

目次（区分所有法条文対比訳・説明付） ※ 条文不備の指摘及び訂正提案 ● 規約作成への提案

No.	頁	項 目	引用条文
	-1-	編集委員、執筆者・出版協力者	
	-2-	はじめに	
	3	<b>区分所有法理解のための予備知識</b>	
2	3	凡例	
3	3	「建物の区分所有等に関する法律」の「等」は何を指すのでしょうか	
4	3	「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)の歴史	
5	5	「前項」と「前3項」の違い(法文の読み方について1)	
6	5	何れの「項」・「条文」が準用されていないかを知り、準用されていない意味を理解するには注意力和慣れ(法文の読み方について2)	34条4項
7	6	日常用語とはあまりに違う「善意」・「悪意」の法律用語としての意味と「過失」(法文の読み方について3)	
8	7	「…ができる」は、「…することもできる」の意(法文の読み方について4)	
9	7	用語の説明(1)(適用・準用・法定共用部分・管理組合同約で共用部分とされた部分)	<a href="#">11条3項</a>
10	8	用語の説明(2)(議事の経過・結果・押印、捺印・署名・記名)	<a href="#">42条2項</a> ・ <a href="#">42条3項</a>
11	9	用語の説明(3)(…を停止し、…の結果を除去し、…を予防するために必要な措置を執る)	<a href="#">57条1項</a>
12	11	用語の説明(4)(保存(維持)行為・利用行為・改良行為・日常管理)	<a href="#">18条1項</a> ・ <a href="#">18条4項</a>
13	12	用語の説明(5)(直ちに・速やかに・遅滞なく・補助参加)	<a href="#">26条5項</a>
14	13	用語の説明(6)(滅失とは)	<a href="#">61条1項</a>
15	14	用語の説明(7)(不当利得・追行(遂行))	<a href="#">26条4項</a>
	14	※ 「追行」という用語についてのメモ	
16	15	「所有権」とは、「自分の持物への排他的に執着する権利」でもあります	
17	16	2分の1以上と過半数は中身が違います	
18	16	日数の数え方について	<a href="#">35条1項</a>
19	17	期間をさかのぼって日数を計算する場合	35条1項
20	17	「合意」と「同意」と「承諾」の違いは、納得の仕方	
21	19	「区分所有者(住戸所有者)の頭数」の数え方	<a href="#">39条1項</a>
22	20	区分所有法の「議決権」という用語には2つの異なる意味があります	39条1項 <a href="#">39条2項</a>

23	21	区分所有権(住戸所有権)と区分所有者(住戸所有者)そして専有部分(住戸)との表記について	2条1項・ 2条3項
24	22	区分所有法とは何を対象とした法律なのでしょうか	
25	23	「区分所有権(住戸所有権)」を定義する意義	1条
26	23	区分所有(住戸所有)関係はいつ生じるのでしょうか	22条3項
27	24	区分所有権(住戸所有権)の目的たる建物＝区分所有建物(分譲建物)	2条3項
28	25	現在の専有部分(住戸)の定義	2条3項
29	25	専有部分(住戸)には、利用上の独立性も必要とされます	2条3項
30	26	車庫や倉庫が専有部分(住戸)となるための最高裁の判断基準	2条3項
31	26	「建物の部分」、「建物の付属物」、「附属の建物」とは	2条4項
	27	<b>「敷地」と敷地利用権</b> (共有敷地持分権)	
32	27	「敷地」と「底地」(敷地利用権《共有敷地持分権》を「底地」と表現することへの疑問)	2条5項
33	28	どうして、「敷地利用権(共有敷地持分権)」を定義する必要があるのでしょうか	2条6項
34	29	共有(準共有)物の敷地に、区分所有法が適用される理由	21条
35	31	わざわざ「専有部分(住戸)を所有するための敷地利用権(共有敷地持分権)」と定義された意味――法第2条6項と第22条1項の関係――	2条6項 22条1項
36	32	専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の一体性と登記	22条1項
37	32	敷地利用権(共有敷地持分権)と敷地権	22条1項
38	33	登記官が職権で行う「敷地権たる旨の登記」	
39	33	「借地料は支払っているが登記されていない借地」について ――記述がほとんどない、敷地権とはならぬ未登記借地――	22条1項
40	34	敷地の権利が登記された借地権となっている場合、分離(別々の)処分は認められない。	22条1項
41	35	借地(地上権を除く)の売買についての地主の承諾を取る必要があるのでしょうか?	22条1項
	36	※ 今後、立法上あるいは運用上の手続きの制定が望まれます ※	
42	37	借地上のマンションの借地料は、持分割合に応じて分割しての支払義務	19条
43	38	借地で敷地利用権が無くなった場合の区分所有権売渡請求権について	10条
44	39	禁止される分離(別々の)処分と許される分離(別々の)処分	22条1項
45	40	「専有部分(住戸)の処分に従う」(法第15条)と「分離して(別々の)処分することができない。」(法第22条1項)の違い	15条1項 22条1項
46	40	規約で分離(分筆)処分が認められても、分筆の申請は、共有者全員による必要があります ※	22条1項
47	41	数個の専有部分(住戸)を持っているときの敷地利用権(共有敷地持分権)についての規定	22条2項

48	43	敷地利用権(共有敷地持分権)とマンションの売買契約書	<b>22条3項</b>
49	43	1962年区分所有法のもとで敷地利用権(共有敷地持分権)の分離(別々の)処分(売買等)が認められていた場合、規約で禁止しなければ、分離(別々の)処分(売買等)は認められたままです	22条1項
50	44	「敷地権」なる登記の意味	<b>23条</b>
51	45	分離(別々の)処分(売買等)禁止に違反する処分(売買等)につき善意であり無効を主張できない場合。に対してどのように対応すべきでしょうか	23条 ※
	45	※ 無過失の善意を必要とするか	
52	46	専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の関係について民法第255条が排除された理由	<b>24条</b>
53	47	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、共有(準共有)地の敷地利用権(共有敷地持分権)の行方(民法第958条の3と第255条の関係)	24条
54	47	規約敷地の範囲	<b>5条1項</b>
55	48	土地の利用権が無くても規約敷地とすることはできます	5条1項
56	49	全ての規約敷地が、専有部分(住戸)と敷地利用権(共有敷地持分権)の一体性の原則の対象とは限りません	5条1項 ※
57	49	規約敷地していることを第三者に対抗(証明)するにはどうすればよいのでしょうか	5条1項 31条1項
58	49	分筆された敷地もみなし規約敷地となります	<b>5条2項</b>
59	50	みなし規約敷地を廃止する手続について	5条2項 22条1項 31条1項
	50	<b>管理・「管理組合」</b>	
60	50	法第3条の「管理」とは	<b>3条</b>
61	52	法第3条の意義	3条
62	52	3種類の管理方式違いについて	
63	53	「管理組合」とは	<b>2条Ⅷ項</b> 3条
64	55	管理組合は任意団体ではありません(法第3条の「…構成し、」は「…集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」には係らない)	3条
	56	※ 国会の質疑より	
65	56	作っても作らなくても良い(任意的な)のは、権利能力なき社団としての「管理組合」	
66	57	管理者の選任は義務付けられていませんが、管理者は必要不可欠なものです	3条

67	58	管理組合は任意に結成するとして間違った規約の実例	3条
68	59	「管理組合」という法律用語が初めて使われたマンション管理適正化法との関係	3条
69	60	管理組合(法第3条の団体)と自治会の相違	3条
	60	※ 自治会とマンション管理組合の連携のモデル事例	
70	61	団地管理組合(法第65条の団体)が成立する以前の行為が、現在の団地管理組合規約(規約)の制約を受けるのでしょうか①	6条1項
71	63	団地管理組合(法第65条の団体)が成立する以前の行為が、現在の団地管理組合規約(規約)の制約を受けるのでしょうか②(理事会の理不尽な修繕工事不許可に対応する方法を考えます)	6条1項
	64	※ 床のフローリング一律禁止について	
72	64	全員が賠償責任を負う場合の請求先は、管理組合	9条
73	65	第三者への区分所有者(住戸所有者)の責任は分割責任との規定	29条1項
74	67	支払請求先の第1次責任が法人ではない場合と法人の場合の違い	52条1項
			53条1項
75	68	管理組合(法第3条の団体)の管理対象について	18条1項
76	68	規約で定める限り、共有物でなくても相当な範囲まで管理組合の管理対象とすることが出来ます	30条1項・ 68条1項
77	69	駐車場が少なく、違法駐車で困っている管理組合の自衛策を紹介	
78	70	管理会社に牛耳られている管理組合	
	71	※ 管理組合と管理業者の関係について	
	71	※ 管理者と管理員(管理人)	
79	72	管理会社を選定する時注意するポイントを10	
80	74	管理員業務トラブルを防ぐための具体的な内容の取り決め	
	79	<b>共有・共用部分</b>	
81	79	「専」と「共」、「有」と「用」の組み合わせ表現について	4条2項
82	80	「これらに関する権利を含む。」とは準共有物に対する権利のことです	
	80	※ 共有と準共有の違い	
	80	※ 準共有と共有の関係	
	80	※ 「これらに関する権利を含む。」とは	
	80	※ 準共有関係の具体例	
	80	※ 「土地等(これに関する権利を含む。)」とは	
	81	※ 「附属施設(これに関する権利を含む。)」とは、	
81	※ 規約共用部分・団地共用部分は準共有となり得るでしょうか		

		81	※ 規約敷地は、準共有となり得るでしょうか	
83	81		共用部分とはされず共有(準共有)部分のままの物も、広義の管理(処分以外の保存・狭義の管理・変更)の対象 ——法第 21 条は、区分所有者の共有(準共有・・・注)物に対する管理についての規定——	21 条
		82	※「実践 区分所有法」の記述で、「共有(準共有)」と表記した理由	
84	82		規約共用部分は、例外的に、準共有の場合もあるのでは ——法第 11 条 1 項・3 項「共用部分」の解釈の疑問——	<b>11 条 1 項・</b> 11 条 3 項
85	83		共用部分とは	2 条 4 項 4 条 2 項
86	83		「共有」と「共用」の関係 ——区分所有者(住戸所有者)間および区分所有者(住戸所有者)と第三者の場合——	
87	84		共用部分以外の共有部分	11 条 1 項
88	84		同じでもあり、同じでもない共有物と共用部分	12 条・13 条・17 条 1 項・18 条 1 項・21 条
89	86		多数決で決まる共用部分の管理	17 条 1 項、 18 条 1 項、 31 条 1 項、 62 条 1 項
90	87		所有関係を示す「専有部分(住戸)」と「共用部分」、そして「共有部分」との用語について	
91	88		共用部分って共有部分のことですか?	<b>4 条 1 項</b>
92	89		「共用」という言葉の意味の国語辞典と区分所有法の使い方の違い ——共有の意味は両者が共通——	
93	89		「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」という。)	3 条
94	90		法定「共用部分」の範囲について	4 条 1 項
95	90		性質上の共用部分は管理組規約(規約)によって専有部分(住戸)とすることができますか	4 条 1 項
96	91		玄関の錠は共用部分か専用部分(住戸)か	4 条 2 項
97	91		「共有部分」を規約で「共用部分」とした場合としない場合の違い	4 条 2 項
98	91		規約で「共用部分」とする実益	4 条 2 項
99	92		「共用部分」は、規約で決められて初めて「共用部分となる」との主張に対する反論	2 条 4 項

			4条2項
100	93	電気室・機械室は専有部分(住戸)か共用部分かについて	1条・ 4条2項
101	94	サッシュ内側は、専有部分(住戸)という考え方	4条2項
102	94	バルコニー・ベランダは専有部分(住戸)か共用部分か	4条2項
103	94	敷地内のフェンスや石垣あるいは植栽は、共用部分か共有(準共有)部分か	4条2項
104	95	規約共用部分は「背信的悪意者」には、登記がなくても対抗(主張)可能	4条2項
105	95	何処が一部共用部分なのかについての立証責任	<b>11条2項</b>
106	96	一部共用部分の管理の選択	<b>16条</b>
107	97	法第12条は、「共用部分」に限定した規定。共有物(借地等を含む)については法第21条	<b>12条</b>
108	98	法第14条4項は共用部分の共有持分の割合に関する別段の定め	22条2項 <b>14条4項</b>
109	99	区分所有法は、あくまでも民法の特別法	12条
110	99	なぜ、区分所有法で規定されていない場合は民法の規定となるのでしょうか	<b>17条1項</b>
111	100	民法と区分所有法の共有(準共有を含む)持分の性質の違い	<b>15条2項</b>
112	100	共用部分は使用目的にしたがって使用(法第13条と民法第249条適用の排除理由)	<b>13条</b>
113	101	共用部分の持分は、床面積の割合(法第14条1項と民法第250条適用排除理由)	<b>14条1項</b>
114	102	法定共用部分は間接的には登記されています	<b>14条3項</b>
	102	※ 共用部分が法定共用部分の面積に「ほぼ一致」とする理由	
115	102	専有部分(住戸)と共用部分の境界の採り方と上塗り説の由来	14条4項
116	103	マンション標準管理規約で上塗り説の採用の理由	
117	103	共用部分の例外的な「別々に分離(別々の)処分できる法律による定め」とは	15条2項
118	104	共用部分を専有部分(住戸)と「別々に分離(別々の)処分」できるのは、区分所有法で決められた二つの理由だけです ——法第15条と民法第255条・第256条適用の排除理由——	15条2項
119	105	敷地利用権(共有敷地持分権)の共有(準共有)持分の帰属するのは、他の共有者が特別縁故者か ——民法第958条の3と第255条の関係——	24条
	105	※ 相続人の生死が明らかでないときの、その遺産について	
	105	※ 相続人がいることが明らかでなく、相続人としての権利を主張する者がいないときは?	
120	105	共有(準共有)物のままの附属施設の管理が、民法の定めから区分所有法の定め	21条
121	106	共有(準共有)物も管理組合(法第3条の団体)の管理対象となります	21条
	107	<b>No.2</b>	

	107	<b>管理費</b>	
122	107	管理費は、当然支払う義務があります	19条
123	107	管理費の相殺は可能か(相殺の禁止) ●	19条
124	108	管理費滞納は5年。普通の借金は10年の時効。(H.22 マンション管理士試験より)	
	108	※ 法定されている10年未満の消滅時効の期間には種類があるようです。これらは、勝利判決後は10年の時効期間となります。	
	108	勝利判決後に10年の時効期間となるのは	
	108	〔蛇足〕時効と除斥期間(この違いが長い間理解できませんでした。)	
125	109	滞納管理費は、毎月内容証明付き請求書を送りつけても毎月6ヵ月後には時効になります。	
126	109	滞納管理費は、一部だけ支払われても、残りの滞納管理費の時効は進行します	19条
127	111	共有者が負う管理費支払義務は、それぞれに分けることが出来るのでしょうか	19条
128	111	マンションの賃貸をする場合、賃料と管理費は分けて徴収する必要があります	19条
129	113	賃借人等には管理費支払義務はありません(無効規約の実例)	44条1項
130	114	賃借人等(占有者)は、管理費増額がテーマの集会(総会)で発言権が必要でしょうか	44条1項
131	115	不在区分所有者(住戸所有者)に対する管理費以外の費用負担は許されるとの判決例	19条
	116	イ. 簡易裁判所の判決(東京簡判平17《2005》.5.13 少額訴訟判決)	
	117	ロ. 団地に対する地裁の判決(福岡地判平11《1999》.9.30)	
132	117	管理費滞納に対する水道水やガスの供給停止の措置の是非	19条
133	117	マンションが競売にかけられた時の配当要求には、時効を中断させる効果があります	19条
134	118	法人でない管理組合(法第3条の団体)の場合、管理費の放棄には全員一致が必要なのでしょうか?	19条
	118	※ 管理組合の債権放棄については、慎重な対応が必要です	
	120	※ 管理費の放棄	
135	122	時価を上回る額の管理費等の滞納の場合の処理の方法の妙案	
136	122	滞納管理費回収手段として、当事者に、「個人再生申立手続」の提案	
137	124	管理費用と議決権の数については、元来、両者は無関係	19条
138	124	「共用部分」の管理費及び利益の分配についての民法第253条適用の排除理由	19条
139	125	管理費徴収と管理者(に擬制された理事長)	26条2項
140	126	管理者(に擬制された理事長)の滞納管理費の徴収などは、保存行為の一つでしょうか、日常管理(狭義の管理)行為でしょうか	26条4項
141	126	管理費等滞納時の遅延損害金の算定金利年18%は、無効でもなく、違法でもありません	
142	127	死亡した区分所有者(住戸所有者)の相続人捜索するには、まずは役所に相談を!!	

		---滞納管理費徴収の対処方法の一つとして---	
	127	※ 相続人がいる場合	
	128	※ 相続人が全くいないか、相続人全員が相続放棄をしている場合	
143	128	区分所有者(住戸所有者)の管理費支払は、前払い	28条-適 民649条
144	129	管理費や修繕積立金の負担割合についての「特別の影響(支障)」	31条1項
145	130	管理費徴収のような管理者(に擬制された理事長)の職務に関する訴訟追行(遂行)権授与(法第26条4項)について	26条4項 57条3項
	130	1. 単なる規約上の義務違反行為について個別の集会(総会)の決議による必要はない…・「建物区分所有法の改正」の見解	
	131	2. 単なる規約上の義務違反行為について個別の集会(総会)決議を要する…・「コンメンタルマンション区分所有法」の見解	
146	131	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、管理費の滞納などに対して抵当権等に劣後することによる一定の限界があります ※	7条3項
147	133	「先取特権」、「債権」、「動産」という用語の意味	7条1項
148	135	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)の行使方法	7条1項
	135	※ 専有部分(住戸)又はその分譲建物(分譲マンションを含む)に備え付けた滞納区分所有者(住戸所有者)の財産について競売の申立てを行います。	
	136	※ 競売の申立ては、次の区分によって行います。	
	136	※ ケースごとの競売の申立人	
149	136	立替金の負担は、管理組合理約(規約)で決めていないと先取特権の対象とはなりません ●	7条1項
150	136	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)ってどんな権利	7条2項
	137	※ 区分所有法での先取特権の具体例	
	137	※ 区分所有法での先取特権の目的物(競売できる債務者の財産)	
151	137	管理費の滞納対策としての支払督促、少額訴訟について	7条3項
	137	支払督促	
	138	少額訴訟	
152	138	支払督促と少額訴訟の相違点	7条3項
153	139	違約金として弁護士費用を請求できるとする規約の正当性 —弁護士費用について—マンション標準管理規約第67条4項と第60条2項との相違を前提として—	
154	140	区分所有者(住戸所有者)相互間以外の第三者だけを拘束する規約は定めることはでき	30条1項



		ないのでは ——マンション標準管理規約第67条4項の弁護士費用を請求への疑問 -----	
155	141	マンション標準管理規約第67条4項の目的と「弁護士報酬敗訴者負担法案」の影	
156	141	勝訴者による弁護士費用等の請求が許されると明確にすべきではないですか ※	
157	142	包括承継と特定承継について	8条
158	143	特定承継人の承継義務	8条
159	144	特定承継人を拘束するのは、規約で定められている内容に限定されます	46条1項
160	144	売渡した区分所有者(住戸所有者)に対する特定承継人の求償権の根拠	8条
161	145	特定承継人が工事費相当額を請求する権利はありません	8条
162	146	中間特定承継人も特定承継人の範囲	8条
163	146	区分所有法で特定承継人について定めた趣旨	8条
164	147	「賃借人(占有者)も特定承継人の一種とする見解」には同意しかねます 林 道三郎 東京建物(株)マイホームセンター所長執筆批判	
165	147	特定承継人の責任の範囲は、管理費等ではありません	7条1項・ 8条
166	148	管理費等の分別管理の3方式とは？	
	149	(追) 原則方式という用語について	
	150	<b>瑕疵問題</b>	
167	150	設置又は保存(維持)に瑕疵があると推定する根拠	9条
168	151	法第9条は、瑕疵による損害の責任は共用部分にあることを前提とした点で、民法第717条とは異なる規定	9条
169	151	共用部分の瑕疵に賃借人等(占有者)の責任があるのですか? («コンメンタールマンション区分所有法»への疑問)	9条
170	152	過去に殺人事件があった専有部分(住戸)も瑕疵の対象物(「瑕疵」というものの理解のために)	9条
171	152	外壁タイルの浮きの瑕疵は、品確法の外壁の瑕疵とみなせるのですか?	9条
172	153	平成20年の国土交通省の定期検査報告制度の告示第282号について(特に外壁タイルの浮き検査について)	9条
173	153	不法行為と瑕疵担保責任とアフターサービスの相違点	9条
174	153	瑕疵担保責任を不法行為責任とした場合は、20年の追及が可能です	9条
175	154	不法行為責任の20年とされる瑕疵担保責任と隠れた瑕疵の2年の瑕疵担保責任の境目	
176	155	建物(賃貸マンション)における建築施工者・設計者の不法行為責任を認めた最高裁判決	

		156	※第1次最高裁差し戻し判決(平《2007》.19.7.6)	
		156	1.差し戻された第1次福岡高裁(原審) 平19(2007).7.6の判決内容	
		156	2.最高裁が差し戻し判決とした理由	
		157	※差し戻された後の福岡高裁の再判断	
		157	※第2次最高裁差し戻し判決(平23《2011》.7.21)	
177	158	販売業者との関係での瑕疵とアフターサービス		9条
178	159	「瑕疵担保責任とアフターサービスについての統一見解」		9条
179	160	「アフターサービス基準」誕生の背景		
180	161	失火とその責任について		9条
		161	イ.判例	
		161	ロ.爆発作用による損害	
		162	ハ.賃貸人による賃借人に対する責任追及①	
		162	ニ.賃貸人による賃借人に対する責任追及②	
		162	ホ.賃貸人の区分所有者(住戸所有者)の責任	
	162	<b>集会</b> (総会)		
181	162	集会と総会は同じ意味		
182	163	区分所有法の規定では、集会(総会)は1年に1回開かれさえすればよいのです。		<b>34条2項</b>
183	164	規約で定められていても、区分所有法で明確に規定されていない事項は、規約の拘束力が弱まります		
184	165	集会(総会)は、団体(法第3条の団体)(管理組合)における最高の意思決定機関		52条1項
185	165	集会(総会)以外での決議方法についての管理組合法人との同一性(法第18条2項と第52条1項)		<b>18条2項</b> 52条1項
186	166	法人以外の管理組合(法第3条の団体)といえども、その業務は、すべて集会(総会)の決議によってのみ行います		52条1項
187	167	区分所有法の決まりでは、出席者1人でも集会(総会)は成立します ———区分所有法には定足数の規定はありません———		
188	167	集会(総会)成立の為の条件としての定足数を定める必要性		39条1項
189	169	憲法でも国会での定足数は総議員の3分の1以上		
190	169	「集会(総会)の目的たる事項」の意味(議案と議題について)		<b>34条3項</b> 35条1項 <b>37条1項</b>
191	172	管理者(に擬制された理事長)は、区分所有者(住戸所有者)に個別に報告する義務はありません		<b>28条-適</b> <b>民645条</b>

192	173	管理者(に擬制された理事長)が報告すべき業務内容の報告とは	<u>43条</u>
193	174	業務についての報告は、質問に対して応答しなければなりません	43条
194	175	持ち回り決議について	<u>45条2項</u>
195	176	原始規約の全員合意の「まやかし」の可能性への疑念	45条2項 30条3項
	176	<b>No.3</b>	
	176	<b>招集</b>	
196	176	事前に通知されていない事項(議題)でも「決議できる」事項	
197	177	「Q」臨時集会(総会)は理事会の反対があると開けないのでしょうか。	34条3項
	177	※「A」理事会が総会(集会)開催の拒否権を有する規約は、無効な規約になると考えます。	
198	179	臨時集会(総会)招集通知の請求の日から2週間経過後でも管理者(に擬制された理事長)が招集できる場合	<u>34条4項</u>
199	180	2回にわたる「開かれた管理組合運営を求める運動」	34条3項
20	181	管理者への臨時集会(総会)開催請求は、集会(総会)成立定足数の確保を忘れるな!	34条3項 34条4項
201	181	管理者(に擬制された理事長)に対し、集会(総会)の目的たる事項を示して、集会(総会)の招集を請求する権利は絶対的なものです	34条3項
202	182	「報告の為の臨時団地集会(総会)を招集してほしいとの要望でもありますが、団地集会(総会)は議案に対する決議をする場所であり、報告会の名目では団地集会(総会)は開けませんのでご了承ください。」(ある理事長の誤った認識)	34条3項
	183	イ. 臨時集会(総会)の目的は何なのでしょう	
	183	ロ. 独自の臨時集会(総会)招集の権利	
	183	ハ. 区分所有法で定められている定期集会(総会)の目的は何なのでしょう	
	184	ニ. さらに、臨時集会(総会)についても、	
203	184	臨時集会(総会)招集請求の問題点	34条3項
204	185	団地関係において棟単位の管理者(に擬制された理事長)が決められていない場合の棟集会(総会)の招集方法	<u>34条5項</u>
205	185	全員の同意を得ての即日集会は、「全員の参加があるときは」と明記すべきなのだと考えます(条文訂正の提案)	<u>36条</u> ※ <u>37条3項</u>
206	187	「発(発信)する」とは	34条4項
207	188	「通知」から「発する」への変更は、1983年改正区分所有法でなされています	34条4項
208	188	集会(総会)招集のための「一週間」を長くする場合も短くする場合も規約に日数の明記	35条1項

		が必要です	
209	189	1962 年区分所有法のまま間違いのある規約の実例(『通知する』のままの規約)	
210	189	招集請求のために提出する5分の1以上の人の署名簿は、コピーではいけないのでしょうか	34条3項
211	190	臨時総会(集会)の招集の通知について完全無効規約の実例(2分の1以上)	34条3項
212	190	「一ヶ月以内に総会を招集」は期間の定めが長すぎて無効(無効規約の実例)です	34条4項
	191	※「理事長は一ヶ月以内」の決まりは無効です	
213	191	集会(総会)の招集通知には、どのような方法があるのでしょうか	<b>35条4項</b>
214	191	掲示による集会(総会)通知の効用(つかいみち)	35条4項
215	192	掲示による集会(総会)通知の手続は、議題が決議を要しない集会(総会)にしか採用できません	35条4項
216	192	議決権(表決権)行使者は決められていないが招集通知場所の届出だけがある場合	<b>35条2項</b>
217	193	招集手続の瑕疵	<b>35条5項</b>
218	194	書面投票(議決権(表決権)行使書)の事前チェックは違法ではないのですか	<b>62条1項</b>
219	196	集会(総会)の招集通知発送後、議案に瑕疵があった場合の処置	35条1項
	196	<b>決議</b>	
220	196	多数決の議決方法は、原則として3つ	
221	197	特別決議事項については事前説明を	● 35条5項
222	197	区分所有法文の「集会の決議で決する」とは「普通決議」の事	18条1項
223	197	多数決の必要条件の民法と区分所有法との相違点 ——民法第252条適用の排除理由——	18条1項
224	198	どうやって区分所有者(住戸所有者)なのだと確認するのでしょうか	39条1項
225	198	電磁的方法による本人なのだと確認する方法	<b>39条3項</b>
226	198	共有者の集会(総会)への出席は許されるべきです	<b>40条</b>
227	199	「集会(総会)の議事は、賛否同数の場合は否決されたものとみなす。」	18条1項
228	200	大規模修繕などの決議必要条件を厳しくすることはできるのでしょうか	18条2項
229	201	区分所有者(住戸所有者)の議決権と頭数が一致している場合	
230	202	法第31条2項で使われている「4分の1を超える積極的な反対」とはどんな「反対」	<b>31条2項</b>
231	203	区分所有者(住戸所有者)が臨時集会(総会)を招集請求するための定数は、規約で、頭数だけは1/5より少なくすることができるが、議決権(持分権)は変更(改正)できないとの見解に対する反論	34条5項
232	204	床面積に2倍以上の差があるのに「1戸1議決権」とする規約の単純化は無効となるのでしょうか?	<b>38条</b>

233	206	マンション標準管理規約で区分所有者(住戸所有者)の頭数と議決権が併用されない意味	39条1項
234	206	専有部分(住戸)が差し押さえられて強制執行がされても、その所有者は議決権(表決権)を行使できるのでしょうか?(H. 20 マンション管理士試験より)	39条1項
235	206	複数の専有部分(住戸)を所有する区分所有者(住戸所有者)の議決権(表決権)を分散できるのでしょうか?(H. 19 マンション管理士試験より)	39条1項
236	207	破産した区分所有者(住戸所有者)や区分所有権(住戸所有権)競売中の議決権(表決権)行使者は?	39条1項
237	207	ファクシミリも書面による議決権(表決権)行使の一種	39条2項・3項
238	207	共有持分の過半数を持っている者が議決権(表決権)行使者になるとの見解に対する疑問	35条2項
239	208	共有者の議決権(表決権)行使者は届出がなければ、議決権(表決権)は無効	
240	209	議決権(表決権)行使者として指定された者が他の専有部分(住戸)共有者と意見の違う賛成票を投じた場合の決議の効力	40条
241	209	「議決権行使書」が優先するのか「代理人の議決権行使(委任状)」が優先するのか。	39条2項
	210	※このようなテーマを検討する理由	●
	210	※「見解」	
	211	① しかし、委任状(代理人への委任行為を含む)が本人の最新の意思と考えます	
	211	② 遅い日付のものが最新の本人の意思との見解への反論	
	212	③ 遅い日付のものが最新の本人の意思と判断できる場合はないのでしょうか。	
	212	④ 周りの人が知っているテーマが、意思表示「方法」が委任状によるか議決権行使書によるかの問題である場合の議決権行使書提出方法の違いによる判断	
	212	⑤ 委任状での投票結果と議決権行使書の両者の内容の確認をするしか方法が無い場合	
242	213	「『議決権(表決権)行使書』が優先するか『代理人の議決権(表決権)行使』が優先するか。」についてのインターネット・無料相談の回答集	39条2項
	213	1.[マンション管理無料相談室] 無料相談回答	
	213	2.行政書士なのはな法務事務所の山本氏(要約) 無料相談回答	
	214	3.杉並マンション管理士会 インターネット	

		214	4.会田マンション管理事務所 インターネット	
		214	5.マンション管理支援事務所 無料相談回答	
		215	6.若松建物管理(株) 無料相談回答	
		215	7.株式会社秀栄興産 企画営業部 無料相談回答	
		216	8.重松マンション管理士事務所 所長 重松秀士 無料相談回答	
		216	9.東京都マンション管理士会 無料相談回答	
		217	10.マンション管理ネット	
		217	その他 11. マンション管理組合適正化ネットワーク 12. 日本住宅管理組合協議会(NPO 日住協) 13. 合人社 14 「マンションってどうよ?」(関東版) 15. マンションクリニック	
243	217		「議決権行使書」と「委任状」の性格の違い(2011年改正マンション標準管理規約第46条関係コメント)	
244	218		共有者が未成年の場合の議決権(表決権)について	40条
245	218		特別決議の表決権条件の無効(無効規約の実例)	
246	218		「賛成」「反対」「棄権」のいずれの意思表示もない書面投票(電子投票を含む)は無効 --「棄権」については、意思表示をしたものとして議決権(表決権)行使書は有効と考えます--	39条2項
247	219		書面の提出(書面投票)をもって出席とみなす事は出来るのでしょうか? ※	39条2項
248	220		区分所有法の書面投票(電子投票を含む)は、委任状ではありません。	39条2項
249	220		委任状と代理	39条2項
250	221		代理人の資格は規約で決めるべきです	39条2項
251	222		「代理できる人数を5人にするといった、代理する人の数を制限することは許される」	39条2項
252	222		代理権の行使については、「代理権を証明する書面」を -----法律制定への提案----- ※	
253	223		委任状無しで家族が出席した時はどうするか。	39条2項
254	223		白紙委任状も有効な委任状として扱って問題なし。	39条2項
255	224		表決方法についての会社法の準用	39条1項
256	224		カメラ、テープレコーダーなどを集会(総会)会場に持ち込むことは制限できるのでしょうか	39条1項
257	225		賃借人等(占有者)の集会(総会)への出席は区分所有法上の権利	44条1項

258	225	賃借人等(占有者)の意見陳述を拒むことはできません(無効規約の実例)	44 条 1 項
259	225	賃借人等(占有者)に対する招集手続に違反したときはどうなるのでしょうか?	<a href="#">44 条 2 項</a>
260	226	「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」の範囲は?	44 条 1 項
261	227	占有者(賃借人)が使用方法について集会(総会)の決議で定める規範に従う必要は、1983 年改正区分所有法で定められました	<a href="#">46 条 2 項</a>
262	227	占有者(賃借人等を含む)が負う「使用方法につき」同一の義務とは	46 条 2 項
263	228	区分所有者(住戸所有者)と同様の賃借人等(占有者)の義務は、「使用方法」に限定されます	46 条 2 項
264	229	賃借人等(占有者)は、使用方法に限って、守ればよいのです	46 条 2 項
265	229	法第 46 条 2 項の占有者には不法な占有者も含まれるのでは	46 条 2 項
266	230	「賃借人は管理組合に氏名等を届け出ること」とする規約や集会(総会)の決議は有効か? ---この問題は、解説書などでの記述がほとんどないテーマです。---	30 条 1 項 46 条 2 項
267	231	集会(総会)を開かずに決議する方法は、二つの方法だけが許されています。	<a href="#">45 条 5 項</a>
	231	※ 集会(総会)を開かずに決議する方法は、定期集会(総会)には採用できないとする見解への反論	
	232	※ この見解に対しての反論もあります。	
	232	※ 集会(総会)を開かずに決議する方法の欠陥是正のための提案と将来	
268	233	法第 45 条 1 項の決議方法については、求められる管理組合の自主的な判断事項	<a href="#">45 条 1 項</a>
269	234	書面投票(電子投票を含む)と書面決議の相違と 2 種類の決議方法の相違点	45 条 2 項
270	235	電子投票による議決権(表決権)の行使と法第 45 条による「決議」・「合意確認」との相違	39 条 3 項 45 条 1 項
271	235	決議できる動議と決議できない動議	37 条 1 項
	236	<b>議事録・閲覧・保管</b>	
272	236	議事録作成の責任者は集会(総会)議長ですが、議事録の保管者は管理者(に擬制された理事長)です	<a href="#">42 条 5 項</a>
273	237	管理者(に擬制された理事長)以外の規約保管者は、閲覧を拒否したときには過料に処せられるのに、保管を怠っても過料に処せられないことに対する疑問 ※	<a href="#">33 条 1 項</a>
274	239	区分所有法にはなくてマンション標準管理規約だけに定められている、「書面」による規約や議事録の閲覧請求 --- 議事録・規約以外の帳票類については「理由を付した書面」が必要 ---	42 条 5 項
275	240	会計簿、財産目録、区分所有者(住戸所有者)名簿の閲覧要求の正当性	28 条-適 民 645 条

276	240	規約で定めて初めて効力を持つことになる帳票類の閲覧	42条5項
277	241	閲覧の意味とカメラによる撮影は閲覧の範囲	42条5項
278	242	法第33条(管理組規約の保管及び閲覧)2項の利害関係人とは	<b>33条2項</b>
279	242	「買受等を予定している者への閲覧は許される」その根拠	33条2項
280	243	規約の閲覧を拒むことのできる「正当な理由」	33条2項
281	243	組合員名簿の公開はプライバシー保護とは別問題	42条5項
	243	※ 個人情報保護法をプライバシー権(私生活をみだりに公開されない権利)保護法と思っはいませんか	
	244	※ 個人情報保護法の対象	
	244	※ マンション管理組合は個人情報保護法の対象外	
	245	※ 組合員名簿は守秘義務事項に該当するの。	
	245	※ そもそも、区分所有者(住戸所有者)の名簿作成の目的は何なのでしょう。	
	246	※ 組合員名簿の記載事項について	
	246	※ 個人情報の管理組合での実際の運用	
	247	※ 個人情報が法律で守られているとする誤解	
282	248	個人情報保護法が適用されないマンション管理組合でも、「個人情報取扱事業者」と同等の努力義務があるのでは？	
283	249	この設問に、皆さんは、どのような回答をなされますか。----個人情報保護法-----	
284	249	組合員名簿の意義について	
	250	<b>No.4</b>	
	250	<b>管理者(に擬制された理事長)・理事会・役員</b>	
285	250	委託と委任は中身が違います。	
286	251	善管注意義務とは	
287	253	役員欠員の場合の対処方法は、マンション標準管理規約では定まっていません ---規約改正への提案---	●
288	254	管理者と「管理員(管理人)」はどう違うのでしょうか	
	254	※ 「管理員(管理人)」は管理作業に従事する者	
	255	※ 「管理員(管理人)の業務」	
289	255	区分所有法で管理者の選任が強制されていない理由	3条
290	256	管理者と理事長は異なる役職、しかし、理事長は管理者(判例)	<b>25条1項</b>
291	258	マンション管理の適正化法における管理者は法人の理事、管理者等には、マンション管理業者も含まれます(マンションの管理の適正化の推進に関する法律関連の通達)(平成13年7月31日国総動第51号)	



292	258	区分所有法には「理事会」という制度はありません	25条1項
293	260	理事会が設置できる根拠	25条1項
294	262	区分所有者(住戸所有者)は理事会を傍聴する権利はないのでしょうか ●	25条1項
295	263	「議事は出席理事の3分の2以上で決する。」の規約について	<b>26条1項</b>
296	264	理事会への代理出席の可否	26条1項
	265	※ 同様な見解として、	
	265	※ コメント(二つの見解に対する反論として) ●	
297	266	Q&A 区分所有者の理事の奥さんが理事会に代理出席できますか。	
	266	A:	
	266	判決要旨	
298	267	Q&A 区分所有者の奥さんが監事役で会計監査は許されますか	
	267	A:	
	268	※ マンション標準管理規約改正案第35条(役員)	
	268	※ マンション標準管理規約案第35条関係コメント	
299	268	理事会において、他の理事を代理人とすることや書面による議決権行使を認めることは出来ますか	26条1項
300	269	理事長・理事会(管理者)は何を決定できるのでしょうか	
	269	※ 区分所有法によって特に定められた管理者の職務上の権限との相違	
	273	※ 区分所有法によって特に定められた管理者の職務上の義務との相違	
	275	※ その他	
301	278	マンション標準管理規約では、管理費滞納等の訴訟は、理事会の決議により理事長が原告又は被告になれます	26条4項・2項
302	279	管理者(に擬制された理事長)が訴えられた場合、被告となるには集会(総会)決議が必要	26条4項・
	280	※ 問題は弁護士費用の問題です。	
303	280	賃借人等(占有者)も理事長になれます。ただし、 ●	25条1項
304	281	占有者(=賃借人)を理事長に選任できる規約(再考されるべき規約の実例)	
305	281	法人は管理組合(第3条の団体)の役員にはなれないのか	26条1項
	281	※ 法人関係者の役員資格について	
	282	※ 理事となれる資格(東京地判平 21.2.24《2009》・・・直接の聞き取り)	
	283	※ 判例からの判断	
	283	※ 法人格のない管理組合(法第3条の団体)の「理事」について	
306	283	監事は、集会(総会)で選ばれた理事の互選では選べません	25条1項

307	284	管理組合(法第3条の団体)役員に対する報酬について	28条-適 民648条
308	285	管理会社が管理者の場合の報酬について	28条-適 商512条
309	285	役員報酬に対しては、源泉徴収の手続きが原則	28条-適 民648条
310	286	役員解任によって生じた損害を賠償とは	28条-適 民651条
311	287	管理者(に擬制された理事長)を集会(総会)以外で単独で解任する方法	25条2項
312	289	管理者(に擬制された理事長)の不正な行為、その職務を行うに適しない事情とは	25条2項
313	289	「理事長を辞めさせたい」その真意は、解任なのか解雇なのか? ——誤解を呼ぶ解釈を許す区分所有法第25条は、瑕疵のある法文では?——	
		291 ※ 法第25条1項条文修正の提案	※
		292 ※ 理事会の代表としての理事長を、管理者と擬制することの問題点	
		293 ※ 区分所有法には理事の選出・解任の規定がないことでのもう一つの問題点	
314	294	管理規約で、「監事は、管理者に解任すべき事情があると認めるときは管理者の解任を目的とする臨時総会(集会)を招集することができる。」と定めることができますのでしょ うか	※
		294 ※ アドバイザーの見解	
		295 ※ 検討	
		296 ※ 編者コメント	
315	296	管理者制度と理事会制度の矛盾点の解消を求めて ——規約によって、理事長が法律上の管理者との擬制が根本矛盾——	
		297 ※ 矛盾解消点	
		298 ※ 実務上の留意点	
316	298	インターネットの回答は、「理事長は理事会決議では、解任できない」の見解が主流	
		298 ※ マンションコミュニティー掲示板・・・インターネット詮索	
		299 ※ 相談に寄せられた法令問題(事例4)・・・インターネット詮索	
317	300	保存(維持)行為は、まずは管理者(に擬制された理事長)の役割なのではないでしょうか	26条1項
	300	<b>議長・議事録</b>	
318	300	議長には議事整理権と議場の秩序維持権があります	41条
319	301	議長不信任決議が出せる場合	41条
320	301	欠席者に対しても何らかの書面報告をすべきではないでしょうか	43条

321	302	議事録作成の目的と署名捺印の意義	42条3項・ <b>42条4項</b>
322	303	役割を果たさない規約の実例(2人の署名押印の欠如)	
323	304	記載と記録の違い	42条3項
324	304	議事録作成の目安は2週間	<b>42条1項</b> 42条3項 42条5項
325	305	議事録の添付書面も契印を!	42条3項
	305	<b>共用部分の変更(特別決議事項)</b>	
326	305	同じ「変更」という用語でも法第17条と第31条では意味が異なります	<b>17条2項</b>
327	306	2002年改正区分所有法で大規模修繕等は普通決議でよいことになった変更必要条件 変更の意義	17条1項
328	307	1962年区分所有法の軽微変更決議は「持分だけ」での4分の3の特別決議でした ---1962年区分所有法~2002年改正区分所有法への変更(改正)内容の変遷---	
	307	※ 1962年区分所有法の軽微変更の決議は、持分の4分の3	
	308	※ 1983年改正区分所有法の「著しく多額の費用を要しない軽微変更」は、過半数の決議	
	308	※ 2002年改正区分所有法では、定期的な大規模修繕は、普通決議でよいことになりました	
	309	※ 「変更の範囲」の変更の留意点	
329	309	「変更」の定義改正後の大規模修繕の決議必要条件は、特別決議か普通決議か —「本条に反する規約の定め(決まり)は効力(ききめ)を失う」の記述の間違い—	17条1項・ 18条1項
	310	※ さらに、注意すべきなのは、	
	310	※ 規約が変更されなくても、大規模修繕工事は普通決議で実施可能の見解に対する、穏やかなる批判 ※	
330	311	民法では「共有物の処分(変更を含む)は全員一致が必要」とされたものが、区分所有法では変更については多数決とされた理由	17条1項
331	312	共有のマンションの住戸(専有部分)を第三者に賃貸する場合は、全員の合意が必要?	17条1項
332	313	復旧工事などは「変更」の範疇だが、増築などの改良工事は全員の一致が必要	17条1項
333	313	変更の定義は、「形状又は効用(つかいみち)の <b>いずれかの著しい変更</b> 」が該当するのでは?	17条1項
334	313	「変更」の場合、何故、区分所有者(住戸所有者)の頭数だけは、過半数とすることができるのですか	17条1項

335	314	変更の決議必要条件を規約で5分の4といった、4分の3以上の数値にすることは許されとの見解を支持します		17条1項	
		314	※ 許されないとの見解		
		314	※ 反論としての「許されとの見解」		
336	314	変更による「使用に」特別の影響(支障)		17条2項	
337	315	「受忍限度」とは何んぞや(横浜地判平6《1994》. 9.9の判例)		17条2項	
338	316	「処分」と「変更」の線引きは何処で?		17条1項	
		317	イ. 最新「区分所有法の解説」改訂版		
		317	ロ. 区分所有(住戸所有)関係に入る時と、区分所有(住戸所有)関係から出る行為は民法が適用されます。		
			317		※ 区分所有(住戸所有)関係に入る時の具体的な例
			317		※ 区分所有(住戸所有)関係から出るとき例として、
		318	ハ. 携帯電話の基地局設置のための屋上の賃貸借について地裁と高裁での異なる判決。		
		318	ニ. 新たな専用使用权の設定は「変更」事項との見解		
		319	ホ. 共有(準共有)の別棟集会所を除却することは「処分」ではなく「変更」との見解		
		320	ヘ. ベランダの横の樫の伐採は処分行為それとも管理行為		
320	ト. 日照が阻害されるとして大きな二本の木の伐採は普通決議				
	320	<b>No.5</b>			
	320	<b>日常管理事項</b>			
339	320	管理組合(第3条の団体)の管理対象について		18条1項	
340	321	「変更」か「管理(日常管理)」かの判断基準 ——特別決議か普通決議か——		18条1項	
341	321	「大規模修繕」と「大規模の修繕」の違い		18条1項	
342	322	ご存知でしたか。大規模修繕工事にも「住宅瑕疵担保責任保険」と同様のものがあることを			
343	323	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律＝住宅瑕疵担保履行法			
344	324	専有部分(住戸)内の水道枝管更新工事を水道本管更新工事と一緒にすることを拒否した場合、その後の事故責任は当事者にあります			
345	324	共用部分水道枝管と専有部分(住戸)水道枝管の更新工事の扱いについて			
		324	※ 問題提起		
		325	※ 「専有部分(住戸)の水道配管も共用部分である」との理事会の判断		
	325	※ 専有部分(住戸)の水道枝管は共用部分となり得るのでしょうか			

		326	※ 今回の問題をどのように扱うべきでしょうか	
		326	※ 専有部分(住戸)の更新工事がなされない場合の対応	
		326	※ 遠回りでも、区分所有者(住戸所有者)の納得と了解を求めるべきです	
346	327	不要となったダストボックスの撤去は「共用部分の管理(日常管理)に関する事項」(H.20マンション管理士試験より)		18条1項
347	328	「工事をしない代わりに金をよこせ」の主張にどのように対応できるのでしょうか		18条1項
348	329	損害賠償金について管理者(に擬制された理事長)が一元的に請求できるようになった 法第26条2項		26条2項
349	330	管理者(に擬制された理事長)に損害賠償を請求出来るのは管理組合(法第3条の団体)		28条-適 民647条
350	331	個人賠償責任保険(特約)契約もマンション総合保険と同様に集会(総会)決議で行えるとする見解		
		332	※個人賠償責任保険(特約)とは	
351	332	個人賠償責任保険契約の保険金の請求者は管理組合(理事長)ですか個人ですか —岸本 明彦—		●
352	333	個人賠償責任保険は賃貸人(区分所有者)ではなく、賃借人(占有者)だけにメリットを与えているでしょうか? ---賃貸人である区分所有者(住戸所有者)は、個人賠償責任保険の対象外---		※
353	335	火災保険その他の損害保険の付保方法		26条2項
354	336	共有している専有部分(住戸)が被害を受けたとき、共有者の一人が、加害者に対して、全額の損害賠償請求ができるのでしょうか		19条
355	336	マンションの駐車場での事故については、免責契約がされていなくても、責任はないです ---マンション駐車場利用契約は賃貸借契約に過ぎない---		
356	337	駐車場と夏祭り会場①(原則としてマンション駐車場における盗難や破損等の損害は自己責任) —平置き駐車場は土地のスペースを貸しているだけ。この原則を忘れてはならない—		
		337	※ 駐車場は管理組合の管理対象物	
		337	※ 団地内駐車場であれば、どの駐車場も免責対象	
		337	※ 駐車場の移動要請と特別の影響(支障)	
		338	※ 30年間恒例の駐車場での夏祭りは、管理組合の総意	
		338	※ ある団地の夏祭り中止の間違い	
		339	※ アドバイザーの見解	
		340	※ 敷地の管理は、共用部分と同様の管理ができます	
357	340	駐車場と夏祭り会場②		

		340	※ 団地夏祭りと駐車場の使用についての合人社立川支店の回答	
		340	※ 合人社立川支店の回答の背景	
		340	※ マンション管理会社「合人社」への反論	
358	342	駐車場と夏祭り会場③(免責契約と保険)		
		342	※ 免責契約と駐車場事故	
		342	※ 駐車場事故と保険	
		342	※ 「もう一つ考えられる保険として、夏祭りなどに限定したスポット保険がありません。」の間違い	
359	343	実態に合わない「管理所有」の表記について		<a href="#">27条1項</a>
360	344	管理所有(受託)って何?		<a href="#">27条2項</a>
361	345	「改訂版 区分所有法」の記述は一部間違っています		27条2項
362	345	区分所有者(住戸所有者)以外の者が、「共用部分」の管理所有(受託)者となる場合		11条2項
363	345	共用部分の管理所有(受託)者は、規約で決めなくてはなりません。		11条2項 27条1項
364	345	管理所有(受託)者は「変更をすることができない」は、「決議することができない」の趣旨		<a href="#">20条2項</a>
365	346	共用部分の管理所有(受託)者についての法第11条2項と第20条そして法第27条との関係		11条2項 20条2項 27条1項
366	346	団地管理組合と法人には、管理所有の制度はありません		27条1項 <a href="#">47条11項</a> <del>不適</del> <a href="#">27条1項</a>
367	348	区分所有者(住戸所有者)から、「独居なので、何かあったら心配なので、スペアキーを管理組合で預かってもらえないか」との希望について、管理組合として、どのように考え、どのように対処すべきでしょうか。		
		348	① 管理組合の業務とすることは可能であると考えられます。	
		349	② 管理組合のスペアキー預かりの方法	
		350	③管理組合が直接スペアキーを預からない方法	
368	350	「駐車場」の一部貸しは課税の対象外となる場合があります		
		352	※ その他の納税義務が生ずる場合	
		352	<b>規約</b>	
369	352	マンション標準管理規約はマンション生活での憲法といわれる理由		

370	353	区分所有法と「規約」との関係について ——マンション標準管理規約と区分所有法の相関関係——	30条1項
371	355	規約で決めることのできる専有部分(住戸)の管理の範囲	30条1項
372	355	規約で専用部分(住戸)の使用目的を住宅に限定することは許されます	30条1項
373	356	規約設定の際の当然の前提とされている二つの事項	30条2項
374	356	2002年改正区分所有法で追加新設された、著しく不衡平な内容の規約の判断基準	30条3項
	357	※ 規約の衡平性の判断基準	
375	359	裁判所は、規約を尊重して、無効としない傾向があります	30条3項
	359	※ ペット問題の判決も同様な傾向	
376	359	法第30条5項は、電磁的方法による管理組合理約(規約)の作成方法について明文化	30条5項
377	360	分譲前の公正証書規約(規約)を作成設定しないと生じる問題点	32条
378	362	管理組合理約(規約)原本と保管者	33条1項
379	362	法第31条(規約の設定、変更(改正)及び廃止)後段の規約と「権利の」特別の影響(支障)とは	31条1項
380	363	「特別の影響(支障)」には三種類あります ——使用に・・・、権利に・・・、建替えに……—	
381	364	「特別の影響(支障)」の絶対的な基準はありません	
382	365	「特別の影響(支障)」についての裁判例	31条1項
383	365	特別の影響(支障)を受けることにより承諾を要するとされる区分所有者(住戸所有者)は、全ての区分所有者(住戸所有者)の場合もあり得るのでしょうか ——「新しいマンション法」法務省民事局参事官室編 (社)商事法務研究会 批判——	
	368	アドバイザーからのアドバイス	
	368	1 特別の影響(支障)とは	
	368	2 区分所有法法文の規定では	
	368	3 ペット飼育禁止の事例で考えてみると	
	368	4 駐車場の専用使用権の事例で考えてみると	
	369	5 分譲時の規約の場合	
	369	6 区分所有者(住戸所有者)全員の合意があればいかなる内容の規約の設定・変更(改正)・廃止も可能なのでしょうか	
	370	7 団地内の建物の建替え承認決議に関して	
	370	(編者追)	
384	371	原始規約発効以前の管理費の支払い義務者を最終購入者からとする規約の設定方法の提案	31条1項

385	372	1962 年区分所有法では、規約の設定、変更(改正)又は廃止は、「区分所有者(住戸所有者)全員の書面による合意」でした	31 条 1 項
386	373	原始規約の行方不明の場合の判例	33 条 2 項
	373	<b>細則</b>	
387	373	管理規約で定めた場合と、細則で定めた場合で、どのような違いがあるのでしょうか？ ——細則は集会(総会)で決議されるからこそ拘束力をもつ—— ※	
388	375	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ません	14 条 4 項
	375	<b>規約改正への提案</b>	
389	375	「玄関扉の錠の防犯を目的とする増設は許される」との規約の提案 ※	18 条 1 項
	376	※ アドバイザーのアドバイス ●	
390	376	管理費等の滞納対策としての管理組規約(規約)の提案 ●	19 条
391	377	意見の集約の制度化のための理事会への集会議題提案権・集会(総会)への事前議題提案権の提案 ※ ●	35 条 1 項・ 37 条 1 項・ 34 条 3 項
	378	①理事会への議題提案権の内容	
	378	②集会(総会)への事前議題提案権の内容	
392	381	理事会は、理事が直接開催できる手段も講じられているべきなのは。 —規約への提案— ●	
393	382	管理組規約で「閲覧」としか明記されていない部分について「閲覧」と「謄写」の併記を提案 ※ ●	33 条 2 項・ 42 条 5 項
394	383	書面やインターネットによる議決権(表決権)行使(書面投票)が許されている場合、全ての議題(議案を含む)要領の事前配布が適当です ※ ●	39 条 2 項
395	383	区分所有者(住戸所有者)自身は、保険会社に対して保険金額取立ができます。 —規約改正への提案— ●	26 条 2 項
396	384	招集手続きの瑕疵に対処する規約の提案 ●	35 条 4 項
397	385	損害賠償請求権の譲り渡し(無償でも可)の提案 ●	26 条 2 項
398	386	意見陳述権を持つ賃借人等(占有者)には、議決権(表決権)を与えるべきではないでしょうか ※ ●	44 条 1 項
399	387	集会(総会)決定事項の通知義務についての提案 ●	42 条 5 項
400	387	管理者(に擬制された理事長)が包括的に理事会決議を経て被告になれるためには、規約に追加規定が必要 ●	26 条 4 項
	388	<b>No.6</b>	
	388	<b>義務違反</b>	



401	388	法第 57 条 1 項の「区分所有者全員」とはどのような意味か	57 条 1 項
402	389	法第 6 条の決まりは、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	6 条趣旨
403	389	共同の利益に反するような仕方で使用する行為とは	6 条 1 項
404	390	管理組合(第 3 条の団体)理事会が義務違反者についての認識を間違った事例	6 条 1 項
	390	※ 「義務違反者」とはどのような人々を指すのでしょうか	
405	391	「損害賠償」と「償金を支払う」では、中身の意味が違います	6 条 2 項
406	392	民法の決まりとは異なる他人の住戸立入り使用請求権	6 条 2 項
407	393	専有部分(住戸)の占有者(賃借人等を含む)とは	6 条 3 項
	394	※ 「賃借人等(占有者)」と「占有者(賃借人等を含む)」は、表記を違えています。	
408	394	義務違反者に対する「停止等の請求」と実際の実務	57 条 1 項
409	395	法第 6 条と第 57 条の関係について	57 条 1 項・ 2 項
410	396	「原告又は被告となる。」とは	26 条 4 項
411	397	区分所有者(住戸所有者)が原告・被告となることもできます	26 条 4 項
412	397	管理者(に擬制された理事長)は民事訴訟法・区分所有法どちらによっても訴訟が起こせません	26 条 4 項
413	398	規約による制裁措置	26 条 4 項
414	398	団地関係では義務違反者についての法第 57 条から第 60 条が準用されていませんが、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	
415	399	義務違反者への対応としての法第 57 条 1 項、第 58 条 1 項、第 59 条 1 項の関係	57 条 1 項
416	400	標準管理規約には義務違反者対象の裁判での弁護士費用請求の規定はありません	57 条 1 項
	401	※ 2010 年マンション標準管理規約改正 案 第 67 条関係コメント(改正では削除されました)	
417	401	法第 26 条と第 57 条～第 60 条の違い	
418	402	例外的に敗訴の当事者に弁護士費用の請求ができる場合があります	
	402	※ 原則は敗訴の当事者に弁護士費用の請求は認められていません	
	402	※ 弁護士費用の請求できる二つのパターン	
	403	※ 義務違反者の裁判では、弁護士費用請求は裁判所の判断	
419	403	区分所有者(住戸所有者)が集会(総会)決議を経ずに訴訟を起こした場合には、勝訴しても、その裁判費用は管理組合(第 3 条の団体)に請求できないとの判例に対する批判の見解	57 条 2 項
420	404	裁判における管理者(に擬制された理事長)と区分所有者(住戸所有者)の関係	26 条 2 項

421	406	賃借人等(占有者)に対する意見陳述権に対する相対立する見解	<a href="#">57条4項</a>
422	407	一時使用禁止の相当な期間としては3年間の判例	<a href="#">58条1項</a>
423	408	一時使用禁止判決の範囲と対象者に共有者ではない配偶者・子供も含まれるとの見解に対する疑問	58条1項
424	409	管理費等の滞納を理由での専有部分(住戸)の一時使用禁止の訴訟はできません	58条1項
425	409	法第58条の一時使用禁止決議は、決議必要条件を緩和したり厳しくしたりすることができるのでしょうか	<a href="#">58条2項</a>
426	410	法律用語としての「弁明」と「聴聞」の違い	<a href="#">58条3項</a>
427	410	一時使用禁止の裁判を求めることのできる事例	<a href="#">58条4項</a>
428	411	管理費及び修繕積立金等滞納に対する競売判決(千葉地判松戸平15《2003》.2.5)	59条1項
429	412	実質的な金銭的な支払がされる可能性がない場合でも競売に掛ける事は認められません	59条1項
430	412	競売請求する前にまずは、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)を行使	<a href="#">59条1項</a>
431	414	「他の方法によっては……困難」な必要条件での競売は無意味でしょうか	59条1項
432	415	「区分所有者(住戸所有者)の計算において…」の意味	<a href="#">59条4項</a>
433	415	暴力団・不良入居者等の排除責任の規約例	26条4項
		416 ※ マンション標準管理規約第20条1項に続く条項	
		416 ※ 第〇条(暴力団・不良入居者等の排除責任) (「マンション管理組合の実務ノウハウ」p202)	
434	418	認められた、事前の暴力団対策に対応する規約の正当性	
		418 ※ 最高裁は、平成21年(2009)11月10日	
		418 ※ A不動産業者が無効なのだとしていた管理規約の改正内容の一部	
		418 ※ A不動産業者がこの規約を無効なのだとする理由	
		418 ※ 裁判所(福岡地裁・福岡高裁)の言い分	
435	419	明渡し請求の占有者の対象は、専有部分(住戸)の占有者(賃借人等を含む)	<a href="#">60条1項</a>
436	419	明渡し請求の占有者には、正当な権利のない賃借人も含まれます	<a href="#">60条2項</a>
437	420	義務違反者の賃借人等(占有者)に対しては、本来は貸主による賃貸借契約の解除	60条1項
438	421	「占有者(賃借人等を含む)にだけ弁明する機会を与えればよいとの判決への疑義」への反論	60条2項
439	422	「裁判で勝利して引渡された専有部分(住戸)を、直ちに、本来の所有者に引き渡さないのは何故」	<a href="#">60条3項</a>
440	423	義務違反者の区分所有権を、多数決で競売にかけることができる根拠は何でしょうか	

	424	<b>復旧</b>	
441	424	決議前から単独で共用部分の復旧工事をしていた場合	61条1項
442	424	「価格の2分の1」の区分	61条1項
443	425	「価格の2分の1」以下の復旧は、集会(総会)決議が優先されるべきではないでしょうか ※	61条1項・ 3項・4項
444	426	建物の「価格の2分の1」以下か否かの判断は誰がするのでしょうか ●	61条1項
445	427	「復旧費用は請求できない」との規約は「共用部分を単独で復旧した者」の復旧費用請求を拒否できます ●	61条4項
446	427	復旧決議には、議案の要領のほか、どんな資料が事前に提示されるべきなのかについての決まりはありません ●	61条5項
447	428	大規模復旧決議必要条件を4分の3から5分の4以上に引き上げることが許されるのでしょうか。	61条5項
448	429	「マンションの増築は全員一致が必要」との見解。NPO 法人全国マンション管理組合連合会 ——マンション再生法(仮称)制定の提言—— ※	61条5項
449	430	復旧決議は賛否を明確にした投票で行うべきです	61条6項
450	430	他の決議賛成者を買取請求することができることになった2002年改正区分所有法	61条7項
451	431	建物及びその敷地に関する権利の時価とは	61条7項
452	432	買取請求権の時価を算定する基準は	61条7項
453	432	復旧工事での買取指定者の制度が2002年改正区分所有法で新設された理由。	61条8項
454	432	区分所有権(住戸所有権)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全員の合意により指定する理由	61条9項
455	433	現状では、買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易なのだということを証明する方法は、裁判で争うしかありません ※	61条9項
456	433	催告(呼びかけ)の返事と民法第526条(契約が成立する時期)第1項	61条11項
457	434	買取請求の相手方として適格なのだということの確認方法が未定の法第61条12項 ●	61条12項
458	435	小規模でも大規模でも、復旧する旨が集会(総会)決議を経由したときは、その復旧に要する費用の支払について、裁判所に相当の期限の許与を請求することは認められません	61条13項
459	437	相当の期限の許与を裁判所で認められる区分所有者(住戸所有者)等	61条13項
	438	<b>建替え</b>	
460	438	「何故、復旧の場合は反対者からの『買取請求』であり、建替えの場合は賛成者からの『売渡請求』なのか」 ——「買取請求」と「売渡請求」の目的の違い——	
461	438	建替え決議は全区分所有者(住戸所有者)の頭数及び全区分所有者(住戸所有者)の議決	62条1項

		権の各 5 分の 4 以上の多数決のみで可能です	
462	439	建替え決議での議決権(持分権)は、法第 14 条で定める割合とすべきです ※	14 条 1 項・ 2 項・3 項
463	440	「建替え」についての 5 分の 4 の多数以外の一切の条件がなくなった理由	62 条 1 項
464	440	建替え決議必要条件を「区分所有者及び議決権の各 10 分の 9 以上」と、規約で厳しくすることは許されるのでしょうか	62 条 1 項
465	441	建替え決議必要条件立法の際の惨事の内容	62 条 1 項
466	442	実際には「建替え」に参加する意思がないのに決議に賛成した場合に、その票は有効となるのでしょうか。	62 条 1 項
467	442	敷地の一部売却及び購入をして建替えを実施する場合	62 条 1 項
468	443	敷地の一部が重複していさえすればよいことになった緩和規定とマンション建替え円滑化法	62 条 1 項
469	443	建替え決議は、建替えを決定し、それを全員に強制する決議ではありません	62 条 1 項
470	444	敷地が分筆専有(分有)されているマンションの建替えの特殊性	62 条 1 項
471	444	専有部分(住戸)が数人の共有に属する場合の催告(呼びかけ)は、共有者全員へ	63 条 1 項
472	445	建替えで専有部分(住戸)が共有の場合の回答は、民法の多数決か全員一致かに分かれる見解	63 条 2 項
	446	※ 建替えに参加するかどうかは、管理事項なのだとする見解	
	446	※ 最終的には、共有者間の独自調整の問題	
473	447	法第 63 条 1 項による催告(呼びかけ)に対しても不参加の回答をした区分所有者(住戸所有者)や催告(呼びかけ)による回答期限を過ぎてしまった区分所有者(住戸所有者)がその後に参加の意思を示してきた場合の法的処置について	63 条 3 項
474	447	建替え参加者と不参加者の確定	63 条 3 項
475	447	区分所有法で定められた 2 か月以内に回答がなかったので再度意思の確認をしたところ、建替えに参加するとの回答があった場合、参加扱いでよいのでしょうか	63 条 3 項
476	448	「買受指定者」と「買取指定者」の違い	63 条 4 項
477	448	買受指定者を定める方法に、全員の合意以外の制約はありません	63 条 4 項
478	449	敷地利用権(共有敷地持分権)のみを取得した者とは ※	63 条 4 項
479	449	売渡請求の時価	63 条 4 項
480	450	売渡請求権行使の際、具体的な売渡請求代金額を提示しなくてもよいのです	63 条 4 項
481	450	売渡し請求をする側の専有部分(住戸)が共有に属する場合の売渡請求は、共有者らの全員でなければなりません	63 条 4 項
	450	※ 異論と異論に対する見解	

482	451	区分所有法での売渡し請求の他に認められている、マンション建替え円滑化法による2回の売渡し請求	63条4項
483	451	マンション建替え円滑化法で解決した、建替え賛成者が決議の後に参加意思を変更した場合の買取請求権	63条4項
484	452	賃借人を退去させたり、賃借権譲渡の承認を得る義務は、売渡しを請求された区分所有者(住戸所有者)にあります	63条4項
485	452	建替え賛成者が建替え事業に協力せず、取壊すべき分譲建物(分譲マンションを含む)からの立ち退きをしないような場合の対処方法	64条
486	453	建替え決議をしたと「みなす」相手は、買受指定者	64条
487	454	マンション建替えについての最大の障害	64条
488	454	鉄筋コンクリートのマンションを築30数年で建替える事についての疑問	64条
489	455	30年以上前に建てられたマンションが「新耐震基準」(1981.6.1 建築基準法施行令改正)に適合しないのは当たり前。	
	455	※ 耐震診断の目的は	
	456	※ 新耐震基準に適合しているはずがない30年以上前に建てられたマンション	
	456	※鉄筋コンクリートの耐久性は何年ぐらい? 100年以上耐えられるのでは。	
	457	イ. 鉄筋を錆びさせない方法	
	457	ロ. 鉄筋コンクリートの耐久性は60年~70年といわれる理由	
	457	※ 築年数の経過したマンションを建替えやすくして商売の儲けに結びつけることが最大の目的	
	458	※ 住み続けるための補強の方法を探すこと、そして財産価値を上げるにはどうしたらよいかを考えることが目標	
	458	※ 新耐震基準への適合が、何故自己責任なのでしょうか	
	459	(追1) 「日本建築学会の建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事 2009による耐用年数」	
	459	(追2) マンション建替えやすく 同意3分の2に条件緩和 政府方針 ———日本経済新聞の記事の紹介———	
490	460	30年で建替えといわれる風潮に対する痛烈な告発と30年で建替えざるを得ない状況	64条
491	460	本来、区分所有権も民法上の「所有権」 -----結果として、何故、区分所有権の剥奪となる建替え決議は、多数決で実行できるのでしょうか-----	62条5項
	460	※ 1962年区分所有法当時	
	461	※ 1983年改正区分所有法当時	

		461	※ 2002 年改正区分所有法以前	
		462	※ 2002 年改正区分所有法の建替え決議でも、必要条件の厳密な解釈を要求すべきではないでしょうか	
		463	※ 建替え決議合憲の最高裁判決 平成 21 年(2009)4 月 23 日判決	
492	464	建替え決議後の手立		64 条
493	466	管理組合解体時の修繕積立金の清算方法		64 条
	466	No.7		
	466	<b>団地</b>		
494	466	団地についての区分所有法改正の変遷		
495	467	団地の形態		
	467	①団地Ⅰ型:土地だけ共有型		
	468	②団地Ⅱ型:土地+施設共有型		
	468	③団地Ⅲ型:施設だけ共有型		
496	468	「団地建物所有者」という用語について		
497	468	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区分所有法第 1 章と第 2 章の団地規定の適用関係		
498	470	団地関係と管理対象		65 条
499	471	団地関係とは		68 条 1 項
500	474	団地管理組合の議決権は、「土地等(準共有の権利を含む)の持分」の割合が原則		65 条・69 条 2 項
501	474	法第 68 条 1 項の 1 号と 2 号の対象とするものは異なります		68 条 1 項
502	475	団地関係が、「戸建住宅・個人所有の賃貸マンションのみで構成される場合」はあり得るのでしょうか。		65 条 ・68 条 1 項
503	476	法第 68 条 1 項 1 号で〔 〕内で示された除く対象は、「当該土地及び附属施設」か「附属施設」だけか ---疑問を解消する法文の整備の要求---		68 条 1 項
	477	① 条文の用語の使いから「附属施設だけを示している」と考える理由		
	477	② 「土地」と「附属施設」の両方を示すなら、カッコ内に「これら」の用語が使われるべきなのは?		
	478	③ 法第 68 条 1 項条文からも「附属施設だけを示している」と考える理由		
504	479	「敷地」と「土地」は、いったい何が違うのでしょうか。		65 条
505	479	「マンション標準管理規約(団地型)」が対象とする団地について		65 条
506	480	団地管理規約では、全棟の承認がなければ全棟一括の管理規約は決めることができないはず		68 条 1 項

		——マンション標準管理規約(団地型)で棟の管理規約が決められているのは何故という疑問——	
	482	※ 何故こんな疑問を持つのか。「マンション管理士が、酒の肴として飲みながら議論するときのネタ」との回答に答えて	
	482	※ アドバイス	
	484	※ コメント	
507	485	法第 66 条(団地関係)で準用されていない条文一覧	66 条
508	488	団地管理規約(規約)で決めることにより団地共用部分とすることができます	<a href="#">67 条 1 項</a>
509	490	団地共用部分とする意義	67 条 1 項
510	490	団地共用部分たる旨の登記の趣旨	
511	491	団地共用部分たる旨の登記の申請は、管理者(に擬制された理事長)もできます	
512	492	法第 66 条では第 15 条が準用されていないのに、法第 67 条 3 項で準用されるのは何故?	<a href="#">67 条 3 項</a>
513	498	団地規約の承認決議において、「決議」でなくの「同意」とされる意味	68 条 1 項
514	498	団地管理組合で、単棟型の管理組合(法第 65 条の団体)(法人)規約で各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)を管理対象している場合は、新たな団地型規約作成でも、各棟の特別決議は必要ありません	68 条 1 項
515	499	「建替え承認決議」とは、建物を建替えるための敷地の使用・利用の承認を求める決議	<a href="#">69 条 1 項</a>
516	500	敷地が借地等の場合の建替え決議の際には、建替え承認決議と同様の地主等からの個別の承諾が必要です	<a href="#">70 条 1 項</a>
	500	※ 借地等での建替え決議条件が法第 70 条でしか明確に規定されていない理由は?	
	501	※ 法第 70 条の条文の解釈(アドバイス)	
	502	※ 朴訥に表現されている「これに関する権利を含む」なる規定に対する「第4版マンション登記法」の見解	
517	504	承認決議実施団地は、少なくとも一棟は号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の場合が前提です	69 条 1 項
518	504	建替え決議が先か承認決議が先かについて	69 条 1 項
519	505	法第 69 条 1 項にて「その区分所有者(住戸所有者)の全員の同意」が指す意味について	69 条 1 項
520	506	建替え承認決議には、事前説明会の招集は義務付けられていません。	<a href="#">69 条 4 項</a>
521	506	特定建物の「建替えによって特別の影響(支障)」を及ぼすときとは	<a href="#">69 条 5 項</a>
522	507	法第 69 条 5 項の「賛成していることが確認されたとき」とは	69 条 5 項
523	507	「一括(一緒)承認決議」の「各 5 分の 4 以上の多数決議」から「各 4 分の 3 以上の多数	<a href="#">69 条 7 項</a>

		決議」への提案	※
524	509	マンション建替え組合方式の場合、建替え合意者の4分の3の同意で建替え組合の合併も可能	69条7項
525	509	各号棟分譲建物(分譲マンションを含む)の3分の2の建替え決議は、法第62条以下の手続にしたがって行う事を求められていません。	<u>70条1項</u>
526	510	各号棟の3分の2の決議に対する異議	70条1項
527	510	戸建住宅等だけで団地を構成している建物の建替え規定は、区分所有法にはありません	70条1項
528	511	過料と過料を科する手続	
529	511	「現在の法律(1983年改正区分所有法及び2002年改正区分所有法)に抵触する」決 事とは	
	512	<b>法人</b>	
530	512	法人と権利能力のない社団との違い —— 法人格取得のメリット ——	
531	514	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	
532	514	第1章「第6節 管理組合法人」の規定は、第1章前半の規定の特別規定	
533	514	法人になるための30人の人数必要条件は2002年改正区分所有法によって撤廃され ました。	<u>47条1項</u>
534	515	法人の名称及び事務所の変更の手続き	47条1項
535	515	法人成りについて	<u>47条5項</u>
536	515	民法では、法人の設立には定款が必要。区分所有法の「管理組合法人の制度」では不 要です	47条5項
537	516	法人では、理事が直接に区分所有者(住戸所有者)を代理するものではありません	<u>47条6項</u>
538	517	理事が法人を「代理」するのではなく「代表」とは	<u>49条1項</u>
539	517	法第47条6項は、法第26条2項と同一条文 ——「管理者」が「管理組合法人」と置き換えられました——	26条2項・ 47条6項
540	518	破産は管理組合法人の解散理由とされない理由	<u>55条1項</u>
541	519	法人の場合には、原則として、理事が存在しない場合は想定されていません	<u>47条11項</u> <u>—不適33</u> <u>条1項</u> <u>47条12項</u> <u>—適34条</u>



			<b>5 項</b>
542	520	区分所有法第 6 節(管理組合法人)では法第 34 条 4 項の規定(独自に臨時集会《総会》を招集できるとの規定)が準用条文とされていない理由	34 条 4 項 ※
543	521	財産目録の必要性	<b>48 条の 2</b> <b>1 項</b>
544	521	名簿作成の重要性	<b>49 条の 2</b> <b>2 項</b>
545	522	マンション法人管理規約の副理事長が法人を代表する時は、登記されていることが前提です——法人管理規約の不備——	<b>47 条 3 項</b> <b>49 条 5 項</b>
546	524	「集会(総会)で委託された」の意味	<b>49 条 2 項</b>
547	524	管理組合法人の管理費等徴収	<b>49 条 3 項</b>
548	525	管理組合法人の監事は、必須機関	<b>50 条 1 項</b>
549	525	法人の監事には、何故、理事会への出席義務が、区分所有法で定められていないのでしょうか	※
550	525	今度、監事になりました。	<b>50 条 4 項</b>
	526	質問	
	526	回答	
551	528	「管理組合と利益が相反しない理事」に代表理事(理事長)以外の理事がなれることへの疑問	<b>51 条</b> ●
	529	アドバイス	
	530	アドバイスに応える意味で	
552	531	法人の業務は全て「集会(総会)の決議」と「規約で定める」との関係	52 条 1 項
553	531	法人格のない管理組合(第 3 条の団体)と管理組合法人の、支払の請求の相手の違い	53 条 1 項
554	532	管理組合法人の財産の範囲	53 条 1 項
555	532	原則として清算人は「理事全員」	<b>55 条の 3</b>
	532	<b>[番外編]</b>	
556	532	あなたは、管理業者からの重要事項説明書を見たことがありますか。	
557	533	管理委託事項の重要事項説明会は、何時のタイミングで開催するのが正しいのでしょうか ——どちらを選択するかは管理組合側の権利では——	
	533	Q	
	533	※コメント	
	533	① 委託契約の「新規契約」と「変更更新」の際の事前説明会について	
	535	② 「同一条件更新」での管理受託契約を更新の場合の説明会	

		535	※アドバイス(法律違反か否かを中心に)	
558	536	マンション管理士登録には5年毎の登録更新義務があります		
559	537	中古マンション購入のチェックポイント		
560	538	大規模修繕工事は10年目への疑問		
561	538	[参考資料] p389.「管理組合(第3条の団体)理事会が義務違反者についての認識を間違った事例」資料		
		538	※ 裁判における管理組合に対する反論の陳述書	
		540	※ 管理組合ニュースに出された理事立候補者不受理の理由	
		540	※ 結果	
562	540	資格試験への招待(マンション管理士試験受験を通して)		
		541	1. ともかく易しい参考書をさがせ。	
		541	2. 基本的な姿勢	
		542	3. 参考書について	
		542	4. 問題集について	
		542	5. 参考書と問題集の関係	
		543	6. まさに、量的な積み重ねが質的な変化をもたらす。	
		544	7. 試験勉強の工程表の作成。	
		544	8. その他	
544	9. 資格を取ることを考えてみた。(「たかが資格」「されど資格」)			
563	546	判例リスト		
564	552	引用書籍一覧とその寸評		冊数 264
		552	[区分所有法文献]	①～42
		557	[区分所有法 Q&A]	①～⑩
		559	[判例関係]	①～⑬
		560	[トラブル]	①～22
		563	[規約]	①～⑧
		564	[管理全般]	①～41
		568	[マンション管理適正化法関連]	①～⑱
		570	[大規模修繕]	①～⑨
		571	[瑕疵問題]	①～⑩
		572	[建替え]	①～32
		577	[ペット問題]	①～⑥
577	[会計]	①～⑦		

		578	[インターネット無料相談]	①~20
		581	[その他]	①~46
	586	あとがき		