

## 第69回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2015年8月30日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同) 常光、大山、小川、長谷川、白石、小幡、内多 以上7名

司会者 常光部会長

### 議 題

- ① マンション法(区分所有法)の読み込み  
第5条「規約による建物の敷地」
- ② その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)  
・マンション管理基本法令集(各自が準備)  
・参考資料(出典 WIKIPEDIA):「‘部会の第69回会合’の開催案内に記載  
地上権とは、土地賃借権との差異、地上権の目的

常光部会長の司会とテキスト読み上げで進行(二宮氏欠席のため 部会長が代行)

### 第5条[規約による建物の敷地]

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する庭、道路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

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在する土地以外の土地となった時も、同様とする。

用語:滅失、みなす

### [1]本条の趣旨

本法第2条第5項では「建物の敷地」とは「建物の所在する土地」および「本条第1項の規定によって敷地とされた土地」をいうと規定し、区分所有建物の敷地として「法定敷地」のほかに「規約敷地」の存在を認めるとした。その規約敷地についての規定である。

本条は1983年(昭和58年)改正法において、「専有部分と敷地利用権の一体性の制度」(第22条)を採用するに当たりどの範囲の土地に関する権利が専有部分と分離して処分することができないものであるかを明確にしておかなければ取引の安全を著しく害する恐れがあるという議論がなされたことを受けて定められたものである。

本法は「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定めた。本条では第1項で規約敷地の要件等を定め第2項で「みなし敷地」につい

て定める。

## [2]土地と建物の処分における 民法と区分所有法の違いについて

- 1、民法では：建物と敷地は それぞれについて所有権が成立するため 別々に処分できる。
- 2、区分所有法では：専有部分に対する区分所有権と その敷地に対する利用権（敷地利用権、**登記法上は敷地権となる**）を一体化し 両者を別々に処分することを原則的に禁じています。  
（第22条第1項本文）  
（即ち、専有部分を譲渡すれば それに伴って当然に敷地に対する敷地利用権も移転するという原則が採用されています）

## [3]敷地

- 1、法定敷地：区分所有建物が建っている1筆または数筆の土地（底地）の全体。（建物が物理的に所在する土地）
- 2、規約敷地：区分所有者が規約で建物の敷地と定めた土地。（第2条第5項、第5条第1項）  
具体的には、区分所有建物が建っていないため法定敷地とはならない土地についても ①建物および法定敷地と一体的に庭や通路などとして管理又は使用をする土地であって、②規約により敷地と定められた土地については、建物の敷地となります。これが規約敷地です。
- 3、みなし規約敷地（第5条第2項）：建物の一部の滅失や土地の一部の分割（分筆等）により、その敷地が法定敷地でなくなった場合でも 法律上当然に規約敷地とみなされ 専有部分との一体性が維持されます。これを「みなし規約敷地」という。

## [4]敷地利用権：第22条（分離処分の禁止） テキスト38Pに詳述あり 省略。

区分所有者は、専有部分を所有するために建物の敷地に関する権利—敷地利用権（第2条第6項）を有していなければなりません。

敷地利用権には ①土地所有権の共有の場合 ②借地権（地上権または土地賃借権）**等の準共有の場合** ③土地所有権または借地権の分有の場合、があります。

（記録 内多）