

10075P-00

らくらくわかる!

2022  
年度版

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・営業受験対策書籍  
大手書店調べ※



**TAC出版**  
TAC PUBLISHING Group

# マン ション 管理士

## 速習テキスト

すーっと読めて

知識がサクサク頭に入る!

合格必須論点を厳選＋理解しやすさピカ1のテキスト

“ダブル受験”に  
チャレンジされる方★

(株)M&Kイノベティブ  
エデュケーション代表  
平柳将人

『5<5<』  
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



## 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、**令和2年4月1日施行の民法の大改正、令和3年中に施行・改訂された区分所有法・マンション管理適正化法・マンション標準管理規約や長期修繕計画作成ガイドライン・修繕積立金ガイドライン**、さらに、**令和4年4月1日施行予定のマンション管理適正化法や民法・マンション建替え等円滑化法の一部改正**など、**法改正対応**も行いました。もちろん、**直近の令和3(2021)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**についても、しっかりフォローしています。

本書を手にした皆さんが、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。

令和4(2022)年1月

株式会社M&Kイノベティブ・エデュケーション

代表取締役 平柳 将人

### ダブル “**W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ドです。

この章の全体像がわかる！  
“ミニミニ導⼊講義”

## 第1章

### 用語の定義と専有部分・共有部分等



ココが出る！  
本試験のポイント

- 用語の定義
- 専有部分
- 共有部分

頻出度 **S<sup>+</sup>**



**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た数個の部屋（101号室等）を、「**区分**」して「**所有**」する際の、各目の権利や建物全体の管理、管理組合の運営方法を定めた「**法**」律です。

## 1 用語の定義

H24・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（規約共有部分（規約によって共有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。

（※図はいずれもサンプルです）

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

この項目の過去10年間における『**出題年度**』

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**！

共有部分には、①専有部分**以外**の建物の部分、②有**部分に属しない**建物の附属物、**部分とされた附属の建物**の3つで、①の表現から、マンションで**の建物の部分はすべて共有部分**で、**部分は「ない」**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！

発展的知識で習熟度を底上げする  
『**レベルUP**！』

- 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、共有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。



**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、「全員で専有部分を**共有**」しているため、公正証書によることができます。
- 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**」がいなかったため、よる規約設定はできません。

# 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。

## 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

『用語』 難解な法律等の用語をカンタンに解説！

# 4 管理者に関する規定の不適用(47条11項)

管理組合法人が成立すると、法人の機関である**理事**が職務を行います。そのため、理事と法人成立前の管理者は相容れない存在となることから、**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!** 「管理組合法人による管理所有」という制度は**ありません**。

『+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!

横断的知識を  
ギュギュッと凝縮!  
『POINT 整理』



## POINT 整理 共用部分の保存・管理・変更

保存行為	各共有者が <b>単独</b> 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( <b>普通決議</b> )で決する	
変更行為	軽微変更	区分所有者及び議決権の各 <b><math>\frac{1}{4}</math></b> 以上の多数による集会の決議( <b>特別決議</b> )で決する
	重大変更	区分所有者の <b>定数</b> に限り、規約でその過半数まで <b>減</b> することができる



## コレが重要!! 確認問題

- ① マンションの売買に際し、宅地建物取引業者が、規約については、案しかできていなかったため、売買契約成立後に説明することとしたことは、宅地建物取引業法第35条の規定に違反しない。過 H13
- ② 買主Aは、宅地建物取引業者Cの媒介で、売主である宅地建物取引業者Bから甲マンションの201号室を購入する契約を締結し、入居した。この場合、本件契約は3割の値引きをしたので、Bは現状のまま売り渡すこととし、担保責任を負わない旨の特約をした場合、この特約は有効である。過 H13
- ③ 宅地建物取引業者であるAは、Bに対して、平成31年4月1日に、担保責任期間を引渡しの日から1年間とする特約をして中古マンションの一室を売却し、同年5月1日にこれを引き渡した。その後、Bが令和2年5月10日に浴室設備に契約内容との不適合を発見し、同年6月10日にAに対して損害賠償請求をすれば、Aは担保責任を免れない。過 H24

答 ①×：規約については「案」の説明も必要である。また、説明時期は、契約成立前でなければならない。 ②×：この特約は、買主に不利であり、無効である。 ③○

理解度チェックのために必ず押さえない“**要注意**”の過去問、**『重要確認問題』**

# 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、例年及び昨年の令和3（2021）年度のもので、令和4（2022）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	<ul style="list-style-type: none"><li>●マークシート方式による50問4肢択一形式の試験です。</li><li>●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。</li></ul>
受験案内書・申込書の入手	<p>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。 （※令和3年度は8月2日～9月30日）</p> <p>受験案内書・申込書は、下記で入手できます。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●（公財）マンション管理センター本部（東京）・大阪支部</li><li>●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</li><li>●一部の書店</li></ul> <p>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。</p>
申込期間	9月上旬～10月上旬 （※令和3年度は9月1日～9月30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可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	<p><b>（公財）マンション管理センター</b> 〒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</p> <p>[TEL] 03-3222-1611（試験案内専用電話） [HP] <a href="http://www.mankan.or.jp">http://www.mankan.or.jp</a></p>

## 2 マンション管理士本試験の平成 24 ～令和 3 年度の受験状況

平成23～令和2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 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	975 人	7.9%	38 点
令和元年度	12,021 人	991 人	8.2%	37 点
令和2年度	12,198 人	972 人	8.0%	36 点
令和3年度	12,520 人	1,238 人	9.9%	38 点

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●区分所有法</li> <li>●被災マンション法</li> <li>●建替え等円滑化法</li> <li>●民法（取引や契約等、マンション管理に関するもの）</li> <li>●不動産登記法</li> <li>●マンション標準管理規約</li> <li>●マンション標準管理委託契約書</li> <li>●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</li> </ul>
管理組合の 運営の円滑化に 関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>●管理組合の組織と運営（集会の運営等）</li> <li>●管理組合の業務と役割（役員、理事会の役割等）</li> <li>●管理組合の苦情対応と対策</li> <li>●管理組合の訴訟と判例</li> <li>●管理組合の会計 等</li> </ul>
マンションの建物・ 附属施設の構造・ 設備に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>●マンションの構造・設備</li> <li>●建物・設備の診断</li> <li>●長期修繕計画</li> <li>●大規模修繕 等</li> </ul>
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＊	<ul style="list-style-type: none"> <li>●マンション管理適正化法</li> <li>●マンション管理適正化指針 等</li> </ul>

＊：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

直近の令和3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33問)	区分所有法	10問
	民法	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	9問
	マンション管理適正化法	5問
管理実務・会計関連 (計2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
	警備業法	1問
	建築・設備・維持保全	10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」（9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（10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ういでしょう。

いずれにしても、試験制度創設から20年以上が経過した今、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。



## 学習のヒント 合格に必要な“4つの力”

本試験に合格するには、次の①～④の力をつけることが大切です。

### ① 知識力      ② 思考力（応用力）      ③ 得点力      ④ 計画力

#### ① 知識力

**知識力**とは、問題を解くための基礎となる知識の力のことです。本試験では、**あいまいな100の知識よりも、正確・確実な10の基本知識の方が断然役に立ちます。**

本書で**赤字やゴシック**等で強調されている部分は、それを意識していますので、しっかりと押さえてください。

#### ② 思考力（応用力）

**思考力（応用力）**とは、問題を見た瞬間に正誤を判断するために必要な知識を、「頭の引き出し」から適切に取り出し、それを問題に当てはめ結論を導く力（＝**考えて答えを導き出す力**）のことです。これは、さらに**論理力と分析力**に分けられます。

論理力	基本知識をもとに論理や推論を重ね、一見知らないことを問われているように見える問題について、既存の知識等を活かして答えを導き出す力
分析力	問題文を短い要素に分割して分析した上で、統合して選択肢全体の正誤を判別する力で、複雑な事例問題等を解く場合に必要となる。

テキストと過去問を往復して有機的にリンクさせながら、**問題演習を通じて基本知識の使い方を習得し**、「どういう表現のときはどう考えるべきか」「事案の整理をするためにはどの手順を踏んで分析すべきか」というパターンを体得していきましょう。

#### ③ 得点力

**得点力**とは、**制限時間内に合格点を叩き出す力**のことです。この力をつけるには、**基本問題を反射的に解けるようにする、思考過程をパターン化する、わからない問題（捨て問）を見極めて飛ばす**等ができるようになっていかなければなりません。

そのためには、**一定の制限時間の中で問題を解く訓練を繰り返し、自分なりの「時間短縮のスキル」を上げていくことが必要です。**

#### ④ 計画力

**計画力**とは、合格に必要な学習の内容・質・量を見極め、本試験までの時間を計算しながら最も効率の良いスケジュールを組んで実践する力のことです。この力を身につけるには、普段から、**やるべきことを洗い出す⇒その量（ページ数、問題数等）を可視化する⇒優先順位をつける⇒優先順位の高いものからこなす**、という手順を意識することが大切です。

以上のことを日々意識しながら学習していけば、その先に必ず**マンション管理士本試験の合格**が見えてきます。頑張ってください！

# 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 vi

さくいん 771

「頻出度」：S<sup>+</sup>=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，未=未出題

## 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 <sup>+</sup>	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 <sup>+</sup>	32
第 5 章	規約	S	38
第 6 章	集会	S <sup>+</sup>	45
第 7 章	管理組合法人	S <sup>+</sup>	60
第 8 章	義務違反者に対する措置	S <sup>+</sup>	72
第 9 章	復旧・建替え	S	80
第 10 章	団地	S <sup>+</sup>	92
第 11 章	罰則	B	104
第 12 章	区分所有法関連の重要判例	S	106

## 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	126
第 2 章	用法	S <sup>+</sup>	134
第 3 章	管理	S <sup>+</sup>	146
第 4 章	管理組合	S <sup>+</sup>	156
第 5 章	総会	S <sup>+</sup>	168
第 6 章	理事会	S <sup>+</sup>	185
第 7 章	会計	S <sup>+</sup>	194
第 8 章	雑則	A	202
第 9 章	標準管理規約(団地型)	S <sup>+</sup>	206
第 10 章	標準管理規約(複合用途型)	S	214

## 第 3 編

### 民法

第 1 章	制限行為能力者	B	220
第 2 章	意思表示	B	225
第 3 章	代理	B	235
第 4 章	時効	A	247
第 5 章	物権変動	A	259
第 6 章	共有と相隣関係	S	266
第 7 章	各種の契約	S <sup>+</sup>	272
第 8 章	債務不履行と契約の解除	S <sup>+</sup>	315
第 9 章	債権譲渡と債務引受	B	324
第 10 章	債権の担保	S <sup>+</sup>	329
第 11 章	債権の消滅	B	347
第 12 章	不法行為	S	355
第 13 章	相続	S	364

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 <sup>+</sup> ... 378
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)	S ... 399
第3章	宅地建物取引業法(宅建業法)	B ..... 407
第4章	住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)	S ..... 414
第5章	不動産登記法	S <sup>+</sup> ..... 421

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 ..... 438
第2章	会計	S <sup>+</sup> ..... 446
第3章	税務	A ..... 468
第4章	標準管理委託契約書の概要と管理事務	B ..... 472
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 ..... 483
第6章	管理者の業務等(標準管理委託契約書)	A ..... 487
第7章	管理委託契約の解除等(標準管理委託契約書)	B ..... 495

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 <sup>+</sup> ..... 500
第2章	建築環境	S ..... 516
第3章	建築材料	A ..... 526
第4章	給水設備・給湯設備・ガス設備	S <sup>+</sup> ..... 534
第5章	排水・通気・浄化槽・換気設備	S <sup>+</sup> ..... 552
第6章	消防法・消防用設備	S <sup>+</sup> ..... 567
第7章	電気設備・避雷設備	A ..... 583
第8章	エレベーター設備	B ..... 591
第9章	マンションの劣化と調査・診断	S <sup>+</sup> ..... 594
第10章	長期修繕計画	S <sup>+</sup> ..... 610
第11章	大規模修繕・防犯に係る設計	S <sup>+</sup> ..... 620

第7編

建築関連法規

第1章	都市計画法	S <sup>+</sup> ..... 628
第2章	建築基準法上の制度	S ..... 640
第3章	単体規定(建築基準法)	S <sup>+</sup> ..... 653
第4章	集団規定(建築基準法)	S ..... 668
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 ... 678
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 ..... 682
第7章	省エネ法・建築物省エネ法	B ..... 686
第8章	警備業法	A ..... 689

第8編

マンション管理  
適正化法等

\*5問免除科目

第1章	目的と用語等	S ..... 694
第2章	マンション管理適正化推進計画等及び管理計画の認定等	未 ..... 699
第3章	マンション管理士	S <sup>+</sup> ..... 709
第4章	マンション管理業	S ..... 716
第5章	管理業務主任者	A ..... 722
第6章	マンション管理者に対する規制	S <sup>+</sup> ..... 730
第7章	マンション管理の適正化を図るその他の制度	A ..... 750
第8章	罰則	S ..... 754
第9章	マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針	A .... 757

『らくらくわかる！マンション管理士速習テキスト』読者様に限定！！

## 「管理業務主任者試験対応 追加情報」Web ダウンロードサービスのご案内

本書をご利用の上で“**ダブル受験**”（マンション管理士試験・管理業務主任者試験を併願）される読者のために、次の内容の「**管理業務主任者試験の受験のための追加情報**」を、Web ダウンロードサービスいたします（サービス開始：2022年6月下旬予定）。

- 管業試験に対応した“**テーマ別・重要度ランク表**”（本書の目次に準拠）
- 本書に未収載の「管業試験に**出題されやすいテーマ**に関する**追加情報**」

「追加情報」へのアクセス方法は、次の3つです。

- ① TAC 出版 HP「サイバーブックストア」⇒「書籍連動ダウンロードサービス」
- ② 『らくらく』特設サイト⇒ <https://bookstore.tac-school/rakuraku/>
- ③ QR コードから簡単アクセス⇒



データのダウンロードには、下記のパスワードが必要です。

パスワード：

[※ ダウンロード期限は「**2022年12月31日**」までとなっております]

\* 本書は、2021年12月現在施行されている法令等に基づいて執筆されています。  
法改正等に関する情報冊子『**法律改正点レジュメ**』を、Web 登録で、無料でご提供いたします。

【登録方法】お手元に本書をご用意の上、インターネットの「情報会員登録ページ」からご登録ください（要・パスワード）。

TAC 情報会員

検索

【登録用パスワード】

# 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。

# 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

H24・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。

「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。

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

### 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。

### 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、「<sup>もっぱら</sup>専」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。

### ⑤ 「共用部分」（2条4項）

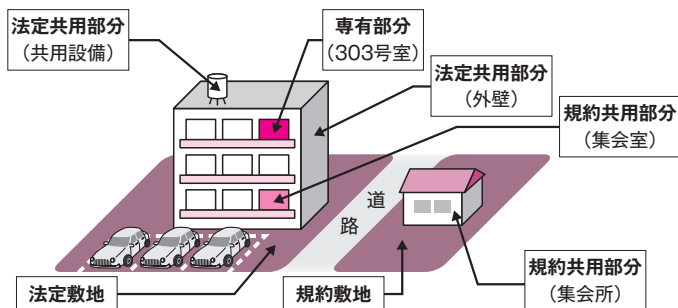
専有部分**以外**の**建物の部分**、専有部分に**属**<sup>ぞく</sup>しない建物の**附属物**及び規約により共用部分とされた**附属の建物**のことです。



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。



- 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。

### 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**：他人の物を賃料を無償で（ただで）借りる権利

## 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室の販売価格は〇〇万円です!」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）

H27・29・R1・3

**+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。

### 1 区分所有者の団体（3条の団体）と構成員

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、「**権利能力なき社团**」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、「**権利能力なき社团**」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、「**権利能力なき社团**」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（＝「**社团**」）でありながらも、**法人ではない一定の団体**を、「**権利能力なき社团**」といいます。

判例上、権利能力なき社团に該当するためには、次の4要件が必要です。

### レベルUP!!



- 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（＝**すべての一部共用部分**について、その管理の**すべてを区分所有者全員**で行う場合）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）

H24・26

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

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。

### 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、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	他の専有部分を通過せずに直接外部（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 <b>不存在</b>	その部分の内部に、他の区分所有者等が利用する <b>共用設備がないこと</b>

共用部分を経由して外部に通じていても構いません。

### レベルUP!!



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

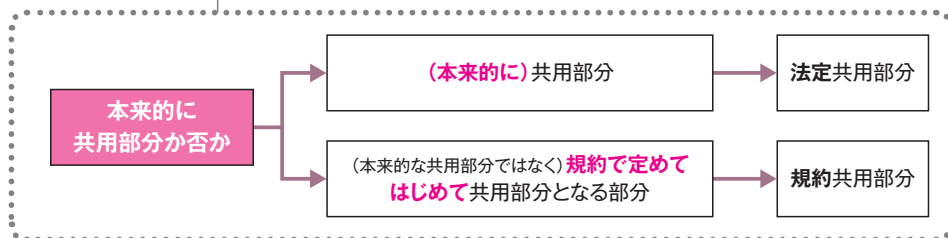
「共同して使用」といっても、必ずしも実際に共同使用されている必要はなく、共同使用ができる状態にあれば構いません。

## 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たため、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。

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

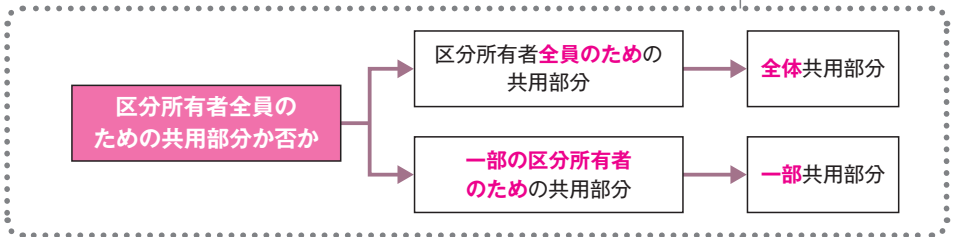
### 用語

#### 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

## (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「<b>構造上</b>、区分所有者<b>全体</b>で」共用することが予定されている部分</li> <li>●通常の廊下・階段・エレベーター等が該当する</li> </ul>
一部共用部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「<b>構造上</b>における、<b>一部の区分所有者のための</b>」共用部分</li> <li>●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</li> </ul>

「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。区分所有法は、その点を明確にしています。

## 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。

### (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せん。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。

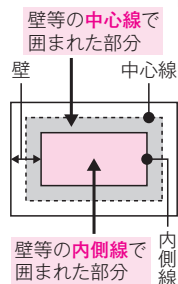
レベルUP!!



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。

「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からです。

●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



これも規約による別段の定めができます。

### 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。

### 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。

#### (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

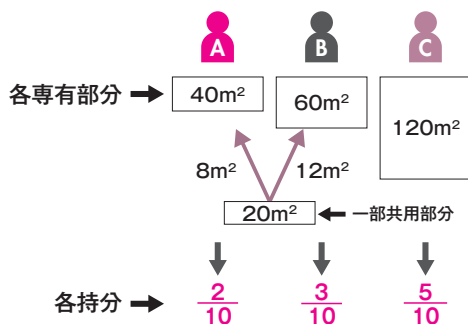
**一部共用部分**（附属の建物を**除く**）で、床面積を有するものがあるときは、その床面積は、**共用する各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分**して、それぞれ、それらの区分所有者の

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、

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

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

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

各持分を有することになります。

用語の定義と専有部分・共用部分等

## 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) 共用部分の持分の変換処分の禁止

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

2022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 2022年2月25日

初版発行

著者 平柳将人

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/>

© Masato Hirayanagi 2022

管理コード 10075P-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。