第2講　区分所有法

ヤマ①　管理組合法人

1. 法人となるための手続

区分所有者及び議決権の**各 4 分の 3 以上**の多数による集会の決議で**法人となる旨**並びにその**名称**及び**事務所**を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において**登記**をすることによって法人となる。

⇒**名称**には、**管理組合法人という文字**を用いなければならない。

⇒**登記**をすることによって、法人となる。

⇒**登記すべき事項**は、**登記した後**でなければ、**第三者に対抗**することが**できない**。

2. 管理組合法人の権限

(1) **その事務に関し、区分所有者を代理する。**

ほかに、以下の金額の**請求**及び**受領に**ついても、区分所有者を代理する。

- 共用部分等に係る損害保険契約に基づく**保険金額**
- 共用部分等について生じた**損害賠償金**及び**不当利得による返還金**

⇒**代理権に加えた制限**は、**善意の第三者**に**対抗**することが**できない**。

(2) **規約又は集会の決議により、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。**

規約により原告又は被告となったときは、**遅滞なく**、区分所有者に**その旨を通知**しなければならない。

3. 理事及び監事

	理事	監事
設置義務	**必ず**置かなければならない。	
選任手続	集会の決議による。 ⇒規約によって**別段の定め**は**可能**	
任期	**2 年** ⇒規約で **3 年以内**の別段の期間を定めることは**可能**	
兼任禁止	（監事は、理事を兼ねることができないので、結果的に理事が監事を兼ねることはない。）	**理事・使用人**と**兼ねる**ことは**できない**。
必要な員数にみたない場合	任期の満了又は辞任により退任した者は、**新たに選任された者**が**就任するまで**、なおその職務を行う。 ⇒**解任**により退任した者などは、**対象外**	
職務	管理組合法人を**代表**する。 ⇒利益相反がある場合、監事が代表する。 【理事が数人ある場合】 ① 原則として、**各自が代表**する。 ② 規約又は集会の決議により、以下が可能 ・**代表理事**を定める ・**共同代表**の定めをする ③ **規約の定め**に基づき**理事の互選により代表理事**を定めることができる。	① 管理組合法人の**財産**の状況を監査する ② **理事の業務の執行**の状況を監査する ③ 財産の状況又は業務の執行について、法令若しくは規約に違反し、又は著しく不当な事項があると認めるときは、**集会に報告**する ④ ③の報告をするため必要があるときは、**集会を招集**する

4. 解散

管理組合法人は、次の事由によって解散する。

- **建物**（一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にあってはその共用部分）**の全部の滅失**
- **建物に専有部分がなくなった**こと
- **集会の決議**（区分所有者及び議決権の**各 4 分の 3 以上**の多数でする。）

ヤマ② 建物の敷地と敷地利用権

1. 建物の敷地

(1) 法定敷地と規約敷地

(a) 法定敷地

建物の所在する土地は、区分所有法上当然に、建物の敷地となる。

⇒建物が所在しているかどうかは、登記上の筆単位で把握する。

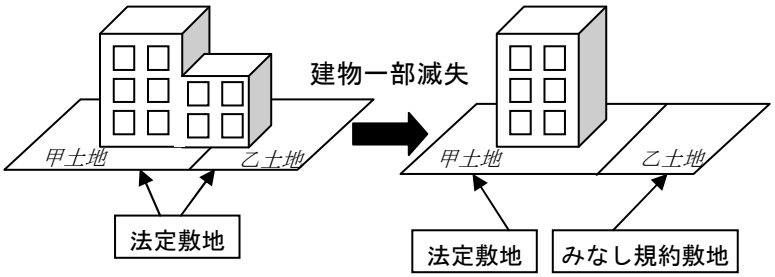
・1 筆の土地の一部のみに建物が所在する	→1 筆の土地全体が建物の敷地となる。
・1 棟の建物が数筆の土地にまたがって所在する	→数筆の土地全部が建物の敷地となる。
・1 筆の土地上に数棟の建物が所在する	→その土地が数棟の建物それぞれの建物の敷地となる。

(b) 規約敷地

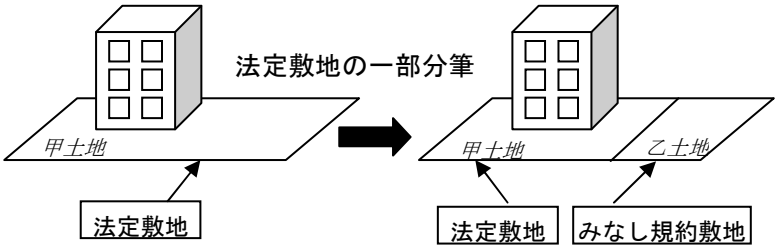
区分所有者が建物及び建物が所在する土地と**一体として管理又は使用**をする庭、通路その他の土地は、**規約により**建物の敷地とすることができる。

(2) みなし規約敷地

建物が所在する土地が**建物の一部の滅失により**建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる。



また、建物が所在する土地の一部が**分割により**建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなされる。



2. 敷地利用権

(1) 敷地利用権とは

敷地利用権とは、**専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利**をいう。

(2) 専有部分と敷地利用権との分離処分の禁止

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（※1）には、区分所有者は、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（※2）ことができない（※3）。

※1　敷地利用権が共有されていない場合には、分離処分は禁止されない。例えば、区分所有建物の敷地が専有部分ごとに区画されて１筆とされ、各区分所有者がその区画について**単独で**所有権などを敷地利用権として有している場合（いわゆる分有形式の場合）には、分離処分が禁止されない。

※2　「処分」とは、**一体的にすることができる法律行為としての処分**である。したがって、①一定の事実によって生じるもの、②一体的にすることができない処分は、禁止されない。

①の例	時効取得など
②の例	・　敷地利用権が賃借権である場合における、その敷地の賃貸借契約の解除 ・　敷地利用権が賃借権である場合における、専有部分のみを目的とする抵当権の設定 ・　敷地の下に地下鉄を通すためにする、敷地への区分地上権の設定

※３　規約による別段の定めをすることは可能である。

(3) 分離処分の禁止に反してされた処分

(a) 処分は無効

専有部分と敷地利用権との分離処分の禁止に違反して、専有部分又は敷地利用権のみを処分した場合、その処分は**無効**となる。

(b) 無効の主張

処分の相手方が、その処分が分離処分禁止に違反するものであることにつき**善意**であるときは、その相手方に対して、その処分の無効を主張することはできない。

もっとも、分離して処分することができない専有部分及び敷地利用権であることを**登記した後に**、その処分がされた場合には、処分の相手方に対して、その処分の無効を主張することができる。