問５　令和２年度［問 34］

A

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 191 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）。