

## 第119回管理運営問題部会 議事録（案）

開催日時 2020年7月19日（日） 14:00~15:40

開催場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

出席者（敬称略・順不同） 常光、二宮、末満、長谷川、小川、南波、井口  
以上7名

司会者 常光部会長

### 議 題

- 1) マンション法（区分所有法）の読み込み  
・66条 (担当 小川氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (各自が準備)  
・「マンション管理基本法令集」 (各自が準備)  
・「マンション標準管理規約  
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)  
・「区分所有法 第66条 建物の区分所有に関する規定の準用」 (小川氏が提供)  
準用する条文記載の整理  
団地で準用されていない条文  
区分所有法 第66条 建物の区分所有に関する規定の準用 解説 その4

### 議 事

- 1) 66条「建物の区分所有に関する規定の準用」
  - (1) 小川氏より、この66条はもともと単棟型の区分所有建物を対象とした法の規定を団地型に準用する規定で、すでに学習した条文の多くが準用されると規定している。それ故、テキストの条文を読み上げても理解が困難であるとして、準用される元の条項、読み替えるべき文言について一覧表とした、配布資料「区分所有法 第66条 建物の区分所有に関する規定の準用」\*の見方の説明があった。 \*末尾に記載
    - ・準用される条項はテキストの該当項「資料 団地の管理に関する規定」に①～⑨に記載されている。
    - ・準用されない条項は、配布資料のうち「団地で準用されていない条文」掲載の条項である。
  - (2) 部会長コメント  
部会長より以下のコメントがあった。
    - ・区分所有法の団地と標準管理規約による団地は全く別物。  
区分所有法でいう団地は、一定の土地の中に区分所有建物があり、また戸建てがある場合でもその敷地か付属建物（倉庫、車庫など）を共用管理することになると区分所有法では団地とされ、団地管理組合を作ることができる。  
例えば、車庫はA棟に属し倉庫はB棟に属している場合、元来それぞれの棟の付属施設である車庫及び倉庫を区分所有法では管理組合を作り規約を設けて共同管理することが可能である。  
第66条は元々単棟型を対象に作られた区分所有法の条項のうち、団地型に適用可能な条項を規定したものである。用語の読み替えを含めて複雑な表現となっている。義務違反者に対する措置や復旧及び建替えの条文は、この区分法の団地には適用されない。

特に後者の復旧及び建替えについては、団地用に別条（第 69, 70 条）が設けられている。

- ・標準管理規約の団地は上記と全く異なる。専ら住居に使用される区分所有建物が数棟以上あり、敷地が全員の共有であり、共用部分（集会所など）があり、それらを管理組合が一元管理することを前提としている。そのうえで単一の管理規約を設ける形態をいう。
- ・区分所有法の団地の条項に、建替えの規定があるが、標準管理規約でいうものとは異なったものとなっている。
- ・団地の語源は、旧日本住宅公団の前身である住宅営団が昭和 12 年の日本建築学会のコンペに応じる「労務者向集団住宅地計画」において営団内部で「団地」と略称していたことがあった後、昭和 33 年に旧住宅公団がパンフレットに「団地」なる用語を使用したことに求められる。（小川氏）
- ・「マンション」とは、マンション管理適正化法で定義されている。この法でいうマンションは換言すれば、一般に分譲された区分所有建物である。  
その、区分所有建物とは 1 棟の建物の中を複数の住戸に区分（区分とは構造上、利用上の独立性があること）されたものをいう。専有部分、共用部分、敷地から成り立っている。区分所有者は住戸の区分所有権、共用部分の持ち分権、敷地利用権を有する。  
敷地利用権は建物への出入り、通行などに利用する権利であるが、敷地等の持ち分権でもある。登記上は敷地権の名称となる。登記上の特例としてマンション等で敷地権と表示されると、区分所有権と敷地権の分離処分ができなくなる。

### (3) 区分所有法で規定される団地に適用されない条項

- ①敷地利用権：団地管理組合は共用部分の管理が目的の組織である。団地内にある戸建ての住宅の敷地は個人所有で共同管理対象外であるため、この敷地利用権は除外条項となっている。
- ②義務違反：第 57 条から第 59 条までの義務違反行為の差止請求、使用禁止、競売請求は専有部分の区分所有に対する条項であるため除外条項である。これらに対しては民法上の問題として取り扱われる。
- ③一部損壊（損壊の程度 1/2 以下）の場合の復旧（普通の場合 3/4 決議）、建替え（別条にて規定）。
- ④管理所有：この管理所有には、例えば理事長の書庫であるとか、3 棟のうち 1 棟のみにエレベーターがあり共同管理に不都合があり管理所有にするとか、だが、区分法の団地では、必要に応じて別個に管理組合をつくることはできても、理事長による管理所有は認めていない。

## 2) 相談事項検討

### (1) 相談内容

細則に、「法令や規約に抵触しない範囲内であれば理事会で改正できる」と書き込むことは可能か。あるいは、規約に「細則は法令や本規約に抵触しない範囲内であれば理事会で改正もできる」と定めることができるか。

### (2) 検討結果

管理規約は区分所有法に依拠して規約の変更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によるとしている。また細則も総会の議決事項に規定しており（マンション標準管理規約）普通決議が必要である。改定内容はこれらと矛盾することになる。したがって理事会での改正条項を入れることはできない。

（記録 井口）

次回 2020年8月30日（日）14:00～16:00  
場所 ブリリア多摩センター パーティールーム

区分所有法 第66条 建物の区分所有に関する規定の準用

準用する条文記載の整理 (作成者：小川)

No.	条文	準用前の記載文	準用後の記載文
1	7条・8条・17～19条・25条・ 26条・28条・29条・30条1項・ 30条3～5項・31条1項・ 33条～56条の7・ 55条1項1号除く	「区分所有者」	「第65条に規定する団地建物所有者」
2	No.1と同じ	「管理組合法人」	「第65条に規定する団地建物所有者」
3	7条1項	「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分に以外の建物の付属施設」	「第65条に規定する当該土地若しくは付属施設（以下「土地等」という。）」
4		「区分所有権」	「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」
5	17条・18条1項・4項・19条 26条1項	「共用部分」 「共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び付属施設」	「土地並びに第68条の規定による規約により管理すべきものと定められた同上第1項第1号に掲げる土地及び付属施設並びに同項第2号に掲げる建物の共用部分」
6	17条2項・35条2項・3項・ 40条・44条1項	「専用部分」	「建物又は専用部分」
7	29条1項・38条・53条1項・ 56条	「第14条に定める」	「土地等（これらに関する権利を含む）の持ち分の」
8	30条1項・46条2項	「建物又はその敷地若しくは付属施設」	「土地又は第68条第1項各号に掲げる物」
9	30条3項	「専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは付属施設（建物の敷地又は付属施設に関する権利を含む）」	「建物若しくは専有部分若しくは土地等（土地に関する権利を含む）又は第68条の規定による規約により管理すべきものと定められた同上第1項第1号に掲げる土地若しくは付属施設（これらに関する

			権利を含む) 若しくは同項第2号に掲げる建物の 共用部分]
10	33条3項・35条4項・ 44条2項	「建物内」	「団地内」
11	35条5項	「第61条第1項、第62条第1項、第68条第1項又は 第69条第7項」	「第69条第1項又は第70条第1項」
12	46条2項	「占有者」	「建物又は専有部分を専有する者で第65条に規定 する団地建物所有者でないもの」
13	47条1項	「第3条」	「第65条」
14	55条1項1号	「建物(一部共用部分を共有すべき区分所有者で 構成する管理組合法人にあつては、その共用 部分)」	「土地等(これらに関する権利を含む)」
15	55条2項	「建物に専有部分が」	「土地等(これらに関する権利を含む)が第65条に 規定する団地建物所有者の共有で」

区分所有法 第66条 建物の区分所有に関する規定の準用 解説 その2 出典 香川事務所 一部修正 (作成者:小川)

団地で準用されていない条文

No.	条文	見出し	内容等
1	4条1項	共用部分	1棟を前提の規定なので法定共用部分、規約共用部分には準用しない。
	4条2項		付属の建物は第67条1項で規約団地共用部分にできる。
2	5条	規約による建物の敷地	1棟を前提の規定
3	6条	区分所有者の権利義務等	区分所有者個人の規定につき、団地管理から外しても問題ない。
	9条	建物の設置又は保存の瑕疵に関する指定	
	10条	区分所有権売却請求権	
4	11条	共用部分の共有関係	共用部分、一部は67条3項で準用されている。 11条～21条は、団地で準用されていない条文。この中間条文記載省略。
	21条	共用部分移管する規定の準用	
5	22条	分離処分の禁止	敷地利用権、団地内に、戸建て住宅も含める為、土地と建物の分離処分ができない。 22条～24条は、団地で準用されていない条文。この中間条文記載省略。
	24条	民法255条の適用除外	
6	27条	管理所有	認めない。こんな古い時代のなごりはもう新法では認めないらしい。但し棟毎には可能。
7	57条	共同の利益に反する行為の禁止等の請求	義務違反者に対する処置。義務違反者の事情は、同じ棟の区分所有者達がよく知っているという発想らしい。 57条～60条は、団地で準用されていない条文。この中間条文記載省略。
	60条	占有者に対する引き渡し請求	
8	61条	建物の一部が滅失した場合の復旧等	大規模・小規模滅失に関係なく、復旧は各棟で決める方がいい。棟を超えてまで決める権利はない。
9	62条	建替え決議	建替え。69条：1棟建替え 70条：一括建替え 62条～64条は、団地で準用されない条文。この中間条文記載省略。
	64条	建替えに関する合意	

区分所有法 第 66 条 建物の区分所有に関する規定の準用 解説 その 4 (作成者：小川)

基本的には、団地の管理も、1棟で規定された区分所有関係に従うが、団地全体に影響しないものや1棟毎に処理すべきものなどは、準用されていない。

本状規定の準用1例として、第7条1項のアンダー部分を書き換え( )とする。

**[先取特権]**

**第7条**

区分所有者 (第65条に規定する団地建物所有者) は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物施設 (第65条に規定する場合における当該土地若しくは付属施設) {以下「土地等」という} につき他の区分所有者 (第65条に規定する団地建物所有者) に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者 (第65条に規定する団地建物所有者) に対して有する債権について、債務者の区分所有権 (「土地等に関する権利、建物又は区分所有権」) {共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む} 及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者 (第65条に規定する団地建物所有者) に対して有する債権についても、同様とする。