

問 4 平成 29 年度 [問 35]



区分所有法

区分所有建物

区分所有法第7条に規定される先取特権に関する次の記述のうち、民法及び区分所有法の規定によれば、誤っているものはどれか。

- 1 区分所有者は、共用部分、建物の敷地又は共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分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（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。
- 2 区分所有者は、規約又は集会の決議に基づき他の区分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（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。
- 3 管理者又は管理組合法人は、その職務又は業務を行うにつき区分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（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。
- 4 区分所有法第7条に規定される先取特権は、優先権の順位、効力及び目的物については、民法に規定される共益費用の先取特権とみなされる。

■■ (正解) 4 ■■

□□ 1 正 ⇒総合講義上 168 頁

区分所有者は、共用部分、建物の敷地又は共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分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（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（区7条1項前段）。

□□ 2 正 ⇒総合講義上 168 頁

区分所有者は、規約又は集会の決議に基づき他の区分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（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（区7条1項前段）。

□□ 3 正 ⇒総合講義上 168 頁

管理者又は管理組合法人は、その職務又は業務を行うにつき区分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（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（区7条1項後段）。

□□ 4 誤 ⇒総合講義上 168 頁

区分所有法7条に規定する先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす（区7条2項）。他方、先取特権の目的物については、共益費用の先取特権とはみなされない。したがって、先取特権の目的物は、区分所有法7条1項に規定するとおり、債務者の区分所有権（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となる。なお、民法上の共益費用の先取特権の目的物は、債務者の総財産である（民306条1号）。

問 6 令和 2 年度 [問 34]



区分所有法

区分所有建物

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、誤っているものはどれか。

- 1 区分所有法第 2 条第 4 項に規定される共用部分には、全体共用部分と一部共用部分がある。
- 2 一部共用部分を管理する団体は、全体共用部分を管理する団体とは別に、当然に団体が構成される。
- 3 一部共用部分は、全体の利害に関係する場合でも、規約を定めなければ、区分所有者全員で管理することはできない。
- 4 民法第 177 条の登記に関する規定は、法定共用部分には適用しない。

■■■〔正解〕 3 ■■■

□□ 1 正 ⇒総合講義上 158 頁

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および③規約により共用部分とされた附属の建物（物置・集会所など）をいう。そして、共用部分には、区分所有者全員の共有に属する全体共用部分と、一部の区分所有者によって共有される一部共用部分がある（区 3 条、4 条 1 項）。

□□ 2 正 ⇒総合講義上 180 頁

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（一部共用部分）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする（区 3 条）。

□□ 3 誤 ⇒総合講義上 163 頁

一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に関係するものは、区分所有者全員で行うものとされている（区 16 条）。この場合、規約を定める必要はない。

□□ 4 正 ⇒総合講義上 159 頁

民法第 177 条の不動産の物権変動は登記を対抗要件とする規定は、法定共用部分には適用しない（区 11 条 3 項）。ただし、「規約」共用部分は、その旨の登記をしなければ、第三者に対抗できない（区 4 条 2 項）。