

-----  
■□■ 宅地建物取引士 建物区分所有法 ■□■

■□■ 2020 年度宅建士試験をふりかえる ■□■  
-----

## 建物区分所有法

(質問) 共用部分の重大変更は総会で過半数の賛成が必要？

(回答) 原則として 4 分の 3 以上の賛成が必要です

【パーテーションで区切ると専有部分？】

一棟の建物は、専有部分と共用部分で構成されています。専有部分とは、区分所有権の目的となる部分です。構造上独立しているとともに、利用上も独立性がなければなりません。購入したマンションの 1 室や単独で使う排水管などが、専有部分に当たります。

したがって、パーテーションで区切るだけでは、構造上独立しているとはいえないので、専有部分にはなりません。

【専有部分を共用部分にできるの？】

共用部分とは、専有部分以外の部分で、区分所有者が共同で使う部分をいいます。共用部分は法定共用部分と規約共用部分に分けられます。

法定共用部分は法律上当然に共用部分をいいます。基礎・土台部分、エレベーター室など、構造上区分所有者全員が使うようにできている部分がこれにあたります。規約共用部分はもともと専有部分や別棟の附属の建物であったものを、規約によって共用部分としたものをいいます。たとえば、ある専有部分を集会室や管理人室、キッズルーム等にした場合や附属の建物を管理棟にした場合などがこれにあたります。

【共用部分の修理・点検・清掃は誰が行うの？】

法律上は、修理・点検・清掃のような保存行為は、各共有者が単独で行うことができます。ただし、標準管理規約では管理者(理事長)が行う旨が定められています。なお、駐車場の外部貸しや防犯灯の設置などの改良行為または利用行為の場合は、区分所有者および議決権の各過半数による集会の決議が必要です。

### 【マンションの階段にスロープを併設するには？】

共用部分の形状または効用の著しい変更を伴わない軽微な変更の場合は、区分所有者および議決権の各過半数による集会の決議があれば、行うことができます。共用部分の階段にスロープを併設する行為は、軽微な変更といえます。

### 【増設を伴うエレベーターの設置工事をするには？】

共用部分の形状または効用の著しい変更を伴う重大な変更の場合は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議があれば、行うことができます。増設を伴うエレベーターの設置工事は重大変更に当たります。なお、重大変更の議決要件は、区分所有者の定数のみ、過半数まで減することができます。

### 【敷地に立体型の大規模な駐輪場を新設するには？】

これも共用部分の変更に当たりますが、新設することで1階の住戸の採光が悪くなるような場合は、その専有部分の所有者の承諾を得る必要があります。なお、その1階の専有部分の所有者が総会で賛成していた場合は、改めて承諾は必要ありません。

### 【マンションの一部が滅失したら？】

建物の価格の半分程度が滅失(小規模滅失)した場合は、各区分所有者は、滅失した共用部分を復旧する旨の決議(集会で区分所有者および議決権の各過半数の賛成)、建替え決議等があるまでは、自ら単独で滅失した共用部分の復旧を行うことができます。ただし、建替え決議等があったときは各区分所有者が復旧することはできません。この点について、規約で別段の定めをすることもできます。

共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を専有部分の床面積の割合に応じて償還すべきことを請求することができます。

### 【マンションの大半が滅失したら？】

建物の価格の半分以上を超過する部分が滅失した場合(大規模滅失)は集会において、区

分所有者および議決権の各 4 分の 3 以上の賛成で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができます。この点については、規約によっても別段の定めを設けることができません。

【マンションが古くなって建て替えたいときは？】

区分所有者および議決権の各 5 分の 4 以上の賛成で、建て替える旨の決議をすることができます。この点については、規約によっても別段の定めを設けることができません。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】 建物の区分所有等に関する法律に関する次の記述のうち、正しいものはどれか。(2021 年度問 13)

- 1 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。)は、区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議で決するが、この区分所有者の定数は、規約で 2 分の 1 以上の多数まで減ずることができる。
- 2 共用部分の管理に係る費用については、規約に別段の定めがない限り、共有者で等分する。
- 3 共用部分の保存行為をするには、規約に別段の定めがない限り、集会の決議で決する必要があるが、各共有者ですることとはできない。
- 4 一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属するが、規約で別段の定めをすることにより、区分所有者全員の共有に属するとすることもできる。

正解:4

1× 2 分の 1 以上ではなく過半数です。

2× 持分に応じて負担します。

3× 単独ですることができます。

40 問題文のとおりです。

筆:Ken ビジネススクール代表 田中謙次

-----  
■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■  
-----

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧いただけます。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は 3 月 12 日(金)の予定です。

-----  
■□■ お知らせ ■□■  
-----

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、ご理解とご協力の程、宜しく願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

\*\*\*\*\*

株式会社Kenビジネススクール  
不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section  
〒160-0022  
東京都新宿区新宿 2-5-12  
FORECAST 新宿 AVENUE4F(受付 6F)  
TEL:03-6685-8532  
★受付窓口対応時間:平日 10:00~18:00  
土日祝日はお休みとなります。

mailto:[Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp](mailto:Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp)

<http://www.ken-bs.co.jp/>

\*\*\*\*\*

Kenビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Kenビジネススクールでは、

・宅建士登録講習(5問免除講習)の実施(国土交通省指定)

⇒ [https://www.ken-bs.co.jp/index\\_touroku-kousyu.html](https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html)

・宅建士登録実務講習(合格後の実務研修)の実施(国土交通省指定)

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・宅建試験の受験指導

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

・企業研修プロデュース

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

・書籍の研究開発・出版

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。