

第84回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2017年1月22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、小川、長谷川、内多、小幡、橋口、白石、井口

以上8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15条「共用部分の持分の処分」 担当 小川氏

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)

・『区分所有法第15条 共用部分の持分の処分』(小川氏が準備)

議事

区分所有法第15条「共有部分の持分の処分」について小川氏より以下の説明があった。

1) 第15条1項

①この項は専有部分と共用部分の不可分性を規定した条項。

・区分所有者が専有部分を売却すれば、当然共用部分の持分も買い主に移転する。専有部分に
抵当権が設定されれば、その効力は共有部分の持分にも及ぶ。

②区分所有関係の権利(詳細は末尾の添付資料参照)

区分所有関係	部分	権利
建物	専有部分	区分所有権
	共用部分	共用持分権
敷地		敷地利用権

③共同所有(広義の共有)の形態(詳細は末尾の添付資料参照)

	各自の持分	各自の持分の処理	各自の持分の分割請求	事例
総有	なし	認められない	認められない	入会権・権利能力 なき社団
合有	有り	所有目的により制限され る	団体存続中は認められない	
共有	有り	自由(他の共有者から独立 して処分できる)	自由(いつでも分割の請求 可)	

2) 第15条2項

- ①この項は法律、規約で定めれば第1項の例外を認めている。
- ・例外の第1は区分所有法第27条1項による管理所有。
 - ・例外の第2は規約の設定または変更(第14条4項)。
- ②上記の例外の第2について具体的なケースについて意見が交わされた。
- ②-1. 規約を変更して共用部分の一部を一部共用とした場合、共用部の持ち分の変更となるが、これは第1項でいう分離処分禁止には当たらない。
- ②-2. 第15条による分離処分禁止は昭和58年の改正で追加された条項である。これ以前からの継続性に対応する例外規定と考えられる。
- 例えば、以前にマンションの開発者が敷地内に駐車場を設け、区分所有者に販売し専有部となっている場合がある。この駐車場だけを居室の専有部分と切り離して他の区分所有者に売却できることとしている例外がある。
- なお、この改正の年に不動産登記法も改正され登記上、敷地権が建物と分離不可分を表示している。

3) その他

- ①多摩ニュータウンに見られる分有について。団地内にタウンハウスと中層フラットタイプの建物の混在する形態における、共用部分の持分及び管理方法の実際についての紹介や議論があった。分有はタウンハウス区分所有者などがその建物敷地を、それぞれ自らの土地として所有するもの。分離処分禁止の対象とはならず、登記簿にも土地所有者として登記可能だ。
- 問題は、個人所有の分有土地に対し管理組合の維持管理責任があるかないかである。実際には分有土地の扱が十分議論されておらず、規約・細則等にも盛り込まれないままになっているようだ。

②訂正事項

前回「共用部分の持分の割合」の検討において、事例に挙げた管理組合には「一部共用」は無いと説明したが、「一部共用」有りと訂正する。理由は、棟の戸数で均等に(一つの棟内の部屋は全て同一の床面積)持分を按分している「棟の共用部分」がある。この部分はそれぞれの棟のみの共用部であるので、この団地(管理組合)には一部共用が存在する。

以上
(記録 井口)

次回 平成29年2月19日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

区分所有法 第 15 条 共用部分の持分の処分

区分所有関係	部分	権利
建物	専有部分	区分所有権
	共用部分	共用持分権
敷地		敷地利用権

- 区分所有法における共用部分の定義: 同条第2条第4項
- 所有権: 法令の制限内に於いて自由に物の使用、収益および処分をする権利(民法206条) 物に対する全面的な支配権能をもつ。土地については、私法上および公法上様々な形でその利用が制限されている。
- 共有及び共有持分の法律的性質: 共有とは、1個の物を複数の人が共同で所有する形態の一つである。共有の法律的性質については、各共有者が一つずつの所有権を有し、各所有権は目的物が一個であるために互いに制限しあっている状態であるといえる。このように制限された所有権を共用持分権という。
- 共同所有には、総有・合有・共有の3形態がある。

	各自の持分	各自の持分の処理	各自の持分の分割請求	事例
総有	無し	認められない	認められない	入会権・権利能力なき社団
合有	有り	所有目的により制限される	団体存続中は認められない	
共有	有り	自由(他の共有者から独立して処分できる)	自由(いつでも分割の請求可)	

- 入会権: 村落など一定地域の住民(入会集団)が慣習上支配する山林原野等(入会地)において、各住民がその生活のため採草・伐木をするなどして使用収益できる権利(民法263条・294条)
- 権利能力なき社団の要件: ①団体としての組織を備え ②多数決の原則が行われ ③構成員の変更にかかわらず団体が存在し ④その組織に於いて、代表の方法、総会の運営、財産の管理等 団体としての主要な点が確立していること(最高裁 S39,10,15)
- 準共有: 数人が所有権以外の財産権を共同で有している状態(民法 264 条)。地上権・抵当権・賃借権など様々な財産権について認められ、別段の定めがない限り、共有の規定が準用されることになる。
- 敷地利用権: 区分所有法 第 22 条～第 24 条
- 土地: 不動産登記簿の編成上、人為的に区画して地盤を付した地面を1単位(1筆)とし、地表面のみならず、その支配に必要かつ十分な範囲で、空中や地下を包括させたもの(民法 207 条)。土地だけに成立する物件(地上権・永小作権・地役権・入会権)がみられるほか、土地に対する公法(都市計画法・建築基準法など)上の制限もみられる。
- 処分とは、売却や抵当権の設定のこと
- マンション法の解説: ページ 32 第 15 条 資料「専有部分と共用部分の不可分性」
前段: 不可分性の理由 中段以降: 条文内容等