

# 区分所有法 (用語の定義)

難易度ランク

H25問 1



チェック

# ○ 出るところズバリ！総まとめ ○

## 【用語の定義】

マンション	2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住用の専有部分のあるもの、並びにその敷地と附属施設をいう（マンション管理適正化法2条1号）
区分所有権	一棟の建物の中に構造上区分された数個の部分があり、独立して住居のほか店舗、事務所その他建物としての用途に供することが可能であるとき、その各部分は独立して所有権の対象（区分所有権）とすることができる（区分所有法2条1項） ※規約共用部分は区分所有権から除く
区分所有者	例えば、マンションは、1つの建物の中に区切られた個々の住宅が集まってできている集合住宅。その集合住宅のうち区分けされた住宅を所有する人を区分所有者という（法2条2項）
専有部分	専有部分とはマンションの各住戸部分や区分所有ビルの事務室など、区分所有権の目的となる建物の部分をいう（法2条3項）
共用部分	共用部分とは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部分、③規約により共用部分とされた附属の建物をいう（法2条4項）。①と②を法定共用部分、③を規約共用部分という
建物の敷地	敷地には、建物が所在する土地（法定敷地）と、これと一体管理するものとして規約で建物の敷地とされた土地（規約敷地）がある（法2条5項、5条1項）
敷地利用権	専有部分を所有するための敷地に関する権利を敷地利用権という（法2条6項）。敷地利用権には、①所有権、②地上権、③賃借権、④使用借権などがある
占有者	部屋の賃借人など、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（法6条3項）

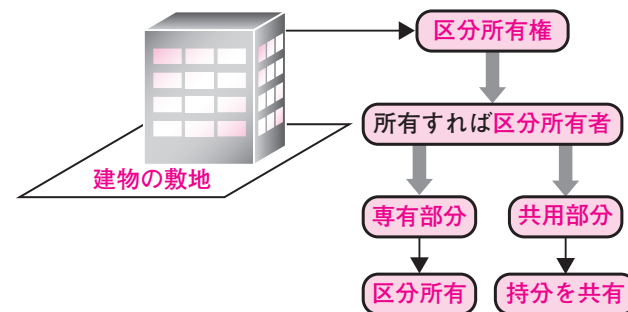
**問 1** マンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号イに規定するマンションをいう。以下同じ。）に関する次の記述のうち、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）及び民法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 専有部分とは、一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居その他建物としての用途に供することができる区分所有権の目的たる建物の部分をいう。
- 2 共用部分とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属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をいう。
- 3 建物の敷地とは、建物が所在する土地並びに規約により建物の敷地とされた建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地をいう。
- 4 敷地利用権とは、専有部分を所有し敷地を利用するための建物の敷地に関する所有権、地上権、賃借権、使用借権又は地役権をいう。

## 解説

- 1 **正しい**。専有部分とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう（区分所有法2条3号）。そして、区分所有権の目的たる建物の部分とは、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、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものをいう（1条）。
- 2 **正しい**。共用部分とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属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をいう（2条4項）。
- 3 **正しい**。建物の敷地とは、建物が所在する土地並びに規約により建物の敷地とされた建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地をいう（2条5項、5条1項）。
- 4 **誤り**。敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう（2条6項）。通常、所有権、地上権、賃借権を指すが、使用借権もこれに含まれる。しかし、地役権は、設定行為で定めた目的に従い、他人の土地を自己の土地の便益に供する権利であり（民法280条）、専有部分を所有するための権利とはいえないため、これに含まれない。

正解...4



# 標準管理規約 (団地総会の決議)

難易度ランク

H27問32



チェック



**問 47** 専有部分のある建物であるA棟～D棟（専有部分の床面積は同一でないものとする。）からなる団地の管理に要する費用と団地総会の普通決議（出席組合員の議決権の過半数による決議をいう。）に関する次の記述のうち、マンション標準管理規約（団地型）によれば、適切なものはどれか。

- 施設損害賠償保険の更新に伴い、保険料が15%アップするため一括払いにすることとし、団地総会の普通決議により、団地修繕積立金を取り崩した。
- 地震で損傷したA棟及びD棟の外壁並びにB棟にある団地管理事務所のフローリング床を補修するため、団地総会の普通決議により、それぞれの棟の修繕積立金を取り崩した。
- 今後の消費税増税に対処するため、団地総会の普通決議により、各棟の管理に相当する管理費に係る各組合員の額を一律に現在の額に1,000円を加えた額に値上げした。
- C棟にある団地集会所に係る電気料金の値上げに備え、団地総会の普通決議により、各団地建物所有者の土地の共有持分に応じて管理費を値上げした。

## 解説

- 適切でない。** 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料は、通常の管理に要する経費として、管理費から充当する（標準管理規約（団地型）27条5号）。団地修繕積立金は、土地、附属施設及び団地共用部分の、一定の特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができるが、損害保険料は取崩しが認められる項目に含まれていない（規約（団地型）28条1項）。
- 適切でない。** 土地、附属施設及び団地共用部分の不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕については、特別の管理に要する経費として、団地修繕積立金から取り崩す（規約（団地型）28条1項2号）。これに対して、それぞれの棟の共用部分の不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕については、特別の管理に要する経費として、各棟修繕積立金から取り崩す（規約（団地型）29条1項2号）。したがって、地震で損傷したA棟及びD棟の外壁を補修するため、各棟修繕積立金から取り崩した点は適切である。しかし、B棟にある団地管理事務所は団地の附属施設であるから、そのフローリング床を補修するためには、団地修繕積立金から取り崩さなければならない。
- 適切でない。** 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じて算出する（規約（団地型）25条2項）。したがって、専有部分の床面積が同一でない本問において、各棟の管理に相当する管理費の額を一律に値上げすることは適切ではない。また、各棟の管理費の額を一律に値上げするには団地規約の改正が必要となるため、団地総会の特別決議（各4分の3以上）が必要であり、団地総会の普通決議でこれを行うことはできない（規約（団地型）49条3項1号）。
- 適切である。** 管理費の額については、棟の管理に相当する額はそれぞれの棟の各区分所有者の棟の共用部分の共有持分に応じ、「棟の管理以外の管理に相当する額」は各団地建物所有者

の「土地の共有持分」に応じて算出する（規約（団地型）25条2項）。そして、管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法については、団地総会の決議（普通決議）で決める必要がある（規約（団地型）50条3号、49条2項）。

正解…4

## ○ 出るところズバリ！総まとめ ○

### 標準管理規約（団地型）の適用対象

標準管理規約（**団地型**）が対象としているのは、**一般分譲の住居専用**のマンションが**数棟**所在する団地型マンションで、団地内の**土地及び集会所等の附属施設**が、その**数棟の区分所有者**（団地建物所有者）**全員の共有**となっているものです。

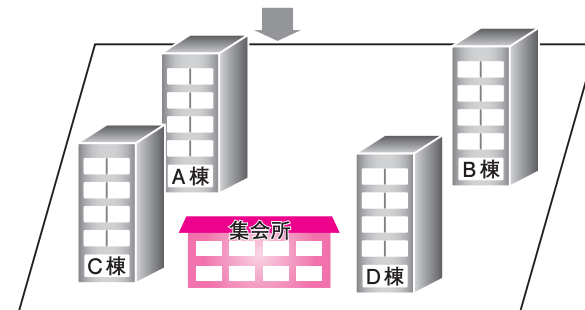
そして、団地全体を団地管理組合が一元的に管理することを前提にしています。この団地型規約が適用できる条件は、次のとおりです。

- |  |
|--|
| ① 団地内の複数の建物の全部が区分所有建物                    |
| ② 区分所有建物の敷地及び附属施設が団地建物所有者の共有             |
| ③ 団地管理組合で、団地内の区分所有建物全部の管理又は使用の規約が定められている |

**アドバイス** 団地には、①敷地だけを共有、②敷地と施設を共有、③施設だけを共有、のパターンがありますが、標準管理規約（団地型）が適用できるのは、②のパターンです。

また、①各棟ごとに管理する方式と、②**各棟を団地全体で一元的に管理**する方式とがありますが、標準管理規約（団地型）が適用できるのは、②の方式です。

A・B・C・D各棟の全部が区分所有建物  
A・B・C・Dの各棟のすべての敷地と集会所が共有



問 9 マンションの設備計画に関する次の記述のうち、適切なものはどれか。

- 1 専有部分と共用部分の使用電力について、管理組合と電力会社が一括して高圧電力の需給契約を締結する場合は、管理組合として、一般的に受変電設備を用意する必要がない。
- 2 延床面積が500㎡以上の屋内駐車場を建物の1階に設ける場合には、泡消火設備等を設置しなければならない。
- 3 高層マンションの排水方式として、排水時に上層階の排水管内に発生する正圧を緩和するために通気立て管方式を用いる。
- 4 飲料用受水槽の内部の保守点検が容易に行えるように、点検用マンホールが取り付けられる受水槽の上面については60cm以上の距離を点検スペースとして確保する。

解説

- 1 適切でない。専有部分と共有部分の使用電力について、管理組合と電力会社が一括して高圧電力の需給契約を締結する場合、管理組合は、一般に電力会社から高圧で受電した電力を低圧に変換する受変電設備を用意する必要がある。
- 2 適切である。防火対象物（共同住宅はこれに含まれる）の駐車場の用に供される部分で、当該部分の存する階（屋上部分を含み、駐車するすべての車両が同時に屋外に出ることができる構造の階を除く）における当該部分の床面積が、地階又は2階以上の階では200㎡以上、1階では500㎡以上、屋上部分では300㎡以上のものには、水噴霧消火設備、泡消火設備、不活性ガス消火設備、ハロゲン化物消火設備又は粉末消火設備のうち、いずれかを設置する（消防法施行令13条）。
- 3 適切でない。高層マンションにおいて、排水管内に発生する圧力は、管内の空気が下層階の排水により引っ張られることにより「上層階に生ずる負圧」と、排水が上から下に押し流されてくることにより「下層階に生ずる正圧」である。これらを緩和するために通気立て管方式を用いる。
- 4 適切でない。受水槽の保守点検のために、水槽の4周囲、底面には60cm、上面は100cm以上を確保する（昭和50年建設省告示1597号（最終改正：平成22年国交省告示243号第1の二のイ(1)））。

正解…2

○ 出るところズバリ！総まとめ ○

**高圧引き込み** 供給電圧が50kW未満は低圧引き込みとなります。供給電圧が6,000V以上で契約電力が50kW以上～2,000kW未満の場合を高圧引き込みといい、次のように変電設備で低圧に変え、各住戸や共用施設に送電します。

借室受変電設備方式	電力会社が建物内の1室や1棟を変圧器室として無償で借り、受変電設備を設置する方式。借室・借棟と受変電設備等は電力会社の管理対象物となり、維持管理は電力会社が行う
集合住宅用変圧器方式	屋外にコンパクトな集合住宅用変圧器（パットマウント）を設けて変圧する方式。受電容量（トランス容量）に制限がある

共用部分の契約電力が50kW以上になる場合、借室受変電設備等とは別に、自家用受変電設備を設置して、エレベーターなどの共用部分に送電します。

なお、専有部分と共用部分の使用電力について、管理組合と一般電気事業者が一括して高圧電力の需給契約を締結する場合、受電・変圧・配電の業務の主体者が電力会社から管理組合に代わるので、電力計の保安や個別検針、個別請求に関する業務なども、管理組合などが自ら行うこととなります。

**専有部分への配線方式** 受変電設備からコンセントなどへの配線は、次のとおりです。

単相2線式	戸建住宅や小規模のマンション等に用いられる方式で、電圧線と中性線の2本の線を利用し、100Vのみを使用
単相3線式	2本の電圧線と、それに挟まれた1本の中性線の3本の電線を利用する方式で、電圧線と中性線を接続すれば100V、電圧線同士を接続すれば200Vの電圧が使用可能

**省エネ電気設備** 省エネルギーに有効な電気設備の主なものは、次のとおりです。

インバーター	モーターの電源周波数を変えて回転数を制御し、省エネを実現 交流電流を高周波に変換して蛍光灯の点灯の省エネ可能
照度センサー	照度センサーで、明暗に応じて点灯・消灯する仕組みの照明設備
人感センサー	赤外線センサーの利用で、人の動きを感知して、人が近づくと点灯し離れると消灯する照明設備
LED照明	発光ダイオードを利用した照明
植物等の配置	ベランダにゴーヤ等の植物を植えたり、カーテンで熱負荷を減少
断熱材・建具	熱伝導抵抗の大きい断熱材や建具、二重サッシで断熱性能を高め、熱の出入りを減少させて省エネを実現



# マンション管理適正化法 (罰則等)

難易度ランク

H27問49



チェック



**問 15** マンション管理適正化法の罰則に関する次の記述のうち、誤っているものはどれか。

- ① マンション管理士は、マンション管理士でなくなった後においても、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしたときは、1年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる。
- ② マンション管理業者が、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませたときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる。
- ③ マンション管理業者の登録を受けない者がマンション管理業を営んだときは、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる。
- ④ 国土交通大臣が、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、マンション管理業を営む者に対し、報告をさせることができ、その場合において、そのマンション管理業を営む者が虚偽の報告をしたときは、10万円以下の罰金に処せられる。

## 解説

- ① **正しい。** マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。マンション管理士でなくなった後においても、同様とする(適正化法42条)。これに違反した者は、1年以下の懲役又は30万円以下の罰金に処せられる(107条1項2号)。
- ② **正しい。** マンション管理業者は、自己の名義をもって、他人にマンション管理業を営ませてはならない(54条)。これに違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる(106条3号)。
- ③ **正しい。** マンション管理業者の登録を受けない者は、マンション管理業を営んではならない(53条)。これに違反した者は、1年以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられる(106条2号)。
- ④ **誤り。** 国土交通大臣は、マンション管理業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、その必要な限度で、マンション管理業を営む者に対し、報告をさせることができる(85条)。報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処せられる(111条1項1号)。

正解…④

## ○ 出るところズバリ！総まとめ ○

### マンション管理業者

マンション管理業者の違反に対する罰則の主なものは、次のとおりです。

1年以下の懲役又は 50万円以下の罰金 (106条)	マンション管理業者の不正登録 (44条)
	マンション管理業者の無登録営業 (53条)
	名義貸し (54条)
	業務停止命令違反 (82条)
30万円以下の罰金 (109条)	登録事項の変更の届出義務違反 (48条)
	管理業務主任者の設置義務違反 (56条)
30万円以下の罰金 (111条)	契約成立時の書面交付義務違反等 (73条)
	秘密保持義務違反 (80条・87条)
	報告義務違反 (85条)
	立入検査義務違反 (86条)
10万円以下の過料 (113条)	従業者証明書携帯義務違反 (88条)
	管理業者廃業届出義務違反 (50条)
	標識掲示義務違反 (71条)

### マンション管理士

マンション管理士の違反に対する罰則の主なものは、次のとおりです。

1年以下の懲役又は 30万円以下の罰金 (107条)	マンション管理士の秘密保持義務違反 (42条)
	※告訴がなければ公訴を提起できない
30万円以下の罰金 (109条)	マンション管理士の名称使用停止後の違反 (33条)
	マンション管理士の名称不正使用 (43条)

### 管理業務主任者

管理業務主任者の違反に対する罰則の主なものは、次のとおりです。

30万円以下の罰金 (111条)	管理業務主任者の報告義務違反 (67条)
10万円以下の過料 (113条)	管理業務主任者の主任者証返納・提出義務違反 (60条)
	管理業務主任者の主任者証提示義務違反 (72条、77条)