

## 問2 令和6年度 [問02]

A

区分所有法

区分所有建物

共用部分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。

- ア 各共有者は、共用部分の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。
- イ 共用部分に関する物権変動は、登記していなくても第三者に対抗することができる。
- ウ 共用部分の持分の割合は、各共有者の有する専有部分の床面積の割合によるが、規約で別段の定めをすることができる。
- エ 共用部分の変更は、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決するが、議決権の定数については、規約でその過半数まで減ることができる。

- 1 アとイ
- 2 イとウ
- 3 ウとエ
- 4 エとア

■■■ (正解) 2 ■■■

□□ ア 誤 ⇒総合講義上 160 頁

各共有者は、共用部分をその「用方」に従って使用することができる（区 13 条）。

□□ イ 正

不動産の物権変動は、登記がなければ第三者に対抗することができない（民 177 条）ところ、区分所有法は、「民法第 177 条の規定は、共用部分には適用しない。」と規定している（区 11 条 3 項）。そのため、共用部分に関する物権変動は、登記していなくても第三者に対抗することができる。

□□ ウ 正 ⇒総合講義上 160 頁

各共有者の持分は、原則としてその有する専有部分の床面積の割合による（区 14 条 1 項）が、規約で別段の定めをすることができる（同 4 項）。

□□ エ 誤 ⇒総合講義上 164 頁

共用部分の変更（重大変更）は、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で決するが、「区分所有者」の定数については、規約でその過半数まで減ることができる（区 17 条 1 項）。「議決権」の定数については、規約でその過半数まで減することはできない。

## 問3 令和6年度 [問03]

A

区分所有法

区分所有建物

甲マンションの区分所有者はA、B及びCの3名(この問いにおいて「Aら」という。)である。また、同マンションの敷地利用権は、Aらが準共有する賃借権であり、規約には、専有部分と専有部分に係る敷地利用権の分離処分の可否に関する定めは設けられていない。Aらは、甲マンションの敷地の所有者であるXとの間で、土地賃貸借契約を締結している。この場合に関する次の記述のうち、区分所有法及び民法の規定並びに判例によれば、正しいものはどれか。

- 1 Aは、賃借権の準共有持分を処分することについて、Xの承諾を得れば、専有部分と専有部分に係る敷地利用権の準共有持分とを分離して処分することができる。
- 2 Aが専有部分を専有部分に係る敷地利用権とともに第三者に譲渡するには、敷地利用権の譲渡についてB及びCの同意を得なければならない。
- 3 Aが専有部分をDに賃貸した場合、AがXから賃借している甲マンションの敷地をDに転貸をしたことになる。
- 4 Xが敷地をYに譲渡し、敷地の賃貸人たる地位がYに移転した場合であっても、当該敷地の所有権の移転の登記をしなければ、Yは賃貸人の地位をAらに対抗することができない。

■■■ (正解) 4 ■■■

□□ 1 誤 ⇒総合講義上 172 頁

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ことができないが、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない(区 22 条 1 項)。本肢では、規約に、専有部分と専有部分に係る敷地利用権の分離処分の可否に関する定めは設けられていないため、分離処分は認められない。

□□ 2 誤 ⇒総合講義上 45,104 頁

各共有者は、自己の持分を自由に処分することができる(民 206 条)。したがって、B 及び C の同意は不要である。なお、敷地利用権が賃借権であるため、A が専有部分を専有部分に係る敷地利用権とともに第三者に譲渡するには、敷地利用権の譲渡について賃貸人である X の同意を得なければならない(民 612 条 1 項)。

□□ 3 誤

土地賃借人がその所有する地上建物を第三者に賃貸しても、その建物の敷地を転貸したことになる(大判昭 8.12.11)。A が専有部分を D に賃貸した場合でも、A が X から賃借している甲マンションの敷地を D に転貸をしたことにはならない。

□□ 4 正 ⇒総合講義上 43 頁

賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権の移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない(民 605 条の 2 第 3 項)。