

1 共有（民法）と共用部分の共有（区分所有法）

	共有（民法）	共用部分（区分所有法）
持分割合	相等しい	専有部分の床面積の割合
持分の処分	自由	専有部分との分離処分は禁止
使用方法	持分に応じて使用	用方に従って使用
保存行為	単独で行うことができる	
管理行為	持分の価額の過半数	区分所有者及び議決権の各過半数（普通決議）
変更行為	共有者全員の同意	軽微変更 区分所有者及び議決権の各過半数で決する（普通決議）
		重大変更 区分所有者及び議決権の各4分の3以上で決する（特別決議）
負担割合	持分割合に応じて負担	
分割請求	可	不可

2 共用部分の持分の割合

全体共用部分	原則	専有部分の床面積の割合による
	例外	規約で別段の定めができる
一部共用部分	原則	床面積を有するもの（階段室・廊下・エレベーター室など）があるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入して計算する
	例外	規約で別段の定めができる

3 共用部分の持分の分離処分の禁止（15条）

原則	共用部分の持分は、専有部分と分離して処分できない。単独では処分できない
例外	① 管理所有（規約で共用部分を特定の区分所有者や管理者の所有とする）の場合 ② 規約によって共有持分の割合を変更した場合

4 一部共用部分の管理

原則	一部共用部分を共用すべき区分所有者のみで管理する
例外	以下の場合には区分所有者全員で管理する ① 区分所有者全員の利害に関係する場合 ② 規約により、区分所有者全員で一部共用部分の管理を行うとしている場合