

## 1.2.7

# 区分所有法 再び 20 年後に改正することに

1983 年法が十分に実地的なものだったので、2002 年の改正は限定的

理解度の自己チェック



### 区分所有法 2002 年 改正の内容

共用部分の変更のうち、形状及び効用の著しい変更を伴わないものは集会の普通決議で決することが可(区分 17・本文)

共用部分に係る損害賠償金などの請求及び受領に関する代理権限を管理者及び管理組合法人に付与(区分 26・)

管理組合法人の設立要件から区分所有者 30 人の人数要件を廃した(区分 47・関連)

集会での議決権行使、規約・集会議事録の作成・保管・閲覧について、電磁的方法・電磁的記録の使用ができる(区分 39・、区分 30・、区分 33・、区分 45・ ~ )

規約を定める際の衡平性維持(区分 30・)

建替えの円滑化に関する事項(区分 62・関連、、、、)  
(本文(右の対話文)で取り上げるもの)

1983 年の改正が大改正だったので比べれば 2002 年の改正は限定的である

A 2002 年の法改正では何が対象となったのか

B 2002 年の区分所有法改正は、1962 年法 1983 年法の改正に比較すれば、マイナーチェンジと言えるだろう。改正の内容は、左欄に箇条書きした通りだ。

A 共用部分の変更における決議要件の緩和は、1983 年法のところで聞いているので、損害賠償金の請求・受領の権限の管理者への授権から

B 理解が進むと進行が速まる。では、を飛ばそう。ここからの話は全て現行法(2002 年法)だから、直近改正の区分所有法\*1 を手元に開いていただければありがたい。

は、区分所有法第 26 条第 2 項後段の保険金額以降に「並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金」の字句(下記の 3)が追加された。

この結果、管理者は、以下に関し、区分所有者を代理する。

1. その職務(区分 26・前段)
2. 損害保険契約に基づく保険金額の請求及び受領。(区分 26・後段の 2002 年改正前)
3. 共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領(区分 26・後段の 2002 年改正後)

管理者は、上記(3を含む)に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

A 条文の一部について改正があるときは、関連部分にも配慮する

B 法改正の経緯を知って、法令を読むと理解が進み、納得がゆく。また、我が規約が改正前の法令に準じていることに気付くことがある。改正のいきさつに照らすことによって、我が規約を改正すべきか否かの判断の参考にすることができるだろう。

A の「衡平性の維持」と言うからには、衡平を欠くような規約が横行してたのか

B そのような例が見られた。分譲時に分譲業者等が規約案を作成し、購入者である各区分所有者がこれに同意することにより、区分所有者全員合意の書面による決議(区分 45)が成立し、規約\*2として設定される例が多い。この規約の一部には、「区分所有者である分譲業者、等価交換方式\*3により建設された場合における元地主等に対し、駐車場・広告塔等を無償で専用使用する権利を設定したり、管理費等の負担につき法の定める原則(区分 14・ ~ )と異なる格差を設ける旨の定めを設けるものがあり、これが紛争の原因になっていた。新設した区分 30・は、「...規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設(建物の敷地又は付属施設に関する権利を含む。)につき、これらの形状\*4、面積\*5、位置関係\*6、使用目的\*7及び利用状況\*8並びに区分所有者が支払った対価\*9その他の事情\*10を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない。」(区分 30・)

\*1 最終改正：平成 23 年 6 月 24 日法律第 74 号。この改正は、一般社団法人等に関する法律及び公益社団法人等の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律により、第 47 条等の一部規定が改正されたもので、実質的には 2002 年法の内容を維持している。

\*2 「原始規約」と呼ばれる。

\*3 同じ価値の物を交換すること。マンション建築の場合は、マンションの敷地となった土地の所有者がその土地の対価として分譲業者からマンションの区分所有権を取得する交換契約。分譲業者が土地の所有者に対して、優遇する条件を提示し、これが反映された原始規約となる場合がある。

\*4、\*5 専有部分の床面積は、各区分所有者の持分の割合(区分 14・)、共用部分の負担の割合(区分 19)、議決権の割合(区分 38)等を決する基準として定められている。ただし、専有部分の階高や容積や価格の割合に応じて定めた規約は衡平を欠くとはいえない。( \*5 ~ \*10 については、コンメ区分 p.179 ~ 182 )

\*6 特定の区分所有者に附属するルーフバルコニーに対する専用使用権は衡平を害するものではない。超高層マンションにおける高層階の区分所有者と低層階の区分所有者の間で、位置(階)の価値を考慮して管理費の額を決めることは衡平を欠くとはいえない。

\*7 顧客等による共用部分等の使用頻度が高い店舗部分について住宅部分よりも管理費の額を高く設定しても衡平を欠くとはいえない。

\*8 共用部分、例えば、集会場、屋上庭園や駐車場、倉庫などの附属施設の利用頻度の違いに応じて、その維持に要する費用負担について異なる場合は衡平を欠くとはいえない。

\*9 専用使用権を取得するに当たって、区分所有者が相当の対価を支払っている場合は、専用使用権に関する規約の有効性が認められる。

\*10 分譲業者が分譲に際して、原始規約案の内容を適切に説明していた場合は、規約の有効性が認められる。役員手当の財源として非居住区分所有者が現住区分所有者よりも高い額に設定する規約は有効性がある。