

権利関係⑩ 区分所有法

○×式確認問題 【解答・解説】

- × 敷地利用権が数人で有する所有権の場合、区分所有者は、規約に別段の定めがなくとも、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る。規約に分離処分を許す定めがあれば、分離処分は可能であるが、定めがなければ定めがなければ分離処分はできない
- × 集会において、管理者の選任を行う場合、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4分の3以上の多数で決する。
普通決議であり、各過半数で足りる
- × 建物の区分所有等に関する法律によれば、管理組合の構成員となることは、強行規定であるが、特定承継により、当該区分所有建物の区分所有者となった者の加入は任意である。特定承継人であっても、当該区分所有建物の区分所有者となった者は、強制加入である
- × 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。そして、集会の招集通知は、会日より少なくとも2週間前に、会議の目的たる事項を示し、各区分所有者に発しなければならない。但し、この期間は、規約で伸縮することができる。
2週間前ではなく、「1週間前までに」である
- × 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が、この定数は、規約によって増減できる。減ずることはできるが、増やすことはできない
- × 建物の管理に要する経費の負担については、規約で定めることができ、規約の設定は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議によってなされる。
規約の設定・変更・廃止は特別決議であるから、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せられる。なお、この定数は強行規定であり、変更することはできない

- ✕ 占有者は、建物又はその敷地若しくは付属施設の使用方法につき、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までは負わない。
占有者は、区分所有者が集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負う
- ✕ 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が、集会の議事録の保管場所についても掲示をしなければならない。
前半は正しいが、議事録の保管場所を掲示して知らせる規定はない
- ✕ 区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議は、区分所有者及び議決権の各5分の3以上の多数により行うことができる。
各5分の3以上ではなく、各5分の4以上である。特別決議の中でも特により多数の賛成がなければできない決議案が建替え決議である