

第90回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2017年8月27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、井口
以上6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22条「分離処分禁止」(担当 小幡氏)

- 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)
・補足資料「民法177条(不動産に関する物権の変動の対抗要件)」他(提供 小幡氏)
・マンション民泊「管理規約で禁止」ならダメ(提供 小幡氏)

議事に入る前に、改正民泊法について部会長より説明があった。

改正による問題の主な事項は①住宅を利用して宿泊サービス(民泊サービス)を行うものは都道府県知事に届出することで可能 ②直接家主がサービスを提供する場合の適正措置(衛生確保、騒音防止、苦情処理、宿泊者名簿等の管理)の義務付け。家主が直接サービスを行わない場合は住宅宿泊管理業者(国土交通大臣に登録)に委託することを義務付け ③住宅宿泊仲介業者(観光庁長官へ登録、住宅民泊事業者と宿泊者との契約締結の仲介者)制度が創設された。 ④年間提供日数は最大180日。

議 事

- 1) 区分所有法第22条

第3節敷地利用権の第22条1項~3項まで小幡氏が条文を読上げの後、以下の説明があった。

- (1) 第1項について

- ・敷地利用権は専有部分を持っている場合に一緒に持つ土地の権利で、この権利は専有部分と分離して処分できないことを規定している。この敷地利用権の形態は i) 土地所有権の共用、 ii) 借地権(地上権あるいは土地賃借権)の準共用*、 iii) 土地所有権又は借地権の分有がある。(テキストP38資料1関係)

*民法264条 所有権以外の物件の共有として準共有を規定している。

- ・この地域の公社・公団系団地には見られないが、定期借地権付きマンションが存在する。バブル期に土地の値段が高騰した際に、分譲価格を抑えるためにとられた方法で、借地権の存

続期間は50年以上とされ、更新延長は出来なくて更地にして戻す必要がある（最近25年単位で2回延長可能とする論議がある）。なお借地権には地上権及び賃借権があり、両者の違いを下表に示す。（部会長）

	地上権	賃借権
権利の性質	物権	債権
譲渡・転貸	土地の持ち主の承諾不要	土地の持ち主の承諾が必要
登記	できる	できない
抵当権の設定	可能	不可

(2) 第3項について

この項は分譲業者が1社でマンションを新築して売りに出す場合を想定している。この項の規定により、別の規約がない限り専有部分と敷地利用権を分離して処分できないことになっている。（テキストP41資料5関係）

(3) 第2項について

この項は敷地利用権の割合を規定する。割合は共用部分の持分と同じとしている。（テキストP41資料4関係）

(4) 上記二つの項の規定にかかわらず、最初に専有部分の全部を所有する者は公正証書による規約の設定により、処分一体化の原則および敷地利用権の割合を専有部分の面積割りの原則を変更することもできる。（テキストP41資料5関係）

(5) 第22条に関係する判例を調べたが係争は少ない。即ちこの条項は良く機能していることだと思う。

2) 部会長コメント

- ・敷地利用権とは、区分所有者が各々敷地および付属の土地（駐車場、プレイロード等）を利用する権利をいう。つまり、マンションや団地内の土地を利用する権利である。
- ・一方、区分所有者が複数存在する場合、敷地利用権は共有関係（所有権を持った敷地の共有）、準共有関係（借地権を持った敷地の共有）が生じる。
- ・共有関係にある敷地利用権には持分権が付いていて、その割合は専有部分の床面積割合とするのが一般的である。
- ・敷地利用権は専有部分と分離して処分ができないことを表示した部分をテキスト表紙見返し掲載の“区分所有建物の登記の例”に基づき説明があった。
該当部分を末尾の“区分所有建物の登記事項証明書”に太枠で表示した。

3) 部会長提起の問題

マンション購入のため金融機関からの借入金があり、それに対し抵当権が設定されていて、その区分所有建物の敷地権が賃借権である場合を想定する。その区分所有者が借入金を完済しないまま亡くなり、且つ承継者が居ない場合の問題として土地の賃借料に滞納があると以下のような問題がある。

- ・抵当権者の金融機関は抵当権の行使として競売に付すことになり、落札者に専有部分および敷

地権は移ることになるが、地主は賃借料の未納を理由に権利の移転を拒否するかもしれない。通常は話合いで解決するが、最悪、区分所有権売渡請求権を行使される場合がある。土地賃借料、管理費等の滞納情報は競売の際、公にされるので応札者は最悪滞納額を自己で弁済することも考慮して相応の応札額を定めなければ損失を被ることになる。

4) その他

4件の滞納処理についての紹介があった。1件は完全解決済み、2件は条件付きで一旦解決済み、残り1件は見通しが立たない状況。(小幡氏)

以上
(記録 井口)

次回 平成29年9月23日(土) 14:00～16:00
場所 ブリリア多摩センター 集会室

離れて、次のページがあります

区分所有建物の登記の例

■区分所有建物の登記事項証明書

昭和区滝山町二丁目407-2-205 区分建物全部事項証明書

専有部分の棟号	407-2-101～407-2-112 407-2-201～407-2-212 407-2-301～407-2-312			
【表題部】	(一棟の建物の表示)		調整	余白
【所在】	昭和区滝山町二丁目407番地2		余白	
【建物の番号】	滝山マンション		余白	
【(1)構造】	【(2)床面積】	m ²	【原因及びその日付】	【登記の日付】
鉄筋コンクリート造	1階	625 32	余白	平成10年 6月7日
陸屋根3階建	2階	678 25		
	3階	678 25		
【表題部】	(敷地権の目的たる土地の表示)			
【(1)地の番号】	【(2)所在及び地番】	【(3)地目】	【(4)地積】	m ² 【登記の日付】
1	昭和区滝山町二丁目407番2	宅地	837 27	平成10年6月7日
【表題部】	(専有部分の建物の表示)			
【家の番号】	昭和区滝山町二丁目407番2の205		余白	
【建物の番号】	205		余白	
【(1)種類】	【(2)構造】	【(3)床面積】	m ² 【原因及びその日付】	【登記の日付】
1	鉄筋コンクリート造1階建	2階部分 52 45	平成10年6月7日新築	平成10年6月7日
【表題部】	(敷地権の表示)			
【(1)地の番号】	【(2)敷地権の種類】	【(3)敷地権の割合】	【原因及びその日付】	【登記の日付】
1	所有権	1万分の392	平成10年6月7日敷地権	平成10年6月7日
【所有者】	名古屋市昭和区滝山町二丁目407番2-205号 甲野次郎			
【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権保存	平成10年6月15日 第13674号	平成10年6月15日 売買	所有者 名古屋市昭和区滝山町二丁目407番2-205号 甲野次郎
【乙区】 (所有権以外の権利に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	抵当権設定	平成10年6月15日 第13675号	平成10年6月15日 金銭消費貸借同日 設定	債権額 金2,200万円 利息 年3.5% 損害金 年12.5% 債務者 名古屋市昭和区滝山町二丁目407番2-205号 甲野次郎 抵当権者 名古屋市東区城中三丁目3番2号 株式会社 名東銀行

これは請求に係る専有部分の登記簿に記載されている事項の全部を証明した書面である。

平成 年 月 日
名古屋法務局 登記官

法律 太郎 印

■区分所有建物の敷地の登記事項証明書

昭和区滝山町二丁目407-2 全部事項証明書 (土地)

【表題部】	(土地の表示)		調整	余白
【所在】	昭和区滝山町二丁目		余白	
【(1)地番】	【(1)地目】	【(3)地積】	m ² 【原因及びその日付】	【登記の日付】
407番2	宅地	837 27	407番から分筆	平成10年3月8日
【甲区】 (所有権に関する事項)				
【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
1	所有権 敷地権	余白	余白	建物の表示 名古屋市昭和区滝山町二丁目407番2 一棟の建物番号 滝山マンション 平成10年6月7日登記 順位3番の登記を移記

これは登記簿に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記簿の乙区に記載されている事項はない。

平成 年 月 日
名古屋法務局 登記官

法律 太郎 印