管理を行うために、全体の区分所有者(住戸所有者)の団体(法第 3 条の団体)とは別個の一部の区分所有者(住戸所有者)のみの権利能力なき社団としての管理組合を成立させることもできます。</p> <p>この法第 3 条の団体も、この区分所有の決めるところにより、集会(総会)を開き、管理規約(規約)を決め、管理者(に擬制された理事長)を置くことができますし、そのことによって『権利能力なき社団』としての「管理組合」となることも同じです。そして、管理者(に擬制された理事長)、管理規約(規約)及び集会(総会)に関する決め事は、これらの団体(法第 3 条の団体)(権利能力なき社団としての管理組合)にも適用されます。</p> <p>これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をするとはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、当該団体(法第 3 条の団体)(管理組合)は、「分譲建物(分譲マンションを含む)」が全部滅失したりまたは「分譲建物(分譲マンションを含む)」関係が単独所有や共有になって分譲形態でなくなった場合には、組合の性質を持っているもの(法第 3 条の団体)については組合の清算に関する決まり(民法第 685 条以下)、社団の性質を持っている団体(管</p>
--	--

ではありませんでした。そこで、本条を設けて、区分所有建物にあっては、その建物ならびに敷地及び附属施設の管理を行うことを目的とする団体が区分所有者全員によって当然に構成されるものとみなし、そのような団体の存在を前提として、区分所有者は、本法の定めるところによって集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができる旨を定めたのです。

③ 一部共用部分の概念は、1962年法においても存在しました。しかし、それを一部の区分所有者のみで管理している場合に、それらの者だけで構成される団体が存在し得るかは明らかではありませんでした。そこで本法では、これが可能なことを明文で規定し、しかも、このような団体は、当事者が任意に設立するものではなく、一棟の建物の区分所有者の団体と同様に、一部の区分所有者が当該一部共用部分を管理するときは当然に構成されるものと定めたのです。

④ 新設された理由

イ. 本法が集会、規約、管理者等に関する規定を設けて団体管理の仕組みを定めており(25条～45条)又、区分所有者である限り、団体的拘束に服する旨を定めていることの前提を明らかにすること。

ロ. 任意に設立される管理組合であっても、本法に定める要件を満たす限り、その決定によって区分所有者全員を拘束することができることを明らかにすること。

ハ. 管理組合法人の制度を設ける前提として、法人となるべき母体としての団体の存在をあきらかにすること。

【蛇足】

「管理者を置くことができる。」とは

管理者を置くかどうかは、区分所有者の任意。置いてもよし、置かなくてもよし。それ以上は、法律では感知せずということのようです。

理組合)については、社団法人の清算に関する決まり(「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律《以下「一般社団・財団法人法」します。》)が適用されて、財産関係を整理する手続を経て消滅します。

社団の性質を持っている団体(管理組合)は、法第3条の団体でもありますから、区分所有法上当然に存在することになりますから、あらためて、社団の性質を持っている団体(管理組合)を設立する必要はないわけですが、建物等の管理を始めるにあたって、社団の性質を持っている団体(管理組合)の存在を相互に確認する意味で、社団の性質を持っている団体(管理組合)の「設立」集会を開くことはむしろ好ましいといえます。

第4条(共用部分)

趣旨

2 条 4 項は、一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)のうち「専有部分(住戸)以外の分譲建物(分譲マンションを含む)の部分」はすべて共用部分だとしていましたが、「専有部分(住戸)以外の分譲建物(分譲マンションを含む)の部分」とは何かを積極的に定義していません。

本条 1 項は、まず、「構造上区分所有者(住戸所有者)の全員またはその一部の共用に供されるべき分譲建物(分譲マンションを含む)の部分」は「共用部分」でしかあり得ない事を明確にし、そのような構造上の共用部分は、規約によっても、専有部分(住戸)とすることができない事を決めました。

次に、本条 2 項は、1 条に従って区分所有権(住戸所有権)の目的とすることができる分譲建物(分譲マンションを含む)の部分も、規約で定めることによって共用部分とすることができる事を規定しました。

(共用部分)

第4条 第 66 条では準用されない。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その一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

階段室・・・階段の設置されている立体的部分

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ② 1962 年法 3 条と同一

第4条1項の内容。法団地関係では準用されていません。団地関係の共用部分については、67条1項で改めて規定しています。数個の専有部分(住戸)に通ずる廊下または階段室等のように、全て、あるいは限られた(一部)区分所有者(住戸所有者)の共同の使用目的にしかならない部分は、全て、あるいは限られた(一部)区分所有者(住戸所有者)の共用部分にしかかなり得ないために、登記もする必要はないし、管理規約(規約)や集会(総会)の決議によっても区分所有者(住戸所有者)の個人所有とすることもできません。これらの「共用部分」は「法定共用部分」と呼ばれます。

2 第 66 条では準用されない。(絶対的規約事項①)

第1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

第1条: 一棟の建物に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

第4条2項の内容 第66条では準用されまていません。団地関係の共用部分については、67条1項で改めて規定しています。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)

「分譲建物(分譲マンションを含む)」の区分所有権(住戸所有権)の対象となりうる専有部分(住戸)および「分譲建物(分譲マンションを含む)」本体から独立し共有(準共有の権利を含む)となっている附属の建物は、管理規約(規約)で決めることによって初

<p>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。</p> <p>絶対的規約事項…必ず規約で定めなくてはならない事項</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法 3 条と同一</p> <p>【蛇足】</p> <p>「規約により共用部分とすることができる」とは</p> <p>「規約で定めれば共用部分としての登記ができます。」との規定。</p> <p>規約で共用部分とすれば、第三者に対抗することができる登記をすることができますが、それをするかしないかは自由ということ。</p>	<p style="text-align: right;">4 条 2 項</p> <p>めて、「共用部分」とすることができ、管理規約(規約)でそのように決められたときに「共用部分」となります。</p> <p>管理規約(規約)できめられた「共用部分」なのだということを区分所有者(住戸所有者)以外の人たち(第3者)に対抗(証明)するには、「共用部分なのだ」ということの旨の登記(表題登記)をしなければなりません。これらは、『管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)』と呼ばれます。</p> <p>この『管理規約で共用部分とされた部分(規約共用部分)』は、管理規約(規約)で決めることによって「共用部分」となるのであって、団地共用部分と違い全区分所有者(住戸所有者)の共有となっている必要はなく、一部の区分所有者(住戸所有者)のためだけの共用部分も存在します。</p> <p>いずれも、管理規約(規約)で決めればその効力は区分所有者(住戸所有者)に対しては有効ですが、登記をしなければ区分所有者(住戸所有者)以外の人たち(第3者)に対しては無効です。</p> <p>なお、専有部分(住戸)内にある附属物だけを管理規約(規約)によって「共用部分」とすることはできません。</p> <p>また、専有部分(住戸)の一部だけを構造上の独立性を与えないで管理規約(規約)によっても「共用部分」とすることはできません。</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)</p>	
<p>趣旨</p>	
<p>第 2 条で分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地として法定敷地のほかに規約敷地の存在をみとめています。本条は、その規約敷地についての規定です。</p>	
<p>1 項で規約敷地の要件等を定め、2 項で「みなし規約敷地」について定めています。</p>	
<p>(規約による建物の敷地)</p>	<p>第 5 条 1 項の内容 団地関係には準用されていません</p>

<p>第5条 第66条では準用されない。(絶対的規約事項①) 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p> <p>「建物の敷地」という概念はこの改正前にも存在していましたが、その範囲に関しては特別の規定が設けられていませんでした。</p> <p>1983年法では、「建物の敷地」について第2条第5項に定義規定を置くと共に、本条で規約敷地について決めました。本条では、1項で規約敷地の要件等を含め、2項で「みなし規約敷地」に付いて決めました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「規約により建物の敷地とすることができる」とは</p> <p>庭、通路その他の土地を規約で「建物の敷地」と定めるならば、管理の対象となり、多数決で管理や変更ができるようになります。ただし、規約でそうするかどうかは皆さんの任意ということ。</p>	<p style="text-align: right;">5条1項</p> <p>ん。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)が①「分譲建物(分譲マンションを含む)」および②「分譲建物(分譲マンションを含む)」が所在する敷地と一緒に管理または使用をする「分譲建物(分譲マンションを含む)」と近接している庭、通路その他の土地は、その管理または使用の目的のために、いずれの区分所有者(住戸所有者)の共有(準共有)でなく、かつ、区分所有者(住戸所有者)のいずれにも所有権・借地等の権利がなくても管理規約(規約)で決めることによってだけで、「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地」とすることができ、規約敷地と呼ばれます。したがって、規約敷地とする決議は、規約を定める決議ですから特別決議となります。</p> <p>また、管理規約(規約)で決めることによって、初めて、管理組合(第3条の団体)の管理対象とすることができます。</p> <p>なお、この規約敷地の分離処分は、規約に敷地と切り離しての処分(売買等)が許されるとの決まりがある場合に限り許されます。</p>
<p>2 第66条では準用されない。(絶対的規約事項②) 建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、前項の規定により規約で建物の敷地と定められたものとみなす。建物が所在する土地の一部が分割により建物が所有する土地以外の土地となったときも、同様とする。</p> <p>滅失…物がその効用を失う程度に破壊されること。</p> <p>みなす… A という事柄とは性質の違う B という事柄を、一定の法律関係において同一視して反証を許さないこと。反証を許す「推</p>	<p>第5条2項の内容 団地関係には準用されていません。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)が数筆の土地をまたいで建っている場合に、「分譲建物(分譲マンションを含む)」の一部がなくなったときは、その「分譲建物(分譲マンションを含む)」のなくなった部分の敷地は、滅失前には法定敷地であっても滅失後には法定敷地でなくなってしまう。</p> <p>また、一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)が建っていた敷地の一部が分筆等により分割された</p>

<p>定する」として非なる用語。</p> <p>分割・・・ 分筆を指すとされています。共有敷地の分筆の登記は区分所有者全員の合意でなくてはできません。(参照:「実践 区分所有法」p43.「規約で分離《分筆》処分が認められても、分筆の申請は、共有者全員によることが必要です」)</p>	<p style="text-align: right;">5 条 2 項</p> <p>場合も法定敷地でなくなってしまう。</p> <p>それらの土地については、改めて、管理規約(規約)での設定のための手続はしていなくても、管理規約(規約)で分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地と決めたのと同じなものとみなされ、引き続き、切り離して処分(売買等)の禁止の対象となります。なお、滅失は、自然的損壊によると、人為的取壊しによるとは問いません。</p>
--	---

第6条(区分所有者(住戸所有者)の権利義務等)

趣旨

区分所有者(住戸所有者)間の基本的権利・義務として、区分所有(住戸所有)関係を基本的には個々の所有権の集合と見て私的所有権の自由を前提としたうえで、1 項で、各区分所有者(住戸所有者)に対して、共同の利益に反する行為を禁止し、2 項において、分譲建物(分譲マンションを含む)の保存(維持)・改良に必要な範囲内で他の区分所有者(住戸所有者)に専有部分(住戸)等を一時的に使用される事を認める義務を課しています。第 3 項では、1 項と 2 項で定めたことが、区分所有者(住戸所有者)以外の占有者(賃借人等を含む)も守る事を義務付けています。

①本条の決まりについて

- イ. 当該第 6 条 1 項に対応する権利は、まず、区分所有者(住戸所有者)全員の共同の利益のために、区分所有者(住戸所有者)全員が団体的ないし、集团的に持ち、かつ、実施すべき権利でもあります。この権利の実施の方法については、第 57 条・第 58 条・第 59 条・60 条にて決められています。
- ロ. 管理費の支払義務は分譲建物(分譲マンションを含む)に関するもっとも基本的な義務であり、著しい管理費の不払いは、共同の利益に反する行為に当たると判断(大阪高判平 14《2002》.5.16)されています。ただし、「使用禁止の訴え」については否定されています。
- ハ. 本条の決まりは「法律の決まり事以外の決まりは許されない事項」であり、管理規約(規約)またはその他の合意によって変更または排除することは許されませんが、逆に、「共同の利益に反する行為」を管理規約(規約)等によって具体的に決め、其の違反に対する制裁措置も併せて決めることは許されます。

②区分所有法条文対比訳・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

「建物区分所有法条文対比訳・説明」においては、「占有者」の対象者の違いを明らかにする為に、賃借人や区分所有者(住戸所有者)からタダで専有部分(住戸)を使う事を認められている居住者等は「賃借人等(占有者)」とし、正当な権限を持っていない居住者と賃借人や区分所有者(住戸所有者)からタダで専有部分(住戸)を使う事を認められている居住者の両方を指す場合は、「占有者(賃借人等を含む)」と表記しています。

(区分所有者の権利義務等)	第 6 条 1 項の内容 団地関係には準用されていませ
---------------	-----------------------------

<p>第6条 第66条では準用されていない。(強行規定)(絶対的禁止事項) 区分所有者は、建物の保存に有害な行為(不当毀損行為)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(不当使用行為)をしてはならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1962年法1項と同一であるが、解釈上の相違があります。</p> <p>1962年法においては、建物の物的保全・使用を中心とする共同の利益のみが考慮され、ニューサンス禁止といった生活上の共同の利益は一般的には考慮されていないと解されていましたが、1983年法改正では、57条以下で共同生活の維持を目的として規定(第7節「義務違反者に対する措置」)が設けられていることから、本条においても、共同生活上の障害をもたらす行為が禁止されていると解されます。</p> <p>〔蛇足〕</p> <p>緊急立入権</p> <p>差止め請求の相手方である違反区分所有者に限定されていますが、その者が不在で、しかも急を要する場合には、あらかじめの同意ないし承諾が無くても、他人の専有部分に立ち入ることができます。</p> <p>このことは、3項で区分所有者以外の専有部分の占有者(以下「占有者」という。)に準用されることとなります。(新しいマンション法)p273・p281)</p> <p>(参照:「実践 区分所有法」p422。「民法の決まりとは異なる他人の住戸立入り使用請求権」)</p>	<p style="text-align: right;">6条1項</p> <p>ん。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)は、「分譲建物(分譲マンションを含む)」の保存(維持)に有害な不当に物をこわす行為や「分譲建物(分譲マンションを含む)」の保存(維持)に有害ではないとしても、「分譲建物(分譲マンションを含む)」の管理または使用に関し、さらには、共有の敷地や共有の分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)の管理・使用に関し、区分所有者(住戸所有者)の財産的観点からの共同の利益だけでなく、いわゆる生活上の共同の利益に反するような仕方で使用する行為(分譲建物《分譲マンションを含む》の不当毀損行為・マンションの不当使用行為・プライバシーの侵害ないしニューサンス・マンションの不当外観変更行為等)を絶対にしてはなりません。</p> <p>このことに違反する行為をしまたはその行為をするおそれがある区分所有者(住戸所有者)に対して、他の区分所有者(住戸所有者)の全員または管理組合法人は、57条から60条に決められている「義務違反者に対する措置」を請求することが出来ます。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をする事はできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。なお、「共同の利益に反する行為」の具体的事項を管理規約(規約)等で決め、其の具体的事項違反に対する原状回復請求を含めた制裁措置条項を管理規約(規約)で決めることは認められます。</p>
<p>2 第66条では準用されていない。(強行規定) 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存</p>	<p>第6条2項の内容 法第66条では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p>

<p>し又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1962年法5条2項と同一</p> <p>1962年法でこの規定が定められる以前は、民法209条の類推規定とされ、「隣人の承諾有るにあらざればその住家に立ち入ることを得ず」とされ、承諾がなければ判決によっても許されるべきではないとされていたが、この規定が定められたことにより、民法第209条の但し書きは類推されず、その者の承諾がなければ承諾に代わる判決を得て立ち入ることができると解すべきとされています。</p>	<p style="text-align: right;">6条2項</p> <p>各区分所有者(住戸所有者)は、その専有部分(住戸)または「共用部分」の現状を保存(維持)しまたは改良するため必要な範囲内に限定して、自分の共用部分は勿論のこと、他の区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)または共有持分を持っていない一部区分所有者(住戸所有者)の「共用部分」等の一時使用を当然に請求できます。</p> <p>しかし、この各区分所有者(住戸所有者)の使用請求権が認められるのは、専有部分(住戸)または共用部分の現状保存(維持)・改良のために必要な範囲での使用についてであって、共用部分の大規模修繕等については普通決議(18条1項)を必要とし、「変更」については特別決議(17条1項)を経る必要があります。</p> <p>このような状況で使用を請求された相手側は、拒否することはできません。応じないような場合は、裁判に訴え、承諾に代わる判決を得て、その確定を待って、相手側の専有部分(住戸)等の使用ができるようになります。</p> <p>この使用によって相手方が損害を受けた場合は、その損害の賠償として償金を支払わなくてはなりません。この場合の償金の支払いは無条件にしくはありません。</p> <p>共用部分についての償金の支払いは、原則として、その共用部分の共有者全員が区分所有法で定められた負担割合にて負うことになります。ただし、負担割合について管理規約(規約)に法とは違う取り決め事がある場合はその取り決めによります。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事</p>
--	--

	<p style="text-align: right;">6条2項</p> <p>は無効です。</p> <p>なお、占有者(賃借人等を含む)には、当該専有部分(住戸)の所有者の区分所有者(住戸所有者)と同等に「共用部分」等の一時使用を請求する権利はありませんが、他の区分所有者(住戸所有者)の使用は認めなければなりません。</p> <p>賃借人等(占有者)が自分の占有している専有部分(住戸)の現状を保存(維持)または改良する必要が生じたときは、賃貸人(区分所有者《住戸所有者》)を通して処理しなくてはなりません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>3 第66条では準用されていない。(強行規定)第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者(以下「占有者」という。)に準用する。</p> <p>第1項: 区分所有者は、建物の保存に有害な行為(不当毀損行為)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(不当仕様行為)をしてはならない。</p> <p>準用... ある事項に関する規定を、それと類似する他の事項について、必要があれば修正を加えて当てはめること。「適用」と使い分ける。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1983年法で追加新設されました。</p> <p>962年法においては、本条1項の規定は存在しましたが3項の規定は存在しなかったため、民法の解釈によって補充しようという試みがなされていました。そこで、</p>	<p>第6条3項の内容 法団地関係では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>専有部分(住戸)の賃借人等(占有者)、タダで使用している者(占有者)または間借り人(占有者)さらには、専有部分(住戸)を不法に使用している者(賃貸契約終了後も居住しているような賃借人)等は、区分所有者(住戸所有者)と同様に①「分譲建物(分譲マンションを含む)」の保存(維持)に有害な不当に物をこわす行為やその他、②「分譲建物(分譲マンションを含む)」の管理または使用に関し「分譲建物(分譲マンションを含む)」所有者の共同の利益に反する不当な使用行為を絶対にしてはいけません。</p>

<p>第 57 条 4 項及び第 60 条と共に、本条 3 項を設けて、占有者がすべての区分所有者に対して、直接に本条 1 項の義務を負うことを明らかにしました。</p> <p>ただし、本項は、1 項は準用されますが、2 項は準用されていませんので、占有者は他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができません。</p>	<p>6 条 3 項</p>
--	----------------

第 7 条 (先取特権)(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)

趣旨

区分所有(住戸所有)関係から生じる区分所有者(住戸所有者)間の債権を担保する先取特権について定めています。

すなわち、ここで定められている先取特権の対象は、区分所有(住戸所有)関係から生じる内部関係の債権についての規定であり、第 29 条の区分所有者(住戸所有者)関係と外部の第三者との債務関係についての規定と対照関係にある事を理解する必要があります。

<p>(先取特権)</p> <p>第 7 条 第 66 条にて団地関係に準用(強行規定)(相対的規約事項) 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附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若しくは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(共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。)及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。</p> <p>管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。</p> <p>先取特権・・・ 法律で定められたある種の債権は、債務者の財産から、他の債権者を排斥して優先的に弁済を受けることができる。この権利を先取特権という。</p> <p>債権・・・ 財産権の一つ。特定人(債権者)が他の特定人(債務者)に対し、その行為(給付)を請求</p>	<p>第 7 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係に準用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(決め方は、管理規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)は、区分所有者(住戸所有者)全員の共有の「共用部分」(管理規約《規約》で共用部分とされた部分《規約共用部分》を含む)、「分譲建物(分譲マンションを含む)の共有の敷地」または「共用部分」(管理規約《規約》で共用部分とされた部分《規約共用部分》を含む)とされない共有の分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物と附属の建物(これらに関する準共有の権利を含む)を共同して維持管理する立場にあります。</p> <p>そして、それらの分譲建物(分譲マンションを含む)や附属の建物(これらに関する準共有の権利を含む)に備え付けられた動産に対して先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)を持ちます。</p> <p>そのことは、管理者(に擬制された理事長)または</p>
--	--

<p>する事を内容とする権利。</p> <p>動産・・・土地及びその定着物以外の、一切の有体物。この動産の範囲は、建物(住宅)使用に伴いある程度継続して建物(住宅)に置かれる家具、電気器具その他の設備で単に建物(住宅)内に存在する物だけではなく、ある程度継続して置いてあれば金銭、有価証券、宝石類もこれに該当するとするのが判例(大判大 3.7.4 民録 20—587)です。ただし、個人の生存に不可欠なものとして差押禁止財産とされているものが除外されることは勿論です(民事執行法第 131 条)。</p> <p>相対的規約事項・・・規約以外の方法(集会の決議等)によって定めても効力を生じますが建物等の管理・使用をより円滑に行うためにあらかじめ規約として定める事項</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1963 年法の一部について改正をしました。</p> <p>「区分所有者は、共用部分又は建物の敷地につ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(共用部分に関する権利及び専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を含む。)及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。」とされていましたが、第 1 に、共用部分及び建物の敷地の債権に加えて、「共用部分以外の建物の附属施設」について他の区分所有者に対して有する債権を被担保債権としました。第 2 に、「<u>規約若しくは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</u>」もまた、被担保債権を加えました。</p> <p>③ 管理組合法人制度の新設に伴う修正を加えました。</p>	<p style="text-align: right;">7 条 1 項</p> <p>管理組合法人がその職務または業務を行うにあたっての区分所有者(住戸所有者)に対して持っている債権(支払を請求する権利)についても、同じ扱いとなります。</p> <p>なおその際、先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)の実行は、まず動産の先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)から実行され、不足ある場合についてのみ区分所有権(住戸所有権)への先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)となります。</p> <p>すなわち、先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)には、①区分所有者(住戸所有者)がこれらの適正な維持管理に要した経費について他の区分所有者(住戸所有者)に対して管理経費、公租公課等を立替払いした場合、また、②管理規約(規約)若しくは集会(総会)の決議にもとづき各区分所有者(住戸所有者)が管理組合(第3条の団体)に支払わなくてはならない管理費・組合費・修繕積立金等の管理経費債権(支払を請求する権利)、そのなかには、「共用部分」等に対して他の区分所有者(住戸所有者)が行った不法行為に対する違約金等の損害賠償権等も含まれます。</p> <p>そうすることによって、区分所有者(住戸所有者)間の公平の観点から、債務者(支払をする義務を負っている者)の区分所有権(住戸所有権)(共用部分に関する権利及び敷地利用権《共有敷地持分権》を含む)およびそれらの分譲建物(分譲マンションを含む)や附属の建物(これらに関する準共有の権利を含む)に備え付けられた動産の上に先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)を与えて、</p>
---	--

④1962 年法第 6 条

区分所有者は、共用部分又は建物の敷地につ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(共用部分に関する権利及び専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を含む。)及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。

7 条 1 項

その債権(支払を請求する権利)を保護します。

そのことは、③管理者(に擬制された理事長)がその職務につき区分所有者(住戸所有者)に対して持っている債権(管理費用前払い、返却請求権)すなわち、区分所有者(住戸所有者)のために訴訟当事者(原告・被告等)となったときの裁判(調停等を含む)に関する費用の前払い請求権や費用返却請求権等のように区分所有者(住戸所有者)全員に対する債権(支払を請求する権利)等も含まれます。

従って、管理者が管理費を立替えた場合、立替費用請求権は先取特権の債権(支払を請求する権利)とはなりませんが、管理者が報酬を請求する場合は、その職務または業務につき、区分所有者(住戸所有者)に対して持っている債権(支払を請求する権利)には当たりません。

管理組合法人の場合には、法人がその業務を行うにつき区分所有者(住戸所有者)に対して持っている債権(支払を請求する権利)であり、法人格取得前に区分所有者(住戸所有者)に総有的に属していた債権(支払を請求する権利)も法人格取得と同時に法人に属します。

また管理組合法人規約(規約)または集会(総会)の決議によって生じる債権(支払を請求する権利)の場合には、法人自体に債権(支払を請求する権利)が属し、法人の先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)となります。

先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)の実行は、競売等による金銭等の回収です。手続が民事執行法第 181 条以下で決められています。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることは

	<p style="text-align: right;">7条1項</p> <p>できません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>2 第66条にて団地関係に準用(強行規定) 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。</p> <p>前項: 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附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若しくは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(共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。)及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1962年法6条2項と同一</p>	<p>第7条2項の内容 第66条にて団地関係に準用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>前項の先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)の、優先順位および効力については、民法第306条の「一般の先取特権」の「1.共益費用の先取特権」とされるため、「2.雇用関係」、「3.葬式の費用」「4.日用品の供給」より優先される支払を請求する権利となります。</p> <p>したがって、登記していなくても一般債権者に優先しますが、登記された抵当権や民法第311条の「動産の先取特権」(1.不動産の賃貸借、2.旅館・ホテル等の宿泊、3.旅客または荷物の運搬、4.動産の保存、5.動産の売買、6.種苗または肥料の供給、7.農業の労務、8.工業の労務)や民法第325条の「不動産の先取特権」(1.不動産の保存、2.不動産の工事)の後順位となります。</p> <p>なお、この先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)は、まず、動産の先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)から実行しなければなりません。</p> <p>また、このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>3 第66条にて団地関係に準用(強行規定) 民法(明治29年法律第89号)第319条の規定は、第1項の先取特権に準用する。</p>	<p>第7条3項の内容 第66条にて団地関係に準用(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>民法第319条(他人の物を、支払を義務付けられた者の物と思い違いた時にも先取特権は成り立つ)の決まりは、第1項の先取特権(支払を請求する権利</p>

取得優先権)に当て嵌めて適用します。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

民法第 319 条(即時取得の規定の準用): 第 192 条から第 195 条までの規定は、第 312 条から前条までの規定による先取特権について準用する。

民法第 192 条(即時取得): 取引行為によって、平穩に、かつ、公然と動産の占有を始めた者は、善意であり、かつ、過失がないときは、即時にその動産について行使する権利を取得する。

民法第 193 条(盗品又は遺失物の回復): 前条の場合において、占有物が盗品又は遺失物であるときは、被害者又は遺失者は、盗難又は遺失の時から2年間、占有者に対してその物の回復を請求することができる。

民法第 194 条: 占有者が、盗品又は遺

民法第 319 条(他人の物を、債務者の物と思い違いた時にも先取特権は成り立つ)

悪意や過失なしに、動産を占有した場合についての第 192 条から第 195 条までの規定は、第 312 条から前条までの規定による先取特権にあてはめて適用される。

民法第 192 条(動産の占有をはじめた者の権利—即時取得): 取引行為によって、暴力を用いずに(平穩に)、公然と動産の占有をはじめた者(たとえば、売買や質権の設定などによって動産の占有を受け継いだ者)が、善意で(たとえば売り主に所有権がない事を知らずに)、また過失がなかったときは、ただちにその動産についての権利を取得する。

民法第 193 条(即時取得の例外—盗品および遺失物の場合): 前条の場合に、占有の目的となっている物が盗品であるか、又は遺失物であるときは、被害者又はその物を失った者は盗まれた時又は失った時から2年間ならば、その物を占有する者に対して、返してくれと請求することができる。

民法第 194 条(即時取得の例外—盗品お

失物を、競売若しくは公の市場において又はその物と同種の物を販売する商人から、善意で買い受けたときは、被害者又は遺失者は、占有者が支払った代価を弁償しなければ、その物を回復することができない。

民法第 195 条(動物の占有による権利の取得):

家畜以外の動物で他人が飼育していたものを占有する者は、その占有の開始の時に善意であり、かつ、その動物が飼主の占有を離れた時から1箇月以内に飼主から回復の請求を受けなかったときは、その動物について行使する権利を取得する。

※ この条文の準用は無意味と解されており、この条文が、本条 1 項の先取特権に準用される余地はない。

民法第 312 条(不動産賃貸の先取特権):

不動産の賃貸の先取特権は、その不動産の賃料その他の賃貸借関係から生じた賃借人等の債務に関し、賃借人等の動産について存在する。

民法第 313 条(不動産賃貸の先取特権の目的物の範囲) 土地の賃貸人の先取特権は、その土地又はその利用のための建物に備え付けられ

7 条 3 項

よび遺失物の場合): 盗品又は遺失物(前条)を、競売や市場、商店、またそれと同じ種類の品物を売る商人(たとえば行商人)などから、盗品又は遺失物ということかかって占有している者に対しては、被害者又はその物を失った者は、占有者が支払った代価を弁償しなければ、その物を返してもらうことはできない。

民法第 195 条(動物の占有によって権利を得ることができるか):この条文の修正

をしての適用は無意味と解されており、この条文が、本条 1 項の先取特権に修正をして適用される余地はありません。

民法第 312 条(不動産賃貸の先取特権):

不動産の賃貸の先取特権は、その不動産の賃料その他の賃貸借関係から生じた賃借人等の債務(支払をする義務)に関し、賃借人等の動産について存在する。

民法第 313 条(前条の先取特権の目的となる物): 土地の貸主の先取特権は、第 1 に排水又はかんがい用のポンプなどのように、借地に備

<p>た動産、その土地の利用に供された動産及び賃借人等が占有するその土地の果実について存在する。</p> <p>2 建物の賃貸人の先取特権は、賃借人等がその建物に備え付けた動産について存在する。</p> <p>民法第 314 条 賃借権の譲渡又は転賃の場合には、賃貸人の先取特権は、譲受人又は転借人の動産にも及ぶ。譲渡人又は転賃人が受けるべき金銭についても、同様とする。</p> <p>民法第 315 条(不動産賃貸の先取特権の被担保債権の範囲) 賃借人等の財産のすべてを清算する場合には、賃</p>	<p style="text-align: right;">7 条 3 項</p> <p>え付た動産、第 2 に借地を利用するために作られた納屋などの建物に備えつけた農機具や家畜・家具などの動産又は常時土地利用のために使用している開墾用トラクターなどのような動産、第 3 に土地からの収穫物(果実)などについて認められる。</p> <p>2 建物の貸主の先取特権は、借家人が借りている建物に備え付けた動産についても認められる。</p> <p>民法第 314 条(不動産の賃貸の先取特権の目的となる物の範囲をひろげることができるか): 土地や建物を借りている者が、その賃借権を他人に譲ったり又はその借りている物を他人にマタ貸しをした場合には、もともと借りていた者が地代や家賃などを支払わなかったために貸主が持つことになる先取特権は、賃借を譲り受けたり、マタ借りした者の動産の上にも成り立つ。</p> <p>また、この場合、譲ったりマタ貸しをしたことによって、もとの借主が受けることになる金銭からも、先取特権にもとづいて債務(支払をする義務)を取り立てることができる。</p> <p>民法第 315 条(賃借人等の財産を全部清算する場合の先取特権): 土地や建物を借りている者が破産(破産法 79</p>
--	--

<p>貸人の先取特権は、前期、当期及び次期の賃料その他の債務並びに前期及び当期に生じた損害の賠償債務についてのみ存在する。</p> <p>民法第 316 条 賃貸人は、敷金を受け取っている場合には、その敷金で弁済を受けない債権の部分についてのみ先取特権を有する。</p> <p>民法第 317 条(旅館宿泊の先取特権) 旅館の宿泊の先取特権は、宿泊客が負担すべき宿泊料及び飲食料に関し、その旅館に在るその宿泊客の手荷物について存在する。</p> <p>民法第 318 条(運輸の先取特権) 運輸の先取特権は、旅客又は荷物の運送賃及び付随の費用に関し、運送人の占有する荷物について存在する。</p>	<p style="text-align: right;">7 条 3 項</p> <p>条以下など)した場合のように、その財産の全部を清算しなければならなくなったときには、貸主の先取特権は、その清算する期間(当期。たとえば毎月末日に地代や家賃を払うことになっていれば、その月)その前の期間(前期)、その次の期間(次期)の間に発生した地代や家賃その他の債務(支払をする義務)および前期と当期に生じた損害の賠償金についてだけ認められる。</p> <p>民法第 316 条(敷金がある場合にはどうなるか): 土地や建物を貸す際、貸主が敷金を受け取っているときは、この敷金を地代、家賃の滞っている分にあて、それでも滞っていた地代、家賃の残りがあるときは、この残りの額についてだけ先取特権が認められる。</p> <p>民法第 317 条(旅館の宿泊料などについての先取特権): 旅館やホテルに泊まった旅行者やその同伴者の宿泊料、飲食料などの先取特権は、これらの宿泊人が旅館、ホテル、係累場に持ち込んだ手荷物について認められる。</p> <p>民法第 318 条(運搬の費用についての先取特権): 旅行者を運んだり、荷物を運搬した費用やそれに付随する費用(荷造り費、保険料など)の先取特権は、運搬したものが占有して</p>
---	---

<p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法 6 条 3 項と同一</p>	<p style="text-align: right;">7 条 3 項</p> <p style="text-align: center;">いる荷物について認められる。</p>
<p>第8条(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)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は特定承継人の責任を定めることによって前条 1 項の先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)対象となる債権(支払を請求する権利)の保護を一層強化しました。</p> <p>すなわち、前条 1 項の先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)対象となる債権(支払を請求する権利)は、その債務の弁済がないまま区分所有権(住戸所有権)が譲渡(売買等)された場合には、債務者(支払をする義務を負っている者)たる区分所有者(住戸所有者)の特定承継人に対しても行使することができる事を規定しています。</p>	
<p>(特定承継人の責任)</p> <p>第8条 第 66 条にて団地関係に準用(強行規定) 前条(第 7 条)第1項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。</p> <p>第 7 条(先取特権)第1項(強行規定)(相対的規約事項): 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附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若しくは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(共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。)及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p>	<p>第8条の内容 第 66 条にて団地関係に準用しています。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>先取特権(自己の債権の弁済を他の債権者に先立って受ける権利)の対象となる①区分所有者(住戸所有者)が共用部分、分譲建物(分譲マンションを含む)の共有(準共有)の敷地若しくは共用部分以外の共有となっている附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)との適正な維持管理に要した経費について他の区分所有者(住戸所有者)に対して持っている管理経費、公租公課などを立替払いした債権(…を請求する権利)または②規約若しくは集会(総会)の決議に基づき各区分所有者(住戸所有者)が管理組合(第3条の団体)に支払わなくてはならない管理費・組合費・修繕積立金等の管理経費債権(支払を請求する権利)、および③管理者(に擬制された理事長)または管理組合法人がその職務または業務を行うにつき区分所有者(住戸所有者)に対して持っている債権(…を請求する権利)の 3 種類の債権(…を請求する権利)は、その債務者(…をする義務を負っている者)の区分所有者(住戸所有者)の支払が済まないまま、その区分所有者</p>

<p>② 1962 年法規定(第 15 条)を削除して、1983 年法で新設された。</p> <p>1962 年法第 15 条</p> <p>共有者が共有部分につき他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。</p> <p>③なお、区分所有者の共有に属する建物の敷地及び附属施設については、民法第 254 条が適用されていました。</p> <p>民法第 254 条: 共有者の一人が共有物について他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行使することができる。</p> <p>④ 1983 年法は、本条を新設し、区分所有者の特定承継人に対しても行使できる債権を、旧規定 15 条に規定する債権から前条 1 項に規定する債権に拡大しました。</p> <p>すなわち、区分所有者が「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附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若しくは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」及び「管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権」を区分所有者の特定承継人に対して行使し得るものとなりました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「行うことができる」とは</p> <p>行うも行わないも本人の任意。行わないのならそれまでのこと。</p>	<p style="text-align: right;">8 条</p> <p>(住戸所有者)から売買等(競売・贈与等を含む)で区分所有権(住戸所有権)を得た特定承継人に対しても請求することができます。</p> <p>売渡した人が他の区分所有者(住戸所有者)や管理者(に擬制された理事長)または管理組合法人に対する債務(…をする義務)があることを説明したかどうか、売買等(競売・贈与等を含む)で区分所有権(住戸所有権)を得た特定承継人がその事実を知っていたかどうかを問いません。</p> <p>なお、区分所有権(住戸所有権)が転々と譲渡(売買等)がされた場合、本来の債務者(…をする義務を負っている者)と中間の購入者(競売・贈与等を含む)および現在の売買等(競売・贈与等を含む)で区分所有権(住戸所有権)を得た特定承継人の全てが管理費等の債務(…をする義務)を負担します。</p> <p>そして、現在の特定承継人が当初の債務者(…をする義務を負っている者)の区分所有者(住戸所有者)と中間特定承継人の滞納管理費等を区分所有者(住戸所有者)や管理者(に擬制された理事長)または管理組合法人に対して支払った後、滞納管理費等の債務(…をする義務)を債務者(…をする義務を負っている者)の当初の区分所有者(住戸所有者)は勿論のこと、中間特定承継人に対して請求できます。</p> <p>現在の特定承継または区分所有者(住戸所有者)や管理者(に擬制された理事長)や管理組合法人から滞納管理費等の債務(…をする義務)を請求をされた中間特定承継人は、債務者(…をする義務を負っている者)の当初の区分所有者(住戸所有者)に対して請求ができます。</p> <p>このことは、相続等により権利・義務を一括して引き継いだ包括承継人には、当然に請求す</p>
--	---

ることができます。ただし、占有者(賃借人等を含む)については、この条文の適用はありません。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

なお、特定承継人が区分所有者(住戸所有者)や管理組合(第3条の団体)に対して管理費等の債務(支払をする義務)を支払った後、売り渡した当該区分所有者(住戸所有者)に対しての求償権は認められます。

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

分譲建物(分譲マンションを含む)以外については、瑕疵が建物のどの部分にあるかが明らかにされなくても、その建物の瑕疵によって損害が生じたことが証明されれば、被害者はその建物の占有者(賃借人等を含む)または所有者にその損害の補償を請求することができるが、民法第 717 条 1 項にて規定されています。

しかし、分譲建物(分譲マンションを含む)にあつては、その建物が専有部分(住戸)と共用部分に分かれており、専有部分(住戸)は当該部分の区分所有者(住戸所有者)の所有であり、共用部分は原則として区分所有者(住戸所有者)全員の共有なので、瑕疵がいずれの部分にあつたかによって損害の補償を請求する相手が異なる結果となります。

すなわち、瑕疵が、専有部分(住戸)にある場合には専有部分(住戸)の占有者(賃借人等を含む)又は所有者(住戸所有者)が賠償責任を負い、共用部分にある場合には共用部分の所有者(住戸所有者)が賠償責任を負います。

ところが、実際に分譲建物(分譲マンションを含む)にあつては、その瑕疵が専有部分(住戸)にあるのか共用部分にあるのか明らかでない場合が多々あります。

このような場合に、事故の被害者が損害を賠償してもらおうとするときに誰が占有者(賃借人等を含む)や所有者(区分所有者)なのかが問題となります。

即ち、建物から被害を受けても正当な責任者の占有者(賃借人等を含む)や所有者(区分所有者)を相手にしなければ賠償を受けることはできません。

ところが、分譲建物(分譲マンションを含む)を含む一棟の建物の場合は共用部分と専有部分(住戸)が存在しそれぞれ所有者(区分所有者)と占有者(賃借人等を含む)が異なりますから、誤った相手に請求して

も賠償を得ることはできません。

このように、一棟の建物を区分することにより被害者に一般の建物より不利益な結果となるのは不当ですし、更に一般には被害者が加害の部位を特定して当該部位が共用部分か専有部分(住戸)か調査判定することも困難です。

そこで、分譲建物(分譲マンションを含む)を含む一棟の建物から被害を受けたときに共用部分に起因する損害と推定することにより、裁判時に被害者が共用部分の所有者(区分所有者)＝管理組合を相手に損害賠償を請求すればよいとして被害者の便宜をはかる必要があるわけです。

本条は、そのような場合に賠償請求権者の立証責任の軽減を図る事を目的として、瑕疵は共用部分にあるものと推定したのです。

(建物の設置又は保存の瑕疵に関する推定)

第9条 第 66 条では準用されていない。(強行規定)

建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ② 1983 年法で新設されました。

瑕疵が専有部分にあるのか、共用部分にあるのか明らかでない場合は、共用部分にあると推定するものであり、民法第 717 条を区分所有建物の特殊性に適應させた特則規定です。

民法第 717 条: 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

[蛇足]

瑕疵が、専有部分か共用部分か不明な場合も対象

この規定は、本来、欠陥がある部分が不明な場合の

第9条の内容 団地関係では準用されていません。

(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

他人に損害を生じさせた瑕疵が、分譲建物(分譲マンションを含む)の建設当時からあるもの、あるいはその後の維持管理にて生じたものかにかかわらず、「分譲建物(分譲マンションを含む)」自体にある瑕疵により他人に損害を生じたことがはっきりしているときは、損害について分譲建物(分譲マンションを含む)の瑕疵が原因なのだという事は被害者側で立証しなくてはなりません。損害を生じさせた瑕疵の原因が専有部分(住戸)か共用部分かを特定する必要はありません。

損害を生じさせた瑕疵の原因が専有部分(住戸)にあることが立証されない限り、その瑕疵は分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」にあると推定して、区分所有者(住戸所有者)全員が共同して賠償義務を負います。

したがって、被害者(損害賠償請求者)は、分譲建物(分譲マンションを含む)の共用部分の所有者の区分所有者(住戸所有者)全員(管理組合)(第3条の団体)に対し、賠償責任を追及できます。

なお、損害を蒙った者が区分所有者(住戸所有者)であった場合も、その者を含めた区分所有者

<p>ための規定ですが、その欠陥の場所が判明しているがその部分が法律上専有部分なのか共用部分なのか決めにくいような場合には、その欠陥がある部分は共用部分であると推定してしまう規定です。(新しいマンション法)p111)</p>	<p style="text-align: right;">9 条</p> <p>(住戸所有者)全員(管理組合)(第3条の団体)が賠償義務を負いますが、損害賠償額の算定上、被害区分所有者(住戸所有者)自身の責任分担分を控除する操作が必要です。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>本条により区分所有者(住戸所有者)全員(管理組合)(第3条の団体)を代理して第一次責任を果たした管理者(管理組合)(第3条の団体)は、瑕疵が「分譲建物(分譲マンションを含む)」建築時からの場合は、瑕疵ある「分譲建物(分譲マンションを含む)」の分譲業者(施工会社ではない)が責任を負うべきなのだとして、分譲建物(分譲マンションを含む)の分譲業者に対して請求権を実施できます。</p> <p>また、修理業者の義務違反による保存(維持)の瑕疵による場合、例えば、修理を請負った業者の過失に事故の原因がある場合は当然に、修理業者が責任を負うべきです。</p>
<p>第 10 条(区分所有権《住戸所有権》売渡請求権)</p>	
<p>趣旨</p>	
<p>区分所有者(住戸所有者)が敷地利用権(共有敷地持分権)を持っていない場合には、その敷地の権利者は、区分所有者(住戸所有者)に対してその専有部分(住戸)の収去を請求することができます。しかし、分譲建物(分譲マンションを含む)においては、その専有部分(住戸)のみ収去することは物理的にも社会通念上も不可能に近いです。</p>	
<p>そこで、本条は、専有部分(住戸)の収去を請求する権利を持っている者が、敷地利用権(共有敷地持分権)を持っていない区分所有者(住戸所有者)に対して、区分所有権(住戸所有権)を時価で売り渡すべき事を請求できるものとなりました。</p>	
<p>収去・・・取り壊し撤去(・・・注)</p>	
<p>(区分所有権売渡請求権) 第 10 条第 66 条では準用されていない。(強行規定)</p>	<p>第 10 条の内容 団地関係では準用されていません。 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p>

<p>敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1962年法7条と同一</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは 請求するも請求しないも本人の任意。請求しないならそれまでのこと。</p> <p>※「専有部分の収去を請求する権利」は、民法上の当然の権利であって、そのことを前提として、区分所有法では、「区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる」としているのです。</p>	<p style="text-align: right;">10条</p> <p>本法は、専有部分(住戸)の区分所有権(住戸所有権)と敷地利用権(共有敷地持分権)とを原則として一体化させています。</p> <p>しかし、管理規約(規約)の定めにより別々の処分が認められているような場合に、両者が分離し、区分所有者(住戸所有者)が敷地利用権(共有敷地持分権)を持っていない場合もあり、そのときは、敷地の権利者は専有部分(住戸)を取壊して更地に戻すことを請求できる民法上の権利を持ちます。</p> <p>だが、専有部分(住戸)の取壊しは、分譲建物(分譲マンションを含む)の構造上不可能であったり、社会的に見て不適当なことも多いので、専有部分(住戸)を取壊して更地に戻すことを請求する権利を持っている者はその区分所有者(住戸所有者)に対し、区分所有権(住戸所有権)を時価で売渡すよう請求することもできます。</p> <p>この請求がなされた場合は、通常の売買契約と異なり、申込みと承諾という意思の合致は必要ではなく、土地権利者からの一方的な意思表示により売買が成立し、相手がその申し出を拒んでも、申し出は成立します。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>ただし、本条の規定は、専有部分(住戸)の取壊しそのものを否定するものではありませんが、専有部分(住戸)の取壊しが他の区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)に影響(支障)を与えるときはその者の承諾が必要であり、また、取壊しによって他の区分所有者(住戸所有者)の権利を</p>
---	--

害したときは、不法行為責任が生じます。

第2節 共用部分等

コメント

※同じでもあり、同じでもない共有物と共用部分

区分所有法では共有物は二種類あります。共有物ではあるが、区分所有法で共用部分とした共有物と共用部分とされていない共有物とです。

共用部分とされていない共有物(準共有の権利を含む)については、民法の共有(準共有)の規定が生きてきます。しかし、区分所有法で共用部分とされた共有物は、民歩の共有の規定は採用されず、区分所有法の特別の規定(第12条)が採用されます。

そして、共用部分とされていない共有物(準共有の権利を含む)も、管理組合(第3条の団体)での管理対象となっている場合は、これまた特別に区分所有法の規定(第21条)の対象となります。

※「共有」と「共用」の関係

区分所有法で共用部分とされた「共有物」とは、分譲建物(分譲マンションを含む)本体の一定部分での「共有部分」についてです。したがって、敷地は共有(準共有を含む)関係であっても共用関係ではないことに注意してください。

分譲建物(分譲マンションを含む)本体の一定部分の「共有部分」について、その特殊性から、「共用部分」という決まりを設けて、民法の共有の決まり事と別の決め事を設けているのです。

なお、分譲建物(分譲マンションを含む)本体の一定部分の共有物については、分譲建物(分譲マンションを含む)関係の人々同士の間では、区分所有法の「共用部分」の決まり事が生きてきますが、分譲建物(分譲マンションを含む)関係以外の人との関係では、あくまで民法の共有の決まりに縛られるのです。

第11条(「共用部分」の共用形態)

趣旨

共用部分についての区分所有者(住戸所有者)の共有関係を定めます。1項では、共用部分の共有所有者となる者について定め、2項本文で、規約によって別の定めをすることができることと定め、同項但し書きで、一定の場合を除いて、区分所有者(住戸所有者)でない者を管理規約(規約)によって共用部分の所有(受託)者と定めることはできないとしました。

3項では、共用部分の物権変動(物権の得喪および変更)については、第三者への対抗(証明)要件としての登記を必要としない旨を規定しました。

(共用部分の共有関係1)

第11条 第66条では準用されていない。共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所

第11条1項の内容 団地関係では準用されていません。本文は、67条第3項にて団地共用部分に読み替えて適用します。

廊下、階段室等全ての専有部分(住戸)に通じて

<p>有者の共有に属する。</p> <p>ただし・・・ ある条、項又は号の中に、二つの文があつて、後の方の文が「ただし」という言葉で始まっているときは、その「ただし」で始まっている文を但し書きと呼び、前の方の文を本文と呼ぶ。</p> <p>共有・・・ 複数人が同一物の所有権を量的に共有する状態。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法第 4 条と実質において同一</p> <p>1962 年法の成立前には、民法において、「共用部分は区分所有者の共有と推定される」と規定されていた。</p> <p>このような簡単な推定規定では、一部共用部分は区分所有者全員の共有になるのか、それともこれを共用すべき一部の区分所有者の共有になるのかの解釈上疑問が生じる余地があった。</p> <p>また、区分所有者のうち一人がその共用部分を単独で所有する旨の区分所有者間の定めは有効か、さらに、区分所有者以外の者を共用部分の所有者とする旨の区分所有者間の定めは有効か等が問題とされ、1962 年法において、このような事情にかんがみ、共用部分の所有者が合理的に定まる事を目的として規定が設けられました。</p> <p>1962 年法第 4 条: 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、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は、それらの区分所有者の共有に属する。</p>	<p style="text-align: right;">11 条 1 項</p> <p>いる「共用部分」は全体共用部分として、原則として、区分所有者(住戸所有者)全員の共有となります。ただし、一部の専有部分(住戸)にのみ通じている「共用部分」は、それを共用すべき一部の区分所有者(住戸所有者)のみの共有となります。これを一部「共用部分」といいます。</p> <p>このことは、法律の力(法定)で「共用部分」なのだとされた部分か管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)かは問いません。</p>
<p>2 第 66 条では準用されていない。(絶対的規約事項</p> <p>①) 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第 27 条第 1 項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の</p>	<p>第 11 条 2 項の内容 団地関係には準用されていません。団地関係には準用されていません。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会(総会)では決めることのできない事項)</p>

<p>所有者と定めることはできない。(管理組合法人 にあつては規約をもってしても定めることができない。)</p> <p>前項: 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。</p> <p>第 27 条(管理所有)第 1 項(絶対的規約事項②): 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。</p> <p>規約で別段の定め…所有者の変更であり、使用者数の変更を意味するものではありません。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法 4 条 2 項と実質において同一</p> <p>1962 年法によって、区分所有者又は管理者以外の者が共用部分を所有することを認めず、しかも、共用部分が区分所有者の共有に属する場合には、その共有持分は共有者である区分所有者の専有部分の処分に従い、その単独の処分を為し得ないとしたので、共用部分が単独で取引の対象とされることはあり得ないこととなりました。</p> <p>1962 年法第 4 条 2 項: 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし第 20 条第 1 項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。</p>	<p style="text-align: right;">11 条 2 項</p> <p>管理規約(規約)で決めるならば、共用部分の所有関係を別の決め事とすることもでき、区分所有者(住戸所有者)全員の共有の全体共用部分の一部を一部区分所有者(住戸所有者)の共有にすることも、逆に、一部共用部分をその一部共用部分を共用すべき者全員の承認を得たならば区分所有者(住戸所有者)全員の共有とすることもでき、さらには、特定の区分所有者(住戸所有者)に特定の共用部分を所有(受託)させ、管理に当たらせることもできます。これらの場合、管理規約(規約)で決めなければその決め事は無効です。</p> <p>管理規約(規約)によって「共用部分」の所有(受託)者となれるのは、原則として、区分所有者(住戸所有者)だけであり、区分所有者(住戸所有者)以外の第三者はなれません。</p> <p>ただし、例外的に、管理者(管理会社等を含む)については、区分所有者(住戸所有者)以外の第三者であっても、共用部分の所有(受託)者となれます。</p>
<p>3 第 66 条では準用されていない。民法第 177 条の規定は、共用部分には適用しない。</p> <p>民法第 177 条(不動産に関する物権の変動の対抗要件): 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不</p>	<p>第 11 条 3 項の内容 団地関係では準用されていません。67 条第 3 項にて団地共用部分に読み替えて適用します。</p> <p>民法第 177 条の「不動産について、その所有権の譲渡(売買等)、抵当権の設定、相続や時効</p>

<p>動産登記法(平成16年法律第123号)その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。</p> <p>適用・・・ ある事項に関する規定を、他の事項にそのまま当手はめて、働かせること。「準用」と使い分ける。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1962年法第4条3項と実質において同一</p> <p>1962年法以前は、民法第177条に基づき、共用部分のうち廊下や階段室のように一定の床面積を有するものについては、権利に関する登記の対象としていましたが、共用部分の権利関係は法律の規定のほかには当該部分の規約の定めを見れば了知することができ、更に、規約共用部分については、規約共用部分とする旨の登記がされ、そのことによって独立の取引の対象ではなくなりました。そこで、1962年法では、このような登記を不要とし、共用部分については民法第177条の規定を適用しない旨を規定しました。</p> <p>1962年法第4条3項: 民法(明治29年法律89号)第177条の規定は、共用部分には適用しない。</p>	<p style="text-align: right;">11条3項</p> <p>による所有権の取得などの物件の動き(物権の得喪および変更)を、区分所有者(住戸所有者)以外の人たちに対抗(証明)するためには、不動産登記法等の登記に関する法律の定めるところにしたがって権利登記しなければならない」との決め事は、分譲建物(分譲マンションを含む)の法定「共用部分」や「管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)」には適用しません。</p> <p>したがって、分譲建物(分譲マンションを含む)の法定「共用部分」、「管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)」に関する所有権等の移動は、権利登記としての所有権登記をしなくても法定「共用部分」や『管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)』を持っていることを、区分所有者(住戸所有者)以外の人達(第3者)に認めさせることができます。</p> <p>このことは、マンションの法定「共用部分」や「管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)」の共有持分を持っている区分所有者(住戸所有者)がその専有部分(住戸)を他人に譲渡(売買等)をしたり、抵当権を設定した場合に、専有部分(住戸)についてだけを権利登記としての所有権登記しさえすれば、専有部分(住戸)と分譲建物(分譲マンションを含む)の法定「共用部分」の共有持分と合わせて譲渡(売買等)や抵当権の設定をすることを区分所有者(住戸所有者)以外の人達(第3者)にも対抗(主張)することができます。法定共用部分については、通常は独立しての取引の目的となることは考えられないので権利登記がなくとも実際に特に不都合がありません。</p> <p>しかし、「管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)」に関する所有権等の移動は、</p>
--	---

	<p style="text-align: right;">11 条 3 項</p> <p>「共用部分の旨」の表題登記さえしておけば、区分所有者(住戸所有者)が個々に権利登記をしなくても規約共用部分の共有(準共有の権利を含む)持分を持っていることを区分所有者(住戸所有者)以外の人達(第 3 者)に対抗(主張)することができます(第 4 条 2 項)。</p>
<p>第 12 条(「共用部分」に関する民法の適用除外)</p> <p>趣旨</p> <p>共用部分の共有関係について、民法の共有に関する規定の適用を排除し、本条 13 条から 19 条の規定による事を定めています。</p>	
<p>(共用部分の共有関係 2)</p> <p>第 12 条 第 66 条では準用されていない。(強行規定) 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条(第 13 条)から第 19 条までに定めるところによる。</p> <p>第 13 条(共用部分の使用)(強行規定): 各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。</p> <p>第 14 条(共用部分の持分の割合)(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。</p> <p>第 15 条(共用部分の持分の処分)(絶対的強行規定): 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。 2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。</p> <p>第 16 条(一部共用部分の管理)(絶対的規約事項②): 一部共用部分の管理のう</p>	<p>第 12 条の内容 団地関係では準用されていません。団地共用部分には法定共用部分の概念がないため、団地関係には準用することができません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)の全員の共有または一部の区分所有者(住戸所有者)の共有となっている分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」、および、『管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)』の管理については、本法の第 13 条から第 19 条までの決まりが適用され、民法の共有に関する決まりを適用しません。</p> <p>なお、共有ではない「共用部分」とは、「共用部分」が規約の定めによる管理所有(第 12 条 2 項)となる場合です。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。すなわち、「分譲建物(分譲マンションを含む)」における分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の共有関係は、民法上の共有とはその性質が異なります。</p> <p>具体的には、民法上の共有では、各共有者</p>

<p>ち、区分所有者全員の利害に係るもの又は第31条第2項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。</p> <p>第17条(共用部分の変更)(片面強行規定): 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)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決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。</p> <p>2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。</p> <p>第18条(共用部分の管理): 共用部分の管理に関する事項は、前(第17)条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。</p> <p>2(絶対的規約事項②) 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。</p> <p>4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。</p>	<p style="text-align: right;">12条</p> <p>はその共有部分をもその持分に応じた使用ができます(民法第249条)が、「分譲建物(分譲マンションを含む)」にあつては、各共有者は建物の「共用部分」をその用法にしたがつてしか使用できず、民法上の共有では、「共用部分」の持分が均等です(民法第250条)が、「共用部分」の持分は、その持っている専有部分(住戸)の床面積の割合によります。</p> <p>そして、民法上の共有が、共有部分の変更(処分を含む)については全員の合意が必要(民法第251条)であり、変更(処分を含む)以外の管理についても共有者の持分の値段の過半数で決める(民法第252条)のとは異なり、共用部分の変更(処分を除く)についても管理についても、区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の多数決により決まります。</p> <p>さらに、民法上の共有では各区分所有者(住戸所有者)はいつでも共有物の分割を請求(民法第256条等)や放棄(民法第255条等)ができますが、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」は「分譲建物(分譲マンションを含む)」が分割的に所有される限り、維持され続けなければならない不可欠な部分であることから、分割請求や放棄は認められません。</p> <p>また、専有部分(住戸)と分離して分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の共有持分を売買等(譲渡)をする事を禁止しています。</p> <p>そして、共有物について生ずる費用(民法第253条)についても民法と異なる決まりがあります。</p> <p>なお、一部共用部分の管理については、民法には規定がなく、区分所有法独自の決まりとなります。</p>
---	---

第 19 条(共用部分の負担及び利益収取)(絶対

12 条

的規約事項②): 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する

改正法の変遷

① 1983 年法に同じ

② 1962 年法第 8 条を引き継いだ規定であるが実質面でつぎの二つの改正がおこなわれています。

イ. 一部共用部分の管理についても、共用部分と同様に、民法の共有に関する規定の適用が排除されることを明らかにしました。

ロ. 規約による別段の定めを認める場合には、各条においてその旨を個別に規定することにしました。

(14 条 4 項、17 条 1 項但し書き、18 条 2 項、19 条)

③ 共用部分は、区分所有者の共有に属します(第 11 条)が、その共有関係については、基本的に基本法たる民法上の共有の規定(民法第 249 条～第 252 条、第 256 条)の適用が排除されます。

それに伴い、区分所有法では、1962 年法以来、「共有部分」という言葉はもちいず、「共用部分」という言葉を用いています。

1962 年法第 8 条: 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条(第 9 条)から第 15 条までに定めるところによる。ただし、第 10 条及び第 12 条から第 14 条までに規定する事項については、規約で別段の定めをする事を妨げない。

第 13 条(「共用部分」の使用)

趣旨

共用部分に対する各共有者の使用権の内容を定めたものです。共用部分の使用については、

民法 249 条の規定の適用は排除され、本条の定めるところによることとなります。

(共用部分の使用)

第 13 条第 66 条では準用されていない。(強行規定)

各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

用方(用法と同じ)・・・その物の本来的な目的・性質・用途により定まった使用方法

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ② 1962 年法 9 条と同一

〔蛇足〕

「使用することができる」とは

共用部分を使用しないわけには行かないでしょうが、用法に従ってなら、使っても良いですよ。

第 13 条の内容 団地関係では準用されていません。67 条第 3 項にて団地共用部分に一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

各共有者は、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」を各区分所有者(住戸所有者)の共有持分の大小によって差を設けることなく、その構造や位置・形状等からおのずと定まる使用(利用)目的にしたがってのみ共同使用(利用)することができます。どのような使用(利用)方法がその用法にしたがっているかは、管理規約(規約)、集会(総会)の決議によっても決めることができます。

『管理規約(規約)で共用部分とされた部分(規約共用部分)』については、管理規約(規約)で決めた使用(利用)目的を前提に、その用法にしたがって共同使用(利用)することになります。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

なお、管理のために、使用(利用)方法について合理的な範囲内での制限を設けることは差し支えありませんが、管理規約(規約)によっても、各共有者による使用(利用)目的に従った「共用部分」の使用(利用)を禁止することはできません。

しかし、「共用部分」の種類によっては、収入を得る目的で、特定の者に賃貸しすること等は認められます。

第 14 条(「共用部分」の持分の割合)

趣旨

全体共用部分や一部共用部分について、これらのいずれの共有関係においても、各共有者の

持分がある事を前提として、その割合について定めています。

1 項は、共有者の持分を専有部分(住戸)の床面積の割合によるものと規定し、2 項は、一部共用部分がある場合の床面積の算定に関する例外を定め、3 項はこれらの場合の床面積の測定方法を定めています。4 項は、これら 1 項から 3 項までの規定は、規約で別の定めをする事をさまたげないとしています。

(共用部分の持分の割合)

第 14 条第 66 条では準用されていない。(絶対的規約事項②) 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ② 1962 年法 10 条 1 項と同一

第 14 条 1 項の内容 団地関係では準用されていません。67 条第 3 項にて団地共用部分に一部読み替えて適用します。(原則以外は、管理規約(規約)でしか決められない事項)

原則として、各共有者の「共用部分」の持分は、その所有している専有部分(住戸)の床面積の割合によります。

2 第 66 条では準用されていない。(絶対的規約事項②) 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

前項: 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ② 1962 年法 10 条 2 項と実質において同一

1962 年法 10 条 2 項:前項の場合において、第 4 条第 1 項ただし書きの共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その共用部分の床面積は、これを共用すべき区分所有者の専有部分の床面積により配分して、それぞれの区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

第 14 条 2 項の内容 団地関係では準用されていません。67 条第 3 項にて団地共用部分に一部読み替えて適用します。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)

原則として、『一部共用部分』(管理規約《規約》で一部共用部分とされた附属の建物となっているものは対象外。)があるときの各共有者の「共用部分」の持分の計算方法については、『一部共用部分』が階段室・エレベーター室の様に床面積を持っているものときは、その『(床面積を有する)一部共用部分』を共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算します。

<p>3 第 66 条では準用されていない。(絶対的規約事項)</p> <p>②) 前2項(第 2 項・第 1 項)の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投射面積による。</p> <p>前項(第 1 項): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。</p> <p>前項(第 2 項): 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。</p> <p>水平投射面積・・・ 立体を垂直方向から平画面に投影することによってできる図形の面積。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法で新設された。</p> <p>1962 年法では、床面積の算定方法についての規定は存在せず解釈に委ねられていました。</p> <p>1983 年法では、専有部分と敷地利用権の一体性の制度を採用するに伴い、各専有部分に係る敷地利用権の割合や、専有部分の一つを譲渡するときは原則としてこの割合に応じた敷地利用権を一体的に譲渡しなければならないこととなったために、床面積の測定方法を一義的に定めておく必要が生じました。</p>	<p style="text-align: right;">14 条 3 項</p> <p>第 14 条 3 項の内容 団地関係では準用されていません。67 条第 3 項にて団地共用部分に一部読み替えて適用します。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>原則として、「共用部分」の持分割合を決める場合の専有部分(住戸)の床面積の広さの測定方法は、壁その他の区画の内側線で囲まれた内法(のり)部分の水平投射面積によります。この測定方法は、不動産登記法の取り扱いと一致するものです。すなわち、「登記された専有部分(住戸)の床面積の割合」となります。</p> <p>なお、これらの決まり事(1 項・2 項・3 項)は、「共用部分」の持分割合を算定する限りで機能するだけであり、この決まり事により専有部分(住戸)の範囲が区画の内側部分に囲まれた部分に限定されたわけではありません。</p> <p>すなわち、本規定は、共有持分測定方法の根拠としての基準を決め、共有部分の「共用部分」の持分割合を定めるにすぎず、専有部分(住戸)の範囲を定めるものではありません。</p>
<p>4 第 66 条では準用されていない。(絶対的規約事項)</p> <p>①) 前3項(第 3 項・第 2 項・第 1 項)の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>前項(第 1 項): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。</p>	<p>第 14 条 4 項の内容 団地関係では準用されていません。67 条第 3 項にて団地共用部分に一部読み替えて適用します。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>共用持分は専有部分(住戸)の床面積の割合と</p>

<p>前項(第2項): 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。</p> <p>前項(第3項): 前2項(第2項・第1項)の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投射面積による。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1983年法で新設された。</p>	<p style="text-align: right;">14条4項</p> <p>するとの算定方法や測定方法は、別の方法とすることもできます。一部共用部分(附属の建物となるものを除く。)で床面積を持っているものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により、配分についても同様に別の算定方法とすることもできます。</p> <p>さらに、床面積の測定方法についても別の方法とすることもできます。</p> <p>これらの別の方法については管理規約(規約)でその方法を明記しなければなりません。</p> <p>別の方法は、管理規約(規約)で決めなければその効力は無効であり、管理規約(規約)で明記されていない場合は、原則どおりの方法なのだとされます。</p> <p>管理規約(規約)で決める別の方法として、「共用部分」を専有部分(住戸)の床面積で配分するのではなく、専有部分(住戸)の価格で配分する算定方法や、専有部分(住戸)の床面積で持分割合を決める原則は維持しつつも、専有部分(住戸)の床面積の測定について、内法(内壁)ではなく、壁の中心線による測定方法(壁芯計算)にする等があります。</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)</p>	
<p>趣旨</p> <p>共用部分の持分が、その共有者の有する専有部分(住戸)と一緒にしか処分できない事を規定します。すなわち、専有部分(住戸)が譲渡(売買等)等の処分がされた場合には、共用部分の共有持分も一緒に処分(売買等)されます(1項)。</p> <p>また、共用部分の共有持分は、原則として、専有部分(住戸)と別々の処分(売買等)をすることができません。</p>	
<p>(共用部分の持分の処分)</p>	<p>第15条1項の内容 団地関係では準用されていま</p>

<p>第 15 条 第 66 条では準用されていない。(絶対的強行規定) 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>②1962 年法 11 条と同一</p> <p>※ 「専有部分の処分に従う」のは、共用部分の「共有者の持分」です。敷地の「共有者の持分」については、22 条で規定しています。</p>	<p style="text-align: right;">15 条 1 項</p> <p>せん。67 条第 3 項にて団地共用部分に一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)がその専有部分(住戸)を売買や抵当権の設定、質権の設定等をした場合は、常に、その区分所有者(住戸所有者)の「共用部分」の共有持分もこれと一緒に売買や専有部分(住戸)に対する抵当権の設定、質権の設定等の対象となり、またこれと一緒に抵当権や質権の効力がおよびます。</p> <p>同様に、賃借人等(占有者)は、賃貸人が持っている区分所有権(住戸所有権)を前提として専有部分(住戸)を使用し、「共用部分」を使用する方法にしたがって使用することができます。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>2 第 66 条では準用されていない。強行規定) 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>②1962 年法 11 条と同一</p>	<p>第 15 条 2 項の内容 団地関係では準用されていません。67 条第 3 項にて団地共用部分に一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「共用部分」の共有持分は、専有部分(住戸)と別々に切り離して処分(売買・抵当権設定・放棄等)することのできない関係にあり、原則として、「共用部分」の共有持分だけを単独で譲渡(売買等)等をする事(専有部分《住戸》と共用部分共有持分の分離処分の禁止)(共用部分共有持分の放棄の排除)や専有部分(住戸)だけに対する抵当権の設定、質権の設定等をする事はできません(共用部分共有持分の分割請求の排除)。</p> <p>また、区分所有者(住戸所有者)の債権者(支払を</p>

	<p style="text-align: right;">15条2項</p> <p>請求する権利を持っている者)による「共用部分」の共有持分だけに対する差押や競売もできません。</p> <p>しかし、例外的に法律で「共用部分」の共有持分と専有部分(住戸)とを別々に切り離して処分(売買・抵当権設定等・放棄)することができるのとされているのは、法律で決められた、管理規約(規約)で他の区分所有者(住戸所有者)または管理者(に擬制された理事長)を共用部分の所有(受託)者とする管理所有(受託)の場合(11条2項・27条1項)と管理規約(規約)で区分所有者(住戸所有者)間での共有持分割合を設定または変更によって共有持分の割合を変更する場合(14条4項)の二つの理由による場合だけです。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、この決まりは、「共用部分」の共有持分と専有部分(住戸)の関係の法律上の決まりであって、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)との原則切り離しての処分(売買等)禁止について、解除の管理規約(規約)での例外措置については、第22条にて決めています。</p>
<p>第16条(一部共用部分の管理)</p> <p>趣旨</p> <p>一部共用部分の管理を誰が行うかを規定します。一定の基準を設けて、一部共用部分の共有者がこの管理を行う場合と区分所有者(住戸所有者)全員がこれを行う場合とを区分しました。</p>	
<p>(一部共用部分の管理)</p> <p>第16条 第66条では準用されていない。(絶対的規約事項②) 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するもの又は第31条</p>	<p>第16条の内容 団地関係には準用されていません。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>一部共用部分の管理について、区分所有者</p>

<p>第2項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。</p> <p>第 31 条(規約の設定、変更及び廃止)第2項 (強行規定): 前条(第 30 条)第2項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。</p> <p>前条(第 30 条)第2項(強行規定)(絶対的規約事項①): 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る。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法で新設された。</p> <p>区分所有者の団体及び一部の区分所有者の団体に関する規定(3 条)が置かれたことから、一部共用部分の管理をいずれの団体において行うかを明らかにする規定が必要となったものです。</p>	<p style="text-align: right;">16 条</p> <p>(住戸所有者)全員の利害に係るものや、区分所有者(住戸所有者)全員の利害に係らない場合でも、その一部共用部分を共用している区分所有者(住戸所有者)の頭数の4分の1を超えるまたは議決権(持分権)の4分の1を超えるいずれかの反対がない場合には、これを区分所有者(住戸所有者)全員で管理するものと、区分所有者(住戸所有者)全員の管理規約(規約)で定めることができます。</p> <p>したがって、『一部共用部分』の管理のうち、区分所有者(住戸所有者)全員の利害に係らないもので、かつ、区分所有者(住戸所有者)全員の管理規約(規約)によって全員で行うとして決められていないものについては、一部の区分所有者(住戸所有者)のみの「共用部分」(一部共用部分)の共有者だけで行います。</p> <p>その場合、当該一部の区分所有者(住戸所有者)は、当該一部の区分所有者(住戸所有者)だけで集会(総会)を開き、管理規約(規約)を決め、管理者(に擬制された理事長)を置くことで『一部共用部分』だけの管理組合(第 3 条の団体)を作ることができます。</p> <p>また、「一部共用部分」の管理そのものを区分所有者(住戸所有者)全員で行う旨の管理規約(規約)を決めるに当たって、『一部共用部分』の管理そのもののうち、例えば大規模修繕等は全員で行うが、清掃等の日常管理行為は当該一部の区分所有者(住戸所有者)のみで行うというように決めることもできます。</p>
<p>第 17 条(「共用部分」の変更)</p> <p>趣旨</p> <p>共用部分の管理(広義の管理)について、これをイ. 日常管理(第 18 条 1 項本文)、ロ. 保存(維持)行為</p>	

(第 18 条 1 項但し書き)、ハ. **変更**(本条 1 項)の三つに分けて規定しています。

このうち本条は、変更に関する規定であり、1 項では共用部分の変更のための手続要件を定め、2 項では共用部分の変更が専有部分(住戸)の使用に特別の影響(支障)を及ぼすときには当該専有部分(住戸)の所有者の承諾が必要な旨を定めています。

(共用部分の変更)

第 17 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(片面強行規定)(絶対的規約事項②) 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)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決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。

改正法の変遷

① 2002 年改正法は、大規模修繕等について一般に多額の費用を要することからこれまでは軽微変更とはされなかった点を立法上改める事とし、軽微変更から費用の要件を取り除くことによって、大規模修繕等を法律上は軽微変更に含ませることにしました。

1983 年法の「変更」: **改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を用しないものを除く。**

② 1962 年法は「共用部分の変更は、共有者全員の合意がなければ、することができない。ただし、共用部分の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しないものは、共有者の持分の 4 分の 3 の多数で決することができる」と規定し、これについて「規約で別段の定めをすることを妨げない。」とされていました。

これは、共有物の変更については共有者全員の合意を必要とする民法 251 条を基礎としながら、ただ、改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しない変更については、多数による決定を容認したものです。

これに対し、1983 年法は、三つの点で改正を行いま

第 17 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。**(集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)**

原則として、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)は、**区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)のそれぞれの4分の3以上の多数による集会(総会)の決議(特別決議)でのみ**であることができ、**管理規約(規約)等での別の取り決めは許されません。ただし、この区分所**

所有者(住戸所有者)の頭数だけは、管理規約(規約)でなら、その過半数までの範囲で減ずるとすることができますが、**議決権(持分権)の 4 分の 3 は、減ずることは許されません。**

なお、議決要件を加重することについては排除されていません。したがって、規約で全員一致を必要とすることも可能です。

これらのことは、**管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事**をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

した。

イ. 共用部分の変更を共有者全員の合意によってではなく、集会の特別決議をもって決することとしました。

ロ. 軽微の変更について普通決議でよいこととしました。

ハ. 原則として、規約による別段の定めをすることを認めないこととしました。

③ 1983 年改正法の施行前に定めた本条の規定に反する規約の定めは、1983 年改正法の施行と同時に、当然にその効力を失う。(附則第 9 条 2 項)

1962 年法第 12 条: 共用部分の変更は、共有者全員の合意がなければすることが出来ない。ただし、共用部分の改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものは、共有者の持分の 4 分の 3 以上の多数で決することができる。

1962 年法第 8 条: 共用部分が区分所有者の全員又はその一部を共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第 15 条までに定めるところによる。ただし、第 10 条〔共用部分の共有者の持分〕及び第 12 条から第 14 条まで〔共用部分の変更についての合意・共用部分の管理に関する事項の決定方法・共有者の持分に応ずる負担及び利益の収取〕に規定する事項については、規約で別段の定めをする事を妨げない。

〔蛇足〕

「減することができる」とは

規約で決めるなら減することができます。こういった規約を定めるも定めないも任意。

2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

前項: 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)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決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ② 1983 年法は、1962 年法第 12 条 2 項と同じ

【蛇足】

特別の影響での「使用」と「権利」の使い分け

- 17 条 2 項:「使用」に特別の影響
- 31 条 1 項:「権利」に特別の影響
- 69 条 5 項:「建替え」に特別の影響

17 条 2 項

第 17 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。

分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)についての決議をする場合に、その決議が特定の専有部分(住戸)の「使用」に特別の影響(支障)がでるような場合は、その特定の専有部分(住戸)の所有者の承諾を得なければなりません。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その定めは無効です。

なお、利用等の「使用」に特別の影響(支障)を受ける特定の専有部分(住戸)の所有者の承諾が得られない場合には、前項の特別決議で決定されても、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)は認められません。

しかし、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)によってイ. 特定の専有部分(住戸)の所有者が利用等の「使用」に特別の影響(支障)を受けるのが一時的で確定的でない場合またはロ. その程度が軽微な場合には、その特定の専有部分(住戸)の所有者は、承諾を拒むことはできず、また、そのような場合には、その特定の専有部分(住戸)の所有者の承諾を得ていなくても、1 項の特別決議で決定されれば分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)はできることとなります。

第 18 条(「共用部分」の日常管理)

趣旨

区分所有法では、共用部分の管理に関する事項は、広義の管理を指し、これをイ. 日常管理(本条 1 項本文)、ロ. 保存(維持)行為(本条 1 項ただし書き)、ハ. 変更(第 17 条 1 項)の三つに分けて規定しています。

このうち、本条では、共用部分のイ. 日常管理とロ. 保存(維持)行為について規定します。広義の管理に含まれるハ. 変更のうち、「その形状又は効用(つかいみち)の著しい変更の伴わないもの」は、本条の適用を受け、イ. 日常管理と同様の扱いをうけます。

(共用部分の管理)

第 18 条 第 66 条にて団地関係に一部読み替えて適用 共用部分の管理に関する事項は、前(第 17)条の場合を除いて、集会の決議で決する。

ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

前条(第 17)(片面強行規定)(絶対的規約事項②):

共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)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決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

改正法の変遷

① 1983 年法に同じ

② 1962 年法では民法第 252 条にならって「共有者の持分の過半数で決する」とされていましたが、1983 年法では、集会中心主義を採用したことにより、「集会の決議で決する」とされました。

民法第 252 条(共有物の管理): 共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者が

第 18 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係に一部読み替えて適用します。(集会《総会》でしか決議できない事項)

原則として、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の「管理(日常管理)」、すなわち、「保存(維持)行為」や「変更」(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)をのぞく事項については、規約の定めを待つまでもなく区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各過半数での集会(総会)決議(普通決議)で決めなくてはなりません。

分譲建物(分譲マンションを含む)の共用部分や区分所有者(住戸所有者)全員の共有の敷地または共有の附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)の使用方法的多くについては、元来、「管理(日常管理)に含まれる事項」として、集会(総会)の普通決議で決することができるものであり、共用部分や共有の敷地または共有の附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)についての使用規制は、管理規約(規約)や使用細則で幅広く定めることもできます。

それらについて、管理規約(細則を含む)(規約)で決められていれば、管理規約(細則を含む)(規約)が集会(総会)の普通決議に優先します。

<p>することができる。</p> <p>1962 年法第 13 条: 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、共有者の持分の過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。</p> <p>〔蛇足〕 「することができる」とは 共有者が保存行為をするかどうかは任意。強制はしません。</p>	<p style="text-align: right;">18 条 1 項</p> <p>ただし、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の保存(維持)行為すなわち、共有(準共有)者の他の区分所有者(住戸所有者)のためにも、その性質上、利益にこそなれ不利益になることのない行為や、緊急を要するか、月々の管理費で賄える程度の比較的軽度の維持行為については、各共有(準共有)者だれでもが単独ですることができ、集会(総会)の決議は必要としません。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項②) 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>前項: 共用部分の、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法で新設された。</p>	<p>第 18 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(原則以外は管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>規約で定めれば、前項で定めている全ての事項について、異なる定めとすることができます。保存(維持)行為については、各区分所有者(住戸所有者)の一存ではできず、管理者(に擬制された理事長)を通さなくてはならないと管理規約(規約)で決めることもできます。</p> <p>また、保存(維持)行為以外でも、普通決議事項で、法によって集会(総会)で決議しなくてはならないと決められている事項(第 57 条 2 項・3 項・4 項・第 58 条 4 項・第 59 条 2 項・第 60 条 2 項)以外については、管理規約(規約)で明記するならば、集会(総会)決議を経ず管理者(に擬制された理事長)その他の機関(理事会、評議会)がこれを決定できるとするといった違う方法で決議することもできます。</p> <p>ただし、これらの事は、管理規約(規約)で決めなければその拘束力は生じません。管理規約(規約)で明記されていない場合は、原則どおりの決まりとなるものとされます。</p>
<p>3 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 前条(第 17 条)第 2 項の規定は、第 1 項本文の場合</p>	<p>第 18 条 3 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p>

<p>に準用する。</p> <p>第 17 条第2項: 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。</p> <p>第1項本文: 共用部分の管理に関する事項は、前(第 17)条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法第 13 条 2 項と実質において同一</p> <p>1962 年法第 13 条 2 項: 前条2項の規定は、前項本文の場合に準用する。</p>	<p style="text-align: right;">18 条 3 項</p> <p>分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の『変更』(外観や構造またはその機能や用途を著しく変える場合)以外の保存(維持)行為を除く軽微な補修や改良(日常管理)といえども、専有部分(住戸)の所有者の「使用」に特別の影響(支障)を及ぼすときは、その専有部分(住戸)の所有者の承諾を得なければなりません。</p> <p>したがって、普通決議で決定されても、「使用」に特別の影響(支障)をうける専有部分(住戸)の所有者の承諾が得られない場合には、保存(維持)行為を除く軽微な補修や改良(日常管理)といえども認められません。</p> <p>しかし、保存(維持)行為を除く軽微な補修や改良(日常管理)によって専有部分(住戸)の所有者が受ける「使用」の特別の影響(支障)が、イ. 一時的で確定的でない場合またはロ. その程度が軽微な場合には、その専有部分(住戸)の所有者は、承諾を拒むことはできず、また、その専有部分(住戸)の所有者の承諾を得ていなくても、普通決議で決定されれば分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の保存(維持)行為を除く軽微な補修や改良(日常管理)は可能となることも『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)の「使用の特別の影響(支障)」の場合と同様です。</p>
<p>4 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法 13 条 3 項と同一</p> <p>〔蛇足〕</p>	<p>第 18 条 4 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」につき損害保険契約で得る損害保険金は、事故で傷ついた共用部分の修復等に使用されるべきものですから、この請求を管理者(に)に擬制された理</p>

<p>共用部分を含む建物全体を区分所有者全員で(保険を)一括付保する方式の場合、専有部分についても(保険を)付保することになりますかから、区分所有者全員の合意が必要となり、管理者が専有部分についての保険金を一括してその請求及び受領をするためには、各区分所有者からの個別的な授権を得ておく必要があります。(「新しいマンション法」p93)</p> <p>授権 ※ 一定の資格・権利・権限などを特定人に付与すること。狭義には、代理権を授与すること。(広辞苑)</p> <p>※ 自己のナにおいて他人の権利を行使・処分できる権限を、代理権と区別してこう呼ぶことがある。(広辞苑)</p>	<p style="text-align: right;">18条4項</p> <p>事長)の事務として一括して請求できることをその目的として、「共用部分」の損害保険契約を「日常管理」に関する事項とみなします。</p> <p>すなわち、損害保険契約は集会(総会)の普通決議に基づいて締結されるのを原則とし、この決議がなされれば、管理者(に擬制された理事長)は、管理組合(第3条の団体)の名において、区分所有者(住戸所有者)を代理して損害保険会社との間で、損害保険契約を締結でき、その結果、区分所有者(住戸所有者)全員がその決議に縛られ、各区分所有者(住戸所有者)全員が、締結された保険金支払い義務を分担しなければなりません。</p> <p>しかし、個々の区分所有者(住戸所有者)における保険金の請求を制約することは、管理規約(規約)で「保険事故発生後一定の期間は、各区分所有者(住戸所有者)は、保険金を請求したり、保険金請求権の譲渡(売買等)をしてはならない」といった定めをしない限りできません。</p> <p>なお、この決まり事は、日常管理の「みなし規定」ですから、これと別の事を地管理規約(規約)で決めることはできません。</p>
<p>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)</p>	
<p>趣旨</p> <p>共用部分については、管理のための費用その他の負担が生じます。また、共用部分から利益が生じる場合もあります。これら共用部分の負担および利益の帰属について定めます。</p>	
<p>(共用部分の負担及び利益収取)</p> <p>第19条 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項①) 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取(金品などを受け取る)する。</p> <p>収取・・・金品などを受け取ること。</p>	<p>第19条の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会(総会)では決めることのできない事項)</p> <p>原則として、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の共有持分者(区分所有者《住戸所有者》)は、「共用部分」の保存(維持)および管理に必要な管理費・修繕積立金や公租公課(各種の税金</p>

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ② 1962 年法第 14 条と実質において同一

本条は、民法第 253 条の共用部分の負担のみならず、利益収取の帰属についてもさだめ、規約によって別段の定めをすることも認めました。

民法第 253 条 1 項: 各共有者は、その持分に
応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関
する負担を負う。

1962 年法第 14 条: 各共有者は、その持分に
応じて、共用部分の負担に任じ、
共用部分から生ずる利益を収
取する。

19 条

等)を共用部分の共有持分に依じて負担し、分譲建物(分譲マンションを含む)の特定の「共用部分」を賃貸した等により賃貸料、専用使用権を設定した場合の使用料等の収益金を受け取ります。

このことは、一部共用部分の場合は、同部分を現実に使用する者が費用負担等すべき関係となります。

本来、分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」から生じた収益金は、各区分所有者(住戸所有者)に分配すべきものですが、収益金の分配請求の内容、方法等については管理規約(規約)をもって別の定めをすることができ、共有者(区分所有者《住戸所有者》)全員の収益と考え、管理費用の一部や修繕積立金に充てたり、次年度への繰越処理をするとの規約を設けることができます。

また、共用部分を第三者の利用に供してその対価を徴収することは、管理組合(第 3 条の団体)の集会(総会)等の決議でなされるものですので、各区分所有者(住戸所有者)が共用部分から生じた利益を受け取る権利も、収益の発生と同時に当然に即時これを行使することができるといった性質のものではなく、各区分所有者(住戸所有者)に分配することができるのは、分配すべき事が管理組合(第 3 条の団体)集会(総会)で決められた場合(東京地判平成 3《1991》.5.29・千葉地判平成 8《1996》.9.4 参照)やその旨が管理規約(規約)で決められている場合だけです。

原則として、負担割合や受け取る収入の分配の割合は、使用頻度などの実質的な基準を採用せず、共用部分の共有部分の持ち分の割合とし、各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住

戸)の内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第 14 条 1 項・2 項・3 項)によります。

この場合に、分譲建物(分譲マンションを含む)の床面積のある『一部共用部分』があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算します。

ただし、負担割合や受け取る収入の分配割合は、敷地利用権(共有敷地持分権)の割合を規約で決める場合と異なり割合そのものを定めるようなことは求められていませんので、床面積の大小に関係なく一律に一定額とするといったことを含めて、原則と違う様々な割合を決めておくこともでき、割合ではなく、負担の方法や金額そのものを規約に定めることもできます。

ただし、これらのことは、管理規約(規約)で決めておかななくては効果がありません。

また、本条は、共用部分の負担等については共用部分の共有者間の内部関係を決めたものですから、共用部分に対する固定資産税の納付義務や支払債務等の外部に対する関係においては、管理組合法人の場合は別として、民法の連帯債務の決まり(民法第 430 条・第 432 条)が採用されます。

なお、専有部分(住戸)や区分所有者(住戸所有者)の共有(準共有)に属しない敷地、附属施設についても、規約で管理組合が管理を行うものとするときは、同時に管理費の負担割合についても、管理規約(規約)で定める必要があります。

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)

趣旨

規約で共用部分の所有者と定められた(第11条2項)区分所有者(住戸所有者)の権利義務について規定しています。

1項前段で管理所有(受託)者の義務について、同項後段で管理所有(受託)者の権利についてそれぞれ規定し、さらに、2項では管理所有(受託)者の管理義務の範囲について規定します。

(管理所有者の権限)

第20条 団地関係では準用されていない事項。 第11条第2項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者(…管理所有者)は、区分所有者全員(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。

権限…国・公共団体・各種の法人、あるいは個人の機関又はその代理人の行為が、法律上、国・地方公共団体などの行為として効力を生ずる能力とか、範囲若しくはその限界を意味する。そして、ふつう、事後的・地域的・人的範囲を設けて定められる。

第11条(共用部分の共有関係)第2項(絶対的規約事項①): 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第27条第1項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

前項: 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

第27条(管理所有)第1項(絶対的

第20条1項の内容 団地関係では準用されていません。

管理規約(規約)によって一人または数人に分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の管理を任せると共に対外的な関係で「所有(受託)者」とされた区分所有者(住戸所有者)(以下、「管理所有《受託》者」という。)は、区分所有者(住戸所有者)全員(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者《住戸所有者》)のためにその分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」を管理しなければなりません。

管理者(管理会社等を含む)は、区分所有者(住戸所有者)以外であっても管理所有(受託)者となれます(27条)が、管理者(管理会社等含む)でもなく、区分所有者(住戸所有者)でもない第三者の者は、管理所有(受託)者になれないことは、第11条2項で既に述べている通りです。

管理所有(受託)者が、区分所有者(住戸所有者)(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者《住戸所有者》)達のためにその分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」を管理した場合には、それらの区分所有者(住戸所有者)達に対し、当該管理行為について一般的に必要とされる費用は、原則として前払いで請求できます。

その支払方法や金額ないし算定方法について管理規約(規約)に決まりがあれば、その決まりに従います。また、管理所有(受託)者が必要な費用を自ら支払ったときは、支出日以降の利息を

<p style="text-align: center;">規約事項②): 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法 16 条を実質上引き継いだ規定。</p> <p>1962 年法第 16 条: 第4条2項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員(同条第1項ただし書きの共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>請求することは一向に構いません。但し、請求する事を強制はしません。</p>	<p style="text-align: right;">20 条 1 項</p> <p>含めて支払を請求することができます。</p> <p>なお、この管理所有(受託)者が、管理義務を果たさない場合には、他の区分所有者(住戸所有者)全員(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者《住戸所有者》)は、その約束を果たすことを要求することができ、また、約束が果たされないことによって損害を受けたときには、損害賠償を請求することができます。</p>
<p>2 団地関係では準用されていない事項。 前項の共用部分の所有者は、第 17 条第 1 項に規定する共用部分の変更をすることができない。</p> <p>前項: 第 11 条第 2 項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。</p> <p>第 17 条第 1 項(片面強行規定)(絶対的規約事項</p> <p>②): 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除</p>	<p>第 20 条 2 項の内容 団地関係では準用されていません。</p> <p>前項の分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の管理のための所有者(…管理所有《受託》者)は、原則として、普通決議で決することのできるとされている管理行為や軽微な補修や改良(日常管理)および保存(維持)行為は実行することができます。</p> <p>管理のための所有(受託)を決める管理規約(規約)で、この範囲を制限することもできます。</p> <p>しかし、「共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)は、集会(総会)での特別決議がなくては実施することができません。</p>

く。)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決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

改正法の変遷

① 第 17 条の「変更」の定義が変更されていることに注意が必要。1983 年法と条文が同じでも、その内容は変更されている。

1983 年法の「変更」 **改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を用しないものを除く。**

2002 年法の「変更」 **その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。**

② 1962 年法では、管理所有者は、その共用部分につき、保存行為及びその共用部分の性質を変えない範囲内における利用又は改良行為のみをすることができるものとする一方、規約に別段の定めがあれば、変更行為もできるものとしていました。

しかし、本法では、軽微変更を除いた共用部分の変更は必ず集会の決議によって決すべきとしたので、本条 2 項では、管理所有者は、17 条 1 項に規定する共用部分の変更をすることはできないと規定しました。

1962 年法第 16 条 2 項: 前項の共用部分の所有者葉、規約に別段の定めがない限り、その共用部分につき、保存行為及びその共用部分の性質を変えない範囲内における利用又は改良を目的とする行為を除くその他の行為をすることができない。

第 21 条(共有部分に関する民法の適用除外)

趣旨

分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地または共用部分以外の附属施設(準共有の権利を含む)が区分所有者(住戸所有者)の共有(準共有)に属する場合に、共用部分の管理(広義)に関して、管理規約(規約)に特別な定めがない限り、民法の共有(準共有)の規定を排除して、第 17 条から第 19 条までの規定

をあてはめて適用される事を定めた規定。

(共用部分に関する規定の準用)

第 21 条 団地関係では準用されていない事項。(強行規定)(絶対的規約事項②) 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第 17 条から第 19 条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する

共用部分以外の附属施設・・・附属施設とは、建物に附属する一切の施設すなわち、建物の附属物、附属の建物又は工作物を言います。

ただ、建物の附属物のうち専有部分に属しないものは法定共用部分ですし、規約で共用部分とされた附属の建物も共用部分です。したがってこれらの共用部分以外の区分所有者の共有に属する附属施設ということになります。

「これらに関する権利を含む。」とは・・・「これら」とは、「建物の敷地又は共用部分以外の附属施設」を指し、「関する権利」とは附属施設の借権、そして、その地上権、賃借権等の権利をさし、準共有のこともある。

第 17 条(共用部分の変更): (片面強行規定)(絶対的規約事項②) 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)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決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の

第 21 条の内容 団地関係では準用されていません。

(集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)

分譲建物(分譲マンションを含む)の共有の敷地又は共有の規約共用部分とされなかった分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物や附属の建物(これらに関する準共有の権利を含む)および共用部分とはならない土地の工作物は、権利に関する登記のされない「共用部分」とは異なり、所有権等の権利に関する登記の対象となるものです。

本来は、これら共用部分ではないが共有(準共有の権利を含む)に属しているものの管理については、民法の共有(準共有)の決まり事(民法 251 条・252 条・253 条)によって決められることとなります。

しかし、①共有(準共有)となっている「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地」②管理規約(規約)で共用部分(規約共用部分)とされていないが共有の分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物や附属の建物(これらに関する準共有の権利を含む)、③分譲建物(分譲マンションを含む)と離れて共有(準共有)の敷地上に設置された共有(準共有の権利を含む)の工作物(例えば、駐車場施設・自転車置場・外灯設備)や植樹の管理については、共用部分と同様の扱いとされ、民法 251 条・252 条・253 条の共有の決まりに縛られずに『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)については第 17 条(共用部分の変更)が、『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)以外の管理については第 18 条(共用部分の管理)が、そして、共有(準

<p>所有者の承諾を得なければならない。</p> <p>第 18 条(共用部分の管理):(集会(総会)でしか決議できない事項) 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。</p> <p>2(絶対的規約事項②) 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>3 前条第2項の規定は、第1項本文の場合に準用する。</p> <p>4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。</p> <p>第 19 条(共用部分の負担及び利益収取):(絶対的規約事項②) 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法にて新設</p> <p>1962 年法では、建物の敷地又は共用部分以外の附属施設が区分所有者の共有に属している場合について特別の規定はなかったため、管理については規約で定めることは可能でしたが、規約に特段の定めがない限り、民法の定めによることとなっていました。</p> <p>しかし、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するものと定め、集會中心主義を採用した新法(1983 年法)の下においては、規約の特別定めを待つまでもなく、右のような共有関係にある敷地及び附属施設の管理は、共用部分のそれと同様に、当然に新法の定める団</p>	<p style="text-align: right;">21 条</p> <p>共有)の敷地などの費用負担および利益の分配については第 19 条(共用部分の負担および利益の分配)をあてはめて適用することとします。</p> <p>なぜならば、区分所有法の下では、区分所有者(住戸所有者)は全員で、分譲建物(分譲マンションを含む)並びにその共有の敷地または附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)の管理を行うための団体を構成し(法 3 条)、その意思決定機関としての集会(総会)の制度が用意されている以上、規約による特別の定めを待つまでもなく、前述のような共有に属する敷地または附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)の変更および管理も、共用部分のそれと同様、原則として集会(総会)の決議で決するものとするのが適しているからです。</p> <p>このことは管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>したがって、共有物についての 17 条から 19 条までの決まりが適用されるのは、『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)について、『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)以外の管理について、そして、敷地等共有物(準共有の権利を含む)の費用負担および利益の分配についてであり、それ以外の事項については、原則に戻って、民法の 251 条・252 条・253 条以外の共有(準共有)に関する決まり事が適用されます。</p>
--	--

<p>体的管理の下に置くのが相当です。</p> <p>共有物の性質から見ても、建物の敷地は、建物が存続する限り事実上分割の請求をすることができないし、原則としてその利用権は専有部分と分離して処分することができないという拘束下にあるのであり、附属施設についても実質上それと同じ関係にあるということができません。(「建物区分所有法の改正」p166)</p>	<p style="text-align: right;">21 条</p>
<p>第3節 敷地利用権 この節の決まりは、全て、団地関係では準用されていない事項。</p>	<p>第3節 敷地利用権(共有敷地持分権)この節の決まりは、全て、団地関係では準用されていない事項。</p>
<p>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)</p> <p>趣旨</p> <p>専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の一体性(別々の処分ができない)の制度を定める規定です。</p> <p>1 項本文は、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の一体性の制度、すなわち専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)との切り離しての処分(売買等)の禁止を規定します。同項但し書きは、管理規約(規約)によって別の定め、すなわち、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)との切り離しての処分(売買等)を許す定めをすることができる旨を規定します。</p> <p>2 項は、区分所有者(住戸所有者)が 1 個の専有部分(住戸)を所有するときではなく、数個の専有部分(住戸)を所有するときの各専有部分(住戸)に係る敷地利用権(共有敷地持分権)の割合について規定します。</p> <p>3 項は、1 項および 2 項の規定が、専有部分(住戸)の全部を所有する者の敷地利用権(共有敷地持分権)が単独で持っている所有権その他の権利(地上権等・未登記の賃借権を含む)の場合へ準用される旨を規定します。</p> <p>本条によって、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の一体性の制度が確立されたことによって、その処分に関する公示も専有部分(住戸)の登記簿のみにおいて行うものとなることが可能となり、従来の敷地の登記簿の混乱が解消されることとなりました。</p>	
<p>(分離処分の禁止)</p> <p>第 22 条(絶対的規約事項②) 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には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。</p>	<p>第 22 条 1 項の内容 (原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>原則として、区分所有(住戸所有)関係が生じ、自分の専有部分(住戸)を持つための「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地」に関する権利(敷地利用権《共有敷地持分権》)が、数人の区分所有者(住戸所有者)の共有持分の形または準共有持分の形の場</p>

<p>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</p> <p>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</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法にて新設</p> <p>③ 専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)一体性の採用に伴い、区分所有建物に関する登記制度の合理化のために不動産登記法の改正が行われ、その一つとして、区分所有権の所有権保存登記の特則があります。</p> <p>所有権保存の登記は、表題部に所有者として記載した者が申請することができるのが原則ですが、区分所有建物については特則を設け、表題部に記載した所有者(デベロッパー等)の証明書によりその者から所有権を取得した事を証する者(購入者)も、その申請をすることができるものとされました。</p> <p>※ 敷地利用権の「共有者の持分」についての原則規定であり、「分離して処分することができない。」との表現にとどまっています。22 条の規定は、規約の定めによっては、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)が分離処分できるのに対して、15 条は、共用部分の「共有者の持分」は「専有部分の処分に従う」こと、すなわち、「分離して処分してはならない」ことが法律で定められた規定である事の違いです。</p>	<p style="text-align: right;">22 条 1 項</p> <p>合に限っては、各区分所有者(住戸所有者)は、その持っている専有部分(住戸)を売買・抵当権の設定・質権の設定・信託・出資・遺贈・遺産等(処分)をするときは、「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地」に関する権利(敷地利用権《共有敷地持分権》)も一緒に始末しなければならず、切り離してその一方のみを売買または抵当権の設定等(処分)をすることはできません。</p> <p>ただし、この原則と違う専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)を別々に処分(売買等)しても良いとの決まりは、管理規約(規約)で決めることはできません。</p> <p>したがって、共用部分の持分の専有部分(住戸)との分離処分禁止の例外が法律で決められている(第 15 条 2 項)のと異なり、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)を別々に処分(売買等)をすることができるとの例外は、管理規約(規約)で、別々に切り離して処分(売買等)をしても良いと決まっていれば行うことができます。</p> <p>なお、敷地利用権(共有敷地持分権)が借地権(地上権を除きます)の場合には、専有部分(住戸)処分(売買等)にあたって、借地(ただし、地上権を除きます)の売買についての地主の承諾またはこれに代わる裁判所の許可を得なければなりません。</p> <p>これらが得られないときには、専有部分(住戸)の処分(売買等)はすることができません。</p> <p>これらの地主の承認や裁判所の許可を得られないままに、専有部分(住戸)を処分(売買等)をした場合は、その行為が信頼関係を破壊するときは、地主から敷地利用権(共有敷地持分権)の賃貸借契約の解除することができる場合もあります。</p>
--	---

2(絶対的規約事項②) 前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第14条第1項から第3項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。

前項本文: 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には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。

第14条(共用部分の持分の割合)第1項(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

第14条(共用部分の持分の割合)第2項(絶対的規約事項②): 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

第14条(共用部分の持分の割合)第3項(絶対的規約事項②): 前2項(第2項・第1項)の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

改正法の変遷

- ① 1983年法に同じ
- ② 1983年法にて新設

第22条2項の内容 (原則以外は、管理規約(規約)でしか決められない事項)

敷地利用権(共有敷地持分権)が区分所有者(住戸所有者)数人の共有関係にある所有権あるいは地上権・賃借権等の場合において、一人の区分所有者(住戸所有者)が数個の専有部分(住戸)を持っているときの当該区分所有者(住戸所有者)の敷地利用権(共有敷地持分権)持分は、具体的に、当該区分所有者(住戸所有者)が持っている数個の個々の専有部分(住戸)に対応する複数の個別の敷地利用権(共有敷地持分権)が設定されているわけではなく、敷地全体が一つの共有(準共有を含む)地としてあり、そこに当該区分所有者(住戸所有者)が持っている数個の専有部分(住戸)に対応する敷地利用権(共有敷地持分権)があるというに過ぎません。

所有する数個の専有部分(住戸)を分割して処分(売買等)する場合には、その処分(売買等)される専有部分(住戸)と一体的に処分(売買等)できる敷地の割合を決める必要があります。

すなわち、所有する数個の専有部分(住戸)に対応する敷地利用権(共有敷地持分権)の大きさを決める必要があります。

対応する敷地利用権(共有敷地持分権)の割合を決めるにあたって、原則どおりの、数個の内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第14条1項・3項)の合計とします。

この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の住戸(専有部分)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算(第

14条2項)することになります。

ただし、第14条1項・2項・3項の決まりにしたがって割合を算出すると、厳密に計算する限り、端数のでる複雑な数値になってしまうので、数値を算定しやすいように多少修正した数字に直した割合に管理規約(規約)で決めておくこともできます。

また、管理規約(規約)で決めれば、計算方法を壁芯計算によることや、その数値を修正することを含めて、原則的な割合と違う割合とすることはできます。

しかし、その場合は、管理規約(規約)でその割合自体を具体的(A室は○分の○、B室は○分の○・・・というように)にその数値が明確になるようむに決めて置かなくてはなりません。

壁芯計算による専有部分(住戸)の割合によるといった抽象的な決め方ではいけません。

3 前2項(第1項・第2項)の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。

前項(第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には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

前項(第2項): 前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第14条第1項から第3

第22条3項の内容

分譲建物(分譲マンションを含む)販売業者等のような、土地について単独で所有権等の敷地利用権(共有敷地持分権)を持っている者が地上に分譲建物(分譲マンションを含む)を新築し、区分所有関係が生じたとき(建物として登記することができる状態となったとき等)は、その敷地利用権(共有敷地持分権)は単独所有となり、共有(準共有の権利を含む)を前提とした1項・2項の要件を満たさないため、一体制の原則の適用を受けないことになってしまいます。

しかし、この分譲建物(分譲マンションを含む)の専有部分(住戸)は分譲されることが予定されており、単独所有の状態は共有関係の原始的形態に過ぎませんので、単独所有の状態のときに、切

<p>項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法にて新設</p> <p>1962 年法は、専有部分と共用部分共有持分との関係については、共用部分共有持分は専有部分の処分に従い、また、原則として専有部分と分離して共用部分共有持分を処分することはできない旨を規定していましたが、専有部分と敷地利用権との関係について何ら特別の規定を設けていなかったため、専有部分と敷地利用権(所有権・地上権・賃借権)とを別個に処分することが法律上可能でした。</p> <p>1962 年法第 11 条: 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。</p> <p>2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。</p>	<p style="text-align: right;">22 条 3 項</p> <p>り離して処分(売買等)処分が許されるのは適当でないため、その分譲業者等が敷地の所有権あるいは借地権(地上権・賃借権)としての敷地利用権(共有敷地持分権)を持っている限り、その段階からその区分所有権(住戸所有権)の全部を初めに所有している場合でも、事前に、規約(公正証書規約)で決めない限り、その持っている専有部分(住戸)とその敷地利用権(共有敷地持分権)とを別々に売買等(分離処分)をすることができないとしたのです。</p> <p>すなわち、分譲業者等は、公正証書によって切り離して処分(売買等)可能な管理規約(規約)を作らない限り(第 32 条)専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)とを別々に処分(売買等)をすることはできません(1 項を修正して適用)。</p> <p>また、分譲業者等がその専有部分(住戸)の一つを分譲するときに、それと一緒に分譲しなければならない敷地利用権(共有敷地持分権)の割合は、原則として、内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第 14 条 1 項～3 項)です。</p> <p>この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算します。この場合も、公正証書による管理規約(規約)(第 32 条)でこれと違う割合を決めることができます(2 項を修正をして適用)。</p>
<p>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)</p> <p>趣旨</p> <p>22 条 1 項本文に違反する処分は無効とされますが、登記簿上の公示がなされていないために、相手方が専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)を分離して処分(売買等)することができない関</p>	

係にある事を知らないでその一方のみの処分(売買等)を受けた場合に、当該処分が無効とされると、相手方は不測の不利益を蒙ることになります。

そこで、本条は、切り離して処分(売買等)できない専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)なることの登記がなされる前においては、分離処分(売買等)の無効を善意の相手方に主張することができない旨を規定しました。そのような登記がなされた後においては、その限りではありません。

①善意・悪意・過失

「知っていた」ということを法律用語では、「悪意」といいます。日常用語では「悪意」というと、「悪意に満ちた」という表現があるように、悪い感情を示す嫌な意味に使われます。

しかし、法律用語の「悪意」には、そのような意味はまったくなく、単純に事実を知っているということだけを指します。悪意の反対で、単に事実を知らないことを法律用語で「善意」といいます。この「善意」という言葉にも、悪意と同じように、善良なという意味はまったく含まれていません。単純に事実を知らないことだけを指します。

一定の事実を認識しなかった場合に、不注意があることを「過失」といいます。たとえば、Aさんが真意ではないのに「自分の土地を一〇〇〇万円で売ろう」と意思表示したのですが、日頃からAさんはこのような冗談をよく言うことをわかっていながら、Bさんがこれを軽率に信じた場合、BさんはAさんの真意につて善意けど過失があることとなります(住宅新報社・季刊「不動産受験新報」2008年冬号より)

(分離処分の無効の主張の制限)

第23条(強行規定) 前条(第22条)第1項本文(同条第3項において準用する場合を含む。)の規定に違反する専有部分又は敷地利用権の処分については、その無効を善意の相手方に、主張することができない。

ただし、不動産登記法(平成16年法律第123号)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、この限りでない。

前条(第22条)第1項本文(絶対的規約事項②):

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には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。

第23条の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

共有或いは準共有の敷地については、管理規約(規約)で分離(別々)処分(売買等)できるとの決められていないかぎり、専有部分(住戸)とその専有部分(住戸)に係る敷地利用権(共有敷地持分権)を分離処分(売買等)はできません。しかし、次に上げる事情等がある場合には、分離(別々)処分(売買等)が認められることとなります。

イ. 敷地利用権(共有敷地持分権)の一体性に関する登記がされる以前に、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)を別々に処分がなされたことをまったく知らず、知らないことに正当性がある場合。(善意無過失)

1.善意無過失だということを前提

「意識・説明」では、無効を主張できない相手側に対しては、善意無過失だということを前提(5

<p>同条第3項: 前2項(第1項・第2項)の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に<u>準用</u>する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1983年法にて新設</p> <p>メモ</p> <p>法文上は「善意」のみを要件としているが、解釈上は、「無過失」をも要求するものと解するべきである。 (「平成 23 年度 マンション管理士法定講習テキスト」p42・「5 訂版 最新 区分所有法の解説」p20)</p>	<p style="text-align: right;">23 条</p> <p>訂版 最新 区分所有法の解説」p20)として説明しています。</p> <p>条文どおりに「善意」だけが、判断基準ならば、「相手方が容易に知り得たのにこれを知らなかった」ような過失は認められます。</p> <p>ロ. 敷地利用権(共有敷地持分権)の一体性に関する登記がされる前に、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)を別々に登記された場合。</p> <p>ハ. 別々に処分できるとの管理規約(規約)があると信じた理由に正当性がある場合や外形的にはそれが分譲建物(分譲マンションを含む)なのだとはわからないことに正当性が認められる場合。</p> <p>ただし、①不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)の定めるところにより分譲建物(分譲マンションを含む)登記記録の表題部に「敷地権」の登記がされ、当該敷地利用権(共有敷地持分権)の目的の土地の登記記録に当該登記記録中の所有権、地上権その他の権利が「敷地権」だという旨の登記がされた後は、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の別々の処分は、相手方が善意無過失であっても絶対的に無効です。</p> <p>また、②取引の相手側が「区分所有法によって、別々の処分(売買等)の禁止が決められている事を知らない」といった法律の知識不足で別々の処分をした場合は有効な処分(売買等)とは認められません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
---	---

第 24 条(専有部分《住戸》と敷地利用権《共有敷地持分権》の関係についての民法第 255 条の適用除外)

趣旨

専有部分(住戸)の敷地利用権(共有敷地持分権)が区分所有者(住戸所有者)の共有または準共有の関係にある場合(22 条 1 項本文)における、民法 255 条の規定(共有者の一人がその持分を放棄したときまたは死亡したのに相続人がいないときは、その持分は他の共有者のものとなる。)は、適用しない事を定めます。民法 255 条を適用すると、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)とが各別の者に帰属するという好ましくない事態が生じるためです。

(民法第 255 条の適用除外)

第 24 条(強行規定) 第 22 条第 1 項本文の場合には、民法第 255 条(同法第 264 条において準用する場合を含む。)の規定は、敷地利用権には適用しない。

第 22 条(分離処分の禁止)第 1 項本文(絶対的規約事項②): 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には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。

民法第 255 条(持分の放棄及び共有者の死亡): 共有者の一人が、その持分を放棄したとき又は死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

民法第 264 条(準共有): この節の規定は、数人で所有権以外の財産権を有する場合について準用する。ただし、法令に特別の定めがあるときは、この限りでない。

改正法の変遷

① 1983 年法に同じ

第 24 条の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

専有部分(住戸)の敷地利用権(共有敷地持分権)が区分所有者(住戸所有者)間の共有または借地での準共有関係にある場合には、民法第 255 条(持分の放棄及び共有者の死亡)・第 264 条(準共有)の決まりは、敷地利用権(共有敷地持分権)には適用しません。

専有部分(住戸)とその専有部分(住戸)に係る敷地利用権(共有敷地持分権)とを別々に処分することが許されていない場合も同様です

民法第 255 条(共有者の一人の持分が他の共有者のものになる場合): 共有者の一人がその持分を放棄したとき又は死亡したのに相続人がいないときは、その持分は他の共有者のものとなる。

民法第 264 条(所有権以外の権利を数人で持つ場合—準共有): 本節の規定は、数人で所有権以外の財産権(地上権等)をもつ場合にもあてはめて適用される。

ただし、法律や命令で特別の定めがなされているときは、それに従わなければならない。

<p>② 1983 年法にて新設</p> <p>メモ</p> <p>民法の共有の規定を厳守すると、区分所有者が死亡して相続人がいない場合、共有物ではないような専有部分は、家庭裁判所の審判により特別縁故者に分与することができ、その分与がなされなかったときは、国庫に帰属するが、分譲建物(分譲マンションを含む)の他の区分所有者と共有(準共有を含む)である敷地利用権は他の共有者に帰属することになる。この問題の解決のための規定。</p>	<p style="text-align: right;">24 条</p> <p>すなわち、イ. 区分所有者(住戸所有者)が専有部分(住戸)を放棄した場合には、共有地(準共有地を含む)の敷地利用権(共有敷地持分権)とともに一体的に国庫のものとなりまたロ. 区分所有者(住戸所有者)が相続人なくして死亡した場合には、相続財産の専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の両方が、家庭裁判所の審判によりその全部について特別縁故者に分け与えるとする民法第 958 条の 3 が適用され、特別縁故者に分け与えられなかった場合には、両方とも国庫のものとなります。</p> <p>ただし、数人の者が一つの専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)を共有して所有しているような場合は、民法の共有の決まりの民法第 225 条・民法第 264 条通り、専有部分(住戸)および敷地利用権(共有敷地持分権)の持分が一方の共有者のものとなります。</p> <p>このことは、管理規約(規約)または集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第4節 管理者</p>	<p>第4節 管理者(に擬制された理事長)</p>
<p>第 25 条(管理者(理事長等)の選任及び解任)(選ぶ・辞めさせる)</p> <p>趣旨</p> <p>管理者(理事長等)の選任および解任について定めます。なお、本条から 29 条までは、管理者(理事長等)に関する規定です。なお、マンション標準管理規約第 38 条 2 項では、「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」として、規約上の役職である理事長を「管理者に擬制」しています。</p> <p>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して扱うなどがその例。(広辞苑)</p>	
<p>(選任及び解任)</p> <p>第 25 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項②) 区分所有者は、規約に別</p>	<p>第 25 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)</p>

段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し又は解任することができる。

改正法の変遷

- ① 1983年法に同じ
- ② 1962年法を引き継いだ規定。

1962年法が定められる以前は「管理者の選任及び解任には、区分所有者全員の合意(又はその全員との契約)が必要であり、また、区分所有者が一人でも変更した場合にはその特定承継人の同意(又はその承継人との契約)が必要でした。

1962年法第17条: 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し又は解任することができる。

2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに不適しい事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

【蛇足】

「することができる」とは

管理者を選ぶことができるのです。選ばなくても良いのです。選んだ管理者を集会(総会)決議によれば、解任することもできます。

※規約に別段の定めと管理者の解任

法文の解釈上は、規約で「理事長を理事会で選任(注・・・解任ではありません。)できる」との定めがある限り、理事長(管理者)を理事会で解任することはできます。

何故なら、民法の委任の規定に基づいた選任に対する解任だからです。この場合は、規約の定めは必要ありません。

しかし、集会(総会)で選ばれた理事の解任は集会(総会)決議を要します。そういった意味で、法の管理者制度と規約上の理事会制度の違いから来る矛盾点が生じている点では、瑕疵のある法文です。

25条1項

区分所有者(住戸所有者)が管理者(理事長等)を選ぶか否かは自由ですが、管理者(理事長等)を選ぶことや辞めさせることは、集会(総会)の普通決議によって行うことができます。

また、管理者(理事長等)を選ぶ(例えば、各区分所有者《住戸所有者》が年度ごとに順番に管理者となる決まりや、管理者は集会《総会》の決議によって区分所有者《住戸所有者》のうちから選ばれるといった決まり)・辞めさせる方法について管理規約(規約)で決めておくこともできます。さらには、規約で、特定の者を管理者(理事長等)と決めて置くこともできます。

管理規約(規約)で、管理者(理事長等)の選出方法を決めておらず、また、特定の者を管理者(理事長等)と決めていない場合には、集会(総会)の普通決議(原則としては、区分所有者《住戸所有者》の頭数と議決権《持分権》の各2分の1以上の決議)によって管理者(理事長等)の選出を行います。

なお、特定の者を管理規約(規約)で管理者(理事長等)と指名している場合には、辞めさせることは管理規約(規約)の変更(改正)となりますから、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以上の賛成が必要となります。

また、管理者として選ばれる者は、区分所有者(住戸所有者)である必要はなく、特に、選ばれる資格は制限されませんが管理規約(規約)に定めて選ばれる資格を制限することはできません。

そして、管理者(理事長等)として選ばれる者は、法人でも個人でも良いし、一人でも複数でもかまいません。管理者(理事長等)が複数選ばれたときは、各管理者(理事長等)は、単独で管理者(理事長等)としての職務を行うこととなります。

しかし、代表の管理者(理事長等)を決める等、

<p>管理者制度では、管理者を解任すれば、即、マンション管理から手を引かせいる意味を持ちますが、理事会制度では、理事長を解任しても理事資格が残ります。</p> <p>従って、理事長の理事資格まで解任しない限り、理事としてのマンション管理へ関わりは拒否できません。(参照:「実践 区分所有法」p313.『「理事長職を辞めさせたい」その真意は、解任なのか解雇なのか?』、p321「管理者制度と理事会制度の矛盾点の解消を求めて」)</p>	<p style="text-align: right;">25条1項</p> <p>複数の管理者(理事等)間の権限の制限や職務の分担等については、管理規約(規約)または集会(総会)の普通決議でその方法について決めておく必要があります。</p> <p>ただし、集会(総会)の普通決議で部外者が管理者になる場合はもちろん、区分所有者(住戸所有者)が規約や集会(総会)で管理者(理事長等)に選ばれた場合であっても、当然に管理者(理事長等)になるのではなく、その就任の承諾によって初めて管理者(理事長等)となります。</p> <p>すなわち、区分所有者(住戸所有者)と管理者(理事長等)の関係は、民法第 643 条の委任者と受任者の関係であり、権利義務関係においては、民法の委任の規定に従うこととなります。</p> <p>さらに、法人格のない管理組合(第 3 条の団体)の管理者(理事長等)には任期の法律上の期限の決まりはありません。</p> <p>※ マンション標準管理規約では、理事長を管理者と擬制しています。ただし、規約上の理事長と区分所有法上の管理者の権利・義務については微妙な相違が生じています。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法を引き継いだ規定。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>決議によらなくても管理者を解任する事を裁判所に請求することはできます。認められるかどうかは判りま</p>	<p>第 25 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>管理者(に擬制された理事長)が不正な行為、善管注意義務に違反して区分所有者(住戸所有者)の全員または一部に損害を蒙らせる故意による行為、その他管理者(に擬制された理事長)としての職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者(住戸所有者)は、集会(総会)の決議を経ることなく、単独で、その管理者(に擬制された理事長)を辞めさせる事を地方裁判所に訴えることができます。</p>

せん。

25条2項

辞めさせるための議案が集会(総会)で否決された場合でも、個々の区分所有者(住戸所有者)は、辞めさせる事を管轄の地方裁判所に直接訴えることができます。

この裁判に勝訴したときは、全区分所有者(住戸所有者)に対して、その裁判に要した費用(弁護士への報酬を含む)を管理に要する費用として請求することができます。

その負担割合は、管理規約(規約)に別の決め事がない限り、内側計算による決め事各専有部分(住戸)の床面積割合(第14条1項・2項・3項)によります。

この場合に、床面積のある一部共用部分があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算する割合(第14条1項・2項・3項)となります。

なお、この裁判は、区分所有者(住戸所有者)の解任請求の訴えだけで解任が認められるわけではなく、裁判所の解任を認める判決の確定があつて初めて効力が生じます。

したがって、状況によっては、裁判所の解任を命じる判決が確定するまで、その管理者(に擬制された理事長)の職務執行を一時的に停止し、その間の職務執行を行う代行者を選任する事を裁判所に求めることができます。

第26条(管理者《に擬制された理事長》)の職務権限《権利・義務》)

趣旨

前条1項に従って区分所有者(住戸所有者)が選任した管理者(に擬制された理事長)の職務権限(権利・義務)について定めます。管理者(に擬制された理事長)の職務に関して、

1項では、管理者(に擬制された理事長)は、イ. 共用部分等の保存(維持)、ロ. 集会(総会)決議の実

行、ハ. 規約で定めた行為の実行の権限(権利・義務)を持っている旨を規定しています。

2 項では、管理者(に擬制された理事長)は、その職務に関し区分所有者(住戸所有者)を代理する旨を規定しています。

3 項では、管理者(に擬制された理事長)の代理権に加えた制限は、善意の第三者に主張することができない旨を規定しています。

4 項では、管理者(に擬制された理事長)は、管理規約(規約)または集会(総会)の決議によって、その職務に関し区分所有者(住戸所有者)のために訴えを提起し、また訴えの相手方となることができる旨を規定しています。

5 項では、管理者(に擬制された理事長)が 4 項の管理規約(規約)によって原告または被告となったときは、遅滞なく、区分所有者(住戸所有者)にそのことを知らせなければならない旨を規定しています。

区分所有法では、管理者(に擬制された理事長)の職務については、本条の他に集会(総会)の招集(第 34 条 1 項)、規約の保管(第 33 条 1 項、2 項)、業務の報告(第 43 条)等の業務内容が定められています。

(権限)
第 26 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項②) 管理者は、共用部分並びに第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設(次項及び第 47 条第 6 項において「共用部分等」という。)を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

第 21 条(共用部分に関する規定の準用)(強行規定): 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第 17 条から第 19 条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する

改正法の変遷

①1983 年法一部改正

第 2 項後段の追加にともない、「(次項及び第 47 条第 6 項において「共用部分等」という。)」の文言が追加されまし

第 26 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)

管理者(に擬制された理事長)は、「共用部分」や共有の分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地並びに分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有者(住戸所有者)の共有になっている分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」及び「共有《準共有の権利を含む》の附属施設」の三つを含めて、次項および第 47 条第 6 項・8 項において「共用部分等」という。)の保存(維持)・集会(総会)決議の実行・管理規約(規約)で決められている業務を実行に移すことは、職務権限であり義務でもあります。敷地が借地(準共有)の場合も同様です。

従って、管理者(に擬制された理事長)が職務権限の一つの共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附

た。

② 1983 年法は、1962 年法一部改正

イ. 1983 年法において第 21 条が新設されたことをうけて、旧規定(1962 年法)の「共用部分を保存し」の部分「共用部分並びに第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設を保存し」に改めました。

ロ. 旧規定(1962 年法)の「第 12 条第 1 項若しくは第 13 条第 1 項の規定による共有者の合意若しくは決定又は集会の決議を執行し」の部分、「集会の決議を執行し」に改めました。

③ 1962 年法第 12 条第 1 項は「共用部分の変更は、共有者全員の合意がなければ、することはできない」と定め、1962 年法第 13 条第 1 項は「共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、共有者の持分の過半数で決する」としていたのに対し、1983 年法では、第 17 条第 1 項及び 18 条第 1 項によって、共用部分の変更及び共用部分の管理のいずれについても集会の決議で定めることができるようになったため、「集会の決議を執行し」の文言にまとめられました。

1962 年法第 18 条: 管理者は、共用部分を保存し、

第 12 条第 1 項〔共用部分の変更についての合意〕若しくは第 13 条第 1 項〔共用部分の管理に関する事項の決定方法〕の規定による共有者の合意若しくは決定の又は集会の決議を執行し、及び規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

※基本法コンメンタールでは、相対的規約事項となる？

26 条 1 項

附属施設)に対して適切な保存(維持)行為をしない場合は、区分所有者(住戸所有者)は管理者(に擬制された理事長)にそれをする事を求めることができ、管理者(に擬制された理事長)がこれを行わないときは、その責任を問うことができます。

管理者(に擬制された理事長)の職務権限としては、共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)や共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)の管理等の管理規約(規約)や集会(総会)の決議に基いた決議内容を具体的に執り行うことも含まれており、管理者(に擬制された理事長)が管理規約(規約)や集会(総会)の決議を執行しない場合は、区分所有者(住戸所有者)は、管理者(に擬制された理事長)に管理規約(規約)や決議の実行を求めることができ、管理者(に擬制された理事長)がこれを行わないときは、その責任を問うことができます。

逆に言うならば、管理者(に擬制された理事長)のこれらの権限は、集会(総会)決議によっても規約によっても区分所有者(住戸所有者)は否定できないことです。

さらに、管理規約(規約)に、共用部分等の保存(維持)行為と 17 条の「変更」以外の全部または特定の管理行為を集会(総会)の決議によることなく管理者(に擬制された理事長)に委ねるとの決まりがある場合には、管理者(に擬制された理事長)がこれらの行為を実行しない場合には、区分所有者(住戸所有者)は、管理者(に擬制された理事長)にその実行を求めることができ、管理者(に擬制された

	<p style="text-align: right;">26条1項</p> <p>理事長)が実行しないときは、その責任を問うことができます。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第 18 条第4項(第 21 条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。</p> <p>第 18 条(共用部分の管理)第4項(強行規定): 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。</p> <p>第 21 条(共用部分に関する規定の準用)(強行規定): 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第 17 条から第 19 条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法にて、「第 18 条第4項(第 21 条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額についても、同様とする。」の文言が追加されました。</p> <p>② さらに、2002 年法にて、「並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、」の文言が追加されました。</p> <p>③ 損壊行為等の不法行為や建築工事の瑕疵等により共用部分等に損害が生じた場合の損害賠償金の請求及び受領については、損害賠償請求権が可分債権であり、各区分所有者に分割的に帰属するものである</p>	<p>第 26 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>管理者(に擬制された理事長)は、「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)・集会(総会)決議の実行・管理規約(規約)で決められている管理の業務に関して、区分所有者(住戸所有者)全員を一括して代理をする権限を持ち、その効果は個々の区分所有者(住戸所有者)全員のものになります。</p> <p>「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について損害保険契約をすることは、管理に関する事項とみなされますから、集会(総会)の決議でその保険契約をすることが決定されると、管理者(に擬制された理事長)は全区分所有者(住戸所有者)を代理して保険契約を結ぶことになります。</p> <p>管理者(に擬制された理事長)は、保険金額並びに「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について生じた損害賠償金および不当利得による返還金の請求および受け取りについても、全区分所有者(住戸所有者)を代理して受領する権限を持ちます。</p> <p>なお、管理者(に擬制された理事長)が受領した保険金額並びに「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について生じた損害賠償金および不当利得による返還金は、代理人として受領したものであって、最終的には区分所有者(住戸</p>

<p>ことから、現行法(1983 法)上管理者等の権限に含まれないものとされており、管理者等が各区分所有者を代理してその権利を行使することや自ら当事者として訴訟を追求することが認められていませんでしたが、第2項の改正によって、管理者が、共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利益による返還金の請求及び受領に関しても、規約又は集会の決議により、区分所有者のために原告又は被告となることができるようになりました。</p>	<p style="text-align: right;">26条2項</p> <p>所有者)に帰属するもののため、これを直ちに修復費用等にあてることはできませんが、これら受領金の本来の目的が、単に各区分所有者(住戸所有者)が受ける経済的損失を回復するだけでなく、この受領金を持って修復、復旧する事を目的とするのが普通であり、保険契約等をする事を管理に関する事項とみなしたのは、その故に他ならないのですから、受領後の使い道を集会(総会)や管理規約(規約)で決めておくことが望ましいです。</p> <p>ただ、各区分所有者(住戸所有者)は保険金金額等を第三者に譲渡(売買等)をしたり、保証の目的とすることもできます。この事を制限するためには、管理規約(規約)でその旨を決めなくてはなりません。</p> <p>なお、管理者(に擬制された理事長)が代理行為をするに当って本人たる区分所有者(住戸所有者)全員の氏名を相手方に示す必要はなく、管理組合(第3条の団体)等の名前を示して、区分所有者(住戸所有者)全員の代理人としてする事を示せばよいのです。</p>
<p>3 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。</p> <p>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必要です。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</p>	<p>第26条3項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>管理者(に擬制された理事長)の代理権について、代理権を使える事項、範囲、およびその使う方法等について、管理規約(規約)または集会(総会)の決議により制約を加えた場合でも、その制約を知らない区分所有者(住戸所有者)以外の人たち(第3者)には、管理者(に擬制された理事長)の代理権に制約を加えてあったことを対抗(証明)することができません。</p>

<p style="text-align: center;">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> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法第 18 条 3 項と同一</p>	<p>26 条 3 項</p>
<p>4 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(相対的規約事項) 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務(第2項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。</p> <p style="text-align: center;">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>第2項後段: 並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。</p> <p>後段・・・ 一つの条、項などの中に二つの文があって、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」と呼びます。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法で新設された。</p> <p>管理者の訴訟追行権の存在について、1962 年法下の裁判で認められなかったため、改めて条文化されました。</p> <p>③ この改正で、管理費滞納などで管理者が保存行為として単独での訴訟を行うことはできず、規約又は集会の決議により、原告又は被告となることができる。ことが明確にされました。</p> <p>③ 規定自体 1983 年法との変更はないですが、管理</p>	<p>第 26 条 4 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(決め方は、管理規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>管理者(に擬制された理事長)は、その職務としての権限の範囲で、管理規約(規約)であらかじめ決められている特定の事項または集会(総会)の決議に基づいた事項だけ、原告または被告となって裁判を進めることができます。</p> <p>したがって、管理規約(規約)の定めもなく集会(総会)決議もないのに、職務権限の「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地》および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について生じたイ. 損害賠償金および不当利得による返還金の請求および口. 受け取りを含む職務等に関して、管理者(に擬制された理事長)であれば当然に其の職務に関し裁判(調停等を含む)に際しての原告または被告になれるわけではありません。</p> <p>そして、管理者(に擬制された理事長)は、管理組合(第 3 条の団体)の代理人としてではなく、個々の区分所有者(住戸所有者)の代理人としてでもなく、原告、被告となり得る区分所有者(住戸所有者)全員の一括した代理人として、自己の名で原告または被告となるのです。</p> <p>これらの原告または被告と同等の行為として、裁判手続前の和解、支払い命令、仮差押、仮処分、民事執行、民事調停等の当事者にもなれます。</p> <p>なお、判決の結果(勝訴・敗訴を問わず)は、その効力が区分所有者(住戸所有者)全員におよびま</p>

<p>者が共用部分について生じた損害賠償金及び不当利益による返還金の請求及び受領についても、規約及び集会の決議により、区分所有者のために原告又は被告となることができることとなりました。</p> <p>〔蛇足〕 「なることができる」とは 管理者は、規約と集会決議のどちらの方法によっても原告又は被告となることができます。</p>	<p style="text-align: right;">26条4項</p> <p>す。したがって、管理者(に擬制された理事長)が裁判に負けた事について、区分所有者(住戸所有者)が改めて裁判を起こすことはできなくなります。</p> <p>そして、原告または被告となって訴訟等を追行(遂行)するために必要な費用または使った費用については、各区分所有者(住戸所有者)に対して請求することができます。尚実際の実務は、管理費からの支払となりましょう。</p> <p>なお、本条は、「管理者(に擬制された理事長)は、その職務としての権限の範囲」で管理規約(規約)あるいは集会(総会)決議で、原告または被告になれる事を定めているものであり、義務違反者に対する訴訟については、別途第7節にて定めています。</p>
<p>5 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。</p> <p>前項: 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務(第2項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。</p> <p>第35条(招集の通知)第2項: 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第40条の規定により定められた議決権を行使すべき者(その者がいないときは、共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>第35条(招集の通知)第3項: 第1項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知した</p>	<p>第26条5項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>管理者(に擬制された理事長)は、前項の管理規約(規約)の決まりによって原告または被告となったときは、区分所有者(住戸所有者)は当然にはそのことを知らないし、原告または被告となった裁判の判決の効力は、区分所有者(住戸所有者)全員に及ぶことになり、仮に管理者(に擬制された理事長)が敗訴した場合には、その結果には、区分所有者(住戸所有者)全員が拘束され、区分所有者(住戸所有者)が単独で再度裁判を提起することはできなくなり、敗訴の結果、債務を負担するようであればその負債は全員が負担することになるので、遅滞なく、全区分所有者(住戸所有者)に、何時に、原告または被告になったかを知らせなければなりません。</p> <p>そのことによって、区分所有者(住戸所有者)は、管理者(に擬制された理事長)の訴訟追行(遂行)を不</p>

<p>ときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p> <p>第 35 条(招集の通知)第4項(絶対的規約事項): 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第1項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法で新設された。第 4 項新設に伴うもので</p>	<p style="text-align: right;">26 条 5 項</p> <p>当と考えるときは、原告または被告となることを辞めさせる手続の機会を得ますし、訴訟の直接の当事者でない場合でも、管理者(に擬制された理事長)が区分所有者(住戸所有者)を代理して行った行為が訴訟の結果に利害関係を持つようなときに、一方の当事者を補助するために補助参加(民事訴訟法第 42 条)もできます。</p> <p>この通知の方法には、集会(総会)の通知に関する第 35 条第2項から第4項までの決まりを修正して適用します。</p> <p>ただし、集会(総会)の普通決議で原告または被告となったときは、当然その必要はありません。</p> <p>民事訴訟法第 42 条(補助参加): 訴訟の結果について利害関係を有する第三者は、当事者の一方を補助するため、その訴訟に参加することができる。</p>
<p>第 27 条(管理者を共用部分の管理のための所有(受託)者とする制度)</p> <p>趣旨</p> <p>管理所有に関して定めています。1 項は、管理者(に擬制された理事長)が共用部分の所有(受託)者となり得る事を定め、2 項は、その場合の管理者(に擬制された理事長)の権利・義務について定めています。</p>	
<p>(管理所有)</p> <p>第 27 条 団地関係において準用されない事項。(絶対的規約事項②) 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。(管理組合法人にあつては規約をもってしても定めることができない。)</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>第 27 条 1 項の内容 団地関係において準用されません。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>管理規約(規約)で決める場合だけ、区分所有者(住戸所有者)のうち特定の者を共用部分の所有(受託)者としてすることができる(20 条)と同様に、管理規約(規約)で決めるならば、管理者(に擬制され</p>

<p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法第 20 条と同一</p> <p>【蛇足】</p> <p>「することができる」とは</p> <p>規約に定めがあれば、管理者は共用部分を所有することができます。</p>	<p style="text-align: right;">第 27 条 1 項</p> <p>た理事長(管理会社等を含む)も、「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理行為を円滑に進めるための所有(受託)者とすることができます。この制度を「管理所有(受託)」といいます。</p> <p>ただし、共有(準共有)の「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地」または「共用部分」以外の共有となっている分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)については、管理者(に擬制された理事長(管理会社等を含む)または特定の区分所有者(住戸所有者)を管理所有(受託)者とすることはできません。</p> <p>したがって、団地管理組合では、特定の団地共用部分が管理対象の核となって団地関係が成立する場合があるので、当該管理対象を失わせることになる管理所有の制度はありません。</p> <p>なお、「管理所有(受託)」では、「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理を委ねるという目的のために、対外的な関係において所有(受託)者として登場しますが、共用部分については権利の登記はできませんので、分譲建物(分譲マンションを含む)内では、共有関係のままです。</p> <p>その法的性格は、管理の必要からなされた信託的所有権の移転です。</p>
<p>2 団地関係において準用されない事項。 第 6 条第 2 項及び第 20 条の規定は、前項の場合に準用する。</p> <p>第 6 条(区分所有者の権利義務等)第 2 項:(強行規定) 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し又は改良するため必要な範囲内において、他</p>	<p>第 27 条 2 項の内容 団地関係において準用されません。</p> <p>管理規約(規約)で「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理所有(受託)者と決められた管理者(に擬制された理事長)または特定の区分所有者(住戸所有者)には、その管理のための所有(受託)とされた「共用部分」あるいは「一部共用部分」に</p>

<p>の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。</p> <p>第 20 条(管理所有者の権限):(絶対的規約事項</p> <p>① 第 11 条第 2 項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員(一部共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができる。</p> <p>第 11 条(共用部分の共有関係)第 2 項(絶対的規約事項①): 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第 27 条第 1 項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。</p> <p>第 27 条第 1 項:(絶対的規約事項②)</p> <p>管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することがで</p>	<p style="text-align: right;">27 条 2 項</p> <p>ついて、本来の共有者全員のために、その「共用部分」あるいは「一部共用部分」を管理する義務を負います。</p> <p>管理所有(受託)者は、その「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理をする権限を持っていますが、その内容は、「共用部分」あるいは「一部共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)以外の管理行為(第 20 条 1 項)および保存(維持)行為であって、「共用部分」あるいは「一部共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)は、集会(総会)での特別決議がなくては実行することができません。</p> <p>なお、管理規約(規約)で管理所有(受託)者の法定の権限範囲より制限することはできません。</p> <p>また、管理所有(委託)者は、管理に必要な範囲で、他の区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)または管理所有(受託)者の所有ではない「共用部分」あるいは「一部共用部分」の使用を請求することができます。</p> <p>ただし、この場合、他の区分所有者(住戸所有者)が損害を受けたときは、その損害賠償をしなくてはなりません。</p> <p>なお、管理所有(受託)者は、その「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理に要する費用を、その本来の各「共用部分」あるいは「一部共用部分」の共有者に請求することができます。</p>
--	--

<p style="text-align: center;">きる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法第 20 条と同一</p>	<p style="text-align: right;">27条2項</p>
<p style="text-align: center;">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)</p> <p>趣旨</p> <p>管理者(に擬制された理事長)の権利・義務について、区分所有法または規約に定める以外の事項 に関しては、民法等の委任に関する規定に従う事を定めています。</p>	
<p>(委任の規定の準用)</p> <p>第 28 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項①) この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定(民法第 10 節『委任』・商法第 512 条)に従う。</p> <p>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。</p> <p>民法第 644 条(受任者の注意義務) 受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意(第 400 条)をもって、委任事務を処理する義務を負う。</p>	<p>第 28 条の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項) します。</p> <p>管理者(に擬制された理事長)と区分所有者(住戸所有者)との権利義務関係は区分所有法および管理規約(規約)に決められています。</p> <p>それ以外の事項は、民法の委任に対する決め事(民法第 643 条～第 656 条・商法第 512 条等)に従って処理されます。なお、その際の管理者(に擬制された理事長)の権利義務は、個々の区分所有者(住戸所有者)に対して負っているものではなく管理組合(第 3 条の団体)に対して負っているものです。</p> <p>民法第 644 条(受任者が負う善管注意義務)： 受任者(理事又は理事長等)は、委任契約の趣旨に従って、善良な管理者としての注意義務(民法第 400 条)を持って委任事務(「その職務」)を処理しなければならない。</p> <p>善管注意義務・・・ 委任を受けた人の職業、地位、能力等において取引上一般に要求される程度の注意を意味し、比較的高度な注意義務。[職務上知り得た個人情報漏らさない]という</p>

<p>民法第 645 条(受任者による報告) 受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。</p>	<p>28 条-適民法第 644 条 「守秘義務」も含まれます。ただし、専門家ではない管理者(に擬制された理事長)のような場合には、裁判所は、通常人以上の注意義務は求めています。</p> <p>民法第 645 条(受任者が負う報告義務): 受任者(理事又は理事長等)は、委任者(第 3 条の団体)(管理組合)の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了した後は、遅滞なくその経過及び結果を報告しなければならない。</p> <p>①理事会の議事についての公開の必要性 理事会の議事について区分所有者(住戸所有者)に周知することは、管理組合(第 3 条の団体)運営の透明化に寄与し、開かれた民主的なものとするに役立つことになります。 その周知は、理事会が区分所有者(住戸所有者)の信頼の下で選任されている理事によって構成されるので、理事会が区分所有者(住戸所有者)のため、誠実に職務を遂行している事を報告する意味合いを持つことになるとも言える。(「マンション管理の知識」平成 18 年度版より)</p> <p>②管理者は、個別に報告する義務はない 理事会の互選で選ばれる理事長は、理事会の決議により理事会の委任を受けた者ですから、その取り扱う事務に関する報告は特別の事情がない限り、個々の区分所有者(住戸所有者)に対して、個々に報告する義務はなく、したがって、事務処理状況の報告を求めて招集される臨時集会(総会)において報告すれば十</p>
--	---

	<p>28条-適民法第645条 分です(東京地判平4《1992》.5.21)。</p> <p>なお、総会で選ばれた管理者の場合も、管理組合の総意として選ばれている限り、理事長と同様に個別に報告する義務を負わず、集会(総会)において報告すれば十分と考えます。</p> <p>ただし、東京地判平2(1990).5.31の判決では、第34条第3項による少数区分所有者(住戸所有者)による集会(総会)の招集ができることで、「特別の事情」の例外を認めず集会(総会)以外の報告義務を一切否定しています。</p> <p>「特別の事情がない限り」という条件付だとしましたが、裁判では、一般に、「特別の事情」という例外は考えられないとされています。</p> <p>なぜなら、「特別の事情」を配慮しなくても、第34条3項による少数区分所有者(住戸所有者)による集会(総会)の招集・開催ができることで、すなわち、区分所有者(住戸所有者)の頭数と議決権(持分権)の5分の1以上条件で管理者に対して臨時集会(総会)の招集を請求できるし、管理者がその招集を拒否したら、招集を請求した区分所有者(住戸所有者)が単独で臨時集会(総会)を招集・開催できるからということです。</p> <p>なお、裁判で「特別の事情がない限り」とされるのは、よほどのことがない限り、例外は認めないが、万が一にも例外があった場合には、といった一種の逃げ口上のようです。</p> <p>したがって、実質的には、個別の区分所有者(住戸所有者)に対する報告義務は認める必要はないといった意味のようです。</p> <p>この判例に対しては、少数区分所有者(住戸所有者)による集会(総会)の招集・開催の手續</p>
--	---

<p>民法第 646 条(受任者による受取物の引渡し等) 受任者は、委任事務を処理するに当たって受け取った金銭その他の物を委任者に引き渡さなければならない。その収取した果実についても、同様とす</p>	<p style="text-align: right;">28 条-適民法第 645 条</p> <p>が、区分所有者(住戸所有者)らにとって困難な場合も十分予想されるとして、疑問を呈している見解(わかりやすい「マンション判例の解説」第 2 版 p328)があります。</p> <p>③ 会計簿、財産目録、区分所有者(住戸所有者)名簿の閲覧</p> <p>閲覧請求者が区分所有者(住戸所有者)である場合、集会(総会)議事録の閲覧権の問題としては、会計簿、財産目録、区分所有者(住戸所有者)名簿が集会(総会)議事録でない以上、区分所有法 42 条 5 項、33 条 2 項に基づく集会(総会)議事録としての閲覧請求権はありませんが、組合構成員として、28 条等の実質的な委託者たる地位に基づき、それぞれ閲覧権を持っていると考えられます。</p> <p>なぜなら、管理者(に擬制された理事長)や議事録等の書類の保管者は、区分所有者(住戸所有者)全員のためにその職務を行い、書類等を保管している者であり、その関係は、委任・準委任又は寄託に準ずる関係だからです。</p> <p>そこで、管理者(に擬制された理事長)または保管者は、実質的に書類を保管している者ですから、区分所有者(住戸所有者)から報告を求められればこれを報告し、区分所有者(住戸所有者)の閲覧請求があれば、これに応じる職責を負っていると考えられるからです。(マンション管理組合総会運営ハンドブック p399)</p> <p>民法第 646 条(受任者の業務上受け取った物の引渡し義務): 受任者(理事又は理事長等)は、委任事務(「その職務」)を処理するにあたって、金銭その他の物品を受け取っていたときは、それを委任者(第 3 条の</p>
---	---

<p>る。</p> <p>2 受任者は、委任者のために自己の名で取得した権利を委任者に移転しなければならない。</p> <p>民法 647 条(受任者の金銭の消費についての責任) 受任者は、委任者に引き渡すべき金額又はその利益のために用いるべき金額を自己のために消費したときは、その消費した日以降の利息を支払わなければならない。この場合において、なお損害があるときは、その賠償の責任を負う。</p>	<p>28 条-適民法第 646 条 団体(管理組合)に引き渡さなければならない。</p> <p>委任事務(「その職務」)を処理する上で、「果実」を得たときも又、それを委任者(第 3 条の団体(管理組合))に引き渡さなければならない。</p> <p>①果実… 元物から産出される収益物。天然果実と法定果実との別がある。前者には、耕地の穀物、羊の毛等。 後者には、利息・家賃・地代・小作料等があります。</p> <p>2 受任者(理事又は理事長等)が、委任者(第 3 条の団体(管理組合))のために自分の名義で得た権利も、委任者(第 3 条の団体(管理組合))に移転する手続を取って引き渡さなければならない。</p> <p>民法第 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): 受任者(理事又は理事長等)は、委任者(第 3 条の団体(管理組合))に引き渡すべき金額又その利益のために用いるべき金額を自己のために消費したときは、その消費した日以降の利息を支払わなくてはならない。</p> <p>この場合において、なお損害があるときは、その賠償の責任を負う。</p> <p>① 損害賠償を請求をする相手 管理者(に擬制された理事長等)が、管理費を自己の用途に消費した場合、管理組合(第 3 条の団体)として損害賠償責任を追及することになります。</p> <p>各区分所有者(住戸所有者)が個々に管理者</p>
---	---

<p>民法第 648 条(受任者の報酬) 受任者は、特約がなければ、委任者に対して報酬を請求することができない。</p>	<p>28 条-適民法第 647 条 (に擬制された理事長等)に対して損害賠償を請求することはできないというのが判例の立場です。</p> <p>民法第 648 条(受任者の報酬): 受任者(理事又は理事長等)は、特約がなければ、委任者(第 3 条の団体)(管理組合)に対して報酬を請求することができない。</p> <p>① 管理組合(第 3 条の団体)役員に対する報酬について</p> <p>管理組合(第 3 条の団体)の理事または理事長等に定期的に報酬を支払うような場合は、管理規約(規約)などで、その事を決めておくべきです。</p> <p>ただし、この決まりがなければ、「報酬を請求する正当な権利はない」ということであって、業務を依頼して、そのための報酬を支払うことを禁止しているわけではありません。(…注)</p> <p>② 役員報酬に対しては、源泉徴収の手続が原則(インターネット「住宅ねっと相談室」)</p> <p>給与と所得の源泉徴収は、1カ所からの支給の場合で 87,000 円未満は、その必要なし。2カ所目からは、必ず源泉徴収が必要です。この役員報酬以外に給与のない人は、源泉徴収が不要、他に給与所得のある人は、5%の源泉徴収が必要です。</p> <p>ただし、税金を徴収するためのコストが、徴収できる税金より大きくなっては、意味がありません。</p> <p>この部分は税務署の判断、裁量ですから、今後の手続を含め、所轄税務署でご相談すべきでしょう。</p>
---	--

<p>商法 512 条: 商人がその営業の範囲内において他人のために、ある行為をなしたるときは、相当の報酬を請求することができる。</p> <p>民法第 649 条 (受任者による費用の前払請求) 委任事務を処理するについて費用を要するときは、委任者は、受任者の請求により、その前払をしなければならない。</p>	<p>28 条-適民法第 648 条 給与所得は、雇用契約に限定していません。</p> <p>例えば、国等の各種委員会 (審議会、調査会等) の報酬は、給与所得です。管理組合 (第 3 条の団体) の場合、規約に則り、定額で支払うわけですから、給与所得と判断すべきでしょう。</p> <p>商法 512 条: 商人がその営業の範囲内において他人のために、ある行為をなしたるときは、相当の報酬を請求することができる。</p> <p>① 管理会社が管理者の場合の報酬について 商人に対しては、この商法 512 条の条文が民法に優先して適用されるため、管理会社を管理者に選任した場合には、報酬についての決まりがなくても、管理会社は、当然に相当の報酬の請求をすることができます。</p> <p>民法第 649 条 (受任者が前払いを請求する権利): 委任事務を処理するについて費用を要するときは、委任者 (法第 3 条の団体) (管理組合) は、受任者 (理事又は理事長) の請求により、その前払をしなければならない。</p> <p>① 区分所有者 (住戸所有者) の管理費支払は、前払い 管理者 (に擬制された理事長) には、管理費用としての経費の前払い請求権があります。</p>
--	---

したがって、区分所有者(住戸所有者)の管理費支払は、前払いが前提となります。

民法第 650 条(受任者による費用等の償還請求等) 受任者は、委任事務を処理するのに必要と認められる費用を支出したときは、委任者に対し、その費用及び支出の日以後におけるその利息の償還を請求することができる。

2 受任者は、委任事務を処理するのに必要と認められる債務を負担したときは、委任者に対し、自己に代わってその弁済をすることを請求することができる。この場合において、その債務が弁済期にないときは、委任者に対し、相当の担保を供させることができる。

3 受任者は、委任事務を処理するため自己に過失なく損害を受けたときは、委任者に対し、その賠償を請求することができる。

民法第 651 条(委任の解除) 委任は、各当事者がいつでもその解除をすることができる。

2 当事者の一方が相手方に不利な時期に委任の解除をしたときは、その当事者の一方は、相手方の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得

民法第 650 条(受任者が費用の弁償を請求する権利など): 受任者(理事又は理事長等)が委任事務(「その職務」)を処理するにあたって必要な費用を支出したときは、委任者(第 3 条の団体)(管理組合)にその費用及び支出の日以後の弁償を請求することができる。

2 受任者(理事又は理事長等)が、委任事務(「その職務」)を処理するについて必要な債務を負ったときは、委任者(第 3 条の団体)(管理組合)に、その債務を弁済させることができる。

またその債務について、支払期がまだきていないときは、債務金額に相当する担保を、差し出させることができる。

3 受任者(理事又は理事長等)が委任事務(「その職務」)を処理するにあたり、受任者(理事又は理事長等)に過失がないのに損害を受けたときは、委任者(第 3 条の団体)(管理組合)に対してその損害の賠償を請求することができる。

民法第 651 条(委任契約を解除する場合): 委任(契約)は、各当事者(管理組合・管理者)がいつでもその解除(解約)をすることができる。

2 当事者の一方(管理組合あるいは管理者)が相手方(管理組合あるいは管理者)に不利な時期に委任(契約)の解除をしたときは、その当事者の一方は、相

ない事由があったときは、この限りでない。

28条-適民法第651条

手方(管理組合あるいは管理者)の損害を賠償しなければならない。ただし、やむを得ない事由があったときは、この限りでない。

① 役員解任によって生じた損害を賠償とは

管理者に報酬などの決まりがある場合、決められた残期間の報酬を支払うことが損害賠償となりますが、東京地判平 15 (2003). 5.21 の判例で、期間の定めのある有償契約をしていた管理会社との契約期間途中で管理組合(第3条の団体)の解約を有効とし、管理組合(第3条の団体)の損害賠償責任を否定して、本条項の[不利なる時期]とは、その委任の内容の事務処理自体に関して受任者が不利益を被るべき時期とし、不利益な事務処理とは従業員の配置を見直したり従業員を解雇することであり、事務処理とは別の報酬の喪失は含まれないと解されるとした上、本件の解約は不利なる時期の解除に当たらないとしています。

この判例解説において、民法 651 条 2 項の規定の微妙な解釈を介して、管理組合(第3条の団体)の解除の自由を保障し、管理組合(第3条の団体)を保護したことに重要な価値があるとされています(「マンション判例 155」p293)。

なお、この判例があっても、管理者に報酬などの決まりがある場合、決められた残期間の報酬を支払うことが、損害賠償となるとの見解は正しいようです。

判例で管理会社については、管理組合(第3条の団体)の損害賠償責任を否定され

28条-適民法第651条2項

たのは、管理会社にとっては、従業員にこのような管理組合(第3条の団体)の委託業務を行なわせるのが日常的な業務であり、管理組合(第3条の団体)から契約を解除されたからといって、他の管理組合(第3条の団体)からの委託業務がなくなるわけでもなく、契約を解除した管理組合(第3条の団体)の管理会社の担当者は、別の管理組合(第3条の団体)の担当者になればよいだけで、その担当者が損失を受けるわけではないといったことのようにです。

民法第652条(委任の解除の効力) 第620条の規定は、委任について準用する。

第620条(賃貸借の解除の効力): 賃貸借の解除をした場合には、その解除は、将来に向かってのみその効力を生ずる。この場合において、当事者の一方に過失があったときは、その者に対する損害賠償の請求を妨げない。

民法第653条(委任の終了事由) 委任は、次に掲げる事由によって終了する。

一 委任者又は受任者の死亡

二 委任者又は受任者が破産手続

民法第652条(委任契約を解約した場合の効果):

委任契約を解約しても、その効力(ききめ)は、将来に向かって契約の効力(ききめ)がなくなるだけで、過去の権利義務を消滅させるものではない。

民法第653条(委任契約が終了する原因): 委任契約は、次の場合に終了する。

一 委任者(第3条の団体)(管理組合)又は受任者(理事又は理事長等)の死亡

① 商行為の特例

商法第506条(商行為の委任による代理権の消滅事由の特例): 商行為の委任による代理権は、本人の死亡によっては、消滅しない。

二 委任者(第3条の団体)(管理組合)又

<p>開始の決定を受けたこと。</p> <p>三 受任者が後見開始の審判を受けたこと。</p> <p>民法第 654 条(委任の終了後の処分) 委任が終了した場合において、急迫の事情があるときは、受任者又はその相続人若しくは法定代理人は、委任者又はその相続人若しくは法定代理人が委任事務を処理することができるに至るまで、必要な処分をしなければならない。</p> <p>民法第 655 条(委任の終了の對抗要件) 委任の終了事由は、これを相手方に通知したとき、又は相手方がこれを知つ</p>	<p>28 条-適民法第 653 条</p> <p>は受任者(理事又は理事長等)が破産手続開始の決定を受けたとき。</p> <p>② 委任関係が消滅しない場合</p> <p>委任者たる区分所有者(住戸所有者)については、区分所有者(住戸所有者)の一人ないし数人の死亡や破産開始によっては、委任関係が消滅すると考えるべきではなく、上記 1 号、2 号の決まりは、区分所有者(住戸所有者)については適用されないと考えます。(「改訂 区分所有法」p164)</p> <p>三 受任者(理事又は理事長等)が後見開始の審判を受けたとき。</p> <p>③ 委任関係が終了する場合</p> <p>保佐開始の審判あるいは補助開始の審判があった場合も、後見開始の審判があった場合と同様に、委任関係が終了すると解します。(「改訂 区分所有法」p164)</p> <p>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): 委任契約が終了しても、差し迫った事情があるときは、受任者(理事又は理事長等)[受任者(理事又は理事長等)の相続人・受任者(理事又は理事長等)の法定代理人]は、委任者(第 3 条の団体)(管理組合)[委任者(第 3 条の団体)(管理組合)の相続人・委任者(第 3 条の団体)(管理組合)の法定代理人]が委任事務(「その職務」)を自分で処理することができるようになるまでは、必要な事務処理を続けなければならない。</p> <p>民法第 655 条(委任契約の終了を相手方に通知する義務): 委任契約終了の原因が、委任者(第 3 条の団体)(管理組合)又は受</p>
--	---

<p>ていたときでなければ、これをもってその相手方に対抗することができない。</p> <p>民法第 656 条(準委任) この節の規定は、法律行為でない事務の委託について準用す。</p> <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> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1962 年法第 22 条と同一</p>	<p>28 条-適民法第 655 条</p> <p>任者(理事又は理事長等)のどちら側にあるときでも、そのことを契約の相手方に通知しなければ、契約が終了したことをその相手方に主張(対抗)することができない。通知がなくても相手方がそれを知っている場合は、通知した場合と同様に主張することができる。</p> <p>民法第 656 条(法律行為以外の事務を委任する場合): 本節に規定した法律行為の委任の規定は、すべて法律行為以外の事務(業務)の委任についても同じように取り扱う。</p>
<p>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)</p> <p>趣旨</p> <p>管理者(に擬制された理事長)がその職務の範囲内において第三者との間でした行為について、区分所有者(住戸所有者)がその責任に任ずること、および、その責任を分割して負う事を前提とした上で、1 項でその責任の割合を定め、2 項で管理者(に擬制された理事長)のそのような行為によって第三者が区分所有者(住戸所有者)に持っている債権(支払を請求する権利)は、区分所有者(住戸所有者)だけではなく、その特定承継人に対しても行うことができる事を定めています。</p> <p>7 条および 8 条の規定が管理組合(第 3 条の団体)の区分所有者(住戸所有者)に対する債権についての規定なのに対して、本条は、管理組合(第 3 条の団体)の対外的債務についての各区分所有者(住戸所有者)の責任について規定したものです。</p> <p>なお、第 7 条の趣旨でも記しましたが、第 7 条が区分所有者(住戸所有者)間の債権の係る規定であるのに対し、本条は、区分所有者(住戸所有者)と第三者との債務関係についての規定です。</p>	
<p>(区分所有者の責任等)</p> <p>第 29 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適</p>	<p>第 29 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(原則以外は、管理規約《規約》</p>

用(絶対的規約事項②) 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第 14 条に定める割合と同一の割合とする。

ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。

第 14 条(共用部分の持分の割合)(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2(絶対的規約事項②) 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3(絶対的規約事項②) 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4(絶対的規約事項②) 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ② 1983 年法で全文が新設されました。

法律上の存在としての区分所有者団体の対外的な責任の帰属を明確にしました。すなわち、区分所有者

でしか決められない事項)

原則として、「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)、集会(総会)決議の実行、管理規約(規約)で決められた管理行為の実行などで、管理者(に擬制された理事長)が区分所有者(住戸所有者)のためにした第三者(工事請負業者等)との契約等につき区分所有者(住戸所有者)が分担して応じるべきその責任(管理組合の債務)割合は、内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第 14 条 1 項・2 項・3 項)とします。

この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算することになります。

ただし、管理規約(規約)で「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の管理に要する経費につき負担の割合が決められているときは、その割合とします。

すなわち、管理規約(規約)によって管理費、修繕積立金等の名目で区分所有者(住戸所有者)間の負担が決められている場合は、其の負担割合にします。

したがって、管理者(に擬制された理事長)の職務の範囲以外の行為や不法行為については、区分所有者(住戸所有者)は、第三者(工事請負業者等)に対して責任を負いませんが、管理者(に擬制された理事長)が正当な業務を行うに当たって他人に損害を与えた場合には、区分所有者(住戸所

<p>の負う責任の態様をはっきりさせました。</p>	<p style="text-align: right;">29 条 1 項</p> <p>有者)が分担された責任を負います。</p> <p>なお、管理組合(第 3 条の団体)が管理組合法人となった場合は、本条の適用ではなく、管理組合法人の債務についての第 53 条の取り決めに決められた責任を負います。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「行うことができる」とは</p> <p>第三者の区分所有者に対する負担割合請求は、その特定承継人にも請求することができますが任意です。</p>	<p>第 29 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)、集会(総会)決議の実行、管理規約(規約)で決められた管理行為の実行などで、管理者(に擬制された理事長)が区分所有者(住戸所有者)のためにした第三者(工事請負業者等)との契約等につき区分所有者(住戸所有者)がもつ責任は、その者が区分所有者(住戸所有者)でなくなった場合にも免れることはできませんし、区分所有者(住戸所有者)がその責任を果たさないうちに専有部分(住戸)を譲渡(売買等)をした場合、その特定承継人(購入者)も売り渡した者と同じ責任を負わなくてはなりません。</p> <p>すなわち、特定承継人(購入者)が第三者(工事請負業者等)から、管理規約(規約)等で決められた責任分担範囲での請求を受けた場合には、その支払をしなくてはなりません。</p>
<p>第5節 規約及び集会</p>	<p>第5節 管理規約(規約)および集会(総会)</p>
<p>第 30 条(管理規約《規約》で定めることのできる事項)</p> <p>趣旨</p> <p>区分所有者の団体にとって、管理規約(規約)を設定するかどうかは自由です。しかし、今日では、分譲建物(分譲マンションを含む)が居住用なのか営業用なのかを問わず、管理規約(規約)を定めているものが大部分です。</p> <p>実際に分譲建物(分譲マンションを含む)を管理していくためには、特別な場合を除いて、管理規約(規約)の設定は必要不可欠というべきものです。そこで、本条では、管理規約(規約)として定める事項を</p>	

決めました。

このほかに、管理規約(規約)の設定・変更(改正)・廃止(第 31 条)、公正証書による管理規約(規約)の設定(第 32 条)、および管理規約(規約)の保管および閲覧(第 32 条)、について定めてあります。また第 46 条では、管理規約(規約)の効力に関して定めています。

(規約事項)

第 30 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定)(相対的規約事項)第 66 条にて団地関係に準用 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

改正法の変遷

- ① 1983 年法に同じ
- ②1962 年法第 23 条(アンダーライン部分)と同一

1962 年法第 23 条: 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。ただし、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

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。

したがって、区分所有法の決まり通りにすればよいこととなります。

【蛇足 1】

専有部分で規約で定めることができる範囲

「建物」には、専有部分も含まれます。したがって、専有部分について規約で定めることができますが、その管理又は使用に関する全ての事項にわたるのではなく、区分所有者間において占有部分の管理又は使用を調整するために必要な事項に限られることが前提で

第 30 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(決め方は、管理規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)

原則として、分譲建物(分譲マンションを含む)またはその共有の敷地または共有の分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)の管理または使用に関する区分所有者(住戸所有者)相互間を調整するため必要な事項は、管理規約(規約)として定めることができます。

既に本法で決められている区分所有者(住戸所有者)等(特定承継人・賃借人等・区分所有者《住戸所有者》ではない管理者を含む)を拘束する決まりには、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしても既に法律で決められている内容と別の決め事とすることはできないとされ、ただし、その既に法律で決められている内容の範囲内での細則は決めてよいとされている事項と、「規約」という形式によらなければならないとされている事項があります。

さらには、本法に何ら個別の規定がない事項も、専用部分(住戸)や区分所有者(住戸所有者)の共有(準共有の権利を含む)に属しない(たとえば分有形式)敷地および附属施設を管理対象とすることを含めて、その「管理」か「使用」のいずれかに関する限りは、本法の趣旨に反しない限りで新たに「規約」で定めることができます。

<p>す。</p> <p>【蛇足 2】</p> <p>「定めることができる」とは</p> <p>強制ではありませんが、規約で定めておくこともできます。</p>	<p style="text-align: right;">30条1項</p> <p>そしてこれらの「規約」は、全て集会(総会)の特別決議によってしか決めることができず、決まれば、区分所有者(住戸所有者)等(特定承継人・賃借人等・区分所有者《住戸所有者》ではない管理者を含む)を拘束する決まりとなります。</p> <p>しかし、分譲建物(分譲マンションを含む)等の「管理または使用」にかかわりのない事、例えば、専有部分(住戸)の売買その他の処分や賃貸を禁止または制限する事を「規約」で決めても、「規約」としての拘束力は生じません。</p> <p>本法で「規約」という形式によらなければ決めることのできないとされている事項は、さらに三つに分けることができます。</p> <p>一つ目は、「規約」で決めることによって初めて区分所有者(住戸所有者)等(特定承継人・賃借人等・区分所有者《住戸所有者》ではない管理者を含む)を拘束できると本法で決めてある事項。</p> <p>二つ目は、本法に原則としての決め事があるが「規約」として本法の決まり事を修正し、または補充することのできると本法で認められている事項。</p> <p>三つ目が、分譲建物(分譲マンションを含む)の管理・使用をより円滑に進めるために予め「規約」(細則を含む)として決めておくこともできるが、集会(総会)によって決議してもよい事項。</p> <p>すなわち、管理規約(規約)は、区分所有者(住戸所有者)の団体(第3条の団体)(管理組合)の最高の自治規範として、管理または使用に関する事項であれば、分譲建物(分譲マンションを含む)を維持管理する上で必要となる事項を極めて広範囲にわたって決めることができます。</p>
--	---

	<p style="text-align: right;">30条1項</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>ただし、これらの事を「規約」として決めるかどうかは区分所有者(住戸所有者)の自由です。</p>
<p>2 団地関係において準用されない事項。(強行規定)(絶対規約事項①) 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る。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ</p> <p>② 1983年法にて、1962年法第24条2項「一部の区分所有者のみの共用に供されるべき共用部分に関する規約の設定、変更又は廃止は、それらの区分所有者のみの書面による合意によってすることができる。」を改正しました。</p> <p>③ 一部共用部分に関する事項を規約で定める場合に、区分所有者全員の規約で定めるか、一部の区分所有者の規約で定めるかの区分が明らかにされるとともに、これを全員の規約で定める場合の特別の要件(第31条第1項)が定められました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「定めることができる」とは</p> <p>強制ではありませんが、規約で定めておくこともできます。</p>	<p>第30条2項の内容 団地関係において準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>イ. 区分所有者(住戸所有者)全員に関係ある事項については、当然に、区分所有者(住戸所有者)全員の管理規約(規約)で決めます。</p> <p>区分所有者(住戸所有者)全員に関係ある事項を一部区分所有者(住戸所有者)の「規約」で決めることはできません。</p> <p>また、ロ. 一部「共用部分」の管理または使用などについて、区分所有者(住戸所有者)全員の利害に関係しない事項でも、区分所有者(住戸所有者)全員の管理規約(規約)で定めることができます。この管理規約(規約)がある場合には、一部「共用部分」の管理は区分所有者(住戸所有者)全員で行います。</p> <p>そして、ハ. 区分所有者(住戸所有者)全員の利害に関係する事項以外の事項(「どの区分所有者《住戸所有者》の利害にもおよそ無関係なもの」という意味ではない。)でかつ、区分所有者(住戸所有者)全員の管理規約(規約)で決められていない事項だけは、それらの一部区分所有者(住戸所有者)だけの集会(総会)において、当該一部共用部分を共用すべき一部の区分所有者(住戸所有者)の団体の「規約」として、定めることができます。</p>

	<p style="text-align: right;">30条2項</p> <p>ただし、一部区分所有者(住戸所有者)が「規約」として決めた事項について、区分所有者(住戸所有者)全員の管理規約(規約)でこれと別の決め事をする事もでき、一部区分所有者(住戸所有者)が「規約」として決めた事項と矛盾する部分については全員の管理規約(規約)が優先します。</p> <p>これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をする事はできません。</p> <p>別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>3 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 前2項(第1項・第2項)に規定する規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。)につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに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、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。</p> <p>前項(第1項): 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。</p> <p>前項(第2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る。</p>	<p>第30条3項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)全員の管理規約(規約)や一部の区分所有者(住戸所有者)の「規約」が、イ. 専有部分(住戸)若しくはロ. 「共用部分」または「分譲建物(分譲マンションを含む)の共有敷地」またはハ. 共有の分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物と附属の建物(これらに関する準共有の権利を含む)につき、著しく衡平を欠いているか否かの判断をするに当たり、以下に列挙されている衡平性の判断要素を総合的に考慮して、「区分所有者(住戸所有者)」間の利害の衡平が図られるように決めなければなりません。</p> <ol style="list-style-type: none"> これらの床面積や容積その他の外形的要素、 専有部分(住戸)と共用部分の位置関係 専有部分(住戸)を商業用や居住用に決める場合等における用途の決め方。 共用部分等の具体的な利用方法並びに頻度 特定の区分所有者(住戸所有者)が共用部分

	<p style="text-align: right;">30条3項</p> <p>を専用使用する権利の設定をうけるなど、その利用について特別の利益を得ている場合には、これに関連して対価が支払われていることが少なくなく、こうした対価の有り無しおよびその多寡について。</p> <p>5. 1. ～4. までの掲げた要素以外の区分所有者(住戸所有者)および分譲建物(分譲マンションを含む)に関する諸々の事情。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、既存の管理規約(規約)や一部の区分所有者(住戸所有者)の「規約」が区分所有者(住戸所有者)間の利害の衡平が図られないものである場合には、各区分所有者(住戸所有者)は管理者(に擬制された理事長)を被告として、当該管理規約(規約)や一部の区分所有者(住戸所有者)の一部「共用部分」についての規約の無効確認の裁判への訴えをすることもできます。</p> <p>さらには、2002年の改正法の附則には、この規定に関する移行経過措置が特に規定されていませんから、改正前に設定されていた規約にも本規定が適用されます。</p> <p>それらの事を証明する責任は、原告たる「区分所有者」(住戸所有者)側にあります。</p>
<p>4 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定)第1項及び第2項の場合には、区分所有者以外の者の権利を害することができない。</p> <p>第1項: 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に</p>	<p>第30条4項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>イ. 区分所有者(住戸所有者)全員の管理規約(規約)またはロ. 一部「共用部分」について一部の区分所有者(住戸所有者)の「規約」で決めた事項</p>

<p>定めるもののほか、規約で定めることができる。</p> <p>第2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る。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>3 項が 4 項に変更され、「前 2 項」が「第 1 項及び第 2 項」に訂正されています。</p> <p>② 1962 年法第 23 条に準じていますが、その規範内容は異なります。</p> <p>③ 区分所有者の全員で、又は一部共用部分について一部の区分所有者で規約を定めるにあたっては、区分所有者以外の者の権利を害することができません。</p> <p>規約は、区分所有者のみの意思によって区分所有者相互間以外の者の事項を定めることはできません(これを定めてもその者に対して効力を及ぼすことはない)から、その者の権利を害することができないのは、当然です。</p> <p>この当然の事を 1962 年法第 23 条但書きにならって確認したものです。</p> <p>1962 年法第 23 条: 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。</p> <p>ただし、区分所有者以外の者の権利を害することができない。</p>	<p style="text-align: right;">30 条 4 項</p> <p>については、それらの「規約」が分譲建物(分譲マンションを含む)全体またはその共有の敷地または附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)の管理または使用に関する区分所有者(住戸所有者)相互間の事項を決めたものですから、当然、区分所有者(住戸所有者)の内部規約の性質をもちますので、原則として区分所有者(住戸所有者)(一部区分所有者《住戸所有者》を含む)全員および包括承継人(相続人)に対してのみ拘束し区分所有者(住戸所有者)(一部区分所有者《住戸所有者》を含む)以外の者(第三者)に対しては、その拘束力はありません。</p> <p>ただし、一定の範囲の第三者(区分所有者《住戸所有者》の特定承継人、占有者、区分所有者《住戸所有者》でない管理者)に対しては、管理規約(規約)の特定の事項の拘束が及ぶ事を当該法律で定めています(第 46 条)。</p>
<p>5 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 規約は、書面又は電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識するこ</p>	<p>第 30 条 5 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p>

<p>とができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして<u>法務省令</u>で定めるものをいう。以下同じ。)により、これを作成しなければならない。</p> <p>区分所有法施行規則第1条(電磁的記録):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「法」という。)第30条第5項に規定する法務省令で定める電磁的記録は、磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものとする。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002年法で電磁的記録の規定の新設に伴い追加新設されました。</p> <p>2002年法により、規約を電磁的記録により作成することを認めることに伴い、従来の書面による方式と併せて、規約の作成方式を定めたものです。</p> <p>② 1962年法では、「規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者全員の書面による合意によってする」とされていましたが、1983年法においては、本法において特に規約の作成方式に関する明文規定は存在しませんでした。書面による事が前提とされていたと思われる(集会の議事録の作成は義務付けられていた)。2002年法本項において明文化されました。</p>	<p style="text-align: right;">30条5項</p> <p>これらの管理規約(規約)は、書面(紙)または磁気(磁気ディスク・フロッピーディスク・光ディスク(CD-ROM)・電子方式(ICカード・ICメモリー)等の電磁的方法のいずれかの方法により作成しなければなりません。</p> <p>いずれの方法によるかは、集会(総会)の決議でも管理規約(規約)で決めておいてもよく、また、これらの決まりがない場合には、管理者(に擬制された理事長)が自由に決めてもよいです。</p> <p>ただ、いずれかの方式を選ばねばならず、両方の方式を採用した場合には、どちらを原本とするかを決めておかなければなりません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第31条(管理規約《規約》の設定、変更《改正》及び廃止の決議必要条件)</p> <p>趣旨</p> <p>管理規約(規約)の設定、変更(改正)、廃止について、議決の要件を定めています。</p>	
<p>(規約の設定、変更及び廃止)</p> <p>第31条 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的強行規定)(両面強行規定)第66条にて団地</p>	<p>第31条1項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事</p>

関係に準用 規約の設定、変更又は廃止は、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によってする。

この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

改正法の変遷

- ① 1983年法に同じ。
- ② 1963年法では、「規約の設定・変更・廃止は、区分所有者全員の合意によってする」とされ、「…の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない」とされていた。

1983年法で全面的に改正され、規約の設定・変更・廃止は、一部の区分所有者の権利を著しく害することがないようにするための配慮をしながら、集会による特別多数決議によってするものとされました。

- ③ 1983年法では、1963年法第24条3項の「規約で別段の定めをすることを妨げない」との規定は削除されています。

したがって、多数決を例えば、3分の2以上とか過半数というように緩和することも、逆に全員の合意によるか、10分の9以上というように厳格にすることも認められません。

また、頭数のみ又は議決権のみの多数決によるものと定めることもできません。

- ④ 1983年改正法施行後は、本条の内容に抵触する規約の定めは無効となる。(附則第9条第2項)

〔蛇足〕

区分所有者全員の承諾が必要な場合もある。

法において、「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾」とされていますが、その中の「一部」は、区分所有者全員の場合もあり得

項)

管理規約(規約)の設定、変更(改正)または廃止は、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以上の多数による集会(総会)の特別決議によってのみすることができます。

しかし、これらの決議成立のための前提条件は、区分所有者(住戸所有者)の頭数と議決権(持分権)の数値の各4分の3以上が必要であり、この定数は、いかなる方法手段でも変更(改正)することは絶対に許されません。

決議の際、不投票、白票、無効票は、反対票として扱われます。

ただし、議決権(持分権)の割合については、管理規約(規約)で異なる決まりとすることは許されています(第32条)ので、区分所有者(住戸所有者)の議決権(持分権)を平等と定めて、区分所有者(住戸所有者)の頭数と一致させることは可能です。

さらに集会(総会)での決議の例外として、販売業者等による公正証書書面による一部管理規約(規約)の設定(第32条)の場合の管理規約(規約)の成立は認められています。

また、集会(総会)を開かずに管理規約(規約)の作成・変更(改正)・廃棄のできる方法として、二つの方法が決められています。一つは、全員一致の確認の下で、規約の作成・変更(改正)・廃棄を行う方法(第45条2項)です。

二つ目は、集会(総会)を開かないで決議する事を全員が承認した時に、規約の作成・変更(改正)・廃棄を議案として決議する方法(第45条1項)です。しかしながら、どんな規約でも規約に決められたとおり有効とされるとは限りません。

ます。

共有敷地の一部を特定の区分所有者に有利な条件で専用使用させることを、建物又は敷地に関する事項として規約で定めることができますが、共有敷地の一部を特定の区分所有者に有利な条件で専用使用させることは、他の区分所有者全員の権利を害することになりますから、法で規定する一部の区分所有者の承諾は、他の区分所有者全員を含めた「全員の承諾」が必要となることとなります。(「新しいマンション法」p107)

「新しいマンション法」 p197 の「権利に特別の影響」との考え方には違和感があります。

「規約では、専有部分の使用方法についても、合理的な範囲で規制することができます。しかし、例えば、「専有部分は専ら住居として使用するものとし、他の用途に供してはならない」というような規制をすることは、所有権に対するきわめて重大な制限ですから、すでに自己の専有部分を営業用に使用している者はもとより、営業用に使用するつもりで購入した者に対しても、「権利に特別の影響」を及ぼすものといわざるを得ないでしょう。したがって、このような規約は、事実上、全員の合意ある場合にのみ設定することが出来るものと考えられます」(「新しいマンション法」 p197)

この記述からは、「全員に特別の影響を与える場合」の具体例が「専有部分は専ら住居として使用するものとし、他の用途に供してはならない」との規約であり、その場合は、全員の承認が必要という主張に通じるようにも思われます。

この考え方は、全員一致ではなく、特別決議で議決できる標準管理規約の規定(規約第 12 条)とも異なり、対象となる影響を与える範囲を使用目的が未確定な「営業用に使用するつもりで購入した者」にまで及ぼしている点を含めて、違和感を感じます。

31 条 1 項

この場合において、管理規約(規約)の設定、変更(改正)または廃止が、一部の特定の区分所有者(住戸所有者)の「権利」に特別の影響(支障)(管理規約(規約)の設定・変更(改正)・廃止の必要性および合理性と、これによって受ける特定の区分所有者(住戸所有者)の不利益とを比較して、特定の区分所有者(住戸所有者)が我慢すべき程度を超える不利益を受けると認められる場合)をおよぼすときは、「権利」に特別の影響(支障)を受ける区分所有者(住戸所有者)全員の承諾が必要となります。この承諾が得られない場合には、管理規約(規約)の設定・変更(改正)・廃止は効果を生じません。

さらに、一部の特定の区分所有者(住戸所有者)の「権利」に特別の影響(支障)を与えていない場合においても、区分所有者(住戸所有者)は専有部分(住戸)についての所有権を有しており、所有権者として専有部分(住戸)を自由に使用処分できるのが原則(民法第 206)なので、その権利をあまりにも不必要に制約するような場合は、規約の条項が公序良俗に反して無効(第 30 条 3 項・民法第 90)とされる場合もあります。

ただし、全ての区分所有者(住戸所有者)が衡平に影響(支障)を受けるときは、区分所有者(住戸所有者)の個々の承諾は必要がありません(参:「基本法コンメンタール」マンション第 3 版 p72)。

管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。

既に設定されている管理規約(規約)で本条に矛盾する方法で決めたものは、その部分につき当然に「規約」としての拘束力を失います。

2 団地関係では準用されていない事項。(強行規定)
 第66条にて団地関係に準用されていない。前条(第30条)第2項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

前条(第30条)第2項(絶対規約事項): 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る。

改正法の変遷

① 1983年法に同じ。

第31条2項の内容 団地関係では準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

原則として、一部共用部分に関する事項が区分所有者(住戸所有者)全員のための管理規約(規約)の中で決められているまたは決められる場合においては、その管理規約(規約)を設定、変更(改正)または廃止しようとする場合には、当該一部共用部分を共用するイ. 区分所有者(住戸所有者)の頭数の4分の1を超える積極的な反対、あるいは、ロ. 議決権(持分権)の4分の1を超える積極的な反対のいずれかがないこと(各4分の3以上の消極的な賛成があること)が必要です。そのことを前提とした上で、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の4分の3以上による多数による集会(総会)での決議が必要です。

また、特定の一部共用部分を共用すべき区分所有者(住戸所有者)の権利に特別の影響(支障)を及ぼすときは、特別の影響(支障)を受ける一部共用部分を共用すべき区分所有者(住戸所有者)全員の承諾を必要とします。この承諾が得られない場合には、管理規約(規約)の設定・変更(改正)・廃止は効果を生じません。

ただし、その影響(支障)が全体に及ぶ場合には、個々の一部共用部分を共用すべき区分所有者(住戸所有者)の承諾は必要がありません。

このことは、公正証書による管理規約(規約)の設定(32条)並びに区分所有者(住戸所有者)全員の書面(紙)または電磁的方法による決議方法に対する合意の基での、区分所有者(住戸所有者)の書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM等の交付による方法)による決議(第45条1項)

	<p style="text-align: right;">31条2項</p> <p>および区分所有者(住戸所有者)全員の書面(紙)または電磁的方法による合意(第45条2項)による管理規約(規約)の設定という例外以外には、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第32条(公正証書による管理規約の設定)</p> <p>趣旨</p> <p>規約は、区分所有者(住戸所有者)相互間の関係を規律するためのものですから、本来、区分所有者(住戸所有者)の意思に基づいて、すなわち集会(総会)の決議によって設定されるべきものです。</p> <p>したがって、原則として、分譲建物(分譲マンションを含む)の分譲業者等があらかじめ管理規約(規約)を設定しておくことは認められません。</p> <p>しかし、例えば分譲建物(分譲マンションを含む)内に管理事務所や集会室がある場合に、それが共用部分となるのか、それとも専有部分(住戸)として分譲業者等に留保されるのかなどについては、あらかじめ分譲前に確定されているほうが区分所有者(住戸所有者)となるべき買受人にとっても好ましく、また、後日のトラブルを防止することにもなります。</p> <p>そこで本条は、規約共用部分、規約敷地、および敷地の権利関係に関する事項に限って、最初に分譲建物(分譲マンションを含む)の全部を所有する一人の者(分譲業者等)が公正証書によって単独で管理規約(規約)を設定する事を認めました。</p>	
<p>(公正証書による規約の設定)</p> <p>第32条 団地の場合は、67条2項で別の規定を定めている。(強行規定) 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、第4条第2項、第5条第1項並びに第22条第1項ただし書及び第2項ただし書(これらの規定を同条第3項において準用する場合を含む。)の規約を設定することができる。</p> <p>第4条(共用部分)第2項(絶対的規約事項①):</p> <p>第1条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これを</p>	<p>第32条の内容 団地関係では準用されていません。団地の場合は、67条2項で別の規定を定めています。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「分譲建物(分譲マンションを含む)」の区分所有権(住戸所有権)は成立したが、その専有部分(住戸)がいまだ個々の区分所有者(住戸所有者)のものになっていない最初の段階で、一人あるいは数人の者が「分譲建物(分譲マンションを含む)」の全部を持っている場合にのみ、規約で共用部分とする部分(規約共用部分)と敷地の権利関係に関する、下記に列記する4つの管理「規約」に限って、公正証書によって単独で設定することができます。</p>

<p>もって第三者に対抗することができない。(規約共用部分を定める規約)</p> <p>第5条(規約による建物の敷地)第1項(絶対規約事項①): 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。(規約敷地を定める規約)</p> <p>第22条(分離処分の禁止)第1項但し書き(絶対規約事項②): ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。(専有部分と敷地利用権を分離して処分できる旨を定める規約)</p> <p>第22条(分離処分の禁止)第2項但し書き(絶対規約事項②): ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。(各専有部分に係る敷地利用権の割合を定める規約)</p> <p>第22条(分離処分の禁止)第3項 前2項(第1項・第2項)の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。</p> <p>前項(第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には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。</p>	<p style="text-align: right;">32条</p> <p>なお、これらの四つの事項は、分譲建物(分譲マンションを含む)の買主にとって定まっていることが望ましい事項でもあります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規約で共用部分とする部分(規約共用部分)を決める「規約」(第4条2項の規約) 2. 分譲建物(分譲マンションを含む)の所在する敷地以外の土地を管理規約(規約)で決められた分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地(規約敷地)とする「規約」(第5条1項の規約) 3. 「専有部分(住戸)」と「敷地利用権(共有敷地持分権)」を別々に処分(売買等)することができる旨の「規約」(第22条1項但し書き《同条3項において修正をして適用する場合を含む》)の管理規約) 4. 「敷地利用権(共有敷地持分権)」の割合を各専有部分(住戸)の床面積の割合と異なる割合にする「規約」。 <p>なお、この「規約」は、公正証書が法律に決められた方法で作成された段階で、成立します。</p> <p>これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、この公正証書による規約の拘束力は、集会(総会)の決議等によって成立した管理規約(規約)と異なることはなく、「分譲建物(分譲マンションを含む)」関係の生じた後には、集会(総会)の決議等の一般の手續に従って変更(改正)または廃止することができます。</p>
--	--

<p>前項(第 2 項): 前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第 14 条第 1 項から第 3 項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1983 年法で全文が新設された。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「設定することができる」とは 設定することも可能です。したがって設定しなくても良いです。任意です。</p>	<p style="text-align: right;">32 条</p>
<p>第 33 条(管理規約《規約》の保管及び閲覧)</p> <p>趣旨</p> <p>管理規約(規約)は、区分所有者(住戸所有者)の団体(第 3 条の団体)(管理組合)の基本文書であり、その規定は、区分所有者(住戸所有者)のみならず区分所有者(住戸所有者)以外の利害関係人にも影響を及ぼします。</p> <p>従って、管理規約(規約)を定める文書については、第 1 に、その保管(規約原本の保管)が確実にされなければならない、第 2 に、区分所有者(住戸所有者)およびそれ以外の利害関係人の閲覧に供されなければならない。</p> <p>そこで、本条は、管理規約(規約)について、1 項でその保管者を定め、2 項で閲覧請求について定め、3 項で保管場所の掲示について定めています。</p>	
<p>(規約の保管及び閲覧)第 33 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定)(相対的規約事項) 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>第 33 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(決め方は、管理組合法人規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>管理規約(細則を含む)(規約)原本は、管理者(に擬制された理事長等)がいるときは常に管理者(に擬制された理事長等)が保管していなければならない。</p>

<p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1962 年法において「規約は、管理者又は区分所有者若しくはその代理人で建物を使用しているものの一人が保管しなければならない(第 1 項)。前項の規定により規約を保管すべき区分所有者又はその代理人は、区分所有者の過半数で定める(第 2 項)」とされていたものを改正しました。</p> <p>③ 1962 年法によって規約の保管者と定められた者は、管理者がいないときは 1983 年改正法の施行後も依然として保管者とされますが、管理者があるときは、同法施行後は、管理者が保管者となります。</p> <p>1962 年法第 26 条: 規約は、管理者又は区分所有者若しくはその代理人で建物を使用しているものの一人が保管しなければならない</p> <p>2 前項の規定により規約を保管すべき区分所有者又はその代理人は、区分所有者の過半数で定める</p>	<p style="text-align: right;">33 条 1 項</p> <p>ただし、管理者(に擬制された理事長等)を置いていないとき、あるいは、辞めさせるなどして管理者(に擬制された理事長等)がいないときは、区分所有者(住戸所有者)またはその代理人で、「分譲建物(分譲マンションを含む)」を使用している者の中から、管理規約(細則を含む)(規約)原本を保管する者を管理規約(細則を含む)(規約)または集会(総会)の普通決議によって、選ばなければなりません。</p> <p>この規約(細則を含む)保管義務に違反した場合には、管理者(に擬制された理事長等)に限って、金銭罰が適用(第 71 条 2 号)されます。</p> <p>したがって、管理者(に擬制された理事長等)以外の規約(細則を含む)原本保管者が、その保管義務に違反しても過料に処せられることはありません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令((区分所有法施行規則第 2 条))で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)を拒んではならない。</p> <p>前項: 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければ</p>	<p>第 33 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>前項の決まりにより管理規約(細則を含む)(規約)を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、その請求が閲覧請求権の濫用と認められるなどの正当な理由がない限り、管理規約(細則を含む)(規約)の閲覧を拒むことはできません。</p> <p>管理規約(細則を含む)(規約)が磁気(磁気ディスク・フロッピーディスク)・光ディスク(CD-ROM)電子方式(IC カード・IC メモリー)等の電磁的方法のいずれかの方法で作成されているときは、記録され</p>

<p>ならない。</p> <p>区分所有法施行規則第2条: 法第33条第2項に規定する法務省令で定める方法は、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示する方法とする。</p> <p>閲覧・・・調査のため本や書類をみること。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 括弧書きは2002年改正法により追加</p> <p>② 1983年法改正において、「正当な理由がある場合を除いて」の文言が追加されました。</p> <p>1962年法第26条3項: 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、規約の閲覧を拒んではならない。</p>	<p style="text-align: right;">33条2項</p> <p>た情報の内容をプリンターで紙面に打ち出したものかコンピューターの映像面に表示する方法により、管理規約(細則を含む)(規約)の保管場所で閲覧させることとなります。</p> <p>なお、この管理規約(細則を含む)(規約)の閲覧は、本来は、管理者(に擬制された理事長)および管理規約(細則を含む)(規約)または集会(総会)で選ばれた特定の区分所有者(住戸所有者)等の保管者が行うべきですので、マンション管理業者が行う場合には、管理規約(規約)等においてその根拠が示されている必要があり、あくまで管理者(に擬制された理事長等)に代わって保管しているという意味で、お互いのために、管理契約等を通じて「保管してもらっていること」を明らかにしておく必要があります。管理規約(細則を含む)(規約)閲覧を閲覧請求権の濫用と認められるなどの正当な理由なしに拒んだときは、金銭罰が適用(第71条2号)されます。</p> <p>管理規約(細則を含む)(規約)閲覧についての金銭罰の決まりは、管理規約(細則を含む)(規約)または集会(総会)の普通決議によって管理規約(細則を含む)(規約)を保管する者として選ばれた者に対しても適用(第71条2号)されます。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>3 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p>	<p>第33条3項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理規約(細則を含む)(規約)保管者は、区分所有者(住戸所有者)およびそれ以外の利害関係人</p>

<p>② 1983 年改正法によって新設</p>	<p style="text-align: right;">33 条 3 項</p> <p>が容易に閲覧することができるように、その保管場所をあらかじめ決め、かつ、その保管場所を第 3 者にも見やすい分譲建物(分譲マンションを含む)内の場所に掲示しなければなりません。これを怠った場合の金銭罰はありません。</p> <p>なお、各区分所有者(住戸所有者)に保管場所を通知までする必要はありません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第 34 条(集会(総会)の招集)</p> <p>趣旨</p> <p>集会(総会)は、区分所有者(住戸所有者)の団体(第 3 条の団体)(管理組合)の最高意思決定機関です。分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理に関する事項は、原則として、すべて集会(総会)の決議によって決定されます。</p> <p>区分所有法では、本条から 45 条までに集会(総会)に関する規定を置いています。本条は、そのうち、集会(総会)の招集に関して定めます。</p> <p>本条に定める招集手続に従わない集会(総会)が招集され、その集会(総会)において決議がされた場合には、その決議は無効となります。</p> <p>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</p> <p>招集・・・ 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、天皇が予備役等在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。</p>	
<p>(集会の招集)</p> <p>第 34 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用</p> <p>集会は、管理者が招集する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>②1983 年法で新設されました。</p>	<p>第 34 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>管理者((に擬制された理事長)が選ばれているときは、集会(総会)および臨時集会(総会)は、管理者((に擬制された理事長)が招集できます。</p> <p>また、管理者((に擬制された理事長)は、いつでも臨時集会(総会)を招集することができ、その回数</p>

	<p style="text-align: right;">34 条 1 項</p> <p>に制限はありません。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 管理者は、少なくとも毎年 1 回集会を招集しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>②1983 年法で新設されました。</p>	<p>第 34 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>管理者(に擬制された理事長)は、少なくとも毎年 1 回一定の時期に集会(総会)を招集しなければなりません。</p> <p>ただし、管理者(に擬制された理事長)が選ばれていないときは、年 1 回の集会(総会)を招集することは義務付けられてはいません。</p> <p>なお、管理者(に擬制された理事長)が毎年一定の時期に招集する集会(総会)において、管理者(に擬制された理事長)が何をしなくてはならないかについては、第 43 条にて定められています。</p>
<p>3 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項①) 区分所有者の 5 分の 1 以上で議決権の 5 分の 1 以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減することができる。</p> <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ます。決議事項に限定されていないことに注意が必要です。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1983 年法で定数が 4 分の 1 以上 1 から 5 分の 1 以上に改正されました。</p> <p>1962 年法では、「管理者又は区分所有者の 4 分の 1 以上で議決権の 4 分の 1 以上を有するものは、集会を招集できる」と規定して、管理者と一定数以上の区分所有者(区分所有者の 4 分の 1 以上で議決権の 4 分の 1 以</p>	<p>第 34 条 3 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)の頭数の 5 分の 1 以上で議決権(持分権)の 5 分の 1 以上を持っている者が、管理者(に擬制された理事長)に対して、集会(総会)を招集するよう請求することができます。</p> <p>この請求をするときは、集会(総会)で何を決議しまたは討議するか、すなわち、集会(総会)の目的を示さなければなりません。</p> <p>なお、管理規約(規約)で決めた場合だけ、この「5 分の 1 以上」という数値は換える事ができ、イ. 両者の「5 分の 1」という割合を減らすことができるし、また、ロ. 「区分所有者(住戸所有者)」の頭数の 5 分の 1 のみ或いは議決権(持分権)の 5 分の 1 のみで十分とすることもできます。</p> <p>ただし、これらの定数を引き上げることは絶対にできません。</p>

<p>上を有する者)とを集会の招集権者として並存させています。</p> <p>しかし、1983年法では、区分所有者は当然に団体を構成するものとし、管理者をその団体の事務執行者と位置づけたことから、本条は、管理者を集会の第一次的招集者とし(1項)、かつ、招集を管理者に義務づけました(2項)。すなわち、管理者が選任されているときは、一定数以上の区分所有者が集会の招集を欲する場合であっても、管理者に集会の招集を請求し、管理者をして招集の手続をとらせるものとし(3項)。</p> <p>集会招集の請求を受けたにもかかわらず管理者が集会を招集しない場合及び管理者が存しない場合に限って、一定数以上の区分所有者(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)で集会を招集することができるものとし(4項、5項)。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「減ずることができる」とは</p> <p>定数は規約でなら、任意で減ずることができます。強制ではありません。</p>	<p style="text-align: right;">34条3項</p>
<p>4 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用 前項の規定による請求がされた場合において、2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。</p> <p>会日…集会の日</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p> <p>② 1983年法で新設される。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「招集することができる」とは</p> <p>招集できるようになります。ということではありません。</p>	<p>第34条4項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>区分所有者(住戸所有者)の頭数の5分の1以上で、かつ、議決権(持分権)の5分の1以上を持っている者による集会(総会)を招集する請求があったときは、管理者(に擬制された理事長)は、遅滞なく招集の手続をとるべきですが、その手続をとらないとき、すなわち、管理者(に擬制された理事長)がその請求の日から2週間以内にその請求の日から4週間以内の日を会日とする招集通知を発(発信)しない場合には、招集を請求した『5分の1』以上の区分所有者(住戸所有者)(ただし、この定数を減ずる旨の管理規約《規約》があるときは、其の管理規約《規約》で定められた一定数以上の区分所有者《住</p>

	<p style="text-align: right;">34条4項</p> <p>戸所有者》)が、連名で直接に集会(総会)の招集通知を発(発信)し、集会(総会)を招集することができます。この規定は、法人についても適用されま す。</p>
<p>5 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項①) 管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で、議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができます。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。</p> <p>管理者がないとき…管理者が選任されていないとき、及び管理者が欠けているときを言います。</p> <p>※ 団地管理組合において各棟が一括管理対象の場合の、各棟は「管理者がない」場合に相当します。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p> <p>②1983年法で新設されました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「招集することができる」とは 招集してもしなくても良い。招集することが強制ではないということです。</p>	<p>第34条5項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>管理者(に擬制された理事長)が選ばれていないとき、あるいは、管理者(に擬制された理事長)が選ばれていてもたまたま事故等で欠けているような場合には、区分所有者(住戸所有者)の頭数の5分の1以上で、かつ、議決権(持分権)の5分の1以上を持っている者が、集会(総会)を招集することができます。</p> <p>この場合も、これらの定数を引き上げることは、いかなる方法でも絶対にできませんが、管理規約(規約)で決めた場合だけ、定数を引き上げる以外に、いかなる要件の変更(改正)もでき、イ. 両者の「5分の1」という割合を減らすことができるし、また、ロ. 「区分所有者(住戸所有者)」の頭数の5分の1のみ或いは議決権(持分権)の5分の1のみで十分とすることもできます。</p>
<p>第35条(集会《総会》招集の方法)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は、集会(総会)の招集の通知について規定します。すなわち、本条1項で招集通知の発信時期、2項で専有部分(住戸)の共有者に対する通知、3項で通知場所、4項で掲示による通知、5項で議案の要領の通知について、それぞれ規定しています。</p> <p>集会(総会)の招集権者は、本条に定める手続に従って通知を発(発信)しなければなりません。</p>	
<p>(招集の通知)</p> <p>第35条 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項②) 集会の招集の通知は、会</p>	<p>第35条1項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)</p>

<p>日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しななければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>伸縮・・・(期間の)延長又は短縮</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1983 年法で改正されました。</p> <p>1962 年法では、「集会を招集するには、会日より少なくとも5日前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に通知しなければならない。」とされていましたが、1983 年法では、「5日前」を「一週間前」に、「通知しなければ」を「発しななければならない」に変更されました。</p> <p>1962 年法第 28 条: 集会を招集するには、会日より少なくとも5日前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に通知しなければならない。</p> <p>ただし、その日数は、規約で増減することができる。</p> <p>「伸縮することができる」とは</p> <p>規約でなら伸縮することができます。伸縮するかどうかは任意です。</p>	<p style="text-align: right;">35 条 1 項</p> <p>原則として、集会(総会)の招集の通知は、招集日より少なくとも1週間前に、集会(総会)の日時・場所の他、集会(総会)で討議ないし決議する項目(議題)を示して、各区分所有者(住戸所有者)に知らせ(発《発信》)しなければなりません。</p> <p>この知らせは、必ずしも書面(紙)で行う必要はなく、口頭や電話でも足ります。ただし後日のトラブル防止のため、書面(紙)による知らせにしておくべきでしょう。</p> <p>なお、この招集の通知は原則として 1 週間前に知らせ(発《発信》)さえしていればよく、期日までに相手方に届いていることまでは求められていません。</p> <p>「1 週間の期間」の期間は管理規約(規約)で伸ばすことも短縮することもできます。</p> <p>ただし、短縮する場合は、集会(総会)の招集日前までには必ず到達するであろう必要日数の範囲内で行う必要があるとされています。</p> <p>この伸縮する日数は集会(総会)決議で決めることはできず、規約で明記されなくてはならず、伸縮する場合に、ただ単に「伸ばせる」或いは「短縮できる」とだけ定めることは許されません。</p> <p>管理規約(規約)でその伸縮する日数が具体的に決められていなければ、原則どおりの 1 週間が日数となります。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第 40 条の規定により定められた議決権を行使すべき者(その者がいないときは、共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>前項: 集会の招集の通知は、会日より少</p>	<p>第 35 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>専有部分(住戸)が</p> <p>イ. 数人の共有関係になっているときの集会(総会)の招集の通知は、議決権(表決権)を行使する者として管理者(に擬制された理事長)に知らされて</p>

<p>なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>第40条(議決権行使者の指定)(強行規定): 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。</p> <p>足りる…①数量などが必要だけある。十分である。④間に合う。役に立つ。(広辞苑第四版)</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p> <p>② 1983年法で追加新設されました。</p> <p>第1項の改正による新設</p>	<p style="text-align: right;">35条2項</p> <p>いる者に発(発信)するだけでよく、他の共有者に対して発(発信)する必要はありません。</p> <p>ロ. 共有者間で議決権(表決権)を行使すべき者が決められていない場合には、招集者が勝手に選択して共有者のいずれか一人に発(発信)すればよいのです。</p> <p>ハ. 共有者が議決権(表決権)を行使すべき者を決めていても、これをあらかじめ管理者(に擬制された理事長)に知らせていない場合は、招集者が勝手に選択して共有者のいずれか一人に発(発信)すればよいのです。</p>
<p>3 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用 第1項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p> <p>第1項: 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p> <p>② 1983年法で追加新設されました。</p> <p>第1項の改正による新設</p>	<p>第35条3項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>集会(総会)の招集の通知先は、イ. 区分所有者(住戸所有者)が管理者(に擬制された理事長等)に対して通知を受けるべき場所を知らせたときはその場所に、ロ. これを知らせていなかつたときはその区分所有者(住戸所有者)が自分の専有部分(住戸)に居住していないことが明らかであっても、現時点での区分所有者(住戸所有者)の持っている分譲建物(分譲マンションを含む)の専有部分(住戸)に宛てて発(発信)すればよいのです。</p> <p>区分所有者(住戸所有者)が管理者(に擬制された理事長等)に対して通知を受ける場所を知らせなかつた場合に、区分所有者(住戸所有者)が「分譲建物(分譲マンションを含む)」外の実際に居住する住所が判っているときは、その実際に居住している場所に宛てて発(発信)するのは認められます。ただし、義務ではありません。</p>

	<p style="text-align: right;">35条3項</p> <p>これらの通知が発(発信)されたときは、通知が延着してもまたは現実に区分所有者(住戸所有者)に通知が届いていなくても、招集の通知は法律に則って正しく通知がなされた事とみなされます。</p>
<p>4 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項①) 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第1項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。</p> <p>第1項: 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p> <p>② 1983年法で追加新設されました。</p> <p>第1項の改正による新設</p>	<p>第35条4項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>イ.「分譲建物(分譲マンションを含む)」内に住所を持っている区分所有者(住戸所有者)または口. 集会(総会)の招集の通知を受けるべき場所を知らせない区分所有者(住戸所有者)に対する集会(総会)の招集の通知を「分譲建物(分譲マンションを含む)」内の見やすい場所に掲示してすることは、管理規約(規約)に決められているときにだけできます。この場合には、集会(総会)の招集の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなされます。</p> <p>ただし、集会(総会)の招集通知を掲示で行う方法は、管理規約(規約)で決められていなければ無効です。</p> <p>なお、この方法は、「分譲建物(分譲マンションを含む)」内に住所を持っている区分所有者(住戸所有者)と管理者(に擬制された理事長等)に通知場所を知らせていない区分所有者(住戸所有者)に対する通知に限られます。</p> <p>したがって、「分譲建物(分譲マンションを含む)」外に居住しておりその通知場所を管理者(に擬制された理事長等)に知らせている区分所有者(住戸所有者)に対しては、この管理規約(規約)の決まりがあっても、個別に通知をしなくてはなりません。このような場合でも掲示で足りるという管理規約</p>

	<p style="text-align: right;">35条4項</p> <p>(規約)を決めても無効です。</p> <p>なお、管理者(に擬制された理事長等)に通知場所を知らせていない区分所有者(住戸所有者)に対しては、その者の分譲建物(分譲マンションを含む)内の住所に通知すればよく、現にその者の居住する場所を探し出してまでして通知する必要はありません。</p>
<p>5 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第 17 条第1項、第 31 条第1項、第 61 条第5項、第 62 条第1項、第 68 条第1項又は第 69 条第7項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>第1項: 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>第 17 条(共用部分の変更)第1項(片面強行規定): 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)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決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。</p> <p>第 31 条(規約の設定、変更及び廃止)第1項(絶対的強行規定): 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数に</p>	<p>第 35 条 5 項の内容 団地関係の一部読み替えて適用します。(強行規定とみなす…注)</p> <p>集会(総会)招集の通知をする場合において、会議の議案が以下に掲げるような特別決議については、その重要性にかんがみて、「区分所有者(住戸所有者)」が、議案の内容まで検討した後に審議に入り、集会(総会)の場において討論した上で賛否の意思を表示できるようにするだけでなく、集会(総会)に出席しない区分所有者(住戸所有者)も書面(議決権行使書)によって議決権(表決権)行使ができるようになっていなければなりません。</p> <p>そのためには議案だけではなく、事前に賛否の検討が可能な程度に議案の具体的内容を明らかにした、その決議内容についての原案を要約した要領をも通知しなければなりません。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.「共用部分の変更」(第 17 条1項)・「共有部分の変更」(第 21 条) 2.「管理組合(第3条の団体)(法人)規約の設定、変更(改正)及び廃止」(第 31 条1項) 3.「分譲建物(分譲マンションを含む)の大規模一部滅失の場合の復旧」(第 61 条 5 項) 4.「建替え決議」(第 62 条1項) 5.「団地管理組合(第 65 条の団体)(法人)の規約の設定、変更(改正)および廃止」(第 68 条1項)

よる集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

第 61 条(建物の一部が滅失した場合の復旧等)

第5項(片面強行規定): 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

第 62 条(建替え決議)第1項(片面強行規定):

集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

第 68 条(規約の設定の特例)第1項(強行規定):

次の物につき第 66 条において準用する第 30 条第1項の規約を定めるには、第1号に掲げる土地又は附属施設にあっては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の4分の3以上でその持分の4分の3以上を有するものの同意第2号に掲げる建物にあってはその全部につきそれぞ

6.団地内複数号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え承認決議(第69条7項)

7.団地内単一建物の建替え承認決議(第69条1項)

8.団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議(第70条1項)

この場合において、決議内容についての議案原案を要約した要領を通知しないで招集された集会(総会)決議は無効です。

なお、この議案の要領の通知が必要な8つの決議事項は、いずれも特別決議事項ですが、同じ特別決議事項であっても、次に掲げるものについては、議案自体が会議の目的事項であるために決議内容についての議案原案を要約した要領をも通知する必要はありません。

イ. 管理組合法人になること(第47条1項)。

ロ. 管理組合法人の解散(第55条2項)。

ハ. 専有部分(住戸)一時使用禁止の裁判所への訴え(第58条2項)

ニ. 区分所有権(住戸所有権)の競売の裁判所への訴え(第59条2項)

ホ. 占有者(賃借人等)等に対する空け渡しの裁判所への訴え(第60条2項)

さらに、集会(総会)において本項所載の事項について討議はするが、決議をする事を予定していない場合には、議題だけを示せば足り、議題の要領まで通知する必要はありません。

れ第 34 条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議があることを要する。

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。)が当該団地内の一部の建物の所有者(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又は附属施設(専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。)
2. 当該団地内の専有部分のある建物(号棟分譲建物)

第 69 条(団地内の建物の建替え承認決議)第7

項(強行規定): 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物(号棟分譲建物)であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第 62 条第1項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該2以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者(区分所有者に限る。)の前項に規定する合意があつたものとみなす。

改正法の変遷

- ① 2002 年法で一部訂正。

<p>2002 年法での「第 69 条」の新設に伴い「第 69 条(団地内の建物の建替え承認決議)第 7 項」の条文が追加されました。</p> <p>② 1983 年法で追加新設されました。第 1 項の改正による新設</p>	<p>35 条 5 項</p>
<p>第 36 条(集会《総会》招集手続の省略)</p> <p>趣旨</p> <p>区分所有法は、区分所有者(住戸所有者)の団体の最高の意思決定機関としての集会(総会)に関して、34 条で招集権者について定め、35 条で招集通知について定めています。</p> <p>集会(総会)招集に関するこれらの原則規定に対して、本条は、区分所有者(住戸所有者)全員の同意があるときは、招集手続を経ないで集会(総会)を開くことができる事を規定します。</p>	
<p>(招集手続の省略)</p> <p>第 36 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1983 年法で全文新設されました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「開くことができる」とは 「開くことも可能です」ということです。</p>	<p>第 36 条の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>日時・場所が示されている集会(総会)の招集については、区分所有者(住戸所有者)全員の同意があり、全員の出席が確認できるとき(集会《総会》開催の同意さえあればよとの異論あり)は、1 週間前の通知といった招集手続を省略して集会(総会)を招集することができます。</p> <p>したがって、この場合は、通知事項の有り無しによる決議事項の制限はありません。</p> <p>当該集会(総会)においては、区分所有者(住戸所有者)全員が出席(集会《総会》開催の同意さえあればよとの異論あり)していることが前提ですから、集会(総会)で決議することのできる事項は、招集前にあらかじめ通知された事項に限定されません。</p> <p>ただし、この規定は、区分所有者(住戸所有者)全員の同意があり、全員の出席が確認できるとき(異論あり)だけ集会(総会)の招集についての手続を省略する規定であり、決議要件を変更(改正)あるいは省略する規定ではありません。</p>

したがって、欠席者がいることは考慮されていません。欠席者が生じた時には、この集会(総会)は効力を生じません。(異論あり)

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

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

集会(総会)の招集に当たっては、会議の目的たる事項が各区分所有者(住戸所有者)に事前に通知されるのが原則です。事前の通知によって、各区分所有者(住戸所有者)は、当該事項について十分に検討した上で集会(総会)に臨むことができ、また、自己と反対の意見を持っている者に対して説得することも容易になります。

逆に、会議の目的たる事項が事前に知らされていない場合には、集会(総会)において当該事項について十分な討議ができず、そのような状況において決議がなされることは望ましくありません。また、集会(総会)に出席しなかった者にとっては、当該事項について何ら知らされないまま、その者を除外して決議がなされる事になります。

このような不都合を回避するために、本条 1 項では、35 条の規定に従ってあらかじめ通知した事項についてのみ決議をすることができることとしました。

但し、2 項で、他方で、分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理を円滑に行うためには、集会(総会)においては柔軟且つ迅速な決議をするべきだとする意見もあり得ることから、区分所有法で特別決議事項と定められている事項を除いて管理規約(規約)で別の定めをすることを妨げないとししました。

(決議事項の制限)

第 37 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 集会においては、第 35 条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。

第 35 条(招集の通知)(絶対的規約事項②): 集会の招集の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発

第 37 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。

原則として、集会(総会)においては、招集の通知(第 35 条)にあらかじめ通知した議案についてのみ決議をことができ、通知にされていない事項については、集会(総会)で決議をすることはできません。通知がない事項について決議されても、其の決議は無効です。

ただし、議長の選出、集会(総会)に提出された

<p>しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第 40 条の定により定められた議決権を行使すべき者(その者が不在ときは、共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>3 第1項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。</p> <p>この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p> <p>4(絶対的規約事項①) 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けべき場所を通知しない区分所有者に対する第1項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。</p> <p>この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。</p> <p>5 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第17条第1項、第31条第1項、第61条第5項、第62条第1項、第68条第1項又は第69条第7項に規定する</p>	<p style="text-align: right;">37条1項</p> <p>資料を調査する者の選出等の管理組合運営に関する事項のほか、延期・続行については通知にされていなくても決議できます(現代会社法入門 p140)。</p> <p>なお、延会・継続会については、改めて招集通知を出す必要があると思われます。そして、開催日時については、規約での最短日時の決まりがあればその日時によることが出来ます。</p> <p>なお、あらかじめ通知されていない事項でも、集会(総会)において討議することは許されます。</p>
--	--

<p>決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>②1962 年法のただし書きが削除されました</p> <p>〔蛇足〕</p> <p>「決議することができる」とは あらかじめ通知した事項なら決議できます。</p>	<p>37 条 1 項</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項②) 前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>前項(第 1 項):集会においては、第 35 条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。</p> <p>決議・・・多数決によってつくられた意思表示</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>②1983 年法で改正されました。</p> <p>第 1 項、第 2 項については、1962 年法において、規約により別段の定めをすることを無制限に認めていたものを、1982 年法で、特別決議事項については規約で別段の定めをすることができないものとしたため、招集通知に記載されていない特別決議事項の決議をすることはできないことになりました。</p> <p>1962 年法第 29 条: 集会においては、前条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。ただし、規約で別段の定めがあるときは、この限りではない。</p>	<p>第 37 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>議案の普通決議事項に限っての決議方法については、第 1 項と異なる自由な規定を管理規約(規約)で設けることもできます。</p> <p>すなわち、「あらかじめ通知した議案でなくても決議することができる」と決めることもできます。</p> <p>もちろん、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各 4 分の 3 以上の多数および各 5 分の 4 以上の多数による集会(総会)の決議(特別決議)によって行わなくてはならない特定の事項(第 35 条 5 項参照)については、事前の通知のないものは決議することはできません。</p> <p>なお、管理規約(規約)で独自に特別決議事項とした議案についてはこの制約は受けません。</p>
<p>3 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用 前</p>	<p>第 37 条 3 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読</p>

<p>2項(第1項・第2項)の規定は、前条(第36条)の規定による集会には適用しない。</p> <p>前2項(第1項): 集会においては、第35条の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる。</p> <p>前2項(第2項): 前項の規定は、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>前条(第36条)(招集手続の省略)(強行規定): 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p> <p>② 1983年法で追加新設</p> <p>区分所有者全員の同意による招集手続の省略を認める第36条の新設に伴い、1983年法で追加新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">37条3項</p> <p>み替えて適用します。</p> <p>区分所有者(住戸所有者)全員の同意により招集手続を経ないで集会(総会)を開く場合には、そもそも本条の前提とする通知がなされていないのですから、区分所有者(住戸所有者)にあらかじめ通知された議案以外のいかなる議案についても決議することができます。</p>
<p>第38条(議決権《持分権》の割合)</p> <p>趣旨</p> <p>区分所有法は、集会(総会)での決議を区分所有者(住戸所有者)の頭数の多数決および議決権(持分権)の多数決によって決するものとしています。本条は、議決権(持分権)が原則として共用部分共有持分の割合による事を定めます。</p>	
<p>(議決権)</p> <p>第38条 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項①) 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条に定める割合による。</p> <p>第14条(共用部分の持分の割合)(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その</p>	<p>第38条の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>原則として、各区分所有者(住戸所有者)の議決権(持分権)は、内側計算による各住戸の床面積割合(第14条1項・2項・3項)によります。</p> <p>この場合に、床面積のある一部「共用部分」</p>

有する専有部分の床面積の割合による。

2(絶対的規約事項②) 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3(絶対的規約事項②) 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投射面積による。

4(絶対的規約事項②) 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

があるときは、その床面積をその共有者の持っている専有部分(住戸)床面積で配分して専有部分(住戸)の床面積に加算します。

そして、この面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投射面積によります。

ただし、管理規約(規約)によってだけ、別の決め事を設けることができ、専有部分(住戸)の床面積がほぼ同じのような場合には、『各区分所有者(住戸所有者)の持っている専有部分(住戸)1戸につき各1個の議決権(表決権)とする』といった決め方もできます。

また、管理規約(規約)で『専有部分(住戸)の床面積計算は、壁芯計算によるものとする』とすることもできます。

改正法の変遷

- ① 1983年法に同じ。
- ② 1962年法第30条と同内容の規定

第39条(集会《総会》の議事)

趣旨

集会(総会)は、区分所有者(住戸所有者)の団体(第3条の団体)(管理組合)の最高の意思決定機関であり、分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理に関する事項については、原則として集会(総会)の決議で決めます。

集会(総会)の決議は多数決によってなされ、決議に反対した区分所有者(住戸所有者)も決議に従わなければなりません。

区分所有法では、当該規定中に特別定数(4分の3以上または5分の4以上)を定めているもの(特別決議事項)と、当該規定には集会(総会)の決議で決する旨のみを定めその定数について特に定めていないもの(普通決議事項)とがあります。

本条1項は、普通決議について、管理規約(規約)に別の定めがない限り、区分所有者(住戸所有者)

の頭数および議決権(持分権)の各過半数で決する旨を規定しました。

議決権(表決権)は、区分所有者(住戸所有者)本人が集会(総会)に出席して行使するのが原則ですが、本条 2 項は、集会(総会)に出席せずに書面(議決権行使書)で議決権(表決権)を行使すること、および代理人によって議決権(表決権)を行使することを認めました。

2002 年改正法によって、区分所有者(住戸所有者)は、管理規約(規約)または集会(総会)の決議により、書面(議決権行使書)による議決権(表決権)の行使に代えて電磁的方法によって議決権(表決権)が行使できるようになりました。そのことを 3 項に規定しています。

(議事)

第 39 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(絶対的規約事項①) 集会の議事は、この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する。(法人でも規約でのみ定める事を認め、集会で決することができない)

改正法の変遷

① 1983 年法に同じ。

② 1983 年法で改正されました。

1962 年法では、管理者の選任・解任を除いて、「集会の議事は、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める」と規定していました。

これに対して、1983 年法では、法律の規定によって直接に議決要件を定めたため、「この法律又は規約に別段の定めがない限り」と表記を改めました。

1962 年法第 31 条: 集会の議事は、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する。

メモ

「区分所有者及び議決権の各過半数で決する」で使われている「議決権」の意味は、14 条 1 項の「その持分は、その有する専有部分の床面積の割合」とされている「持分」を表しています。

第 39 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)

原則として、『特別決議事項』以外の事項(以後「普通決議事項」と記述する)の集会(総会)の議事は、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および全議決権(持分権)の各過半数の多数決で決めます。

しかし、普通決議事項に関しては、管理規約(規約)によってだけ、別の決め事を設けることができ、全区分所有者(住戸所有者)の頭数または議決権(持分権)のどちらか一方のみの多数決とすることや、決議事項によりその要件を加重または軽減するといったこともできます。

軽減の例としては、集会(総会)の成立要件(定足数)を全区分所有者(住戸所有者)の頭数の半数の出席(あるいは、議決権《持分権》総数の半数を持っている区分所有者《住戸所有者》の出席)と決めた上で、『集会(総会)の議事は、出席区分所有者(住戸所有者)の頭数(あるいは、出席区分所有者《住戸所有者》の持っている議決権《持分権》)の過半数で決する』とするような場合があります(標準管理規約第 47 条 1 項・2 項)。この場合には、結局、区分所有者(住戸所有者)総数(あるいは議決権《持分権》総数)の 4 分の 1 を超える多数の賛成で普通決議が成立するこ

	<p style="text-align: right;">39条1項</p> <p>とになりますが、このような決議要件の決め方も許されます。</p> <p>なお、この場合の区分所有者(住戸所有者)の頭数の計算は、一人で多数の専有部分(住戸)を持っている場合であっても一人として計算し、逆に、多人数で一戸の専有部分(住戸)を共有している場合は、その多人数を合わせて一人として計算(第40条)することになります。</p> <p>また、普通決議事項については、管理規約(規約)で決めておかなければ、『理事会で決定する』といった、集会(総会)の決議以外の方法で決するものとする事も可能(第37条2項)です。</p> <p>ただし、管理者(に擬制された理事長)が裁判を進める権利や管理規約(規約)等の保管者または法人の代表理事や共同代表については管理規約(細則を含む)(規約)で決めておくこともできますが、区分所有者(住戸所有者)や占有者(賃借人等を含む)の義務違反者を第57条2項の裁判にかける事や義務違反者に対する裁判の告発人になること(第57条3項・第58条4項・第59条2項・第60条2項)については、集会(総会)の普通決議を経なくてはなりません。なお、法の規定はありませんが、区分所有者(住戸所有者)を拘束する細則等は、普通決議を経る必要があります。</p>
<p>2 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用 議決権は、書面で又は代理人によって行使することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p> <p>② 1962年法第31条2項と同一</p> <p>【蛇足】</p> <p>「行使することができる」とは</p>	<p>第39条2項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。</p> <p>『特別決議事項』および『普通決議事項』の議決権(表決権)の行使は、集会(総会)に出席せずにイ. 賛成、ロ. 反対、ハ. 棄権、の意思表示を明確にした書面(議決権行使書)を、集会(総会)の招集権者に提出すること(書面投票)でまたは 1.代理人、2.委任状による代理人によってすることがで</p>

<p>書面又は代理人で行使することも可能です。</p> <p>メモ</p> <p>2 項の「議決権」の意味は、議案の表決権を表しています。1 項の「14 条 1 項のその持分は、その有する専有部分の床面積の割合とされている『持分』」とは異なります。</p>	<p style="text-align: right;">39 条 2 項</p> <p>きます。</p> <p>なお、委任状に賛否を明記して代理権を与えまたは書面(議決権行使書)で議決権(表決権)を行使する(書面投票)際には、議案の内容が理解されている必要があるので、議案一般についてもその要領を通知しておくことが適当です。</p> <p>そして、代理人の資格については、特に制限はありません(民法第 102 条)が、管理規約(規約)で『二親等以内の同居者・賃借人等(占有者)の一定の者に限定する』といった制限を設けることは許されます。また、代理できる人数を5人にするといったように、人数を限定することもできます。</p> <p>しかし、代理権は区分所有者(住戸所有者)の権利(民法第 99 条)ですから、集会(総会)決議でも管理規約(規約)でもこれを否定することはできません。</p>
<p>3 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(相対的規約事項) 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法(電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令《区分所有法施行規則第3条》で定めるものをいう。以下同じ。)によって議決権を行使することができる。</p> <p>前項: 議決権は、書面で又は代理人によって行使することができる。</p> <p>区分所有法施行規則第3条: 法第 39 条第 3 項 に規定する法務省令で定める方法は、次に掲げる方法とする。</p> <p>一 送信者の使用に係る電子</p>	<p>第 39 条 3 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(決め方は、管理組合法人規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)は、前項の決まりによる書面(議決権行使書)による議決権(表決権)の行使(書面投票)の代わりに、電磁的方法(電子メールの送信・ホームページへの書き込み・フロッピーディスクや CD-ROM の交付・ファクシミリ等)によっても議決権(表決権)を実施(電子投票)することができます。</p> <p>ただし、この方法による議決権(表決権)の実施(電子投票)については、本人なのだということを確認できる方法を決めるとともに、管理規約(規約)で決めるかまたは集会(総会)の普通決議のいずれかが必要です。</p>

計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織を使用する方法であって、当該電気通信回線を通じて情報が送信され、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報が記録されるもの

二 第 1 条に規定するファイルに情報を記録したものを交付する方法

2 前項各号に掲げる方法は、受信者がファイルへの記録を出力することにより書面を作成することができるものでなければならない。

改正法の変遷

① 2002 年法で追加新設されました。

【蛇足】

「行使することができる」とは

電磁的方法で行使することも可能です。

第 40 条(共有の場合の議決権《表決権》行使者の指定)

趣旨

区分所有者(住戸所有者)は、全員で分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理を行うための団体(第 3 条の団体)(管理組合)を構成しますが、区分所有者(住戸所有者)の頭数を問題とする場合においては、専有部分(住戸)が数人の共有に属するときでも、その共有者全員を区分所有者(住戸所有者)の頭数 1 と数えるべきです。本条は、この事を前提とした上で、専有部分(住戸)が数人の共有に属するときに、共有者が議決権(表決権)を行使する者一人を定める事を規定しています。

(議決権行使者の指定)第 40 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者 1 人を定めなければなら

第 40 条の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

専有部分(住戸)が数人での共有関係にあると

<p>ない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1983 年法で全文新設された。したがって、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権行使者 1 人を定めなければ集会において議決権を行使することはできません。</p>	<p style="text-align: right;">40 条</p> <p>きは、共有者は、議決権(表決権)を行使すべき者を必ず決めなければなりません。</p> <p>したがって、行使する者が決まらない場合は、議決権(表決権)の行使はできない事になります。</p> <p>その際、共有持分が多いか少ないかについて考慮する必要はありません。あくまで共有者間の協議が前提です。</p> <p>共有者が議決権(表決権)を行使する場合には、当該共有者(区分所有者)全員の頭数は 1 と数えられます。議決権(持分権)については、原則として、当該専有部分(住戸)の床面積全部の割合(第 14 条 1 項・2 項・3 項)によります。</p> <p>この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、その床面積をその一部共有部分を持っている専有部分(住戸)面積で配分して専有部分(住戸)の床面積に加算したものによりますので、いずれにしても、共有者の議決権(持分権)がその共有持分の割合によるものではありません。</p> <p>議決権(持分権)の割合以外のことに関しては、管理規約(規約)や、集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第 41 条(集会《総会》の議長)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は、集会(総会)において議長になる者について定めます。</p>	
<p>(議長)</p> <p>第 41 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(相対的規約事項) 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集会を招集した区分所有者の 1 人が議長となる。</p>	<p>第 41 条の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(決め方は、管理組合法人規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>規約に別段の定めがない場合、あるいは、集会(総会)での決議により議長を選ばない限り、集会(総会)の議長は、管理者(に擬制された理事長等)</p>

<p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1962 年法第 32 条と同一</p>	<p style="text-align: right;">41 条</p> <p>または集会(総会)を招集した区分所有者(住戸所有者)の一人が議長となります。</p> <p>いずれにしても、規約の定めや集会(総会)の決議が優先しますが、集会(総会)の決議に基づく選出が最優先になります。</p> <p>したがって、法 34 条 3 項によって、区分所有者(住戸所有者)の頭数の5分の1以上で議決権(持分権)の5分の1以上を有するものが、管理者(に擬制された理事長等)に対する不信などから、会議の目的たる事項を示して、集会(総会)の招集を請求することによって開かれる集会(総会)の議長は、規約に別段の定めがない場合には、集会(総会)での決議で議長を選ばない限り、招集者の管理者(に擬制された理事長等)が議長になってしまいます。</p> <p>また、管理者(に擬制された理事長等)が臨時集会(総会)招集請求に応じなかったような場合の集会(総会)(第 34 条 4 項)や管理者(に擬制された理事長等)がいないときの集会(総会)(第 34 条 5 項)は、規約に別段の定めがない場合、あるいは、集会(総会)での決議で議長を選ばない限り、集会(総会)招集者の区分所有者(住戸所有者)の一人が議長になります。</p>
<p>第 42 条(集会《総会》議事録の作成及び記載事項)</p>	
<p>趣旨</p>	
<p>分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理または使用に関する区分所有者(住戸所有者)間の事項については、原則として管理規約(細則を含む)(規約)および集会(総会)の決議によって定められ、区分所有者(住戸所有者)およびその特定承継人は、これに拘束されます。したがって、管理規約(細則を含む)(規約)だけでなく、集会(総会)の議事についても議事録を作成し、その保管および閲覧が適切になされなければなりません。本条は、議事録作成および記載事項について定める規定です。なお、1 項～4 項までの決まりに違反すると、議長は、20 万円の金銭罰に処せられます。(第 71 条 3 号)</p>	
<p>(議事録)</p>	<p>第 42 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係に一部読</p>

<p>第 42 条 第 66 条にて団地関係に一部読み替えて適用(強行規定) 集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法で議事録の作成方式について「書面又は電磁的記録により」の文言が追加されました。</p> <p>② 1983 年法で改正された。</p> <p>1962 年法では、「集会の議事については、議事録を作成しなくてはならない」とは規定していましたが、その作成者を明示していませんでしたが、1983 年法で議長が議事録の作成者である事が明記されました。</p> <p>1962 年法第 33 条: 集会の議事については、議事録を作成しなくてはならない</p>	<p style="text-align: right;">42 条 1 項</p> <p>読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>集会(総会)の議事については、議長は、議事録の作成責任者として書面(紙)またはフロッピーディスク・CD-ROM 等により、議事録を作成しなければなりません。</p> <p>議長が議事録の作成責任者として議事録を作成せずまたは議事録に記載・記録(フロッピーディスク・CD-ROM 等)すべきことを記載・記録(フロッピーディスク・CD-ROM 等)せず、若しくはウソの記載・記録(フロッピーディスク・CD 等)をしたときは、金銭罰が適用(第 71 条 3 号)されます。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、議長の代理として、議事録の作成のために書記等が選出される場合がありますが、議長は、議事録の作成責任者としての最終責任をおいます。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係に一部読み替えて適用(強行規定) 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し又は記録しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法にて、「議長及び集会に出席した区分所有者の二人がこれに署名押印しなければならない。」の文言を削除し、第 3 項を新設して新たな文言を追加しました。</p> <p>② 1983 年法で改正されました。</p> <p><u>1962 年法では、署名者押印者を議長のみとしていました。</u>1983 年法は、議事録の記載が正確であることを作成者以外の者に確認させるために、集会に出席した</p>	<p>第 42 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係に一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>議事録には、開会日時、議題(議案を含む)、決議内容についての原案、討議の内容、表決の結果、閉会等を経過がわかりうる程度に要約して記載または記録(フロッピーディスク・CD-ROM 等)し、其の記載または記録(フロッピーディスク・CD-ROM 等)に当たっては、区分所有者(住戸所有者)の頭数の総数および総議決権(持分権)数、出席区分所有者(住戸所有者)の頭数の総数および総出席議決権(持分権)数、書面(紙)または電磁的方</p>

<p>区分所有者の2人の署名押印を要することとしました。</p> <p>1962年法第33条2項: 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長がこれに署名押印しなければならぬ。</p>	<p style="text-align: right;">42条2項</p> <p>法による表決権(議決権)の行使があったときはその区分所有者(住戸所有者)の頭数の数および議決権(持分権)数、並びに議案に対する賛成・反対それぞれの区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)数を明示する必要があります。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>3 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 前項の場合において、議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名押印しなければならない。</p> <p>前項: 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し又は記録しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002年法にて新設された</p> <p>② 旧の標準管理規約では、議長の指名する2名の理事となっていました。現在の標準管理規約では、「議長の指名する2名の総会に出席した組員」となっています。なお、出席した組員とは、理事を含むと考えられています。又、理事長が議長になる場合も多く、理事長が理事長印を押すことも認められています。</p> <p>(H.24 マンション管理士試験)</p>	<p>第42条3項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>議事録が作成された場合に、議事録が書面(紙)で作成されているときは、議事録の作成責任者を明らかにし、議事の経過と結果が議事録に正しく記載されている事を証明するために、議長および集会(総会)に出席した区分所有者(住戸所有者)の内の二人(議長が指名してもよい)がこれに自筆で氏名を書いたうえ、捺印しなければなりません。</p> <p>なお、この署名・捺印者は、集会(総会)に出席している代理人でもかまいません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決まりは無効です。</p>
<p>4 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記載された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が行う法務省令(施行規則第4条)で定める署名押印に代わ</p>	<p>第42条4項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>集会(総会)議事録が電磁的記録(フロッピーディスク・CD-ROM等)で作成されているときは、当該記録(フロッピーディスク・CD-ROM等)に記載された</p>

る措置を執らなければならない。

第2項: 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し又は記録しなければならない。

区分所有法施行規則第4条(署名押印に代わる措置): 法第42条第4項に規定する法務省令で定める措置は、電子署名及び認証業務に関する法律(平成12年法律第102号)第2条第1項の電子署名とする。

電子署名及び認証業務に関する法律第2条(定義)

第1項: この法律において「電子署名」とは、電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。)に記録することができる情報について行われる措置であって、次の要件のいずれにも該当するも

42条4項

情報については、議長および集会(総会)に出席した区分所有者(住戸所有者)の内の二人が行う法務省令(施行規則第4条)で定める署名捺印に代わる電子署名の措置をとらなければなりません。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

区分所有法施行規則第4条(署名押印に代わる措置): 法第42条4項に規定する(決めている)法務省令で定める(決める)措置は、電子署名及び認証業務に関する法律(平成12年法律第102号)第2条1項の電子署名とする。

電子署名及び認証業務に関する法律第2条(定義)

第1項: この法律において「電子署名」とは、電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他人の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録であって、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。以下同じ。)に記録することができる情報について行われる措置であって、次の要件のいずれにも該当するものを

<p>のをいう。</p> <p>一 当該情報が当該措置を行った者の作成に係るものであることを示すためのものであること。</p> <p>二 当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法にて事録の電子化に関する事項が追加新設されました。</p>	<p>42 条 4 項一適区分所有法施行規則第4条</p> <p>いう。</p> <p>一 当該情報が当該措置を行った者の作成に係るものであることを示すためのものであること。</p> <p>二 当該情報について改変が行われていないかどうかを確認することができるものであること。</p>
<p>5 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定)(相対的規約事項) 第 33 条の規定は、議事録について準用する。</p> <p>第 33 条(規約の保管及び閲覧)(強行規定)(相対的規約事項): 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。</p> <p>2(強行規定) 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録で作成されていると</p>	<p>第 42 条 5 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項) (決め方は、管理組合法人規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>イ. 議事録は、管理規約(細則を含む)(規約)と同様に、管理者(に擬制された理事長等)が保管しなければなりません。</p> <p>ただし、管理者(に擬制された理事長等)がいないときは、分譲建物(分譲マンションを含む)を使用している区分所有者(住戸所有者)またはその代理人で、管理規約(細則を含む)(規約)または集会(総会)の普通決議によって指名された者が、議事録を保管しなければなりません。</p> <p>管理者(に擬制された理事長等)がこの保管義務に違反した場合に限って、金銭罰が適用(第 71 条 1 号)されます。</p>

<p>きは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)を拒んではならない。</p> <p>3(強行規定) 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 実質について 1983 年法に同じ。</p> <p>② 実質について 1962 年法第 33 条 3 項と同一</p>	<p style="text-align: right;">42 条 5 項</p> <p>したがって、管理者(に擬制された理事長等)がいない場合の保管者が保管義務を怠っても金銭罰はありません。</p> <p>これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>ロ. 議事録を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、管理規約(細則を含む)(規約)と同様に、閲覧請求権の濫用と認められるなどの正当な理由がない限り、議事録の閲覧を拒むことはできません。</p> <p>議事録が電磁的記録(フロッピーディスク・CD-ROM 等)で作成されているときは、記録された情報の内容を紙面またはコンピューター画面に表示する方法により、管理規約(規約)の保管場所で閲覧させることとなります。</p> <p>管理者(に擬制された理事長等)が閲覧を閲覧請求権の濫用と認められるなどの正当な理由なしに拒んだときは、金銭罰が適用(第 71 条 2 号)されます。</p> <p>ただし、管理規約(細則を含む)(規約)の場合と違い、管理者(に擬制された理事長等)がいない場合の議事録の保管者が閲覧を拒んでも金銭罰は適用されません(第 71 条 2 号)。</p> <p>これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>ハ. 議事録は、管理規約(細則を含む)(規約)と同様に、区分所有者(住戸所有者)およびそれ以外の利害関係人が容易に閲覧することができるよ</p>
--	--

	<p style="text-align: right;">42条5項</p> <p>うに、その保管場所をあらかじめ決め、かつ、その保管場所を分譲建物(分譲マンションを含む)内の見やすい場所に掲示しなければなりません。ただし、これを怠った場合の金銭罰はありません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第43条(管理者の集会《総会》での業務内容の報告義務)</p> <p>趣旨</p> <p>区分所有者(住戸所有者)は、全員で分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理を行うため団体(第3条の団体)(管理組合)を構成し、集会(総会)を開いて管理に関する事項を決定し、管理規約(規約)を定めることができますが、集会(総会)の決議を実行し、管理規約(規約)で定めた行為をする権利を持っていて義務を負うのは、管理者(に擬制された理事長等)です。管理者(に擬制された理事長等)は、その職務に関して、区分所有者(住戸所有者)を代理します。</p> <p>本条は、このような権限と責任を持っている管理者(に擬制された理事長等)に対して、集会(総会)において毎年1回一定の時期にその業務内容の報告を行う事を義務付けた規定です。</p>	
<p>(事務の報告)</p> <p>第43条 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p> <p>② 1983年法で改正されました。</p> <p>1962年法では、「管理者は、毎年1回一定の時期に、区分所有者に対し、その事務に関する報告をしなければならない」とだけ定めており、必ずしも集会においてその報告をする必要はありませんでした。</p> <p>1962年法第19条: 管理者は、毎年1回一定の時期に、区分所有者に対し、その事務に関する報告をしなければならない。</p>	<p>第43条の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(集会《総会》で行わなくてはならない事項)</p> <p>管理者(に擬制された理事長等)は、毎年1回定期的開かれる集会(総会)において、区分所有者(住戸所有者)に「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)・集会(総会)決議の実行・管理規約(規約)で決められている管理者(に擬制された理事長等)の業務に関する報告をし、区分所有者(住戸所有者)がこれに対して質問等をする事によって管理者(に擬制された理事長等)の業務に対する監督をよりよくすることができるようにしなくてはなりません。</p> <p>したがって、区分所有者(住戸所有者)に対して回</p>

	<p style="text-align: right;">43 条</p> <p>覧などによる書面(紙)で報告をするだけで、集会(総会)を招集しないという方法を取ることは許されません。なお、集会(総会)の欠席者を配慮して、集会(総会)の通知のときの通知事項に内に、管理者(に擬制された理事長等)の業務の報告の要領をも加えるべきです。</p> <p>管理者(に擬制された理事長等)が業務を報告するための定期集会(総会)を区分所有者(住戸所有者)の請求のありなしに関わらず管理者(に擬制された理事長等)自ら進んで招集しなかったりまたはウソの報告をした場合は、金銭罰が適用(第71条4号)されます。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第 44 条(賃借人等《占有者》が集会《総会》に出席して意見を述べる権利)</p> <p>趣旨</p> <p>区分所有法においては、区分所有者(住戸所有者)以外の専有部分(住戸)の占有者(賃借人等を含む)も、分譲建物(分譲マンションを含む)の管理または使用に関して共同の利益に反する行為をしてはならず、また、分譲建物(分譲マンションを含む)、敷地、附属施設の使用方法について、区部所有者(住戸所有者)が管理規約(規約)または集会(総会)の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います。</p> <p>そのため、本条は、区分所有者(住戸所有者)の承諾を得て専有部分(住戸)を占有する者(賃借人等)は、利害関係を持っている事項について集会(総会)で意見を述べるができるものとししました。</p> <p>すなわち、賃借人等(占有者)には、本条の限度での集会(総会)の議事への関与が認められます。</p>	
<p>(占有者の意見陳述権)</p> <p>第 44 条 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べるができる。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>第 44 条 1 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>イ. 専有部分(住戸)の賃借人、ロ. 正当に、専有部分(住戸)をタダで借りている者(イ.・ロ. 併せて、賃借人等《占有者》と記述)が、直接義務を負うことになる「分譲建物(分譲マンションを含む)」およびその</p>

<p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1983 年法で全文新設されました。</p> <p>1983 年法で、6 条 1 項、3 項、第 46 条 2 項、57 条 4 項、60 条で占有者に対する規定が新設されたことに伴って新設されました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「述べることができる」とは</p> <p>権利として意見を述べることを「できる」ということです。権利を行使するかどうかは本人の自由。</p>	<p style="text-align: right;">44 条 1 項</p> <p>共有の敷地または管理組合の管理対象となっている範囲の共有の分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)の使用 방법에限って(分譲建物《分譲マンションを含む》)の使用方法についての管理規約《規約》の設定・変更《改正》・廃止の決議をする場合を含む)集会(総会)の討議・決議をする場合は、賃借人等(占有者)は、集会(総会)に出席して意見を述べるすることができます。ただし、決議に参加することはできません。</p> <p>なお、専有部分(住戸)の使用について正当な権利を持たない占有者(賃借人等を含む)は、これらの権利は保障されません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。</p> <p>別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>2 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 前項に規定する場合には、集会を招集する者は、第 35 条の規定により招集の通知を発した後遅滞なく、集会の日時、場所及び会議の目的たる事項を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。</p> <p>前項: 区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができる。</p> <p>第 35 条(招集の通知)(絶対規約事項②): 集会の招集の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に、会議の目的たる</p>	<p>第 44 条 2 項の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>賃借人等(占有者)が直接義務を負うことになる「分譲建物(分譲マンションを含む)」またはその共有の敷地若しくは分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)の使用 방법에限っての利害関係を持っている事に関して(分譲建物《分譲マンションを含む》)の使用方法についての管理規約《規約》の設定・変更《改正》・廃止の決議をする場合を含む)は、賃借人等(占有者)には、集会(総会)出席権と意見を述べる権利が認められていますので、その権利を保障するために、集会(総会)を招集す</p>

<p>事項を示して、各区分所有者に発しなければならぬ。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>2 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第40条の規定により定められた議決権を行使すべき者(その者がいないときは、共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>3 第1項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p> <p>4(絶対規約事項①) 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けべき場所を通知しない区分所有者に対する第1項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。</p> <p>5 第1項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第17条第1項、第31条第1項、第61条第5項、第62条第1項、第68条第1項又は第69条第7項に規定する決議事項であるときは、その議案</p>	<p style="text-align: right;">44条2項</p> <p>る者は、招集の通知を発(発信)(第35条)するまでには、すなわち、通知を発(発信)する前でも、同時でもよいから、</p> <p>イ. 集会(総会)の日時、場所および会議の議題(議案を含む)を、当該議題(議案を含む)には賃借人等(占有者)の意見を述べるのできる権利がある事を明らかにして、「分譲建物(分譲マンションを含む)」内の見やすい場所に掲示しなければなりません。</p> <p>この掲示は、</p> <p>ロ. 区分所有者(住戸所有者)に対する通知が掲示によってなされた場合は、その掲示をもって賃借人等(占有者)への掲示を兼ねることができます。したがって、賃借人等(占有者)に対して個別に通知を発(発信)する必要はありません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、この手続に違反があつてなされた決議は、区分所有者(住戸所有者)のみを拘束し、賃借人等(占有者)を直接には拘束できず、賃借人等(占有者)に対しては、貸主の区分所有者(住戸所有者)を通してしか、その効果を及ぼせないこととなります。</p>
--	---

<p>の要領をも通知しなければなら ない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法に同じ。</p> <p>② 1983 年法で全文新設されました。</p> <p>1983 年法で、6 条 1 項、3 項、第 46 条 2 項、57 条 4 項、60 条で占有者に対する規定が新設されたことに伴って新設されました。</p>	<p>44 条 2 項</p>
<p>第 45 条(集会(総会)を招集しないでの書面(紙)又は電磁的方法での決議方法および合意)趣旨</p> <p>分譲建物(分譲マンションを含む)等の管理または使用等に関する事項については、区分所有者(住戸所有者)が集会(総会)を招集して意見交換ないし討議した上で、決議したり管理規約(規約)を定めたりすることが区分所有法の原則です。</p> <p>しかし、区分所有者(住戸所有者)の数が少なく全員に異議がないことが明らかな場合等においては、あえて集会(総会)を招集して決議するまでもないと考えられることから、旧規定 45 条 1 項においては「区分所有者(住戸所有者)全員の合意があったときは、集会(総会)の決議があったものとみなす」とされていました。同規定は、1962 年法で設けられ、1983 年法に引き継がれ、さらに修正のうえ本条 2 項に引き継がれました。</p> <p>本条 1 項は、これをさらに押し進め、区分所有者(住戸所有者)全員の合意を要しない方法として、区分所有者(住戸所有者)全員の承諾があるときは、集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法により普通決議または特別決議がおこなえるものとなりました。なお、本条の書面(紙)または電磁的方法による決議は、集会(総会)の決議に代わるものであり、集会(総会)を招集した上で、その議決権(表決権)行使を書面(紙)または電磁的方法で行う制度(第 39 条 2 項、3 項)とは異なります。</p> <p>また、本条 1 項で定める「書面(紙)または電磁的方法による決議」と本条 2 項で定める「区分所有者(住戸所有者)全員の書面(紙)または電磁的方法による合意」とは異なります。</p> <p>1 項は、一定の事項につき集会(総会)を招集しないで「書面(紙)または電磁的方法による決議」(普通決議または特別多数決議)を行うことについて、あらかじめ区分所有者(住戸所有者)全員の承諾を得る必要があるのに対して、</p> <p>2 項は、このような手続を経なくても、一定の事項につき「区分所有者(住戸所有者)全員の書面(紙)または電磁的方法による合意」(全員一致)が得られれば「書面(紙)または電磁的方法による決議」があったものとみなすものです。</p> <p>本条の 1 項、3 項および 5 項の規定は、2002 年改正法により新設されたものです。2 項および 4 項の規定は、これらの規定の新設に伴い 1983 年法の規定 1 項および 2 項に修正を加えたもので</p>	

す。

(書面又は電磁的方法による決議) 第 66 条にて
団地関係に準用

第 45 条(書面決議) 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令(区分所有法施行規則第 5 条)で定めるところによらなければならない。

区分所有法施行規則第 5 条(電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾):

集会を招集する者は、法第 45 条第 1 項の規定により電磁的方法による決議をしようとするときは、あらかじめ、区分所有者に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

2 前項の電磁的方法の種類及び内容は、次に掲げる事項とする。

- 一 第 3 条第 1 項各号に規定する電磁的方法のうち、送信者が使用するもの
- 二 ファイルへの記録の方式

※ファイル:フロッピーディスク、CD-ROM、IC カードなどで調整するファイル

第 45 条 1 項(書面決議)の内容 第 66 条にて団地関係
に一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方
ややり方は許されない事項)

あらかじめ、区分所有者(住戸所有者)全員の承諾があるときに限って、この法律または管理規約(規約)により集会(総会)において決議すべきとされているすべての事項について、決議が必要な事項が発生したら、その都度、集会(総会)を招集せずにいきなり書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)により普通決議または特別決議が行えます。

区分所有者(住戸所有者)全員の承諾が必要なのは、書面(紙)または電磁的方法による決議方法の採用についてであって、決議自体は多数決によって成立します。すなわち、集会(総会)での意見交換をしないで、書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)による決議をする方式を採用することについて区分所有者(住戸所有者)全員からの承諾書(合意書)をとり、その上で、決議の内容については改めて区分所有者(住戸所有者)が書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)により決議をする事を意味します。

ただし、電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)によって決議することについての区分所有者(住戸所有者)の承諾について

<p>3 第 1 項の規定による承諾を得た集会を招集する者は、区分所有者の全部又は一部から書面又は電磁的方法により電磁的方法による決議を拒む旨の申出があったときは、<u>法第 45 条第 1 項</u>に規定する決議を電磁的方法によってしてはならない。</p> <p>ただし、当該申出をしたすべての区分所有者が再び第一項の規定による承諾をした場合は、この限りでない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法にて新設されました</p> <p>区分所有者全員の承諾があるときは、集会を開催せずに書面又は電磁的方法により普通決議又は特別決議が行えるものとなりました。</p> <p>② 2002 年法で新設された第 1 項は、一定の事項につき集会を開催しないで「書面又は電磁的方法による決議」を行うことについてあらかじめ区分所有者全員の承諾を得る必要があるのに対し、1983 年法第 1 項及び 2002 年法第 2 項は、2002 年法第 1 項のような手続を経なくても、一定の事項に付き「区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意」(全員一致)が得られれば「書面又は電磁的方法による決議」があったものとみなすものです。</p>	<p style="text-align: right;">45 条 1 項</p> <p>は、あらかじめ、区分所有者(住戸所有者)に対し、集会(総会)招集者が用いるコンピューターの種類および扱える記録の方式を示し、書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)による全員の承諾書(合意書)を得なければなりません。</p> <p>決議をする具体的な方法としては、区分所有者(住戸所有者)全員の承諾を得た後に、集会(総会)を招集すべき者が各区分所有者(住戸所有者)に決議すべき事項を通知して、各区分所有者(住戸所有者)が議長のもとに賛否等を記した書面(紙)の提出・電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)等の手段が考えられます。</p> <p>なお、電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)の採用については、区分所有者(住戸所有者)の一人からでも電磁的方法による決議を拒む旨の申出があったときは、電磁的方法による決議をしてはなりません。</p> <p>ただし、当該申出をしたすべての区分所有者(住戸所有者)が拒む旨を撤回した場合には、電磁的方法による決議をすることができます。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をする事はできません。別の決め事をしても、その決め事は無効です。</p>
<p>2(書面決議制度) 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項につ</p>	<p>第 45 条 2 項(全員合意書面決議制度)の内容 第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p>

<p>いては、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法第1項に電磁的方法による修正を加えました。</p> <p>② 1983年法第1項は、1963年法第34条と同一</p>	<p style="text-align: right;">45条2項</p> <p>この法律または管理規約(規約)により集会(総会)において決議すべきものとされた全ての事項について、集会(総会)での意見交換をしないで、最終的に、区分所有者(住戸所有者)の書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM等の交付による方法)による全員の一致があつたときに限って、すなわち、区分所有者(住戸所有者)個々の書面(紙)ないしは電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM等の交付による方法)による意思表示で、決議内容についての全員一致の合意があつたときに限って、それらの事項については、正当な決議があつたものとみなされます。</p> <p>前項の決議方法の決め事と同様に全区分所有者(住戸所有者)の意思表示の仕方に違いはありませんが、提案された決議事項が、全区分所有者(住戸所有者)の同意書面等が揃ったときのみ成立する決議です。</p> <p>なお、電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM等の交付による方法)の採用については、区分所有者(住戸所有者)の一部からでも電磁的方法による決議を拒む旨の申出があつたときは、電磁的方法による決議をしてはなりません。</p> <p>ただし、当該申出をしたすべての区分所有者(住戸所有者)が拒む旨を撤回した場合には、電磁的方法による決議をすることができます。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をする事はできません。別の決め事をして、その決め事</p>
--	--

	45条2項 は無効です。
<p>3 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項についての書面又は電磁的方法による決議は、集会の決議と同一の効力を有する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002年法で追加新設されました。</p>	<p>第45条3項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM等の交付による方法)による普通決議または特別決議』(1項)および、『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM等の交付による方法)によって全員で合意された事項』(2項)については、集会(総会)で決議されたのと同じ効力を持ちます。したがって、管理組合(第3条の団体)の構成員の区分所有者(住戸所有者)全員を拘束します。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>4 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定)(相対的規約事項) 第33条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>第33条(規約の保管及び閲覧)(強行規定)(相対的規約事項): 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理</p>	<p>第45条4項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(決め方は、管理規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM等の交付による方法)による普通決議または特別決議』(第1項)および、『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM</p>

<p>人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。</p> <p>2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)を拒んではならない。</p> <p>3(強行規定) 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。</p> <p>第1項: この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る区分所有者の承諾については、法務省令(区分所有法施行規則第5条)で定めるところによらなければならない。</p> <p>第2項: この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法第2項に修正を加えました。</p>	<p style="text-align: right;">45条4項</p> <p>等の交付による方法)によって全員で全員一致で合意された事項』(2項)により作成される記録の保管および閲覧そして保管場所の掲示については、管理規約(規約)の場合と同じ扱いをしなくてはなりませんし、管理者(に擬制された理事長等)が、この決議の書面(紙)または電磁的記録を保存せずまたは利害関係人からの請求があつた場合、正当に理由が無いのに閲覧を拒否したときには、金銭罰が適用(第71条1号)されます。</p> <p>このことは、管理者(に擬制された理事長等)がこの保管義務に違反した場合に限って、金銭罰が適用(第71条1号)されることも管理規約(規約)の場合と同様です。</p> <p>これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>5 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 集会に関する規定は、書面又は電磁的</p>	<p>第45条5項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方やり方</p>

<p>方法による決議について準用する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法で追加新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">45 条 5 項</p> <p>は許されない事項)</p> <p>『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)による普通決議または特別決議』(1 項)および、『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)によって全員一致で合意された事項』(2 項)については、実際に集まるわけではないことから、集会(総会)に関する「第 34 条から第 42 条」の決まりを、招集の場所が書面(紙)または電磁的記録の送付先に変更したり、審議がないので議長が不要となる等所要の読み替えを行いつつ上記数箇条を適用します。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第 46 条(管理規約《規約》および集会《総会》の決議は包括承継人・特定承継人にも及ぶ)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は、管理規約(規約)および集会(総会)の決議の効力がいかなる者に及ぶかについて定めた規定です。</p> <p>一般に、合意の効力は、当該合意をした当事者およびその包括承継人(相続人)にのみ及ぶのが原則です。この原則からすれば、管理規約(規約)および集会(総会)の決議は、区分所有者(住戸所有者)相互間の事項について区分所有者(住戸所有者)のみの意思によって定めたものですから、区分所有者(住戸所有者)以外の者にはその効力が及ばないことになります。</p> <p>しかし、区分所有者(住戸所有者)の特定承継人は、区分所有権(住戸所有権)を取得すると当然に当該区分所有者(住戸所有者)の団体(第 3 条の団体)(管理組合)の構成員になることから、その団体(第 3 条の団体)(管理組合)の規範たる管理規約(規約)および特定承継の時に効力を持っている既往の集会(総会)決議に拘束されます。本条 1 項は、この事を規定したものです。</p> <p>また、区分所有者(住戸所有者)以外の専有部分(住戸)の占有者(賃借人等を含む)は、区分所有者(住</p>	

戸所有者)の団体(第3条の団体)(管理組合)の構成員ではないですが、分譲建物(分譲マンションを含む)等を占有し使用する以上、その使用方法については管理規約(規約)または集会(総会)の決議で定める規範に従う必要があり、また、賃借人等(占有者)は、区分所有者(住戸所有者)が分譲建物(分譲マンションを含む)等の使用方法について受けている制約に自らも服する事を前提として占有(賃借)していると見るべきですから、この者にも分譲建物(分譲マンションを含む)等の使用方法についての管理規約(規約)または集会(総会)の決議の効力が及ぶと考えるべきです。

このような理由から、本条2項が設けられています。

(規約及び集会の決議の効力)

第46条 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 規約及び集会の決議は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

改正法の変遷

① 1983年法に同じ。

② 1983年法で1962年法を改正しました。

1962年法では、「規約は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。」とだけ規定していましたが、1983年法改正によって3条で区分所有者全員による団体の存在が明らかにされたことから、「規約」だけではなく、その意思決定機関としての集会の決議についても、決議当時の区分所有者のみでなく、その特定承継人も拘束する旨が本条によって明文化されました。

1962年法第25条: 規約は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を有する。

第46条1項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

区分所有者(住戸所有者)や相続、法人の合併等によって区分所有者(住戸所有者)の権利・義務を一括して承継取得した者(包括承継人)は当然として、区分所有者(住戸所有者)の区分所有権(住戸所有権)等の権利・義務を譲渡(売買等)にもとづいて取得した者(特定承継人)は、既に決められていた管理規約(規約)および集会(総会)の決議について、それらの管理規約(規約)および集会(総会)決議されたことを全面的に守る義務を負います。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

2 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用(強行規定) 占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用法につき、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う。

改正法の変遷

① 1983年法に同じ。

第46条2項の内容 第66条にて団地関係の一部読み替えて適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

占有者(賃借人等を含む)は、使用方法に限って、「分譲建物(分譲マンションを含む)」またはその共有の敷地および共有の分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附

<p>② 1983 年法で追加新設されました。</p> <p>区分所有者以外の専有部分の占有者は、区分所有者の団体(3 条)の構成員ではないが、建物等を専有する以上、その使用方法については規約又は集会の決議で定める規範に従う必要があり、また、占有者は、区分所有者が建物等の使用方法について受けている制約に自らも服することを前提として占有している(すなわち、区分所有建物にあつては、占有者は、区分所有が建物等を使用できる範囲でしか占有権限を有しない)と見るべきですから、この者にも建物等の使用方法にての規約又は集会の決議の効力が及ぶと考えるべきです。</p> <p>このような理由から、1983 年改正法によって、本条 2 項が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">46 条 2 項</p> <p>属物(これらに関する準共有の権利を含む)について区分所有者(住戸所有者)が管理規約(規約)または集会(総会)の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います。</p> <p>したがって、区分所有者(住戸所有者)相互間の所有権に関わるもの(住戸、共用部分等の範囲および権利等)や管理に関わるもの(費用の負担、管理者の選任・解任および職務)にはおよびません。</p> <p>このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第6節 管理組合法人 第 6 節の決まりは、全て、第 66 条にて団地関係の一部読み替えて適用改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法で全文が新設されました。</p> <p>コメント</p> <p>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)</p> <p>管理組合が不動産(土地・建物)を購入する場合、まずは管理組合を法人化するのが良いでしょう。管理組合法人が不動産を購入したときは、登記上の所有者を法人名で登記することができるためです。</p> <p>法人化していない管理組合でも不動産を購入することは可能ですが、この場合の所有権の登記は、区分所有者全員を共有者とした登記が必要となり、手続が煩雑で困難となるでしょう。</p> <p>(1) 管理組合法人化・区分所有者総数及び議決権総数の各 4 分の 3 以上(法人化しない場合は不要)</p>	<p>第6節 管理組合法人</p> <p>第 6 節の決まりは、全て、第 66 条にて団地関係に一部読み替えて適用します。</p> <p>法人格取得のメリット</p> <p>1. 「法人成り」した場合には、代表者の個人名義ではなく、管理組合法人名義で権利を取得することができるし、契約締結をすることもできます。</p> <p>すなわち、法人化されていない管理組合(第 3 条の団体)においては、不動産の登記・電話加入権の取得・預金等の行為が〇〇管理組合理事長等の個人名でしかできないのに対して、管理組合法人の場合はすべて管理組合法人名義でできるのです。</p> <p>2. 管理組合法人財産と個人財産の区別が明確化されます。</p> <p>例えば、イ. 金融機関からマンション修繕費に充当する融資を受けるような場合にも、法人格をもっての方が便宜です。(しかし、「便宜です」ということであって、現在は、法人でなくて</p>

<p>(2) 不動産の購入(共用部分の変更)・・・区分所有者総数及び議決権総数の各 4 分の 3 以上</p> <p>(3) 議決権の持ち分割合の変更(規約の変更)・・・区分所有者総数及び議決権総数の各 4 分の 3 以上</p>	<p style="text-align: right;">第6節 管理組合法人</p> <p>も、銀行等等から融資は受けられる)(・・・注)。ロ. 各区分所有者(住戸所有者)から管理費を徴収したり、違反行為を差止め、あるいは損害賠償を請求したりする際に、非法人だと管理組合(第 3 条の団体)理事長の個人名義で対応しなければなりませんので「仲間」としてやりにくいですが、それに比べて法人名義での請求の方がやりやすいといえます。</p> <p>3. 「法人成り(管理組合が法人になった場合)」すると、法人登記がなされ、これによって管理組合法人の存在や代表者、財産状況等の組織内容が公示され、その結果、これと取引する第三者の危惧が取り除かれて、取引の安全をはかることができます。(「別冊法学セミナー基本法コンメンタールマンション法」p90 より)</p> <p>コメント 1</p> <p>要は、法人と権利能力なき社団との違い</p> <p>事実上、不動産の登記名義人になれるかどうかぐらいであろう(「民法 I 第 3 版」)。不動産については、権利能力なき社団を登記名義人とする登記申請は認められず、規約によって財産を代表者名義とする定めがある場合でも、代表者の肩書きを付した代表者名で登記することができず、肩書きのない代表者の個人名義あるいは、当該団体を構成する個人全員の共有名義でしか登記できません。</p> <p>対して、銀行等の預金口座の場合は、法人でなくても、団体名に代表者名を添えて口座を作ることができます。また、権利能力のない社団の管理組合(第 3 条の団体)の場合も、代表者の定めがあれば訴訟行為は団体名でできます(民事訴訟法第 29 条)。(・・・注)</p>
---	---

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持っているに関わらず、法人格のない団体

「権利能力のない社団とというためには、団体として組織をそなえ、そこには多数決の原則が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、しかしてその組織によって代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定しているものでなければならないのです。しかして、このような権利能力のない社団の資産は、構成員に総有的に帰属する。

そして権利能力のない社団は、「権利能力のない」社団でありながら、その代表者によってその社団の名において構成員全体のため権利を取得し、義務を負担するのですが、社団の名において行われるのは、一々全ての構成員の氏名を列挙することの煩を避けるために外ならない。」(最高裁昭 39(1987). 10.15 判決)

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

法人の管理について区分所有法第 6 節の管理組合法人の規定が適用されるが、そのような特別の規定がおかれている事項以外は、区分所有法第 1 章の規定の全てが管理組合法人となった団体が行う建物等の管理事務についても適用される。

換言すれば、区分所有法第 1 章の規定全てがこの法人組織、運営等に関する規定なのであり、6 節の規定は、その特別規定である」(「建物区分所有法の改正」p304)

第 47 条(管理組合法人の成立等)

趣旨

本条は、管理組合法人の設立要件、設立手続、管理組合法人設立前の集会(総会)決議や規約等の同法人成立後の効力、管理組合法人成立後における民法および、本法前節までの規定の適用関係等、管理組合法人に関する基本的事項を定めます。

(成立等)

第 47 条(強行規定) 第3条に規定する団体は、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旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによって法人となる。

第3条(区分所有者の団体)(強行規定): 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。)をこれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

改正法の変遷

①区分所有者の団体(管理組合)の区分所有者の数が30人以上のものに限って、管理組合法人になることができましたが、2002年改正法によって、このような人数要件を撤廃しました。

2(強行規定) 前項の規定による法人は、管理組合法人と称する。

改正法の変遷

① 1983年法に同じ。

第 47 条 1 項の内容 法人の場合は、第 66 条にて「3 条」を「65 条」と読み換えて団地関係に準用しています。**(集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)**

区分所有者(住戸所有者)が二人以上の『管理組合』(第 3 条の団体・法第 65 条の団体)は、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各 4 分の 3 以上の多数による集会(総会)の決議によってだけ法人となることを決めることができ、その際名称も決め、事務所の所在地を事務所の所在地の登記所で登記をすることによって、初めて、「法人」資格を持った『管理組合』となります。

したがって、『管理組合』(第 3 条の団体・法第 65 条の団体)が法人になるには、登記手続だけであって、行政庁の許可を得る必要はなく、設立後に行政庁により監督されることもありません。

第 47 条 2 項の内容 **(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)**

管理組合(第 3 条の団体・法第 65 条の団体)が、「法人」格を登記する際には、「管理組合法人」

	<p style="text-align: right;">47条2項</p> <p>の名称を使わなくてはなりません。『管理組合法人コーポ○○』『○○マンション管理法人』等の例が考えられます。</p>
<p>3(強行規定) この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令(組合等登記令)で定める。</p> <p style="text-align: center;">政令・・・憲法及び法律を実施するために内閣が制定する命令＝施行令</p> <p>組合等登記令第1条(適用範囲): 別表の名称の欄に掲げる法人(以下「組合等」という。)の登記については、他の法令に別段の定めがある場合を除くほか、この政令の定めるところによる。</p> <p>組合等登記令第2条(設立の登記): 組合等の設立の登記は、その主たる事務所の所在地において、設立の認可、出資の払込みその他設立に必要な手続が終了した日から二週間以内にしなければならない。</p> <p>2 前項の登記においては、次に掲げる事項を登記しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 目的及び業務 二 名称 三 事務所 四 代表権を有する者の氏名、住所及び資格 五 存立時期又は解散の事由を定めたときは、その時期又は事 	<p>第47条3項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>この法律に決めてあるもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、『組合等登記令』に基いて登記されなければなりません。もしこれを怠ればその任にある者には金銭罰(第71条5号)がかかります。</p> <p>組合等登記令第1条(適用範囲): 別表の名称の欄に掲げる法人(以下「組合等」という。)の登記については、他の法令に別段の定めがある場合を除くほか、この政令の定めるところによる。</p> <p>組合等登記令第2条(登記事項): 組合等の設立の登記は、その主たる事務所の所在地において、設立の認可、出資の払込みその他設立に必要な手続が終了した日から2週間以内にしなければならない。</p> <p>2 前項の登記においては、次に掲げる事項を登記しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 目的及び業務 二 名称 三 事務所 四 代表権を有する者の氏名、住所及び資格 五 存立時期又は解散の事由を定めたときは、その時期又は理

<p style="text-align: center;">由</p> <p style="text-align: center;">六 別表の登記事項の欄に掲げる 事項</p> <p>組合等登記令第 3 条(変更の登記): 組合等 において前条第二項各号に掲げる 事項に変更が生じたときは、二週間 以内に、その主たる事務所の所在地 において、変更の登記をしなければ ならない。</p> <p>組合等登記令第 7 条(解散の登記): 組合等 が解散したときは、合併及び破産手 続開始の決定による解散の場合を 除き、2 週間以内に、その主たる事 務所の所在地において、解散の登 記をしなければならない。</p> <p>組合等登記令第 10 条(清算終了の登記): 組合等は、清算が終了したときは、 清算終了の日から、2 週間以内に、 主たる事務所の所在地において、清 算終了の登記をしなければならない。 い。</p> <p>組合等登記令第 16 条(設立の登記の申請): 設立の登記は、組合等を代表すべ き者の申請によつてする。 2 設立の登記の申請書には、定款 又は寄附行為及び組合等を代表す べき者の資格を証する書面を添付 しなければならない。</p>	<p style="text-align: center;">47 条 3 項—適組合等登記令第 2 条 由</p> <p style="text-align: center;">コメント</p> <p style="text-align: center;">存立時期又は解散の事由は、区分 所有法第 55 条の決まりがによる。当 該法 26 条 5 項も参照のこと。</p> <p style="text-align: center;">六 別表の登記事項の欄に掲げる 事項</p> <p>組合等登記令第 3 条(変更の登記): 組合等 において前条第二項各号に掲げる事 項に変更が生じたときは、2 週間以 内に、その主たる事務所の所在地に おいて、変更の登記をしなければ ならない。</p> <p>組合等登記令第 7 条(解散の登記): 組合等 が解散したときは、合併及び破産手 続開始の決定による解散の場合を除 き、2 週間以内に、その主たる事務 所の所在地において、解散の登記を しなければならない。</p> <p>組合等登記令第 10 条(清算終了の登記) 組 合等は、清算が終了したときは、清 算終了の日から、2 週間以内に、主 たる事務所の所在地において、清算 終了の登記をしなければならない。</p> <p>組合等登記令第 16 条(設立の登記の申請): 設立の登記は、組合等を代表すべ き者の申請によつてする。 2 設立の登記の申請書には、定款 又は寄附行為及び組合等を代表す べき者の資格を証する書面を添付 しなければならない。</p>
--	--

3 第2条第2項第六号に掲げる事項を登記すべき組合等の設立の登記の申請書には、その事項を証する書面を添付しなければならない。

組合等登記令第19条(解散の登記の申請):

第7条の解散の登記の申請書には、解散の事由の発生を証する書面を添付しなければならない。

組合等登記令第23条(清算終了の登記の申請) 清算終了の登記の申請書には、清算が終了したことを証する書面を添付しなければならない。

組合等登記令第25条(商業登記法の準用):

商業登記法(昭和38年法律第125号)第1条の3から第5条まで、第7条から第15条まで、第17条から第23条の2まで、第24条(第16号を除く。)、第25条から第27条まで、第47条第1項、第48条から第53条まで、第71条第1項、第79条、第82条、第83条及び第132条から第148条までの規定(決まり)は、組合等の登記について準用(修正して適用)する。

この場合において、同法第25条中「訴え」とあるのは「訴え又は官庁に対する請求」と、同条第3項「その本店の所在地を管轄する地方裁判所」とあるのは「その主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所又は官庁」と、同法第48条第2項中「会社法第930条第2項各号」とあるのは「組合等登記令第2条各号」と、同

47条3項一適組合等登記令第16条

3 第2条第2項第六号に掲げる事項を登記すべき組合等の設立の登記の申請書には、その事項を証する書面を添付しなければならない。

組合等登記令第19条(解散の登記の申請):

第7条の解散の登記の申請書には、解散の事由の発生を証する書面(紙)を添付しなければならない。

組合等登記令第23条(清算終了の登記の申請) 清算終了の登記の申請書には、清算が終了したことを証する書面(紙)を添付しなければならない。

組合等登記令第25条(商業登記法の準用):

商業登記法(昭和38年法律第125号)第1条の3から第5条まで、第7条から第15条まで、第17条から第23条の2まで、第24条(第16号を除く。)、第25条から第27条まで、第47条第1項、第48条から第53条まで、第71条第1項、第79条、第82条、第83条及び第132条から第148条までの規定(決まり)は、組合等の登記について準用(修正して適用)する。

この場合において、同法第25条中「訴え」とあるのは「訴え又は官庁に対する請求」と、同条第3項「その本店の所在地を管轄する地方裁判所」とあるのは「その主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所又は官庁」と、同法第48条第2項中「会社法第930条第2項各号」とあるのは「組合等登記令第2条各号」と、同法第

法第 53 条中「新所在地における登記においては」とあるのは「新所在地において組合等登記令第 2 条各号に掲げる事項を登記する場合には」と読み替えるものとする。

商業登記法第 47 条(設立の登記)1 項:
設立の登記は、会社を代表すべき者の申請によってする。

商業登記法第 48 条(支店所在地における登記)2 項: 支店の所在地において会社法第 930 条第 2 項 各号に掲げる事項を登記する場合には、会社成立の年月日並びに支店を設置し又は移転した旨及びその年月日をも登記しなければならない。

商業登記法第 53 条: 新所在地における登記においては、会社成立の年月日並びに本店を移転した旨及びその年月日をも登記しなければならない。

組合等登記令第 26 条(特則)第4項: 管理組合法人又は団地管理組合法人の設立の登記の申請書には、第 16 条第 2 項の規定にかかわらず、次の書面を添付しなければならない。

第 16 条(設立の登記の申請)第 2 項: 設立の

47 条 3 項—適組合等登記令第 25 条
53 条中「新所在地における登記においては」とあるのは「新所在地において組合等登記令第 2 条各号に掲げる事項を登記する場合には」と読み替えるものとする。

商業登記法第 47 条(設立の登記)1 項
設立の登記は、会社を代表すべき者の申請によってする。

① 設立の登記は、理事として選任された者が申請します。

商業登記法第 48 条(支店所在地における登記)2 項: 支店の所在地において会社法第 930 条第 2 項「組合等登記令第 2 条各号」に掲げる事項を登記する場合には、会社成立の年月日並びに支店を設置し又は移転した旨及びその年月日をも登記しなければならない。

商業登記法第 53 条: 新所在地における登記においては「新所在地において組合等登記令第 2 条各号に掲げる事項を登記する場合には」、会社成立の年月日並びに本店を移転した旨及びその年月日をも登記しなければならない。

組合等登記令第 26 条(特則)第4項:

<p>登記の申請書には、定款又は寄附行為及び組合等を代表すべき者の資格を証する書面を添付しなければならない。</p> <p>一 法人となる旨並びにその名称及び事務所を定めた集会の議事録</p> <p>二 第2条第2項第一号に掲げる事項を証する書面</p> <p>第2条第2項第一号: 目的及び業務</p> <p>三 管理組合法人又は団地管理組合法人を代表すべき者の資格を証する書面</p> <p>組合等登記令第26条(特則)第5項: 建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第55条第1項第一号又は第二号の規定による管理組合法人の解散の登記は、登記官が、職権であることができる。</p> <p>第55条第1項第一号: 建物(一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分)の全部の滅失</p> <p>第55条第1項第二号: 建物に専有部分がなくなったこと。</p> <p>附 則 (平成二三年一〇月一四日政令第三一九号) 抄</p> <p>(施行期日)</p> <p>第1条 この政令は、平成24年4月1日から施行する。</p> <p>(組合等登記令の一部改正に伴う経過措置)</p> <p>第3条 この政令の施行の際現に代表権の範</p>	<p>47条3項一適組合等登記令第26条4項</p>
---	----------------------------

<p>困又は制限に関する定めがある特定非営利活動法人は、この政令の施行の日から六月以内に、当該定めに関する事項の登記をしなければならない。</p> <p>別表(第1条、第2条、第6条、第17条、第20条関係)</p> <table border="1" data-bbox="107 426 648 616"> <tr> <td data-bbox="107 426 319 616">管理組合法人 団地管理組合 法人</td> <td data-bbox="319 426 467 616">建物の区分所有等に関する法律</td> <td data-bbox="467 426 648 616">共同代表の定めがあるときは、その定め</td> </tr> </table>	管理組合法人 団地管理組合 法人	建物の区分所有等に関する法律	共同代表の定めがあるときは、その定め	<p>47条3項—適組合等登記令第26条5項</p>
管理組合法人 団地管理組合 法人	建物の区分所有等に関する法律	共同代表の定めがあるときは、その定め		
<p>4(強行規定) 管理組合法人に関して登記すべき事項は、登記した後でなければ、第三者に対抗することができない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p>	<p>第47条4項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理組合法人に関して下記の登記すべき事項を、区分所有者(住戸所有者)以外の人たち(第3者)に対抗(証明)するには、登記手続をしなければなりません。</p> <p>登記をして初めて、区分所有者(住戸所有者)以外の人たち(第3者)に対抗(証明)することができます。</p> <p>登記事項は</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 目的及び業務 二 名称 三 事務所 四 代表権を持っている者の氏名、住所および資格五 存立時期又は解散の事由を決めたときは、その時期又は事由 			
<p>5(強行規定) 管理組合法人の成立前の集会の決議、規約及び管理者の職務の範囲内の行為は、管理組合法人につき効力を生ずる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法に同じ。</p>	<p>第47条5項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理組合法人の成立前の集会(総会)の決議、管理規約(規約)および法人になる前にした管理者(に擬制された理事長)の職務の範囲内の行為は、管理組合法人にそのまま引き継がれます。</p>			
<p>6(強行規定) 管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。</p>	<p>第47条6項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p>			

<p>第 18 条第 4 項(第 21 条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。</p> <p>第 18 条(共用部分の管理)第 4 項(強行規定): 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。</p> <p>第 21 条(共用部分に関する規定の準用)(強行規定): 建物の敷地又は共用部分以外の附属施設(これらに関する権利を含む。)が区分所有者の共有に属する場合には、第 17 条から第 19 条までの規定は、その敷地又は附属施設に準用する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法で一部改正されました。</p> <p>イ. 「その事務に関し」では、1983 年法でも、このように解釈されていましたが、明文規定が存在しなかったため、追記されました。</p> <p>ロ. 2002 年改正法によって、管理者の権限を、共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利益による返還金の請求及び受領に拡大したことに伴い、管理組合法人の事務についても、同様の拡張をしました。</p> <p>従って、管理組合法人は、本項後段により、第 26 条 2 項後段の規定にならって、特別の授權がなくても、保険金等の請求及び受領について当然に区分所有者を代理する権限を与えられました。</p>	<p style="text-align: right;">47 条 6 項</p> <p>管理組合法人は、「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)・集会(総会)決議の実行・管理組合法人規約(規約)で決められている管理の業務に関して、区分所有者(住戸所有者)全員を一括して代理をする権限を持ち、その効果は個々の区分所有者(住戸所有者)全員のものになります。</p> <p>「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について損害保険契約をすることは、管理に関する事項とみなされますから、集会(総会)の決議でその保険契約をすることが決定されると、管理組合法人は、全区分所有者(住戸所有者)を代理して保険契約を結ぶことになります。</p> <p>管理組合法人は、保険金額並びに「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について生じた損害賠償金および不当利得による返還金の請求および受け取りについても、全区分所有者(住戸所有者)を代理して受領する権限を持ちます。</p> <p>なお、管理組合法人が受領した保険金額並びに「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について生じた損害賠償金および不当利得による返還金は、代理人として受領したものであって、最終的には区分所有者(住戸所有者)に帰属するものですから、これを直ちに修復費用等にあてることはできませんが、使い道を集会(総会)や管理規約(規約)で定めることはできます。</p> <p>各区分所有者(住戸所有者)は保険金額等を</p>
--	--

	<p style="text-align: right;">47条6項</p> <p>第三者に譲渡(売買等)をしたり、保証の目的とすることもできます。この事を制限するためには、管理組合法人規約(規約)でその旨を決めなくてはなりません。</p> <p>なお、管理組合法人が代理行為をするに当たって本人たる区分所有者(住戸所有者)全員の氏名を相手方に示す必要はなく、管理組合法人の名前を示して、区分所有者(住戸所有者)全員の代理人としてする事を示せばよいのです。</p>
<p>7(強行規定) 管理組合法人の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法で追加新設されました。</p> <p>理事については、1983 年法でも規定(第 49 条第 7 項)されていましたが、法人に対する規定は存在しませんでした。</p> <p>26 条 3 項の管理者に関する規定と同趣旨であり、従来から同様に解釈されていましたが、明確にするために追加新設されました。</p>	<p>第 47 条 7 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理組合法人の代理権について、代理権を使える事項、範囲、およびその使う方法等について、管理組合法人規約(規約)または集会(総会)の普通決議により制約を加えた場合でも、区分所有者(住戸所有者)以外のその制約を知らない人たち(第 3 者)に制約を加えたことを対抗(証明)することができません。</p>
<p>8(強行規定)(相対的規約事項) 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務(第6項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。</p> <p>第6項後段: 第 18 条第4項(第 21 条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>第 47 条 8 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(決め方は、管理組合法人規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>管理組合法人(法人の代表としての理事または理事長等)は、「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について生じたイ. 損害賠償金および不当利得による返還金の請求およびロ. その受け取りを含む職務に関して、管理組合法人規約(規約)で決めるかまたは集会(総会)の普通決議に基づいてだけ、区分所有者(住戸所有者)全員のために、原告または被告となって裁判を進めること</p>

<p>① 2002 年法で追加新設されました。</p> <p>2002 年改正法前において、管理者については、規約又は集会の決議により、その職務に関し区分所有者のために原告又は被告になれることができる旨の規定が存在していましたが、これに相当する規定が管理組合法人については存在していませんでした。</p> <p>第 26 条 4 項と同旨の規定を管理組合法人について新設されました。</p> <p>〔蛇足〕</p> <p>「なることができる」とは</p> <p>管理者は、規約と集会決議のどちらの方法によっても原告又は被告となることができます。</p>	<p style="text-align: right;">47 条 8 項</p> <p>ができます。なお、理事または理事長の役割は法人の代表者としての立場です。</p> <p>これらの原告または被告と同等の行為として、裁判手続前の和解、支払い命令、仮差押、仮処分、民事執行、民事調停等の当事者にもなれます。結果としての判決は、その結果が区分所有者(住戸所有者)全員におよびます。</p>
<p>9(強行規定) 管理組合法人は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。</p> <p>この場合においては、第 35 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用する。</p> <p>第 35 条(招集の通知)第 2 項: 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第 40 条の規定により定められた議決権を行使すべき者(その者がいないときは、共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>第 35 条(招集の通知)第 3 項: 第 1 項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p>	<p>第 47 条 9 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理組合法人は、管理組合法人規約(規約)の決まりにより原告または被告となったときは、遅滞なく、全区分所有者(住戸所有者)にその事を知らせなければなりません。</p> <p>この場合においては、その通知は、専有部分(住戸)がイ. 数人の共有関係になっているときは、議決権(表決権)を行使する者として知らされている者にするだけでよく、他の共有者に対してする必要はありません。ロ. 共有者間で議決権(表決権)を行使すべき者が決められていない場合には、通知者が勝手に選択して共有者のいずれか一人にするだけでよいのです。</p> <p>また、ハ. 共有者が議決権(表決権)を行使すべき者を決めていても、これをあらかじめ管理組合法人に知らせていない場合も、通知者が勝手に選択して共有者のいずれか一人にするだけでよいのです(第 35 条 2 項)。</p> <p>通知は、区分所有者(住戸所有者)が管理組合法人に対して通知を受けるべき場所を知らせて</p>

第 35 条(招集の通知)第 4 項(絶対的規約事項)

47 条 9 項

①: 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けべき場所を通知しない区分所有者に対する第 1 項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。

いるときはその場所に、これを知らされていなかったときはその区分所有者(住戸所有者)が自分の専有部分(住戸)に居住していないことがはっきりしていても、区分所有者(住戸所有者)の所有する「分譲建物(分譲マンションを含む)」の「専有部分(住戸)」に宛ててすればよいのです。

区分所有者(住戸所有者)が管理組合法人に対して通知を受け場所を知らせなかった場合に、区分所有者(住戸所有者)が実際に居住する「分譲建物(分譲マンションを含む)」以外の場所が判っているときは、その実際に居住している場所に宛てて通知するのは認められます。

改正法の変遷

① 2002 年法で追加新設されました。

これらの通知が発(発信)されたときは、通知が延着してもまたは現実に区分所有者(住戸所有者)に通知が到達していなくても、招集の通知は法律に則って正しく通知になされた事とみなされます(第 35 条 3 項)。

2002 年改正法前において、管理者については、規約により、その職務に関して区分所有者のために原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない旨の規定が存在していました(第 26 条 5 項)が、これに相当する規定が管理組合法人には存在していませんでした。同旨の規定を管理組合法人について新設しました。

管理組合法人規約(規約)に決まりがあるときにだけ、1.「分譲建物(分譲マンションを含む)」内に住所のある区分所有者(住戸所有者)または 2.通知を受けべき場所を知らせない区分所有者(住戸所有者)に対する通知は、「分譲建物(分譲マンションを含む)」内の見やすい場所に掲示してすることができます。この場合には、通知は、その掲示をした時に到達したものとみなされます。

この事は、管理組合法人規約(規約)で決めていなければ、通知をしたとはみなされません。

ただし、これは、「分譲建物(分譲マンションを含む)」内に住所のある区分所有者(住戸所有者)または管理組合法人に通知場所を知らせていない区分所有者(住戸所有者)に対する通知に限られます。

この管理組合法人規約(規約)の決まりがあっ

	<p style="text-align: right;">47条9項</p> <p>でも、「分譲建物(分譲マンションを含む)」外に居住しておりその通知場所の知らせをしている区分所有者(住戸所有者)に対しては、個別に通知をする必要があります。</p> <p>なお、管理組合法人に通知場所を知らせていない区分所有者(住戸所有者)に対しては、その者の居住する場所を探し出してまでして通知する必要ありません(第35条4項)。</p>
<p>10(強行規定) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)第4条及び第78条の規定は管理組合法人に、破産法(平成16年法律第75号)第16条第2代の規定は存立中の管理組合法人に準用する。</p> <p>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): 一般社団法人及び一般財団法人の住所は、その主たる事務所の所在地にあるものとする。</p> <p>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):</p> <p>一般社団法人は、代表理事その他の代表者がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。</p>	<p>第47条10項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)第4条及び第78条の決まりは管理組合法人に、破産法(平成16年法律第75号)第16条第2項の決まりは現在の管理組合法人にあてはめて適用します。</p> <p>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): 一般社団法人及び一般財団法人の住所は、その主たる事務所の所在地にあるものとする。</p> <p>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):</p> <p>一般社団法人は、代表理事その他の代表者がその職務を行うについて第三者に加えた損害を賠償する責を負う。</p> <p>その行為は、同時に理事の行為でもあるので民法709条(不法行為による損害賠償)『故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害したものは、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。』の要件を満たせば理事も法人と連帯して責任を負う。</p>

破産法第16条(法人の破産手続開始の原因):

債務者が法人である場合に関する前条第1項の規定の適用については、同項中「支払不能」とあるのは、「支払不能又は債務超過(債務者が、その債務につき、その財産をもって完済することができない状態をいう。)」とする。

2 前項の規定は、存立中の合名会社及び合資会社『管理組合法人』には、適用しない。

破産法第16条(法人の破産手続開始の原因)

債務者が法人である場合に関する前条第1項の規定(決まり)の適用については、同項中「支払不能」とあるのは、「支払不能又は債務超過(債務者が、その債務につき、その財産をもって完済することができない状態をいう。)」とする。

破産法第15条(破産手続開始の原因):

債務者が支払不能「支払不能又は債務超過(債務者が、その債務につき、その財産をもって完済することができない状態をいう。)」にあるときは、裁判所は、第30条第1項の規定に基づき、申立てにより、決定で、破産手続を開始する。

2 前項の規定(決まり)は、存立中の『管理組合法人』には、適用しない。

11(強行規定) 第4節及び第33条第1項ただし書(第42条第5項及び第45条第4項において準用する場合を含む。)の規定は、管理組合法人には、適用しない。

第47条11項の内容(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

管理組合法人には、法人の業務の執行および代表の機関として理事を置かなくてはなりません。

したがって、これとは別に管理者を置く必要がないので、『管理者』の決まり(第25条~第29条)および『管理者のいないときの管理規約(規約)の保管および閲覧』(第33条第1項ただし書)、『議事録等の保管閲覧等』(第33条第1項ただし書の第42条第5項・第45条第4項において管理者と読み替えて適用)の決まりは、管理組合法人には、適用されません。なお、管理組合法人にあつては、理事は必ず選ばなくてはならない機関であり、理

<p>(第4節)第25条(選任及び解任)(絶対的規約事項)</p> <p>②: 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り 集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。</p> <p>コメント</p> <p>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</p>	<p style="text-align: right;">47条11項</p> <p>事が任期の満了または辞任によって退任した場合には、新たらに選任された理事が就任するまで旧理事がなおその職務を行うか、あるいは仮理事が選任されるため、理事が存在しないことはあり得ないため、理事がいない場合を想定して、管理規約(規約)の保管について、分譲建物(分譲マンションを含む)に居住している区分所有者(住戸所有者)からまたはその代理人を選ぶ必要はありません。</p> <p>以下に、適用しない条文を列記します。</p> <p>第25条1項 区分所有者(住戸所有者)が管理者を選ぶか否かは自由ですが、管理者を選ぶことや辞めさせることは、集会(総会)の普通決議によって行うことができます。</p> <p>また、管理者(理事長等)を選ぶ(例えば、各区分所有者《住戸所有者》が年度ごとに順番に管理者となる決まりや、管理者は集会《総会》の決議によって区分所有者《住戸所有者》のうちから選ばれるといった決まり)・辞めさせる方法について管理規約(規約)で決めておくこともできます。さらには、規約で、特定の者を管理者(理事長等)と決めて置くこともできます。</p> <p>管理規約(規約)で、管理者(理事長等)の選出方法を決めておらず、また、特定の者を管理者(理事長等)と決めていない場合には、集会(総会)の普通決議(原則としては、区分所有者《住戸所有者》の頭数と議決権《持分権》の各2分の1以上の決議)によって管</p>
--	---

47条11項—不適25条1項

理者(理事長等)の選出を行います。

なお、特定の者を管理規約(規約)で管理者(理事長等)と指名している場合には、辞めさせることは管理規約(規約)の変更(改正)となりますから、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以上の賛成が必要となります。

また、管理者として選ばれる者は、区分所有者(住戸所有者)である必要はなく、特に、選ばれる資格は制限されませんが管理規約(規約)に定めて選ばれる資格を制限することはできません。

そして、管理者(理事長等)として選ばれる者は、法人でも個人でも良いし、一人でも複数でもかまいません。管理者(理事長等)が複数選ばれたときは、各管理者(理事長等)は、単独で管理者(理事長等)としての職務を行うこととなります。

しかし、代表の管理者(理事長等)を決める等、複数の管理者(理事等)間の権限の制限や職務の分担等については、管理規約(規約)または集会(総会)の普通決議でその方法について決めておく必要があります。

ただし、集会(総会)の普通決議で部外者が管理者になる場合はもちろん、区分所有者(住戸所有者)が規約や集会(総会)で管理者(理事長等)に選ばれた場合であっても、当然に管

47条11項—不適25条1項

理者(理事長等)になるのではなく、その就任の承諾によって初めて管理者(理事長等)となります。

すなわち、区分所有者(住戸所有者)と管理者(理事長等)の関係は、民法第643条の委任者と受任者の関係であり、権利義務関係においては、民法の委任の規定に従うことになります。

さらに、法人格のない管理組合(第3条の団体)の管理者(理事長等)には任期の法律上の期限の決まりはありません。

①第49条8項にて、「管理者」を「理事」に変更して準用、および、第50条4項にて、「管理者」を「監事」に読み換えて準用

2 管理者に不正な行為その他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

第25条2項 管理者(に擬制された理事長)が不正な行為、善管注意義務に違反して区分所有者(住戸所有者)の全員または一部に損害を蒙らせる故意による行為、その他管理者(に擬制された理事長)としての職務を行うに適しない

事情があるときは、各区分所有者(住戸所有者)は、集会(総会)の決議を経ることなく、単独で、その管理者(に擬制された理事長)を辞めさせる事を地方裁判所に訴えることができます。

辞めさせるための議案が集会(総会)で否決された場合でも、個々の区分所有者(住戸所有者)は、辞めさせ

47条11項—不適25条2項

る事を管轄の地方裁判所に直接訴えることができます。

この裁判に勝訴したときは、全区分所有者(住戸所有者)に対して、その裁判に要した費用(弁護士への報酬を含む)を管理に要する費用として請求することができます。

その負担割合は、管理規約(規約)に別の決まりがない限り、内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第14条1項・2項・3項)によります。

この場合に、床面積のある一部共用部分があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算する割合(第14条1項・2項・3項)となります。

なお、この裁判は、区分所有者(住戸所有者)の解任請求の訴えだけで解任が認められるわけではなく、裁判所の解任を認める判決の確定があって初めて効力が生じます。

したがって、状況によっては、裁判所の解任を命じる判決が確定するまで、その管理者(に擬制された理事長)の職務執行を一時的に停止し、その間の職務執行を行う代行者を選任する事を裁判所に求めることができます。

(第4節)第26条(権限):(絶対的規約事項②) 管理者は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設(次項及び第47条第6項において「共用部分等」という。)を保存し、集会の決議を実行し、並びに規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う。

コメント

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。

第26条1項 管理者(に擬制された理事長)は、「共用部分」や共有である分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地並びに分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有者(住戸所有者)の共有になっている分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)、「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設」の3つを含めて、次項および第47条第6項・8項において「共用部分等」という。)の保存(維持)・集会(総会)決議の実行・管理規約(規約)で決められている業務を実行に移すことは、職務権限であり義務でもあります。敷地が借地(準共有)である場合も同様です。従って、管理者(に擬制された理事長)が職務権限の一つである共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)に対して適切な保存(維持)行為をしない場合は、区分所有者(住戸所有者)は管理者(に擬制された理事長)にそれをする事を求めることができ、管理者(に擬制された理事長)がこれを行わないときは、その責任を問うことができます。管理者(に擬制された理事長)の職務権限としては、共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)の『変更』

47条11項—不適26条1項

(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)や共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設」)の管理等の管理規約(規約)や集会(総会)の決議に基いた決議内容を具体的に執り行うことも含まれており、管理者(に擬制された理事長)が管理規約(規約)や集会(総会)の決議を実行しない場合は、区分所有者(住戸所有者)は、管理者(に擬制された理事長)に管理規約(規約)や決議の実行を求めことができ、管理者(に擬制された理事長)がこれを行わないときは、その責任を問うことができます。逆に言うならば、管理者(に擬制された理事長)のこれらの権限は、集会(総会)決議によっても規約によっても区分所有者(住戸所有者)は否定できないということです。

さらに、管理規約(規約)に、共用部分等の保存(維持)行為と17条の「変更」以外の全部または特定の管理行為を集会(総会)の決議によることなく管理者(に擬制された理事長)あるいは集会(総会)以外の理事会等の決定に委ねるとの決まりがある場合には、管理者(に擬制された理事長)がこれらの行為を実行しない場合には、区分所有者(住戸所有者)は、管理者(に擬制された理事長)にその実行を求めことができ、管理者(に擬制

47条11項—不適26条1項

された理事長)が実行しないときは、その責任を問うことができます。

- ① 同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に読み替え、「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。

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。第18条第4項(第21条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領についても、同様とする。

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6項にて規定済み。

第26条2項 管理者(に擬制された理事長)は、「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)・集会(総会)決議の実行・管理規約(規約)で決められている管理の業務に関して、区分所有者(住戸所有者)全員を一括して代理をする権限を持ち、その効果は個々の区分所有者(住戸所有者)全員のものになります。

「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について損害保険契約をすることは、管理に関する事項とみなされますから、集会(総会)の決議でその保険契約をすることが決定されると、管理者(に擬制された理事長)は全区分所有者(住戸所有者)を代理して保険契約を結ぶこととなります。管理者(に擬制された理事長)は、保険金額並びに「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について生じた損害賠償金および不当利得による返還金の請求および受け取りについ

47条11項—不適26条2項

でも、全区分所有者(住戸所有者)を代理して受領する権限を持ちます。

なお、管理者(に擬制された理事長)が受領した保険金額並びに「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」について生じた損害賠償金および不当利得による返還金は、代理人として受領したものであって、最終的には区分所有者(住戸所有者)に帰属するものであるため、これを直ちに修復費用等に充てることはできませんが、これら受領金の本来の目的が、単に各区分所有者(住戸所有者)が受ける経済的損失を回復するだけでなく、この受領金を持って修復、復旧する事を目的とするのが普通であり、保険契約等を行うことを管理に関する事項みなしたのは、その故に他ならないのですから、受領後の使い道を集会(総会)や管理規約(規約)で決めておくことが望ましいです。

ただ、各区分所有者(住戸所有者)は保険金金額等を第三者に譲渡(売買等)をしたり、保証の目的とすることもできます。この事を制限するためには、管理規約(規約)でその旨を決めなくてはなりません。

なお、管理者(に擬制された理事長)が代理行為をするに当って本人たる区分所有者(住戸所有者)全員の氏

47条11項—不適26条2項

名を相手方に示す必要はなく、管理組合(第3条の団体)等の名前を示して、区分所有者(住戸所有者)全員の代理人としてする事を示せばよいのです。

- 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6項にて規定済み。

3 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

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7項にて規定済み。

第26条3項 管理者(に擬制された理事長)の代理権について、代理権を使える事項、範囲、およびその使う方法等について、管理規約(規約)または集会(総会)の決議により制約を加えた場合でも、その制約を知らない区分所有者(住戸所有者)以外の人たち(第3者)には、管理者(に擬制された理事長)の代理権に制約を加えてあったことを対抗(証明)することができません。

- 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。

4(相対的規約事項) 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務(第2項後段に規定する事項を含む。)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

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8項にて規定済み。

第26条4項 管理者(に擬制された理事長)は、その職務としての権限の範囲で、管理規約(規約)であらかじめ決められている特定の事項又は集会(総会)の決議に基づいた事項だけ、原告または被告となって裁判を進めることができます。

したがって、管理規約(規約)の定めもなく集会(総会)決議もないのに、職務権限である「共用部分等(「共用

47条11項—不適26条4項

部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設」)について生じたイ. 損害賠償金および不当利得による返還金の請求およびロ. 受け取りを含む職務等に関して、管理者(に擬制された理事長)であれば当然に其の職務に関し裁判(調停等を含む)に際しての原告または被告になれるわけではありません。

そして、管理者(に擬制された理事長)は、管理組合(第3条の団体)の代理人としてではなく、個々の区分所有者(住戸所有者)の代理人としてでもなく、原告、被告となり得る区分所有者(住戸所有者)全員の一括した代理人として、自己の名で原告または被告となるのです。これらの原告または被告と同等の行為として、裁判手続前の和解、支払い命令、仮差押、仮処分、民事執行、民事調停等の当事者にもなれます。

そして、判決の結果(勝訴・敗訴を問わず)は、その効力が区分所有者(住戸所有者)全員におよびます。

したがって、管理者(に擬制された理事長)が裁判に負けた事について、区分所有者(住戸所有者)が改めて裁判を起こすことはできなくなります。

そして、原告または被告となって訴訟等を追行(遂行)するために必要

47条11項—不適26条4項

な費用または使った費用については、各区分所有者(住戸所有者)に対して請求することができます。尚実際の実務は、管理費からの支払となりましょう。

なお、本条は、「管理者(に擬制された理事長)は、その職務としての権限の範囲」で管理規約(規約)あるいは集会(総会)決議で、原告または被告になれる事を定めているものであり、義務違反者に対する訴訟については、別途第7節にて定めています。

- ① 同一の規定が、「管理者」を「管理組合法人」に読み替えて第47条8項にて規定済み。

5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となつたときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

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 管理者(に擬制された理事長)は、前項の管理規約(規約)の決まりによって原告または被告となつたときは、区分所有者(住戸所有者)は当然にはそのことを知らないし、原告または被告となつた裁判の判決の効力は、区分所有者(住戸所有者)全員に及ぶことになり、仮に管理者(に擬制された理事長)が敗訴した場合には、その結果には、区分所有者(住戸所有者)全員が拘束され、区分所有者(住戸所有者)が単独で再度裁判を提起することはできなくなり、敗訴の結果、債務を負担するようになればその負債は全員が負担することになるので、遅滞なく、全区分所有

47条11項—不適26条5項

者(住戸所有者)に、何時に、原告または被告になったかを知らせなければなりません。

そのことによって、区分所有者(住戸所有者)は、管理者(に擬制された理事長)の訴訟追行(遂行)を不当と考えるときは、原告または被告となることを辞めさせる手続の機会を得ますし、訴訟の直接の当事者でない場合でも、管理者(に擬制された理事長)が区分所有者(住戸所有者)を代理して行った行為が訴訟の結果に利害関係を持つようなときに、一方の当事者を補助するために補助参加(民事訴訟法第42条)もできます。

この通知の方法には、集会(総会)の通知に関する第35条第2項から第4項までの決まりを修正して適用します。ただし、集会(総会)の普通決議で原告または被告となったときは、当然その必要はありません。

- 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。

第27条1項 管理規約(規約)で決める場合だけ、区分所有者(住戸所有者)のうちの特定の者を共用部分の所有(受託)者とすることができる(第20条)と同様に、管理規約(規約)で決めるならば、管理者(管理会社等を含む)も、「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理行為を円滑に進めるた

(第4節)第27条(管理所有)(絶対的規約事項②):

管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる。

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。

47条11項―不適27条1項

めの所有(受託)者とすることができません。この制度を「管理所有(受託)」といいます。

ただし、共有(準共有)である「分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地」または「共用部分」以外の共有となっている分譲建物(分譲マンションを含む)附属の建物と分譲建物(分譲マンションを含む)の附属物(これらに関する準共有の権利を含む)については、管理者(に擬制された理事長)(管理会社等を含む)または特定の区分所有者(住戸所有者)を管理所有(受託)者とすることはできません。したがって、団地管理組合では、特定の団地共用部分が管理対象の核となって団地関係が成立する場合もあるので、当該管理対象を失わせることになる管理所有の制度はありません。

なお、「管理所有(受託)」では、「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理を委ねるという目的のために、対外的な関係において所有(受託)者として登場しますが、共用部分については権利の登記はなされませんので、分譲建物(分譲マンションを含む)内では、共有関係のままです。

その法的性格は、管理の必要からなされた信託的所有権の移転です。

- 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。

47条11項—不適27条1項

最近においては、この管理所有の制度はあまり利用されていないように見受けられる。一部共用部分を規約上区分所有者(住戸所有者)全員の共有とする旨定めている例が多いが、これは、管理所有と見なくても、一部の区分所有者(住戸所有者)の共有とする共用部分を規約により区分所有者(住戸所有者)全員で管理するものと定めた趣旨とみれば足りる。しかも今回(1983年)の改正において、管理の団体的処理の考え方を進め、共用部分等の管理は当然に区分所有者(住戸所有者)全員が団体を構成して行うものと定め、その意思決定機関としての集会(総会)、執行機関としての管理者の位置づけがされることになると、新法(1983年法)のもとでは、管理所有制度を存置させるべきか否か自体が問題となるが、ただ、この問題は、法制審議会で審議の対象とされておらず、したがって一般からの意見聴取もされていないため、その廃止が管理の実務にどのように影響するか判断し難い上、小規模な区分所有関係にあっては、集会(総会)、管理者といった制度よりも、この管理所有制度を利用する方が便利であるという場合が考えられるので、この制度は存置するものとされた。

区分所有者(住戸所有者)の団体が法人格を取得した場合に、管理者による管理所有の代わりに管理組合法人による管理所有という手当てを講じなかったのは、右のような考慮を背景としている。(「建物

2 第6条第2項及び第20条の規定は、前項の場合に準用する。

第27条2項 管理規約(規約)で「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理所有(受託)者と決められた管理者(に擬制された理事長)または特定の区分所有者(住戸所有者)には、その管理のための所有(受託)とされた「共用部分」あるいは「一部共用部分」について、本来の共有者全員のために、その「共用部分」あるいは「一部共用部分」を管理する義務を負います。

管理所有(受託)者は、その「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理をする権限を持っていますが、その内容は、「共用部分」あるいは「一部共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)以外の管理行為(第20条1項)および保存(維持)行為であって、「共用部分」あるいは「一部共用部分」の『変更』(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)は、集会(総会)での特別決議がなくては実行することができません。

なお、管理規約(規約)で管理所有(受託)者の法定の権限範囲より制限することはできません。

また、管理所有(委託)者は、管理に必要な範囲で、他の区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)または管理所有(受託)者の所有ではない

47条11項—不適27条2項

「共用部分」あるいは「一部共用部分」の使用を請求することができます。

ただし、この場合、他の区分所有者(住戸所有者)が損害を受けたときは、その損害賠償をしなくてはなりません。

なお、管理所有(受託)者は、その「共用部分」あるいは「一部共用部分」の管理に要する費用を、その本来の各「共用部分」あるいは「一部共用部分」の共有者に請求することができます。

第28条 管理者(に擬制された理事長)と区分所有者(住戸所有者)との権利義務関係は区分所有法および管理規約(規約)に決められています。それ以外の事項は、民法の委任に対する決事(民法第643条～第656条・商法第512条等)に従って処理されます。

なお、その際の管理者(に擬制された理事長)の権利義務は、個々の区分所有者(住戸所有者)に対して負っているものではなく管理組合(第3条の団体)に対して負っているものです。

- 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ません。

第29条1項 原則として、「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地》および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)、集会(総会)決議の実行、管理規約(規約)で決められた

(第4節)第28条(委任の規定の準用): この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う。

(第4節)第29条(区分所有者の責任等)(絶対的規約事項②): 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為につき区分所有者がその責めに任ずべき割合は、第14条に定め

る割合と同一の割合とする。ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。

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。

47 条 11 項—不適 29 条 1 項

管理行為の実行などで、管理者(に擬制された理事長)が区分所有者(住戸所有者)のためにした第三者(工事請負業者等)との契約等につき区分所有者(住戸所有者)が分担して応じるべきその責任(管理組合の債務)割合は、内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第 14 条 1 項・2 項・3 項)とします。

この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算することになります。

ただし、管理規約(規約)で「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の管理に要する経費につき負担の割合が決められているときは、その割合とします。

すなわち、管理規約(規約)によって管理費、修繕積立金等の名目で区分所有者(住戸所有者)間の負担が決められている場合は、其の負担割合にします。

したがって、管理者(に擬制された理事長)の職務の範囲以外の行為や不法行為については、区分所有者(住戸所有者)は、第三者(工事請負業者

47条11項—不適29条1項

等)に対して責任を負いませんが、管理者(に擬制された理事長)が正当な業務を行うに当たって他人に損害を与えた場合には、区分所有者(住戸所有者)が分担された責任を負います。

なお、管理組合(第3条の団体)が管理組合法人となった場合は、本条の適用ではなく、管理組合法人の債務についての第53条の取り決めに決められた責任を負います。

- 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。

2 前項の行為により第三者が区分所有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行うことができる。

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 「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)、集会(総会)決議の実行、管理規約(規約)で決められた管理行為の実行などで、管理者(に擬制された理事長)が区分所有者(住戸所有者)のためにした第三者(工事請負業者等)との契約等につき区分所有者(住戸所有者)がもつ責任は、その者が区分所有者(住戸所有者)でなくなった場合にも免れることはできませんし、区分所有者(住戸所有者)がその責任を果たさないうちに専有部分(住戸)を譲渡(売買等)をした場合、その特定承継人(購入者)も売り渡した者と同じ責任を負わなくてはなりません。

47条11項—不適29条2項

すなわち、特定承継人(購入者)が第三者(工事請負業者等)から、管理規約(規約)などで決められた責任分担範囲での請求を受けた場合には、その支払をしなくてはなりません。

- 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。

第33条(規約の保管及び閲覧)第1項ただし書き(強行規定)(相対的規約事項): 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

コメント

ただし書きを削除した上で、第47条12項で準用。

第33条第1項ただし書 ただし、管理者(に擬制された理事長等)を置いていないとき、あるいは、辞めさせるなどして管理者(に擬制された理事長等)がいないときは、区分所有者(住戸所有者)またはその代理人で、「分譲建物(分譲マンションを含む)」を使用している者の中から、管理規約(細則を含む)(規約)原本を保管する者を管理規約(細則を含む)(規約)または集会(総会)の普通決議によって、選ばなければなりません。

この規約(細則を含む)保管義務に違反した場合には、管理者(に擬制された理事長等)に限って、金銭罰が適用(第71条2号)されます。

したがって、管理者(に擬制された理事長等)以外の規約(細則を含む)原本保管者が、その保管義務に違反しても過料に処せられることはありません。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。

47条11項—不適33条1項

ん。別の決め事をして、その決め事は無効です。

- 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。

なぜなら、管理組合法人にあつては、理事は、必ず置かなければならない機関であり、理事の死亡等により例外的にその不在の場合もあるが、その場合には、遅滞なく理事の選任の手続をとらなくてはならのであり、その手続は、原則的に、規約等の保管者の選任の手続と同様に集会(総会)の決議だからです。

これに対し、理事不在の場合の集会(総会)の招集に関する34条5項の規定は、上記のような例外的な場合のために必要があるので、適用除外されていません。

なお、47条2項における33条本文の準用において、法人としての法人管理規約の保存義務が規定されています。

第42条5項 イ. 議事録は、管理規約(細則を含む)(規約)と同様に、管理者(に擬制された理事長等)が保管しなければなりません。

ただし、管理者(に擬制された理事長等)がいないときは、分譲建物(分譲マンションを含む)を使用している区分所有者(住戸所有者)またはその代理人で、管理規約(細則を含む)(規約)または集会(総会)の普通決議によって指名された者が、議事録を保管しなければなりません。

第42条(議事録)第5項(強行規定)(相対的規約事項): 第33条の規定は、議事録について準用する。

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。

47条11項—不適42条5項

管理者(に擬制された理事長等)がこの保管義務に違反した場合に限って、金銭罰が適用(第71条1号)されます。したがって、管理者(に擬制された理事長等)がいない場合の保管者が保管義務を怠っても金銭罰はありません。これらことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

ロ. 議事録を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、管理規約(細則を含む)(規約)と同様に、閲覧請求権の濫用と認められるなどの正当な理由がない限り、議事録の閲覧を拒むことはできません。

議事録が電磁的記録(フロッピーディスク・CD-ROM等)で作成されているときは、記録された情報の内容を紙面またはコンピューター画面に表示する方法により、管理規約(規約)の保管場所で閲覧させることとなります。

管理者(に擬制された理事長等)が閲覧を閲覧請求権の濫用と認められるなどの正当な理由なしに拒んだときは、金銭罰が適用(第71条2号)されます。

ただし、管理規約(細則を含む)(規約)の場合と違い、管理者(に擬制され

47条11項—不適42条5項

た理事長等)がない場合の議事録の保管者が閲覧を拒んでも金銭罰は適用されません(第71条2号)。

これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

ハ. 議事録は、管理規約(細則を含む)(規約)と同様に、区分所有者(住戸所有者)およびそれ以外の利害関係人が容易に閲覧することができるように、その保管場所をあらかじめ決め、かつ、その保管場所を分譲建物(分譲マンションを含む)内の見やすい場所に掲示しなければなりません。ただし、これを怠った場合の金銭罰はありません。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

- 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、法人事務所での保管が規定されています。

第45条(書面又は電磁的方法による決議)4項(強行規定)(相対的規約事項): 第33条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場

第45条4項『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクやCD-ROM等の交付による方法)による普通決議また

<p>合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>コメント</p> <p>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。</p>	<p>47 条 11 項—不適 45 条 4 項は特別決議』(第 1 項)および、『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)によって全員で全員一致で合意された事項』(2 項)により作成される記録の保管および閲覧そして保管場所の掲示については、管理規約(規約)の場合と同じ扱いをしなくてはなりませんし、管理者(に擬制された理事長等)が、この決議の書面(紙)または電磁的記録を保存せずまたは利害関係人からの請求があった場合、正当に理由が無いのに閲覧を拒否したときには、金銭罰が適用(第 71 条 1 号)されます。</p> <p>このことは、管理者(に擬制された理事長等)がこの保管義務に違反した場合に限って、金銭罰が適用(第 71 条 1 号)されることも管理規約(規約)の場合と同様です。</p> <p>これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>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。</p>
<p>12(強行規定) 管理組合法人について、第 33 条第 1 項本文(第 42 条第 5 項及び第 45 条第 4 項におい</p>	<p>第 47 条 12 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p>

て準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の
規定を適用する場合には第33条第1項本文中
「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人
の事務所において」と、第34条第1項から第3
項まで及び第5項、第35条第3項、第41条並
びに第43条の規定を適用する場合にはこれら
の規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

**第33条(規約の保管及び閲覧)第1項本文(強
行規定)(相対的規約事項):** 規約は、
管理者が「理事が管理組合法人
の事務所において」保管しなけれ
ばならない。

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。

コメント

管理組合法人では、33条1項の準用にて、「理事が
法人の事務所で保管すること」義務付けられているた
め、第33条3項の保管場所の掲示義務というものは準
用されていません。

第34条(集会の招集)第1項: 集会は、管

47条12項

『管理者の管理規約(規約)の保管および閲覧』
(第33条1項本文)、「議事録等の保管閲覧等」(第
42条5項・第45条4項)および、『集会(総会)の招集
手続』(第34条1項～3項・5項)、『集会(総会)招集の
通知』(第35条3項)、『集会(総会)における議長』
(第41条)、『集会(総会)における業務の報告』(第43
条)の決まりは、管理組合法人には管理者がお
らず、理事(または理事長等)がこれに代わるもの
となっているため、以下のように読み替えて、管
理組合法人に適用します。

**第33条(管理組合法人規約(規約)の保管および開
覧)1項本文** 管理組合法人規約(細
則を含む)(規約)原本は、常に「理事(また
は理事長等)が管理組合法人の事務所
において」保管していなければなりません。

従って、規約の保管されている事
務所の所在場所を区分所有者(住戸所
有者)およびそれ以外の利害関係人
が、容易にわかるように、「分譲建物
(分譲マンションを含む)」内の見やすい場所
に掲示すれば足り、「理事(または理事
長等)が管理組合法人の事務所にお
いて」の保管義務に違反した場合に
限って、金銭罰が適用(第71条2号)さ
れます。

このことは、管理組合法人規約(規
約)や集会(総会)の決議をもってしても
これと別の決め事をすることはできま
せん。別の決め事をしても、その決め
事は無効です。

第34条(集会(総会)の招集)1項 集会(総会)およ

<p>理者「理事」が招集する。</p> <p>第 34 条(集会の招集)2 項: 管理者「理事」は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。</p> <p>第 34 条(集会の開催)3 項(絶対的規約事項 ①): 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者「理事」に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。</p>	<p>47条12項―適34条1項</p> <p>び臨時集会(総会)は、「理事」(または理事長等)が招集します。</p> <p>また、「理事」(または理事長等)は、いつでも臨時集会(総会)を招集でき、その回数に制限はありません。</p> <p>第 34 条(集会《総会》の招集)2 項 「理事(または理事長等)」は、少なくとも毎年1回一定の時期に集会(総会)を招集しなければなりません。なお、管理者が毎年一定の時期に招集する集会(総会)において、管理者が何をしなくてはならないかについては、第43条にて定められています。</p> <p>第 34 条(集会《総会》の招集)3 項 (管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)の頭数の5分の1以上で議決権の5分の1以上を持っている者が、「理事(または理事長等)」に対して、集会(総会)を招集するよう請求することができます。</p> <p>この請求をするときは、集会(総会)で何を決議しまたは討議するか、すなわち、集会(総会)の目的を示さなければなりません。</p> <p>なお、管理組合法人規約(規約)で決めた場合だけ、この「5の1」以上という数値は換えることができ、①両者の「5の1」という割合を減らすことができますし、また、②「区分所有者」(住戸所有者)の頭数の5分の1のみ、あるいは、議決権(持分権)の5分の1のみで</p>
---	--

47条12項―適34条3項

十分とすることもできます。ただし、これらの定数を引き上げることは絶対にできません。

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?

この条文は、区分所有者(住戸所有者)の頭数の5分の1以上で議決権(持分権)の5分の1以上を持っている者が、「管理者」に対して、集会(総会)を招集するよう請求しても、「管理者」が一定期間経過しても、その請求に応じない場合には、請求した区分所有者(住戸所有者)が独自に臨時集会(総会)を招集できるとの規定ですが、条文中に、「管理者」という読み替えるべき文言がないため、47条12項の法人での読み換え対象となっていないだけであると考えます。(注)

なお、法人の管理について「区分所有法第6節の管理組合法人の規定が適用されるが、そのような特別の規定がおかれている事項以外は、区分所有法第1章の規定の全てが管理組合法人となった団体が行う建物等の管理事務についても適用される。」とされているために、34条4項の規定は、管理組合法人の場合にも生きると判断します。

しかし、片手落ちの感が否めません。法人の規定のどこかに準用されるべき条文ではないのだろうかと考えます。

なお、法人管理規約モデル(マンション管理センター)44条2項では、「理事長が前項の通知を発しない場合には、前項の請求をした組合員は、臨時総会を招集することができる。」とされています。

34条(集会の招集)5項(絶対的規約事項①):

管理者「理事」がないときは、区分所有者の5分の1以上で、議決権

第34条(集会《総会》の招集)5項 (管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)

の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

第 35 条(招集の通知)第3項: 第1項の通知は、区分所有者が管理者「理事」に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

47条12項—適34条5項

「理事(または理事長等)」がたまたま事故等で欠けているような場合には、区分所有者(住戸所有者)の頭数の5分の1以上で、かつ、議決権の5分の1以上を持っている者が、集会(総会)を招集することができます。

この場合も、これらの定数を引き上げることは絶対にできませんが、管理組合法人規約(規約)で決めた場合だけ、いかなる要件の変更もでき、①両者の「5分の1」という割合を減らすことができるし、また、②区分所有者(住戸所有者)の頭数の5分の1のみで或いは議決権(持分権)の5分の1のみで十分とすることもできます。

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

集会(総会)の招集の通知先は、①区分所有者(住戸所有者)が「理事(または理事長等)」に対して通知を受けるべき場所を知らせたときはその場所に、②これを知らせていなかつたときはその区分所有者(住戸所有者)が自分の専有部分(住戸)に居住していないことが明らかであっても、現時点での区分所有者(住戸所有者)の持っている分譲建物(分譲マンションを含む)の専有部分(住戸)に宛て発(発信)すればよいです。

区分所有者(住戸所有者)が「理事(または理事長等)」に対して通知を受ける場所を知らせなかつた場合に、区分所

所有者(住戸所有者)が実際に居住する分譲建物(分譲マンションを含む)外の住所が判っているときは、その実際に居住する場所に宛てて発(発信)するのは認められます。

これらの通知が発(発信)されたときは、通知が延着してもまたは現実には「区分所有者」(住戸所有者)に通知が届いていなくても、招集の通知は法律に則って正しく通知がなされた事とみなされます。

第41条(議長): 集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者「理事」又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。

第41条(議長)規約に別段の定めがない場合、あるいは、集会(総会)での決議により議長を選ばない限り、集会(総会)の議長は、管理者(理事長等)あるいは集会(総会)を招集した区分所有者(住戸所有者)の一人が議長となります。いずれにしても、規約の定めや集会(総会)の決議が優先しますが、集会(総会)の決議に基づく選出が最優先にります。したがって、法34条3項によって、区分所有者(住戸所有者)の頭数の5分の1以上で議決権(持分権)の5分の1以上を有するものが、管理者に対する不信などから、会議の目的たる事項を示して、集会(総会)の招集を請求することによって開かれる集会(総会)の議長は、規約に別段の定めがない場合、あるいは、集会(総会)での決議で議長を選ばない限り、招集者である管理者(理事長等)が議長になります。

<p>第 42 条(議事録)第5項(強行規定)(相対的規約事項): 第 33 条の規定は、議事録について準用する。</p> <p>コメント</p> <p>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。</p>	<p style="text-align: right;">47 条 12 項—適 41 条</p> <p>また、管理者(理事長等)が臨時集会(総会)招集請求に応じなかったような場合の集会(総会)(34 条 4 項)や管理者(理事長等)がいないときの集会(総会)(34 条 5 項)は、規約に別段の定めがない場合、あるいは、集会(総会)での決議で議長を選ばない限り、集会(総会)招集者である区分所有者(住戸所有者)の一人が議長になります。</p> <p>第 42 条(集会《総会》議事録の作成および記載事項)第5項 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(決め方は、管理組合法人規約《規約》・細則でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>イ. 議事録は、管理組合法人規約(細則を含む)(規約)と同様に、「理事(または理事長等)」が管理組合法人の事務所にて保管しなければなりません。</p> <p>「理事(または理事長等)」がこの保管義務に違反した場合に限って、金銭罰が適用(第 71 条 1 号)されます。</p> <p>これらのことは、管理組合法人規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>ロ. 議事録を保管する「理事(または理事長等)」は、利害関係人の請求があつたときは、管理組合法人規約(細則を含む)(規約)と同様に、閲覧請求権の濫用と認められるなどの正当な理由がない限り、議事録の閲覧を拒</p>
---	--

むことはできません。

議事録が電磁的記録(フロッピーディスク・CD-ROM等)で作成されているときは、記録された情報の内容を紙面またはコンピューター画面に表示する方法により、管理組合法人規約(細則を含む)(規約)の保管場所で閲覧させることとなります。

閲覧を閲覧請求権の濫用と認められるなどの正当な理由なしに拒んだときは、金銭罰が適用(第71条2号)されます。

これらのことは、管理組合法人規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

ハ. 議事録は、区分所有者(住戸所有者)およびそれ以外の利害関係人が容易に閲覧することができるように、その保管場所をあらかじめ決め、かつ、その保管場所を団地内の見やすい場所に掲示しなければなりません。ただし、これを怠った場合の金銭罰はありません。

このことは、管理組合法人規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、其の決め事は無効です。

第43条(事務の報告)(強行規定): 管理者「理事」は、集会において、毎年1回一

第43条(管理者の集会《総会》での業務内容の報告義務) (法律と異なった考え方ややり方は

定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

47条12項―適43条

許されない事項)

理事(または理事長)は、毎年1回定期的開かれる集会(総会)において、区分所有者(住戸所有者)に「共用部分等(「共用部分」並びに「共有《準共有》の敷地」および「共有《準共有の権利を含む》の附属施設)」の保存(維持)・集会(総会)決議の実行・管理規約(規約)で決められている理事(または理事長)の業務に関する報告をし、区分所有者(住戸所有者)がこれに対して質問等を行うことによって理事(または理事長)の業務に対する監督をよりよくすることができるようにしなくてはなりません。

したがって、区分所有者(住戸所有者)に対して回覧などによる書面で報告をするだけで、集会(総会)を招集しないという方法を取ることは許されません。したがって、集会(総会)の欠席者を配慮して、集会(総会)の通知のときの通知事項に内に、理事(または理事長)の業務の報告の要領をも加えるべきです。

理事(または理事長)が業務を報告するための定期集会(総会)を区分所有者(住戸所有者)の請求のありなしに関わらず理事(または理事長)自ら進んで招集しなかったり、またはウソの報告をした場合は、金銭罰が適用(第71条4号)されます。

このことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の

<p>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(強行規定)(相対的規約事項): 第 33 条の規定は、書面又は電磁的方法による決議に係る書面並びに第 1 項及び第 2 項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。</p> <p>コメント</p> <p>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。</p>	<p style="text-align: right;">47 条 12 項—適 43 条</p> <p>決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>第 45 条(集会《総会》を招集しないで書面または電磁的方法による決議方法および合意) 4 項(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(決め方は、管理組合法人規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)による普通決議または特別決議』(1 項)および、『集会(総会)を招集せずに書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)によって全員で合意された事項』(第 2 項)により作成される記録の保管および閲覧そして保管場所の掲示については、管理組合法人規約(規約)の場合と同じ扱いをしなくてはならず、「理事(または理事長)」が、この決議の書面(紙)または電磁的記録を保存せずまたは利害関係人からの請求があった場合、正当に理由が無いのに閲覧を拒否したときには、金銭罰が適用(第 71 条 1 号)されます。</p> <p>これらのことは、「理事(または理事長)」がこの保管義務に違反した場合に限って、金銭罰が適用(第 71 条 1 号)</p>
---	---

	<p style="text-align: right;">47条12項―適45条4項</p> <p>されることも管理組合法人規約(規約)の場合と同様です。</p> <p>これらのことは、管理規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>13(強行規定) 管理組合法人は、法人税法(昭和40年法律第34号)その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第2条第6号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第37条の規定を適用する場合には同条第4項中「公益法人等()とあるのは「公益法人等(管理組合法人並びに)」と、同法第66条の規定を適用する場合には同条第1項及び第2項中「普通法人」とあるのは「普通法人(管理組合法人を含む。)」と、同条第3項中中「公益法人等()とあるのは「公益法人等(管理組合法人及び)」とする。</p> <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> <p>法人税法第2条(定義)第6号: 公益法人等別表第二に掲げる法人をいう。</p> <p>※ 公益法人等の非収益事業所得については課税されないので、管理組合法人の所得のうち非収益事業所得については課税されない。</p> <p>※ 管理組合法人が収益事業を営まな</p>	<p>第47条13項の内容 (法律の決まり事以外の決まりは許されない事項)</p> <p>管理組合法人は、法人税法その他法人税に関する法令の決まりの適用については、公益法人等(法人税法第2条第6号)とします。</p> <p>この場合において、法人税法第37条の決まり及び、同法第66条の決まりを適用する場合には、以下のように読み換えて適用します。</p> <p>なお、その意図するところは、法人税法第37条(寄附金の損金不算入)および第66条(税率)の決まりの適用については、公益法人としての優遇措置は受けず、一般の法人と同様に扱われることにあります。</p> <p>すなわち、管理組合法人は、非収益事業から生じた所得には課税されませんが、利益を求める事業から生じた所得については、普通法人並みに課税されます。</p> <p>法人税法第2条(定義)第6号: 公益法人等別表第二に掲げる法人をいう。</p>

い場合には、各区分所有者から徴収する管理費や修繕積立金については、その預金利息に対して所得税が源泉徴収される以外は課税されない。

法人税法第 37 条(寄附金の損金不算入)4項:

第 1 項の場合において、同項に規定する寄附金の額のうちに、公共法人等「公益法人等(管理組合法人並びに)」その他特別の法律により設立された法人のうち、教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与するものとして政令で定めるものに対する当該法人の主たる目的である業務に関連する寄附金(前項各号に規定する寄附金に該当するものを除く。)の額があるときは、当該寄附金の額の合計額(当該合計額が当該事業年度に係る損金算入限度額を超える場合には、当該損金算入限度額に相当する金額)は、第 1 項に規定する寄附金の額の合計額に算入しない。ただし、内国法人である「公益法人等(管理組合法人を除く。)」が支出した寄附金の額については、この限りでない。

47 条 13 項—適法人税法第 2 条6号

法人税法第 37 条(寄附金の損金不算入)4項

第 1 項の場合において、同項に規定する(決めている)寄附金の額のうちに、「公益法人等(管理組合法人を除く。)」その他特別の法律により設立された法人のうち、教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与するものとして政令(施行令)で定める(決めた)ものに対する当該法人の主たる目的である業務に関連する寄附金(前項各号に規定する(決めている)寄附金に該当するものを除く。)の額があるときは、当該寄附金の額の合計額(当該合計額が当該事業年度に係る損金算入限度額を超える場合には、当該損金算入限度額に相当する金額)は、第 1 項に規定する(決めている)寄附金の額の合計額に算入しない。

ただし、内国法人である「公益法人等(管理組合法人を除く。)」が支出した寄附金の額については、この限りでない。

5 内国法人である「公益法人等(管理組合法人を除く。)」がその利益を求める事業に属する資産のうちからその利益を求める事業以外の事業のために支出した金額は、その収益事業に係る寄附金の額とみなして、第 1 項の規定(決ま

り)を適用する。

- ①「公益法人等(管理組合法人を除く。)」=寄付金の損金算入は公益法人等には認めるが、管理組合法人には認めない事を明らかにしています。

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): 内国法人である普通法人、一般社団法人等(別表第二に掲げる一般社団法人及び一般財団法人並びに公益社団法人及び公益財団法人をいう。次項及び第三項において同じ。)又は人格のない社団等に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、各事業年度の所得の金額に100分の25.5の税率を乗じて計算した金額とする。

2 前項の場合において、普通法人のうち各事業年度終了の時ににおいて資本金の額若しくは出資金の額が一億円以下であるもの若しくは資本若しくは出資を有しないもの、一般社団法人等又は人格のない社団等の各事業年度の所得の金額のうち年八百万円以下の金額については、同項の規定にかかわらず、百分の十九の税率による。

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) 内国法人である普通法人、一般社団法人等(別表第二に掲げる一般社団法人及び一般財団法人並びに公益社団法人及び公益財団法人をいう。次項および第三項において同じ。)または人格のない社団等に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、各事業年度の所得の金額に100分の25.5の税率を乗じて計算した金額とする。

2 前項の場合において、普通法人のうち各事業年度終了の時ににおいて資本金の額若しくは出資金の額が一億円以下であるもの若しくは資本若しくは出資を有しないもの、一般社団法人等または人格のない社団等の各事業年度の所得の金額のうち年八百万円以下の金額については、同項の規定にかかわらず、百分の十九の税率による。

- ②「普通法人(管理組合法人を含む。)」=管理組合法人については、収益事業所得に対する課税税率を普通法人並とする事を明らかにしています。

<p>3 公益法人等(一般社団法人等を除く。)又は協同組合等に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、各事業年度の所得の金額に百分の十九の税率を乗じて計算した金額とする。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で本条全文が新設されました。</p>	<p>47 条 13 項—適法人税法第 66 条 3 項</p> <p>3 公益法人等(一般社団法人等を除く。)または協同組合等に対して課する各事業年度の所得に対する法人税の額は、各事業年度の所得の金額に百分の十九の税率を乗じて計算した金額とする。</p>
<p>14(強行規定) 管理組合法人は、消費税法(昭和六十三年法律第百八号)その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法 別表第三に掲げる法人とみなす。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1988 年の消費税法の施行により、2002 年法で追加新設されました。</p>	<p>第 47 条 14 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理組合法人は、消費税法(昭和 63 年法律第 108 号)その他消費税に関する法令(施行令)の規定(決まり)の適用については、同法別表第 3 に掲げる法人(社団法人《民法第 34 条の決まりにより設立されたものに限る。》等)と同等に扱います。</p> <p>すなわち、①資産の譲渡(売買等)の時期、②仕入れ控除税額の計算および③申告の期限については、上記法人に対する特例が適用されません。</p>
<p>第 48 条(管理組合法人の名称)</p> <p>趣旨</p> <p>区分所有法の団体(管理組合)が 47 条 1 項の規定に従って法人となる時は、「管理組合法人と称する」。本条はこれを受けて、管理組合法人の名称について定めます。</p>	
<p>(名称)</p> <p>第 48 条(強行規定) 管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。</p>	<p>第 48 条 1 項の内容 (法律の決まり事以外の決まりは許されない事項)</p> <p>管理組合法人は、その名称中に管理組合法人という文字を用いなければならない。</p>
<p>2(強行規定) 管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。</p>	<p>第 48 条 2 項の内容 (法律の決まり事以外の決まりは許されない事項)</p> <p>管理組合法人でないものは、その名称中に管</p>

<p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p>	<p style="text-align: right;">48 条 2 項</p> <p>管理組合法人という文字を用いてはいけません。</p> <p>この決まりに反する者は、金銭罰が適用(第 72 条)されます。</p> <p>ただし、管理組合法人が、その名称中に「管理組合法人」という文字を用いなくても、金銭罰の適用はされません。</p>
<p>第 48 条の 2 (財産目録及び区分所有者《住戸所有者》名簿)</p> <p>趣旨</p> <p>1 項は、改正前に 47 条 10 項で準用していた民法第 51 条 1 項(法人が備えておかなければならない財産目録)に相当します。</p> <p>2 項は、改正前に 47 条 10 項で準用していた民法第 51 条 2 項(法人が備えておかなければならない社員名簿)に相当します。</p> <p>なお、民法第 51 条 1 項、民法第 51 条 2 項は、2009 年 12 月の改正によって削除されました。</p>	
<p>(財産目録及び区分所有者名簿)</p> <p>第 48 条の 2 管理組合法人は、設立の時及び毎年一月から三月までの間に財産目録を作成し、常にこれをその主たる事務所に備え置かなければならない。ただし、特に事業年度を設けるものは、設立の時及び毎事業年度の終了の時に財産目録を作成しなければならない。</p> <p>コメント</p> <p>2009 年 12 月の民法改正に伴う新設条文</p> <p>改正前に 47 条 10 項で準用していた民法第 51 条 1 項に相当します。なお、民法第 51 条 1 項は、改正によって削除されました。</p>	<p>第 48 条の 2 1 項の内容</p> <p>管理組合法人は、設立の時および毎年の 1 月から 3 月までの間に財産目録を作成し、常にこれをその主たる事務所に備え置かなければなりません。</p> <p>ただし、特に事業年度を設けるものは、設立の時および毎事業年度の終了の時に財産目録を作成しなければなりません。</p> <p>この決まりに反して財産目録を作成せずまたは財産目録に不正の記載をしたときは、金銭罰(第 71 条 6 号)がかけられます。</p>
<p>2 管理組合法人は、区分所有者名簿を備え置き、区分所有者の変更があるごとに必要な変更を加えなければならない。</p> <p>コメント</p> <p>2009 年 12 月の民法改正に伴う新設条文</p> <p>改正前に 47 条 10 項で準用していた民法第 51 条 2 項に相当します。なお、民法第 51 条 2 項は、改正によ</p>	<p>第 48 条の 2 2 項の内容</p> <p>管理組合法人は、区分所有者(住戸所有者)名簿を備え置き、区分所有者(住戸所有者)の変更があるごとに必要な訂正をしなければなりません。</p> <p>ただし、これらのことに違反しても金銭罰が適用されることはありません。</p> <p>なお、区分所有者(住戸所有者)からの氏名の通</p>

<p>て削除されました。</p>	<p style="text-align: right;">48条の2 2項</p> <p>知は義務とはなっていませんが、変更に関する事項の提出を依頼することはできます。</p>
<p>第49条(管理組合法人の理事)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は、管理組合法人の理事について定めます。法人は、その目的にしたがって業務を執行し、対外的に法人を代表する機関を必要とします。このような執行機関および代表機関として、理事がおかれます。</p> <p>第2項は、改正前の第49条7項で準用されていた民法第52条2項(理事の職務の執行方法)に相当します。</p> <p>なお、民法第52条は、2009年12月の改正によって削除されました。</p>	
<p>(理事)</p> <p>第49条(強行規定) 管理組合法人には、理事を置かなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>第49条1項の内容 (法律の決まり事以外の決まりは許されない事項)</p> <p>管理組合法人は、その目的にしたがって区分所有者(住戸所有者)を代理して業務を行い、対外的に法人を代表する機関を必要とします。</p> <p>この執行機関および代表機関として、理事(または理事長等)を必ず置かなければなりません。</p>
<p>2 理事が数人ある場合において、規約に別段の定めがないときは、管理組合法人の事務は、理事の過半数で決する。</p> <p>コメント</p> <p>2009年12月の民法改正に伴う新設条文</p> <p>改正前の第49条7項で準用されていた民法第52条2項に相当します。なお、民法第52条は、改正によって削除されました。</p>	<p>第49条2項の内容</p> <p>理事が数人いる場合で、特別決議事項および義務違反者に対する行為差止め訴訟の提起(第57条2項)以外の集会(総会)で委託された個々の管理組合法人の業務は、理事の過半数で決済します。ただし、管理組合法人規約(規約)で別の決済方法とすることもできます。</p>
<p>3(強行規定) 理事は、管理組合法人を代表する。とともに、その業務を執行する権限と責任を有す。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p>	<p>第49条3項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>理事(または理事長)は、管理組合法人のすべての業務について対外的な代表者であり、業務を執行する執行機関であり、その業務を執行する権限と責任があります。もっとも、理事(または理事長等)の代表行為も、対内的にみれば、法人</p>

	<p style="text-align: right;">49条3項</p> <p>の業務に他なりませんから、原則として、理事(または理事長等)の代表行為は、集会(総会)の決議に従う(第52条)って業務をすることになります。</p>
<p>4(相対的規約事項) 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p>	<p>第49条4項の内容 (決め方は、管理組合法人規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>理事が数人いるときは、対外的な関係では、各理事が単独に管理組合法人を代表します。</p>
<p>5(絶対的規約事項②) 前項の規定は、規約若しくは集会の決議によって、管理組合法人を代表すべき理事を定め、若しくは数人の理事が共同して管理組合法人を代表すべきことを定め又は規約の定めに基づき理事の互選によって管理組合法人を代表すべき理事を定めることを妨げない。</p> <p>前項: 理事が数人あるときは、各自管理組合法人を代表する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p>	<p>第49条5項の内容 (原則以外は、管理組合法人規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>理事が数人いるときは、各自に単独の代表権があるのが原則ですが、管理組合法人規約(規約)あるいは集会(総会)の普通決議によって、代表理事(理事長)や共同代表を決めることもできます。なお、理事の互選により代表理事を定める場合は、必ずその旨を管理組合法人規約(規約)で決めておかななくてはなりません。</p> <p>代表理事(理事長)を決めたときは、他の理事には代表権がなくなり、共同代表を決めたときは、数人の理事が共同しなければ代表権を行使できません。なお、「理事長」という名称が代表理事を表す場合には、管理組合法人規約(規約)または集会(総会)決議にて理事長が管理組合法人を代表する事を明確にしておく必要があります。</p> <p>したがって、単に「理事長」として選ばれたからといって、代表理事制が定められているということではできません。</p>
<p>6(絶対的規約事項②) 理事の任期は、2年とする。ただし、規約で3年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>第49条6項の内容 (原則以外は、管理組合法人規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>原則として、理事の任期は、2年とします。ただし、管理組合法人規約(規約)で3年以内の範</p>

<p>① 1983 年法と同一</p>	<p style="text-align: right;">49 条 6 項</p> <p>圏内でこれと異なる期間(1年としたり3年)とすることもできます。なお、管理組合法人規約(規約)が理事の任期について 3 年を超える期間を決めた場合には、3年に短縮されます。</p>
<p>7 理事が欠けた場合又は規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された理事「(「第 49 条の 4 第 1 項」の仮理事を含む。)」が就任するまで、なおその職務を行う。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p>	<p>第 49 条 7 項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)</p> <p>理事が抜けた場合または管理組合法人規約(規約)で定めた理事の員数が不足した場合には、任期の満了または辞任により退任した理事は、新たに選任された理事(次項において準用する第 49 条の 4 1 項の仮理事を含む。)が就任するまで、引き続きその職務を続けなくてはなりません。</p> <p>但し、これ以外の事由(例えば、解任、資格の喪失)によって退任した理事には、このような義務はありません。</p> <p>なお、理事が抜けたりまたは管理組合法人規約(規約)で決めた員数に不足が生じた場合には、遅滞なく集会(総会)を招集して、その選ぶ手続をとらなければなりません。選ぶ事を怠った理事は、金銭罰が適用(第 71 条 7 号)されます。</p>
<p>8 第 25 条の規定は、理事に準用する。</p> <p>第 25 条(選任及び解任)(絶対的規約事項②):</p> <p>区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者「理事」を選任し、又は解任することができる。</p>	<p>第 49 条 8 項の内容</p> <p>第 25 条の決まりは、以下のように理事にあてはめて適用します。</p> <p>第 25 条 1 項(原則以外は、管理組合法人規約《規約》でしか決められない事項) 区分所有者(住戸所有者)は、必ず、理事(または理事長)を選ばなければなりません。理事(または理事長)を選んだり・辞めさせることは、集会の普通決議によって行うことができます。</p> <p>また、理事(または理事長)を選んだ</p>

49条8項―適25条1項

り・辞めさせる方法(例えば、各区分所有者《住戸所有者》が年度ごとに順番に理事《または理事長》となる決まりや、理事《または理事長》は集会《総会》の決議によって区分所有者《住戸所有者》のうちから選ばれるといった決まり)について管理規約(規約)で決めておくこともできます。すなわち、規約で、特定の者を理事(または理事長)と決めて置くこともできます。

管理組合法人規約(規約)で、理事(または理事長)の選出方法を決めておらず、また、特定の者を理事(または理事長)と決めていない場合には、集会(総会)の普通決議(原則としては、区分所有者《住戸所有者》の頭数と議決権(持分権)の各2分の1以上の決議)によって理事(または理事長)の選出を行います。

なお、特定の者を管理組合法人規約(規約)で理事(または理事長)と指名している場合には、辞めさせることは管理組合法人規約(規約)の変更(改正)となりますから、全区分所有者(住戸所有者)の頭数及び議決権(持分権)の各4分の3以上の賛成が必要となります。また、理事(または理事長)として選ばれる者は、区分所有者(住戸所有者)である必要はなく、特に、選ばれる資格は制限されませんが管理組合法人規約(規約)を定めて選ばれる資格を制限するこ

49条8項―適25条1項

とはできません。

そして、理事(または理事長)として選ばれる者は、法人でも個人でも良いし、一人でも複数でもかまいません。理事が複数選ばれたときは、各理事は、単独で理事としての職務を行うこととなります。

しかし、代表の理事(または理事長)を決める等、複数の理事間の権限の制限や職務の分担等については、管理組合法人規約(規約)または集会(総会)の普通決議でその方法について決めておく必要があります。

ただし、集会(総会)の普通決議で第三者が理事(または理事長)になる場合はもちろん、区分所有者(住戸所有者)が規約や集会(総会)で理事(または理事長)に選ばれた場合であっても、当然に理事(または理事長)になるのではなく、その就任の承諾によって初めて理事(または理事長)となります。

すなわち、区分所有者(住戸所有者)と理事(または理事長)の関係は、民法第643条の委任者と受任者の関係であり、権利義務関係においては、民法の委任の規定に従うこととなります。さらに、管理組合法人の理事(または理事長)には任期の法律上の期限があります。

2 管理者「理事」に不正な行為そ

第25条2項 理事(または理事長)が不法な

の他その職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

コメント

2009年12月の改正で削除された民法、非訟事件手続法は、新たな条文として新設されています。

49条8項―適25条2項

行為、善管注意義務に違反して区分所有者(住戸所有者)の全員または一部に損害を蒙らせる故意による行為、その他理事(または理事長)としての職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者(住戸所有者)は、集会(総会)の決議を経ることなく、単独で、その理事(または理事長)を辞めさせる事を裁判所に訴えることができます。辞めさせるための議案が集会(総会)で否決された場合でも、個々の区分所有者(住戸所有者)は、辞めさせる事を地方裁判所に直接訴えることができます。

この裁判に勝訴したときは、全区分所有者(住戸所有者)(管理組合法人)に対してその裁判に要した費用(弁護士への報酬を含む)を請求することができます。その割合は、管理組合法人規約(規約)に別の決め事がない限り、内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第14条1項・2項・3項)によります。

この場合に床面積のある一部共用部分があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算する割合(第14条1項・2項・3項)とします。

なお、この裁判は、区分所有者

49条8項―適25条2項

(住戸所有者)の解任請求の訴えだけで解任が認められるわけではなく、裁判所の解任を認める判決の確定があって初めて効力が生じます。したがって、状況によっては、裁判所の解任を命じる判決が確定するまで、その理事(理事長等)の職務執行を一時的に停止し、その間の職務執行を行う代行者を選任する事を裁判所に求めることができます。

第49条の2(理事の代理権)

趣旨

改正前の第49条7項で準用されていた民法第54条(理事の代理権に制限がある場合の取り扱い)に相当します。なお、民法第54条は、2009年12月の改正によって削除されました。

(理事の代理権)

第49条の2 理事の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

コメント

2009年12月の民法改正に伴う新設条文

改正前の第49条7項で準用されていた民法第54条に相当します。なお、民法第54条は、改正によって削除されました。

第49条の2の内容

理事(または理事長)の代理権に加えた制約は、その制約を知らない第三者に対抗(証明)することができません。

第49条の3(理事の代理行為の委任)

趣旨

改正前の第49条7項で準用されたいた民法第55条(理事はどういう場合に代理権の一部を他人に委任することができるか)に相当します。なお、民法第55条は、2009年12月の改正によって削除されました。

(理事の代理行為の委任)

第49条の3 理事は、規約又は集会の決議によって禁止されていないときに限り、特定の行為の代理を他人に委任することができる。

コメント

第49条の3の内容

理事(または理事長)は、管理組合法人規約(規約)または集会(総会)の決議によつて禁止されていないときに限って、特定の行為の代理を他人に委任することができます。

<p>2009年12月の民法改正に伴う新設条文</p> <p>改正前の第49条7項で準用されていた民法第55条に相当します。なお、民法第55条は、改正によって削除されました。</p> <p>〔蛇足〕</p> <p>「委任することができる」とは</p> <p>どちらにするかは自由ですが、委任してもかまいませんよということ。</p>	<p>49条の3</p>
<p>第49条の4(仮理事)</p> <p>趣旨</p> <p>1項は、改正前の第49条7項で準用されていた民法第56条(理事に欠員ができたときはどうするか)に相当し、2項は、改正前の第49条7項で準用されていた非訟事件手続法第35条1項に相当します。</p> <p>なお、民法第56条は、改正によって削除され、非訟事件手続法第35条も削除されました。</p>	
<p>(仮理事)</p> <p>第49条の4 理事が欠けた場合において、事務が遅滞することにより損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、仮理事を選任しなければならない。</p> <p>コメント</p> <p>2009年12月の民法改正に伴う新設条文</p> <p>改正前の第49条7項で準用されていた民法第56条に相当します。なお、民法第56条は、改正によって削除されました。</p>	<p>第49条の4 1項の内容</p> <p>理事が欠けた場合において、業務が遅滞することで損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人または検察官の請求により、仮理事を選任しなければなりません。</p>
<p>2 仮理事の選任に関する事件は、管理組合法人の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。</p> <p>コメント</p> <p>2009年12月の民法改正に伴う新設条文</p> <p>改正前の第49条7項で準用されていた非訟事件手続法第35条1項に相当します。</p>	<p>第49条の4 2項の内容</p> <p>仮理事の選任に関する件は、管理組合法人の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属します。</p>
<p>第50条(管理組合法人の監事)</p>	

趣旨

本条は、管理組合法人の監査機関としての監事について定めます。

<p>(監事)</p> <p>第 50 条(強行規定) 管理組合法人には、監事を置かなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p>	<p>第 50 条 1 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理組合法人には、必ず、監事を置かなければなりません。</p>
<p>2 監事は、理事又は管理組合法人の使用人と兼ねてはならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p>	<p>第 50 条 2 項の内容</p> <p>監事については、その職務の関係から理事または管理組合法人の使用人と兼任してはなりません。</p>
<p>3 監事の職務は、次のとおりとする。</p> <p>一 管理組合法人の財産の状況を監査すること。</p> <p>二 理事の業務の執行の状況を監査すること。</p> <p>三 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、集会に報告をすること。</p> <p>四 前号の報告をするため必要があるときは、集会を招集すること。</p> <p>コメント</p> <p>2009 年 12 月の民法改正に伴う新設条文</p>	<p>第 50 条 3 項の内容</p> <p>監事の職務内容は、次のとおりとします。</p> <p>一 管理組合法人の財産の状況を監査すること。</p> <p>二 理事(または理事長)の業務の執行の状況を監査すること。</p> <p>三 財産の状況または業務の執行について、法令若しくは規約(管理組合法人規約)に違反しまたは著しく不当な事項があると認めるときは、集会(総会)に報告をすること。</p> <p>四 財産の状況または業務の執行について、法令若しくは規約(管理組合法人規約)に違反し、または著しく不当な事項がある事を発見したときに、これを集会(総会)に報告する必要がある場合には、集会(総会)を自ら招集すること。</p>
<p>4(相対的決議事項) 第 25 条、第 49 条第 6 項及び第 7 項並びに前条(49 条の 4)の規定は、監事に準用する。</p>	<p>第 50 条 4 項の内容 (決め方は、管理組合法人規約・細則《規約》でも集会《総会》決議でもよい事項)</p> <p>第 25 条、第 49 条 6 項および 7 項並びに前条(第 49 条の 4)の決まりは、以下のように「監事」に</p>

第 25 条(選任及び解任)(絶対的決議事項②):

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者「監事」を選任し又は解任することができる。

あてはめて適用します。

第 25 条 1 項(原則以外は、管理規約《規約》でしか決められない事項)

区分所有者(住戸所有者)は、必ず、「監事」を選ばなければなりません、「監事」を選んだり・辞めさせることは、集会(総会)の普通決議によって行うことができます。

また、「監事」を選んだり・辞めさせる方法(例えば、各区分所有者《住戸所有者》が年度ごとに順番に「監事」となる決まりや、「監事」は集会《総会》の決議によって区分所有者《住戸所有者》のうちから選ばれるといった決まり)について管理規約(規約)で決めておくこともできます。

すなわち、規約で、特定の者を「監事」と決めて置くこともできます。

管理組合法人規約(規約)で、「監事」の選出方法を決めておらず、また、特定の者を「監事」と決めていない場合には、集会(総会)の普通決議(原則としては、区分所有者《住戸所有者》の頭数と議決権の各 2 分の 1 以上の決議)によって「監事」の選出を行います。

なお、特定の者を管理組合法人規約(規約)で「監事」と指名している場合には、辞めさせることは管理組合法人規約(規約)の変更(改正)となりますから、全区分所有者(住戸所有者)の頭数及び議決権(持分権)の各 4

50条4項―適25条1項

分の3以上の賛成が必要となります。
す。

又、「監事」として選ばれる者は、
区分所有者(住戸所有者)である必要
はなく、特に、選ばれる資格は制限
されませんが管理組合法人規約(規
約)を定めて選ばれる資格を制限す
ることはできます。

そして、「監事」として選ばれる者
は、法人でも個人でも良いし、一人
でも複数でもかまいません。

「監事」が複数選ばれたときは、
各「監事」は、単独で「監事」として
の職務を行うこととなります。

しかし、代表の「監事」を決める
等、複数の「監事」間の権限の制限
や職務の分担等については、管理
組合法人規約(規約)または集会(総
会)の普通決議でその方法について
決めておく必要があります。

ただし、集会(総会)の普通決議で
第三者が「監事」になる場合はもち
ろん、区分所有者(住戸所有者)が規
約や集会(総会)で「監事」に選ばれ
た場合であっても、当然に「監事」
になるのではなく、その就任の承諾
によって初めて「監事」となります。

すなわち、区分所有者(住戸所有者)
と「監事」の関係は、民法第643条
の委任者と受任者の関係であり、
権利義務関係においては、民法の
委任の規定に従うこととなります。

50条4項―適25条1項

さらに、管理組合法人の「監事」には任期の法律上の期限がありません。

2 管理者「監事」に不正な行為その他その職務を行うに適しない事があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができます。

第25条2項

「監事」が不法な行為、善管注意義務に違反して区分所有者(住戸所有者)の全員または一部に損害を蒙らせる故意による行為、その他「監事」としての職務を行うに適しない事情があるときは、各区分所有者(住戸所有者)は、集会(総会)の決議を経ることなく、単独で、その「監事」を辞めさせる事を裁判所に訴えることができます。

辞めさせるための議案が集会(総会)で否決された場合でも、個々の区分所有者(住戸所有者)は、辞めさせる事を地方裁判所に直接訴えることができます。

この裁判に勝訴したときは、全区分所有者(住戸所有者)(管理組合法人)に対してその裁判に要した費用(弁護士への報酬を含む)を請求することができます。

その割合は、管理組合法人規約(規約)に別の決まりがない限り、内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第14条1項・2項・3項)によります。

この場合に床面積のある一部共用部分があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専

50条4項―適25条2項

有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算する割合(第14条1項・2項・3項)とします。

なお、この裁判は、区分所有者(住戸所有者)の解任請求の訴えだけで解任が認められるわけではなく、裁判所の解任を認める判決の確定があつて初めて効力が生じます。

したがって、状況によっては、裁判所の解任を命じる判決が確定するまで、その「監事」の職務執行を一時的に停止し、その間の職務執行を行う代行者を選任する事を裁判所に求めることができます。

第49条(理事)6項 (絶対的規約事項②): 理事「監事」の任期は、2年とする。ただし、規約で3年以内において別段の期間を定めたときは、その期間とする。

第49条(理事)7項: 理事「監事」が欠けた場合又は規約で定めた理事の員数が欠けた場合には、任期の満了又は辞任により退任した理事は、新たに選任された理事「監

第49条6項(原則以外は、管理組合法人規約《規約》でしか決められない事項)

原則として、「監事」の任期は、2年とします。ただし、管理組合法人規約(規約)で決める場合にだけ、3年以内になれば、別の期間を決めることもできます。

なお、管理組合法人規約(規約)が「監事」の任期について3年を超える期間を決めた場合には、3年に短縮されます。

第49条7項

「監事」が抜けた場合または管理組合法人規約(規約)で定めた「監事」の員数が不足した場合には、任期の満了または辞任により退任

事」(「第49条の4第1項」の仮理事「仮監事」を含む。)が就任するまで、なおその職務を行う。

第49条の4 1項 理事「監事」が欠けた場合において、事務が遅滞することにより損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、仮理事「監事」を選任しなければならない。

2 仮理事「監事」理事の選任に関する事件は、管理組合法人の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。

コメント

2009年12月の民法改正に伴う新設条文

2002年法の段階では、1983年法と同一でした。2009年12月の民法改正に伴い改正されました。

50条4項—適49条7項

した「監事」は、新たに選任された「仮監事」(次項において準用する第49条の4第1項の仮「監事」を含む。)が就任するまで、引き続きその職務を続けなくてはなりません。

なお、「監事」が抜けたりまたは管理組合法人規約(規約)で決めた員数に不足が生じた場合には、遅滞なく集会(総会)を招集して、その選ぶ手続をとらなければなりません。

選ぶ事を怠った「監事」は、金銭罰が適用(第71条7号)されます。

第49条の4 1項

「監事」が欠けた場合において、業務が遅滞することで損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人または検察官の請求により、「仮監事」を選任しなければなりません。

第49条の4 2項

「仮監事」の選任に関する件は、管理組合法人の主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属します。

第51条(管理組合法人の監事の代表権)

趣旨

管理組合法人と理事との利益が相反する事項について、理事の代表権を認めることは、理事の利益において法人の利益、ひいてはその構成員の区分所有者(住戸所有者)の利益が犠牲にされる恐れがあります。

そこで、管理組合法人と理事との利益が相反する事項について何らかの措置を定めることが必要ですので、具体的な措置としては、理事の業務状況を監視する必置機関の監事が存在しますので、本条では、監事が管理組合法人を代表する者としています。

(監事の代表権)

第 51 条(強行規定) 管理組合法人と理事との利益が相反する事項については、監事が管理組合法人を代表する。

改正法の変遷

- ① 1983 年法と同一
- ② 1983 年法で全文が新設されました。

第 51 条の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

管理組合法人と代表権を持つ理事(または理事長)との利益が相反する事項(法律行為のみならず、両者の利害が実質的に相反する行為を含む)については、代表権を持つ理事(または理事長)に代わって監事が管理組合法人を代表します。

ただし、代表権を持つ理事が数人いる場合で、その中に法人と利益が相反しない理事が含まれているときは、本来、各理事が個別に代表権を持っており、管理組合法人と利益相反がない理事(または理事長)は代表権を失いません。

第 52 条(管理組合法人の業務の進め方)

趣旨

本条は、集会(総会)が管理組合法人の最高の意思決定機関の事を定めたものです。

管理組合法人の業務には、共用部分の管理(第 17 条 1 項、第 18 条 1 項本文)や理事・監事の選任・解任(第 49 条 7 項、第 50 条 3、第 25 条 1 項)などのような内部的な業務と、損害保険契約の締結や第三者に対する訴訟の提起などのような対外的業務とがあります。これら管理組合法人の業務は、原則として、集会(総会)決議に基づかなければなりません(本条 1 項本分)。集会(総会)の決議は、理事によって執行されます。

管理組合法人の業務は、原則として集会(総会)の決議に基づかななくてはなりませんが、本条 1 項但し書きは、一定の事項を除いて、規約で、管理組合法人の業務を理事その他の役員が決するものとすることができるとし、また本条 2 項は、保存(維持)行為は理事が決することができるとしています。

(事務の執行)

第 52 条(絶対的規約事項②) 管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集会の決議によって行う。ただし、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている

第 52 条 1 項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(原則以外は、管理組合法人規約《規約》でしか決められない事項)

原則として、管理組合法人の業務は、すべて集会(総会)の決議によってのみ行うことができま

<p>事項及び第 57 条第 2 項に規定する事項を除いて、規約で、理事その他の役員が決するものとするができる。</p> <p>第 57 条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)第 2 項(強行規定): 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。</p> <p>※ 訴訟を提起＝裁判にかける</p> <p>第 57 条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)第 1 項(強行規定): 区分所有者が第 6 条第 1 項に規定する行為をした場合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、その行為を停止し、その行為の結果を除去し又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。その意義は、区分所有法が個別に集会の決議事項として定めている事項以外の事項でも、法人の事務に含まれる事項は、強行規定に反しない限り、原則として集会の決議で決することを定めたことにあります。(「新しいマンション法」p259)</p> <p>【蛇足】</p> <p>「決するものとするができる」とは</p> <p>規約でならば、理事その他の役員が決するものとするができる」</p>	<p style="text-align: right;">52 条 1 項</p> <p>す。</p> <p>ただし、管理所有(受託)のように、管理組合法人にあつては規約をもってしても決めることのできないとされている事項は別として、この法律において集会(総会)の決議での特別決議事項とされている事項および義務違反者に対する措置で『共同の利益に反する行為の停止の裁判に訴える決議をすること』(第 57 条 2 項)の事項以外は、理事のその他の役員に委ねるべき事項を特定し、「それらの事項を理事(または理事長)その他の役員が決定する」と管理組合法人規約(規約)で決めることは差し支えありません。</p> <p>また、集会(総会)の決議での特別決議事項とされている事項および義務違反者に対する措置で『共同の利益に反する行為の停止の裁判に訴えるを決議すること』(第 57 条 2 項)の事項であっても、その主要な部分を集会(総会)で決議すれば、その詳細についておよびその執行方法については、理事その他の役員に委ねると決議することはできます。</p>
<p>2 前項の規定にかかわらず、保存行為は、理</p>	<p>第 52 条 2 項の内容</p>

<p>事が決することができる。</p> <p>前項: 管理組合法人の事務は、この法律に定めるもののほか、すべて集会の決議によって行う。ただし、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項及び第 57 条第2項に規定する事項を除いて、規約で、理事その他の役員が決するものとすることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「決するものとすることができる」とは</p> <p>保存行為については、集会や規約で決めなくても、理事がすることができます。</p>	<p style="text-align: right;">52 条2項</p> <p>前項の決まりにかかわらず、保存(維持)行為は、理事が行うことができます。</p>
<p>第 53 条(管理組合法人の区分所有者《住戸所有者》の責任)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は、管理組合法人の債務について、法人が一次的にこれを負担する事を前提とした上で、区分所有者(住戸所有者)間の分割責任に関して定めます。</p> <p>29 条 1 項は、法人格を取得していない区分所有者(住戸所有者)の団体(管理組合)(第3条の団体)において、管理者がその職務の範囲内において第三者との間でした行為について、各区分所有者(住戸所有者)が分割責任に任じる旨を定めていますが、区分所有者(住戸所有者)の団体(管理組合)(第 3 条の団体)が管理組合法人となった場合でも団体としての実体は法人格所得前と異ならず、各区分所有者(住戸所有者)の責任も基本的に変わるところはありません。</p> <p>但し、管理組合法人が権利・義務の主体と認められることによって、団体の債務が第一次的には法人に帰属することになります。</p>	
<p>(区分所有者の責任)</p> <p>第 53 条(絶対的規約事項②) 管理組合法人の財産をもつてその債務を完済することができないときは、区分所有者は、第 14 条に定める割合と同一の割合で、その債務の弁済の責めに任ずる。ただし、第 29 条第1項ただし書に規定す</p>	<p>第 53 条 1 項の内容 (原則以外は、管理組合法人規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>支払額が管理組合法人の財産を超えてしまつて、その支払を済ますことができないときは、そのその発生原因を問わず支払額の全てを、区</p>

<p>る負担の割合が定められているときは、その割合による。</p> <p>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。履行と同義ですが、「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す。</p> <p>第 14 条(共用部分の持分の割合)(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。</p> <p>2(絶対的規約事項②) 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。</p> <p>3(絶対的規約事項②) 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。</p> <p>4(絶対的規約事項②) 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>第 29 条(区分所有者の責任等)第1項ただし書き(絶対的規約事項②): ただし、規約で建物並びにその敷地及び附属施設の管理に要する経費につき負担の割合が定められているときは、その割合による。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">53 条 1 項</p> <p>分所有者(住戸所有者)は分担して支払をしなければなりません。</p> <p>法人格のない管理組合(第3条の団体)と異なり、管理組合法人の債務(支払をする義務のある物)について、管理組合法人が第一次的に負担し、区分所有者(住戸所有者)は二次的な負担となります。その分担額は、内側計算による各住戸の床面積割合(第 14 条 1 項・2 項・3 項)とします。</p> <p style="text-align: right;">53 条 1 項</p> <p>この場合に、床面積のある一部共用部分があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算します。</p> <p>ただし、管理組合法人規約(規約)で別の負担の割合が決められているとき(第 29 条1項ただし書)は、その割合によります。</p>
<p>2 管理組合法人の財産に対する強制執行が</p>	<p>第 53 条 2 項の内容</p>

<p>その効を奏しなかつたときも、前項と同様とする。</p> <p>強制執行・・・判決などで確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。</p> <p>前項: 管理組合法人の財産をもつてその債務を完済することができないときは、区分所有者は、第 14 条に定める割合と同一の割合で、その債務の弁済の責めに任ずる。ただし、第 29 条第 1 項ただし書に規定する負担の割合が定められているときは、その割合による。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">53 条 2 項</p> <p>管理組合法人の財産に対する強制執行によっても支払が済ませることができない場合には、区分所有者(住戸所有者)は、内側計算による各住戸の床面積割合(第 14 条 1 項・2 項・3 項)による支払の責任を負います。</p> <p>この場合に、床面積のある一部共用部分があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算する割合で、その支払を済ませなくてはなりませんし、規約等によって負担の割合が別に定められているとき(第 29 条 1 項ただし書)は、その割合によって支払わなくてはなりません。</p>
<p>3 前項の規定は、区分所有者が管理組合法人に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、適用しない。</p> <p>前項: 管理組合法人の財産に対する強制執行がその効を奏しなかつたときも、前項と同様とする。</p> <p>前項: 管理組合法人の財産をもつてその債務を完済することができないときは、区分所有者は、第 14 条に定める割合と同一の割合で、その債務の弁済の責めに任ずる。ただし、第 29 条第 1 項ただし書に規定する負担の割合が定められているときは、その割合による。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p>	<p>第 53 条 3 項の内容</p> <p>前項の決まりは、区分所有者(住戸所有者)が管理組合法人に資力があり、かつ、お金にすぐに変えられる資力なことを裁判で証明したときは、区分所有者(住戸所有者)が分担して支払う必要はなくなります。</p> <p>なお、弁済資力については全額を完済する資力がある事を必要とせず、支払うべき額と比べて取引上相当と認められる程度の弁済資力があることが証明されればよいです。</p>

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

本条は、管理組合法人の債務について、その債務の発生後に区分所有権(住戸所有権)を譲り受けた者等区分所有者(住戸所有者)の特定承継人の責任に関して定めます。

29 条 2 項は、区分所有者(住戸所有者)の団体が法人格を取得していない場合に管理者と取引をした第三者が区分所有者(住戸所有者)に対して持っている債権を区分所有者(住戸所有者)の特定承継人の対しても行使できる旨を定めますが、本条は、この規定と同様に管理組合法人の債務について、区分所有者(住戸所有者)の特定承継人がその区分所有者(住戸所有者)が 53 条の規定によって負う責任と同一の責任を負う旨を規定しています。

但し、管理組合法人にあつては、その債務はまず法人に帰属するので、特定承継人の責任は、53 条の規定によって負う区分所有者(住戸所有者)の責任と同様、補充(二次)的責任です。

(特定承継人の責任)

第 54 条(強行規定) 区分所有者の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人の債務についても、その区分所有者が前条の規定により負う責任と同一の責任を負う。

改正法の変遷

- ① 1983 年法と同一
- ② 1983 年法で全文が新設されました。

第 54 条の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項) 区分所有者(住戸所有者)の特定承継人は、その承継前に生じた管理組合法人への支払い義務についても、その区分所有者(住戸所有者)が前条の決まりにより負う責任と同一の責任を負います。

なお、この責任については、特定承継人たる現区分所有者(住戸所有者)と並んで、中間の特定承継人も含めて前区分所有者(住戸所有者)全てが責任を負います。

このことは、管理組合法人規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

第 55 条(管理組合法人の解散)

趣旨

本条は、管理組合法人の解散に関して定めます。1 項で解散事由を定め、2 項で解散する旨の集会(総会)決議の議決要件について定めます。

(解散)

第 55 条(強行規定) 管理組合法人は、次の事由

第 55 条 1 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

<p>によって解散する。</p> <p>1. 建物(一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分)の<u>全部</u>の滅失</p> <p>2. 建物に専有部分がなくなったこと。</p>	<p style="text-align: right;">55条1項</p> <p>管理組合法人は、次の理由によって解散します。</p> <p>1. 分譲建物(分譲マンションを含む)(一部共用部分を共用すべき区分所有者《住戸所有者》で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分)の<u>全部</u>の滅失</p> <p>①法人の解散理由</p> <p>分譲建物(分譲マンションを含む)の全部が滅失した場合だけが、管理組合法人の解散理由であつて、分譲建物(分譲マンションを含む)の大半が滅失してもその一部が残存していれば、解散理由にはなりません。</p> <p>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</p> <p>3条の団体(管理組合)は消滅し、法人は解散することになります。分譲建物(分譲マンションを含む)が再建されるまでの業務の執行のために、任意団体としての「建替え組合」ないし、「再建組合」が存立することになります。</p> <p>2. 分譲建物(分譲マンションを含む)に「専有部分(住戸)」がなくなったこと。</p> <p>①「専有部分(住戸)」がなくなるとは</p> <p>物理的に分譲建物(分譲マンションを含む)の形状が変わらない場合であっても、登記上専有部分(住戸)を合体して一個の建物としたとき(合併)、および各「専有部分(住戸)」間の隔壁(仕切り壁)等を取り払って物理的に1個の建物としたとき(合棟)も指します。</p> <p>②区分所有建物(分譲建物)でなくなった場合</p> <p>分譲建物(分譲マンションを含む)自体は存在しているが分譲建物(分譲マンションを含む)が区分所有建物(分譲建物)でなくなった場合を指すのであ</p>
---	---

<p>3. 集会の決議</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">55 条 1 項</p> <p>って、専有部分(住戸)の全部が一人に帰属することになった場合でも、区分所有建物(分譲建物)として存在する限り、複数の区分所有者(住戸所有者)が生じることが予定されているので、区分所有者(住戸所有者)の団体は存続し、管理組合法人は解散しません。</p> <p>3. 集会(総会)の決議(集会《総会》でしか決議できない事項)</p> <p>①集会(総会)の決議によって、法人としての管理組合はなくなっても、また、法人の清算終了後も3条の非法人の管理組合(第3条の団体)として存続することになります。</p> <p style="text-align: center;">終了。。。すっかり終わること。</p> <p>②破産は管理組合法人の解散理由とされない理由</p> <p>公益法人の民法の決まりと異なり、破産は管理組合法人の解散理由とされていません。</p> <p>その理由として、法務省立法担当者は、「管理組合法人にあつては、構成員たる区分所有者(住戸所有者)が無限責任を負うばかりでなく、破産宣告を受けた場合であつても、分譲建物(分譲マンションを含む)が存在する限りは、人の基礎たる 3 条の団体(管理組合)はなお存続し、かつ活動を続けなければならないのであり、仮にいったんは法人格を失わせても、破産手続が終了すれば再び 47 条の規定により法人格を取得する道をふさぐわけには行かない。</p> <p>このような理由で、破産宣告がされ、破産宣告が終了しても、管理組合法人はなお存続することにしたのです」と説明しています。</p>
<p>2(強行規定) 前項(第1項)第3号の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で</p>	<p>第 55 条 2 項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事</p>

<p>する。</p> <p>前項(第1項)第3号: 集会の決議</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p> <p>コメント</p> <p>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</p> <p>1983年法と同一に、管理組合法人の解散及び清算に準用される条文が列記されていた第3項は、民法の改正に伴い削除され、新たな条文で補完されています。</p>	<p style="text-align: right;">55条2項</p> <p>項)</p> <p>管理組合法人格の解散の決議は、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および全区分所有者(住戸所有者)の議決権(持分権)の各4分の3以上の集会(総会)での賛成がなくてはできません。</p> <p>『分譲建物(分譲マンションを含む)の全部の滅失』、『分譲建物(分譲マンションを含む)に専有部分(住戸)がなくなったこと。』によっては、『専有部分(住戸)』そのものが存在しなくなることから、法人格のみならず区分所有者(住戸所有者)の団体(管理組合)(第3条の団体)も当然なくなります。</p> <p>しかし、この集会(総会)決議によって、管理組合法人が解散した場合は、区分所有者(住戸所有者)の団体(管理組合)(第3条の団体)は存続しますが、解散によって法人格がなくなるだけです。</p>
<p>第55条の2(清算中の管理組合法人の能力)</p> <p>趣旨</p> <p>区分所有法第55条3項で準用していた、「民法第73条から第76条までおよび第78条から第82条まで並びに非訟事件手続法第35条第2項および第36条から第40条までの規定は、管理組合法人の解散および清算に準用する。」の規定が、平成20年12月に、「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」が施行されたことにより、民法の条文および非訟事件手続法の条文が削除されたため、区分所有法に追加されたものです。</p> <p>第55条の2は、旧民法第73条の規定に対応しています。</p>	
<p>(清算中の管理組合法人の能力)</p> <p>第55条の2 解散した管理組合法人は、清算の目的の範囲内において、その清算の終了に至るまではなお存続するものとみなす。</p>	<p>第55条の2の内容</p> <p>解散した管理組合法人は、清算の目的の範囲内において、その清算事務の終了に至るまではなお存続するものとみなされます。</p>
<p>第55条の3(清算人)</p> <p>趣旨</p> <p>前条と同様の理由で、民法の条文の条文が削除されたため、区分所有法に追加されたものです。旧民法第74条の規定に対応しています。</p>	
<p>(清算人)</p>	<p>第55条の3の内容</p>

<p>第 55 条の 3 管理組合法人が解散したときは、破産手続開始の決定による解散の場合を除き、理事がその清算人となる。ただし、規約に別段の定めがあるとき又は集会において理事以外の者を選任したときは、この限りでない。</p>	<p style="text-align: right;">55 条の 3</p> <p>管理組合法人が解散したときは、破産手続開始の決定による解散の場合を除き、理事がその清算人となります。ただし、精算人について、管理組合法人規約(規約)に違うことが決められていたりまたは集会(総会)において理事以外の者を選んだときは、管理組合法人規約(規約)や集会(総会)の決議どおりとなります。</p>
<p>第 55 条の 4(裁判所による清算人の選任) 趣旨 55 条の 2 と同様の理由で、民法の条文の条文が削除されたため、区分所有法に追加されたものです。旧民法第 75 条の規定に対応しています。</p>	
<p>(裁判所による清算人の選任) 第 55 条の 4 前条の規定により清算人となる者がいないとき又は清算人が欠けたため損害を生ずるおそれがあるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を選任することができる。</p> <p>【蛇足】 「選任することができる」とは 精算人を選任するもしないも裁判所の権限です。</p>	<p>第 55 条の 4 の内容 清算人となる者が決定しないときや、就任した精算人が辞任したり、解任されたり、死亡したりして、そのまま放っておくと、清算手続に支障があるような場合には、債権(支払を請求する権利)者等の利害関係人または検察官の請求によってまたは裁判所が職権で清算人を選任することができます。</p>
<p>第 55 条の 5(清算人の解任) 趣旨 55 条の 2 と同様の理由で、民法の条文の条文が削除されたため、区分所有法に追加されたものです。旧民法第 76 条の規定に対応しています。</p>	
<p>(清算人の解任) 第 55 条の 5 重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求により又は職権で、清算人を解任することができる。</p> <p>【蛇足】 「解任することができる」とは 精算人を選任するもしないも裁判所の権限です。</p>	<p>第 55 条の 5 の内容 重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人若しくは検察官の請求によりまたは職権で、清算人を解任することができます。</p>
<p>第 55 条の 6(清算人の職務及び権限)</p>	

趣旨

55 条の 2 と同様の理由で、民法の条文の条文が削除されたため、区分所有法に追加されたものです。旧民法第 78 条の規定に対応しています。

<p>(清算人の職務及び権限)</p> <p>第 55 条の 6 清算人の職務は、次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 現務の結了 二 債権の取立て及び債務の弁済 三 残余財産の引渡し <p>〔蛇足〕</p> <p>「一切の行為をすることができる」とは 精算人一切の行為をする権利を持っています。</p>	<p>第 55 条の 6 1 項の内容</p> <p>清算人の職務は、次のとおりとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 清算事務に必要な現在の業務を片付けること。 二 法人の債権(支払を請求する権利)の取立ておよび債務(支払をする義務のある物)の弁済 三 残余財産の引渡し
<p>2 清算人は、前項各号に掲げる職務を行うために必要な一切の行為をすることができる。</p>	<p>第 55 条の 6 2 項の内容</p> <p>精算人は以上の職務を行うために、必要とする一切のことができます。</p>
<p>第 55 条の 7(債権の申出の催告《呼びかけ》等)</p> <p>趣旨</p> <p>55 条の 2 と同様の理由で、民法の条文の条文が削除されたため、区分所有法に追加されたものです。旧民法第 79 条の規定に対応しています。</p>	
<p>(債権の申出の催告等)</p> <p>第 55 条の 7 清算人は、その就職の日から二月以内に、少なくとも三回の公告をもつて、債権者に対し、一定の期間内にその債権の申出をすべき旨の催告をしなければならない。この場合において、その期間は、二月を下ることができない。</p>	<p>第 55 条の 7 1 項の内容</p> <p>清算人は、その就職の日から 2 ヶ月以内に、少なくとも三回の公告をおこなって、債権(支払を請求する権利)者に対し、一定の期間内にその債権(支払を請求する権利)の申出をすべき旨の催告(呼びかけ)をしなければなりません。この場合において、その期間は、2 ヶ月より短縮することができません。</p>
<p>2 前項の公告には、債権者がその期間内に申出をしないときは清算から除斥されるべき旨を付記しなければならない。ただし、清算人</p>	<p>第 55 条の 7 2 項の内容</p> <p>前項の公告には、債権(支払を請求する権利)者がその期間内に申出のなかった債権(支払を請</p>

<p>は、知っている債権者を除外することができない。</p>	<p style="text-align: right;">55条の7 2項</p> <p>求する権利)は、清算対象から除外される事を付記しなければなりません。</p> <p>ただし、清算人は、すでに判明している債権(支払を請求する権利)者を除くことができません。</p>
<p>3 清算人は、知っている債権者には、各別にその申出の催告をしなければならない。</p>	<p>第55条の7 3項の内容</p> <p>清算人は、すでに判明している債権(支払を請求する権利)者には、個別に申し出るように催告(呼びかけ)をしなければならない。</p>
<p>4 第1項の公告は、官報に掲載してする。</p>	<p>第55条の7 4項の内容</p> <p>1項の公告の掲載は、官報とします。</p>
<p>第55条の8(期間経過後の債権の申出)</p> <p>趣旨</p> <p>55条の2と同様の理由で、民法の条文の条文が削除されたため、区分所有法に追加されたものです。旧民法第80条の規定に対応しています。</p>	
<p>(期間経過後の債権の申出)</p> <p>第55条の8 前条第1項の期間の経過後に申出をした債権者は、管理組合法人の債務が完済された後まだ権利の帰属すべき者に引き渡されていない財産に対してのみ、請求をすることができます。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは ～にしか請求できません。</p>	<p>第55条の8の内容</p> <p>債権(支払を請求する権利)の申し出を、前条で定めた期間内にしなかった場合でも、管理組合法人の債務(支払をする義務のある物)を完済した後、残余財産がある場合には、請求することができます。</p>
<p>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)</p> <p>趣旨</p> <p>55条の2と同様の理由で、民法の条文の条文が削除されたため、区分所有法に追加されたものです。旧民法第81条の規定に対応しています。</p>	
<p>(清算中の管理組合法人についての破産手続の開始)</p> <p>第55条の9 清算中に管理組合法人の財産がその債務を完済するのに足りないことが明らかになったときは、清算人は、直ちに破産手続開</p>	<p>第55条の9 1項の内容</p> <p>清算中に管理組合法人の債務(支払をする義務のある物)を完済することができないことが明らかになったときは、清算人は、直ちに破産手続開始の申立てをし、破産手続に移行するため</p>

<p>始の申立てをし、その旨を公告しなければならない。</p>	<p>55条の9 1項に、その旨を公告しなければなりません。</p>
<p>2 清算人は、清算中の管理組合法人が破産手続開始の決定を受けた場合において、破産管財人にその事務を引き継いだときは、その任務を終了したものとする。</p>	<p>第55条の9 2項の内容 清算人は、清算中の管理組合法人が破産手続開始の決定があったときは、以後の手続は破産管財人が行うことになるため、事務の引き継終了により、その任務を終了したものとされます。</p>
<p>3 前項に規定する場合において、清算中の管理組合法人が既に債権者に支払い又は権利の帰属すべき者に引き渡したものがあるときは、破産管財人は、これを取り戻すことができる。</p> <p>【蛇足】 「取り戻すことができる」とは 取り戻すも取り戻さないも破産管財人の任意です。</p>	<p>第55条の9 3項の内容 前項に規定する場合において、清算中の管理組合法人が既に債権(支払を請求する権利)者に支払いまたは権利の帰属すべき者に引渡したものがあるときは、破産管財人は、これを取り戻すことができます。</p>
<p>4 第1項の規定による公告は、官報に掲載してする。</p>	<p>第55条の9 4項の内容 破産手続開始の申立ての公告は、官報に掲載することで行います。</p>
<p>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 本条は、管理組合法人が解散し清算手続を終えた後になお残余財産がある場合に、それが誰にどのような割合で帰属するかについて定めます。</p>	
<p>(残余財産の帰属) 第56条(絶対的規約事項②) 解散した管理組合法人の財産は、規約に別段の定めがある場合を除いて、第14条に定める割合と同一の割合で各区分所有者に帰属する。</p> <p>第14条(共用部分の持分の割合)(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。</p> <p>2(絶対的規約事項②) 前項の場合</p>	<p>第56条の内容 (原則以外は、管理組合法人規約(規約)でしか決められない事項) 原則として、解散した管理組合法人の清算終了後の財産は、内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第14条1項・2項・3項)により割り当てます。</p> <p>この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、その『一部共用部分』の床面積は、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分し</p>

<p>において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。</p> <p>3(絶対的規約事項②) 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。</p> <p>4(絶対的規約事項②) 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">56条</p> <p>て、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算します。</p> <p>ただし、どのように割り当てるかは、管理組合法人規約(規約)で決めることができます。</p> <p>解散が集会(総会)の決議の場合で、なお、3条の非法人管理組合として存続するときは、残余財産はその非法人管理組合自体のものとなり、各区分所有者(住戸所有者)全員に総有的に帰属するものとされ、各区分所有者(住戸所有者)の分割請求は認められません。</p>
<p>第56条の2(裁判所による監督)</p>	
<p>(裁判所による監督)</p> <p>第56条の2 管理組合法人の解散及び清算は、裁判所の監督に属する。</p>	<p>第56条の2 1項の内容</p> <p>管理組合法人の解散および清算は、裁判所の監督に属します。</p>
<p>2 裁判所は、職権で、いつでも前項の監督に必要な検査をすることができる。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「検査をすることができる」とは</p> <p>検査をするもしないも裁判所の権限です。</p>	<p>第56条の2 2項の内容</p> <p>裁判所は、職権で、いつでも前項の監督に必要な検査をすることができます。</p>
<p>第56条の3(解散及び清算の監督等に関する事柄の管轄)</p>	
<p>(解散及び清算の監督等に関する事件の管轄)</p> <p>第56条の3 管理組合法人の解散及び清算の監督並びに清算人に関する事件は、その主た</p>	<p>第56条の3の内容</p> <p>管理組合法人の解散および清算の監督並びに清算人に関する事柄は、その主たる事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属し</p>

<p>る事務所の所在地を管轄する地方裁判所の管轄に属する。</p>	<p style="text-align: right;">56 条の 3</p> <p>ます。</p>
<p>第 56 条の 4(不服申立ての制限)</p>	
<p>(不服申立ての制限)</p> <p>第 56 条の 4 清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。</p>	<p>第 56 条の 4 の内容</p> <p>清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができません。</p>
<p>第 56 条の 5(裁判所の選任する清算人の報酬)</p>	
<p>(裁判所の選任する清算人の報酬)</p> <p>第 56 条の 5 裁判所は、第 55 条の 4 の規定により清算人を選任した場合には、管理組合法人が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができる。この場合においては、裁判所は、当該清算人及び監事の陳述を聴かなければならない。</p> <p>第 55 条の 4(不服申立ての制限): 清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。</p>	<p>第 56 条の 5 の内容</p> <p>裁判所は、第 55 条の 4 の規定により、利害関係人若しくは検察官の請求によりまたは職権で、清算人を選任した場合には、管理組合法人が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができます。</p> <p>この場合においては、裁判所は、当該清算人および監事の陳述を聴かなければなりません。</p>
<p>第 56 条の 6(即時抗告)</p>	
<p>(即時抗告)</p> <p>第 56 条の 6 清算人の解任についての裁判及び前条(第 56 条の 5)の規定による裁判に対しては、即時抗告をすることができる</p> <p>第 56 条の 5(裁判所の選任する清算人の報酬)</p> <p>裁判所は、第 55 条の 4 の規定により清算人を選任した場合には、管理組合法人が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができる。この場合においては、裁判所は、当該清算人及び監事の陳述を聴かなければならない。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「抗告をすることができる」とは</p>	<p>第 56 条の 6 の内容</p> <p>清算人の解任についての裁判および前条の規定による裁判に対しては、即時抗告をすることができます。</p> <p>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)</p>

「抗告をすることも可能です。義務ではありません。」	56条の6
第56条の7(検査役の選任)	
<p>(検査役の選任) 第56条の7 裁判所は、管理組合法人の解散及び清算の監督に必要な調査をさせるため、検査役を選任することができる。</p> <p>【蛇足】 「選任することができる」とは 裁判所は、選任する権利を持っています。</p>	<p>第56条の7 1項の内容 裁判所は、管理組合法人の解散および清算の監督に必要な調査をさせるため、検査役を選任することができます。</p> <p style="text-align: right;">56条の7 1項</p>
<p>2 前3条(第56条の4・第56条の5・第56条の6)の規定は、前項の規定により裁判所が検査役を選任した場合について準用する。この場合において、第56条の5中「清算人及び監事」とあるのは、「管理組合法人及び検査役」と読み替えるものとする。</p> <p>第56条の4(不服申立ての制限): 清算人の選任の裁判に対しては、不服を申し立てることができない。</p> <p>第56条の5(裁判所の選任する清算人の報酬) 裁判所は、第55条の4の規定により清算人を選任した場合には、管理組合法人が当該清算人に対して支払う報酬の額を定めることができる。この場合においては、裁判所は、当該清算人及び監事「管理組合法人及び検査役」の陳述を聴かなければならない。</p> <p>第56条の6(即時抗告): 清算人の解任についての裁判及び前条(第56条の5)の規定による裁判に対しては、即時抗告をすることができる</p>	<p>第56条の7 2項の内容 前3条の決まりは、1項の決まりにより裁判所が検査役を選任した場合について修正して適用します。この場合において、第56条の5中「清算人および監事」とあるのは、「管理組合法人および検査役」と読み替えるものとします。</p>
<p>第7節 義務違反者に対する措置 第7節の決まりは、全て、団地関係に準用されない。</p>	<p>第7節 義務違反者に対する措置 第7節の決まりは、全て、団地関係に準用されていま</p>

<p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法で全文が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">第7節 義務違反者に対する措置</p> <p>せん。</p> <p>コメント</p> <p>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だということを前提とした上で、その権利の団体的行使方法を決めたものです。</p> <p>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7《1995》.1.20)。</p>
<p>第57条(共同の利益に反する行為の停止等の手続)</p> <p>趣旨</p> <p>6条1項は、「区分所有者(住戸所有者)は、分譲建物(分譲マンションを含む)の保存(維持)に有害な行為その他分譲建物(分譲マンションを含む)の管理または使用に関し区分所有者(住戸所有者)間の共同の利益に反する行為をしてはならない」と規定し、同条3項は、「1項の規定は、区分所有者(住戸所有者)以外の専有部分(住戸)の占有者(以下「占有者」という。)(賃借人等を含む)に準用する」と規定します。</p> <p>本条は、他の区分所有者(住戸所有者)の全員または管理組合法人が、これらの6条1項および3項で禁止されている共同の利益に反する行為を行う区分所有者(住戸所有者)に対して、その行為の停止等を請求することができる事を定めると共に、集団として取れる訴訟の要件(前提条件)および手続について定めています。</p>	
<p>(共同の利益に反する行為の停止等の請求)</p> <p>第57条(強行規定) 区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、<u>他の区分所有者</u>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、その行為を停止し、その行為の結果を除去し又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。</p> <p>することができる…裁判でなくても必要な措置がと</p>	<p>第57条1項の内容 (集会(総会)でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)が法第6条1項に決めている『「分譲建物(分譲マンションを含む)」の保存(維持)に有害な行為その他「分譲建物(分譲マンションを含む)」の管理または使用に関し区分所有者(住戸所有者)の共同の利益に反する行為』(共同利益背反行為)で生活を侵害または妨害されている場合、さらには、敷地を損傷したり不法使用したりして</p>

れる。

第6条(区分所有者の権利義務等)第1項(強行規定): 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らない。

改正法の変遷

- ① 1983年法と同一
- ② 1983年法で全文が新設されました。

【蛇足】

「請求することができる」とは

請求する権利はあるが、してもなくても良い。

57条1項

いる場合に、他の区分所有者(住戸所有者)全員または管理組合法人は、裁判によらず、口頭・文書等でその行為を止めさせ、原状回復に必要な措置取ることまたは区分所有者(住戸所有者)の共同の生活を侵害または妨害される行為が生ずるおそれがある場合に未然に防止の措置を執ることが出来ます。

これらの請求(申入れ)行為は区分所有者(住戸所有者)全員の団体的または集团的権利ですが、これらの行為の行使方法が区分所有法で定められているわけではありませんが、区分所有者(住戸所有者)全員で行使しなくてはならない事を原則とします。

当該違反者以外の区分所有者(住戸所有者)全員の署名による要請で、管理者(に擬制された理事長)或いは特定の区分所有者(住戸所有者)がその勧告(申入れ)をするといった運用もできます。

或いは、集会(総会)で決議し、集会(総会)普通決議に基づいて区分所有者(住戸所有者)全員の意思(反対者がいたとしても決議は反対者の意思を拘束します)として、管理者(に擬制された理事長)等がその勧告(申入れ)をするといった運用もできます。

集会(総会)決議の際などには、共同利害行為者当事者の区分所有者(住戸所有者)も議決権(表決権)を持っていますが、別途、弁明をする機会を与える必要はありません。

管理(法人)規約(規約)に決まりがあれば、違約金の請求などは、決められた措置をとることもできます。

ただし、管理(法人)規約(規約)に決まりが設けられていなければ請求することはできません。

なお、本規定は、法第6条が区分所有者の

	<p style="text-align: right;">57条1項</p> <p>共同の利益を守るための団体的権利を定めたものだという事を前提としたうえで、団体としての権利の行使方法を定めるに留まりますので、各区分所有者(住戸所有者)が、自己の「分譲建物(分譲マンションを含む)」内の円滑な使用をさまたげられる場合は、自己の区分所有権(住戸所有権)に基づく物権的請求権に基づいて円滑な使用をさまたげる利背反行為をした区分所有者(住戸所有者)に対して当該行為の中止等の要求や裁判を単独ですることは当然できます。</p> <p>ただし、その場合には、経費等を管理組合(法人)に請求することはできません。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事を設けることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、「共同利益背反行為」とは、他人の財産や健康にとって有害、迷惑、不快となるような生活妨害、騒音、臭気、振動等(ニューサンスの一部)であり、単なる隣人間でのニューサンスやプライバシー侵害などは、これに該当しません。</p> <p>ただし、ニューサンスについては、「分譲建物(分譲マンションを含む)内の一角における生活妨害を認めることは、ひいては分譲建物(分譲マンションを含む)全体の生活秩序に影響(支障)を及ぼす」とし、一定程度の範囲に及ぶ事を持って充分とされ、少なくとも、著しいニューサンスについては、本法の対象です。</p>
<p>2(強行規定) 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。</p> <p>前項: 区分所有者が第6条第1項に規定</p>	<p>第57条2項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>区分所有者(住戸所有者)が第6条1項に決めて</p>

<p>する行為をした場合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、その行為を停止し、その行為の結果を除去し又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができます。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">57 条 2 項</p> <p>ある『「分譲建物(分譲マンションを含む)」の保存(維持)に有害な行為その他「分譲建物(分譲マンションを含む)」の管理または使用に関し区分所有者(住戸所有者)の共同の利益に反する行為』(共同利益背反行為)をした場合に、管理組合(第3条の団体)(法人)として裁判に訴える場合(行為停止訴訟・仮処分・調停等)に限っては、集会(総会)の普通決議によらなければなりません。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、この差止め請求権等を裁判によって行うには、集会(総会)の決議を経た事を議事録により裁判所に対して証明する必要があります。</p> <p>また、裁判によって差止め請求権等を訴えられる区分所有者(住戸所有者)は、集会(総会)に出席し決議に参加し、発言もできますから、改めて、その区分所有者(住戸所有者)に対して弁明の機会を与える必要はありません。</p> <p>しかし、当該条項では差止め請求権等を裁判によって行うことを求める際には、相手に弁明の機会を与えなくてはならないとは定められていませんが、賃借人等(占有者)については、会議の目的に利害関係があるときは、集会(総会)に出席して意見を述べられることになっています(第 44 条 1 項)ので、賃借人等(占有者)を差止め請求権等で裁判に訴える場合には、賃借人等(占有者)に集会(総会)での意見陳述をする機会を与えなくてはなりません。</p>
<p>3(強行規定) 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項</p>	<p>第 57 条 3 項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事</p>

の他の区分所有者の全員のために、前項(第2項)に規定する訴訟を提起することができる。

第1項: 区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合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、その行為を停止し、その行為の結果を除去し又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

第2項: 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

改正法の変遷

- ① 1983年法と同一
- ② 1983年法で全文が新設されました。

【蛇足】

「提起することができる」とは

集会の決議があれば、管理者又は集会で指定された区分所有者のいずれかが訴訟を提起することができる。することは任意。

57条3項

項)

管理組合(第3条の団体)においては、共同利益背反行為をした者を除く他の区分所有者(住戸所有者)の全員の名において裁判(仮処分・調停等を含む)を進めることとなりますが、それは実際上著しく大変ですので、裁判に訴えるべき場合ごとに、集会(総会)の普通決議によって指名された、管理者(に擬制された理事長)または一人あるいは数人の区分所有者(住戸所有者)が原告となり、共同利益背反行為をした者を除く他の「区分所有者(住戸所有者)」の全員のために裁判(仮処分、支払督促、起訴前の和解、調停等を含む)を進めることができます。

ただし、管理組合法人の場合は、理事(または理事長)が法人を代表して法人の名で裁判を進めることとなります。

このことは、普通決議の各2分の1以上の多数の数値を引き上げる場合以外は、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。

すなわち、管理(法人)規約(規約)または集会(総会)決議によって、事前に管理者(に擬制された理事長)が損害保険並びに共用部分等の損害賠償金および不当利得返還金の請求・受領のために、原告または被告となれる決まり(26条4項)とは異なり、この裁判(仮処分・調停等を含む)を進める場合に、管理(法人)規約(規約)で管理者(に擬制された理事長)を訴訟追行(遂行)者としておくことはできますが、個別の事案ごとに集会(総会)決議で改めてその権利を与えなければならず、管理(法人)規約(規約)であらかじめ一纏めに裁判(仮処分・調停等を含む)を進める権利を与えておく

	<p style="text-align: right;">57条3項</p> <p>ことはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>4(強行規定) 前3項(第1項・第2項・第3項)の規定は、占有者が第6条第3項において準用する同条(第6条)第1項に規定する行為をした場合及びその行為をするおそれがある場合に準用する。</p> <p>前項(第1項): 区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合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、その行為を停止し、その行為の結果を除去し又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。</p> <p>前項(第2項): 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。</p> <p>前項(第3項): 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができる。</p> <p>第6条第3項(強行規定): 第1項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者(以下「占有者」という。)に準用する。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p> <p>イ. 1962年法においては、占有者の共同利益背反行為に対し本条に相当する規定がなかったことから、</p>	<p>第57条4項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>1項(裁判によらず、その行為を中止させ、その行為の後始末をしまたはその行為を予防するため必要な警告等の手立てを取る事)・2項(裁判をする場合に限っては、集会《総会》の普通決議によらなければならない。)・3項(集会《総会》の普通決議によってだけ、原告となり、他の区分所有者《住戸所有者》の全員のために裁判等を進めること)の決まり事は、賃借人等(占有者)が第6条1項に決めてある『「分譲建物(分譲マンションを含む)」の保存(維持)に有害な行為その他「分譲建物(分譲マンションを含む)」の管理または使用に関し区分所有者(住戸所有者)の共同の利益に反する行為』(共同利益背反行為)をした場合およびその行為をする恐れがある場合に適用します。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、占有者(賃借人等を含む)を相手とする裁判(調停等を含む)を進める事について集会(総会)で決議しようとする場合には、当該賃借人等(占有者)には集会(総会)に出席して意見を述べる機会を与えなければなりません。しかし、不法占有者等にはその必要はありません。</p> <p>また、当該賃借人等(占有者)には議決権(表決権)はありません。</p>

<p>旧法第5条1項(現第6条1項)に基づき、各区分所有者が個々にその行為の停止等を請求(訴訟を含む)できると解されていました。</p> <p>ロ. 第6条1項及び3項に規定する共同利益背反行為に対する当該行為の停止等の請求権の帰属主体及び内容について定め(1項、4項)又、その訴訟提起の意思決定方法及び訴訟担当について決めました。</p>	<p>57条4項</p>
<p>第58条(専有部分《住戸》一時使用禁止の裁判所への訴え)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は、6条1項に規定する行為(共同利益背反行為)をした区分所有者(住戸所有者)に対して、他の区分所有者(住戸所有者)全員または管理組合法人が裁判によって当該専有部分(住戸)の一時使用禁止を請求できることを定めたものです。</p>	
<p>(使用禁止の請求)</p> <p>第58条(強行規定) 前条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条(第57条)第1項に規定する請求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、<u>他の区分所有者</u>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、相当の期間の当該行為に係る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る。</p> <p>前条(第57条)第1項(強行規定): 区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合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、その行為を停止し、その行為の結果を除去し又はその行為を予防するため必要な措置を</p>	<p>第58条1項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>第6条1項に決められている「分譲建物(分譲マンションを含む)」の保存(維持)に有害な行為その他「分譲建物(分譲マンションを含む)」の管理または使用に関し『区分所有者(住戸所有者)の共同の利益に反する行為』(共同利益背反行為)をした場合およびその行為をする恐れがある場合で、前条(第57条)のような注意や裁判等の手立てでは、その障害を無くして共用部分の利用の確保その他の区分所有者(住戸所有者)の共同生活の維持を図ることが困難なときは、共同利益背反行為をした者を除く他の区分所有者(住戸所有者)の全員または管理組合法人は、集会(総会)の決議によってだけ、裁判に訴えることによって、相当の期間の当該行為に係る区分所有者(住戸所有者)による専有部分(住戸)の使用の禁止を要求することができます。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をす</p>

<p>執ることを請求することができる。</p> <p>第6条(区分所有者の権利義務等)第1項(強行規定): 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らない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>集会の決議に基づけば、専有部分の使用の禁止を請求できる。請求するか否かは自由。</p>	<p style="text-align: right;">58条1項</p> <p>ることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>しかし、このことが、当初から前条(第57条)による手続では、共同生活の維持を図ることができないと認められるときは、前条(第57条)の注意や裁判(調停等を含む)に訴えることなく、直ちに、専有部分(住戸)の一時使用禁止の裁判を進めることは認められます。</p> <p>なお、専有部分(住戸)の使用が一時禁止されることに伴って、「共用部分」や附属施設の使用も一時禁止され、かつ、<u>家族や使用人(占有補助者)および区分所有者(住戸所有者)</u>の指図にしたがって区分所有者(住戸所有者)のために専有部分(住戸)を所持するにすぎない者による使用も一時禁止されます。</p> <p>しかし、専有部分(住戸)を第三者に売買したり、賃貸し、あるいはタダで貸すことはできます。</p> <p>また、専有部分(住戸)が共有の場合は、一時使用禁止の判決を受けた区分所有者(住戸所有者)のみが、専有部分(住戸)の使用の一時禁止をされるだけです。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決まり事は無効です。</p> <p>なお、滞納管理費の回収のために、専有部分(住戸)の一時使用禁止を裁判で請求することは、その結論が、一種の教育罰的な意味しか持たない所から、本条の対象範囲ではありません。</p>
<p>2(片面強行規定) 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数です。</p>	<p>第58条2項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事)</p>

<p>前項: 前条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条(第57条)第1項に規定する請求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、相当の期間の当該行為に係る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る。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">58条2項</p> <p>前項の「一時使用禁止」を裁判で請求する決議は、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以上の多数で決議しなくてはなりません。</p> <p>多数決の数値を引き上げる場合以外は、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。</p> <p>別の決め事をして、その決め事は無効です。なお、義務違反者も決議に参加することができます。</p> <p>また、占有者(賃借人等を含む)については、本条の対象ではなく、第60条の「占有者(賃借人等を含む)に対する引渡し of 裁判所への訴え」が適用されます。</p>
<p>3(強行規定) 第1項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>第1項: 前条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条(第57条)第1項に規定する請求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、相当の期間の当該行為に係る<u>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</u></p>	<p>第58条3項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>1項の「一時使用禁止の裁判所への訴え」の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者(住戸所有者)に対し、弁明する機会を与えなければなりません。</p> <p>弁明の機会を与える方法は、集会(総会)の場でもよいし、事前に聞いておいて集会(総会)で報告するといった方法でもよいです。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>

<p>ができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p>	<p>58 条 3 項</p>
<p>4(強行規定) 前条(第 57 条)第3項の規定は、第 1項の訴えの提起に準用する。</p> <p>前条(第 57 条)第3項(強行規定): 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができます。</p> <p>第1項: 前条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条(第 57 条)第1項に規定する請求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、相当の期間の当該行為に係る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る。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p>	<p>第 58 条 4 項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理組合(第3条の団体)においては、共同利益背反行為をした者を除く他の区分所有者(住戸所有者)の全員の名において裁判を進めることとなりますが、それは實際上著しく大変ですので、裁判に訴えるべき場合ごとに、集会(総会)の普通決議によって原告となる事を指名された管理者(に擬制された理事長)または区分所有者(住戸所有者)が他の区分所有者(住戸所有者)全員ののために裁判を進めることができます。</p> <p>ただし、管理組合法人の場合は、理事(または理事長)が法人を代表して法人の名で裁判を進めることとなります。</p> <p>このことは、普通決議の多数の数値を引き上げる場合以外は、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。</p> <p>すなわち、規約で管理者(に擬制された理事長)を訴訟追行(遂行)者としておくことはできますが、個別の事案ごとに集会(総会)の普通決議で原告となる権利を与えなければならず、管理(法人)規約(規約)であらかじめ一括して原告となり裁判を進める権利を与えておくことはできません。</p> <p>別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第 59 条(区分所有権《住戸所有権》の競売の裁判所への訴え)</p> <p>趣旨</p>	

本条は、6条1項に規定する行為(共同利益背反行為)をした区分所有者(住戸所有者)に対して、他の区分所有者(住戸所有者)の全員または管理組合法人が、その者の持っている区分所有権(住戸所有権)(および敷地利用権)の競売を請求することができる事を定めます。

57条から60条までの規定は、1983年改正法で新設されたものです。この改正では、区分所有者(住戸所有者)がした共同利益背反行為に対して、イ. 57条による当該行為の停止等の請求、ロ. 58条による専有部分(住戸)の一時使用禁止の請求、ハ. 本条による区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)の競売の請求、の各規定が設けられました。

58条の請求が共同利益背反行為をした区分所有者(住戸所有者)に対する区分所有(住戸所有)関係からの一時的な排除なのに対して、本条の請求は、行為者の区分所有権(住戸所有権)を剥奪するものであり、行為者を区分所有(住戸所有)関係から終局的に排除するものです。

(区分所有権の競売の請求)

第59条(強行規定) 第57条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する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、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

第57条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)第1項(強行規定): 区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合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、その行為を停止し、その行為の結果を除去し又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

第59条1項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

第6条1項で決めてある「分譲建物(分譲マンションを含む)」の保存(維持)に有害な行為その他「分譲建物(分譲マンションを含む)」の管理または使用に関し区分所有者(住戸所有者)の『共同の利益に反する行為』(共同利益背反行為)をした場合およびその行為をする恐れがある場合に区分所有者(住戸所有者)の共同生活上の障害が著しく、『共同の利益に反する行為の停止等の手続』(第57条)・『専有部分(住戸)一時使用禁止の裁判所への訴え』(第58条)を含めて他の方法ではもはや、障害をなくして「共用部分」の利用の確保その他の区分所有者(住戸所有者)の共同生活の維持を図ることが困難なときで、民事上の他の法的手段を講じても目的が達成できない場合には、管理組合(第3条の団体)または管理組合法人は、集会(総会)の決議によってだけ、裁判をもって、当該行為に係る「区分所有者」(住戸所有者)の区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)の競売の請求の裁判を進めることができます。

このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)

<p>第6条(区分所有者の権利義務等)第1項(強行規定): 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らない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>集会の決議に基づけば、区分所有権及び敷地利用権の競売を請求できる。請求するか否かは任意。</p>	<p style="text-align: right;">59条1項</p> <p>の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決まり事は無効です。</p> <p>しかし、このことが、当初から『共同の利益に反する行為の停止等の請求』(第57条)・『専有部分(住戸)一時使用禁止の裁判所への訴え』(第58条)を含めて他の方法では、共同生活の維持を図ることができないと認められるときは、『共同の利益に反する行為の停止等の請求』(第57条)・『専有部分(住戸)一時使用禁止の裁判所への訴え』(第58条)の手続を経ることなく、直ちに、競売の請求の裁判を進めることは認められます。</p> <p>また、悪質な滞納管理費の回収についても、この決まり事は対象範囲となります。</p> <p>なお、区分所有者(住戸所有者)の違反行為が犯罪行為を構成するような場合に、刑事訴訟法による告訴または告発等により、あるいは警察官職務執行法による警察官の職務執行を促すことにより事実上違反行為の除去という所期の目的を達することが出来る場合や、変質者が刃物を振り回して他の区分所有者(住戸所有者)に対して危害を加えるような場合に、都道府県知事に対し精神衛生法による入院措置を求めることによって同様に目的が達成できるような場合にも、本条の競売請求はすることはできません。</p>
<p>2(強行規定) 第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、前条(第58条)第2項及び第3項の規定は前項(第1項)の決議に準用する。</p> <p>第57条第3項(強行規定): 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項の</p>	<p>第59条2項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>『区分所有権(住戸所有権)の競売の裁判所への訴え』の提起は、管理組合(第3条の団体)(法人)においては、共同利益背反行為をした者を除く他</p>

他の区分所有者の全員の
ために、前項に規定する訴訟を提起
することができる。

前項(第1項): 第57条第1項に規定する場
合において、第6条第1項に規定する
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、当該行為に係る区分所有
者の区分所有権及び敷地利用権の競
売を請求することができる。

前条(第58条)第2項(片面強行規定): 前項の
決議は、区分所有者及び議決権の各
4分の3以上の多数とする。

第58条(使用禁止の請求)第3項(強行規定):
第1項の決議をするには、あらか
じめ、当該区分所有者に対し、弁
明する機会を与えなければならな
い。

改正法の変遷

- ① 1983年法と同一
- ② 1983年法で全文が新設されました。

59条2項

の区分所有者(住戸所有者)の全員の名において
裁判を進めることとなりますが、それは実際上
著しく大変ですので、裁判に訴えるべき場合ご
とに、集会(総会)の普通決議によって原告となる
事を指名された管理者(に擬制された理事長)また
は区分所有者(住戸所有者)が他の区分所有者(住
戸所有者)全員のために裁判を進めることができ
ます。

ただし、管理組合法人の場合は、理事(または
理事長)が法人を代表して法人の名で裁判を進
めることとなります。

なお、『区分所有権(住戸所有権)の競売の裁判
所への訴えの決議』は、全区分所有者(住戸所有
者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以
上の多数で決議しなくてはなりません。

これらのことについては、多数決の数値を引き
上げる場合以外は、管理(法人)規約(規約)や集
会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事
をすることはできません。

すなわち、管理(法人)規約(規約)で管理者(に擬
制された理事長)を訴訟追行(遂行)者としておくこ
とはできますが、個別の事案ごとに集会(総会)の
普通決議で原告となる権利を与えなければなら
ず、管理(法人)規約(規約)であらかじめ一纏めに
原告となり裁判を進める権利を与えておくこ
とはできません。別の決め事をして、その決め
事は無効です。

なお、競売の請求の裁判の決議をするには、
あらかじめ、当該区分所有者(住戸所有者)に対し、
弁明する機会を与えなければなりません。

弁明の機会を与える方法は、集会(総会)の場
でもよいし、事前に聞いておいて集会(総会)で報

	<p style="text-align: right;">59条2項</p> <p>告するといった方法でもかまいません。</p> <p>このことも、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。なお、当該義務違反者も決議に参加することができます。</p>
<p>3(強行規定) 第1項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6月を経過したときは、することができない。</p> <p>第1項: 第57条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつ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、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p>	<p>第59条3項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>『区分所有権(住戸所有権)の競売の裁判』による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6ヶ月以内にしなくてはなりません。6ヶ月を経過したのちは、することができなくなります。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>ただし、判決の確定後に当該共同利益背反者が当該区分所有権(住戸所有権)を任意に、実質的な買受人が義務違反者でない第三者に譲渡(売買等)した場合には、判決の効力は譲受人には及ばず、競売の申立てはできません。</p> <p>その理由は、当該共同利益背反者の立ち退きの目的が達成されるため、競売の必要性がなくなるからです。</p>
<p>4(強行規定) 前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、買受けの申出をすることができない。</p> <p>前項: 第1項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日</p>	<p>第59条4項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>判決に基づく競売においては、競売を申し立てられた区分所有者(住戸所有者)またはその共同利益背反行為をした区分所有者(住戸所有者)のために区分所有権(住戸所有権)・敷地利用持分権(共</p>

<p>から6月を経過したときは、することができない。</p> <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> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">59条4項</p> <p>有敷地持分権)の買受を申し出ようとする第3者、すなわち、実質的な買受人が当該義務違反者の場合は、買受けの申出をすることができません。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>第60条(占有者(賃借人等を含む)に対する引渡し裁判所への訴え)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は、区分所有者(住戸所有者)以外の専有部分(住居)の占有者(賃借人等を含む)が共同利益背反行為をした場合に、その占有者(賃借人等を含む)に対して、区分所有者(住戸所有者)の全員または管理組合法人が、当該専有部分(住居)の引渡しを請求できる事を定めるものです。</p> <p>専有部分(住居)の占有者(賃借人等を含む)は、分譲建物(分譲マンションを含む)における共同の生活関係の一員という点では区分所有者(住戸所有者)自身が専有する場合と何ら異なるものではなく、共同の利益に反する行為を禁止してしかるべきです。</p> <p>占有者(賃借人等を含む)による共同利益背反行為に対して取ることのできる手段としては、区分所有者(住戸所有者)による共同利益背反行為の場合と異なって、57条4項の規定による当該行為の停止の請求と本条による当該専有部分(住居)の引渡しの請求のみが認められています。</p> <p>すなわち、占有者(賃借人等を含む)に対しては、58条で規定する使用禁止の請求および59条で規定する区分所有権(住戸所有権)の競売請求は認められていません。</p>	
<p>(占有者に対する引渡し請求)</p> <p>第60条(強行規定) 第57条第4項に規定する場合において、第6条第3項において準用する同条(第6条)第1項に規定する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、区分所</p>	<p>第60条1項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>占有者(賃借人等を含む)が第6条1項に決めている『分譲建物(分譲マンションを含む)の保存(維持)に有害な行為その他「分譲建物(分譲マンションを含む)」の管理または使用に関し『区分所有者(住戸所有者)の共同の利益に反する行為』(共同利益背反行為)をした場合およびその行為をする恐れが</p>

有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とす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る。

第 57 条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)第 4 項(強行規定): 前 3 項の規定は、占有者が第 6 条第 3 項において準用する同条第 1 項に規定する行為をした場合及びその行為をするおそれがある場合に準用する。

第 6 条(区分所有者の権利義務等)第 3 項(強行規定): 第 1 項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者(以下「占有者」という。)に準用する。

同条(第 6 条)第 1 項(強行規定): 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らない。

改正法の変遷

- ① 1983 年法と同一
- ② 1983 年法で全文が新設された。

コメント

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

前者にあつては、相手方が常に区分所有者であるのに対し、本条の場合は、区分所有者も相手方になる場合とならない場合があり、その区分を条文上明らかにしないで、区分所有者が相手方になる時は、全員の中から当該区分所有者が除かれるべきことは、性質上もちろん解釈により導くことができると考えられた

60 条 1 項

ある場合に、区分所有者(住戸所有者)の共同生活上の障害が著しく、『共同の利益に反する行為の停止等の請求』(第 57 条)に決められているのと同様な、その行為を中止させ、その行為の後始末をしまたはその行為を予防するため必要な話し合い・裁判等の手立てを取る事を要求する方法によっては、その障害をなくして「共用部分」の利用の確保その他の区分所有者(住戸所有者)の共同生活の維持を図ることが困難なときは、管理組合(第 3 条の団体)または管理組合法人は、集会(総会)の決議によってだけ、裁判をもつて、当該行為に係る賃借人等(占有者)が賃借等をしている専有部分(住戸)の使用を賃貸契約の解除によって、その専有部分(住戸)の引渡しを要求することができます。

この裁判は、賃貸契約の解除を求めるものなので、賃貸人たる区分所有者(住戸所有者)と賃借人等(占有者)の両方を一緒に被告とする裁判となります。

なお、相手方が専有部分(住戸)を使用できる権限を持っていない不法占拠者等の場合は、専有部分(住戸)の引渡しのための請求となり、当該占有者のみを被告とすることになります。

<p>からです。(「建物区分所有法の改正」p366)</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>集会の決議に基づけば、賃貸借契約の解除と専有部分の引渡しを請求できる。請求するか否かは任意。</p>	<p>60条1項</p>
<p>2(強行規定) 第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、第58条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。</p> <p>第57条(共同の利益に反する行為の停止等の請求)第3項(強行規定): 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項の他の区分所有者の全員のために、前項に規定する訴訟を提起することができる。</p> <p>第58条(使用禁止の請求)第2項(片面強行規定): 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数とする。</p> <p>第58条(使用禁止の請求)第3項(強行規定): 第1項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で全文が新設されました。</p>	<p>第60条2項の内容 (集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>管理組合(第3条の団体)においては、賃貸人以外の区分所有者(住戸所有者)の全員の名で裁判を進めることにはなりますが、それは実際上著しく大変ですので、裁判に訴えるべき場合ごとに、集会(総会)の普通決議によって原告となる事を指名された管理者(に擬制された理事長)または区分所有者(住戸所有者)が他の区分所有者(住戸所有者)全員のために裁判を進めることができます。</p> <p>ただし、管理組合法人の場合は、理事(または理事長)が法人を代表して法人の名で裁判を進めることにはなりません。</p> <p>なお、占有者(賃借人等を含む)に対する引渡し要求の裁判にかけるとの決議は、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以上の多数で決議しなくてはなりません。</p> <p>これ等の事については、管理(法人)規約(規約)で多数決の数値を引き上げる場合以外は、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をする事はできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、『占有者(賃借人等を含む)に対する引渡し要求の裁判にかけるとの決議』をするには、当該占有者(賃借人等を含む)に対してのみ弁明する機会</p>

	<p style="text-align: right;">60条2項</p> <p>さえ与えればよく、賃貸人(住戸所有者)にはこの弁明する機会を与える必要はありません。</p> <p>また、弁明の機会の知らせは、掲示では足りず、当該違反占有者(賃借人等を含む)に対して、あらかじめ、集会(総会)の日時、場所、議題(議案を含む)および当該違反行為の概要などが確実に知れるような方法(たとえば、内容証明郵便)で通知しなくてはなりません。</p> <p>これらのことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>3(強行規定) 第1項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けた者は、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。</p> <p>権原・・・ある法律行為又は事実行為をする事を正当とする法律学上の原因を意味します。「権限」(20条参照)と使い分けます。</p> <p>第1項: 第57条第4項に規定する場合において、第6条第3項において準用する同条(第6条)第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつ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、訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収</p>	<p>第60条3項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>『占有者(賃借人等を含む)に対する引渡し要求』による判決にもとづき専有部分(住戸)の引渡し(明け渡し)を受けた原告としての管理者(に擬制された理事長)または集会(総会)において原告に指定された区分所有者(住戸所有者)は、遅滞なく、その専有部分(住戸)を賃貸人(住戸所有者)に引渡さなければなりません。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決まり事は無効です。</p>

<p>益を目的とす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る。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文が新設されました。</p> <p>イ. 1962 年法においては、占有者の共同利益背反行為に対し本条に相当する規定がなかったことから、旧法第 5 条 1 項(現第 6 条 1 項)に基づき、各区分所有者が個々にその行為の停止等を請求(訴訟を含む)できると解されていました。</p> <p>ロ. 第 6 条 1 項及び 3 項に規定する共同利益背反行為に対する当該行為の停止等の請求権の帰属主体及び内容について定め(1 項、4 項)又、その訴訟提起の意思決定方法及び訴訟担当について定めました。</p>	<p>60 条 3 項</p>
<p>第 8 節 復旧及び建替え</p>	<p>第 8 節 復旧および建替え</p> <p>コメント</p> <p>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。</p>
<p>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)</p> <p>趣旨</p> <p>本条は、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分譲建物(分譲マンションを含む)の復旧をめぐる法律関係について、滅失の程度がイ. 分譲建物(分譲マンションを含む)の価格の 2 分の 1 以下の場合(小規模一部滅失)と、ロ. 2 分の 1 を超える場合(大規模一部滅失)とに分けて規定します。</p> <p>分譲建物(分譲マンションを含む)の一部が滅失した場合に、区分所有者(住戸所有者)は、区分所有権(住戸所有権)と敷地利用権(共有敷地持分権)を売却等によって処分しない限りは、それをそのままの状態にしておくか、復旧するか、建替えをするかのいずれかを選択することになります。</p> <p>本条は、このうちの復旧について規定し、建替えについては、次条以下に規定します。</p>	
<p>(建物の一部が滅失した場合の復旧等)</p> <p>第 61 条 団地関係には準用されない 建物の価格の 2 分の 1 以下に相当する部分が滅失したとき</p>	<p>第 61 条 1 項の内容 団地関係には準用されていません。</p> <p>一部滅失をした時期を基準として、専有部分</p>

は、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第3項、次条(第62条)第1項又は第70条第1項の決議があつたときは、この限りでない。

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。

第3項: 第1項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

次条(第62条)第1項(強行規定): 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

第70条(団地内の建物の一括建替え決議)第1項(強行規定): 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地(団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。)が当該団地内建物の区分有

61条1項

(住戸)および「共用部分」の割合に関係なく、滅失の程度が「分譲建物(分譲マンションを含む)」全体の価格の2分の1以下の場合(小規模一部滅失)で、かつ、集会(総会)の決議がされる前までに復旧工事に着手した場合に限って、各区分所有者(住戸所有者)は単独で、滅失した「共用部分」及び自分の専有部分(住戸)を復旧することができます。

ただし、共用部分に関しては、単独で復旧できるのは、3項の「滅失した共用部分を復旧する旨の決議」、法第62条1項の「建替え決議」または法第70条1項の「団地内全号棟分譲マンションの一括建替え決議」の決議がされるまでの間だけです。

決議前から単独で共用部分の復旧工事をしていた者も、建替え決議がなされた場合にはその工事を中止しなければならず、復旧工事の場合は、決議後においてはその決議内容に拘束されます。

者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第 68 条第 1 項(第 1 号を除く。)の規定により第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約が定められているときは、第 62 条第 1 項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第 65 条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、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。)若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地(第 3 項第 1 号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え決議」という。)をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の 3 分の 2 以上の者であつて第 38 条に規定する議決権の合計の 3 分の 2 以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

<p>① 第 70 条の新設に伴い、1983 年法に「又は第 70 条第 1 項」という条文の追加</p> <p>② 1983 年法は、1962 年法第 35 条と基本的には変わりはありません。</p>	<p>61 条 1 項</p>
<p>2 団地関係には準用されない 前項(第 1 項)の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第 14 条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。</p> <p>前項(第 1 項): 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第3項、次条(第 62 条)第1項又は第 70 条第1項の決議があつたときは、この限りでない。</p> <p>第 14 条(共用部分の持分の割合)(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。</p> <p>2(絶対的規約事項②) 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。</p> <p>3(絶対的規約事項②) 前2項の床面</p>	<p>第 61 条 2 項の内容 団地関係には準用されていません。</p> <p>滅失の程度が、「分譲建物(分譲マンションを含む)」の価格の2分の1以下の場合に限り、「共用部分」を単独で復旧した者は、全区分所有者(住戸所有者)に対し、共用部分の復旧に要した金額を内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第 14 条 1 項・2 項・3 項)で請求(実際には、管理組合(第3の団体)に対して)できます。</p> <p>この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算します。</p> <p>単独復旧着工後に決議があつた場合にも、全区分所有者(住戸所有者)に対し、それまでに共用部分の復旧に要した金額を請求(実際には、管理組合《第3条の団体》に対して)できます。</p>

<p>積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。</p> <p>4(絶対的規約事項②) 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1962 年法第 35 条 2 項と基本的には変わりはありません。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは償還すべきことを請求できる。請求するか否かは任意。</p>	<p>61条2項</p>
<p>3 団地関係には準用されない 第1項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>第1項本文: 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>②1983 年法で新設されました。</p> <p>1962 年法においては、各区分所有者に滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧する固有の権利を認め、共用部分を復旧した場合には、他の区分所有者に対して費用の償還を請求できるとしていた点では、1983 年法と変わりはありませんが、<u>集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議ができるとの規定</u>が 1983 年法で新設されました。</p>	<p>第 61 条 3 項の内容 団地関係には準用されていません。集会《総会》でしか決議できない事項)</p> <p>一部滅失の時期を基準として、滅失の程度が滅失前の状態における「分譲建物<small>(分譲マンションを含む)</small>」全体の価格の2分の1以下の場合<small>(小規模一部滅失)</small>に、1 項に規定されているように各区分所有者<small>(住戸所有者)</small>が『「共用部分」を復旧』することはできますが、集会<small>(総会)</small>における普通決議によって、滅失した『「共用部分」を復旧』する旨の決議をすることもできます。</p> <p>ただし、復旧決議の内容が、「共用部分」の構造や用途において従前と確定的に違うために「共用部分」の『変更』<small>(外観や構造または其の機能や用途を著しく変える場合)</small>に相当すると見られる場合には、全区分所有者<small>(住戸所有者)</small>の頭数および全区分所有者<small>(住戸所有者)</small>の議決権<small>(持分権)</small>の各4分の3以上の特別決議<small>(第 17 条 1 項)</small>によって決議することが必要です。</p>

<p>〔蛇足〕</p> <p>「決議することができる」とは</p> <p>復旧する旨のことを決議することができる。決議するかどうかは任意。決議がなければ復旧は出来ないだけ。</p>	<p>61条3項</p>
<p>4 団地関係には準用されない（絶対的規約事項①）</p> <p>前3項(第1項・第2項・第3項)の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。(法人でも規約でのみ定める事を認め、集会で決することができない)</p> <p>第1項: 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第3項、次条(第62条)第1項又は第70条第1項の決議があつたときは、この限りでない。</p> <p>第2項: 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第14条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。</p> <p>第3項: 第1項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p>	<p>第61条4項の内容 団地関係には準用されていません。(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)</p> <p>管理(法人)規約(規約)で決めて置かならば、前3項(1項・2項・3項)で決めてある小規模一部滅失の復旧方法は、『集会(総会)の決議を要せずに当然に区分所有者(住戸所有者)全員で復旧するものとする』とか、『復旧は、すべて集会(総会)の決議による』等とすることができます。</p> <p>また、共用部分を復旧した者が、他の区分所有者(住戸所有者)に対し請求する復旧に要した金額を第14条に定める割合とは違う割合で決めることもできますし、『共用部分を単独で復旧した者は、復旧に要した金額を区分所有者(住戸所有者)に請求できない』などしておくこともできます。</p> <p>ただし、これらのことは、管理(法人)規約(規約)で決めておかなければ無効です。</p>

5 団地関係には準用されない（片面強行規定） 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

第1項本文： 建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。

改正法の変遷

① 1983年法と同一

② 1962年法第35条3項に改正を加えました。

1962年法においては、区分所有者全員に建物の再建(建物の復旧、改築又は全部を取壊して新たに建築しなおすこと)について協議することを義務づけ、協議が不能又は不成立(全員一致の合意が得られない)場合には、各区分所有者が他の区分所有者に対して建物及び敷地に関する権利の買取を請求することができるものとし、これらの規定に対して、規約で別段の定めをすることができるものとしていました。

1983年法において、区分所有者の集会において共用部分の復旧を決議することができるものとし、議決は、特別の議決要件によるものとししました。

1962年法第35条3項 第1項の場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、区分所有者は、建物の再建に関し、協議をしなければならない。

4 前項の協議をすることができないとき、又はその協議が成立しないときは、各区分

第61条5項の内容 団地関係には準用されていません。(集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

一部滅失の時期を基準として、専有部分(住戸)および「共用部分」の比率に関係なく滅失の程度が滅失前の状態における「分譲建物(分譲マンションを含む)」全体の価格の2分の1を超える場合(大規模一部滅失)は、集会(総会)においてだけ、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができます。

多数決の数値を引き上げる場合以外は、管理(法人)規約(規約)をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

ただし、専有部分(住戸)の復旧は、もっぱら当該区分所有者(住戸所有者)が自分の費用負担にて行うことができ、復旧決議が存在しても、専有部分(住戸)の復旧については、それに拘束されません。

集会(総会)の決議が専有部分(住戸)の復旧にわたる場合には、その決議に賛成した区分所有者(住戸所有者)のみが自分の専有部分(住戸)の復旧について決議の拘束を受けます。なお、区分所有法は建物が何らかの状態で存続している事が前提ですので、全部滅失は含まないことは当然です。

全部滅失の場合は、「民法」の決まり事による全員の合意による建替えか、別の法律の「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(被災マンション法)等によります。

<p>所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買取るべき事を請求することができる。ただし、裁判所は、他の区分所有者の請求により、代金の請求につき相当の期限を許与することができる。</p> <p>5 前4項の規定は、規約で別段の定めをする事を妨げない。</p> <p>〔蛇足〕 「決議することができる」とは 復旧する旨のことを決議することができる。決議するかどうかは任意。決議がなければ復旧は出来ないだけ。</p>	<p>61条5項</p>
<p>6 団地関係には準用されない (強行規定) 前項(第5項)の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。</p> <p>前項(第5項): 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>改正法の変遷 ① 2003 年法にて、「又は記録」の文言の追加。議事録の特別記載・記録事項として、決議についての各区分所有者の賛否を記載又は記録することとしました。</p>	<p>第 61 条 6 項の内容 団地関係には準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>第 5 項の『大規模一部滅失した場合の共用部分を復旧する旨の決議』をした集会(総会)の議事録には、買取請求権行使に関連して、「区分所有者(住戸所有者)」の誰が決議に賛成したか反対したか或いは保留(棄権を含む)したかについて明確になっていなくてはならないので、その決議の結果についての各区分所有者(住戸所有者)の賛否の数・保留(棄権を含む)(反対者としてカウント)の数およびその賛否・保留(棄権を含む)別の区分所有者(住戸所有者)を特定して記載または記録(電磁的記録方式の場合)しなければなりません。</p>
<p>7 団地関係には準用されない (強行規定) 第5項の決議があつた場合において、その決議の日から2週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者(その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。)</p>	<p>第 61 条 7 項の内容 団地関係には準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>5 項の『大規模一部滅失した場合の共用部分を復旧する旨の決議』があつた場合において、</p>

<p>以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。</p> <p>この場合において、その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から2月以内に、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、決議賛成者以外の区分所有者を除いて算定した第14条に定める割合に応じて当該建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。</p> <p>第5項: 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>第14条(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。</p> <p>2(絶対的規約事項②) 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。</p> <p>3(絶対的規約事項②) 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面</p>	<p style="text-align: right;">61条7項</p> <p>その決議の日から2週間(区分所有権《住戸所有権》およびその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定するために必要な日数…8項)を経過しても、ディベロッパー等の買取指定者が指定されたとの知らせがないときは、その決議に反対した区分所有者(住戸所有者)および棄権や保留した区分所有者(住戸所有者)は、復旧工事に要する重い費用負担から免れる手段を認める趣旨で、決議賛成者の全部または一部に対し、区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を、請求権実施時の時価で買取るべきことを要求することができます。</p> <p>その結果、買取要求がなされると、買取要求をした区分所有者(住戸所有者)と買取要求をされた相手方との間で、自動的に買取請求がされた時点における時価を売買代金とする売買契約が成立することになります。</p> <p>この場合において、その要求をされた決議賛成者は、時価を払って当該住宅所有権(住戸所有権)および敷地に関する権利を買取ってもよいのですが、自分で買取らずに、その要求された日から2ヶ月以内に、決議反対者の区分所有者(住戸所有者)および棄権や保留(棄権を含む)した区分所有者(住戸所有者)を除いて算定した内側計算による各専有部分(住戸)の床面積割合(第14条1項・1項・3項)で当該区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を買取ってもよいのですが、自分で買取らずに、その要求された日から2ヶ月以内に、他の決議賛成者の全部または一部に対して、決議反対者の区分所有者(住戸所有者)および棄権や保留(棄権を含む)した区分所有者(住戸所有者)を除いて算定した内側計算によ</p>
---	--

<p>積による。</p> <p>4(絶対的規約事項②) 前 3 項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法にて、一部の文言の追加、及び後段の部分の追加</p> <p>イ. 1982 年法で「決議に賛成した区分所有者」となっているものを「決議賛成者の全部又は一部」としたことで、解釈上で為されていた事項を明確にした条文化しました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>①復旧決議に賛成しなかった区分所有者は決議賛成者に時価で買い取る事を請求できる。請求しなければ決議に従わなくてはならなくなるだけ。</p> <p>②請求を受けた区分所有者は、他の決議賛成者に分担して買い取ることを請求できる。請求しなければ自分で買い取らなくてはならなくなるだけ。</p>	<p style="text-align: right;">61条 7 項</p> <p>る各専有部分(住戸)の床面積割合(法第 14 条 1 項・1 項・3 項)で、当該区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を買取請求権実施時の時価で買取るべき事を要求することもできます。この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、これを共用すべき各区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者(住戸所有者)の専有部分(住戸)の床面積に加えて計算します。</p> <p>しかし、この 2 カ月が過ぎたら、もはや、買取るべき事を他の決議賛成者の全部または一部に対し要求することができません。</p>
<p>8 団地関係には準用されない (強行規定) 第5項の決議の日から2週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により建物及びその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者(以下この条において「買取指定者」という。)がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、前項前段に規定する請求をすることができる。</p> <p>第5項: 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数</p>	<p>第 61 条 8 項の内容 団地関係には準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>5 項の『大規模一部滅失した場合の共用部分を復旧する旨の決議』の日から2週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者(以下この条において「買取指定者」という。)が、買取請求期間に 4 カ月以上の期間を定めて、その決議に反対した区分所有者(住戸所有者)および棄権や保留(棄権を含む)した区分所有者(住戸所有者)に対して書面(紙)で、『買い取ることができる者』(買取指定者)を指定した事の知らせを</p>

<p>で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 買取指定者の関与を認め、2002 年法で追加新設されました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>買取指定者から通知を受けた場合には、その買取指定者にしか買取請求はできない。しかし、請求する事を強制できない。</p>	<p>61条8項</p> <p>発(発信)したときは、その知らせを受取った区分所有者(住戸所有者)は、ディベロッパー等の買取指定者のみに対してにだけ、区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を買取請求権行使時の時価で買取るべきことを要求をすることができます。</p> <p>通知された4ヶ月以上の買取り請求期間が経過したときには、買取請求はできません。</p>
<p>9 団地関係には準用されない (強行規定) 買取指定者が第7項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者(買取指定者となったものを除く。以下この項及び第13項において同じ。)は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買い取り指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。</p> <p>第7項前段: 第5項の決議があつた場合において、その決議の日から2週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者(その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。)以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①2002年法で追加新設されました。</p>	<p>第61条9項の内容 団地関係には準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>ディベロッパー等の買取指定者が区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を時価で買取るべきことを要求できる権利(7項前段)にもとづいた売買で、その代金の支払の全部または一部の支払をしないようなときは、ディベロッパー等の買取指定者以外の決議賛成者は保証人として、連帯して、その支払の全部または一部の支払をすべき義務(民法で決められている連帯保証ではなく、持分割合による保証人義務)を負います。</p> <p>ただし、ディベロッパー等の買取指定者に支払い能力があり、かつ、支払が容易な資力があることを決議賛成者が証明したときは、裁判等で、強制的に、この買取指定者に支払をさせることとなります。</p>
<p>10 団地関係には準用されない (強行規定) 第5項の集会を招集した者(買取指定者の指定がされて</p>	<p>第61条10項の内容 団地関係には準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない</p>

<p>いるときは、当該買取指定者)は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、4月以上の期間を定めて、第7項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を<u>書面で催告</u>することができる。</p> <p>第5項: 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。</p> <p>第7項前段: 第5項の決議があつた場合において、その決議の日から2週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者(その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。)以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①2002年法で追加新設されました。</p> <p>「4月以上の期間」は、復旧決議後に復旧工事が相当程度進捗してから買取請求権の行使を認めることは法律関係を長期間不安定な状態に置くことになり、ひいては復旧工事の円滑な実施の妨げとなるところ、権利関係の早期安定を確保する趣旨から設けられました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「催告することができる」とは</p> <p>催告しなくてもかまいませんが、催告しなければ問題は先送りされます。</p>	<p style="text-align: right;">61条 10項</p> <p>事項)</p> <p>「分譲建物(分譲マンションを含む)」の『大規模一部滅失』の場合の復旧決議のための集会(総会)を招集した者(買取指定者の決められているときは、当該買取指定者)は、決議反対の区分所有者(住戸所有者)および棄権や保留した区分所有者(住戸所有者)に対し、区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を買取請求権行使時の時価で買い取るべきこと(7項前段)を要求するか否かを明確に返事するように書面(紙)で催告(呼びかけ)することができます。</p> <p>その明確に返事すべき期間は、遅くとも、催告(呼びかけ)を受けた翌日から4カ月以上としなくてはなりません。</p> <p>なお、期間の定め事のない催告(呼びかけ)または4ヶ月未満の期間を決めてある催告(呼びかけ)は、催告(呼びかけ)そのものがされなかったものとみなされます。</p> <p>催告(呼びかけ)・・・相手方に対して、一定の行為を請求すること</p>
<p>11 団地関係には準用されない (強行規定) 前項</p>	<p>第61条 11項の内容 団地関係には準用されていま</p>

<p>に規定する催告を受けた区分所有者は、前項の規定により定められた期間を経過したときは、第7項前段に規定する請求をすることができない。</p> <p>前項: 第5項の集会を招集した者(買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者)は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、4月以上の期間を定めて、第7項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。</p> <p>第7項前段: 第5項の決議があつた場合において、その決議の日から2週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者(その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。)以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①2002年法で追加新設されました。</p>	<p style="text-align: right;">61条11項</p> <p>せん。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>区分所有権(住戸所有権)およびその敷地利用権(共有敷地持分権)を買取請求権実施時の時価で買取すべきこと(7項前段)の要求をするか否かを明確に返事するように書面(紙)で催告(呼びかけ)された区分所有者(住戸所有者)は、催告(呼びかけ)を受けた翌日から4カ月以上のこの期間(前項)を過ぎたときは、もはや、区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を時価で買取すべきこと(7項前段)を誰に対しても要求をすることができなくなります。</p> <p>ただし、この返事は、この通知を発(発信)すれば、その時点で、これが催告(呼びかけ)した者に到達しなくても通知されたものとみなされます。</p> <p>また、この通知は、必ずしも書面(紙)である必要はないですが、通知の日付を明示した書面(紙)で行うことが望ましいです。</p>
<p>12 団地関係には準用されない (強行規定) 第5項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から6月以内に同項、次条(第62条)第1項又は第70条第1項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。</p> <p>第5項: 第1項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及</p>	<p>第61条12項の内容 団地関係には準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>『大規模一部滅失』(5項)があり、分譲建物(分譲マンションを含む)の一部が滅失した日から6ヶ月以内に『復旧の決議』(本条5項の決議)も『建替えの決議』(第62条1項)または『団地内の全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の全棟(一括)建替決議』(第70条1項)もないときは、各区分所有者(住戸所有者)は、他の区分所有者(住戸所有者)の誰に対して</p>

び議決権の各4分の3以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

次条(第62条)第1項(片面強行規定): 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

第70条(団地内の建物の一括建替え決議)第1項(強行規定): 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地(団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。)が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第68条第1項(第1号を除く。)の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決

61条12項

も、区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を買取請求権実施時の時価で買取るべきことを要求することができます。

なお、買取請求権の要求の通知を受けた区分所有者(住戸所有者)が他の区分所有者(住戸所有者)に対して買取請求権を再度実施して通知することも可能です。

<p>権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、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。)若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地(第3項第1号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え決議」という。)をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であって第38条に規定する議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002年法による第70条新設に伴う改定</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>請求しなくてもかまいませんが、請求しなければ問題は先送りされます。</p>	<p>61条12項</p>
<p>13 団地関係には準用されない(強行規定) 第2項、第7項、第8項及び前項(第12項)の場合には、裁判所は、償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者、買取りの請求を受けた買取指定者又は第9項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限</p>	<p>第61条13項の内容 団地関係には準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>分譲建物(分譲マンションを含む)の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した(小規模一部滅失)場合に「共用部分」を単独で復旧した者から他区分所有者(住戸所有者)がその費用分担を請求さ</p>

を許与することができる。

第2項: 前項(第1項…注)の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第14条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。

第7項: 第5項の決議があつた場合において、その決議の日から2週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者(その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。)以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。この場合において、その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から2月以内に、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、決議賛成者以外の区分所有者を除いて算定した第14条に定める割合に応じて当該建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる

第8項: 第5項の決議の日から2週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により建物及びその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者(以下この条において「買取指定者」という。)がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で

61条13項

れた場合(2項)または大規模復旧決議がなされた場合に、その決議に反対した各区分所有者(住戸所有者)から、区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を買取る事を請求され、その権利を分担して買取る事を請求された場合(7項)、および、分譲建物(分譲マンションを含む)の一部が滅失した日から6ヶ月以内に『復旧の決議』(本条5項の決議)も『建替えの決議』(第62条1項)または『団地内の全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の全棟(一括)建替決議』(第70条1項)もないときに、各区分所有者(住戸所有者)から、区分所有権(住戸所有権)およびその敷地に関する権利を買取請求権実施時の時価で買取るべきことを請求された場合(12項)には、さらには、ディベロッパー等の買取指定者が売買の代金の支払の全部または一部の支払をしないために、ディベロッパー等の買取指定者以外の決議賛成者が連帯してその支払(民法で決められている連帯保証ではなく、持分割合による保証人義務)の全部または一部の支払をすべき義務を負った場合(9項)および買取指定者のディベロッパーがすぐに支払えない等の事情がある場合(8項)には、裁判所に、返却または代金の支払につきふさわしいと判断する期間を猶予してもらふ許可を求めることができます。

ただし、建物の価格の2分の1を超えるに相当する部分が滅失したとき(大規模一部滅失)の大規模復旧の場合(5項)および建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した(小規模一部滅失)場合でも、その復旧工事が集会(総会)で決議された場合(3項)には、各区分所有者(住戸所有者)が裁判所に、代金の支払につきふさわしいと

<p>通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、前項前段に規定する請求をすることができる。」</p> <p>前項(第 12 項): 第5項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から6月以内に同項、次条(第 62 条…注)第1項又は第 70 条第1項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。</p> <p>第9項本文: 買取指定者が第7項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者(買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第 13 項において同じ。)は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法による「買取りの請求を受けた買取指定者又は第 9 項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者」の条文の追加</p> <p>1983 年法では、裁判所に期限の許与を請求できる者として「償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者」のみを定めていましたが、2002 年法によって、許与の範囲を広げ、「買取りの請求を受けた買取指定者」及び「第 9 項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者」が加えられました。</p> <p>【蛇足】</p> <p>「許与することができる」とは</p>	<p style="text-align: right;">61条 13 項</p> <p>判断する期間を猶予してもらう許可を求めることはできません。</p>
--	---

第 62 条(建替え決議)

趣旨

本条は、分譲建物(分譲マンションを含む)の建替えについて、一定の要件を満たすときは、特別の多数決を持って建替え決議をすることができる旨を規定します。

(建替え決議)

第 62 条 団地関係には準用されない (片面強行規定)

集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

改正法の変遷

①敷地の同一性の緩和と使用目的の同一性撤廃がなされました。

2002 年法では、費用の過分性の要件が撤廃され、多数決以外の客観的要件は要求されないものとなりました。その理由は、建物の維持する費用が具体的にどの程度に達すれば「過分」といえるか明確でないため、建替えを円滑に進めにくいといわれていたためです。

イ. 敷地の同一性の緩和の理由: 敷地に余裕がある場合には、建替え費用を捻出するため敷地の一部を売却することも考えられるし、いわゆる既存不適格の建物の場合は敷地の買い増しが必要なことも考えられるので、これらの自由を認めて、建替えの実施が円滑に進むようにとの趣旨

ロ. 使用目的の同一性撤廃の趣旨: どのような場合であれば、主な使用目的が同一といえるかが必ずしも明らかでないこと、そして又、周囲の土地の利用状況等の変化にも対応できるようにとの趣旨

② 1983 年法にて全条文が創設されました。

第 62 条 1 項の内容 団地関係には準用されていません。(集会《総会》でしか決議できない事項)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

集会(総会)においてだけ、全区分所有者(住戸所有者)の頭数および全区分所有者(住戸所有者)の議決権(持分権)の各5分の4以上の多数決のみで、既存の「分譲建物(分譲マンションを含む)」を取り壊し、かつ、既存の「分譲建物(分譲マンションを含む)」の敷地およびその敷地と一部でも重なっている土地であれば、どのような理由で建替えるかを問わず、また、使用目的の如何を問わず新たに「分譲建物(分譲マンションを含む)」を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができます。

すなわち、新たに建築する「分譲建物(分譲マンションを含む)」は、現在の分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地およびその敷地と一部でも重なる土地に建築されなければならない、現在の「分譲建物(分譲マンションを含む)」の敷地との重なりがまったく無い土地に、新たな「分譲建物(分譲マンションを含む)」を建てる敷地を自由に求めての建替え決議はできません。

なお、現在一棟である分譲建物(分譲マンションを含む)を新たな二棟の分譲建物(分譲マンションを含む)に或いは、現在の敷地を共有(準共有)している二棟の分譲建物(分譲マンションを含む)を一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)に建替えることも可能です(第 69 条・第 70 条参照)。

但し、いずれにしても、共有(準共有)している

<p>1962 年法のもとでは、建替えについて特別の規定を置いていなかったため、「地上建物の状態がどのようであつても、区分所有者全員の同意がなければ、それを取り壊して新規建物を再建することはできない」との民法の一般原則がそのまま適用され、区分所有者が一人でも反対する場合には、建替え自体が不可能でした。</p> <p>【蛇足】 「決議することができる」とは 集会において5分の4以上の特別決議でなら、建替え決議をすることが出来ます。決議するかしないかは任意です。</p>	<p style="text-align: right;">62 条 1 項</p> <p>敷地に建替えをすることはできますが、準共有関係にある借地等にて「建替え決議」をするには、土地所有者の承諾または借地借家法第17条の裁判所の許可を要します。</p> <p>多数決の数値を引き上げる場合以外は、管理組合(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>また、「分譲建物(分譲マンションを含む)」の再建を伴わない単なる取り壊しは、いかなる多数決によっても決することはできず、区分所有者(住戸所有者)全員の合意によってのみ決議できます。</p> <p>なお、「建替え」とは、現に存在している分譲建物(分譲マンションを含む)を取壊して、新たな分譲建物(分譲マンションを含む)を建築する事を言い、既存の分譲建物(分譲マンションを含む)が全部滅失または朽廃して再築する場合はここに言う「建替え」には含まれません。</p>
<p>2 団地関係には準用されない (強行規定) 建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。(効力規定)</p> <p>1. 新たに建築する建物(以下この項において「再建建物」という。)の設計の概要</p>	<p>第 62 条 2 項の内容 団地関係には準用されていません。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>建替え決議においては、次の事項を決めなければなりません。以下の事項のいずれかを決めなかった決議は無効です。</p> <p>1. 建築費用の算定および区分所有権(住戸所有権)の帰属に関する事項の決定に可能な程度の、新たに建築する分譲建物(分譲マンションを含む)(以下この項において「再建分譲建物(分譲マンションを含む)」という。)の設計の概要。</p> <p>コメント 鉄骨鉄筋コンクリート造等の構造材</p>

<p>2. 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額</p> <p>3. 前号に規定する費用の分担に関する事項</p>	<p style="text-align: right;">62条2項</p> <p>料、階数、延べ床面積、各専有部分(住戸)の用途、配置、床面積、間取り等を示さなければなりません。</p> <p>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。</p> <p>一棟の建物全体の用途、構造、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>2. 分譲建物(分譲マンションを含む)の取壊しおよび「再建分譲建物(分譲マンションを含む)」の建築に要する費用の見積もり概算総額</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、正確なものの必要はありません。</p> <p>ある程度、幅のある示し方をすることも許されます。</p> <p>3. 建替えの結果、「再建分譲建物(分譲マンションを含む)」について区分所有者(住戸所有者)となる者が建替えの費用の分担方法または基準に関する事項。</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</p>
--	--

<p>4. 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>② 1983年法で新設</p>	<p style="text-align: right;">62条2項</p> <p>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>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)の面積割合と考えられ、取り壊し費用については、現建物およ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> <p>4. 「再建分譲建物(分譲マンションを含む)」の設計の概要において示される各専有部分(住戸)が誰のものになるのか、その結果その費用をどのように清算するのかについて、その決定の仕方または基準に関する事項。</p> <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・基準を定めれば足りります。</p> <p>また、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、</p>
--	--

	<p style="text-align: right;">62条2項</p> <p>特定の参加者またはディ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(第85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を規し、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>また、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>
<p>3 70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定)</p> <p>前項(第2項)第3号及び第4号の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならぬ。</p> <p>衡平・・・釣り合いのとれていること。</p> <p>前項(第2項)第3号: 前号に規定する費用の分担に間する事項</p> <p>前項(第2項)第4号: 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>②1983年法で新設</p>	<p>第62条3項の内容 団地関係には準用されていません。70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に一部修正して適用。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「再建分譲建物(分譲マンションを含む)について区分所有者(住戸所有者)となる者が建替えの費用をどのように分担するかに関する事項。」および「再建分譲建物(分譲マンションを含む)の設計の概要において示される各専有部分(住戸)が誰のものになるのか、その結果その費用をどのように清算するのかについて、その決定の仕方または基準に関する事項」の二つの事項は、建替えの結果、各区分所有者(住戸所有者)の不衡平が生じないように決めなければなりません。</p>

	<p style="text-align: right;">62条3項</p> <p>不衡平が生じたと裁判等で判断された場合は、その「建替え決議」そのものの効力を失います。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
<p>4 70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定)(絶対的規約事項②)</p> <p>第1項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第35条第1項の通知は、同項(第35条第1項)の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。</p> <p>第1項: 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。</p> <p>第35条(招集の通知)第1項(絶対的規約事項②): 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>同項(第35条第1項): 集会の招集の通知</p>	<p>第62条4項の内容 団地関係には準用されていません。70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に一部修正して適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(原則以外は管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>「建替え決議」(1項)を議案とする集会(総会)を招集するときは、その集会(総会)の招集通知は、当該集会(総会)の招集日より少なくとも2ヶ月前に発(発信)しなければなりません。</p> <p>ただし、この期間は、管理(法人)規約(規約)で決める場合だけ、伸長することができますが、短縮することはできません。</p> <p>集会(総会)の招集日通知を2ヶ月前に発(発信)しなかった場合は、この集会(総会)の招集は無効となります。このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>

<p>は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002年法で追加新設されました。</p> <p>イ. 通常の集会の規定とは異なる規定。建替えというきわめて重大な事項に付いては、1週間という短い期間でその適否を判断して賛否を決するのは困難であり、そうした判断をするのに必要な相当程度の期間を保障しておく必要があるとの考えによります。</p> <p>ロ. 「規約で伸長することができる。」としかされていないのは、通知の発送時期について2ヶ月以上前という特則を置いた趣旨から、これを規約で短縮することは認めるべきでないとの考えからです。</p> <p>〔蛇足〕</p> <p>「伸長することができる」とは 規約でなら決めるなら期間伸長することができる。伸張するか否かは任意。</p>	<p style="text-align: right;">62条4項</p>
<p>5 70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定)</p> <p><u>前項(第4項)</u>に規定する場合において、第35条第1項の通知をするときは、同条(第35条)第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。</p> <p>前項(第4項): 第1項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2个月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。</p>	<p>第62条5項の内容 団地関係では準用されています。70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に一部修正して適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「建替え決議」(1項)を議案とする集会(総会)を招集する場合において、その議案の通知をするときは、決議内容についての原案の要領のほか、区分所有者(住戸所有者)が建替えの要否を判断するに必要と考えられる情報として次の事項の通知をも発(発信)しなければなりません。</p> <p>これらの事項の通知の発(発信)されない集会(総会)の招集は無効です。</p>

第 35 条(招集の通知)第1項(絶対的規約事項)

62 条 5 項

②: 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

同条(第 35 条)第5項: 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第 17 条第 1 項、第 31 条第 1 項、第 61 条第 5 項、第 62 条第 1 項、第 68 条第 1 項又は第 69 条第 7 項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

1. 建替えを必要とする理由

1. 建替えを必要とする具体的な事実に基づいた理由

コメント

建替えを提案するに当たって、建替えが必要と考えた理由

集会(総会)の招集者が、建替えを提案するに当たって、建替えが必要と考えた理由をまず明示する必要があります。

「建替えを必要とする理由」の内容としては、単に「分譲建物(分譲マンションを含む)の老朽化のため」、「分譲建物(分譲マンションを含む)の損傷及び一部の滅失のため」、「購入時の建築上の瑕疵のため」、「耐震基準を満たしていないため」「居室の面積拡大」「敷地の有効利用(いわゆる効用増)のため」等の抽象的なものではだめで、できる限り具体的な事実に基づいて、建替えを必要とする理由を示す必要

があります。

例えば、老朽化を理由とする場合には、分譲建物(分譲マンションを含む)の建築後の年数だけでなく、分譲建物(分譲マンションを含む)のどの部分にどの程度の老朽化が見られるかなどについて、その場所を特定しその補修や取替え等に相当額の費用が要することや、各専有部分(住戸)の床面積が少なく住戸として狭すぎること、エレベーターが設置されていないことや、「分譲建物(分譲マンションを含む)の老朽化、並びに、分譲建物(分譲マンションを含む)の損傷および一部の滅失のため」として、複数の理由をあげ現在の建物の状況、仕様、設備等について問題を指摘するとともに、建替えを実施した場合にはどのようなメリットが生じるか、それが建物の効用を維持または回復した場合と比較して費用負担に見合ったものとなっているかなどの点についてできるだけ具体的に記載すべきです。(「マンション建替え実務マニュアル」p9)

2. 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳

2. 「分譲建物(分譲マンションを含む)」の建替えをしないとした場合の当該「分譲建物(分譲マンションを含む)」の効用(寿命)の維持または回復(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》の確保を含む。)をするのに必要な、より具体的な費用の見積額およびその内訳

コメント

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

これは、建替えを実施せずに現在の建

物を維持することにした場合に必要となる修繕や改修に要する費用の額とその内訳の事です。

集会(総会)の決議または規約によって、長期修繕計画の定めがある「分譲建物(分譲マンションを含む)」にあつては、その計画に沿った修繕を実施した場合に必要な費用の額およびその内訳を示すべきですから、一定期間の修繕計画に相当するものを想定した上で、それに基づいて費用の額および内訳を示すべきものと考えられます。また、「建物に通常有すべき効用の確保を含む」とは、一般的な社会通念に従い当然に要求される居住水準を満たすために、厳密な意味での現状維持に止まらず、例えば、中層程度のマンションでエレベーターを設置することや現在の法令に沿った耐震工事を実施することなど積極的に価値を増進させるような改修を行う場合も含まれます。

費用の算定に当たっては、劣化診断調査等により建物の老朽化や陳腐化の実体を把握するとともに、区分所有者(住戸所有者)が現マンションに抱いている不満点や改善ニーズを具体的に把握した上で、管理組合として必要であると考えられる修繕および改修工事の内容を設定し、それに基づいて修繕および改修費用に算定することが重要になります。

また、見積条件を明確にした上で、複数社から見積を取るなど、適正な額となっているかどうか留意することが重要です。

<p>3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容</p> <p>4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002年法で追加新設されました。</p> <p>通常の集会の規定とは異なる規定。建替え決議の通知事項として、会議の目的事項だけでは足りず、議案の要領をも示さなければならないとして、本項は、さらに、これに加えて、一号から4号までの4つの事項を通知しなければならないとしました。</p>	<p style="text-align: right;">62条5項 (「マンション建替え実務マニュアル」p10)</p> <p>3. 「分譲建物(分譲マンションを含む)」の修繕に関する計画が集会(総会)の決議または管理組合(法人)規約(規約)によって定められているときは、当該計画の内容。</p> <p>コメント</p> <p>集会(総会)の決議また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。</p> <p>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)</p> <p>4. 「分譲建物(分譲マンションを含む)」につき修繕積立金として積み立てられている金額。積み立てられていないときは、その旨を報告することで充分です。</p>
<p>6 70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定)</p> <p>第4項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。</p> <p>第4項: 第1項に規定する決議事項を会議の目的とする集会を招集すると</p>	<p>第62条6項の内容 団地関係には準用されていません。70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に一部修正して適用。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「建替え決議」(1項)を議案とする集会(総会)を招集しようとする者は、その集会(総会)の招集日より少なくとも1月前までに、当該集会(総会)招集の際に通知すべき事項について区分所有者(住戸所有者)に対し説明を行うための説明会を開催</p>

<p>きは、第 35 条第 1 項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも 2 月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 2002 年法で追加新設されました。</p> <p>通常の集会の規定とは異なる規定。現行法に明文規定はないが、集会に出席した区分所有者が議案について説明を求めた場合には、会議体の一般原則から、集会の招集者は、合理的な範囲で説明を行わなければならないものと考えます。</p> <p>しかし、建替え決議の内容の重大性にかんがみれば、区分所有者の判断の合理性を担保するためには、区分所有者に対して、集会の会日より相当程度前の時期に、招集者から建替えの要否を検討するために必要な事項に関する説明を受けるとともに、招集者に対する質問をすることができる機会を保障することが必要であると考えられます。そこで、改正法は、説明会を開催することを招集者に義務付けています。</p>	<p style="text-align: right;">62 条 6 項</p> <p>しなければなりません。</p> <p>すなわち、「建替え決議」を目的とする集会(総会)は、説明会の開催後少なくとも一ヶ月の期間において招集されなければなりません。</p> <p>この決まり事通りの説明会を開催しないでの「建替え決議」を議案とする集会(総会)は無効です。</p>
<p>7 70 条 4 項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定)</p> <p>第 35 条第 1 項から第 4 項まで及び第 36 条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第 35 条第 1 項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。</p> <p>第 35 条(招集の通知)第 1 項(絶対的規約事項)</p> <p>②: 集会の招集の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発ししなければならない。た</p>	<p>第 62 条 7 項の内容 団地関係には準用されていません。70 条 4 項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に一部修正して適用。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(原則以外は管理規約《規約》でしか決められない事項)</p> <p>第 35 条 1 項から 4 項に決めている『集会(総会)招集手続』の決まりは、前項の説明会の開催について適用します。</p> <p>通知の議題は、「建替え決議を目的とする集会(総会)に先立つ説明会」とすることでかまいません。</p> <p>説明会の開催の場合において、説明会開催</p>

<p>だし、この期間は、規約で伸縮する「伸長する」ことができる。</p> <p>第 35 条(招集の通知)第 2 項: 専有部分が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第 40 条の規定により定められた議決権を行使すべき者(その者がいないときは、共有者の一人)にすれば足りる。</p> <p>第 35 条(招集の通知)第 3 項: 第 1 項の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受けるべき場所を通知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者の所有する専有部分が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。</p> <p>第 35 条(招集の通知)第 4 項(絶対的規約事項 ①): 建物内に住所を有する区分所有者又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者に対する第 1 項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時到達したものとみなす。</p> <p>第 36 条(招集手続の省略)(強行規定): 集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p style="text-align: right;">62 条 7 項</p> <p>日の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に発(発信)しなければなりません。</p> <p>この決まりは、管理(法人)規約(規約)で決めている場合だけ、1 週間前以上にすることもできません、短縮することはできません。</p> <p>なお、説明会についての記録の作成やその保管は必要ありません。</p> <p>説明会は、区分所有者(住戸所有者)の全員の同意があるときは、開催の手続を経ないで開くことができます。</p> <p>これらのことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p> <p>なお、説明会を開催せずに書面等をもってこれに代えることはできず、さらに、45 条に決めている、書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)による決議(1 項)または区分所有者(住戸所有者)全員の書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)による合意(2 項)は、「集会(総会)で決議すべき事項」に限られるため、説明会の開催方法とすることはできません。</p>
--	--

<p>① 2002 年法で追加新設されました。</p> <p>イ. 通常の集会の規定とは異なる規定</p> <p>ロ. 第 4 項から第 7 項についての新設の趣旨</p> <p>今回の改正では、建替え決議の要件を区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の特別多数決のみとし、建替えをすべきか否かの判断を区分所有者の自治に委ねることにしていますが、区分所有建物の建替えは、多額の費用負担を伴い、反対者にとっては区分所有建物の売却が強制される場合もあるなど、きわめて重大な効果を生じさせるものであることにかんがみれば、区分所有者の自治が有効に機能し、合理的な判断がされることを措置を講ずるのが相当であると考えられます。</p> <p>そこで、建替え決議の要件の合理化と併せて、建替え決議の手続を整備し、区分所有者に対する手続保障を充実することにしました。</p>	<p style="text-align: right;">62 条 7 項</p>
<p>8 70 条 4 項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定)</p> <p>前条(第 61 条)第 6 項の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。</p> <p>前条(第 61 条)(建物の一部が滅失した場合の復旧等)第 6 項(強行規定): 前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し又は記録しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>第 4 項から第 7 項が追加されたことに伴って、その条数が変更されました。</p> <p>② 1983 年法で新設</p>	<p>第 62 条 8 項の内容 団地関係には準用されていません。70 条 4 項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に一部修正して適用(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「建替え決議」(1 項)をした集会(総会)の議事録については、反対者に対して再考をしてもらうための連絡や売渡請求をするための根拠とする場合もあるために、区分所有者(住戸所有者)が決議に賛成したか、反対したかが明確になっていなくてはならないので、その決議の結果についての各区分所有者(住戸所有者)の賛否および保留者(棄権者を含む)(反対者としてカウント)や決議不参加者(反対者としてカウント)の区分所有者(住戸所有者)を特定して記載または記録しなければなりません。</p> <p>なお、決議に賛成した区分所有者(住戸所有者)は、「建替え」を行う合意をしたものとみなされ、</p>

	<p style="text-align: right;">62条8項</p> <p>その後に参加の意思表示をすることは許されません。ただし、売買は許されます。</p> <p>決議の結果についての賛否者および保留者(棄権者を含む)・決議不参加者の記載がないまま催告(呼びかけ)が行われても、2月以内にすべき、「建替え」に参加するかしないかの回答の締め切り期間は進行しません。</p> <p>ただし、決議そのものは有効となり、催告(呼びかけ)をするには、それに先立って議事録に決議の結果についての賛否者および保留者(棄権者を含む)・決議不参加者の記載がなされてからでなくてはなりません。</p> <p>このことは、管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。</p>
--	---

第 63 条(区分所有権(住戸所有権)等の売渡し請求等)

趣旨

本条は、建替え決議(第 62 条)の効果として、建替えに参加する区分所有者(住戸分所有者)(以下「建替え参加者」という。))が「建替え」に参加しない区分所有者(住戸分所有者)(以下「建替え不参加者」という。))に対して売渡し請求権を行使することができること等を定めます。

本条 1 項から 3 項までにおいては、売渡し請求権の前提として売渡し請求の当事者を確定するため、建替え参加者と建替え不参加者とを分別する手続を定めています。

<p>(区分所有権等の売渡し請求等)</p> <p>第 63 条 70 条 4 項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定)</p> <p>建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者(その承継人を含む。))に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。</p>	<p>第 63 条 1 項の内容 団地関係では準用されています。70 条 4 項にて団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)全棟(一括)建替え決議に一部修正して適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「建替え決議」(法第 62 条 1 項)があつたときは、建替えに賛成する者の集団は、決議に加わらなかった者の売渡し請求の当事者の確定のためとともに、決議に反対した者にも改めて建替</p> <p style="text-align: right;">63 条 1 項</p>
---	---

<p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>②1983 年法で新設</p>	<p>えに参加する機会を与えるため、遅滞なく、建替え不参加者、「建替え決議」に反対あるいは保留(棄権者を含む)したと議事録に記載・記録されている区分所有者(住戸所有者)(その承継人を含む。)に対し、改めて、「建替え決議」の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき事を書面(紙)で催告(呼びかけ)しなければなりません。</p>
<p>2 70 条 4 項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定)</p> <p>前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2月以内に回答しなければならない。</p> <p>前項: 建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者(その承継人を含む。)に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>②1983 年法で新設</p>	<p>第63条2項の内容 団地関係では準用されていません。70条4項にて団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)全棟(一括)建替え決議に一部修正して適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>決議不参加者、「建替え決議」に反対あるいは保留(棄権者を含む)したために、建替えに参加するか否かを回答すべき事を書面(紙)で催告(呼びかけ)された区分所有者(住戸所有者)(その承継人を含む。)は、催告(呼びかけ)が到達した日から数えて2ヶ月以内に催告(呼びかけ)した者に対して回答しなければなりません。回答は書面(紙)でも口頭でも差し支えありません。</p> <p>なお、いったん不参加の回答をした区分所有者(住戸所有者)もこの2か月間の期間内であれば、その回答を撤回して改めて参加の回答をすることができますが、いったん参加の回答をした区分所有者(住戸所有者)は、もはやその回答を撤回することはできません。</p> <p>すなわち、いったん参加の回答をした以上は、改めて不参加の回答をすることはできないということです。</p>
<p>3 70 条 4 項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定) 前項の期間内(2月以内…注)に回答しなかつた第1項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。</p>	<p>第63条3項の内容 団地関係では準用されていません。70条4項にて団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)全棟(一括)建替え決議に一部修正して適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>2ヶ月以内に回答しなかつた区分所有者</p>

<p>前項: 前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2月以内に回答しなければならない。</p> <p>第1項: 建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者(その承継人を含む。)に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。</p>	<p style="text-align: right;">63条3項</p> <p>(住戸所有者)は、しないとの最終回答をしたものとみなします。2ヶ月以内に回答があつたか否かは、集会(総会)招集者への回答の到達時が基準となります。</p>
<p>4 70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定) 第2項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者(これらの者の承継人を含む。)又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者(以下「買受指定者」という。)は、同項(第2項)の期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者(その承継人を含む。)に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。</p> <p>建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含む。)の敷地利用権についても、同様とする。</p> <p>第2項: 前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2月以内に回答しなければならない。</p> <p>改正法の変遷</p>	<p>第63条4項の内容 団地関係では準用されていません。70条4項にて団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)全棟(一括)建替え決議に一部修正して適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>回答期間の2ヶ月が過ぎたときは、建替え参加者またはこれらの者の全員の合意により区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)を買い受けることができる者として指定された者(以下「買受指定者」という。)は、2ヶ月の回答期間の満了の日から2ヶ月以内に、建替えに参加しないとの最終回答した区分所有者(住戸所有者)(その承継人を含む。)に対し、区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)を、売渡請求権を行使した時点での時価で売り渡すべきことを要求することができます。</p> <p>この要求が相手側に知らされた段階で相手側の了解を得なくても売買契約は成立し、この時点で、区分所有権(住戸所有権)及び敷地利用権(共有敷地持分権)は、売渡を要求した者の物となり、時価による売買代金の支払義務を負うと同時に、相手側は専有部分(住戸)の引渡しと移転登記を行わなくてはなりません。</p>

<p>① 1983 年法と同一</p> <p>②1983 年法で新設</p> <p>【蛇足】</p> <p>「請求することができる」とは</p> <p>建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは買受指定者は、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができます。請求しなければ建替え決議が実行できなくなるだけ。</p>	<p style="text-align: right;">63 条 4 項</p> <p>敷地の分離処分が許される管理(法人)規約(規約)がある場合に、『建替え決議』成立後に不参加者から敷地利用権(共有敷地持分権)のみを取得した者(その者から、さらに承継した者を含む。)の敷地利用権(共有敷地持分権)についても、同様とします。なお、『建替え決議』成立前に敷地利用権(共有敷地持分権)のみを取得した者にたいしては、売渡請求権を行使することはできず、任意売却を依頼するしかありません。</p>
<p>5 70 条 4 項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定) 前項の規定による請求があつた場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。</p> <p>前項: 第2項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者(これらの者の承継人を含む。)又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者(以下「買受指定者」という。)は、同項の期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者(その承継人を含む。)</p>	<p>第 63 条 5 項の内容 団地関係では準用されていません。70 条 4 項にて団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)全棟(一括)建替え決議に一部修正して適用 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>前項の決まりによる売渡し要求があつた場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者(住戸所有者)がイ. 専有部分(住戸)の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、ロ. 「建替え決議」を進めるにあたって甚だしい影響(支障)をおよぼさないものと明確に認められ理由があるときは、裁判所は、その者(包括承継人は含むが特定承継人は含まない)の請求により、代金の支払がされまたは相手方が受け取ろうと思えばすぐ受け取ることのできる状況にした日から1年を超えない範囲内において、専有部分(住戸)の明渡しにつき必要と思われる期限を延ばすことができます。</p> <p>ただし、生活上の支障に限定されていますから、営業上の支障は考慮されません。</p> <p>この裁判所の許可を受けることのできた区分所有者(住戸所有者)は、専有部分(住戸)等の使用を継続しながら期限までに移転先を探し、買受指定者から先に支払を受けた代金を用いて新し</p>

<p>む。)に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があつた後にこの区分所有権から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含む。)の敷地利用権についても、同様とする。</p> <p>提供。。。相手方が受け取ろうと思えばすぐ受け取ることのできる状況にすること。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>②1983年法で新設</p> <p>【蛇足】</p> <p>「許与することができる」とは 裁判所の判断で許与する権限を持つ。</p>	<p style="text-align: right;">63条5項</p> <p>い権利の取得に当たることができるようになります。</p>
<p>6 70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定) 建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第4項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。</p> <p>ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき<u>正当な理由</u>があるときは、この限りでない。</p> <p>第4項: 第2項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者(これらの者の承継人を含む。)</p>	<p>第63条6項の内容 団地関係では準用されていません。70条4項にて団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)全棟(一括)建替え決議に一部修正して適用(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>「建替え決議」(1項)の日から2年以内に「分譲建物(分譲マンションを含む)」の取壊しの現実の作業に取り掛からない場合には、売渡請求に応じて区分所有権(住戸所有権)等を売渡した者は、「建替え決議」の日から2年目の日から起算して6ヶ月以内の期間に、「建替え決議」賛成者または買受指定者に対して、買取られた区分所有権(住戸所有権)または敷地利用権(共有敷地持分権)を現在持っている者、あるいは、権利を買取った者が第三者に売り渡した場合等においては、その権利を買取った者等に対して、受領したときの代金と等しい代金を相手方が受取ろうと思えばすぐ受け取ることのできる状況にして、これらの権利を売戻すことを要求(買戻し請求)することがで</p>

<p>又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者(以下「買受指定者」という。)は、<u>同項(第2項)の期間の満了の日から2月以内</u>に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者(その承継人を含む。)に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。</p> <p>建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含む。)の敷地利用権についても、同様とする。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>②1983年法で新設</p>	<p style="text-align: right;">63条6項</p> <p>きます。</p> <p>なお、「分譲建物(分譲マンションを含む)」の取壊しの工事に着手しない期間が2年を経過した後でも、期間の満了の日から6ヶ月以内であれば、解体工事の作業が現実になされない間は「買戻し請求」をすることができます。</p> <p>この要求が相手側に知らされた段階で相手側の了解を得なくても売買契約は成立し、この時点で、区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)は、買戻しを要求した者の物となります。</p> <p>ただし、「分譲建物(分譲マンションを含む)」の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき正当な理由があるときは、この買戻しの要求はできません。</p>
<p>7 70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定) 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなった日から6月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から6月以内」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から6月又はその理由がなくなった日から2年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。</p> <p>同項ただし書: ただし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき<u>正当な理由</u>があるときは、この限りでない。</p> <p>前項本文: 建替え決議の日から2年</p>	<p>第63条7項の内容 団地関係では準用されていません。70条4項にて団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)全棟(一括)建替え決議に一部修正して適用します。(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>正当な理由があるために「建替え決議」(1項)の日から2年以内に「分譲建物(分譲マンションを含む)」の具体的な取壊し作業に取り掛からなかつた場合に、「分譲建物(分譲マンションを含む)の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から6ヶ月またはその理由がなくなった日から2年のいずれか早い時期までに」、買受指定者から受領した代金を相手方が受け取ろうと思えばすぐ受取ることのできる状況にして、これらの権利を売り戻すべきことを、「建替え決議」賛成者または買取られた区分所有権(住戸所有権)または敷地利用権(共有敷地持分権)を現在持</p>

<p>以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第4項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6月以内に「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から6月又はその理由がなくなった日から2年のいずれか早い時期までに」、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>②1983年法で新設</p>	<p style="text-align: right;">63条7項</p> <p>っている者、あるいは、権利を買取った者が第三者に売渡した場合等においては、その権利を買取った者等に対して、要求することができます。</p> <p>この要求が相手側に知らされた段階で相手側の了解を得なくても売買契約は成立し、この時点で、区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)は、買戻しを要求した者の物となります。</p>
--	--

<p>第 64 条(建替えに関する合意)</p>	
<p>趣旨</p>	
<p>建替えに参加する区分所有者(住戸所有者)が建替えに参加しない区分所有者(住戸所有者)に対して売渡請求権を行使すると、建替え参加者のみが区分所有者(住戸所有者)という状態が形成されません。</p>	
<p>しかし、この状態のままでは当然にこれらの者の間に建替えを行う合意が成立したことにはならないので、本条は、建替え参加者間に建替え決議の内容に従って建替えを行う旨の合意が成立した事を擬制(みなす)します。</p>	
<p>建替え(分譲建物《分譲マンションを含む》の取壊しと再建)は、この擬制(みなす)された合意の履行として実現される事になります。</p>	
<p>そのために、建替え不参加者の全員が売渡請求によって排除され、建替え参加者のみが建物および敷地の権利者となった時に、それらの者の間に建替えについての合意が集团的に成立したとみなすことが必要となります。</p>	
<p>本条は、この合意の成立と擬制(みなす)するための規定です。</p>	
<p>(建替えに関する合意)</p> <p>第 64 条 70条4項にて団地内全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)一括建替え決議に準用(強行規定) 建</p>	<p>第 64 条の内容 団地関係では準用されていません。</p> <p>70条4項にて団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)全棟(一括)建替え決議に一部修正して適用(法律と</p>

替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者(これらの者の承継人を含む。)は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

改正法の変遷

① 1983 年法と同一

②1983 年法で全文新設

イ. 建替えに参加する区分所有者が建替えに参加しない区分所有者に対して売渡請求権を行使すると、建替え参加者のみが区分所有者であるという状態が形成されます。

この「建替え参加者の集団」の構成員は、事実上は建替えに賛成し又は第 63 条 1 項で定める催告に対する参加の形成したとはいえません。

そのため、建替え不参加者の全員が売渡請求によって排除され、建替え参加者のみが建物及び敷地の権利者となったときに、それらの者の間に建替えについての合意が集団的に成立したとみなすことが必要となります。本条は、この合意の成立を擬制するための規定です。

ロ. 本条で建替えに関する合意が擬制された後、実際に現建物を再建するためには「建替え事業」が必要となります。

この点に関して本法は何ら規定を設けていません。そこで、マンションに関して円滑に建替え事業が実施できることを目的として、2002 年 6 月 19 日(施行 2002 年 12 月 18 日)に「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定されました。

異なった考え方ややり方は許されない事項)

建替え決議は、区分所有者(住戸所有者)の団体がその集会(総会)において「建替え」を決定し、それを全員に強制する決議ではなく、「建替え」に参加しなかった者に対する期限付きの売渡請求権を発生させる手続のための決議に過ぎません。

したがって、イ.『建替え決議』に賛成した各区分所有者(住戸所有者)、ロ.『建替え決議』の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者(住戸所有者)およびハ. 区分所有権(住戸所有権)または敷地利用権(共有敷地持分権)を買い受けた各買受指定者(これらの者の承継人を含む。)は、期限内に売渡請求権の成立が全て行使されて反対者がいなくなった段階で『建替え参加者だけの集団』となり、『分譲建物(分譲マンションを含む)の取り壊し』と『建替え決議の内容によって建替えを行う』についての合意をしたものとみなされます。本条の決まりによって合意したとみなされる者は、相互にその合意によって拘束され、それにしたがって建替えの事業を進める義務を負います。

この合意が擬制(みなす)されることによって、建替えに関する事項は、本法の決まりも従前の区分所有者(住戸所有者)の管理(法人)規約(規約)も適用を排除されます。

建替え参加者は、建替えの事業の遂行に当たって集会(総会)を招集し意思決定を行い、場合によっては建替え決議の内容を前提にして「規約」を決め、管理者を置いて業務の執行に当たらせるなど、「管理組合(第3条の団体)」とは別個の建替え決議によって成立する団体(再建団体)

	<p style="text-align: right;">64 条</p> <p>としての組織や活動原則を明確にしていく必要 があります。</p> <p>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 のとして扱うなどがその例。(広辞苑)</p>

第2章 団地

改正法の変遷

1962年法は、団地について第36条のみを置き、「第17条から第19条まで及び第22条から第34条までの規定は、一団地内に数むねの建物があって、その団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む)がそれらの建物の所有者の共有に属する場合に準用します。この場合において、……と読み替えるものとする」と規定していました。

すなわち、一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む)がそれらの建物の所有者の共有に属する場合について、建物の区分所有関係における管理者、規約及び集会に関する規定を準用していました。

しかし、1962年法の規定では、団地内の区分所有者等建物所有者全員の共有物たる土地又は附属施設についての共同管理を実現することはできても、団地内にある区分所有建物自体(主として共用部分)や一棟の建物の区分所有者のみの共有に属する土地等を団地建物所有者全員が共同で管理することができるかどうかについては不明確でした。

また、一棟の建物における規約共用部分のように、団地関係においても、団地内に存する区分所有建物の専有部分たり得る部分や団地内の附属施設たる独立の建物を、団地の管理事務室や集会場等として団地内の建物所有者全員で共有し共用する必要がありますが、これを規約で団地共用部分とするための明文規定を欠いていました。

1983年法改正法では、団地について4ヶ条(第65条・第66条・第67条・第68条)の規定が設けられ、次のような構成がとられることになりました。

- ① 一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む)がそれ

第2章 団地

コメント1

団地の形態

①団地Ⅰ型:土地だけ共有型

団地内の土地全体が団地建物所有者(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)全員の共有(準共有)であって、土地の以外は、共有(準共有の権利を含む)となっている施設がない形態。

すなわち、土地の共有関係を核として構成された団地で、法律で決められている団地管理対象は共有(準共有)の土地だけです。

②団地Ⅱ型:土地＋施設共有型

団地内の土地全体および集会所等の附属施設の両方が、団地建物所有者(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)全員の共有(準共有の権利を含む)である形態。

旧公団、住宅供給公社、などで見られる、通称「団地」といわれている型。マンション標準管理規約の標準対象とする団地形態

③団地Ⅲ型:施設だけ共有型

各棟ごとの土地の共有(準共有)関係はなく、集会所等の附属施設だけが団地建物所有者(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)全員の共有(準共有の権利を含む)となっている形態。

(最新「マンション標準管理規約の解説」参照)

らの建物の所有者の共有に属する場合には、団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体がその数棟の建物の所有者全員によって、当然に構成されるものとしました。

② 団地建物所有者の団体が当然に管理すべき物は、その共有に属する土地、附属施設であるとし、団地内の区分所有建物及びその一棟の建物所有者のみが共有する土地又は附属施設については、原則として各棟の区分所有者(各棟の団体)で管理すべきものとして、基本的に1962年法の構造を維持しました。

③ しかし、一方で、団地内の区分所有建物及びその一棟の建物所有者のみが共有する土地等についても、団地全体の管理に服させることを可能にしました。(第68条、第66条)

④ さらに、一団地内の附属施設たる建物を団地規約によって団地共用部分とすることができるようにしました。(第67条)

区分所有建物・・・本来は区分所有法で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。

コメント2

「団地建物所有者」という用語について

マンション標準管理規約でも「団地建物所有者」という用語は、「団地関係を構成する区分所有者・戸建住宅等所有者」を指す用語として使われています。

すなわち、「団地建物所有者」という用語は、区分所有者(住戸所有者)だけではなく、団地を構成する戸建住宅所有者や個人所有の賃貸マンション所有者を含む用語であり、「団地建物」とは、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)、戸建住宅、賃貸マンション等、「団地関係を構成する建物」の全てを表しています。(…注)

この団地編意訳・説明では、各「分譲建物(分譲マンションを含む)」を、「号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」として表記しています。

コメント3

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

団地関係の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)についても、第1章「建物の区分所有」に関する規定が当然に適用されます。

したがって、その団地関係の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)並びにその敷地および附属施設の管理は、第1章の規定により、当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとにその区分所有者(住戸所有者)全員が団体(第3条の団体)を構成して管理を行うのが原則です。

ただし、第2章「団地」の規定は、これに対する特則としての意味を持ちます。すなわち、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとの団体(第3

第2章 団地

条の団体)で管理すべきとされた対象のうち、第2章の規定により団地建物所有者(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)全員が団体(第65条の団体)を構成して管理を行うこととなるものは、除外されることとなります。

例えば、団地内の数棟の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地全体が団地建物所有者(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)全員の共有に属する時は、その土地が各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の敷地であっても、その管理は、66条による準用規定により当然に団地の団体(第65条の団体)で行うべきものとされますから、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとの団体(第3条の団体)の管理対象から除かれます。

また、号棟分譲建物(主として共用部分)の管理も、66条で準用する30条1項および68条の規定に従い団地の団体(第65条の団体)で管理すべきものと定めた時は、その部分は、各棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとの団体(第3条の団体)の管理対象外となります。

これらの場合には、例えば当該号棟分譲建物(主として共用部分)の敷地または号棟分譲建物の共用部分について、17条、18条、21条の規定は適用されないことになり、「66条で準用する」17条、18条の規定によることとなります。

なお、第1章第3節「敷地利用権」、第7節「義務違反者に対する措置」および第8節「復旧および建替え」等の各規定は、団地関係の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)については各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとに適用されること

は、その性質上当然です。

すなわち、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の一体性に関する 22 条に規定する各規約の設定、変更(改正)もしくは廃止、義務違反者に対する差止めその他の訴えの提起、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一部滅失の場合の復旧または建替えに関する集会(総会)の決議は、団地の規約をもってしても、団地の集会(総会)によってするものとすることはできません。

規約共用部分を定める規約(第4条2項)、規約敷地を定める規約(第5条1項)、共用部分の管理所有を定める規約(第11条2項)、共用部分の持分割合を定める規約(第14条4項)、等の設定、変更(改正)、廃止についても、同様です。(「建物区分所有法の改正」p415)

第 65 条 団地建物所有者(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

趣旨

本条は、団地建物所有者(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)の団体を成立する要件(前提条件)について規定すると共に、団地建物所有者(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)の団体が成立した場合には、この法律に定めるところによって、集会(総会)を開き、規約を定め、および管理者を置くことができる旨を定めています。

本条は、団地関係に対する本法第3条と同趣旨の規定といえます。

(団地建物所有者の団体)

第 65 条(強行規定) 団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)がそれらの建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合には、それらの所有者(以下「団地建物所有者」という。)は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管

第 65 条の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

団地内に号棟分譲建物(分譲マンションを含む)や個人所有の戸建住宅或いは個人所有の賃貸マンション等があって、その団地内の土地あるいは附属施設(これらに関する借地権または附属施設についての賃借権等を含む。)が、それらの所有者(以下「団地建物所有者」という。)の共有(準共有)になって

<p>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。</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>① 1983年法と同一</p> <p>②1983年法で全文新設</p> <p>【蛇足】</p> <p>【置くことができる】とは</p> <p>集会を開き、規約を定めることも、管理者を置くことも強制されないが、集会を開き、規約を定めることも、管理者を置くこともできる。</p>	<p style="text-align: right;">65条</p> <p>おり、かつ、利害関係を共通する場合、それらの共有の土地またはそれらの附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)を核として、それらの核となる共通の利害関係がある共有物(準共有の権利を含む)の管理を行うための団体(団地管理組合)(第65条の団体)を構成します。</p> <p>すなわち、この団体は、管理対象によって①土地だけ共有型、②団土地＋施設共有型③施設だけ共有型の三つの形態に分類できます。</p> <p>さらには、この共有物を核とした団体は、イ.号棟分譲建物(分譲マンションを含む)だけの場合、ロ.号棟分譲建物(分譲マンションを含む)や個人所有戸建住宅或いは個人所有の賃貸マンション等(以下「戸建住宅等」という。)が混在している場合、ハ.戸建住宅等だけの場合の三種類があります。</p> <p>上記のそれぞれの核となるものの管理を行うために、この法律に決めてある方法により、団地集会(総会)を開き、団地管理規約(規約)を決め、管理者(に擬制された理事長等)を置くことができます。そのことによって「権利能力なき社団」としての団地管理組合(第65条の団体)となります。</p> <p>団地内に出来た管理組合(第65条の団体)組織が複数の場合は、纏めた方が管理の省力化・統一化を図れるという趣旨から、これらの各小団地管理組合(第65条の団体)を纏めた共同管理のための大団地管理組合(第65条の団体)を構成することもできます。</p> <p>ただし、〔土地または〕附属施設を核として構成させている戸建住宅等のみの小団地は大団地管理組合(第65条の団体)に管理移管することはできません(68条1項1号括弧書き)。</p>
---	---

なお、団地管理組合(第 65 条の団体)が各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)を共同管理すると団地管理規約(規約)で決めた場合には、個別の各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有者(住戸所有者)の「団体」(法 3 条の団体)は存在していても、その各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有者(住戸所有者)の「団体」(法 3 条の団体)は、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の管理は行いません。

したがって、個別の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)に管理者(に擬制された理事長等)がいても、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の「共用部分」の管理は出来ないこととなります。

なお、第 1 章第 3 節「敷地利用権(共有敷地持分権)」、第 7 節「義務違反者への措置」や第 8 節「復旧および建替え」についての決まりは、団地という単位での適用はなく、団地内の各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとに独自の管理運営を要求されています。

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趣旨)

本条は、**団地建物所有者**(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)の団体で管理を行うに当たって、本法第 1 章(建物の区分所有)の規定中団地について準用される規定を掲げ、それと共に各準用規定についての読み替えを行ったものです。

ただし、どの条文が準用されているかについては、本法第 1 章(建物の区分所有)の規定中の各条文の冒頭に記載していますので、[意識・説明]では、個々読み替え条文記述は省略しています。

(建物の区分所有に関する規定の準用)

第 66 条(強行規定) 第 7 条、第 8 条、第 17 条から第 19 条まで、第 25 条、第 26 条、第 28 条、第 29 条、第 30 条第 1 項及び第 3 項から第 5 項まで、第 31 条第 1 項並びに第 33 条から「第 56 条の 7 まで」までの規定は、前条(第 65 条)の場

第 66 条の内容

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。

第 1 条(分譲建物《分譲マンションを含む》の区分所有《住戸所有》)

団地関係構成の一部でしかない、号棟分

合について準用する。この場合において、これらの規定(第 55 条第1項第1号を除く。)中「区分所有者」とあるのは「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)と、「管理組合法人」とあるのは「団地管理組合法人」と、第7条第1項中「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設」とあるのは「第 65 条に規定する場合における当該土地若しくは附属施設(以下「土地等」という。)」と、「区分所有権」とあるのは「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」と、第 17 条、第 18 条第1項及び第4項並びに第 19 条中「共用部分」とあり、第 26 条第1項中「共用部分並びに第 21 条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設」とあり、並びに第 29 条第1項中、建物並びにその敷地及び附属施設」とあるのは「土地等並びに第 68 条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条(第 68 条)第1項第1号に掲げる土地及び附属施設並びに同項(第1項)第2号に掲げる建物の共用部分」と、第 17 条第2項、第 35 条第2項及び第3項、第 40 条並びに第 44 条第1項中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と、第 29 条第1項、第 38 条、第 53 条第1項及び第 56 条中、「第 14 条に定める」あるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)」の持分の」と、第 30 条第1項及び第 46 条第2項中「建物又はその敷地若しくは附属施設」とあるのは「土地等又は第 68 条第1項各号に掲げる物」と、第 30 条第3項中「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(建物の敷地又は附属施設に関する権利を含む。)」とあるのは「建物若しくは専有部分若しくは土地等(土地等に関する権利を含む。)」又は第 68

66 条

譲建物(分譲マンションを含む)についてだけの規定

第 2 条(定議)

団地関係構成の一部分でしかない、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)についてだけの定義

第 3 条(区分所有者《住戸所有者》の団体)

団地関係の団体は、第 3 条の団体とは管理対象が異なるため、66 条では準用されず、同様の規定が第 65 条にて改めて団地関係の団体として規定しています。

第 4 条(共用部分)

団地の「共用部分」には法定共用部分の概念等がないため、適用範囲が異なり、団地共用部分として 67 条1項で定めます。

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

団地関係では、管理対象の敷地は、団地建物所有者(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)全員の共有なことが前提ですので、共有でなくても規約で管理対象とすることのできる規約敷地なる概念がありません。

敷地が各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとに別の権利関係にあるような場合に、隣接したお互いの法定敷地を、お互いの号棟分譲建物(分譲マンションを含む)規約でお互いが規約敷地とすることも可能な、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)毎に規約敷地が存在する可能性があるだけです。

第 6 条(区分所有者《住戸所有者》の権利義務等)

団地関係においては、法第6条の共同の

条の規定による規約により管理すべきものと定められた同条第1項第1号に掲げる土地若しくは附属施設(これらに関する権利を含む。)若しくは同項第2号に掲げる建物の共用部分」と、第33条第3項、第35条第4項及び第44条第2項中「建物内」とあるのは「団地内」と、第35条第5項中「第61条第5項、第62条第1項、第68条第1項又は第69条第7項」とあるのは「第69条第1項又は第70条第1項」と、第46条第2項中「占有者」とあるのは「建物又は専有部分を占有する者で第65条に規定する団地建物所有者でないもの」と、第47条第1項中「第3条」とあるのは「第65条」と、第55条第1項第1号中「建物(一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあつては、その共用部分)」とあるのは、「土地等(これらに関する権利を含む。)」と、同項第2号中「建物に専有部分が」とあるのは「土地等(これらに関する権利を含む。)」が第65条に規定する団地建物所有者の共有で」と読み替えるものとする。

66条

利益に反する行為に対する規定の権利の実施方法としての第57条から第60条は準用されていませんから、第57条から第60条の前提となる法第6条を引用する必要がありません。

したがって、区分所有法上は、団地管理規約に違反した者に対する団地管理組合(第65条の団体)の取りうる措置について団地管理組合(第65条の団体)が、区分所有法第57条から第60条を根拠として、義務違反者に対して法的措置は講じられません。

しかし、団地建物等の管理または使用に関し、共同の利益を確保するための制限、禁止等の事項を団地管理規約に定めることは可能ですから、この団地規約に定められた事項に違反する者に対し、これら規約違反を理由として、違反行為の停止のための勧告をはじめ、差止め請求、原状回復請求または損害賠償等の請求等を行うことができます。

その理由は、「団地管理組合(第65条の団体)は、法人格を取得した場合は勿論、権利能力なき社団と理解される範囲内においても、民事訴訟法は、訴訟適格を認めており、団地規約に違反する者に対する規約違反を是正させるための措置を団地管理組合(第65条の団体)をして取り得ないと理解することは、不合理だからです(実務法律選書「マンションの法律」P.189)。」とされています。

第9条(分譲建物《分譲マンションを含む》の設置または保存《維持》の瑕疵に関する推定)

各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)単位で

の対処を求められます。なお、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)以外の団地関係を構成する建物については、民法の規定(第717条)が生きてきます。したがって、団地関係の規定から除かれています。

第 10 条(区分所有権《住戸所有権》売渡請求権)

団地関係は、敷地を共有(準共有)していても成り立ちます。

したがって、団地関係全てに準用することは出来ません。敷地を共有(準共有)する事を前提としている場合の各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)単位等の個別での対処を求められます。

第 11 条(「共用部分」の共用形態)1 項

団地共用部分は、全て、共有関係を前提としており、法定共用部分がある分譲建物の共用部分とは異なりますので、66 条では準用されず、67 条 3 項にて団地共用部分に読み替えて適用されています。

第 11 条(「共用部分」の管理所有)2 項

団地関係の団地管理組合(第 65 条の団体)では、管理所有の制度が認められていませんので、66 条では準用されていません。

各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとに適用されるだけです。

第 11 条(「共用部分」の共用形態)3 項

団地共用部分は、全て、共有関係を前提としており、法定共用部分がある分譲建物の共用部分とは異なりますので、66 条では準用されず、67 条 3 項にて団地共用部分に読み替えて適用されています。

第 12 条(「共用部分」に関する民法の適用除外)

団地関係における団地共用部分には、法定共用部分がないため、66 条で準用することが出来ません。

第 13 条（「共用部分」の使用）

66 条では準用されず、67 条 3 項にて団地共用部分の一部読み替えて適用

第 14 条（「共用部分」の持分の割合）

66 条では準用されず、67 条 3 項にて団地共用部分の一部読み替えて適用

第 15 条（「共用部分」と専有部分《住戸》の別々の処分の禁止）

分譲建物(分譲マンションを含む)と団地では、共用部分の内容が違います。

団地には、法定共用部分がありません。そのため、66 条では準用されず、67 条 3 項にて団地共用部分の一部読み替えて適用されます。

なお、団地共用部分は、全て団地建物所有者(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)の共有物ですから、団地管理規約によって団地共用部分と決め、登記されない限り、団地建物所有者(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)の共有持分は、各共有者の持っている「専有部分(住戸)・戸建住宅等」と分離して(別々に)譲渡(売買等)ができることとなります。

第 16 条（一部共用部分の管理）

団地関係では、単棟分譲建物(分譲マンションを含む)での一部共用部分の概念はありませんので 66 条では準用されていません。

団地関係での一部号棟分譲建物(分譲マンションを含む)や一部戸建住宅等については、68 条1 項で決めてあります。

第 20 条(共用部分の区分所有者《住戸所有者》の管理所有)

各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとに適用され、団地関係については団地では管理所有(受託)は認められていません。

これは管理所有(受託)が不可能というわけではなく(土地が分離処分の禁止される敷地利用権《共有敷地持分権》の場合を除く。)、土地等の管理を目的とする信託自体は可能です。

ただ、団地管理組合(法第 65 条の団体)は共有(準共有)の共用部分を前提に成立している場合もある団体ですから、これを信託してしまうと団地関係成立の核となる共有物の権利を喪失して団地管理組合(法第 65 条の団体)が解体するという関係から管理所有(受託)が準用されていません。

管理所有(受託)しても存続する号棟分譲建物(分譲マンションを含む)別管理組合(法第 3 条の団体)との違いからくるものといえます。

第 21 条(共有部分に関する民法の適用除外)

団地関係においては、管理対象となる団地共用部分は共有(準共有)物となっていることが前提であり、その共有(準共有)物の中には土地および附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)なども含まれており、すでに、第 17 条から第 19 条は 66 条で準用されており、共用部分とされない共有(準共有)部分を対象とする第 21 条で規定している第 17 条から第 19 条の修正しての適用は必要なく

なります。

第 3 節の第 22 条から第 24 条(敷地利用権《共有敷地持分権》)

団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)以外の建物(戸建住宅・個人所有のマンション等)については、規約でも切り離して処分(売買等)を禁止することができないので、団地関係では適用がありません。

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)

団地関係においては管理所有(委託)の制度がないことから、法第 20 条(共用部分の区分所有者《住戸所有者》の管理所有)が準用されていないのと同じ理由で管理者の管理所有の規定も準用されていません。

第 30 条(規約で決めることのできる事項)2 項

団地管理については、「一部共用部分」の概念がありませんので組合格約の設定の規定は、適用されません。

一棟の管理組合(第 3 条の団体)と一部共用部分に関する決まりについては、同一の団地に複数の団地管理組合(第 65 条の団体)が成立する場合も原則として並存しますが、全体に対する共用部分の関係にある団地管理組合(第 65 条の団体)の場合には 68 条に特則として決まりがあるので、修正しての適用が有りません。

第 31 条 2 項

「一部共用部分」に関する組合格約の設定の規定は、団地管理については、適用されません。

第 32 条(公正証書による管理規約の設定)

公正証書が必要なのは、登記が必要なためですが、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)とは公正証書の対象が別のため、第 67 条 2 項で別の内容がきめてあります。

第 7 節の義務違反者に対する措置第 57 条から第 60 条

団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)内単位では対象となりますが団地管理の範囲では対象とされていません。

第 58 条から第 60 条は義務違反者に対してその者の財産の使用禁止や競売まで請求できるのは、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)内においては、区分所有者(住戸所有者)が相互に密接な関係を持たざる得ないという事を根拠にしています。

この事を団地内の他の「区分所有者(住戸所有者)群」間にまでおよぼすのは適当でないとの判断から団地には適用がありません。

しかし、規約によって他の棟をも管理対象とされ、団地全体の観点から共同の利益に反するとされる場合には、団地建物等の管理または使用に関し、共同の利益を確保するための制限、禁止等の事項を団地管理規約に定めることは可能ですから、一定の範囲での措置は認められます。

(参照:区分所有法 66 条で準用される第 26 条、団地型標準管理規約第 77 条 1 項・3 項)

第 8 節の第 61 条から第 64 条までの復旧および建替え

復旧については、団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)内単位では対象となりますが団地管理の範囲では対象とされていま

せん。

これらは各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の問題に関する条項であり、それぞれの号棟分譲建物(分譲マンションを含む)内区分所有者(住戸所有者)のみの決定に委ね、またその費用負担もその者だけにさせるのが適当だからです。

なお、団地の場合の建替えについては、今回の改正法で第 69 条、第 70 条の決まりが新設され、第 70 条において建替えについての第 62 条 3 項～8 項・第 63 条・第 64 条が準用されています。

第 67 条(団地共用部分)

趣旨

本条は、建物の区分所有(住戸所有)関係にある規約共用部分の制度にならって、団地内に存する団地建物所有者(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)の全員の共有(準共有の権利を含む)の附属施設たる独立の建物や号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の専有部分(住戸)たり得る部分を、団地規約によって団地共用部分とする旨を定めたものです。

(団地共用部分)

第 67 条(強行規定) 一団地内の附属施設たる建物(第 1 条に規定する建物の部分を含む。)は、前条において準用する第 30 条第 1 項の規約により団地共用部分とすることができる。この場合においては、その旨の登記をしなければ、これをもって第三者に対抗することができない。

第 1 条(建物の区分所有)(強行規定): 一棟の建物に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

第 67 条 1 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

団地建物所有者(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)の全員の共有であり、所有権登記の出来る状況にある附属施設の独立の建物や団地建物所有者(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)全員の共有となっている各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)内の専有部分(住戸)(これらに関する準共有の権利を含む)だけが、団地管理(法人)規約(規約)できめることにより初めて団地共用部分とすることができます。

したがって、土地や附属施設の独立の建物

<p>所有権の目的とすることができる。</p> <p>前条において準用する第 30 条(規約事項)</p> <p>第1項(強行規定):「土地等又は第 68 条第1項各号に掲げる物」の管理又は使用に関する「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。</p> <p>第 68 条第1項(強行規定)各号: 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。)が当該団地内の一部の建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地又は附属施設(専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。)</p> <p>2. 当該団地内の専有部分のある建物(号棟分譲建物)</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>②1983 年法で全文新設</p>	<p style="text-align: right;">67 条 1 項</p> <p>で一部の者のみの共有となる場合や各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)のみの専有部分(住戸)(これらに関する準共有の権利を含む)等については、規約によっても団地共用部分とすることはできません。</p> <p>全員の共有となっている団地内の附属施設等や各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)内の専有部分(住戸)(これらに関する準共有の権利を含む)が、規約によって団地共用部分とされない段階では、当該共有(準共有)部分についての共有(準共有)者の持ち分は、各共有(準共有)者の専有部分(住戸)・戸建住宅部分との切り離して処分(売買等)が可能です(66 条は、共用部分の持ち分の処分に関する 15 条の決まりは適用していない。)</p> <p>なお、団地内にある所有権登記の出来る状況にある、附属施設たる独立の建物や各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)内の専有部分(住戸)が「団地共用部分」となっている事については、その旨の表題登記をしなければ、そのことを団地建物所有者(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)以外(第三者)の人達に対抗(証明)することができません。登記手続については、団地の管理者(に擬制された理事長等)が置かれているときは、その申請は保存(維持)行為と見ることができますから、管理者(に擬制された理事長等)が全員を代理して、その登記申請をすることができ、管理者(に擬制された理事長等)は、団地集会(総会)の決議を要せずにこの申請が可能です。</p>
<p>2(強行規定) 一団地内の数棟の建物の全部を所有する者は、公正証書により、前項の規約を設定することができる。</p>	<p>第 67 条 2 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>一団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)</p>

<p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一 ②1983 年法で全文新設</p> <p>【蛇足】 「設定することができる」とは 設定することも可能です。したがって設定しなくても良いです。</p>	<p style="text-align: right;">67 条 2 項</p> <p>や戸建住宅等を建築してその全部を所有する者は、公正証書により、単独で、「団地共用部分」についての規約を設定することができます。</p> <p>一団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)や戸建住宅等の所有権は成立したが、それらがいまだ個々の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有者(住戸所有者)や戸建住宅の所有者が決まらない段階で、一人あるいは数人の者が最初に号棟分譲建物(分譲マンションを含む)や戸建住宅等の全部を所有する場合にのみ、公正証書により、団地内にある全員で共有(準共有の権利を含む)となっているの附属施設たる独立の建物またはある特定の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の専有部分(住戸)は、「団地共用部分」との規約を設定することができます。</p>
<p>3(強行規定) 第 11 条第1項本文及び第3項並びに第 13 条から第 15 条までの規定は、団地共用部分に準用する。この場合において、第 11 条第1項本文中「区分所有者」とあるのは「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)と、第 14 条第1項及び第 15 条中「専有部分」とあるのは「建物又は専有部分」と読み替えるものとする。</p> <p>第 11 条(共用部分の共有関係)第1項本文 共用部分は、区分所有者「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。</p>	<p>第 67 条 3 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>団地管理規約によって定められた「団地共用部分」については、第 11 条1項本文および3項並びに第 13 条から第 15 条までの規定は、下記の通り読み替えて適用します。</p> <p>第 11 条(団地共用部分の共有関係)第1項本文 「団地共用部分」は、団地建物所有者(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)全員の共有(準共有)となります。</p> <p>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 「団地共用部分」は、それが単独では所</p>

有権登記の可能なものであり、且つ、団地建物所有者(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)全員の共有(準共有)でなくてはならず、一部の者のみの共有(準共有)となっているものについては認められません。

第11条(共用部分の共有関係)3項:

民法第177条の規定は、共用部分には適用しない。

民法第177条(不動産に関する物権の変動の対抗要件): 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法(平成16年法律第123号)その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。

第11条(団地共用部分の共有関係)3項

民法第177条の『不動産について、その所有権の譲渡(売買等)、抵当権の設定、相続や時効による所有権の取得などの物件の動き(物権の得喪および変更)を、団地建物所有者(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)以外の人たちに対抗(証明)するためには、不動産登記法等の登記に関する法律の定めるところにしたがって権利登記しなければならない』との決め事は、「団地共用部分」には適用しません。

したがって、規約で決められた「団地共用部分」に関する所有権等の移動は、『共用部分の旨』の表題登記さえしておけば所有権登記をしなくても「団地共用部分」を持っていることを、団地建物所有者(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)以外の人たち(第3者)に対抗(証明)することができます。

このことは、「団地共用部分」の共有(準共有の権利を含む)持分を持っている団地建物所有者(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)が「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」を他人に売買等をした

り、その抵当権を設定した場合に、「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」について所有権登記をしさえすれば、「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」と「団地共用部分」の共有(準共有の権利を含む)持分とを合わせて譲渡(売買等)や抵当権の設定をすることを、団地建物所有者(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)以外の人たち(第3者)にも対抗(証明)することができます。

しかし、『管理規約(規約)で団地共用部分とされた部分』に関する所有権等の移動は、『団地共用部分の旨』の表題登記さえしておけば、団地建物所有者(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)が個々に権利登記をしなくても団地共用部分の共有(準共有の権利を含む)持分を持っていることを団地建物所有者(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)以外の人たち(第3者)に認めさせることができます。

第13条(共用部分の使用)(強行規定)

各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

第13条(団地共用部分の使用)(法律と異なった考え方やり方は許されない事項)

各共有(準共有)者は、「団地共用部分」を各団地建物所有者(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)の共有(準共有の権利を含む)持分の大小によって差を設けることなく、その構造や位置・形状等からおのずと定まる使用(利用)目的にしたがってのみ使用(利用)することができます。どのような使用(利用)方法がその用法にした

がっているかは団地管理(法人)規約(規約)、団地集会(総会)の決議によっても決めることができます。

「団地共用部分」については、団地管理(法人)規約(規約)で決めた使用(利用)目的を前提にそれにしたがって使用(利用)することになります。

このことは、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

なお、団地管理(法人)規約(規約)によっても各共有(準共有)者による使用(利用)目的に従った「団地共用部分」についての使用(利用)を禁止することはできませんが、管理のための使用(利用)方法について合理的な範囲内での制限を設けることは差し支えありません。

又、「団地共用部分」の種類によっては、収入を得る目的で、特定の者に賃貸すること等は認められます。

コメント

民法第249条の適用を排除(「口語民法」より)

第249条(共有になっている物はどのように使用されるか): それぞれの共有者は共有となっている物の全体を、それぞれの持分に
応じて使用することができる。

※ 区分所有法13条が適用され、それぞれの持分に応じてではなく、「使用(利用)目的にしたがってのみ」使用(利用)できる。

例えば、共用部分の廊下を民法の規定通り持分での使用(利用)となると、例えば半分の持分しかない場合、廊下を一日のうち半日しか使えない、

67条3項―適13条1項

あるいは、半分の廊下しか使用できないという不合理が生じる。

第14条(共用部分の持分の割合)(絶対的規約事項②)

各共有者の持分は、その有する専有部分「建物又は専有部分」の床面積の割合による。

2(絶対的規約事項②) 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で

14条(団地共用部分の持分の割合)(原則以外は、団地管理規約《規約》でしか決められない事項)

原則として、各共有(準共有)者の「団地共用部分」の持分は、その所有している「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」の床面積の割合によります。

コメント1

民法第250条の適用を排除

第250条(共有者の持分の割合): それぞれの共有者の持分は、すべて同じ割合であると推定される。

※ 区分所有法14条が適用され、持分はすべて同じ割合ではなく、「その所有している専有部分(住戸)の床面積の割合」となる。

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

14条では、「共用部分」の共有持分割合についての原則的算定方式は決まっていますが、敷地利用権(共有敷地持分権)が団地建物所有者(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)の共有(準共有)に属する場合の個々の共有(準共有)持分割合は、決めていません。

したがって、何の決まりもない場合は、民法の決まりどおりすべて同じ割合と推定されることとなります。

2(原則以外は、団地管理規約《規約》でしか決められない事項)

床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3(絶対的規約事項②) 前2項(第1項・第2項)の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

67条3項―適14条2項

号棟分譲建物(分譲マンションを含む)本体に『一部共用部分』(団地管理規約(規約)で共用部分とされた附属の建物(ものは対象外。))があるときの各共有(準共有)者の「団地共用部分」の持分の計算方法については、『一部共用部分』が階段室・エレベーター室の様に床面積を持っているものときは、その『一部共用部分』を共用すべき各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)専有部分(住戸)の床面積の割合により配分して、それぞれその号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)専有部分(住戸)の床面積に加えて計算します。

コメント

戸建住宅等にはない一部共用部分

区分所有法では、一部共用部分の概念は、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)にしかありません。

3(原則以外は、団地管理規約(規約)でしか決められない事項)

原則として、「団地共用部分」の持分割合を決める場合の「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」の床面積の広さの測定方法は、壁その他の区画の内側線で囲まれた内法(のり)部分の水平投影面積によります。

この測定方法は、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)専有部分(住戸)については、不動産登記法の取り扱いと一致するものですが、戸建住宅等については異なります。

なお、これらの決まり事(1項・2項・3項)は、

67条3項―適14条3項

「団地共用部分」の持分割合を算定する限りで機能するだけであり、この決まり事により「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」の範囲が区画の内側部分に囲まれた部分に限定されたわけではありません。

すなわち、本規定は、共有持分算定の根拠としての基準を決め、共有部分である「共用部分」の持分割合を定めるにすぎず、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)専有部分(住戸)・戸建住宅等の範囲を定めるものではありません。

コメント

共用部分持分の割合の影響範囲

共用部分持分の割合は、イ. 集会(総会)での議決権割合(第38条)、ロ. 共用部分の負担又は利益収取の割合(第19条)、ハ. 一人の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)が数個の専有部分(住戸)を所有する場合の各敷地利用権の割合(第22条2項)等の基礎となり、各団地建物所有者(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)の権利・義務に影響します。

4(絶対的規約事項①) 前三項(第1項・第2項・3項)の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

4(管理規約《規約》で決めて初めて効果が生じ、集会《総会》では決めることのできない事項)

共用持分は「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」の床面積の割合とするとの「団地共用部分」の持分の割合についての算定方法や測定方法は、別の方法とすることもできます。

その場合は団地管理規約(規約)でその方法

を明記しなければなりません。

別の方法は、団地管理(法人)規約(規約)で定めなければその効力は無効であり、団地管理(法人)規約(規約)で明記されていない場合は、原則どおりの算定方法であるとされます。

団地管理(法人)規約(規約)で決める別の算定方法として、「共用部分」を「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」の床面積で配分するのではなく、「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」の価格で配分する方法や、「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」の床面積で持分割合を決める原則は維持しつつも、「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」の床面積の算定について、内法(内壁)ではなく、壁の中心線による計算方法(壁芯計算)にするなどがあります。

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。

団地管理(法人)規約(規約)で、団地建物所有者(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)の共用部分の共有(準共有)持分の割合は、別に定めるところによる」と定めて、団地管理(法人)規約(規約)以外の使用細則等において決めることにした場合には効力を生じません。

要は、原則と別の共有(準共有)持分の割合は、団地管理(法人)規約(規約)で決めなくてはならないということです。

第15条(共用部分の持分の処分)(絶対的強行規定)

共有者の持分は、その有する共有部分の処分に従う。

2(強行規定) 共有者は、この法律に別段の

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)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

団地建物所有者(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)がその「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)」を売買や「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)」を売買や抵当権の設定、質権の設定等をした場合は、常に、その団地建物所有者(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「団地共用部分」の共有(準共有)持分もこれと一緒に売買や「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)」に対する抵当権の設定、質権の設定等の対象となり、またこれと一緒に抵当権や質権の効力がおよびます。

同様に、賃借人等(占有者)は、賃貸人が持っている「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)・戸建住宅等所有権」を前提として「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)」を使用し、「団地共用部分」を使用法にしたがって使用することができます。

このことは、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をするとはできません。

別の決め事をして、その決め事は無効です。

2(法律の決まり事以外の決まりは許されない事項)

<p>定めがある場合を除いて、その有する専有部分「建物又は専有部分」と分離して持分を処分することができない。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>②1983年法で全文新設</p>	<p style="text-align: right;">67条3項―適15条2項</p> <p>「団地共用部分」の共有(準共有)持分は、「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」とを別々に切り離して処分(売買・抵当権設定・放棄等)することができない関係にあり、原則として、「団地共用部分」の共有(準共有)持分だけを単独で譲渡(売買等)をすること(専有部分《住戸》と共用部分共有持分の分離処分の禁止・共用部分共有持分の放棄の排除)や専有部分(住戸)だけに対する抵当権の設定、質権の設定等を行うことはできません(共用部分共有持分の分割請求の排除)。</p> <p>又、団地建物所有者(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)の債権者(支払を請求する権利を持っている者)による「団地共用部分」の共有(準共有)持分だけに対する差押や競売もできません。</p> <p>しかし、例外的に「団地共用部分」の共有(準共有)持分と「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」とを別々に分離処分(売買・抵当権設定等・放棄)することができるのは、管理規約(規約)で他の団地建物所有者(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)または管理者を共用部分の所有(受託)者とする管理所有(受託)の場合(第11条2項・第27条1項)と管理規約(規約)で団地建物所有者(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)間での共有持分割合を設定または変更(改正)によって共有持分の割合を変更する場合(第14条4項)の法律で決められた二つの理由による場合だけ</p>
--	---

67条3項―適15条2項

です。このことは、**団地管理(法人)規約(規約)**や**団地集会(総会)の決議**をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効です。

なお、この決まりは、「**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)**」の関係の法律上の決まりであって、**専有部分(住戸)**と**敷地利用権(共有敷地持分権)**との原則切り離して**処分(売買等)禁止と管理規約(規約)**での例外措置についての第22条については、**団地関係**においては準用されていません

コメント1

民法と区分所有法の共有持分の性質の違い

共有持分に対する各共有者の**共有(準共有)持分の性質**は、**所有権**です。したがって、民法では、各共有者は、その**所有する共有持分**について、**処分(売買等)の自由**を持っています。それに対し**区分所有法**は、その**共有物の共用部分**だけの**自由な処分(売買等)**を禁止しています。

コメント2

民法 255 条・民法 256 条の適用を排除

第 255 条(持分の放棄および共有者の死亡): 共有者の一人が、その持分を放棄したときまたは死亡して相続人がないときは、その持分は、他の共有者に帰属する。

第 256 条(共有物の分割を求める場合): それぞれの共有者は、いつで

67条3項―適15条2項

も共有物の分割を求めることができる。

2 分割をしないという契約が終了する時には、これを延長(更新)することができるが、延長期間も5年を超えることができない。

※ **団地建物所有者**(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)が**他の団地建物所有者**(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)と共用部分を共有している場合に、民法第255条および第256条が適用されると、その共用部分の共有持分の放棄や専有部分(住戸)との分割請求が許されるが、66条で準用する15条を適用することにより、共用部分の共有持分は、当該専有部分(住戸)と運命を共にし、専有部分(住戸)の処分に従うこととなります。

また、**団地管理規約(規約)**で**他の団地建物所有者**(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)または**団地管理規約(規約)**で**団地建物所有者**(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)間での共有持分割合を設定または変更(改正)によって共有持分の割合を変更する場合(第14条4項)の法律で決められた理由による場合以外には、専有部分(住戸)と分離して共有持分を単独で処分することはできません。

コメント 3**管理所有(受託)との関係**

ここで決められている管理所有(受託)の規定については、団地関係を構成する各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)独自で決めるのものであり、団地関係から生ずる規定ではありません。

第 68 条(団地規約で、一部の建物所有者の共有の土地または附属施設《これらに関する準共有の権利を含む》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

本条は、団地建物所有者(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)全員の共有に属さず、団地内の一部の団地建物所有者(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)の共有(準共有)に属する団地内の土地または共有(準共有の権利を含む)となっている附属施設のそれぞれ、および団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)について、規約によって団地建物所有者(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)全員の管理対象物とすることができるものとし、その規約の設定手続についての特則です。

(規約の設定の特例)

第 68 条(強行規定) 次の物につき第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約を定めるには、第 1 号に掲げる土地又は附属施設にあっては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の4分の3以上でその持分の4分の3以上を有するものの同意、第 2 号に掲げる建物にあってはその全部につきそれぞれ第 34 条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議があることを要する。

同意・・・集会をひらかなくてもいい。決議ではない。

第 66 条において準用する第 30 条(規約事項)第 1 項(強行規定): 建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又

第 68 条 1 項の内容 訳・説 **(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項) (団地集会《総会》でしか決議できない事項)**

団地内の土地または附属施設(これらに関する準共有の権利を含む。)が当該団地内の一部の建物(戸建住宅等および号棟分譲建物・号棟分譲建物内一部区分所有権)の所有者の共有に属する場合における当該土地または附属施設(戸建て住宅等所有者のみの共有に属するものを除く。)のそれぞれの全部(1 号)について、管理のための団地管理規約としての、法第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約を定める事ができます。

建物については、団地を構成する号棟分譲建物(号棟分譲マンションを含む)(戸建住宅等は除く)全部(2 号)について、管理のための団地管理規約

<p>は使用に関する「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。</p> <p>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。)が当該団地内の一部の建物の所有者(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又は附属施設(専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。)</p> <p>2. 当該団地内の専有部分のある建物(号棟分譲建物)</p> <p>第 34 条(集会の招集): 集会は、管理者が招集する。</p> <p>2 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。</p> <p>3(絶対的規約事項②) 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減することができる。</p> <p>4 前項の規定による請求がされた場合において、2週間以内はその請求の日から4週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたときは、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。</p> <p>5 管理者がないときは、区分所</p>	<p style="text-align: right;">68 条 1 項</p> <p>としての、法第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約を定める事ができます。</p> <p>集会の参加者は団地建物所有者(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》・戸建住宅等所有者と戸建建物所有者であることを前提としています。したがって、この団地管理規約は、団地集会(総会)における、団地建物所有者の頭数および議決権(持分)の各4分の3以上の多数による特別決議によります。</p> <p>この場合、頭数については、戸建建物所有者も区分所有者(住戸所有者)も区別することなく頭数で数えればよいことになり、議決権については、66 条で準用される 38 条によって、団地関係の核となっている土地あるいは附属施設のそれぞれの持分割合となります。</p> <p>この団地内の一部の建物所有者の共有の土地または附属施設(1 号)についての規約を定める前提として、共有関係別に、各共有者の4分の3以上でその持分の4分の3以上の同意が必要となります。その場合の1項 1 号の対象となる一部の団地建物所有者の範囲と共有者の4分の3以上でその持分の4分の3以上の同意について以下のような事例が考えられます。</p> <p>1. 「団地内の一部の区分所有建物の区分所有者(住戸所有者)全体の共有の土地および附属施設」の場合、区分所有建物の区分所有者全体ですから、該当区分所有建物の区分所有者数と議決権とのそれぞれの 4 分の 3 の同意</p> <p>2. 「団地内の数人の区分所有者(住戸所有者)の共有の土地および附属施設」の場合、数人の区分所有者(住戸所有者)の頭数の総数の 4 分の 3 と数人の区分所有者(住戸所有者)の持分合計の 4</p>
--	---

<p>有者の5分の1以上で、議決権の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983年法と同一</p> <p>②1983年法で全文新設</p> <p>第68条についての概略説明</p> <p>第68条では、団地建物所有者全体の共有物であるその団地内の土地や附属施設以外のものでも、68条1項1号と2号に定めるものについては、規約を定めることによって団地管理対象とすることができるとしています。そして、その規約の定め方と制約を定めています。</p> <p>従って、規約を定めることによって管理対象とできる団地建物所有者全体の共有物であるその団地内の土地や附属施設(法第65条)以外のものである68条1項1号の物とは、団地建物所有者の一部の者たちの共有である土地(団地外であってもよい)であり、共有である附属施設です。たとえば、一部の戸建建物所有者と多数の棟の内の1棟の区分所有者全体との共有あるいは多数の棟の内の1棟の区分所有者の共有の土地や附属施設(共用部分ではありません)についてです。</p> <p>そして、団地管理組合に管理を委ねる決定は、団地集会での特別決議による規約決議時に、それぞれの共有権利者の特別決議と同様の同意が為されることの確認が必要です。なお、戸建建物所有者だけで共有の土地や附属施設は管理対象にはできません。</p> <p>そして、規約を定めることによって管理対象とすることができるとして68条1項2号で定められているものは、区分所有建物だけです。他の戸建て建物等については、管理対象とすることはできません。</p> <p>そして、この区分所有建物は、団地内の全ての区分</p>	<p style="text-align: right;">68条1項</p> <p>分の3の同意</p> <p>3. 「戸建建物所有者と一部の区分所有建物の区分所有者(住戸所有者)全体との共有の土地および附属施設」の場合、戸建建物所有者と一部の区分所有建物の区分所有者(住戸所有者)の頭数の総数の4分の3と戸建建物所有者と当該区分所有者それぞれの持分の合計の4分の3の同意。</p> <p>4. 「戸建建物所有者と数人の区分所有者(住戸所有者)との共有の土地および附属施設」の場合、戸建建物所有者と数人の区分所有者(住戸所有者)の頭数の総数の4分の3と戸建建物所有者と数人の区分所有者(住戸所有者)それぞれの持分の合計の4分の3の同意</p> <p>5. 「一人の戸建建物所有者と一人の区分所有者(住戸所有者)との共有の土地および附属施設」この場合は、一人の戸建建物所有者と一人の区分所有者(住戸所有者)の同意</p> <p>そして、団地を構成する号棟分譲建物(分譲マンションを含む)(戸建住宅等は除く)管理のための規約(2号)については、すべての各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)での、当該区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以上の多数による特別決議が必要です。</p> <p>これらについての規約は、全体の団地管理(法人)規約(規約)として決めますので、団地管理(法人)規約(規約)の変更(改正)または廃止の手続によらない限り、規約の変更(改正)または廃止することはできません。</p> <p>なお、当該土地または附属施設(戸建て住宅等所有者のみの共有に属するものを除く。)(1号)の一部、ある特定の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)</p>
--	---

<p>所有建物が一致して団地管理対象となることを各区分所有建物毎での特別決議を経なくてはなりません。例外は認められていません。また、その際の管理対象となる範囲は、原則として各区分所有建物の全てについてです。建物の一部だけを管理対象とすることは認められていません。建物を管理対象とした規約で、建物の一部だけを管理対象とした規約は、その部分については効果がありません。</p>	<p style="text-align: right;">68条1項</p> <p>あるいは、その一部分だけは団地管理組合(第65条の団体)(法人)の管理に委ねないで独自単位の管理とするといった規定の管理規約は定めることができません。</p> <p>また、戸建住宅等所有者のみの共有となる土地または附属施設(これらに関する準共有の権利を含む)については、当該、戸建住宅等所有者のみ団地管理組合の管理対象とすることはできませんが、当該戸建住宅等所有者が一部を構成することになる団地管理組合の管理対象とすることはできません。</p> <p>これらのことは、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め事をして、その決め事は無効であり、法違反となります。同意・・・団地集会決議前の賛成意思の確認。</p>
<p>2(強行規定) 第31条第2項の規定は、前項第2号に掲げる建物の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についての同項の集会の決議に準用する。</p> <p>第31条(規約の設定、変更及び廃止)第2項(強行規定):前条(第30条)第2項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の4分の1を超える者又はその議決権の4分の1を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。</p> <p>前条(第30条)第2項(強行規定)(絶対的規約事項①): 一部共用</p>	<p>第68条2項の内容 (法律の決まり事以外の決まりは許されない事項)</p> <p>団地内の各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の管理または使用について団地管理(法人)規約(規約)で決めるには、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の集会(総会)における号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各4分の3以上の多数による「特別決議」が必要ですが、当該各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一部共用部分に関する事項について団地管理組合(第65条の団体)(法人)の管理対象とすることを決議する場合には、その事項が団地建物所有者(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)全員の利害に関係しないもので、当該各号棟分譲建物(分譲マンションを含</p>

<p>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る。</p> <p>前項第2号: 当該団地内の専有部分のある建物(号棟分譲建物)</p> <p>改正法の変遷</p> <p>① 1983 年法と同一</p> <p>② 1983 年法で全文新設</p> <p>又は、※ <u>選択的接続</u>が同じ段階の場合に用いるもの。</p> <p>A 又は B それぞれ。A 又は B いずれか。</p> <p>A あるいは B。</p> <p>※ あるモノ・コトと他のモノ・コトとを結びつける場合において、<u>選択的な結びつき</u>をする接続詞</p>	<p style="text-align: right;">68 条 2 項</p> <p>む)の一部共用部分の共有者だけの利害関係があるときは、当該一部共用部分を共有する号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の頭数の4分の1を越える者またはその議決権(持分権)の4分の1を超える者のいずれかの反対があったときは、その決議はできません。</p> <p>この場合の賛否数の確認は、団地集会(総会)での決議の際に、意思表示した当該一部「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)の確認を行えばよいのです。</p> <p>このような反対があったときは、当該事項についてのみ団地管理組合(第 65 条の団体)(法人)の管理対象とすることができないのであって、それ以外の、当該「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」の管理または使用に関する事項について団地全体に利害のおよぼす事項については、団地管理(法人)規約(規約)で決めることはできません。</p>
<p>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)</p>	
<p>趣旨</p>	
<p>団地の土地を共有する団地内の建物(団地関係の号棟分譲建物《分譲マンションを含む》・戸建住宅等)のうち号棟分譲建物(分譲マンションを含む)が一棟でもある場合には、団地内の建物(号棟分譲建物《分譲マンションを含む》・戸建住宅等)は建替え決議の発議を行えますが、これについて団地の土地を共有する団地建物所有者(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4分の3以上の特別決議による共有(準共有)土地を使用して建物をたてることの承認を得べき事を規定しています。</p>	
<p>したがって、団地関係での建物の建替えについては、建物を中心とする区分所有権という構造を超えて、異なる建物所有者同士の敷地を共有していることから来る特別な多数決決議が認められており、区分所有関係を建物の一部に対する所有権を中心に考えるのではなく、敷地の共有持分権を中心に考えられています。</p>	
<p>(団地内の建物の建替え承認決議)</p>	<p>第 69 条 1 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方)</p>

第 69 条(強行規定) 一団地内にある数棟の建物(以下及び次条において「団地内建物」という。)の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の特定の建物(以下この条において「特定建物」という。)の所在する土地(これに関する権利を含む。)が当該団地内建物の第 65 条に規定する団地建物所有者(以下この条において単に「団地建物所有者」という。)の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地(これに関する権利を含む。)の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において議決権の4分の3以上の多数による承認の決議(以下「建替え承認決議」という。)を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用する団地内の土地(当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属するものに限る。)に新たに建物を建築することができる。

第 65 条(団地建物所有者の団体)(強行規定):

団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)がそれらの建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合には、それらの所有者(以下「団地建物所有者」という。)は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、

は許されい事項)(団地集会《総会》でしか決議できない事項)

団地内の建物が全て号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の場合、あるいは、少なくとも一棟は号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の場合で、かつ、それらの建物の所在する土地が団地建物所有者(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)の共(準共有)関係にある場合に、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)および戸建住宅等のいずれかが建替えをしようとする時は、当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の場合は、建替え決議がすでになされているか、建替え承認決議を建替え決議より先行することに全員の同意があること、そして、戸建住宅等においてはその所有者の同意がある事を前提として、新たに建築する建物の位置や規模のいかんを問わず、当該共有(準共有)の土地の共有(準共有)者の団地建物所有者(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)で構成される団地管理組合(第 65 条の団体)(法人)の団地集会(総会)において議決権(土地の共有《準共有》持分だけであつて、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頭数は数えない。)の 4 分の 3 以上の多数による、建替えることに対する承認の決議(以下「建替え承認決議」という。)を行うことができます。

この決議によって、団地建物所有者(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)の共有に属する土地(借地権の場合を除く)の場合に限って、当該建替えを予定している建物(特定建物)の団地建物所

<p>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。</p> <p>1. 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。</p> <p>2. 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①2002 年法で全文新設</p> <p>【蛇足】</p> <p>「建築することができる」とは</p> <p>集会において4分の3の特別決議による建替え承認決議がされれば、新たに建物を建築することができます。</p>	<p style="text-align: right;">69条1項</p> <p>所有者(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)は、当該特定建物を取り壊し、当該土地またはこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地(規約敷地)に新たに建物を建築することができます。</p> <p>ただし、当該「建替え承認決議」がなされた土地が借地権(地上権を含む)等(準共有)の土地の場合や、団地建物所有者(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)以外の共有者が存在する場合には、新たに建物を建築するには、当然に、土地所有者の承諾または借地借家法第17条の裁判所の許可を要することになります。承認決議の多数決の数値を引き上げる場合以外は団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。</p>
<p>2(強行規定) 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第66条において準用する第38条の規定にかかわらず、第66条において準用する第30条第1項の規約に別段の定めがある場合であっても、当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)の持分の割合によるものとする。</p> <p>前項: 一団地内にある「団地内建物」の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の「特定建物」の所在する土地が「団地建物所有者」の共有に属する場合には、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場</p>	<p>第69条2項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>前項の「建替え承認決議」の団地集会(総会)における団地建物所有者(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)の議決権は、本法律や団地管理(法人)規約(規約)でいかなる決まりがあっても、当該建替えを予定している建物(特定建物)の所在する、団地建物所有者(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)で共有(準共有)している土地の持分の割合だけによるものとします。</p> <p>従って、団地建物所有者(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</p>

合であつて当該土地の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において「建替え承認決議」を得たときは、当該特定建の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地に新たに建物を建築することができる。

1. 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。
2. 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。

第66条において準用する第38条(絶対的規約事項②): 各「第65条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)の議決権は、規約に別段の定めがない限り、「土地等(これらに関する権利を含む。)の持分の」割合による。

第66条において準用する第30条第1項(強行規定):「土地等又は第68条第1項各号に掲げる物」の管理又は使用に関する「第65条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

建住宅等所有者)の頭数はカウントする要件としては含まれていません。

団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。

①2002 年法で全文新設	69 条 2 項
<p>3(強行規定) 第1項各号に定める要件に該当する場合における当該特定建物の団地建物所有者は、建替え承認決議においては、いずれもこれに賛成する旨の議決権の行使をしたものとみなす。ただし、同項第1号に規定する場合において、当該特定建物の区分所有者が団地内建物のうち当該特定建物以外の建物の敷地利用権に基づいて有する議決権の行使については、この限りでない。</p> <p>第1項各号:1. 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。</p> <p>2. 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合その所有者の同意があること。</p> <p>同項第1号:1. 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①2002 年法で全文新設</p>	<p>第69条3項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>建替えを予定している号棟分譲建物(分譲マンションを含む)において『建替え決議』が成立している場合には、その当該『建替え決議』が成立した号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)で、その決議に反対または無回答の者でも、団地集会(総会)での『建替え承認決議』においては、賛成した者とみなされます。</p> <p>すなわち、その号棟分譲建物(分譲マンションを含む)での建替え決議で反対していた号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)も、その棟としての意見決定がされた以上は、団地集会(総会)での『建替え承認決議』で改めて反対することは出来ません。</p> <p>ただし、当該『建替え決議』の成立に反対または無回答者でも、他の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有権(住戸所有権)・戸建住宅等所有権を持っている場合は、その敷地利用権(共有敷地持分権)にもとづいて、団地集会(総会)での『建替え承認決議』で、反対の議決権(土地の共有《準共有》持分だけであって、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頭数は数えない。)を行使することは認められます。</p> <p>団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。</p>
<p>4(強行規定) 第1項の集会を招集するときは、第66条において準用する第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に、同条(第35条)第5</p>	<p>第69条4項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>いずれかの号棟分譲建物(分譲マンションを含む)・戸建住宅等の建替え承認決議のための団地集</p>

<p>項に規定する議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要(当該建物の当該団地内における位置を含む。)をも示して発しなければならぬ。ただし、この期間は、第 66 条において準用する第 30 条第1項の規約で伸長することができる。</p> <p>第1項: 一団地内にある「団地内建物」の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の「特定建物」の所在する土地が「団地建物所有者」の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地の共有者である該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において「建替え承認決議」を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用する団地内の土地に新たに建物を建築することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。 2. 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。 	<p style="text-align: right;">69 条 4 項</p> <p>会(総会)を招集するときは、その団地集会(総会)招集の通知は、当該団地集会(総会)の招集日より少なくとも2ヶ月前に、議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要(当該建築する建物の当該団地内における位置を含む。)をも示して発(発信)しなければなりません。</p> <p>ただし、この期間は、団地管理(法人)規約(規約)で伸長することはできますが、短くすることはできません。</p> <p>団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決まりはしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。</p> <p>なお、他人の建物が敷地の利用の承認を求めるための決議であつて、自分が権利を持つ建物の取り壊しや費用負担には影響のない事から単棟の分譲建物(分譲マンションを含む)の建替え決議とは異なり、その、説明会の招集までは義務付けられていません。</p>
---	---

<p>第 66 条において準用する第 35 条第1項 (絶対的規約事項②): 集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>同条(第 35 条)第5項: 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第 17 条第 1 項、第 31 条第 1 項、第 61 条第 5 項、第 62 条第 1 項、第 68 条第 1 項又は第 69 条第 7 項に規定する決議事項であるときは、<u>その議案の要領</u>をも通知しなければならない。</p> <p>第 66 条において準用する第 30 条第1項 (強行規定):「土地等又は第 68 条第 1 項各号に掲げる物」の管理又は使用に関する「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。</p> <p>改正法の変遷 ①2002 年法で全文新設 【蛇足】 「伸長することができる」とは 規約決めるなら期間伸長することができる。</p>	<p style="text-align: right;">69 条 4 項</p>
<p>5(強行規定) 第1項の場合において、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の</p>	<p>第 69 条 5 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p>

<p>建物(以下この項において「当該他の建物」という。)の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める者が当該建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。</p> <p>第1項: 一団地内にある「団地内建物」の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の「特定建物」の所在する土地が「団地建物所有者」の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において「建替え承認決議」を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使用をする団地内の土地に新たに建物を建築することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。 2. 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合その所有者の同意があること。 <p>1. 当該他の建物が専有部分のある建物である場合 第1項の集会において当該他の</p>	<p style="text-align: right;">69条5項</p> <p>号棟分譲建物(分譲マンションを含む)および戸建住宅等のいずれかの建替承認決議において、建替えを予定している号棟分譲建物(分譲マンションを含む)および戸建住宅等(特定建物)が他の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)および戸建住宅等に特別の影響(支障)をおよぼすようなときは、承認決議の際の賛否の際に、建替えに特別の影響(支障)を受ける当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)全員の議決権(土地の共有《準共有》持分だけであつて、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》の頭数は数えない。)のみの4分の3以上が賛成し、かつ、当該他の戸建住宅等所有者が賛成していることが確認されたときに限り、当該建替えを予定している号棟分譲建物(分譲マンションを含む)および戸建住宅等(特定建物)の建替えをすることができます。</p> <p>団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決まりはしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。</p>
---	---

<p>建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者</p> <p>2. 当該他の建物が専有部分のある建物以外の建物である場合当該他の建物の所有者</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①2002年法で全文新設</p> <p>〔蛇足〕</p> <p>「建替えをすることができる」とは</p> <p>建替え承認決議に賛成しているときに限り、当該特定建物の建替えをすることができる。</p>	<p>69条5項</p>
<p>6(強行規定) 第1項の場合において、当該特定建物が2以上あるときは、当該2以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該2以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付することができる。</p> <p>第1項: 一団地内にある「団地内建物」の全部又は一部が専有部分のある建物であり、かつ、その団地内の「特定建物」の所在する土地が「団地建物所有者」の共有に属する場合においては、次の各号に掲げる区分に応じてそれぞれ当該各号に定める要件に該当する場合であつて当該土地の共有者である当該団地内建物の団地建物所有者で構成される同条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において「建替え承認決議」を得たときは、当該特定建物の団地建物所有者は、当該特定建物を取り壊し、かつ、当該土地又はこれと一体として管理若しくは使</p>	<p>第69条6項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>建替えを予定している団地建物(特定建物)が2以上あるときは、当該2以上の建替えを予定している建物(特定建物)それぞれの合意がある場合には、2以上の建物の建替えについて一括して団地管理組合(第65条の団体)(法人)の『建替え承認決議』に付することができます。</p> <p>なお、特定建物が号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の場合の意思決定方法は次項(7項)によります。</p> <p>団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。</p>

<p>用をする団地内の土地に新たに建物を建築することができる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 当該特定建物が専有部分のある建物である場合 その建替え決議又はその区分所有者の全員の同意があること。 2. 当該特定建物が専有部分のある建物以外の建物である場合 その所有者の同意があること。 <p>改正法の変遷</p> <p>①2002 年法で全文新設</p> <p>【蛇足】</p> <p>「一括して承認決議に付することができる」とは一括して承認決議に付すかどうかは任意であるということ。</p>	<p style="text-align: right;">69 条 6 項</p>
<p>7(強行規定) 前項の場合において、当該特定建物が専有部分のある建物であるときは、当該特定建物の建替えを会議の目的とする第 62 条第 1 項の集会において、当該特定建物の区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、当該 2 以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることができる。この場合において、その決議があつたときは、当該特定建物の団地建物所有者(区分所有者に限る。)の前項に規定する合意があつたものとみなす。</p> <p>前項: 第 1 項の場合において、当該特定建物が 2 以上あるときは、当該 2 以上の特定建物の団地建物所有者は、各特定建物の団地建物所有者の合意により、当該 2 以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付することができる。</p> <p>第 62 条(建替え決議)第 1 項(片面強行規定):</p>	<p>第 69 条 7 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(集会《総会》でしか決議できない事項)</p> <p>建替えを予定している建物(特定建物)が号棟分譲建物(分譲マンションを含む)のときは、前項の 2 以上の建物の建替えについて『一括して団地管理組合(第 65 条の団体)(法人)集会(総会)の建替え承認決議に付す』とする決議は、当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の建替え決議を行う集会(総会)において、当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権(持分権)の各 5 分の 4 以上の多数ですることができます。</p> <p>この決議があつたときは、団地集会(総会)での「2 以上の建物の建替えについての一括建替え承認決議」においては、『他の建替えを予定している号棟分譲建物(分譲マンションを含む)あるいは戸建住宅等と一括しての団地管理組合(第 65 条の団体)(法人)の建替え承認決議』に賛成すると</p>

集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

改正法の変遷

①2002 年法で 69 条全文新設の意味

1995 年の阪神・淡路大震災後の団地内建物の復興の過程で問題とされ、また、老朽化を迎える団地において問題とされ新設されました。

1983 年法では、団地内の各棟の建物の建替えについて特段の規定が置かれていませんでした。このため、敷地の利用に関しては、民法の一般原則に従うこととなります。共有土地上の建物の建替えは共有物の変更に当たると解されるので、共有者全員、すなわち、建替えを実施する建物以外の建物(区分所有者)については、その全員の同意が必要となり、建替えの実施がきわめて困難なものになっていました。

一方、民法の一般原則に従って共有土地上の建物の建替えを共有物の変更にあたるとして土地共有者全員の同意を必要とすると解することは、本法において 5 分の 4 以上の特別多数決による建替えが認められている趣旨と相容れないこと、及びこのように解すると事実上、団地内の建物においては建替えができないと考えられることから、建替え棟以外の建物の利益を害さないことを条件に当該建物の建替えを認めるべきであるとの学説がありました。本条の新設によりこの点が立法的に解決されました。

【蛇足】

「一括して承認決議に付することができる」とは

することについて、当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)全員が合意しているものとみなされます。

多数決の数値を引き上げる場合以外は、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。

<p>分譲建物の場合、その各特定建物所有者の各5分の4以上特別決議があれば、当該2以上の特定建物の建替えについて一括して建替え承認決議に付する旨の決議をすることは任意事項である。</p>	<p>69条7項</p>
<p>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</p> <p>本条では、団地内の建物が全て号棟分譲建物(分譲マンションを含む)であり、その土地が号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有者(住戸所有者)の共有(準共有)に属する場合であって、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)が土地の共有(準共有)者で構成される団地管理組合(第65条の団体)の規約で管理の対象とされている時は、その団地管理組合(第65条の団体)の集会(総会)で団地全体の5分の4以上の賛成、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとに3分の2以上の賛成がそれぞれ得られれば、団地内の全部の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)を一括して取壊し、新たな建物を建築することができるし、その手続について規定しています。</p>	
<p>(団地内の建物の一括建替え決議) 第70条(強行規定) 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地(団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。)が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第68条第1項(第1号を除く。)の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、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。)若しくはその一部の土地又は当該団</p>	<p>第70条1項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)(団地集会《総会》でしか決議できない事項)</p> <p>団地内建物の全部が号棟分譲建物(分譲マンションを含む)であり、その敷地(団地内号棟分譲建物《分譲マンションを含む》が所在する土地および管理規約《規約》により団地内号棟分譲建物《分譲マンションを含む》の敷地とされた土地をいい、これに関する借地権等の権利《準共有》を含む。以下この項および次項において同じ。)が全号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の共有(準共有)の場合で、かつ、全ての号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の管理が一括して行われることが団地管理(法人)規約(規約)で決められている場合に限って、既存の団地の共有(準共有)土地の範囲内あるいは一部でも重なっている土地との範囲内に、団地内の全ての号棟分譲建物(分譲マンションを含む)を一括して、その全部を取り壊し、かつ、どのような理由で建替えるかを問わず、また、使用目的の如何を問わず新たな「建物」を建築する旨の決議</p>

<p>地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地(第3項第1号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え決議」という。)をすることができる。</p> <p>ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であって第38条に規定する議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならぬ。</p> <p>コメント</p> <p>当該団地内建物の敷地(これに関する権利を除く):</p> <p style="padding-left: 2em;">地上権・土地の賃借権(準共有の権利)である場合</p> <p>第5条(規約による建物の敷地)第1項(絶対的規約事項①): 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。</p> <p>第68条(規約の設定の特例)第1項(強行規定)(第1号を除く。): 次の物につき第66条において準用する第30条第1項の規約を定めるには、第1号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第3条の規定による集会における区分所</p>	<p style="text-align: right;">70条1項</p> <p>(以下この条において「一括建替え決議」という。)を団地管理組合(第65条の団体)(法人)の団地集会(総会)においてだけ、全ての号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の頭数および議決権の各5分の4以上の多数ですることができます。</p> <p>しかし、その敷地が賃借権(地上権を含む)等(準共有)の場合や、団地建物所有者(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》建住宅等所有者)以外の共有者が存在する場合には、団地内建物の一括建替え決議をするには、当然に、土地所有者の承諾または借地借家法第17条の裁判所の許可を要します。</p> <p>ただし、『団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議』のための団地集会(総会)において、当該一団地内にある各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)毎にその全ての各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)で、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の3分の2以上の頭数の者がかつ、議決権(持分権)(第38条)の3分の2以上を有するものが、『一括建替え決議』に付す事に賛成していることが確認されていなくてはなりません。</p> <p>この際に、一棟の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)でも区分所有者(住戸所有者)の頭数と議決権(持分権)の両方の3分の2以上の賛成の確認が出来なかった場合は、「一括建替え決議」は成立しません。</p> <p>団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決まりはしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。</p>
--	--

有者及び議決権の各四分の三以上の多数による決議があることを要する。

1. 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内の一部の建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地又は附属施設(専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。)

2. 当該団地内の専有部分のある建物

第 66 条において準用する**第 30 条(規約事項)第1項(強行規定)**: 「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)の管理又は使用に関する「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

第 62 条(建替え決議)第1項(片面強行規定): 集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

第 65 条(団地建物所有者の団体)(強行規定): 団地内に数棟の建物があつて、そ

借地権・・・ 借地借家法では、「借地権」に賃借権・地上権の両方が含まれる

賃借権・・・ 賃貸借契約に基づいて目的物を使用収益する賃借人の権利(債権)。登記することもできる。

地上権・・・ 工作物や竹木を所有するために他人の土地を使用する権利(物権)登記しなくては第三者に権利を対抗できない

<p>の団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)がそれらの建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合には、それらの所有者(以下「団地建物所有者」という。)は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物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。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①2002 年法で全文新設</p> <p>【蛇足】</p> <p>「一括建替え決議をすることができる」とは 全てが分譲建物で敷地を共有している場合は、5分の4以上の特別決議があれば一括して建替をする決議をすることができる。決議することは任意。</p>	<p style="text-align: right;">70 条 1 項</p>
<p>2(強行規定) 前条(第 69 条)第 2 項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。この場合において、前条(第 69 条)第 2 項中「当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)」とあるのは、「当該団地内建物の敷地」と読み替えるものとする。</p> <p>前条(第 69 条)第 2 項(強行規定): 前項の集会における各団地建物所有者の議決権は、第 66 条において準用する第 38 条の規定にかかわらず、第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約に別段の定めがある場合であつても、当該特定建物の所在する土地(これに関する権利を含む。)[「当該団地内建物の敷地」</p>	<p>第 70 条 2 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>団地内の『一括建替え決議』の場合の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の議決権については、本法律でいかなる決まりがあつても、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)の敷地(団地内号棟分譲建物《分譲マンションを含む》が所在する共有土地および規約により団地内号棟分譲建物《分譲マンションを含む》の敷地とされた土地をいい、これに関する敷地権および借地権等の権利《準共有》を含む。)の持分の割合によるものとします。</p> <p>すなわち団地管理(法人)規約(規約)で他の取り決めがあつても、号棟分譲建物(分譲マンションを含</p>

の持分の割合によるものとする。

第 38 条(絶対的規約事項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、第 14 条に定める割合による。

第 14 条(共用部分の持分の割合)(絶対的規約事項②): 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分(附属の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前2項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前3項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

前項本文: 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第 68 条第 1 項(第 1 号を除く。)の規定により第 66 条

70 条 2 項

区分所有者(住戸所有者)の頭数の 5 分の 4 以上と号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の共有敷地(準共有の権利を含む)の持分 5 分の 4 以上の決議によるものとします。

ただし、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)毎の 3 分の 2 の決議の場合の議決権については、原則として、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)専有部分(住戸)の内側計算による各床面積割合(第 14 条 1 項・2 項・3 項)によります。

この場合に、床面積のある一部「共用部分」があるときは、その床面積をその共有者の持っている専有部分(住戸)で配分して号棟分譲建物(分譲マンションを含む)専有部分(住戸)の床面積に加算します。

そして、この面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積によります。

さらには、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)毎の 3 分の 2 の決議の場合の議決権(持分権)割合の基準については、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)の敷地の持分割合を当該専有部分(住戸)の床面積とし、両者を一致させるするといった異なる規約の決まりを設けることはできません。

これらのことは、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。

<p>において準用する第 30 条第1項の規約が定められているときは、第 62 条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第 65 条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に「一括建替え決議」をすることができる。</p> <p>改正法の変遷</p> <p>①2002 年法で全文新設</p>	<p style="text-align: right;">70 条 2 項</p>
<p>3(強行規定) 団地内建物の一括建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。</p> <p>1. 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要</p>	<p>第 70 条 3 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)</p> <p>団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の『一括建替え決議』においては、次の事項を定めなければなりません。</p> <p>1. 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要</p> <p>コメント</p> <p>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</p> <p>1号については、一棟の分譲建物(分譲マンションを含む)の建替え決議とは異なり、団地関係の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議においては、新たに建築される各建物が団地内においてどのように配置されるかについては一括建替えの</p>

<p>2. 新たに建築する建物(以下この項において「再建団地内建物」という。)の設計の概要</p>	<p style="text-align: right;">70条3項</p> <p>是非を判断するに当たり非常に重要な事項と考えられることから加えられたものです。</p> <p>従前の団地関係の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)が全て取り壊された当該団地の土地が、新たに建築される建物によってどのような利用されるかが具体的に示される必要があります。すなわち、土地のどの部分に建物が建てられ、どの部分は空地となるのか。</p> <p>また、附属施設(建物の附属物〔例えば、駐車場や駐輪施設等〕又は附属の建物〔例えば、集会場や倉庫等])が設置・建築される場合には、それらがどの部分に配置されるかが示される必要があります。</p> <p>その具体性の程度は、各「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)」が一括建替えの是非を判断できる程度の必要があります。</p> <p>2. 新たに建築する「建物」(以下この項において「再建団地内建物」という。)の設計の概要</p> <p>コメント1</p> <p>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</p> <p>建築費用の算定(本条3項3号)および区分所有権(住戸所有権)の帰属に関する事項(本条3項5号)の決定が可能である程度に具体性を有していることが必要です。</p> <p>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、用途、構造、材料、階数、建築面積は、延べ面積、各階ごとの床面積を定め、各専有部分(住戸)</p>
---	---

<p>3. 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額</p>	<p style="text-align: right;">70条3項</p> <p>ごとにその用途、配置、構造、床面積等を定めるべきです。</p> <p>コメント2</p> <p>新たに建築する「建物」については、構造上も建築計画上も制限がないため、住戸用マンションにしなくてはならない等の制約は一切ありません。</p> <p>3. 団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の全部の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額</p> <p>コメント</p> <p>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</p> <p>各区分所有者(住戸所有者)が、その費用分担(本条3項 4号)をするための前提となります。その分担に関し、建物の取壊し費用については、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとに当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有者(住戸所有者)が分担するのが原則だと考えられるので、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)ごとの取壊し費用を算定することが必要です。</p> <p>また、再建団地内建物の建築に要する費用については、再建建物が複数棟建築されるときには、各再建建物ごとに当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の区分所有者(住戸所有者)となるべき者が分担するのが原則であると考えられるので、各再建建物ごとの費用を算定することが必要です。</p> <p>これらの費用は、一括建替え決議の時点での見積額(ある程度幅のある決め方をする</p>
--	--

4. 前号に規定する費用の分担に関する事項

5. 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

改正法の変遷

①2002年法で全文新設

ことも許される)が示されればよいです。

現実に要する費用がやむを得ない事情の変更によって決議で定めた概算額を超えることになっても、これにより決議の拘束力が失われることにはなりません。

4. 前号に規定する費用の分担に関する事項

コメント

費用分担の方法又は基準について

分担額そのものを示す必要はないですが、費用分担の方法又は基準について建替え決議後に改めて参加者間で合意しなくても良いように、あらかじめ明示しなければなりません。

取壊し費用の分担額については、取り壊すべき各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の面積に比例して算定すべきであり、また、再建団地内建物および附属施設の建築に要する費用の分担額については、再建団地内建物および附属施設において取得すべき権利ないし持分に比例し、かつ、現存号棟分譲建物(分譲マンションを含む)および敷地について有する権利の価格を考慮して決められるべきです。

なお、これらの費用の分担は、各区分所有者(住戸所有者)ごとに当該号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の建替え参加者の専有部分(住戸)間の衡平を害しないように決められなくてはなりません。

5. 再建建物の区分所有権(住戸所有権)の帰属に関する事項

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

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としては、例えば、希望により決定することとし、希望が競合したときは抽選による方法が考えられます。

余剰の専有部分(住戸)が生ずる場合には、他に売却(分譲)するものと定めることになりましょうが、その分を原始的に誰が取得することになるのか(全員で共有するのか、特定の参加者または第三者が取得するものとするのか)を決めておく必要があります。

再建団地内建物の各専有部分(住戸)が帰属の決定にしたがって区分所有者(住戸所有者)に取得された場合に、建替え費用の分担との関係で精算をどのようにするべきかについて決めておく必要があります。

また、専有部分(住戸)が他に売却された場合の代金の分配方法についても、決める必要があります。

団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。

4(強行規定) 第 62 条第3項から第8項まで、第 63 条及び第 64 条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。この場合において、第 62 条第3項中「前項第3号及び第4号」とあるのは「第 70 条第3項第4号及び第5号」と、同条第4項中「第1項に規定する」とあるのは「第 70 条第1項に規定する」と、「第 35 条第1項」とあるのは「第 66 条において準用する第 35 条第1項」と、「規約」とあるのは「第 66

第 70 条 4 項の内容 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

分譲建物(分譲マンションを含む)の建替え決議に関する第 62 条3項から8項まで、および、第 63 条および第 64 条の決まりは、以下のように一部読み替えて「号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」について適用します。

これらのことは、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の

条において準用する第 30 条第 1 項の規約」と、同条第 5 項中「第 35 条第 1 項」とあるのは「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項」と、同条第 7 項中「第 35 条第 1 項から第 4 項まで及び第 36 条」とあるのは「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項から第 4 項まで及び第 36 条」と、「第 35 条第 1 項ただし書」とあるのは「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項ただし書」と、同条第 8 項中「前条第 6 項」とあるのは「第 61 条第 6 項」と読み替えるものとする。

第 62 条(建替え決議)第 3 項(片面強行規定)

前項第 3 号及び第 4 号「第 70 条第 3 項第 4 号及び第 5 号」の事項は、各区分所有者の衝平を害しないように定めなければならない。

第 70 条第 3 項第 4 号 前号に規定する費用の分担に関する事項

前(3.)号 団地内建物の全部の取壊し及び再建
団地内建物の建築に要する費用の概算額

第 70 条第 3 項第 5 号 再建団地内建物の区分所有権の帰属に関する事項

第 62 条(建替え決議)第 4 項(強行規定)

第 1 項に規定する「第 70 条第 1 項に規定する」決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第 35 条第 1 項「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項」の通知は、同

70 条 4 項

決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決まりは無効です。

第 62 条(建替え決議)第 3 項(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の全部の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額」および「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の全部の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額費用の分担に関する事項」の二つの事項は、建替えの結果、各各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の不衝平が生じないように決めなければなりません。

不衝平が生じたと裁判等で判断された場合は、その「一括建替え決議」そのものの効力を失います。

これらのことは、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事はしてはなりません。別の決め事をした場合、その決め事は無効です。

第 62 条(建替え決議)第 4 項(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」を議案とする団地集会(総会)を招集通知は、その団地集会(総会)

項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも2月前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約「第 66 条において準用する第 30 条第1項の規約」で伸長することができる。

第 70 条第1項 団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地(団地内建物が所在する土地及び第5条第1項の規定により団地内建物の敷地とされた土地をいい、これに関する権利を含む。以下この項及び次項において同じ。)が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第 68 条第1項(第1号を除く。)の規定により第 66 条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第 62 条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第 65 条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、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。)若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の

70 条 4 項適—62 条 4 項

招集の通知は、団地集会(総会)の招集日より少なくとも2ヶ月前に発(発信)しなければなりません。

ただし、この期間は、団地管理(法人)規約(規約)で定める場合だけ、伸長することができますが、短縮することはできません。

団地集会(総会)の招集日通知を2ヶ月前に発(発信)しなかった場合は、この集会(総会)の招集は無効となります。

これらのことは、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決まりはしてはなりません。別の決まりをした場合、その決まりは無効です。

敷地の全部若しくは一部を含む土地(第3項第1号においてこれらの土地を「再建団地内敷地」という。)に新たに建物を建築する旨の決議(以下この条において「一括建替え決議」という。)をすることができる。

第66条において準用する第35条第1項

集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者「第65条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

第66条において準用する第30条第1項

建物又はその敷地若しくは附属施設「土地等又は第68条第1項各号に掲げる物」の管理又は使用に関する区分所有者「第65条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。

第62条(建替え決議)第5項(強行規定) 前項に規定する場合において、第35条第1項「第66条において準用する第35条第1項」の通知をするときは、同条(第35条)第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

第66条において準用する第35条第1項

集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的

第62条(建替え決議)第5項(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」を議案とする団地集会(総会)を招集する場合において、その議案の通知をするときは、決議内容についての原案の要領のほか、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)が建替えの可否を判断するたるに必要と考えられる

<p>たる事項を示して、各区分所有者「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝<u>団地建物所有者</u>)に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。</p> <p>第 66 条において準用する第 35 条第 5 項 第 1 項の通知をする場合において、会議の目的たる事項が第 17 条第 1 項、第 31 条第 1 項、<u>第 61 条第 5 項、第 62 条第 1 項、第 68 条第 1 項又は第 69 条第 7 項</u>「第 69 条第 1 項又は第 70 条第 1 項」に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。</p> <p>1. 建替えを必要とする理由</p>	<p style="text-align: right;">70 条 4 項適－62 条 5 項</p> <p>情報として次の事項の通知をも発(発信)しなければなりません。</p> <p>これらの事項の通知の発(発信)されない集会の招集は無効です。</p> <p>1. 建替えを必要とする具体的な事実に基づいた理由</p> <p>コメント</p> <p>「建替えを必要とする理由」の説明内容</p> <p>団地集会(総会)の招集者が、建替えを提案するに当たって、建替えが必要だと考えた理由をまず明示する必要があります。</p> <p>「建替えを必要とする理由」の内容としては、単に「号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の老朽化のため」、「号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の損傷および一部の滅失のため」、「購入時の建築上の瑕疵のため」、「耐震基準を満たしていないため」、「居室の面積拡大」<u>敷地の有効利用(いわゆる効用増)のため</u>等の抽象的なものではだめで、できる限り具体的な事実に基いて、建替えを必要とする理由を示す必要があります</p>
---	--

2. 建物の建替えをしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳

ます。

例えば、老朽化を理由とする場合には、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の建築後の年数だけでなく、各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)のどの部分にどの程度の老朽化が見られるかなどについて、その場所を特定しその程度を具体的に示す必要があります。

なお、例えば、「〇号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の老朽化、並びに、△号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の損傷および一部の滅失のため」として、複数の理由をあげることもできます。

2. 号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替えをしないとした場合における各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の効用の維持又は回復(当該号棟分譲建物《分譲マンションを含む》が通常有すべき効用《寿命》の確保を含む。)をするのに必要なより具体的な費用の見積額およびその内訳

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

一般的な社会通念に従い当然に要求される居住水準を満たすためには、厳密な意味での現状維持に止まらず、例えば、中層程度の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)でエレベーターを設置することや現在の法令に沿った耐震工事を実施することなど積極的に価値を増進させるような改修を行う場合も含まれます。

『号棟分譲建物(分譲マンションを含む)が通

3. 建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容

4. 建物につき修繕積立金として積み立てられている金額

第 62 条(建替え決議)第 6 項(強行規定)

4項の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

『**常有すべき効用(寿命)の確保を含む**』とあるのは、こうした改修を必要とする場合には、その費用の額とその内訳を通知することにして、建替えを実施した場合との比較対照の資料とできるようにすべき事を明らかにしたものです。

3. 号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の修繕に関する計画が団地集会(総会)の決議または団地管理(法人)規約(規約)によって決められているときは、当該計画の内容。

4. 各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)につき修繕積立金として積み立てられている金額。積み立てられていないときは、その旨を報告することで充分です。

第 62 条(建替え決議)第6項 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」を議案とする団地集会(総会)を招集しようとする者は、その団地集会(総会)の招集日より少なくとも1ヶ月前までに、当該団地集会(総会)招集の際に通知すべき事項について、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)に対し説明を行うための説明会を招集しなければなりません。

すなわち、「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」を目的とする団地集会(総会)は、説明会の招集後少なくとも1ヶ月の期間において招集されなければなりません。

この決まり事通りの説明会を招集しない

第 62 条(建替え決議)第 7 項(強行規定)

第 35 条第 1 項から第 4 項まで及び第 36 条「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項から第 4 項まで及び第 36 条」の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、第 35 条第 1 項ただし「第 66 条において準用する第 35 条第 1 項ただし書」書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

第 66 条において準用する第 35 条第 1 項

集会の招集の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。

第 66 条において準用する第 35 条第 2 項

専有部分「建物又は専有部分」が数人の共有に属するときは、前項の通知は、第 40 条の規定により定められた権を行使すべき者(その者がいないときは、共有者の一人)にすれば足りる。

第 66 条において準用する第 35 条第 3 項

第 1 項の通知は、区分所有者「第 65 条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)が管理者に対して通知を受けるべき場所を通

での「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」を議案とする団地集会(総会)は無効です。

第 62 条(建替え決議)第 7 項 (法律の決まり事以外の決まりは許されない事項)

「団地集会(総会)招集手続」の決まりは、前項の説明会の招集について適用します。

通知の議題は、「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議目的とする団地集会(総会)に先立つ説明会」とすることにかまいません。

説明会の招集の場合において、説明会開催日の通知は、会日より少なくとも 1 週間前に発(発信)しなければなりません。

この決まりは、団地管理(法人)規約(規約)で決めてある場合だけ、1 週間前以上にはすることはできても、短縮することはできません。なお、説明会についての記録の作成やその保管は必要ありません。

説明会は、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)の全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができます。

これらのことは、団地管理(法人)規約(規約)や団地集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。

別の決め事をして、その決め事は無効です。

なお、説明会を招集せずに書面等をもってこれに代えることはできず、さらに、66 条で準用している 45 条に決めてある、書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホー

知したときはその場所に、これを通知しなかつたときは区分所有者「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)の所有する専有部分「建物又は専有部分」が所在する場所にあててすれば足りる。この場合には、同項の通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなす。

第 66 条において準用する第 35 条第 4 項

建物内「団地内」に住所を有する区分所有者「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)又は前項の通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)に対する第 1 項の通知は、規約に特別の定めがあるときは、建物内「団地内」の見やすい場所に掲示してすることができる。この場合には、同項の通知は、その掲示をした時に到達したものとみなす。

第 66 条において準用する第 36 条 集会

は、区分所有者「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。

第 62 条(建替え決議)第 8 項(強行規定)

前条第 6 項「第 61 条第 6 項」の規定は、建替え決議をした集会の議事録について準用する。

70 条 4 項適—62 条 7 項

ムページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)による決議(1 項)または団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)全員の書面(紙)または電磁的方法(電子メールの送信、ホームページへの書き込みの利用、フロッピーディスクや CD-ROM 等の交付による方法)による合意(2 項)は、「団地集会(総会)で決議すべき事項」に限られるため、説明会の招集方法とすることはできません。

第 62 条(建替え決議)第 8 項 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」をした団地集会(総会)

第 61 条第 6 項 前項(第 5 項)の決議をした
集会の議事録には、その決議につ
いての各区分所有者の賛否をも記
載し又は記録しなければならない。

70 条 4 項適—62 条 8 項

の議事録については、反対者に対して、再考をしてもらうための連絡や売渡請求をするための根拠とする場合もあるために、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)が決議に賛成したか、反対したかが明確になっていなくてはならないので、その決議の結果についての各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)の賛否および保留者(反対者としてカウント)の数およびその賛否および保留者別の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)を特定して記載し、または記録しなければなりません。

なお、決議に賛成した号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)は、「建替え」を行う合意をしたものとみなされ、その後に参加の意思表示をすることは許されません。ただし、売買は許されます。

決議の結果についての賛否および保留者(棄権者を含む)・決議不参加者の記載がないまま催告(呼びかけ)が行われても、2月以内にすべき、建替えに参加するかしないかの回答の締め切り期間は進行しません。

ただし、決議そのものは有効となり、催告(呼びかけ)をするには、それに先立って議事録に決議の結果についての賛否者および保留者(棄権者を含む)・決議不参加者の記載の更正がなされてからでなくてはなりません。

このことは、団地管理(法人)規約(規約)や集会(総会)の決議をもってしてもこれと別の決め事をすることはできません。別の決め

事をして、その決め事は無効です。

コメント

決議は賛否を明確にした投票で

建替え決議は、どの組合員が賛成で、どの組合員が反対であるかが明確に分かるようにするため、書面などの投票によって、建替えに賛成か反対か、どちらかに○を付けさせる等の方法でしなければなりません。

あるいは、復旧決議と同様に、あらかじめ全組合員に書面(紙)による「議決権行使書」の提出を求め、当日建替え決議集会(総会)に出席した者に対してはこの「議決権(表決権)行使書」を返却するなどして、集会(総会)における議決権行使の数を確保するとともに、誰が建替え決議に賛成か反対かを明確にする工夫をしている場合もあります。なお保留(棄権を含む)の場合は反対として数えます。

63条(区分所有権等の売渡し請求等)(強行規定)

建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者(その承継人を含む。)に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

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)(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議決議」があつたときは、「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え」に賛成する者の集団は、決議に加わらなかった者の売渡し請求の当事者の確定のためとともに、決議に反対した者にも改めて建替えに参加する機会を与えるため、遅滞なく、「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え」不

参加者、「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」に反対あるいは保留(棄権者を含む)したと議事録に記載・記録されている団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)(その承継人を含む。)に対し、改めて、「団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき事を書面で催告(呼びかけ)しなければなりません。そして、団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)が不明なときには、民法第98条の「公示による意思表示」の方法で催告(呼びかけ)することもできます。

2(強行規定) 前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2月以内に回答しなければならない。

2(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

『団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議』不参加者、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」に反対あるいは保留(棄権者を含む)して、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え」に参加するか否かを回答すべき事を書面(紙)で催告(呼びかけ)された団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)は、催告(呼びかけ)が到達した日の翌日から数えて2月以内に催告(呼びかけ)した者に対して回答しなければならない。回答は書面(紙)でも口頭でも差し支えありません。

なお、いったん不参加の回答をした号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)もこの2か月間の期間内であれば、そ

の回答を撤回して改めて参加の回答をすることができますが、いったん参加の回答をした号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)は、もはやその回答を撤回することはできません。

すなわち、いったん参加の回答をした以上は、改めて不参加の回答をすることはできないということです。

3(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

2月以内に回答しなしかつた号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなします。2ヶ月以内に回答があったか否かは、集会(総会)招集者への回答の到達時が基準となります。

4(法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

回答期間の2ヶ月が過ぎたときは号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え参加者、またはこれらの者の全員の合意により号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)を買い受けることができる者として指定された者(以下「買受指定者」という。)は、2ヶ月の回答期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しないと最終回答した号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)(その承継人を含む。)に対し、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)および敷地利用権(共有敷地持分権)を、売渡請求権を行使した時点での時価で売り渡すべ

3(強行規定) 前項の期間内に回答しなかつた第1項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。

4(強行規定) 第2項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者(これらの者の承継人を含む。)又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者(以下「買受指定者」という。)は、同項の期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者(その承継人を含む。)に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含む。)の敷地利用権についても、同様とする。

きことを要求することができます。

この要求が相手側に知らされた段階で相手側の了解を得なくても売買契約は成立し、この時点で、区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)は、売渡を要求した者の物となり、時価による売買代金の支払義務を負うと同時に、相手側は専有部分(住戸)の引渡しと移転登記を行わなくてはなりません。

敷地の分離処分が許される団地管理(法人)規約(規約)がある場合に、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」成立後にこの号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)から敷地利用権(共有敷地持分権)のみを取得した者(その承継人を含む。)の敷地利用権(共有敷地持分権)についても、同様とします。

なお、このことは、現存団地内の「号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」において、号棟分譲建物(分譲マンションを含む)を異にする団地内の号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)に対しても行うことはできません。

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、「マンションの建替えの法と実務」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

5(強行規定) 前項の規定による請求があつた場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所は、その者の請求により、代金の支払又は提供の日から1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる。

がある。

売渡し請求の時価は、再建後のマンションの価格から建物の解体費用を含めて建設に要する費用を差し引いた金額とマンションの更地価格から解体費用を差し引いた金額を算定の基準として決められる。鑑定評価は不動産鑑定士によって行われるが、解体費用を差し引くことのは是非、既存不適格マンションで容積率の緩和を受けた場合の評価の仕方などさまざまな問題がある。(「マンションの地震対策」p182より)

5 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

前項の決まりによる売渡し要求があつた場合において、建替えに不参加の回答をした号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)が①専有部分(住戸)の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、②『団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議』の遂行に甚だしい影響(支障)をおよぼさないものと明確に認められ理由があるときは、裁判所は、その者(包括承継人は含むが特定承継人は含まない)の請求により、代金の支払または相手方が受け取ろうと思えばすぐ受け取ることのできる状況にした日から1年を超えない範囲内において、専有部分(住戸)の明渡しにつき相当の期限の猶予をすることができます。

ただし、生活上の支障に限定されていますから、営業上の支障は考慮されません。

この裁判所の許可を受けることのできた号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)は、期限までに専有部分(住戸)等の使用を継続しながら移転先を探し、買受指定者から先に支払を受けた代金を用いてその権利の取得に当たることができるようになります。

6(強行規定) 建替え決議の日から2年以内に建物の取壊しの工事に着手しない場合には、第4項の規定により区分所有権又は敷地利用権を売り渡した者は、この期間の満了の日から6月以内に、買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権又は敷地利用権を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。だし、建物の取壊しの工事に着手しなかつたことにつき正当な理由があるときは、この限りでない。

6 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」の日から2年以内に団地内の一部の「号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」でも取壊しの現実の作業に取り掛からない場合には、売渡請求に応じて区分所有権(住戸所有権)を売渡した者は、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」の日から2年目の日から起算して6ヶ月以内の期間に、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」賛成者または買受指定者に対して、買い取られた区分所有権(住戸所有権)または敷地利用権(共有敷地持分権)を現在持っている者、あるいは、権利を買い取った者が第三者に売り渡した場合等においては、その権利を買い取った者等に対して、受領した金銭を相手方が受け取ろうと思えばすぐ受け取ることのできる状況にして、これらの権利を売り戻すことを要求(買戻し請求)することができます。

なお、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」の取壊しの工事に一部でも着手しない期間が2年を経過した後でも、期間の満了の日から6ヶ月以内であれば、解体工事

の作業が現実になされない間は「買戻し請求」をすることができます。

なお、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」の取壊しの工事に一部でも着手しない期間が2年を経過した後でも、期間の満了の日から6ヶ月以内であれば、解体工事の作業が現実になされない間は「買戻し請求」をすることができます。

この要求が相手側に知らされた段階で相手側の了解を得なくても売買契約は成立し、この時点で、区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)は、買戻しを要求した者の物となります。

ただし、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」の取壊しの工事に一部でも着手しなかったことにつき正当な理由があるときは、この買戻しの要求はできません。

7 (法律と異なった考え方ややり方は許されない事項)

「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」の日から2年以内に一部の「号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」についても具体的な取壊し作業に取り掛からない場合に、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」の取壊しの工事に着手しなかったことにつき正当な理由があったときは、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から6ヶ月またはその理由がなくなった日から2年のいずれか早い時期までに」、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」賛成者また

7(強行規定) 前項本文の規定は、同項ただし書に規定する場合において、建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなった日から6月以内にその着手をしないとときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から6月以内に」とあるのは、「建物の取壊しの工事の着手を妨げる理由がなくなったことを知った日から6月又はその理由がなくなった日から2年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

は買受指定者から受領したに代金を、買い取られた区分所有権(住戸所有権)または敷地利用権(共有敷地持分権)を現在持っている者、あるいは、権利を買い取った者が第三者に売り渡した場合等においては、その権利を買い取った者等に対して、受領した代金を相手方が受け取ろうと思えばすぐ受け取ることのできる状況にして、これらの権利を売り戻すべきことを要求することができます。

この要求が相手側に知らされた段階で相手側の了解を得なくても売買契約は成立し、この時点で、区分所有権(住戸所有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)は、買戻しを要求した者の物となります。

第 64 条(団地内の「号棟分譲建物(分譲マンションを含む)」の一括建替えに関する合意) (法律と異なった考え方やり方は許されない事項)

「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」は、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)の団体がその集会(総会)において建替えを決定し、それを全員に強制する決議ではなく、期限付きの売渡請求権の成立という法律状況を作り出すための決議に過ぎません。

したがって、①「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」に賛成した各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)、②「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」の内容により建替えに参加する旨を回答した各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)区分所有者(住戸所有者)および③区分所有権(住戸所

第 64 条(建替えに関する合意)(強行規定)

建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権を買い受けた各買受指定者(これらの者の承継人を含む。)は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなす。

改正法の変遷

①2002 年法で全文新設

1995 年の阪神・淡路大震災後の団地内建物の復興の過程で問題とされ、また、老朽化を迎える団地において問題とされ新設された。

有権)および敷地利用権(共有敷地持分権)を買い受けた各買受指定者(これらの者の承継人を含む。)は、期限内に売渡請求権の成立が全て行使されて反対者がいなくなった段階で「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え参加者だけの集団」となり、「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の取り壊し」と「建替え決議の内容によって建替えを行う」についての合意をしたものとみなされます。本条の決まりによって合意したとみなされる者は、相互にその合意によって拘束され、それにしたがって建替えの事業を進める義務を負います。

この合意が擬制されることによって、建替えに関する事項は、本法の決まりも従前の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)の団地管理(法人)規約(規約)も適用を排除されます。

建替え参加者は、建替えの事業の遂行に当たって集会(総会)を招集し意思決定を行い、場合によっては「団地内号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の一括建替え決議」の内容を前提にして「規約」を決め、管理者を置いて業務の執行に当たらせるなど、「団地管理組合(第65条の団体)」とは別個の建替え決議によって成立する団体(再建団体)としての組織や活動原則を明確にしていく必要があります。

第3章 罰則

第71条(強行規定) 次の各号のいずれかに該当する場合には、その行為をした管理者、理事、規約を保管する者、議長又は清算人は、20万円以下の過料に処する。

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。刑罰である罰金および科料とは区別されます。

なお、罰金とは刑法上の刑罰の一種であり、その手続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ことです。

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。

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。

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。(「基本法コメンタール第三版 マンション法」p153 より)

改正法の変遷

①2002 年法によって過料の額 10 万円が、20 万円に改定された。

②1983 年法にて、1962 年法の過料の額一万円が、十万円に改定された。

1. 第 33 条第 1 項本文 (第 42 条第 5 項及び第 45 条第 4 項《これらの規定を第 66 条において準用する場合を含む。》並びに第 66 条において準用する場合を含む。以下この号において同じ。)又は第 47 条第 12 項 (第 66 条において準用する場合を含む。)において読み替えて適用される第 33 条第 1 項本文の規定に違反して、規約、議事録又は第 45 条第 4 項 (第 66 条において準用する場合を含む。)の書面(紙)若しくは電磁的記録の保管をしなかったとき。

第 33 条(規約の保管及び閲覧)第 1 項本文: 規約は、管理者が保管しなければならない。た
66 条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第 33 条(規約の保管及び閲覧)
第 1 項本文:

規約は、管理者が保管しなければならない。

第 42 条(議事録)第 5 項: 第 33 条の規定は、議事録について準用する。

66 条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第 42 条第 5 項: 第 33 条の規定は、議事録について準用する

第 33 条(規約の保管及び閲覧): 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録

で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

第45条(書面又は電磁的方法による決議)第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第45条第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

47条第12項 管理組合法人について、第33条第1項本文(第42条第5項及び第45条第4項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定を適用する場合には第33条第1項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第34条第1項から第3項まで及び第5項、第35条第3項、第41条並びに第43条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

第33条(規約の保管及び閲覧)第1項本文: 規約は、管理者が「理事が管理組合法人の事務所において」保管しなければならない。

第42条(議事録)第5項: 第33条の規定は、議事録について準用する。

第45条(書面又は電磁的方法による決議)第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第47条第12項: 管理組合法人「団地管理組合法人」について、第33条第1項本文(第42条第5項及び第45条第4項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定を適用する場合には第33条第1項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第34条第1項から第3項まで及び第5項、第35条第3項、第41条並びに第43条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

第33条(規約の保管及び閲覧)第1項: 規約は、「理事が管理組合法人の事務所において」保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

第42条(議事録)第5項: 第33条の規定は、議事録について準用する。

第45条(書面又は電磁的方法による決議)第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

第34条(集会の招集)第1項: 集会は、「理事」が招集する。

第45条第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

第33条(規約の保管及び閲覧):規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第45条第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

第33条(規約の保管及び閲覧): 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつた

ときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

第1項: この法律又は規約により集会において決議をすべき場合において、「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)全員の承諾があるときは、書面(紙)又は電磁的方法による決議をすることができる。ただし、電磁的方法による決議に係る「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)の承諾については、法務省令で定めるところによらなければならない。

第2項: この法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物所有者)全員の書(紙)面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面(紙)又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。

2. 第 33 条第 2 項(第 42 条第 5 項及び第 45 条第 4 項《これらの規定を第 66 条において準用する場合を含む。》並びに第 66 条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、正当な理由がないのに、前号に規定する書類又は電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧を拒んだとき。

第 33 条(規約の保管及び閲覧)第 2 項:前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

66 条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第 33 条(規約の保管及び閲覧)

第 2 項:

前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならない。

前項: 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している「第 65 条に規定する団地建物所有者」(＝団地建物

所有者)又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

第42条(議事録)第5項: 第33条の規定は、議事録について準用する。

66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第42条第5項: 第33条の規定は、議事録について準用する

第33条(規約の保管及び閲覧):

規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管する者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧(規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧)を拒んではならない。

3 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。

第45条(書面又は電磁的方法による決議)第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第45条第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

3. 第42条第1項から第4項まで(これらの規定を第66条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、議事録を作成せず又は議事録に記載し、若しくは記録すべき事項を記載せず、若しくは記録せず、若しくは虚偽の記載若しくは記録をしたとき。

第42条(議事録)第1項: 集会の議事については、議長は、書面(紙)又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

第66条において準用する第42条(議事録)第1項: 集会の議事については、議長は、書面(紙)又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならない。

第42条(議事録)第2項: 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し又は記録しなければならない。

第66条において準用する第42条(議事録)第2項: 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し又は記録しなければならない。

第42条(議事録)第3項: 前項の場合において、議事録が書面(紙)で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人がこれに署名押印しなければならない。

第66条において準用する第42条(議事録)第3項: 前項の場合において、議事録が書面(紙)で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者「第65条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)の2人がこれに署名押印しなければならない。

前項: 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し又は記録しなければならない。

第42条(議事録)第4項: 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が行う法務省令で定める署名押印に代わる措置を執らなければならない。

第66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第42条(議事録)第4項: 第2項の場合において、議事録が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報については、議長及び集会に出席した区分所有者「第65条に規定する団地建物所有者」(=団地建物所有者)の2人が行う法務省令で定める署名押印に代わる措置を執らなければならない。

第2項: 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し又は記録しなければならない。

4. **第43条(第47条第12項《第66条において準用する場合を含む。》において読み替えて適用される場合及び第66条において準用する場合を含む。)**の規定に違反して、報告をせず又は虚偽の報告をしたとき。

第43条(事務の報告): 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

第66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第43条(事務の報告): 管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならない。

第47条第12項: 管理組合法人について、第33条第1項本文(第42条第5項及び第45条第4項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定を適用する場合

には第33条第1項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第34条第1項から第3項まで及び第5項、第35条第3項、第41条並びに第43条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

第33条(規約の保管及び閲覧)第1項本文: 規約は、管理者が「理事が管理組合法人の事務所において」保管しなければならない。

第42条(議事録)第5項: 第33条の規定は、議事録について準用する。

第45条(書面又は電磁的方法による決議)第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

第66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第47条第12項: 管理組合法人「団地管理組合法人」について、第33条第1項本文(第42条第5項及び第45条第4項において準用する場合を含む。以下この項において同じ。)の規定を適用する場合には第33条第1項本文中「管理者が」とあるのは「理事が管理組合法人の事務所において」と、第34条第1項から第3項まで及び第5項、第35条第3項、第41条並びに第43条の規定を適用する場合にはこれらの規定中「管理者」とあるのは「理事」とする。

第33条(規約の保管及び閲覧)第1項: 規約は、「理事が管理組合法人の事務所において」保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で規約又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。

第42条(議事録)第5項: 第33条の規定は、議事録について準用する。

第45条(書面又は電磁的方法による決議)第4項: 第33条の規定は、書面(紙)又は電磁的方法による決議に係る書面(紙)並びに第1項及び第2項の電磁的方法が行われる場合に当該電磁的方法により作成される電磁的記録について準用する。

5. 第47条第3項(第66条において準用する場合を含む。)の規定に基づく政令(組合登記令)に定める登記を怠つたとき。

第47条第3項: この法律に規定するもののほか、管理組合法人の登記に関して必要な事項は、政令(組合登記令)で定める。

第66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第47条第3項: この法律

に規定するもののほか、管理組合法人「団地管理組合法人」の登記に関して必要な事項は、政令で定める。

6. 第48条の2第1項(第66条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、財産目録を作成せず又は財産目録に不正の記載若しくは記録をしたとき。

第48条の2第1項(財産目録及び区分所有者名簿): 管理組合法人は、設立の時及び毎年一月から三月までの間に財産目録を作成し、常にこれをその主たる事務所に備え置かなければならない。

ただし、特に事業年度を設けるものは、設立の時及び毎事業年度の終了の時に財産目録を作成しなければならない。

第66条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する第48条の2第1項: 管理組合法人は、設立の時及び毎年一月から三月までの間に財産目録を作成し、常にこれをその主たる事務所に備え置かなければならない。

ただし、特に事業年度を設けるものは、設立の時及び毎事業年度の終了の時に財産目録を作成しなければならない。

7. 理事若しくは監事が欠けた場合又は規約で定めたその員数が欠けた場合において、その選任手続を怠つたとき。

8. 第55条の7第1項又は第55条の9第1項(これらの規定を第66条において準用する場合を含む。)の規定による公告を怠り、又は不正の公告をしたとき。

第55条の7(債権の申出の催告等)第1項: 清算人は、その就職の日から二月以内に、少なくとも三回の公告をもつて、債権者に対し、一定の期間内にその債権の申出をすべき旨の催告をしなければならない。この場合において、その期間は、二月を下ることができない。

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)第1項: 清算中に管理組合法人の財産がその債務を完済するのに足りないことが明らかになったときは、清算人は、直ちに破産手続開始の申立てをし、その旨を公告しなければならない。

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の開始を宣言する決定。

9. 第55条の9第1項(第66条において準用する場合を含む。)の規定による破産手続開始の申立てを怠つたとき。

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)第1項: 清算中に管理組合法人の財産がその債務を完済するのに足りないことが明らかになったときは、

清算人は、直ちに破産手続開始の申立てをし、その旨を公告しなければならない。

10. 第 56 条の 2 第 2 項(第 66 条において準用する場合を含む。)の規定による検査を妨げたとき。

第 56 条の 2(裁判所による監督)第 2 項

裁判所は、職権で、いつでも前項の監督に必要な検査をすることができる。

改正法の変遷

①1983 年法と同一

② 1962 年法では、規約、議事録等の閲覧の拒絶のみが過料の事由でした。

1962 年法第 37 条 正当な理由がなく、第 26 条第 3 項〔規約の閲覧〕(第 33 条第 3 項〔議事録についての準用〕、第 34 条第 2 項〔集会に関する書面(紙)についての準用〕又は前条において準用する場合を含む)の規定に違反して規約、議事録又は書面の閲覧を拒んだ者は、1 万円以下の過料に処する。

1983 年法によって、管理の適正化を促進するために、規約、議事録等の保管義務違反(本条第一号)、議事録の作成義務違反(同第三号)、事務報告違反(同第四号)、が過料事由に加えられました。また、管理組合法人の制度が新設されたことによって、登記義務の懈怠等の義務違反が過料事由とされました(同第五号～10号)。

第 72 条(強行規定) 第 48 条第 2 項(第 66 条において準用する場合を含む。)の規定に違反した者は、10 万円以下の過料に処する。

第 48 条第 2 項: 管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

第 66 条(建物の区分所有に関する規定の準用)において準用する**第 48 条第 2 項:** 管理組合法人でないものは、その名称中に管理組合法人という文字を用いてはならない。

改正法の変遷

①2002 年法によって過料の額 5 万円が、10 万円に改定された。

②1983 年法で過料の額 5 万円が新設された。

附 則 (昭和 58 年《1983 年》5 月 21 日法律第 51 号) 抄

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。

(規約に関する経過措置)

第 9 条 この法律の施行の際現に効力を有する規約は、新法第 31 条又は新法第 66 条において準用する新法第 31 条第 1 項及び新法第 68 条の規定により定められたものとみなす。

新法(1983)第 31 条(規約の設定、変更及び廃止) 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきとき

は、その承諾を得なければならない。

2 前条第2項に規定する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更又は廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者の四分の一を超える者又はその議決権の四分の一を超える議決権を有する者が反対したときは、することができない。

新法(1983)第66条において準用する新法第31条(規約の設定、変更及び廃止)第1項: 規約の設定、変更又は廃止は、「第65条に規定する団地建物所有者」及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の「第65条に規定する団地建物所有者」の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

新法(1983)第68条(規約の設定の特例): 次の物につき第66条において準用する第30条第1項の規約を定めるには、第一号に掲げる土地又は附属施設にあつては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、第二号に掲げる建物にあつてはその全部につきそれぞれ第34条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による決議があることを要する。

一 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する準共有の権利を含む。)が当該団地内の一部の建物の所有者(専有部分のある建物にあつては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地又は附属施設(専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。)(これらに関する準共有の権利を含む。)

二 当該団地内の専有部分のある建物

2 第31条第2項の規定は、前項第二号に掲げる建物の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についての同項の集会の決議に準用する。

コメント1

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

新法(1983年改正法)の施行前に定められ、施行の際に効力を有している規約は、原則として、その効力を維持されます。それらは、1962年法の廃止にもかかわらずなお従前の例によるという扱いではなく、新法(1983年改正法)の規定に従って定められたものとみなされます。

コメント2

既存の団地管理規約が「単棟型」で作成されている場合、その規約を「団地型」に変更するとき、各棟を団地管理組合の管理対象とするために、各棟の「4/3」の決議が必要か。

結論

すでに、現在の規約において、その管理対象が各棟に及んでいる場合は、コメント1で記した理

由によって、その必要はありません。

すなわち、付則第 9 条によつて、団地内の各単位マンションで、特別決議によって、その管理を団地管理組合に依頼するとの規約の決め事がなされているとみなす。ことです。

2 前項の規約で定められた事項で新法に抵触するものは、この法律の施行の日からその効力を失う。

コメント

※「新法(1983 年法)に抵触する」決め事とは

① 共用部分の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く)については、旧法(1962 年法)は、共有者全員の合意を原則としつつ、規約で別段の決め事をする事を認めていましたが、新法(1983 年改正法)においては、区分所有者(住戸所有者)の頭数及び議決権(持分権)の各 4 分の 3 以上の多数による集会(総会)の決議決する事を原則とし、規約で決めることができるのは、区分所有者(住戸所有者)の頭数をその過半数まで減ずることのみに制限されました。

そこで、新法(1983 年改正法)の許容する決め事以外の決め事は、新法に抵触することになります。17 条 1 項の決まりを 21 条で修正をして適用する場合、すなわち区分所有者(住戸所有者)の共有に属する敷地、附属施設の変更についても、同様です。

② 共用部分の管理所有者は、旧法(1962 年法)の下では、規約に特別の決め事があれば、その共用部分の『変更』をすることもできましたが、新法(1983 年改正法)においては、共用部分の『変更』をすることができないこととされました。

そこで旧法(1962 年法)時代の決め事は、全て新法に抵触することになったのです。

③ 規約の設定・変更(改正)・廃止の要件は、旧法においては、区分所有者(住戸所有者)全員の書面(紙)による合意によってする事を原則としつつ、規約で別段の決め事をする事を認めていましたが、新法(1983 年改正法)においては、区分所有者(住戸所有者)の頭数及び議決権(持分権)の各 4 分の 3 以上の多数による集会(総会)の決議によってすることに法定されたので、これと別の決め事は、全て新法(1983 年改正法)に抵触することになります。

④ 管理者がいない場合の区分所有者(住戸所有者)の総会の招集権についての定数が、旧法(1962 年法)の 4 分の 1 から、新法(1983 年改正法)では 5 分の 1 に改められたので、旧法の決まりは、新法(1983 年改正法)に抵触することになります。

⑤ 総会の決議事項は、開催通知であらかじめ通知した事項に限られるのが原則ですが、旧法(1962 年法)の下では、規約で無条件に制限を解除することができたが、新法(1983 年改正法)においては、法律上の特別決議については、規約でも制限を解除することができないこととされたので、一般的に制限を解除することができるとしている規約の決め事は、特別決議事項に関する限り、新法(1983 年改正法)に抵触することになります。

- ⑥ 建物の一部が滅失した場合の処理については、旧法の下では、大規模一部滅失の場合の処理についても規約で別段の決め事をする事ができましたが、新法においては、この場合の処理について規約で別段の決め事をする事は許されなくなりました。以上の諸決まりが団地関係について修正をして適用される場合も同様です。

附 則 (平成 14 年(2002 年法) 12 月 11 日法律第 140 号) 抄

(施行期日)

第 1 条 この法律は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する

※「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)

第 2 条 第 1 条の規定による改正後の建物の区分所有等に関する法律の規定は、特別の定めがある場合を除いて、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、同条の規定による改正前の建物の区分所有等に関する法律(以下「旧区分所有法」という。)の規定により生じた効力を妨げない。

2 この法律の施行前に旧区分所有法第 61 条第 7 項の規定による買取請求があつた建物及びその敷地に関する権利に関するこの法律の施行後にする買取請求については、なお従前の例による。

旧区分所有法(1983)61 条(建物の一部が滅失した場合の復旧等)第 7 項: 第 5 項の決議(滅失した共用部分を復旧する旨の決議)があつたときは、決議に賛成した区分所有者(その承継人を含む。)以外の区分所有者は、決議に賛成した区分所有者(その承継人を含む。)に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。

3 この法律の施行前に招集の手続が開始された集会においてこの法律の施行後にする建替え決議については、なお従前の例による。