

問 11 令和2年度 [問 36] 改



区分所有法

管理者・管理組合法人

管理所有に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものはどれか。

- 1 管理所有の主体は、区分所有権を有する管理者でなければならない。
- 2 管理所有の対象物は、共用部分、共有の建物、附属施設、敷地に限られる。
- 3 管理者が、その職務の範囲内の行為として、区分所有者の専有部分等の一時使用権を請求する場合には、当該管理者は管理所有者であることが必要である。
- 4 管理所有が成立するためには、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下同じ。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議と管理所有である旨の登記が必要である。

■■ (正解) 3 ■■

1 誤 ⇒総合講義上 186 頁

管理者には、資格制限がないので、区分所有者以外の者からでも選任できる (区 25 条 1 項)。

2 誤 ⇒総合講義上 166 頁

管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができる」と定めており、共有の建物、附属施設、敷地については、管理所有の対象にならない (区 27 条 1 項)。

3 正 ⇒総合講義上 172 頁

区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる (区 6 条 2 項前段)。これは、区分所有者の権利であるが、管理者が管理所有をしている場合には認められる (区 27 条 2 項)。管理者が管理所有者でない場合は、上記請求をすることはできない。

4 誤 ⇒総合講義上 166, 214 頁

管理所有は、規約に定めが必要である (区 11 条 2 項)。管理所有についての規約の設定のために、区分所有者 (議決権を有しないものを除く。以下同じ。) の過半数 (これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上) の者であつて議決権の過半数 (これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上) を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議が必要である (区 31 条 1 項前段) が、管理所有である旨の登記はされない。