

第1章

区分所有法

第1 区分所有建物



1 建物の区分所有

マンションやビルの一室などの建物の部分は、独立の所有権の目的にでき、一つの建物に対して、複数の所有権が存在することになる。このような**独立性のある建物の部分を目的とする所有権**を「区分所有権」という。（2条1項）

区分所有権の対象とする為には、「**構造上の独立性**」（壁・床・天井等によって、他の部分と遮断されていること）と「**利用上の独立性**」（独立して住居、事務所等の用途に利用できること）が必要である。

区分所有権を有する者のことを「区分所有者」という（2条2項）。

用語の定義

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・店舗・事務所・倉庫その他建物としての用途に供することが可能であるものを目的とする所有権。
区分所有者	区分所有の対象となっている建物の部分を所有する者（区分所有権を有する者）。
区分所有建物	専有部分が属する建物。 分譲マンションに限らず、オフィスビル・商業店舗・倉庫等であっても、区分所有建物となりうる。
建物の敷地	建物が所在する土地及びこれと一体として管理するものとして規約により建物の敷地とされた土地。



CHECK

区分の範囲が明確であればよく、周囲すべてが完全に壁で遮断されていることを要しない。範囲が明確なのであれば、三方が壁で、一方がシャッターやガラスになっていても、構造上区分されたものといつてよい。



CHECK

一棟の建物に構造上区分され、独立して住居としての用途に供することができる数個の部分がある場合、この数個の部分には、法律上当然に各別に1個の区分所有権が成立するのではなく、区分所有する意思が必要である。

2 専有部分（2条3項）

一棟の建物は、「専有部分」と「共用部分」で構成されている。

このうち、専有部分とは、**区分所有権の目的となる建物の部分**のことをいう。

また、一戸の専有部分を、複数の区分所有者で共有することもできる。



CHECK

専有部分の用法や用途については、共同の利益に反しない限り区分所有者の自由であるが、規約で制限をすることができる。

【要件】

ア 構造上の独立性

壁・床・天井等によって、他の部分と遮断されていることをいい、ふすまや障子によって仕切られているに過ぎないものは、構造上の独立性があるとはいえない。

イ 利用上の独立性

独立して住居、事務所等の用途に利用できることをいう。住居であれば、台所、便所、洗面所、浴室などの設備が存在していなければならず、独立の出入口があることが必要である。

隣室を通行しなければ出入りできないものは、ここでいう利用上の独立性があるとはいえない。