

区分所有法の概要

(法律の正式名称：建物の区分所有等に関する法律)

区分所有法とは

- ・ マンションで生活をするときの基本的なルールとなる法律です。「建物区分所有法」「マンション法」と呼ばれることもあります。
- ・ マンションのように一つの建物をいくつかの部分に分けて所有する(区分所有といいます)ときの建物の所有関係、管理の考え方やその方法などを定めた法律です。
- ・ 区分所有された建物の大規模な修繕や建替えを決めるときの手続きや方法についても定められています。

区分所有法の概要

区分所有された建物の「専有部分」と「共有部分」

一つの建物が区分所有されているとき、区分された部分を所有する権利を「区分所有権」、その権利を所有する人を「区分所有者」、その所有された部分を「専有部分」、専有部分以外を「共有部分」といいます。

マンションでは、原則として、壁やサッシ、ドアで区切られた内側が専有部分となりそれ以外は共用部分となります。柱や壁のコンクリート部分やバルコニーも共用部分となります。

区分所有された建物と土地の関係

区分して所有されている建物の部分を所有する権利は区分所有権ですが、これに対応する土地についての権利を「敷地利用権」といいます。敷地利用権は、マンションの建っている土地が区分所有者で共有されているときは、土地全体の何分の何という形で決められています。区分所有権と敷地利用権は一体のものとされていて、別々に処分することはできません。

マンション管理組合とは

区分所有法では、マンションの管理を行うための区分所有者全員からなる団体が定められています。マンションでは一般的にマンション管理組合(以下「管理組合」といいます)といわれています。

管理組合は、マンションの共用部分の管理や修繕などについて、集会を開くなどして規約(下で説明します)やその他の必要なことを決め、マンションを運営していきます。

規約とは

マンションの管理を行う上でのルールを定めるのが「規約」です。一般的には管理規約と呼ばれています。この規約には、管理組合の運営方法や、専有部分・共有部分の範囲や使用方法、管理費や修繕のための積立金の額など、マンションの管理に必要な様々な内容を定めることができ、管理のための憲法と言うこともできます。

規約は、管理組合が開く集会で、区分所有者の3 / 4の賛成を得て作成することができ、また変更したり廃止したりすることができます。

大規模な修繕を行うときには

マンションの外壁を塗り替えたり、古くなった配管を取り替えたりする大規模な工事が伴うマンションの修理（修繕）を大規模修繕といいます。大規模修繕を行う必要性やその箇所、内容は、専門家を交えて検討し、最終的には、区分所有者が参加する集会における過半数で実施を決定しますが、共用部を著しく変更する大規模修繕は3 / 4以上の賛成が必要となります。

建替えを行うときには

区分所有者の4 / 5以上の賛成によりマンションを建替えることを決められます（建替え決議といいます）。

団地全体を建替えるときは団地全体4 / 5以上、それぞれの棟の2 / 3以上の賛成を得る必要があります（団地一括建替え決議といいます）。また団地の一部を建替えるときは建替える棟の建替え決議(4 / 5以上)と、団地全体の3 / 4以上の賛成を得る必要があります(団地建替え承認決議といいます)。

区分所有法の改正経緯など

当初法

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年4月4日法律第69号）
施行：昭和38年4月1日

昭和58年改正

建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律（昭和58年5月21日法律第51号）
施行：平成59年1月1日

< 主な改正内容 >

- ・ 共用部分の変更 (軽微な変更以外：全員同意 3/4 以上の賛成)
(軽微な変更：3/4 以上の賛成 1/2 以上の賛成)
- ・ 規約の変更 (全員同意 3/4 以上の賛成)
- ・ 30 人以上の区分所有者で管理組合法人を設立
- ・ 建替え決議の導入 (4/5 以上の賛成と費用の過分性要件等)
- ・ 団地関係 (団地管理組合の位置付け、団地共用部分の明確化) 等

平成 14 年改正

建物の区分所有等に関する法律及びマンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律 (平成 14 年 12 月 11 日法律第 140 号)

施行：平成 15 年 6 月 1 日

< 主な改正内容 >

- ・ 共用部分の変更 (通常の大規模修繕：3/4 以上の賛成 過半数の賛成)
(形状の著しい変更を伴うもの：3/4 以上の賛成(変更なし))
- ・ 建替え決議要件の明確化 (過分費用要件、同一敷地・同一用途要件廃止)
- ・ 団地内の建物の建替え承認決議、団地の一括建替え決議の制定
- ・ 管理組合法人化の人数要件の撤廃 等