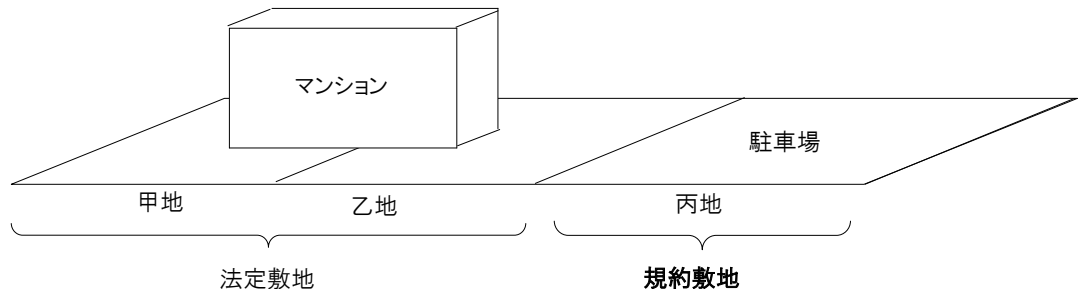


- 1 規約に別段の定めがある場合を除いて、各共有者の共用部分の持分は、その有する専有部分の壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積の割合による。(H23-13-2)
- 2 各共有者の共用部分の持分は、規約で別段の定めをしない限り、共有者数で等分することとされている。(H28-13-4)
- 3 専有部分が数人の共有に属するときは、規約で別段の定めをすることにより、共有者は議決権を行使すべき者を2人まで定めることができる。(H22-13-1)
- 4 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、規約で別段の定めがあるときを除き、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができる。(H22-13-3)
- 5 専有部分であっても、規約で定めることにより、敷地利用権と分離して処分することができる。(H17-14-2)
- 6 区分所有者の共有に属さない敷地であっても、規約で定めることにより、区分所有者の団体の管理の対象とすることができる。(H17-14-4)
- 7 共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議を経ずに各区分所有者が単独ですることができる。(H24-13-1)
- 8 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、**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で決するが、規約でこの区分所有者の定数及び議決権を各過半数まで減ずることができる。(H24-13-2 改)
- 9 法又は規約により集会において決議すべきとされた事項であっても、区分所有者全員の書面による合意があったときは、書面による決議があったものとみなされる。(H23-13-4)
- 10 集会において、管理者の選任を行う場合、規約に別段の定めがない限り、**出席した区分所有者及びその議決権**の各過半数で決する。(H22-13-4 改)

6 ○ 法定敷地も規約敷地 → 区分所有者の団体(管理組合)が管理する

マンションが建っている部分(建物の下)の敷地を「法定敷地」といいます。そして、それ以外の敷地(建物が建っていない土地)であっても、規約で定めることにより、敷地として扱うことができます。これを「規約敷地」といいます。建物の敷地ではないが、庭園、通路、駐車場など、建物の敷地と一体的に利用される土地のことです。そして、「法定敷地も規約敷地」も区分所有者の団体(管理組合)が管理します。



7 ○ 共用部分の保存行為 → 単独でできる

共用部分の保存行為は、規約に別段の定めがない限り、各共有者が単独ですることができます。これは、区分所有法だけでなく、民法の共有も同じです。つまり、民法の原則通りです。この部分はあらためて覚える必要はありません。

	具体例	要件	その他
保存行為	通路や階段の切れた蛍光灯の交換 損壊した窓ガラスの修繕	各区分所有者が単独で行える	規約で別段の定めができる
管理行為	損害保険契約	出席区分所有者およびその議決権の各過半数による決議が必要 (＝普通決議)	規約で別段の定めができる
変更行為	軽微な変更 エレベーターの機種を変更	出席区分所有者およびその議決権の各過半数による決議が必要 (＝普通決議)	規約で別段の定めができる
	重大な変更 エレベーターの新設	出席区分所有者およびその議決権の各3/4以上による決議が必要 (＝特別決議)	区分所有者の定数については 規約で過半数まで減らせる (P197参照)

8 × 共用部分の大きな変更 → 出席区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の決議が必要

「区分所有者」の定数については、規約で「過半数」まで減らせる

まず、覚えておくべきことは、①共用部分の大きな変更は、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の決議が必要、一方、共用部分の小さな変更は、区分所有者及び議決権の過半数の決議が必要ということです。

次に覚えておくべきことは、

②共用部分の大きな変更については、「区分所有者の定数のみ」、規約で「過半数」まで減じることができる、ということ。

▼そして、最後に、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」とはどういうことかを考えてみます。

「著しい変更を伴うもの」＝大きな変更。つまり、「著しい変更を伴わないもの」＝小さな変更

さらに「著しい変更を伴わないもの(小さな変更)を除く」＝「大きな変更」

つまり、本問は共用部分の大きな変更についての問題だということがわかります。

本問は、出席区分所有者の定数だけでなく「議決権」も過半数に減じることができる、となっているため、誤りです。

9 ○ 区分所有者全員の承諾があれば「書面・電磁的方法」で決議できる

全員の合意があった時は決議があったものとみなす

「集会において決議すべきもの」とされた事項については、原則、集会を開いて、決議（賛成か反対かの投票）を行います。しかし、区分所有者全員の承諾があるときは、集会を開かずに「書面又は電磁的方法（メール等）」で決議をすることができます。

例えば、「規約の設定」の議題について、区分所有者全員の承諾があるときは、「書面又は電磁的方法」で、賛成か反対かの投票をしてもらいます。そして、3/4以上の賛成で決議されます。また、「管理者の選任」についても、区分所有者全員の承諾があるときは、「書面又は電磁的方法」で、賛成か反対かの投票をもらい、過半数の賛成で決議されます。

そして、区分所有者全員が、決議すべき事項について、書面で賛成（合意）をしているときは、集会を開かなくても、決議されたものとみなします。よって、本問は正しいです。

10 ○ 「管理者の選任、又は解任」は、出席区分所有者およびその議決権の「過半数」で決議できる（普通決議）

覚えるべきは、普通決議以外の「2/3、3/4、4/5」と考えましょう！また、普通決議は規約によって定数を軽減できる（減らすことができる）ことも覚えておきましょう。

決議に必要な数	決議事項	規約による定数の軽減
「区分所有者の数」と「議決権」の各4/5以上 （※1下記参照）	①建替え ②建物・敷地の一括売却 ③一棟リノベーション ④建物の取壊し ⑤建物を取り壊して地を売却	×
「出席区分所有者の数」と「議決権」の各3/4以上 ※2	規約の設定・変更・廃止	×
	管理組合法人の設立・解散	
	義務違反者に対する訴訟（提訴） （区分所有者に対して：使用禁止、競売請求） （占有者に対して：契約解除、引渡請求）	
	共用部分の大きな変更 （形状、または効用の著しい変更を伴うもの） ※試験では「形状、または効用の著しい変更を伴わないものを除く」と紛らわしい言葉になっているので注意！	○ 区分所有者の定数に限り、過半数まで軽減できる
「出席区分所有者の数」と「議決権」の各2/3以上 ※2	大規模滅失（建物価格の1/2超）の復旧	×
「出席区分所有者の数」と「議決権」の各過半数 （普通決議）	管理者の選任・解任	○ 普通決議は「規約」によって定数を軽減できる（減らすことができる） 例えば、「1/3で決議」できるようにすることを指す
	義務違反者（占有者も含む）に対する「違反行為停止」の訴訟	
	共用部分の小さな変更 （形状、または効用の著しい変更を伴わないもの）	
	共用部分の管理	
	小規模滅失の復旧	

※1 ①耐震性の不足、②火災に対する安全性の不足、③外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ、④給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ、⑤バリアフリー基準への不適合の場合は「3/4」となる

※2 決議をするためには「区分所有者（議決権を有しない者を除く）の過半数」及び「議決権の過半数」を有する者が出席する必要がある（「定足数」という）。

- 11 建替え決議を目的とする集会を招集するときは、会日より少なくとも2か月前に、招集通知を発しなければならない。ただし、この期間は規約で伸長することができる。(H21-13-3)
- 12 管理者は、少なくとも毎年2回集会を招集しなければならない。また、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、集会の招集を請求することができる。(H20-15-1)
- 13 集会は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の同意があるときは、招集の手続きを経ないで開くことができる。(H20-15-2)
- 14 集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受け取る場所をあらかじめ通知した場合には、管理者はその場所にあててすれば足りる。(H29-13-3)
- 15 専有部分が数人の共有に属するときの集会の招集の通知は、法第40条の規定に基づく議決権を行使すべき者にすればよく、共有者間で議決権を行使すべき者が定められていない場合は、共有者のいずれか一人にすればよい。(H26-13-2)
- 16 集会においては、法で集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除き、規約で別段の定めをすれば、あらかじめ通知した事項以外についても決議することができる。(H18-16-2)
- 17 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができるが、この定数は規約で減ずることはできない。(H29-13-2)
- 18 集会の議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の1人がこれに署名しなければならない。(H27-13-3 改)
- 19 管理者は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。また、招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示し、各区分所有者に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸縮することができる。(H21-13-1)
- 20 構造上区分所有者全員の共用に供されるべき建物の部分であっても、規約で定めることにより、特定の区分所有者の専有部分とすることができる。(H17-14-3)
- 21 管理者は、規約の定め又は集会の決議があっても、その職務に関し区分所有者のために、原告又は被告となることができない。(H13-15-3)
- 22 管理者が選任されていない場合、集会においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、集会を招集した区分所有者の1人が議長となる。(H27-13-1)

11 ○ 「**建替え決議**」を目的とする集会の招集通知は、当該集会の会日より「**少なくとも2か月前**」に発しなければならない。

この期間は、規約で伸長(長く)することができる。 ※ **短くすることはできない**

「建替え」は重大な事柄なので、ゆっくり考える時間が必要です。したがって、通知してから会日(集会の開催日)までの期間は、少なくとも2か月間必要です。この期間は**伸ばすことはできるが、短くすることはできません**。短くするということは、例えば、「集会の会日の1週間前に通知すればよい」と規約で定めることですが、そうすると、考える時間は1週間しかないことになり、困ります。

集会の招集通知の原則	会日より 少なくとも1週間前 → 規約で 伸長(延長) することが可能
例外:「 建替え決議 」の招集通知	会日より 少なくとも2か月前 → 規約で延長することは可能。短縮はできない

12 × 管理者は集会を「**少なくとも年1回**」は招集しなければならない / 「**区分所有者および議決権の各1/5以上を有する者**」は、会議の目的事項を示して、管理者に集会の招集を請求できる。

本問は「少なくとも毎年2回」が誤りです。正しくは「少なくとも毎年1回」です。それ以外の記述は正しいです。

集会の招集	■「管理者」は少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない ↓ (P221問17の内容) ■「区分所有者および議決権の各1/5以上を有する者」は会議の目的事項を示して管理者に集会の招集を請求できる。この定数については、規約によって1/5より少なくしてもよい(減ずることができる)。 ※区分所有者の1/5以上なので、複数の者が共同して請求する場合があります。 ※会議の目的事項とは、「役員の選任」「規約の変更」というような「決議する内容」。 ※管理者がいない場合は、区分所有者及び議決権の各1/5以上を有する者が、直接、集会を招集することができる ※区分所有者全員の同意があるときは、集会招集の手続を経ないで開くことができる
集会の招集通知	原則: 会日より少なくとも1週間前(規約で伸長(延長)することが可能)※短縮はできない (建替え決議の場合は2ヶ月前→規約で延長はできるが短縮はできない) 例外: ①規約に定めがある場合、建物内の見やすい場所に招集通知の内容を掲示することができる ②区分所有者全員の同意がある場合は、招集手続きをせずに集会を開ける ←(問13の内容) ※「少なくとも1週間前」なので、2週間前に通知するのはOK! ※ 専有部分が共有の場合、共有者は、議決権を行使すべき者を一人定めなければならない、その者に通知しなければならない。もし、議決権を行使する者を定めていない場合は、共有者の誰か一人に通知すればOK。 ←(問15の内容)

13 × 集会は、区分所有者「**全員の同意**」があるときは、**招集の手続を経ないで開くことができる**

区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の同意では、招集手続きなしで集会を開くことはできません。集会は、区分所有者「**全員の同意**」があるときは、招集の手続を経ないで**集会を開催**できます。P218問9との違いは、問9は**集会自体を開催せず**に、決議を行います。

14 ○ 集会の招集通知 → 区分所有者が通知を受け取る場所をあらかじめ通知した場合、管理者はその場所に通知

集会の招集の通知は、区分所有者が管理者に対して通知を受け取る場所をあらかじめ通知した(教えていた)場合には、管理者はその場所に通知すれば足ります。例えば、マンションが東京にあり、区分所有者が大阪に住んでいたとします。そして、管理者に通知については大阪の自宅にしてください!と話をしておけば、管理者は、大阪に、集会の招集通知をすればよいです。

※**全ての会議(集会)の招集通知において、会議の目的たる事項及び議案の要領を示す必要がある。**

15 ○ 専有部分が共有の場合、共有者は議決権を行使すべき者を1人定める → **定めがなければ共有者の誰か1人に通知すればOK**

専有部分が共有の場合、共有者は議決権を行使すべき者を1人定めないとイケません。もし、定めていないのであれば、共有者の誰か1人に通知すればOKです。例えば、マンション(区分建物)の301号室を夫Aと妻Bが共有していたとします。この場合、議決権を行使するもの(集会で投票する権利を持つ者)をどちらか一方に決める必要があります。もし、定めをしない場合は、集会の招集通知を、AとBどちらに行ったとしても、通知したものとみなされます。(P215の問3の類題)

- 16 ○ **普通決議**については、「規約で別段の定め」をすれば、あらかじめ集会の通知した事項以外についても決議することができる

「集会の決議につき特別の定数が定められている事項」とは、決議に2/3、3/4、4/5以上必要なものです。これらは重要な事項なので、決議する際は必ず、議題について通知(集会の通知)をしなければなりません。しかし、それ以外の事項(普通決議の事項)については、規約で特別に定めれば、あらかじめ通知せずに決議できます。

- 17 × 「区分所有者の5分の1以上」で「議決権の5分の1以上」を有する者 → 集会の招集請求ができる
上記定数については、規約で、5分の1より少なくてもよい

「区分所有者の5分の1以上」で「議決権の5分の1以上」を有する者は、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができます。ただし、この定数は、規約で減ずる(減らす)ことができます。したがって、誤りです。

上記を言い換えれば、5分の1よりも少ない数で、集会を招集できるように規約で定めることができると言う事です。

■「区分所有者の5分の1以上」で「議決権の5分の1以上」とは？(分数計算が苦手な方は下記まで理解しなくて大丈夫です)

例えば、マンションに10人の区分所有者A～Jがいたとします。そして、持分＝議決権と考えてください。

【注意点】1部屋1票という風に議決権(投票できる数)が同じわけではないので注意！

「専有面積」によって議決権の大きさが異なります。専有面積50㎡の部屋の所有者の議決権を1としたら、専有面積100㎡の部屋の所有者の議決権は2です。今回、具体例として、

A、B、C、D、Eの持分は各1/15で

F、G、H、I、Jの持分は各2/15とします。

全員の議決権を合計すると「1」になるようにしています。

この場合、「区分所有者の5分の1」とは、区分所有者の「数」が5分の1以上ということです。

つまり、区分所有者全体として、10人いるので、2人以上で5分の1以上となります。

一方、「議決権」については、＝持分なので、もし、AとBの2人の場合は2/15となり、1/5(＝3/15)以上とはならないので、AとBでは集会の招集請求はできません。

もし、AとFの2人の場合は、3/15となり、1/5(＝3/15)以上とはなり、AとFが共同すれば、集会の招集請求ができます。

もちろん、FとGでも、議決権が4/15なので、集会の招集請求ができます。

- 18 × 議事録が書面で作成されているときは、「議長」及び「集会に出席した区分所有者の2人」がこれに「署名」をしなければならない

本問は「1人」となっているので誤りです。集会に出席した区分所有者の2人の署名が必要です。

※集会の議事録とは、集会で話し合った内容を記録したもの

集会の議事録	集会の議事録は、書面又は電磁的記録により、議長が作成 ※ 議事録を書面で作成したときは、「議長」及び「集会に出席した区分所有者の2人」が署名しなければならない
--------	---

- 19 ○ 管理者は、「少なくとも毎年1回」集会を招集しなければならない

集会の招集の通知は、会日より「少なくとも1週間前」に、会議の目的たる事項及び議案の要領を示して、各区分所有者に発して行く(この期間は規約で伸長することができる(短縮はできない))

P220問12の解説表参照

管理者とは	法人化されていない管理組合の管理責任者で、規約に別段の定めがない限り、普通決議(過半数)で決まる。
-------	---

- 23 区分所有者は、建物並びにその敷地及び付属施設の管理を行うための団体である管理組合を構成することができるが、管理組合の構成員となるか否かは各区分所有者の意思にゆだねられる。(H11-15-2)
- 24 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り、集会の決議によって、管理者を選任することができるが、この管理者は、区分所有者以外の者からも選任することができる。(H11-15-4)
- 25 管理者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではならない。(H23-13-1)
- 26 規約の設定、変更又は廃止を行う場合は、**出席した**区分所有者の過半数による集会の決議によってなされなければならない。(H30-13-1 改)
- 27 規約は、管理者が保管しなければならない。ただし、管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で理事会又は集会の決議で定めるものが保管しなければならない。(H20-15-4)
- 28 規約の保管場所は、各区分所有者に通知するとともに、建物内の見やすい場所に掲示しなければならない。(H30-13-3 改)
- 29 規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならないが、集会の議事録の保管場所については掲示を要しない。(H18-16-4)
- 30 共用部分であっても、規約で定めることにより、特定の区分所有者の所有とすることができる。(H17-14-1)
- 31 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。(H28-13-2)
- 32 他の区分所有者から区分所有権を譲り受け、建物の専有部分の全部を所有することとなった者は、公正証書による規約の設定を行うことができる。(H21-13-4)
- 33 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、建物の共用部分を定める規約を設定することができる。(H19-15-2)
- 34 最初に建物の専有部分の全部を所有する者は、公正証書により、共用部分の全部について持分割合を定める規約を設定することができる。(H13-15-1)

23 × 区分所有者は、所有者の意思に関係なく、「**当然に**」区分所有者の団体（管理組合）の構成員になる
「当然に」とは、「自動的に・当たり前に」という意味です。つまり、区分所有者となると、自動的に、管理組合の構成員になります。

24 ○ 管理者は「区分所有者の以外の者」からでも選任できる / また、管理会社等の「法人」でもよい
例えば、「ライオンズマンション」だと、区分所有者以外の「大京アステージ」というマンション管理会社が有名です。

管理者の 選任・解任	規約に別段の定めがない限り、普通決議（過半数）で決まる。 ※区分所有者以外の者、管理会社等の法人も管理者になることができる ※管理者が不適任である場合、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。
---------------	--

25 ○ 規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を拒んではい
けない

では、規約は誰が保管するか？「原則、管理者」です。管理者がないときは、建物を使用している区分所有者又はその代理人で
「規約又は集会の決議で定めるもの」が保管しなければなりません。これは一緒に覚えましょう！

規約の保管	原則：規約は、 管理者 が保管しなければならない。 例外：管理者がないときは、建物を使用している区分所有者（代理人も含む）で 規約又は集会の決議で定める者 が保管しなければならない。 ……問27
保管場所の揭示	規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に揭示しなければならない。 ……問28 ※ 規約・議事録の保管場所について、各所有者に通知する必要はない！
規約の閲覧	規約を保管する者は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧を 拒んではならない 。 ……本問 ※ 利害関係人とは：区分所有者、占有者（賃借人等）、購入予定者、賃借予定者等 ※ 正当な理由とは：真夜中など不適当な時間に閲覧請求がなされた等の場合は拒める
規約の効力	規約及び集会の決議は、区分所有者の包括承継人（相続を受けた者）、特定承継人（マンションの購入者）に対しても、その効力を生ずる。 ※ マンションを購入した者は「規約や決議された事」を守らないといけない、ということです。

26 × 規約の設定・変更・廃止 → **出席区分所有者およびその議決権の「3/4」**で決議できる
規約の設定、変更又は廃止を行う場合は、**出席した区分所有者およびその議決権の「3/4」**による集会の決議によって行う必要があります。本問は「過半数」が誤りです。（P218の問10の解説表参照）

27 × 規約は、原則として、管理者が保管 / 管理者がないときは、「建物を使用している区分所有者又はその代理人」で
「規約又は集会の決議で定められたもの」が保管しなければならない
本問では、「理事会で定めるもの」が誤りです。正しくは「**規約で定めるもの**」です。（問25の表参照）

28 × 規約の「保管場所」は、「建物内の見やすい場所に揭示」しなければならないが、各区分所有者に「通知する必要はない」
問25の表参照