# はじめに

本書は、2019 年度マンション管理士・管理業務主任者試験の合格を目指す方に向けた「区分所有法」を学習するためのテキストです。

「区分所有法」は、マンション管理士試験では過去 4 年間平均 10.5 問（出題比率 21%）、管理業務主任者試験では過去 4 年間平均 5.75 問（出題比率 11%）が出題されています。合格するためには避けては通れない重要な科目です。

「区分所有法」は、「マンション法」と呼称されることもあり、マンション管理の法令の中でも中心となる法律です。マンションにおける権利関係や管理の問題は、戸建ての建物のそれとは全く異なる別な要素が入り込むため、特殊かつ複雑なものです。その諸問題に対処すべく制定された「区分所有法」の全てを確実に理解するのは、そう容易ではありません。

しかし、条文数は 72 条と比較的少ない法律ですから、本書を使って学習すれば条文の仕組と「区分所有法」の全体像を習得することができます。

## 本書の特長

本書は、全条文 72 条につき、条文→解説（用語理解・判例解説）→過去問の形式で説明をしています。全条文を総ざらいすることにより、「区分所有法」の全体像を把握するとともに試験問題で問われる知識を理解・定着させ、合格レベルまで引き上げることができます。本書を有効活用すれば、「区分所有法」で高得点を狙うことができます。

## 本書の利用のしかた

☆　まずは、条文を素読してみましょう。そして、その条文が定めている内容を大まかに掴んでください。

☆　試験対策上、重要な条文には解説があります。用語や判例の解説を含め熟読し、理解を深めた後、過去問で理解度を確認してください。

☆　条文に対応する過去問の掲載が多ければ多いほど、その条文は、今年度の試験でも出題される可能性が高いと言えます。復習をしっかりしてください。

「2019 年版 出る順 マンション管理士 分野別過去問題集」または「2019 年版 出る順 管理業務主任者 分野別過去問題集」をお持ちの方は、巻末の索引から該当する問番号を探し、改めて問題に触れ、試験対策を万全にされることをおすすめします。

最後に 2019 年度マンション管理士試験、管理業務主任者試験の合格を勝ち取られることを講師・スタッフ一同、心よりお祈り申し上げます。

2019 年 2 月吉日

株式会社東京リーガルマインド
管理業務主任者・マンション管理士試験部

# 2019年度
# 区分所有法条文ローラー講座テキスト

## 目 次


第1章 建物の区分所有 …… 2

第1節 総則(1条～10条) …… 2
第2節 共用部分等(11条～第21条) …… 36
第3節 敷地利用権(22条～24条) …… 66
第4節 管理者(25条～29条) …… 74
第5節 規約及び集会(30条～46条) …… 90
第6節 管理組合法人(47条～56条の7) …… 150
第7節 義務違反者に対する措置(57条～60条) … 198
第8節 復旧及び建替え(61条～64条) …… 214

第2章 団地(65条～70条) …… 234

第3章 罰則(71条･72条) …… 260

【附録】区分所有法66条読み替え後の条文 …… 266

## 第34条（集会の招集）

**1**　集会は、管理者が招集する。

**2**　管理者は、**少なくとも毎年１回❶**集会を招集しなければならない。

**3**　**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❷**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。**ただし、この定数は、規約で減ずることができる❸**。

**4**　前項の規定による請求がされた場合において、**２週間以内にその請求の日から４週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたとき❹**は、その請求をした区分所有者は、集会を招集することができる。

**5**　**管理者がないとき❺**は、**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❻**は、集会を招集することができる。**ただし、この定数は、規約で減ずることができる❻**。

**★解説★**

**■第１項**

管理者がある場合には、集会は、管理者が招集する。区分所有者は、管理者がある場合には、区分所有法34条4項の規定による場合に限り、集会を招集することができる。

**■第２項**

**【❶ 少なくとも毎年１回】**

⇒管理者は、少なくとも1年に1回は、集会を招集しなければならない。「少なくとも毎年1回」であるから、1年に2回以上集会を招集することは禁止されておらず、管理者は、必要がある場合には、1年に2回以上集会を招集してもよい。

また、本条では、招集の時期は定められていないので、管理者は、1年のいずれかの時期に1回招集すれば、本条の義務を果たしたことになる。ただ、管理者は、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならず（区分所有法43条）、この報告を行うために毎年一定の時期に集会を招集する必要がある。そこで、管理者としては、毎年一定の時期に、報告を行うための集会を招集し、その事務に関する報告を行えば、34条2項、43条の双方の義務を果たしたことになる。

**■第３項**

本項は、区分所有者が、管理者に対し、集会の招集を請求する要件を定めるものである。管理者がある場合、原則として、集会は管理者が招集する。しかし、管理者が集会を招集しないが、区分所有者としては、集会を招集すべきだと考える場合もある。このような場合に、区分所有者が集会の招集を請求することができるように、本項の定めをおいた。なお、区分所有者の請求に応じない場合には、区分所有者自ら集会を招集することができる（区分所有法34条4項）。

**【❷ 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】**

⇒区分所有者の数、議決権の数の双方で5分の1以上であることを意味する。

**【❸ ただし、この定数は、規約で減ずることができる】**

⇒「この定数」とは、区分所有者の数、議決権の数の双方を指す。また、「減ずることができる」だけであるから、この定数を増加させることはできない。したがって、下の①のような規約を定めることができるが、下の②のような規約を定めることはできない。

①区分所有者の６分の１以上で議決権の６分の１以上を有するものが、集会の招集請求をすることができる旨の規約

②区分所有者の４分の１以上で議決権の４分の１以上を有するものが、集会の招集請求をすることができる旨の規約

**■第４項**

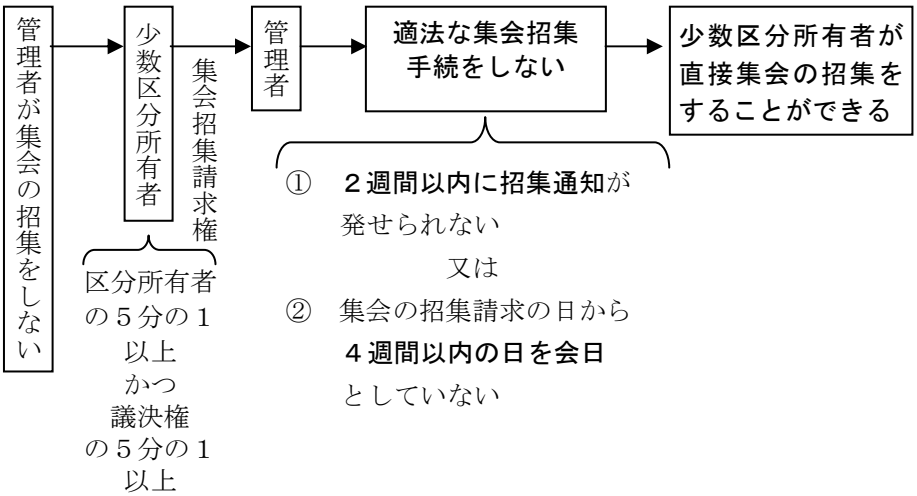
管理者がある場合には、区分所有者は、集会を開催する必要があると考えたときは、まず、前項の規定に基づいて、管理者に対し、集会の招集を請求する。本項は、この集会の招集の請求が功を奏さない場合に、区分所有者が集会を招集できることを規定している。

**【❹ ２週間以内にその請求の日から４週間以内の日を会日とする集会の招集の通知が発せられなかつたとき】**

⇒以下のいずれかにあたる場合、この要件をみたすことになる。

・集会の招集の請求の日から２週間以内に集会の招集の通知が発せられない

・招集される集会の会日が集会の招集の請求の日から４週間以内の日とされていない




**■第５項**

**【❺ 管理者がないときは】**

⇒1 項から４項までの規定は、管理者がある場合における集会の招集について定めるものである。本項は、管理者がない場合における集会の招集について定めるものである。

**【❻ 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…ただし、この定数は、規約で減ずることができる】**

⇒3 項と同様である。

**■過去問■**

**マ 10-08** 管理組合の集会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。

| | |
|---|---|
| 2　管理者がないときは、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、連名で、集会の招集をすることができる。 | →正 |

**マ 11-04** 次の集会に開する規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、その効力が生じないものはどれか。ただし、規約の定めは各区分所有者間の利害の衡平が図られているものとする。

| | |
|---|---|
| 1　管理者がないときは、区分所有者の6分の1以上で議決権の6分の1以上を有するものは、集会を招集することができる。 | →生じる |

**マ 15-07** 集会に関する次の記述の［　　］の中の定数又は期間のうち、区分所有法の規定によれば、規約でその定数を増加することも減少することもいずれもできるもの、又はその期間を伸長することも短縮することもいずれもできるものはどれか。

| | |
|---|---|
| 2　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。 | →いずれもできるわけではない |

**マ 17-05** 集会の招集に関する次の記述のうち、区分所有法の規定によれば、正しいものの組合せはどれか。

| | |
|---|---|
| イ　管理者がないときは、裁判所は、区分所有者の請求により、集会を招集する者を選任して、その者に集会を招集させることができる。 | →誤 |
| ウ　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、規約で増減することができる。 | →誤 |

**管 09-30** あるマンションで当該マンションの区分所有者Ａが自分を含め25名の区分所有者の署名を集めたとし、「収支決算に関する会計監査の問題点について」を議題とする臨時総会の招集を管理者である理事長に請求した場合における次の記述のうち、区分所有法によれば、最も不適切なものはどれか。なお、このマンションは総戸数100戸、1住戸1議決権の定めがあり、複数の住戸を所有している者はいない。また、当該マンションの管理規約には、区分所有者の総会招集請求権は、区分所有者及び議決権の各4分の1以上の者の請求によると定められている。

| | |
|---|---|
| 1　Ａが自分の署名のみを示し、他の署名者の氏名を示さなければ、理事長は総会招集請求に応ずる必要がない。 | →適切 |
| 2　Ａを含む25名の総会招集請求を受け理事長が招集する総会の招集日は、Ａらが理事長に対し総会の招集請求をした日から4週間経過後の日でなければならない。 | →最も不適切 |
| 4　Ａを含む20名の区分所有者の署名があれば、総会の招集を請求することができる。 | →適切 |

**管 10-31** あるマンションにおける次の管理規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、無効とされるものはどれか。

| | |
|---|---|
| 3　区分所有者の6分の1以上で議決権の6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、総会の招集を請求することができる。 | →有効 |

**管 11-30** 管理者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。

| | |
|---|---|
| 3　管理者は、毎年1回集会を招集しなければならず、また毎年1回一定の時期に集会において事務報告をしなければならないが、区分所有者全員の合意があればこれを省略できる。 | →誤 |

**管 12-31** 集会の招集通知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以上を有するものが管理者に対し集会の招集を請求した場合、管理者は自らの名で集会の招集通知を発することができる。 | →正 |
| 2　管理者が一定期間内に区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものの集会招集請求に応じなかった場合、5分の1以上の者の代表者1人が、その名で集会の招集通知を発することができる。 | →誤 |
| 4　管理者が事故で急死し、管理者がない場合、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものが、連名で集会の招集通知を発することができる。 | →正 |

**管 12-36** あるマンションにおける次の管理規約の定めのうち、区分所有法の規定によれば、無効とされるものはどれか。

| | |
|---|---|
| 2　区分所有者の4分の1以上で議決権の4分の1以上を有するものに限り、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。 | →無効とされる |