

「区分所有法」完全攻略まとめ

分譲マンションのように、1つの建物に独立した複数の住戸がある建物を対象とする法律が「区分所有法」です。

1. マンションを構成する3つの権利と「分離処分の禁止」

マンションの権利は、以下の3つで構成されています。

- 専有部分：居住スペース(自分の部屋)のこと。
- 共用部分：エントランスや廊下など、みんなで使う部分のこと。
- 敷地利用権：マンションが建っている土地を使う権利のこと。

【超重要！分離処分のルール】自分の部屋(専有部分)を売るとき、一緒に「共用部分の持分」や「敷地利用権」も売らないと、権利関係がバラバラになって大混乱します。

- 専有部分と「共用部分の持分」：絶対に分離して処分できません(規約で別段の定めをすることも不可能です)。
- 専有部分と「敷地利用権」：原則として分離して処分できません。ただし、こちらは**「規約に別段の定め」があれば分離処分が可能**です。

2. 「法定共用部分」と「規約共用部分」の違い

共用部分には2種類あり、「登記」に関するルールが異なります。ここも本試験のド定番です。

- 法定共用部分(エントランス、階段室など)：構造上、どう見てもみんなで使う部分です。当たり前すぎるため、登記することはできません(登記がなくても第三者に対抗できます)。
- 規約共用部分(管理員室、集会室など)：元々は独立した専有部分にできる部屋を、規約によってみんなで使うことにした部分です。外から見てもわからないため、「ここは共用部分です」という登記をしなければ、第三者に対抗できません。

3. 集会の決議要件「魔法の数字(過半数・3/4・4/5)」

マンションのルールを決める「集会(総会)」では、議題の重要度に応じて可決に必要なハードル(賛成数)が変わります。以下の3段階を丸暗記してください。

① 普通決議【各「過半数」】

- 管理者の選任・解任
- 共用部分の「軽微」な変更(通常の修繕など)

② 特別決議【各「4分の3」以上】

- 規約の設定・変更・廃止
- 共用部分の「重大」な変更(エレベーターの増設など)
- 義務違反者に対する専有部分の「使用禁止」や「競売請求」※「重大な変更」に限り、区分所有者の定数(頭数)のみ、規約で過半数まで減らすことができます。

③ 建替え決議【各「5分の4」以上】

- マンションを取り壊して新しく建て替える決議。個人の財産を奪う最も重大な決議のため、この要件を規約で緩和することは一切できません。