

## 権利関係①⑥ 「区分所有法」



1. 区分所有法とは？当該法律の特有の言葉等
2. 特別決議事項一覧

# 1. 建物区分所有法とは、マンション(区分所有建物)特有の問題点を解決するためにつくられた法律(別名:マンション法)

## 【特有の言葉等】

- ①区分所有権～マンションの部分を目的とする所有権
- ②区分所有者～区分所有権を持つ者
- ③専有部分～区分所有権の目的部分
- ④共用部分～専有部分以外の建物の部分等
  - ・法定共用部分～当然に共用部分(登記不可)
  - ・規約共用部分～登記が必要

# 1. 【特有の言葉等】続き 2

⑤敷地利用権～専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利

⑥管理組合・管理者

- ・**管理組合**～区分所有者全員で**法律上当然に構成**される団体。任意加入・任意脱退不可
- ・管理者とは～区分所有建物の管理を実際に執行するのが管理者  
管理組合に理事や理事長などが該当

# 1. 【特有の言葉等】続き 3

## ⑤区分所有者と占有者の義務等

- ・ **共同の利益に反する行為**をしてはならない
- ・ **使用請求**～区分所有者は、その専有部分等を保存し、又は改良するために必要な範囲内で、他の区分所有者の専有部分又は共用部分の**使用を請求**できる
- ・ 建物の設置又は保存に関する規定  
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が生じたときは、その瑕疵は共用部分の設置又は保存にあるもの**推定**される

## 2. 特別決議事項一覧（強行規定～変えることができない規定）

| 項目                | 決議要件<br>(議決権及び区分所有者の) | その他                        |
|-------------------|-----------------------|----------------------------|
| 共用部分の重大変更         | 各3／4以上<br>(議決権は強行規定)  | 区分所有者の数のみ規約で過半数まで減ずることができる |
| 管理組合法人の設立・解散      | 各3／4以上(強行規定)          |                            |
| 規約の設定・変更・廃止       | 各3／4以上(強行規定)          | 利害関係者がいる場合にはその者の承諾が必要      |
| 使用禁止請求(義務違反者に対し)  | 各3／4以上(強行規定)          | 訴えをもってできる                  |
| 競売請求(義務違反者に対し)    | 各3／4以上(強行規定)          | 訴えをもってできる                  |
| 占有者に対する契約解除・引渡し請求 | 各3／4以上(強行規定)          | 訴えをもってできる                  |
| 大規模滅失             | 各3／4以上(強行規定)          | 建物の価格の1／2を超える部分が滅失         |
| 建替え               | 各4／5以上(強行規定)          | その後、反対者に対して対応必要            |