



Q マンションの専有部分と共用部分の区分を教えてください。

A 「専有部分」とは、一棟の建物のうち構造上区分され、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができる数戸の建物の部分をいいます(区分所有法第1条)。

専有部分を構成するための「独立性」としては次の2つがあります。

1 構造上の独立性 その建物の部分が建物の構成部分である隔壁(しきり壁)、階層(天井及び床)等により他から隔離されていること。

2 利用上の独立性 独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他の建物としての用途に供することができるものであること。

よって、廊下、階段室、エレベーター室のようなものは専有部分とは成り得ませんし、外部に通じる出入り口を有せず、隣室を通らなければ建物の外部にでられないようなマンションの1室は、その隣室と一緒になければ専有部分とすることはできません。

「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の付属物及び規約により共用部分とされた付属の建物をいいます(区分所有法第2条第4項)。これを3つに分けて詳しく説明します。

1 専有部分以外の建物の部分

(1) 法定共用部分

数個の専有部分に通ずる廊下、階段室、エレベーター室のように建物の構造上区分所有者の全員又は一部の共用に供されるべき建物の部分は、法律上の共用部分となります。

(2) 規約共用部分

専有部分となり得る部分であっても、規約により共用部分とすることができます。集会室、管理員室等を規約により共用部分と定めることは、その例です。規約共用部分として登記をすれば、第三者にも対抗できます。

(回答つづき)

2 専有部分に属しない建物の付属物

建物に付属し、効用上その建物と不可分の関係にあるもので、電気の配線、ガス・水道の配管、冷暖房設備、消防設備、昇降機等のようなものの中で、専有部分に属すると認められないもの(ガス・水道のメインパイプ等)は、法律上の共用部分となります。

3 区分所有法第4条第2項の規定により共用部分とされた付属の部分

物置、倉庫、車庫等の付属の建物は、区分所有建物に対して従物的な関係にある別個の建物であって、建物の付属物と異なり、共用部分と一概に言い切れませんが、規約によって共用部分とすることができます。これも共用部分として登記をすることで第三者に対抗できます。

専有部分と共用部分との区別については、区分所有法に定めてありますが、不明確な点もあり、また争いも多いため、国土交通省による標準管理規約では、法定共用部分も含めて、共用部分とすべき箇所の具体例を掲げています。例えば、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等も共用部分とし、それらが接している専有部分の住戸の区分所有者の専用使用部分としています。

各区分所有者の共有持分は、専有部分の床面積(内のり計算)の割合になっているのが通常です。しかし、規約で別段の定め(壁心計算等)をすることも認められています。

また、専有部分については、使用や改装について、管理規約や使用細則で制限を設けるてあることが一般的です。しかし、制限が設けられてないからといって、何でも自由にできるわけではありません。お互いに注意して、トラブルの防止に努めることが重要です。

回答者: 広島県マンション管理士会