



元17年11月号

中野マンションたより 255号

03

ご存知  
ですか?

## マンションに住むということ No.2



私たちが自動車を運転するには道路交通法などの法律を遵守し、ルールを守らなければなりません。自動車に乗る人や歩行者が安全に通行できることが目的です。  
マンションに住むにも同様にルールがあります。安全で快適な住環境を維持することを目的にいくつかの法律がありますが、順次見てみましょう。まずは区分所有法です。

### 1.「建物の区分所有等に関する法律」(以下「区分所有法」)

区分所有法は、民法の特別法で、俗に言う「マンション法」のことです。昭和37年4月に全87条で制定され、翌年4月1日から施行されました。その後、昭和58年、平成14年の改正を経て、現在は全72条になっています。



民法では、土地と建物を各々別の権利として登記し譲渡できますが、マンションは一つの敷地に高層でかつ多くの専有部分のある特殊な構造ですから、敷地については、共有の「敷地利回権」として分割できないものとする必要があります。そのため、専有部分と敷地利用率の一体化が図られました。

▼ これらのことを含め、次の定めがされています。▼

#### ①区分所有の概念等の明確化

建物の区分所有の概念、区分所有権、区分所有者について明確にしたこと。

#### ②区分所有建物を区分所有権の対象となる「専有部分」と区分所有者の共用に供される「共用部分」に区分し共用部分を区分所有者の共有にしたこと。

#### ③規約及び集会の決議範囲の拡充

共用部分の管理又は使用に関する権利及び義務を定めた上で、規約及び集会の決議による区分所有者の自治運営を広く認めたこと。

マンション住民が直接に影響を受ける管理規約を設定するにあたっては、この区分所有法が基礎になり、管理組合の運営方法や共用部分の使用法、管理費や修繕のための積立金額など、マンション管理に必要なさまざまな内容を定めることができ、管理のための憲法ともいえますが、規約には何でも規定できるわけではありません。

区分所有法の規定に反することを決めても無効になることがあります。これが「強行規定」といわれるものです。

区分所有法はマンション居住者にとって自分たちを守るものでもあります。しかし全ての事柄を包括しているとはいえません。次回は、関連する他の法律を見てみましょう。



**FUJIKEN**  
西三河エリアマンション管理No.1

**マンション管理は  
フジケンハウジングに  
おまかせ下さい!**

多様な巡回、おまかせ、大規模修繕

ハウジング、イベント企画、修繕、子育て、サービス

株式会社 **フジケンハウジング**

〒440-0041 西三河町下一宮町東1-1-10  
【名古屋駅前】〒460-0005 西三河町下三宮町中4-1-11 西3P

本社 ☎ 0120-905-830  
支店 ☎ 0120-555-645

受付時間 9:00~17:00  
（土曜・日・祭日も受付）

スマホで 24時間受付