

共用部分と専有部分

マンションには、管理組合が管理する共用部分と、区分所有者が管理する専有部分があることは、みなさんご存じだと思います。まずは、区分所有法（以下、「法」）とマンション標準管理規約（以下、「標準管理規約」）から、その違いと用法を理解しておきましょう。

1. 共用部分（法第2, 4, 15, 17条、標準管理規約第8, 11条）

共用部分の範囲は多岐にわたるため、管理規約の別表に示されます。皆さんのマンションの管理規約を一度確認してみてください。主な共用部分は、マンション玄関、廊下、エレベーター、階段、バルコニー、屋上の他、電気、給排水、ガス、消防、通信、TV共同受信設備などです。この他に「規約共用部分」があります。これは専有部分及び通常の所有権の対象となり得る附属の建物を、管理規約により共用部分としたもので、管理事務室、集会室、倉庫、トランクルームなどが該当します。なお、規約共用部分は、その旨を登記しなければ、第三者に対抗することができません。

敷地およびこれら共用部分等は区分所有者の共有となっていますが、区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできません。また、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をすることはできません。共用部分は、区分所有者が改修や改造、変更等を勝手におこなうこともできません。

2. 専有部分（法第2条、標準管理規約第7条）

簡潔にいうと、住戸番号を付した、躯体（床、柱、壁、天井）で囲まれた、躯体を除く住戸内部の空間を指します。天井、床および壁は、躯体部分を除く部分が専有部分です、玄関扉は錠や内部塗装部分が専有部分で、窓枠および窓ガラスは専有部分に含まれません。一般に、専有部分の専用に使われる設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは、専有部分となっています。但し、住戸玄関扉や住戸サッシ、網戸、雨戸を共用部分としている管理規約もありますので、注意が必要です。

大規模修繕や設備改修、専有部分の修繕（住戸リフォーム）等の場合、共用部分・専有部分の範囲について、事前によく確認した上での判断が求められます。場合によっては適切な維持管理のために、管理規約の変更も検討課題となることがあるでしょう。

3. 用法について（標準管理規約第12, 18, 19条）

管理規約では、具体的な事項まで定めることができないため、標準管理規約第18条では、別途に使用細則を定めることができるとしています。使用細則では、ペットや騒音に関する規制や、駐車場、駐輪場、トランクルーム等共用部分の使用方法や使用料等に関する事項を定めることができます。例えば、ペットの飼育に関する基本的事項（禁止するか否か等）は管理規約で定め、手続き等の細部の規定は使用細則等で定めるなどの運用が考えられます。

標準管理規約第12条には、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」とありますが、同条コメントではさらに、「専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。」としています。このため、学習塾、ピアノ、民泊（住宅宿泊事業）などの問題が、メディア等で報道されることもしばしばです。

標準管理規約第12条のコメントでは、住宅宿泊事業については、可能か禁止かを規約に明記する方が望ましいとされています。管理規約を一度確認しておきましょう。標準管理規約第12条に「住宅宿泊事業」に使用することを可能とする場合と禁止する場合の条文がそれぞれ例示されていますので、参考にしてください。ちなみに、住宅宿泊事業法（民泊新法）によると「住宅宿泊事業」は、「旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて「住宅」に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないもの」と定義されており、「住宅宿泊事業」を実施することができる「住宅」は、設備要件と居住要件を満たしていることが必要となっています。

この他、用法に関連して、専有部分を暴力団員へ貸与することを禁止する旨の規約の規定を定める場合の例文が標準管理規約第19条の2にあります。標準管理規約には、暴力団への譲渡を禁止する条文は設けられていません。個々の管理組合で、規定を定めて区分所有者に周知徹底することが重要です。

今回は、バルコニー等の専用使用権等についてお話しします。（その4につづく）

（主任専門委員 小薄和男）