08281P-00

らくらくわかる！

マンション管理士 速習テキスト

2019年度版

すーっと読めて知識がサクサク頭に入る！

難関資格も最速で突破!! 豊富な図表で理解度UP★

合格レベルの知識量とバツグンの読みやすさ!!

独学をサポート★ TAC『情報会員』 法改正フォローも万全！

売上シェアNo.1 マン管・管業受験対策書籍 大手書店調べ ※

"ダブル受験"にチャレンジされる方へ★

『らくらく』読者様に限定！「管理業務主任者試験対応 追加情報」をWebダウンロードサービス!!

→詳細は本書にて

平柳将人
TACマンション管理士講座講師

TAC出版 TAC PUBLISHING Group

はじめに

本書は，合格率７％～９％台の**難関**である**マンション管理士試験**を突破するために必要な知識を，効率よくスピーディーに学習するためにつくられたテキストです。

難易度の高さに加え，事例分析力や応用力が問われる本試験に合格するためには，ただやみくもに細かいことを覚えようとするのではなく，**基本知識を正確に押さえ**，それをきちんと**理解して使いこなせるようになる**ことが必要不可欠です。

本書を執筆するにあたっては，その点を特に意識して記述し，さらに，自身の講義経験やブログを通して蓄積してきた〝**理解のためのヒント**〟を随所に盛り込んで，受験生の皆さんが**本書で得た知識を，本試験においてはもちろんのこと，合格後の実務においても活かせるようになる**ことを目指しました。また，**直近の平成 30 年度**のマンション管理士本試験で**出題された主要なポイント**や**各種法改正**についても，しっかりフォローしています。

本書を手にされた皆さんが，１人でも多く**合格の栄冠**を勝ち取られ，マンション管理士としてご活躍されることを願ってやみません。

本書が，そのための一助となりましたら幸いです。

2019 年 1 月

TAC マンション管理士講座講師　平柳　将人

“W(ダブル)受験”をされる読者様へ

本書をご利用のうえで，**マンション管理士**試験と**管理業務主任者**試験を“**ダブル受験**”される読者様への限定サービスとして，『管理業務主任者試験対応　追加情報』を **Web ダウンロード**していただけます。詳しくは，P.xii をご参照ください!!

本書の利用法

本書は，**マンション管理士試験**の広範な出題範囲を絞り込んで**しっかり整理**し，重要項目を**コンパクト**にまとめました。以下は，本書の効果的な利用ガイダンスです。

この章の全体像がわかる！
“**ミニミニ導入講義**”

S⁺～B，
4段階の『頻出度』表示！
この章の**過去10年間**の出題回数のめやすを，アイコンで示しました（なお，「**B**」は，出題頻度が低くても，本書全体の理解に欠かせない項目です）。

- **S⁺**＝8回以上
- **S**＝6～7回
- **A**＝4～5回
- **B**＝0～3回

第 1 章

頻出度 S⁺

用語の定義と専有部分・共用部分等

ココが出る！
本試験のポイント

- **用語**の定義
- **専有**部分
- **共用**部分

区分所有法とは，マンションやビルのように，一棟の建物の中で構造上分かれている数個の部屋（101号室等）を，「**区分**」して「**所有**」する際の，各自の権利や建物全体の管理，管理組合の運営方法等を定めた「**法**」律です。

1 用語の定義

H21･22･24･25

この項目の過去10年間における『**出題年度**』

①「区分所有権」（2条1項）

一棟の建物に**構造上区分**された数個の部分で，**独立して住居・店舗・事務所・倉庫その他建物としての用途に供することができる部分**（規約共用部分（規約によって共用部分とされたもの）**を除く**）を所有するための権利のことです。

101号室や203号室等，区画された各部屋についての所有権のことです。

難解な法律も「です・ます」調のわかりやすい言葉で**しっかり解説！**

共用部分には，①専有部分以外の建物の部分，②専有部分に属しない建物の附属物，③規約により共用部分とされた附属の建物，の3つ…定共用部分，③を**規約**共用部分…て，①から，専有部分以外のマン…分はすべて共用部分であり，それ…ことになります。

理解のヒントや
“**＋α**”の知識を
やさしく記述！

- 敷地利用権は，「**自己の専有部分を所有するため**の権利ですので，共用部分を所有するための権…は含まれません。
- 不動産登記法上，**登記**された敷地利用権を「**敷**…**権**」といい，所有権，地上権，賃借権は登記が…きるため，敷地権になり得ます。しかし，**使用**…**権**は，不動産登記法上，登記ができる権利に含…れておらず，**敷地権とはなり得ません**。

発展的知識で習熟度を底上げする
『**レベルUP！**』

レベルUP!!

- **数人が専有部分すべてを共有**する前…建物を**建築**した場合，「全員で専有…所有」しているため，公正証書によ…できます。
- 他方，数人が**最初から各自の区分所**…**決めて**共同で区分所有建物を**建築**…「全部を所有する者」がいないため，…よる規約設定はできません。

『用語』　難解な法律等の用語をカンタンに解説！

用語
地上権：他人の土地において工作物（建物等）または竹木を所有するため，その土地を使用する権利
賃借権：他人の物を賃料を払って借りる権利
使用借権：他人の物を無償で（ただで）借りる権利

⑦　「敷地利用権」（2条6項）
　自己の専有部分を所有するために，建物の敷地を利用する権利のことです。具体的には，所有権，地上権，賃借権，使用借権等が，これにあたります。

- 敷地利用権は，「自己の専有部分を所有するため」の権利ですので，共用部分を所有するための権利は含まれません。
- 不動産登記法上，登記された敷地利用権を「敷地権」といい，所有権，地上権，賃借権は登記ができるため，敷地権になり得ます。しかし，使用借権は，不動産登記法上，登記ができる権利に含まれておらず，敷地権とはなり得ません。

となることから，管理組合法人には，管理者に関する規定（区分所有法25条～29条）は適用されません。
　これに伴い，管理組合法人の成立と同時に，管理者の権限は当然に消滅し，管理者による共用部分の管理所有も消滅します。

+1点!　なお，「管理組合法人による管理所有」という制度はありません。

4　財産目録・区分所有者名簿（48条の2）

　管理組合法人は，設立の時及び毎年1月～3月の間に財産目録

ただし，特に事業年度を設けるものは，

『+1点!』　過去に出題された論点を中心とする“あと1点欲しい!”に役立つ知識です。余裕があるときにトライ！

POINT整理　共用部分の保存・管理・変更

保存行為		各共有者が単独ですることができる	規約で別段の定めができる
管理行為		集会の決議（普通決議）で決する	
変更行為	軽微変更		
	重大変更	区分所有者及び議決権の各$\frac{3}{4}$以上の多数による集会の決議（特別決議）で決する	区分所有者の定数に限り，規約でその過半数まで減ずることができる

横断的知識をギュギュッと凝縮！『POINT整理』

コレが重要!!　確認問題

❶　定期借地権設定契約に基づき建てられたマンションの101号室を売却する場合，当該土地の所有者Aの承諾があれば，101号室とそれに係る借地権の準共有持分とを分離して譲渡することができる。ただし，規約に別段の定めはなく，Aと101号室の所有者Bとの間の定期借地権設定契約には，特約はないものとする。過 H16

❷　区分所有者が専有部分又は敷地利用権のどちらか一方にのみ質権を設定することは，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に該当しない。ただし，規約に別段の定めはないものとし，敷地利用権は所有権の共有持分であるものとする。過 H22

❸　敷地利用権が数人で有する所有権である場合において，区分所有者が死亡したときの専有部分及び当該専有部分に係る敷地利用権は，相続人も特別縁故者もいないときは，国に帰属する。ただし，受遺者はいないものとし，また，規約に別段の定めはないものとする。過 H19

答　❶×：専有部分とその専有部分に係る敷地利用権は，規約に別段の定めがある場合を除き，分離して処分することができない。　❷×：質権の設定も分離処分に該当する。　❸○

理解度チェックのために必ず押さえたい“要注意”の過去問，『重要確認問題』

目　次 ～Contents～

本書の利用法　iv
マンション管理士本試験　受験ガイダンス　viii
さくいん　664

「頻出度」：S⁺＝過去10年間で8回以上の出題，S＝6～7回，A＝4～5回，B＝0～3回

第1編 区分所有法

第1章　用語の定義と専有部分・共用部分等　S⁺ …… 2
第2章　敷地利用権　S …… 18
第3章　区分所有者の権利・義務等　S⁺ …… 26
第4章　管理者　S⁺ …… 32
第5章　規約　S⁺ …… 38
第6章　集会　S⁺ …… 44
第7章　管理組合法人　S⁺ …… 58
第8章　義務違反者に対する措置　S⁺ …… 70
第9章　復旧・建替え　A …… 78
第10章　団地　S⁺ …… 89
第11章　罰則　B …… 100
第12章　区分所有法関連の重要判例　S …… 102

第2編 マンション標準管理規約

第1章　標準管理規約の概要と専有部分・共用部分・敷地　B …… 120
第2章　用法　S⁺ …… 126
第3章　管理　S⁺ …… 138
第4章　管理組合　S⁺ …… 148
第5章　総会　S⁺ …… 160
第6章　理事会　S⁺ …… 176
第7章　会計　S⁺ …… 184
第8章　雑則　S …… 192
第9章　標準管理規約（団地型）　S …… 196
第10章　標準管理規約（複合用途型）　S …… 202

第3編 民　法

第1章　制限行為能力者　B …… 208
第2章　意思表示　B …… 212
第3章　代理　B …… 220
第4章　時効　S …… 228
第5章　物権変動　B …… 236
第6章　共有と相隣関係　A …… 240
第7章　各種の契約　S⁺ …… 246
第8章　債務不履行と契約の解除　S …… 270
第9章　債権譲渡と債務引受　B …… 276
第10章　債権の担保　S …… 280
第11章　債権の消滅　A …… 294
第12章　不法行為　S⁺ …… 300
第13章　相続　S⁺ …… 308

第4編 その他法令

第１章 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（建替え等円滑化法） S+ …… 320
第２章 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災マンション法） A …… 336
第３章 宅地建物取引業法（宅建業法） B …… 342
第４章 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法） S …… 348
第５章 不動産登記法 S+ …… 354

第5編 マンションの実務・会計

第１章 管理費等滞納者に対する訴訟等 B …… 368
第２章 会計 S+ …… 376
第３章 税務 B …… 398
第４章 標準管理委託契約書の概要と管理事務 B …… 402
第５章 管理事務に要する費用の負担等（標準管理委託契約書） B …… 412
第６章 管理業者の業務等（標準管理委託契約書） A …… 416
第７章 管理委託契約の解除等（標準管理委託契約書） B …… 424

第6編 建築・設備・維持保全

第１章 マンションの建築構造 S+ …… 428
第２章 建築環境 S …… 442
第３章 建築材料 A …… 452
第４章 給水設備・給湯設備・ガス設備 S+ …… 460
第５章 排水・通気・浄化槽・換気設備 S+ …… 478
第６章 消防法・消防用設備 S+ …… 492
第７章 電気設備・避雷設備 S …… 508
第８章 エレベーター設備 B …… 516
第９章 マンションの劣化と調査・診断 S+ …… 519
第10章 長期修繕計画 S+ …… 533
第11章 大規模修繕・防犯に係る設計 S+ …… 541

第7編 建築関連法規

第１章 都市計画法 S+ …… 548
第２章 建築基準法上の制度 S …… 560
第３章 単体規定（建築基準法） S+ …… 572
第４章 集団規定（建築基準法） A …… 586
第５章 バリアフリー法（高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律） B …… 594
第６章 耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律） B …… 598
第７章 省エネ法・建築物省エネ法 B …… 602
第８章 警備業法 B …… 604

第8編 マンション管理適正化法等
＊5問免除科目

第１章 用語の定義 S+ …… 608
第２章 マンション管理士 S+ …… 612
第３章 マンション管理業 S …… 618
第４章 管理業務主任者 S …… 624
第５章 マンション管理業者に対する規制 S+ …… 631
第６章 マンション管理の適正化を図るその他の制度 A …… 650
第７章 罰則 S+ …… 654
第８章 マンション管理適正化指針 A …… 656

マンション管理士本試験　受験ガイダンス

1　マンション管理士本試験の概要

マンション管理士本試験の概要は，次のとおりです。なお，以下の情報は，例年及び昨年の 2018 年度（平成 30 年度）のものです。2019 年度の試験概要は，必ず**最新の情報を確認**してください。

試験日程の発表	例年６月上旬頃，国土交通大臣から官報に公示されます。また，（公財）マンション管理センターのホームページにも掲載されます。
受験資格	年齢，性別，学歴，国籍等一切を問いません。誰でも受験できます。
試験の概要	●マークシート方式による 50 問４肢択一形式の試験です。 ●試験地は，札幌市，仙台市，東京都，名古屋市，大阪市，広島市，福岡市，那覇市並びにこれらの周辺地域です。
受験案内書・申込書の入手	受験案内書・申込書の配布は，例年，８月上旬から行われます。 （※平成 30 年度は８月１日～） 受験案内書・申込書は，下記で入手できます。 ●（公財）マンション管理センター本部（東京）・大阪支部 ●都道府県及び政令指定都市のマンション管理行政担当課窓口 ●一部の書店 なお，郵送による入手，及び（公財）マンション管理センターホームページからのダウンロードによる入手もできます。
申込期間	９月上旬～ 10 月上旬 （※平成 30 年度は９月３日～ 10 月２日，当日消印有効）
受験手数料	9,400 円（例年）
試験期日及び時間	例年，11 月の最終日曜日の午後１時～午後３時（２時間） ※「５問免除者」は，午後１時 10 分～午後３時（１時間 50 分）
合格発表	例年，１月中旬に合格者の氏名・受験番号が官報で公告されます。また，（公財）マンション管理センターから各受験者へ合否通知書が送付されるほか，同センターのホームページにおいて合格者の受験番号が掲載されます。
試験実施機関	**（公財）マンション管理センター** 〒 101-0003　東京都千代田区一ツ橋 2-5-5 岩崎書店一ツ橋ビル７階 ［TEL］03-3222-1611（試験案内専用電話） ［HP］http://www.mankan.or.jp

2　マンション管理士本試験の平成 21 ～ 30 年度の受験状況

平成 21 ～ 30 年度のマンション管理士試験の受験状況は，次のように推移しています。

	受験者数	合格者数	合格率	合格点
平成 21 年度	19,120 人	1,444 人	7.6%	34 点
平成 22 年度	17,704 人	1,524 人	8.6%	37 点
平成 23 年度	17,088 人	1,587 人	9.3%	36 点
平成 24 年度	16,404 人	1,498 人	9.1%	34 点
平成 25 年度	15,383 人	1,265 人	8.2%	38 点
平成 26 年度	14,973 人	1,260 人	8.4%	36 点
平成 27 年度	14,092 人	1,158 人	8.2%	38 点
平成 28 年度	13,737 人	1,101 人	8.0%	35 点
平成 29 年度	13,037 人	1,168 人	9.0%	36 点
平成 30 年度	12,389 人	――	――	――

3　マンション管理士本試験の試験範囲

マンション管理士試験で出題される法令等及び範囲は，次のとおりです。

マンションの管理に関する法令及び実務に関すること	●区分所有法　●被災マンション法 ●建替え等円滑化法 ●民法（取引や契約等，マンション管理に関するもの） ●不動産登記法　●マンション標準管理規約 ●マンション標準管理委託契約書 ●マンションの管理に関するその他の法律（建築基準法，都市計画法，消防法，住宅の品質確保の促進等に関する法律等）　等
管理組合の運営の円滑化に関すること	●管理組合の組織と運営（集会の運営等） ●管理組合の業務と役割（役員，理事会の役割等） ●管理組合の苦情対応と対策　●管理組合の訴訟と判例 ●管理組合の会計　等
マンションの建物・附属施設の構造・設備に関すること	●マンションの構造・設備　●長期修繕計画 ●建物・設備の診断　●大規模修繕　等
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること＊	●マンション管理適正化法 ●マンション管理適正化指針　等

＊：この分野は，願書提出時に，過去に管理業務主任者試験に合格している旨の申請によって「**5問免除**」とされ，「**5点満点の得点**」と扱われます。

４　各出題分野における学習の指針

直近の平成 30 年度本試験（全 50 問）における出題分野と出題数は，次のとおりです。

法令関連（計 32 問）	区分所有法	**10 問**
	民法・借地借家法	６問
	不動産登記法	１問
	建替え等円滑化法	１問
	被災マンション法	１問
	マンション標準管理規約	**８問**
	マンション管理適正化法	５問
管理実務・会計関連（計３問）	マンション標準管理委託契約書	１問
	管理組合の会計・税務	２問
建築・設備関連（計 15 問）	都市計画法	１問
	建築基準法	１問
	水道法	１問
	消防法	１問
	建築・設備・維持保全	**11 問**

合格点に到達するには，まずは出題数の多い分野（表中の「　　」部分）を攻略して，点数を積み上げていくことが重要です。圧倒的に出題数が多いのは「**法令関連**」であり，中でも「**区分所有法**」（**10 問**）・「**マンション標準管理規約**」（**8 問**）が突出しています。何をおいても，この２つを得意分野として，他の受験生に差をつけられるくらいのレベルになることが，最重要課題といえるでしょう。

次に，建築・設備関連の「**建築・設備・維持保全**」も，出題数が多い分野（**11 問**）ですが，ここでは，通常の学習で対処不可能なほど高難易度の問題が出題されることもあり，必ずしも学習時間と得点が比例する分野とはいえません。きちんと得点を稼ぐには，まずは**過去の本試験問題で問われた部分**を確実に押さえ，余裕があればはじめて，その**周辺に学習範囲を広げていく**，という順序で学習をするとよいでしょう。

いずれにしても，試験制度創設から 18 年が経過した今，蓄積された過去の本試験問題の重要度が高いことは間違いありません。本テキストでの各編の学習を終えるごとに，関連する過去問でご自分の理解の度合いを確認し，習得した知識を応用できているという実感をつかむことができるまで，それを繰り返すような学習をおすすめします。

第1編

区分所有法

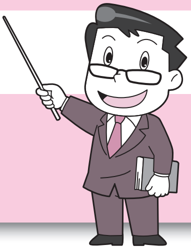
区分所有法は，マンションの管理や運営に関する**基本的なルールを定めた法律**です。本試験では，**民法や標準管理規約との複合問題**を含めて例年 **10 問**以上も出題される最も重要な法律であり，この法律の攻略が**合否を左右する**と言っても過言ではありません。

事例をベースにした問題も数多く出題されますので，適用される場面や登場人物・団体を具体的にイメージしながら，各規定の**要件と効果，原則と例外**といった基本事項を正確に押さえていきましょう。

第1章

頻出度 S+

用語の定義と専有部分・共用部分等



ココが出る！本試験のポイント

- 用語の定義
- 専有部分
- 共用部分

区分所有法とは，マンションやビルのように，一棟の建物の中で構造上分かれている数個の部屋（101 号室等）を，「区分」して「所有」する際の，各自の権利や建物全体の管理，管理組合の運営方法等を定めた「法」律です。

1 用語の定義

H21・22・24・25・27・30

> 101 号室や 203 号室等，区画された各部屋についての所有権のことです。

① **「区分所有権」（２条１項）**

一棟の建物に**構造上区分**された**数個の部分**で，**独立して住居・店舗・事務所・倉庫その他建物としての用途に供することができる部分**（**規約共用部分**（規約によって共用部分とされたもの）**を除く**）**を所有するための権利**のことです。

② **「区分所有者」（２条２項）**

「区分所有権を持つ者」＝「**各部屋の持ち主**」のことです。

> 「**事実上支配**する者」という定義から，法的な権原の有無は問われないため，占有者には**不法占拠者も含まれます。**

③ **「占有者」（６条３項）**

区分所有者**以外**の者で，専有部分を自分のために**事実上支配**する者のこと，要するに，部屋の**賃借人等**のことです。

④ **「専有部分」（２条３項）**

区分所有権の目的である建物で，「専(もっぱ)」ら所「有」する「部分」，つまり，**他者を排除して独占的に所有**できる，各自の部屋のことです。

> 具体的には，廊下，外壁，階段，エレベーター，集会室，別棟の集会所等が該当します。
> ➡ P．８参照

⑤ **「共用部分」（２条４項）**

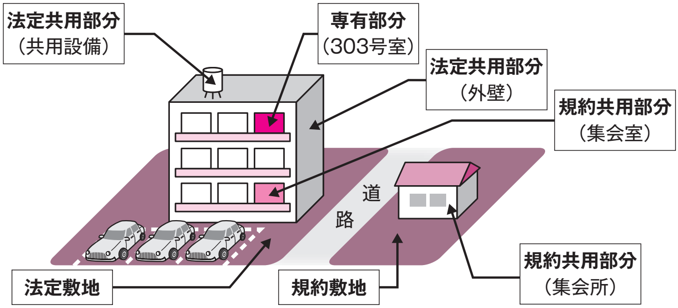
専有部分**以外**の**建物の部分**，専有部分に**属(ぞく)しない**建物の**附属物**及び**規約により共用部分**とされた**附属の建物**のことです。

共用部分には，①専有部分**以外**の**建物の部分**，②専有部分に**属しない建物の附属物**，③**規約**により**共用部分**とされた**附属の建物**，の３つがあります。そして，①の表現から，マンションでは，**専有部分以外の建物の部分**は**すべて共用部分**であり，それ以外の部分は「ない」ことになります。

⑥　**「建物の敷地」**（２条５項）

建物が所在する土地（**法定敷地**）と，規約で建物の敷地とされた土地（**規約敷地**）の２つのことで，区分所有建物が所在する土地自体や，附属する駐車場等のことです。

詳しくは，本編「**第２章**」で学習します。



⑦　**「敷地利用権」**（２条６項）

自己の**専有部分を所有するため**に，建物の**敷地を利用する権利**のことです。具体的には，**所有権**，**地上権**，**賃借権**，**使用借権**等が，これにあたります。

用語

地上権：他人の土地において工作物（建物等）または竹木を所有するため，その土地を使用する権利

賃借権：他人の物を賃料を払って借りる権利

使用借権：他人の物を無償で（ただで）借りる権利

- 敷地利用権は，「**自己の『専有部分』を所有するため**」の権利ですので，共用部分を所有するための権利は含まれません。
- 不動産登記法上，**登記**された敷地利用権を「**敷地権**」といい，所有権，地上権，賃借権は登記ができるため，敷地権になり得ます。しかし，**使用借権**は，不動産登記法上，登記ができる権利に含まれておらず，**敷地権とはなり得ません。**

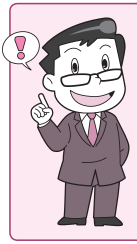
1　用語の定義と専有部分・共用部分等

2　区分所有権の成立

ある建物に**区分所有権が発生**するには，次の**２つの要件**を満たすことが必要です。

> ①　**構造上・利用上独立した数個の部分のある，一棟の建物が存在すること**
>
> ②　**その建物を区分所有する旨の，所有者の意思の表示があること**

①は，建物の中に，**区分所有し得る**101号室等の**区画された部屋が存在**していることです。また，②は，区分所有することを前提とした意思の表示で，例えば，チラシによくある「このマンションの１室の販売価格は○○万円です！」という**分譲広告**や，**区分所有建物である旨の登記**をすること，さらには，**売却**（**分譲**）や，**規約の設定**をすること等です。



区分所有権の成立の時期は，①の物理的要素と②の意思的要素の**双方が満たされた時点**です。例えば，建物完成後に区分所有建物としての登記がされた場合，①②双方が満たされた**「区分所有建物の登記」の時点**から，区分所有権が成立し，分譲広告後に建物が完成した場合には，①②双方が満たされた**「建物完成の時点」**から，区分所有権が成立します。

3　区分所有者の団体（３条）

H21･27･29

1　区分所有者の団体（３条の団体）と構成員

+1点! 集会の開催・規約の設定・管理者の設置は**あくまで任意**であり，**義務付けられているわけではありません。**

区分所有者は，**全員**で，**建物・敷地・附属施設の管理を行う団体**（「**管理組合**」）を構成し，区分所有法の規定により**集会**を開き，**規約**を定め，**管理者**を置くことが**できます**。

区分所有者は，**当然に管理組合の構成員**になります。これに対し，**区分所有者以外の者**は，管理組合の**構成員ではないもの**の，**専有部分の占有者**（賃借人等）については，その**使用方法**について，**集会の決議及び規約に拘束**されます。

- 分譲業者が建物全部を所有している場合のように，**区分所有者が１人だけ**の段階では，**管理組合はまだ成立していません**。その後，**分譲**により**区分所有者が２人以上になった時点**で初めて，「区分所有者の団体」＝「**管理組合**」**が成立**します。
- いったん管理組合が成立した**後**は，一括買い上げ等により区分所有者が**また１人**（単独）になったとしても，管理組合は，**当然には消滅しません**。再度分譲すれば区分所有者はまた複数になるので，一度成立した管理組合をわざわざ消滅させる必要がないからです。

2　管理組合の性質

管理組合には，構成員である個々の区分所有者同士の結びつきの程度により，「**権利能力なき社団**」に**該当するものと該当しないもの**の２種類があります。

具体的には，区分所有法の定める**集会・規約・管理者等に関する規定に従って運営**されている管理組合は，個々の構成員の人格が**団体に埋没**しているといえ，「**権利能力なき社団**」に**該当します**。

他方，**管理者が定められておらず**，**規約も作られていない**管理組合は，個々の構成員の人格が**団体に埋没していない**（**個性が強い**）といえるため，「**権利能力なき社団**」には**該当しません**。

「**権利能力**」とは，法律上，**権利や義務の主体となることのできる能力**のことです。権利能力を有するのは，「**自然人**（生身の人間）」と「**法人**」に限られます。そこで，団体としての性質を有する人の集まり（＝「**社団**」）でありながらも，**法人ではない一定の団体**を，「**権利能力なき社団**」といいます。
判例上，権利能力なき社団に該当するためには，次の４要件が必要です。

① **団体としての組織**を備えていること
② **多数決の原則**が行われていること
③ **構成員の変更**に影響されず，**団体そのものが存続**すること
④ その組織によって**代表の方法，総会の運営，財産の管理その他団体としての主要な点が確定**しているものであること

3　一部共用部分の団体

一部の専有部分にのみ通じている廊下・階段室・エレベーター室等，**構造上一部の区分所有者のみの共用に供されることが明らかな共用部分**を「**一部共用部分**」といいます。

この一部共用部分をそれらの区分所有者が管理する場合，共用するそれらの区分所有者は，全員で，一部共用部分を管理するための団体（＝「**一部管理組合**」）を構成します。

+1点! **一部管理組合**においても，**集会**を開き，**規約**を定め，**管理者**を置くことが**できます**。

レベルUP!!

後述する**一部共用部分の管理の区分**（➡ P.12）に従い，**一部の区分所有者だけで管理することとなる一部共用部分**が「**ある**」ときは，**一部管理組合が当然に構成**されます。他方，一部の区分所有者だけで管理することとなる一部共用部分が「**ない**」場合には，一部管理組合は**構成されません**。

4　専有部分（1条，2条3項）

H22･24･26

専有部分とは，区分所有権の目的となる建物の部分で，①**構造上の独立性**と②**利用上の独立性**の**両方の要素を満たした部分**（101号室等）をいいます。「独立性」が要求されるのは，専有部分が自由に使用・収益・処分できる区分所有権の対象であり，他の部分と明確に区別されるべきだからです。

専有部分が共有されている場合の**各共有者の持分**に関して，**区分所有法に規定はありません**。そこで，**民法の共有**の規定により，「各共有者の持分は**原則**として**平等と推定**」されています。
➡ P.21 参照

1　構造上の独立性

壁，床，天井等によって，**他の部分と構造の上で区画**されていることです。

! 本編**第12章**（「**重要判例**」）**1**で詳細に解説しています。

構造上の独立性は，**必ずしも壁等で四方八方が区画されていなくても構いません**。例えば，巻き上げ式シャッターはあるものの営業時間中は開放されていて遮断されていない店舗や，前面がシャッターでのみ仕切られている区画された駐車場でも，「構造上の独立性」は認められます。

2　利用上の独立性

独立して住居，店舗，事務所，倉庫等の用途に供することができることで，原則として次の①～③の要素が**すべて必要**です。

①　**独立した出入口の存在**	他の専有部分を通らずに直接外部（共用の廊下を含む）に通じていること
②　**内部設備の具備**	その部分の内部に，使用する目的に沿った設備があること
③　**共用設備の不存在**	その部分の内部に，他の区分所有者等が利用する**共用設備がないこと**

共用部分を経由して外部に通じていても構いません。

構造上の独立性のある車庫部分に，**共用の設備**である排気管やマンホールがある場合に，上の表中③の「**共用設備の不存在**」が満たされるか否かが問題となります。
判例では，一部に共用の設備があっても，**専有部分として排他的に利用する障害にならなければ**，**利用上の独立性**が認められ，専有部分となり得るとされています。

本編第12章（「重要判例」）1～3で詳細に解説しています。

3　専有部分の用途

専有部分は，**原則として自由に**，**使用**（居住等）・**収益**（賃貸等）・**処分（売却・抵当権等の担保権の設定）**することができます。しかし，専有部分の**用法や用途**は，例えば，住居以外の用途での使用を禁止する等，**規約や集会決議で制限できます**。

➡ P.38～参照

5 共用部分

H21・22・23・24・25・26・27・30

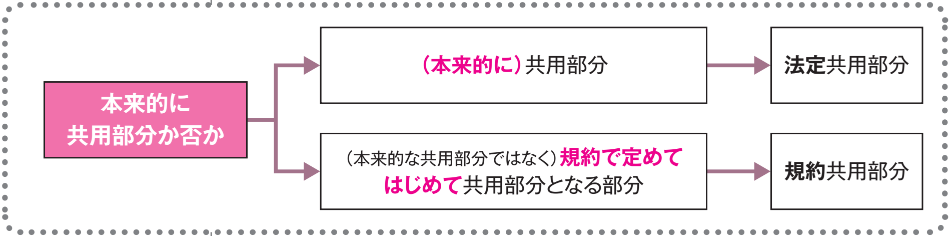
「共同して使用」といっても，必ずしも**実際に共同使用されている必要はなく**，共同使用ができる状態にあれば構いません。

1　共用部分の種類（4条，2条4項）

　共用部分とは，廊下・階段・エレベーター等，区分所有者等が**共同して使用する部分**のことで，「**法定**共用部分と**規約**共用部分」「**全体**共用部分と**一部**共用部分」という2つの視点から分類されます。

（1）法定共用部分と規約共用部分

　この分類は，**廊下や階段やエレベーター**等，**本来的に共用部分**であるもの（**法定共用部分**）と，マンションの1階等にある**集会室**や，敷地内にある**別棟の集会所**等，本来的には共用部分ではないけれども，**規約によって共用部分**となるもの（**規約共用部分**）という区別です。



例えば「**集会室**」は，**本来的**には構造上・利用上の独立性を備えた「部屋（**専有部分**）」ですが，特定の区分所有者ではなくマンションの住人たちがみんなで利用する部分です。そのため，マンションでの**ルール（規約）を定めることによって初めて**，**共用部分**に変わるため，法定共用部分ではなく「**規約共用部分**」となります。

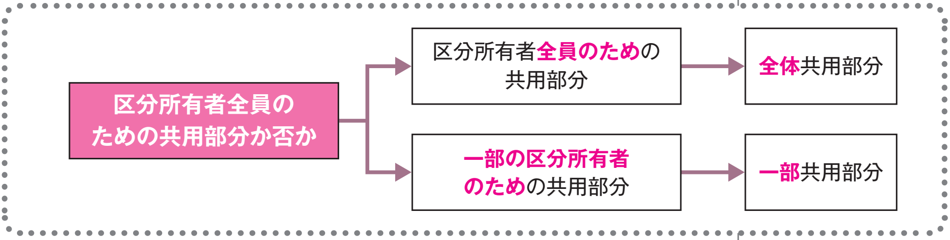
法定共用部分は，一見して共用部分であることが明らかなため，その旨の**登記はできません**。しかし，**規約共用部分**は，外見上共用部分であることがわからないため，**第三者に**規約共用部分である旨を**対抗**（**主張**）するには，**登記が必要**です。

> **用語** 登記：土地や建物といった不動産ごとに記録（登記記録）を設け，所在・面積・所有者・担保の有無（抵当権）等の権利関係を公開して，円滑な取引とその安全を保障するためのもの

法定共用部分	登記は**できない**
規約共用部分	第三者に対抗するには登記が**必要**

（２）全体共用部分と一部共用部分

この分類は，「**構造上**，誰が使用することを想定しての部分なのか」という区別によるものです。



全体共用部分	●「**構造上**，区分所有者**全体**で」共用することが予定されている部分 ●通常の廊下・階段・エレベーター等が該当する
一部共用部分	●「**構造上**における，**一部の区分所有者のための**」共用部分 ●下駄ばきマンション（１階に店舗が，２階以上に住居等があるマンション）における，居住者専用のエントランスや店舗専用のトイレ等が該当する

2　共用部分の共有関係（11条）

（１）原則

全体共用部分は，区分所有者**全員の共有**に属します。また，**一部共用部分**は，共同で使用している**一部の区分所有者の共有**に属します。

> 「みんなで**使う**（共用部分）」ことと「それが**誰のものか**（所有権の帰属）」は**別**ですので，区分所有法は，その点を明確にしています。

（２）例外（**管理所有**）

「（１）原則」については，**規約で別段の定め**をすることができます。これはいわゆる「**管理所有**」を認めるもので，具体的に

> **用語** 管理所有：**規約により特定の者を共用部分の所有者**（**管理所有者**）として共用部分の一定の管理を行わせる制度

は，管理をしやすくするため，便宜上，全体共用部分を管理者や一部の区分所有者の所有としたり，一部共用部分を管理者や区分所有者全員の所有としたりすることができます。

区分所有者全員の共有に属する共用部分は，規約により一部の区分所有者の所有とすること（**管理所有**）ができますが，それによって，**その共用部分が，一部共用部分となるわけではありません。**
なぜなら，一部共用部分というのは，「**構造上**」一部の区分所有者の共用に供される部分ですが，規約で「所有関係」を変えた（管理所有とした）としても「**構造**」に変化はなく，**全体共用部分であることに変わりはない**からです。

3　共用部分の使用（13条）

各共有者は，共用部分をその**用方に従って使用**しなければなりません。使用するに際し，法定共用部分であれば共用部分の構造・位置等により，そして，規約共用部分であれば規約により，それぞれ定められた用方に従うこととなります。

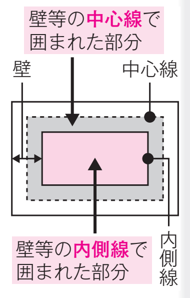
「**持分に応じて**」（**民法の共有**）ではなく，「**用方に従って**」とされています。持分が少ないからといって，共用部分を使用する回数や時間が制約されるのは合理的ではないためです。

4　共用部分の持分の割合（14条）

（1）原則

各共有者の持分は，原則として，各自の**専有部分の床面積**（**部屋の広さ**）**の割合**によります。この床面積の算定は，壁その他の区画の**内側線**で囲まれた部分の**水平投影面積**によります。

用語 **水平投影面積**：真上から光を当てた場合に影になる部分の面積のこと



（2）例外

共用部分の持分は，**規約で別段の定め**をすることができます。例えば，各区分所有者の共有持分割合を均等にしたり，床面積の算定基準を壁その他の区画の「**中心線**」で囲まれた部分の水平投影面積としたりすることができます。

（3）一部共用部分で床面積を有するものがある場合

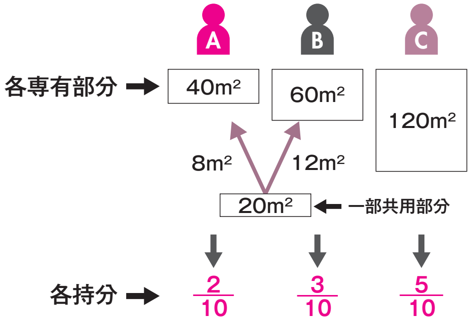
一部共用部分（附属の建物を**除く**）で，**床面積**を有するものがあるときは，その床面積は，**共用する各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分**して，それぞれ，それらの区分所有者の

これも規約による別段の定めができます。

専有部分の床面積に算入します。

一部共用部分を共用する区分所有者は，そうでない区分所有者よりも建物を**より広く使っている**ため，一部共用部分の床面積を一部共用者に割り振ることで，**他の区分所有者との衡平を図る**という趣旨です。

具体例　**Aが40㎡，Bが60㎡，Cが120㎡の専有部分を有し，ABのみが共用する一部共用部分の床面積が20㎡ある場合**



一部共用部分の床面積である20㎡は，ABの**専有部分の床面積の割合**（40:60=2:3）で**配分**され，Aに8，Bに12が加算されます。したがって，

Aは$\frac{(40+8)}{(40+60+120+20)}=\frac{48}{240}=\frac{2}{10}$に，

Bは$\frac{(60+12)}{(40+60+120+20)}=\frac{72}{240}=\frac{3}{10}$に

Cは$\frac{120}{(40+60+120+20)}=\frac{120}{240}=\frac{5}{10}$の

各持分を有することになります。

5　共用部分の持分の処分（15条）

（1）共用部分の持分の従属性

共用部分の共有者の持分は，その有する**専有部分の処分に従います**。つまり，部屋を売却すれば，共用部分の共有持分も**一緒に売却**したものと扱われます。

専有部分を所有していても，廊下や階段等を使えなければ意味がないため，専有部分と共用部分の共有持分とを**一体化**させています。

+1点!　この点について，**例外はありません**。

（2）共用部分の持分の分離処分の禁止

共用部分の共有者は，**自己の専有部分と分離して共用部分の持分のみ処分することはできません**（**分離処分禁止の原則**）。

ただし，区分所有法における次の①②の「**別段の定め**」がある場合を**除き**ます。

> ①　**規約によって他の区分所有者または管理者を共用部分の所有者とする場合（管理所有）**
>
> ②　**規約で共用部分の持分割合を変更する場合**

この２つは，その**過程**で，共用部分の共有持分だけが，専有部分と**切り離されて**移動するため，「分離処分禁止の原則」の**例外**とされています。

例えば，**管理所有**は，各区分所有者が，共用部分の共有持分を**管理所有者に譲渡**し，形の上で管理所有者が共用部分の所有者として一定の行為を行えるようにする制度です。しかし，共有持分が移転しても，**専有部分は各区分所有者に帰属したまま**であり，ここに「**分離処分**」が生じます。

6　一部共用部分の管理（16条）

一部共用部分の管理は，原則として，**一部共用部分を共用する区分所有者のみ**で行います。

その例外として，次の①②は，**区分所有者全員**で行います。

> ①　区分所有者**全員の利害**に関係するもの
>
> ②　区分所有者**全員**で一部共用部分の管理を行う旨の**全体の規約の定め**があるもの

ただし，②の「**全体の規約の定め**」は，当該**一部共用部分**を共用すべき区分所有者の$\frac{1}{4}$**を超える者**，**または**，**その議決権の**$\frac{1}{4}$**を超える議決権を有する者が反対し**たときは，することができません。

7　共用部分の管理・変更（17条，18条）

区分所有法は，共用部分の管理に関する行為を①**保存行為**，②**管理行為**，③**変更行為**の３つに分け，内容に応じて集会の決議要件を変える等，必要な手続を規定しています。

（1）各行為に必要な手続

①　保存行為

共用部分の点検や破損した部分の小修繕（窓ガラスの修理）等，共用部分の現状を維持する行為のうち，比較的軽度のものか，緊急を要する維持行為をいいます。保存行為は，**各区分所有者が単独で**行うことができ，**集会の決議は不要**です。

この点は，「**規約で別段の定め**」が認められています。例えば，「**共用部分の保存行為は特定の区分所有者のみが行うことができる**」と規約で定めることもできます。

②　管理行為

共用部分の管理に関する行為のうち，①の**保存行為**と次の③の**変更行為**を**除いた行為**（**狭義の管理行為**）のことです。例え

ば，共用部分の使用方法を定めること等が該当します。

管理行為を行うには，原則として，**集会の普通決議**（区分所有者及び議決権の**各過半数**の賛成）が必要です。

> この点は，「**規約で別段の定め**」をすることが認められています。例えば，「**共用部分の（狭義の）管理については，管理者（理事長）が決定する**」と規約で定めることができます。

なお，**共用部分につき火災保険等の損害保険契約**をすることは，**共用部分の管理**に関する事項とみなされ，**集会の普通決議**が必要です。

③　変更行為

共用部分に変更を加える行為をいいます。このうち，共用部分の**形状または効用の著しい変更を伴わない**ものを**軽微変更**（けいびへんこう），共用部分の**形状または効用の著しい変更を伴う**ものを**重大変更**といい，どちらにあたるかによって必要な手続が異なります。

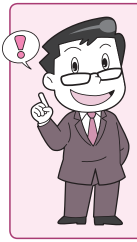
軽微変更	集会の**普通**決議（区分所有者及び議決権の**各過半数**の賛成）が必要
重大変更	集会の**特別**決議（区分所有者及び議決権の**各 $\frac{3}{4}$ 以上**の多数による集会の決議）が必要。ただし，**区分所有者の定数**だけは，**規約で過半数まで減ずる**ことができる。

- 本試験において，重大変更は「**共用部分の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）**」と表現されます。著しい変更を「伴わないもの」を「除」けば，残るのは「著しい変更を伴うもの」になるからです。
- **重大変更**において，規約で**定数を「過半数」まで減ずる**ことが認められているのは，「**区分所有者の定数**」**のみ**です。「**議決権割合**」の**定数を減ずることは認められていません。**

（2）専有部分の使用に特別の影響を及ぼす場合

共用部分の**管理行為・変更行為**（保存行為は除く）が，専有部分の使用に**特別の影響**を及ぼすときは，**その専有部分の所有者の承諾**を得なければなりません。

> **用語** **特別の影響**：**受忍限度（我慢の限界）を超える影響**を受けること。例えば，共用部分の工事によって日照や通風等の生活環境に影響を及ぼす場合等が該当します。



専有部分の使用に特別の影響を及ぼす共用部分の管理行為・変更行為が，集会の決議だけでできるとすると，特別の影響を受けるとして反対している**少数者に不利益を押し付ける**ことになりかねません。そこで，「**特別の影響**」があるときには，集会の**特別決議**に**加え**，**特別の影響を受ける区分所有者の個別の承諾が必要**とされています。

なお，必要なのは「所有者」の承諾であり，仮に占有者に特別の影響があっても，その**占有者の承諾は不要**です。

POINT整理 **共用部分の保存・管理・変更**

保存行為		各共有者が**単独で**することができる	**規約で別段の定め**ができる
管理行為		集会の決議（**普通決議**）で決する	
変更行為	軽微変更	集会の決議（**普通決議**）で決する	**規約で別段の定め**ができる
変更行為	重大変更	区分所有者及び議決権の**各 $\frac{3}{4}$ 以上**の多数による集会の決議（**特別決議**）で決する	**区分所有者の定数**に限り，**規約**でその**過半数**まで**減ずる**ことができる

8　共用部分の負担及び利益収取（19条）

用語 **公租公課**：固定資産税や都市計画税，下水道負担金等，税金や公共的な性質の負担のこと

「使用頻度」によるのではないため，例えばエレベーターの管理費用を含めた管理費に関し，１階と２階以上の区分所有者とを区別せず，**一律**に共用部分の持分の割合で負担を決めても**問題ありません。**

各共有者は，規約に別段の定めがない限り，その**持分**に応じて，**共用部分の負担**に任じ，**共用部分から生ずる利益を収取**します。

「**負担**」とは，**管理の費用**(保存・変更の費用も含む）や**公租公課**のことで，「**利益**」とは，例えば，**共用部分の一部を賃貸した場合の賃料**等のことです。

この負担及び利益収取は，原則として**共用部分の持分の割合**によりますが，例えば，各共有者間での負担及び利益収取を均一とする等，**規約による別段の定め**も認められています。

9　管理所有者の権限（20条）

（１）管理所有とは

本来，共用部分は区分所有者全員の共有なので，その管理は集

会の決議で決めるべきものです。しかし，いちいち決議を必要とすると機動的に動くことができず，迅速性に欠けます。

そこで，**規約**により，特定の者を**共用部分の所有者**（**管理所有者**）とし，各区分所有者の共用部分の共有持分を管理所有者に**形式的に譲渡**し，共用部分の所有者として一定の管理を，**集会決議なしで迅速に行うことを可能**としています。

共用部分を管理所有とした場合でも，**登記をすることはできません。**

管理所有とは，管理所有者に共用部分の管理を委ね，対外的にその者の所有とするだけの制度です（**一種の信託的な所有権の移転**）。したがって，**規約**で，**共用部分を特定の区分所有者の所有**に属させても，**当該区分所有者の区分所有権に係る共有持分権に変動は生じません。**

（２）管理所有者となり得る者

管理所有者となり得るのは，①**管理者**，または②**区分所有者**に限られます。したがって，管理者でも区分所有者でもない者（単なる**占有者**等）は，管理所有者には**なれません。**

➡ P.32 参照

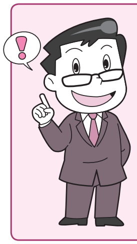
（３）管理所有の公示

管理者または特定の区分所有者が共用部分を所有する旨は，**規約に定められることで公示**（**外部に表示**）されます。

管理所有は，**登記を対抗要件とする権利変動とは無関係**の制度だからです。そのため，**管理所有者が当該共用部分の所有権を登記**することは**できません。**

（４）管理所有の対象

管理所有の対象は，**共用部分**に限られます。



「管理所有の対象が**共用部分に限定**される」とは，共用部分ではないもの（①**専有部分**，②**敷地**，③**附属施設**）は**管理所有の対象にはならない**ということです。ただし，①**専有部分**と③**附属施設**については，**規約共用部分とされた場合は「共用部分」に含まれる**ことになるため，**管理所有の対象**となります。

重大変更の**決議要件の変更**は，**区分所有者の定数のみ**を**規約で過半数まで減ずることができる**にとどまり，決議を不要とすることまでは認められていないため，あくまで集会の特別決議がなければできません。

（5）管理所有者の権限

管理所有者は，共用部分に関して，①**保存行為**，②（**狭義の**）**管理行為**，③**軽微変更**を，**単独で**（**集会決議なしで**）行うことができます。もっとも，**重大変更**については，単独ではできません。

区分所有法上，「**共用部分に対する損害保険契約の締結**」は，**管理行為**とみなされているため，**管理所有者**は，**集会の決議なしで**行うことができます。

（6）管理所有者の権利・義務

管理所有者は，区分所有者全員（一部共用部分では，これを共用すべき区分所有者）のために，**共用部分を管理する義務**を負います。また，区分所有者全員（一部共用部分では，これを共用すべき区分所有者）に対し，**相当な管理費用を請求**することができます。

10　共用部分に関する規定の準用（21 条）

共用部分に関する規定は，共用部分「以外」のものには**適用されない**のが原則です。

しかし，「建物の敷地」や「共用部分以外の附属施設」が区分所有者の共有である場合には，**共有関係という類似性**から，次の**17 条～ 19 条の規定が準用**されます。

➡ P.12～14 参照

① **区分所有法 17 条（重大変更）**
② **区分所有法 18 条（保存行為・管理行為・軽微変更）**
③ **区分所有法 19 条（共用部分の負担及び利益収取）**

したがって，例えば，「敷地」や「共用部分以外の附属施設」の**重大変更**は，区分所有者及び議決権の**各 $\frac{3}{4}$ 以上の特別決議**によって行えます。また，「敷地」や「共用部分以外の附属施設」に係る**費用の負担**は，**持分の割合**によることになります。

コレが重要!! 確認問題

❶ 区分所有法第３条の区分所有者の団体（管理組合）が集会を開催する場合は，規約を定め，管理者を置かなければならない。過 H27

❷ 区分所有権とは，専有部分及び共用部分の共有持分を目的とする所有権である。過 H19

❸ 共用部分とは，専有部分以外の建物の部分，専有部分に属しない建物の附属物及び規約により共用部分とされた附属の建物をいう。過 H25

❹ 一棟の建物に構造上区分され，独立して住居としての用途に供することができる数個の部分がある場合，この数個の部分は，法律上当然に専有部分となる。過 H15

❺ 専有部分以外のマンションの建物の部分は，すべて共用部分であり，それ以外の部分はない。過 H22

❻ 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く）を行う場合の議決権割合は，規約でその過半数まで減ずることができる。過 H28

❼ 規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は，規約で定めれば，その形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更行為をすることができる。過 H15

❽ 共有部分は，規約の定めにより，区分所有者又は管理者でない者の所有に属させることができる。過 H28

❾ 規約で，共用部分を特定の区分所有者の所有に属させる場合，当該区分所有者の区分所有権に係る共有持分権に変動は生じない。過 H28

❿ 専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利である敷地利用権には，所有権だけでなく賃借権や地上権も含まれる。過 H30

答 ❶✕：規約の設定・管理者の選任は任意である。 ❷✕：区分所有権は，共用部分の共有持分を目的とはしない。 ❸○ ❹✕：専有部分となるためには，構造上及び利用上の独立性に加え，当事者による「区分所有する意思」が必要である。 ❺○ ❻✕：区分所有者の定数を過半数まで減ずることができるが，議決権割合を減ずることはできない。 ❼✕：管理所有者は，共用部分の変更（形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く）をすることができず，規約で別段の定めもできない。 ❽✕：区分所有者又は管理者以外の者を管理所有者にすることはできない。 ❾○ ❿○

2019年度版
らくらくわかる！　マンション管理士速習テキスト

発行日　2019 年 1 月 23 日
初版発行
編著者　TAC株式会社（マンション管理士講座）
発行者　多田敏男
発行所　TAC株式会社　出版事業部　（TAC出版）
〒101-8383　東京都千代田区神田三崎町3-2-18

電話（営業）　03-5276-9492
FAX　03-5276-9674
https://bookstore.tac-school.co.jp/

© TAC　2019

管理コード　08281P-00

〈ご注意〉
本書は,「著作権法」によって,著作権等の権利が保護されている著作物です。本書の全部または一部につき,無断で複製（コピー）、転載、改ざん、公衆送信（ホームページなどに掲載すること（送信可能化）を含む）されると,著作権等の権利侵害となります。上記のような使い方をされる場合,および本書を使用して講義・セミナー等を実施する場合には,小社宛許諾を求めてください。