

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **2300** 記念

特別講義

区分所有法 共用部分



**謝
恩**

渋谷会

いつもご視聴いただきありがとうございます。

登録者数 2300 人を記念し特別講義を開講いたします。

今回は区分所有法の「共用部分」について講義しました。

区分所有法は、一つひとつの定義がわかりにくく苦手とする人が多い項目です。

「共用部分」は、最も基本的な用語であり、頻出の項目です。

重説でも使われる言葉ですので正確に押さえていただきたく、制作しました。

また、管理業務主任者試験を受験される方は、まず基本的な定義・内容を正確に理解することから始めてください。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

区分所有法「共用部分」

《ねらい》基本的な用語を正確に理解し、失点を防ぐ

（問1） H17（共用部分）

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。

誤り

区分法 4 条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員[···]の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

（問2） H17（共用部分の共有関係）

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。

正しい

区分法 11 条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

(問3) H19 (規約共用部分)(公正証書による規約の設定)

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。

正しい

4条2項第1条に規定する建物の部分[···]は、規約により共用部分とすることができる。

32条 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、第4条第2項(規約共用部分)[···]の規約を設定することができる。

(問4) H21 (公正証書による規約の設定)

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。

誤り

(問5) H23 (共用部分の持分の割合)

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。

誤り

14条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

(問6) H24 (共用部分の負担)

共用部分の管理に要した各区分所有者の費用の負担については、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分に応じて決まる。

正しい

19条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任(ずる)[...]。

(問7) H23 (共用部分の持分の割合)

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。

正しい

14条3項 前二項の床面積は、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による。

(問8) H15 (重要事項の説明)

宅建業者Aは、マンションの一室の賃貸借を媒介するに当たり、建物の区分所有等に関する法律第2条第3項に規定する専有部分の用途について、管理規約で「ペット飼育禁止」の制限があったが、借主に対し、そのことに関して法第35条の重要事項の説明を行わなかった。この記述につき、Aは宅建業法の規定に違反するか。

違反する

宅建業法施行規則 16 条の 2

法第 35 条第 1 項第 6 号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は[···]、建物の貸借の契約にあつては第 3 号及び第 8 号に掲げるものとする。

3 号 [···]専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容

8 号 当該一棟の建物及びその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名(法人にあつては、その商号又は名称)及び住所(法人にあつては、その主たる事務所の所在地)

(問9) H10 (重要事項の説明)

宅建業者が建物の貸借の媒介を行う場合の宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項の説明に関する次の記述につき、正誤をつけよ。

当該建物が、建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的である場合で、同条第4項に規定する共用部分に関する規約の定め(その案を含む。)があるときは、その内容を説明しなければならない。

誤り

《参考》

共用部分に関する規約等の定め(□有・□無)		
共用部分の範囲	共用の玄関・廊下・階段・外壁・建物躯体・配線(主線)・配管(主管)等	管理規約 条
共用部分の持分の割合	□1.専有部分の床面積の割合による・□2.	条

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

★宅建通信講座★

●「H29年版 宅建過去問演習講座」【NEW!!!】

——佐伯竜講師——全26回 24時間00分50秒

<https://shibuyakai.com/takken/201706.html>

●「平成29年版 宅建基本問題演習講座」

——佐伯竜講師——全34回 36時間27分1秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd20.html>

●「平成29年版 宅建基幹講座」【全分野セット】

——佐伯竜講師——全61回 55時間15分34秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd19.html>