

問 1	区分所有法
	共用部分

共用部分に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはいくつあるか。

ア マンションの建物に対して従物的な関係にある別個の建物は、法律上当然に共用部分となる。

イ 共用部分は、原則として区分所有者全員の共有に属するが、規約に定めることにより、区分所有者でない管理者を所有者として定めることができる。

ウ 区分所有法上当然に共用部分とされる部分は、規約に定めることにより、専有部分とすることができる。

エ マンションである建物が所在する土地は、規約に定めることにより、共用部分とすることができる。

- 1 一つ
- 2 二つ
- 3 三つ
- 4 四つ

■■■〔正解〕 1 ■■■

□□ ア 誤り

マンションの建物に対して従物的な関係にある別個の建物（附属の建物）は、規約で定めることにより共用部分とすることができる（区 4 条 2 項）。

□□ イ 正しい

共用部分は、区分所有者全員の共有に属するが、規約で別段の定めをすることにより、管理者又は、区分所有者を所有者と定めることができる（区 11 条 1 項本文、2 項）。区分所有法では、管理者の資格要件については規定されていないため、管理者であれば区分所有者以外の者でも共用部分の所有者と定めることができる（区 27 条 1 項）。

□□ ウ 誤り

区分所有法上当然に共用部分とされる部分（法定共用部分）は、構造上及び利用上の独立性を有していないため、区分所有権の目的とはならず、規約により専有部分とすることはできない（区 4 条 1 項参照）。

□□ エ 誤り

「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物、③規約により共用部分とされた附属の建物という（区 2 条 4 項）。したがって、建物が所在する土地（建物の敷地）は、規約によっても共用部分とすることはできない。