

マンションにおける「専有部分」と「共用部分」

通常、マンションは1棟の建物の中に複数の所有者が存在します。

その権利関係は複雑で、民法の規定のみでは不十分なので特別法である「区分所有法」で細かく規定されています。

「マンションを購入した」と言うのは**専有部分**である居住スペース部分のみを購入したのではなく、エレベーターや階段、外壁などの**共用部分**も持分に応じて購入したという事ですので、その維持管理も区分者全員（＝管理組合）で行う必要があります。

区分所有法第2条（定義）

3. この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4. この法律において「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附属物及び第4条第2項の規定により共用部分とされた建物の附属物をいう。

「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいいます。したがって、部屋の中の部分を指すこととなります。

「共用部分」は、専有部分以外の部分を指しますが、その具体的な区分については、各マンションの管理規約に規定されています。

マンションにおいては全てが**「専有部分」**か**「共用部分」**かに分かれます。

専有部分であるかどうかは「**所有権**」が自分にあるかどうかです。壁や床、天井に囲まれた居住空間は**専有部分**ですが、厳密に言うと壁や床、天井を形作っているコンクリートの表面から部屋側の空間は**専有部分**で、コンクリート部分そのものは**共有部分**となります。

一般的なマンションの規約では

- ・天井、床および壁は躯体部分を除く部分
- ・玄関扉は、錠及び内部塗装部分
- ・窓枠、窓ガラス、網戸は**専有部分**に含まない、と規定されています。

所有権を有する**専有部分**とは言え、同じ建物の中での共同生活ですので建物の保存に有害な行為や、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならないと区分所有法で定められており、これも**専有部分**内の行為や**専有部分**の使用方法にも適用されます。

専有部分内の間仕切りの変更や設備の増改修等の工事を行う場合は諸設備との関連を検討する必要がありますので管理者（理事長）に事前に届出を行う事も使用細則にて定められています。

ベランダやバルコニーは**専有部分**ではありません。これらは全区分所有者の合意のもと、特定の居住者が専用に使う権利を認められているもので、正確には「専用部分」という位置付けになります。ですから許可なくベランダ部分を改造したり、タイルを敷いたりすると**管理規約違反**になる場合があります。規約違反に対しては**現状復帰の義務**が課され管理組合から費用を請求される場合があります。

また、バルコニーは非常の際には避難経路となりますので、避難の妨げとなる物置の設置等は認められません。

極端な例ですが、ベランダ部分を大きく改造し大型のスピーカーを取り付け昼夜を問わず大音響を流したなどの場合は現状復帰とその費用の請求は当然として、区分所有者の共同の利益に著しく反するとして管理組合から損害賠償の請求、さらには物件の競売申し立てまでも行われる場合があります。

廊下は**共用部分**に当たりますので、玄関前の廊下に傘や自転車を置く行為も禁止されます。

共用部分の使用については、合理性や妥当性があれば一定の制限を設けることができます。例えば、エレベータ内に自転車の持込を禁止するなどです。

しかし、各区分所有者は、**共用部分**をその用法に従って使用する権利を持つため、使用を全面的に禁止する事まではできません。（管理費を滞納したとの理由でエレベーターの使用禁止などは認められません）

窓枠、窓ガラスや玄関ドアも**共用部分**です。区分所有者に所有権はありませんので、勝手にデザインを変えたり、取り外したりすることはできません。これらは変更するとマンションの外観に影響を与えるからです。

また**共用部分**の使用は持分割合や頻度については制限されていませんので、1階の住人はエレベータ使用の機会が少ないから共用電気使用量の負担を安くするといった定めも無効です。

他の階の電球が切れたが自分の階には影響が無いので費用を負担しないなどは認められません。

共用部分は全ての区分所有者の所有物ですので、全員がその維持管理する義務を負います。

共用部分の持分は所有する床面積の割合によります。区分所有者は**共用部分**の分割を請求したり、持分に応じた**共用部分**を**専有部分**と分離して処分する事は出来ません。

共用部分の管理は、原則、管理組合がその責任と負担において行います。しかし、バルコニー等専用使用部分のうち、通常の使用に伴う管理については、専用使用权を有する者（＝各区分所有者）がこれを行なうものとされています。

窓ガラスが割れた場合や共同ポストの鍵が壊れたなどは、この「通常の使用に伴うもの」となり、費用は管理組合ではなく、各区分所有者の負担となります。

（専有部分、例）

住戸内の内装・メーター以降の配管・メーター以降の配線・共用管までの排水管・共用ダクトまでのダクト・住宅用火災警報器・住戸内消火器・玄関扉の錠・玄関扉（内側）塗装

（共用部分、例）

エントランスホール、階段、エレベーターホール、エレベーター機械室、エレベーターシャフト、共用廊下、バルコニー、

ルーフバルコニー、管理事務室、基礎、建物躯体（外壁、界壁、床板、屋根など）、屋上、電気設備、防災設備、テレビ共同視聴設備、衛星放送受信設備、集合郵便受、給排水衛生、ガス設備、受水槽、揚水ポンプ、

共用電灯、避難ハッチ、植込、植栽物、駐輪場、ゴミ置場、駐車場

共用部分の維持管理費は月々の管理費で賄われ、修繕の必要がある時は小額であれば小口修繕費を充当します。

大規模な工事は長期修繕計画に則って修繕積立金によって計画的に行われます。

共用部分の変更を行う場合は区分所有法第 17 条により特別決議（集会において全区分所有者の 3/4 以上および議決権総数の 3/4 以上の賛成）が必要になります。

しかし、このうち区分所有者の数については規約で半数まで減らせます。議決権については減らせません。

また、規約の改正には特別決議が必要です。

さらに変更が一部の区分所有者に大きな影響を与えるものである場合は、その区分所有者の了承も得なければなりません。

変更があまりにも著しい場合（駐車スペースを住居に変更する等）は特別決議では足りず民法により区分所有者全員の同意を得る必要があります。

17条の規定には「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」の但し書きがあり、例えば外壁の塗装を行うなどの軽微な変更の場合は普通決議（有効に成立した集会において出席区分所有者及び議決権の過半数の賛成）で足ります。

平成16年改正の「マンション標準管理規約47条」に対する国土交通省のコメントでは、特別決議を必要とする修繕、普通決議で良い修繕について、次のような例を挙げています。

バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事は普通工事とし、階段室部分を改造したり、建物の外壁に新たに外付けをしたりして、エレベーターを新たに設置する工事は特別多数決議により実施可能と考えられる。

耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補強する工事や、構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいものは普通決議により実施可能と考えられる。

防犯化工事、IT化工事

計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更正・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事は普通決議で実施可能と考えられる。

マンション標準管理規約第21条2項には、「**専有部分**である設備のうち**共用部分**と構造上一体となった部分の管理を**共用部分**の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる」と規定されており、**専有部分**にある一部設備の管理を効果的、効率的に行うために管理組合の管理の幅を広げています。

具体的には雑排水管の清掃は**専有部分**である部屋から延びる枝管に関しては各区分所有者がそれぞれの負担において行いますが、**共用部分**の本管と同時に一斉に行う方が効率的、経済的などの場合は総会の決

議を経た上で管理組合が管理費からの支出でこれを行う事が出来ます。（管理規約第23条1項）

また、**専有部分**の枝管が経年劣化で取替えの必要がある時は管理組合が一体として行う事が出来るものの、その費用に関しては各区分所有者の負担となります。

この時、その区分所有者が専有部の取替え工事を拒否した事が原因で漏水の事故が発生した場合はその賠償責任は当然に区分所有者に帰します。

多くの場合、各戸で個人加入されている火災保険の特約では漏水事故は補償範囲ですが原因が老朽化によるもの場合は保険が適用されない事が多い様ですので注意が必要です。

また近年発生した事例では漏水により下階住民の高額なコレクションが被害を受け、さらに下階の店舗が営業する事が出来ず休業補償までも求められ数百万単位の損害賠償を請求されたとの事例もあります。

長期修繕計画を確実に実行し、**共用部分**の維持管理を適切に行う事はマンションの資産価値を維持する上で非常に重要となります。

実際に、ある地域で築 40 年超のマンションで市場で 400 万円前後で取引されていた物件が大規模修繕竣工後は 500 万円以上に相場が跳ね上がったといった事例もあります。

修繕積立金に不足が生じ、積立金の値上げの必要が生じた時の同意形成は困難を伴いますが、自らの財産を守らなければとの意思を全員で共有する事が大切だと言えます。

ちなみに、管理費・修繕積立金の滞納が長期に渡り、滞納額が高額となり滞納者の支払い能力を超えてしまった場合は最終的には物件を競売に掛ける事となります。

このうち落札金額から滞納分を回収しますが、滞納者の物件が住宅ローンの未払いなどで抵当権が設定されていた場合は管理費等の請求はこれに劣るので配当が受けられない場合があります。

この時は滞納分が消滅する訳ではなく、落札した不動産業者などが滞納分を含め引き続き支払いの義務を負うこととなります。

物件が売却されたら新たに区分所有者となった人が特定承継人となり支払い義務を負います。しかしこれでは物件を購入した人が大変に不利益を被りますので、不動産業者は販売時に重要事項として滞納額やマンション全体の修繕積立金総額等の説明を必ず行う事になっています。

ただ、現実問題として滞納額が大きい物件は競売に掛けても落札されにくく、その間も滞納額が膨らんでいく悪循環に陥るといった例も少なくありません。