

1 宅地建物取引業

★★

宅地建物取引業法について

Theme

1 宅地建物取引業者とは

土地、建物の売買、交換、賃貸の媒介それらの代理および自ら不動産の売買・交換を、免許を受けて業として行うものを宅地建物取引業者といいます。

なお、自ら当事者として賃貸を行うことは（例えば、アパートを建て、貸す場合）、業として行うものであっても宅地建物取引業に該当せず、免許もいりません。

取引の種類 取引態様	売 買	交 換	賃 貸
(1) 自ら当事者	○	○	×
(2) 代 理	○	○	○
(3) 媒 介	○	○	○

宅地建物取引業者票	
免 許 証 番 号	宮城県知事(2)第〇〇〇〇号
免 許 有 効 期 間	令和 2 年 5 月 1 0 日から 令和 7 年 5 月 9 日まで
商 号 又 は 名 称	東 北 商 事 株 式 会 社
代 表 者 氏 名	宮 城 太 郎
この事務所に置かれている専任の取引主任者の氏名	仙 台 四 郎
主たる事務所の所在地	仙台市中央区東北町一丁目 2 番 3 号

2 宅地建物取引士

宅地建物取引士とは国家試験に合格し、知事の登録を受け、宅地建物取引士証の交付を受けた者をいいます。

宅地建物取引業者にあつては、各事務所毎に従業員 5 名に 1 名以上の割合で専任の宅地建物取引士を置くことが義務づけられています。

宅地建物取引士でなければならない業務が 3 つあります。ただし、いずれの業務も専任の宅地建物取引士である必要はありません。

- ・重要事項説明書への記名押印
- ・重要事項の説明（契約の成立までの間）
- ・契約書（37条書面）への記名押印

3 媒介契約

媒介とは、土地や建物を売却（賃貸）する、あるいは購入（賃借）するといった不動産の取引を当事者の依頼により、当事者双方の間をとりもって、売買契約（賃貸借契約）を成立させる行為をいいます。

(1) 一般媒介契約

同時に複数の不動産業者に依頼できます。

(2) 専任媒介契約

依頼した不動産業者以外の不動産業者に重ねて依頼できません。

ただし、依頼者自身が直接取引相手を見つけることはできます（自己発見取引といい、不動産業者に仲介手数料を支払わなくてよい）。

(3) 専属専任媒介契約

専任媒介契約に自己発見取引を禁止する特約を付したもの。

《媒介契約の種類のまとめ》

契約類型	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
内 容	①他の業者に重ねて依頼できる ②自己発見取引が認められる	①他の業者に重ねて依頼できない ②自己発見取引が認められる	①他の業者に重ねて依頼できない ②自己発見取引が認められない
有効期間	法定されていない 標準媒介契約款では3ヵ月	3ヵ月 3ヵ月を超えて定めても3ヵ月に短縮	3ヵ月 3ヵ月を超えて定めても3ヵ月に短縮
指定流通機構への登録	登録義務はない	業者は、指定流通機構に物件を登録する義務がある (媒介契約締結日から7日以内)	業者は、指定流通機構に物件を登録する義務がある (媒介契約締結日から5日以内)
業務処理状況の報告義務	報告義務はない	2週間に1回以上、依頼者に報告義務あり	1週間に1回以上、依頼者に報告義務あり

4 報酬額の制限

宅地建物取引業者は、国土交通大臣の定める額を超えて報酬を受けることはできません。

(1) 売買における報酬額の上限

売買代金	計算方法（税抜）
400万円超	取引価格 × 3% + 6万円
200万円超400万円以下	取引価格 × 4% + 2万円
200万円以下	取引価格 × 5%

(2) 賃貸における報酬額の上限

依頼者双方（貸主、借主）から受領できる報酬合計は借賃の1ヵ月までです。

2 売買契約の法律上の留意点

★★★

不動産の売買契約を締結する際のルール

Theme

1 手 付 頻出！

民法では、手付金を解約手付と推定しており、解約手付が交付された場合、相手方が契約の履行に着手するまでは契約を解除でき、その場合、相手方は損害が発生している場合でも損害賠償の請求はできません。買主が解除する場合は手付金の放棄、売主が解除する場合は手付金の倍の金銭の提供が必要となります。

なお、売主が宅地建物取引業者で、買主が宅地建物取引業者以外の場合、宅建業法の規定により代金の10分の2を超える手付金を受領することは禁止されています。

2 危険負担

危険負担とは、不動産の売買契約を締結した後、代金決済および引渡しの前に天災等の不可抗力で対象物件が損壊した場合、その損害を買主、売主のどちらが負担するのかという問題です。従来は特約がない限り、買主の負担となっていました。2020年4月の民法改正により、売主負担となり、買主は代金の支払いをしなくてもよくなりました。

3 契約不適合責任

2020年4月の民法改正により、従来の「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」という名称に変更になりました。契約不適合責任とは、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物又は不足分の引渡しによる履行の追完や代金の減額を請求することができます（瑕疵担保責任と同様に契約の解除または損害賠償請求も可能）。

ただし、売主は、買主に不相当な負担を課すものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができます。

買主は、その不適合を知った時から1年以内にその旨を売主に通知しなければなりません。売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りではありません。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」では、新築住宅の売買契約について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を義務付けています。したがって、この規定よりも買主に不利となる特約は無効とされます。

4 債務不履行

売買契約により売主は引渡す義務、買主には代金支払い義務が発生するが、相手方に債務の履行遅滞（契約の履行に遅れが生じること）があった場合には、**相当の期間を定めて催告（催促）をし、それでも契約の履行がされない場合に契約の解除ができます**。たとえば、売買契約で買主が代金を支払わない場合には、売主は相当の期間を定めて催告をし、それでも代金が支払われなければ売買契約を解除できます。

なお、売買の目的物が滅失（火事で消失等）した場合には、買主は催告せずに契約の解除ができます。

5 債務不履行の際の損害賠償予定額

債務不履行を生じた場合に、債務者が賠償する額をあらかじめ当事者間の契約で定めておくことができます。万が一、債務不履行が生じた場合には、債権者は「債務不履行が生じたこと」を立証するだけで、債務者に予定された賠償額を請求することができます。

なお、実際に発生した損害額が予定額より少ない場合でも、債務者は予定額を支払わなければなりません。反対に、発生した損害額は予定額より多い場合でも債権者は予定額しか請求できません。

6 公簿売買と実測売買

登記記録（登記簿・公簿）に記録されている面積と実測した面積が異なる場合がありますが、売買契約締結に際して、登記記録の面積を基に契約し、実測した面積がこれと異なる場合でも**過不足の精算を行わない契約を公簿取引（公簿売買）**といい、実測した後に登記面積との過不足を精算する契約を**実測取引（実測売買）**といいます。

7 宅地建物取引業者の規制

宅地建物取引業者が自ら売主となり、宅地建物取引業者でないものが買主となる場合に、宅地建物取引業者には契約締結の際に制限が課されます。これは不動産の専門家である宅地建物取引業者と一般人が取引する場合に買主が不利益を被ることがないようにとの規制です。したがって、宅地建物取引業者同士の売買や宅地建物取引業者でないもの同士の売買契約では次の制限はありません。

(1) 手付の額の制限

宅地建物取引業者が自ら売主となる契約においては、代金の10分の2を超える手付金を受領することはできません。(1参照)

(2) 契約不適合責任についての特約の制限

宅地建物取引業者が自ら売主となる契約においては、その目的物についての売主としての契約不適合責任に関し、民法で定める契約不適合責任よりも買主に不利な特約をしてはならず、これに反する特約は無効です。ただし、契約不適合責任を負う期間について、宅地または建物の「引渡しの日から2年以上の期間」と定める特約は認められます。(民法では「契約に不適合があることを知った時から1年以内」に通知すれば売主は契約不適合責任を負います。)(3参照)

(3) 債務不履行の場合の損害賠償額の制限

宅地建物取引業者が自ら売主となる契約においては、債務不履行に伴う損害賠償の予定額を定める場合には、代金の10分の2を超える金額を定めることはできず、それを超える金額を定めた部分は無効になります。

(4) クーリングオフ

宅地建物取引業者が自ら売主となる契約において、喫茶店、自宅などの一定の場所で買受の申し込みまたは契約の締結をした場合には、買主は書面により申し込みの撤回をすることができます。ただし、次の場合には申し込みの撤回はできません。

- ① 申し込みの撤回ができる旨を書面で告げられた日から起算して8日を経過したとき。
- ② 宅地または建物の引き渡しを受け、かつ代金全額を支払ったとき。
- ③ 事務所等で買受けの申込みまたは契約の締結をしたとき。

8 広告の見方

分譲マンションの場合

●マンションの敷地の登記地番です。	[物件の概要] ○所在地／東京都〇〇区〇〇町1丁目1234番地12ほか
●徒歩1分＝道路距離80mで計算し、80m未満の端数は切り上げます。	○交通／〇〇線××駅より徒歩5分 ○敷地面積／2,134.62㎡（実測） ○建築面積／939.34㎡ ○建築延面積／6,812.56㎡ ○構造／鉄骨・鉄筋コンクリート造地下1階地上10階建 ○総戸数／約68戸（管理人室1戸、集会室1戸含む）
●専有面積は、壁の中心線で囲まれた壁芯面積で表示していますので登記面積より大きくなります。	○販売戸数／66戸 ○専有面積／71.12㎡～76.76㎡※壁芯計算のため登記面積とは異なります。 ○バルコニー面積／6.33㎡～11.4㎡ ○建築確認番号／第〇〇号（平成〇年〇月〇日）
●バルコニーは、専有部分には含まれません。	○竣工予定／平成〇年〇月下旬 ○管理／〇〇管理(株) ○管理費／10,000円～14,000円
●修繕積立金は、外壁の塗装費用などに当てられます。	○修繕積立金／6,000円（月額） ○価格／3,680万円台（3戸）～4,000万円（2戸） ○最多価格帯／3,700万円台（36戸）
●敷地全部を購入者全員で共有（所有権）することです。その持分割合は各戸の専有面積の合計に対する専有面積の割合になります。	※価格は建物についての消費税を含んだ額です。 ○分譲後の敷地の権利形態／専有面積の割合による所有権の共有 ○手付金等保証機関／〇〇信用保証(株) ○設計図書縦覧書／現地販売事務所及びC A T不動産(株)本社 ○広告有効期限／令和2年2月末日 ○設備／8人乗りエレベーター1基、駐車場：40台、月額賃料8,000円 ○売主／T A C不動産(株)、国土交通（建設）大臣免許(5)〇〇号

ケーススタディ

下記＜資料＞は、野村さんが購入を検討している中古マンションのインターネット上の広告（抜粋）である。この広告の内容等に関する次の（ア）～（エ）の記述について、適切なものには○、不適切なものには×を解答欄に記入しなさい。

＜資料＞

〇〇ハイツ305号室

所在地	埼玉県□□市〇〇町 3-15	交通	△△線◇◇駅から徒歩5分
用途地域	準住居地域・第二種 住居地域	価格	4,250万円 (消費税込み)
間取り	3LDK		
専有面積	82.7㎡（壁心）	バルコニー面積	12.12㎡
所在階数	3階	築年月	2015年5月
管理費	11,000円/月	修繕積立金	9,700円/月
土地権利	所有権	取引形態	媒介

- （ア）この広告の物件の専有面積として記載されている壁心面積は、登記簿上の内法面積より小さい。
- （イ）この物件のように、建物の敷地が2つの用途地域にまたがる場合、制限のより厳しい用途地域における用途制限が適用される。
- （ウ）この物件を購入した場合、野村さんは管理組合の構成員になるかどうかを選択できる。
- （エ）この広告の物件を購入する場合、現在の区分所有者が管理費を滞納していると、新たな区分所有者となる野村さんは、滞納分の管理費の支払い義務を引き継ぐ。

正解

- （ア）× 広告記載の壁芯面積は、登記上の内法面積より大きい。
- （イ）× 過半の属する用途地域の制限を受ける。
- （ウ）× 区分所有者は、管理組合の構成員になるかどうかを任意で選択することはできない。
- （エ）○ 現在の区分所有者が管理費を滞納していると、新たな区分所有者となる者は、滞納分の管理費の支払い義務を引き継ぐ。

(参考) 売買契約書の見方

不動産売買についての諸問題の多くは、売買契約書に凝縮されています。売買契約の何たるかを理解するには、その契約書を読むことが必須であり有効です。ここでは、現実の売買契約書を題材として、不動産売買の理解を深めることとします。

(1) 基本的性格

売買契約書についての基本的な考え方は次のとおりです。

- 1) 売買契約の規定内容の背景には民法の規定があります。すなわち、民法は売買等の典型的な契約の標準的な規定を定め、当事者の意思の解釈や補充をしています。契約当事者が特に規定を設けておかなかった事項については、すべて民法のこの部分の規定に従うものと解されます。

したがって、売買契約書には、民法の規定では不都合の部分について、民法を排除するための「民法に対する特約」といった位置づけがなされます。

- 2) 売買契約書は、売主・買主の合意内容を書面にしたものです。したがって、契約書は当然、その合意内容のための独自の契約書がそれぞれ独自に作られるものです。

一般的には、印刷済みの契約書の標準フォームを使用することが多いのですが、この標準フォームを「タタキ台」にして、合意内容にマッチしたものを自由に作成することができます。

次ページに、売買契約書を一例としてあげました。

一般に、不動産会社が作成、使用している売買契約書は、契約内容ごとに大別して（例えば、土地のみか建物付きか、土地は測量を要するのか否か、その他マンション用のもの、借地用のもの、即金契約用のもの等々）それぞれ標準フォームを使用しています。例示のものは、建物付きで実測有りの内容となっています。

◆不動産売買契約書（例）

収入
印紙

不動産売買契約書（土地・建物）

物件の表示

土 地	所 在 ・ 地 番		地 目	地 積
	東京都中央区三崎町〇〇番地		宅地	274.38㎡
				.㎡
				.㎡
				.㎡
地	実測面積合計 274.38㎡ (83坪)		公簿面積合計 274.38㎡ (83坪)	
	1. 実測売買（1㎡あたりの土地単価 円） ②公簿売買			
(備考)				
建 物	所 在 地	東京都中央区三崎町〇〇番地		
	(住居表示)	()		
	種 類	居宅	家屋番号 〇〇	新築年月日 年 月 日
	構 造	木造 スレート葺 2階建		
	床面積	1階 80.23㎡ 2階 61.92㎡ 3階 .㎡	延床面積 142.15㎡ (43坪)	
上記床面積は(①登記簿・2.建築確認書・3.固定資産台帳)による。				
(付属建物)				
(備考)				

売買代金及び支払時期

	売 買 代 金 総 額	83,000,000 円
内 訳	土 地 代 金	57,700,000 円
	建 物 代 金	23,000,000 円
	建物代金に係る消費税 (%)	2,300,000 円
手付金	契約締結時支払い	4,000,000 円
中間金	第1回 令和 年 月 日まで	円
	第2回 令和 年 月 日まで	円
残代金	令和 〇 年 7 月 10 日まで	79,000,000 円

売主.....CAT不動産.....と買主.....高木 守.....との間において
標記土地・建物について本契約書の通り売買契約を締結し、本契約を証するた
め契約書2通を作成して各自その1通を保有する。

令和 〇 年 4 月 5 日

売 主 免許証番号 国土交通 大臣 ・ 知事(2)第80328号
所 在 地 東京都港区芝浦〇〇
商 号 CAT不動産
代表者氏名 佐藤 誠 ㊞
電 話 03-〇〇〇〇-××××
取引主任者 (東京都)第44263号 佐藤 誠 ㊞

買 主 住 所 東京都世田谷区〇〇
氏 名 高木 守 ㊞
電 話 03-〇〇〇〇-××××
住 所
氏 名 ㊞
電 話

◆契約条項（例）

第1条 売買の目的物及び売買代金

- 売主は、標記物件（以下「本物件」という）を標記売買代金総額にて売り渡し、買主はこれを買受ける。但し、本契約が、実測売買か公簿売買かは標記による。
- 公簿売買の場合、本物件の面積は登記簿に表示されている面積（公簿面積）とし、実測面積と相違しても、売主及び買主は売買代金の増減その他の請求をすることができない。
 - 実測売買の場合、土地について、実測面積と公簿面積との間に相違が生じるときは、その相違する面積に1㎡あたり標記単価を乗じた額を残代金支払い時に精算する。但し、建物については、実測面積と公簿面積との間に相違が生じるときでも、売主及び買主は売買代金の増減その他の請求をすることができない。

第2条 境界の明示

- 売主は、買主に対して本物件引渡しのとしまで、現地において隣地との境界を明示しなければならない。
- 実測売買の場合、売主は、自己の責任と負担において、測量士又は土地家屋調査士に依頼し、隣地所有者及び道路管理者の立会いを得て土地の測量を行い、それに基づいて作成される実測図面を引渡しのとしまで買主に交付する。但し、実測の結果、実測面積と公簿面積との間に相違が生じたときでも、売主は、買主のために地権更正登記をする義務を負わない。

第3条 手付及び手付解除

- 買主は、本契約締結と同時に標記手付金を売主に支払う。手付金は、残代金支払いのときに売買代金の一部に充当する。
- 手付金には、利息を付さない。
 - 売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、本契約を解除することができる。
 - 売主は、前項によって契約を解除する場合には、受領した手付金を買主に返還するとともに、それと同額の金員を支払わなければならない。買主が前項によって契約を解除する場合には、売主に支払った手付金を放棄しなければならない。

第4条 売買代金の支払時期

買主は、売主に売買代金を標記期日までに支払う。

第5条 物件の引渡し

- 売主は、売買代金全額の受領と同時に、本物件を買主に引渡す。
- 売主は、前項の引渡しまでは、善良な管理者の注意をもって本物件を保管しなければならない。

第6条 所有権移転の時期

本物件の所有権は、買主が売主に売買代金全額を支払ったときに、売主から買主に移転する。

第7条 所有権移転登記

- 売主は、売買代金全額の受領と同時に、本物件の所有権移転登記申請手続きに必要な書類を買主に交付しなければならない。
- 所有権移転登記に要する登録免許税及びその他の登記手続費用は買主の負担とし、売渡しに要する登記手続費用は売主の負担とする。

第8条 他の権利等の負担の除去

売主は、本物件の所有権移転のとしまで（同時も含む）、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権その他買主の所有権の完全な行使を妨げる一切の負担を、自己の責任において除去しなければならない。

第9条 印紙代の負担

本契約書に貼付する印紙は、売主・買主各自の負担とする。

第10条 公租・公課の負担

- 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主、引渡し日以降の分を買主の負担とし、引渡し日において精算する。
- 公租・公課の分担の起算日は、標記期日とする。

第11条 収益の帰属・負担金の分担

本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条第1項を準用する。

第12条 危険負担

本物件の引渡し前に、天災地変その他売主及び買主のいずれの責めにも帰すことができない事由によって本物件が滅失したときは、買主は本契約を解除することができる。

- 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は買主と協議の上、本物件を修復して買主に引渡す。この場合には、修復に必要な期間引渡し期日を遅延しても、買主は売主に対して引渡しの遅延について異議の申出をすることができない。
- 売主は、本物件の修復が著しく困難なとき、又は修復に過分の費用を要するときは、本契約を解除することができる。買主は、本物件の毀損により契約を締結した目的を達成することができないときは、本契約を解除することができる。
- 第1項又は前項によって本契約が解除された場合には、売主は、買主から受領した金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

第13条 契約違反による解除

- 売主又は買主は、相手方が本契約に違反したときは、相当の期間を定めて催告をした上、本契約を解除することができる。
- 前項の場合において、売主又は買主は、契約に違反した相手方に対し、契約の解除に伴う損害の賠償として、売買代金の〇％相当額を違約金として請求することができる。この場合には、売主は買主から受領した手付金その他の金員を無利息で買主に返還しなければならない。

第14条 媒介業者の報酬

媒介業者への報酬については、売主及び買主が、それぞれ媒介を依頼したときに締結した媒介契約書に従う。

第15条 協議

本契約に定めがない事項又は本契約の定めについて解釈上疑義が生じた事項については、売主及び買主が、民法その他の法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し定める。

第16条 管轄裁判所

本契約に関する訴訟は、本物件の所在地を管轄する裁判所で行う。

第17条 融資特約（融資特約を付さない場合、本条は適用されない。）

- 買主は、本契約締結後すみやかに、標記の融資のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
- 買主の責に帰すことのできない事由により、前項の融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は標記の契約解除期日までは本契約を解除することができる。
 - 前項によって本契約が解除された場合には、売主は買主から受領した金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

第18条 反社会的勢力の排除

- 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
- 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。
 - 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。
 - 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。
 - 本物件の引渡し及び売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしないこと。
 - 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

3 区分所有法

★★★

建物の区分ごとに所有権を認める法律です

Theme

区分所有法では、1棟の建物の構造上区分された数個の部分で、独立して住居・店舗・事務所また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があるときは、その建物の各部分ごとに所有権（**区分所有権**）が認められます。法律の正式名は「建物の区分所有等に関する法律」です。

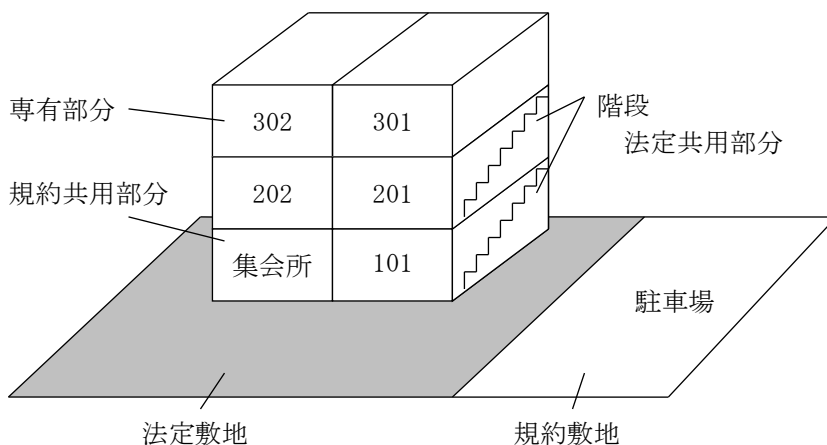
1 区分所有権の対象

区分所有権の対象となる部分の要件は、次の2つです。

- (1) 構造上の独立性があること
- (2) 利用上の独立性があること

2 区分所有建物の部分 頻出！

<区分所有建物>



区分所有建物の部分は、次のように区分されています。

- (1) **専有部分**…区分所有権の目的たる建物の部分
- (2) **共用部分**…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等

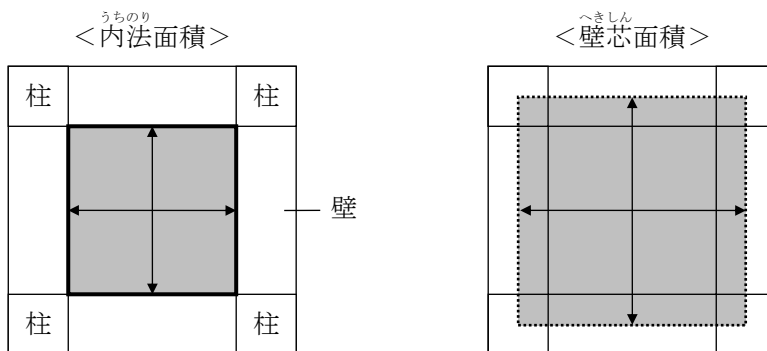
〔 法定共用部分…数個の専有部分に通ずる廊下・階段等
規約共用部分…専有部分となる要件を備えている建物部分（管理室、集会室等）や附属建物は規約により共用部分とすることができる。規約共用部分はその旨の登記がなければ第三者に対抗できない。〕

共用部分は区分所有者全員の共有になります。各共有者の持分は、その有する**専有面積**の割合によります。共用部分の持分は専有部分と共に処分しなければなりません。

3 専有部分の床面積計算

区分所有建物の登記上の専有面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積（「^{うちのり}内法計算」）により、一般にマンションなどが青田売りされる場合の面積表示（チラシ・契約書）は「^{へきしん}壁芯計算」で行います。

なお、区分所有建物以外は、登記上の面積も壁芯計算で行います。



4 敷地利用権 頻出！

区分所有権は、区分所有建物の存する土地に対する所有権の共有持ち分を持っているか、地上権、賃借権（借地上のマンション）の準共有持ち分をもっていることが普通です。このような専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を**敷地利用権**といいます。

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、その専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを**原則として分離して処分することはできません**。ただし、規約で区分所有者がとくに分離処分を許可した場合は除かれます。

（参考）敷地権

敷地利用権のうち登記した権利で、建物または付属建物と分離して処分することができないものを、不動産登記法では**敷地権**といいます。

敷地権の表示のある区分所有建物について、所有権の移転や抵当権の設定があった場合、その登記は建物の登記用紙に記載され、土地の登記用紙には記載されませんが、その登記は同時に敷地権についても同一原因の登記がされたこととなります。

5 区分所有者の意思決定の方法

区分所有者は当然に団体（管理組合）を構成していると考えられ、任意に脱退することはできません。団体の意思決定は集会の決議によって行われます。

(1) 管理組合

区分所有者は全員で管理を行うための団体を構成し、管理者を置くことができます。また管理組合は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議と法人登記をすることにより、法人とすることができます。

(2) 管理者

規約に別段の定めがなければ、集会の決議（普通決議）によって選任・解任されます。最低でも1年に1回は集会を招集しなければなりません。管理者は、俗に言う管理人とは異なり、共用部分や区分所有者の共有に属する敷地及び付属施設を保存したり、集会の決議を実行したりします。また、管理者が職務の範囲内で第三者とした行為の効果は、区分所有者に帰属します。

6 規約とは

(1) 規約

区分所有法は区分所有者相互間における建物または敷地などの管理または使用に関しての事項（ペット禁止など）を規約で定めることができると規定しています。区分所有者が自主的に定める団体のルールといえます。

(2) 規約の設定・変更・廃止

区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議により、設定・変更・廃止ができます。

(3) 規約の効力

- ① 区分所有者に対する効力…規約に反対した区分所有者も含め全員に及ぶ。
- ② 承継人に対する効力…区分所有者が相続や譲渡等により交代しても、その交代後の包括承継人（相続等により取得した者）や特定承継人（売買等により取得した者）にも及ぶ。これが規約の「対世的効力」といわれる理由です。
- ③ 占有者は、建物またはその敷地もしくは附属施設の使用方法について、区分所有者が規約または集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います。

(参考) 義務違反者に対する措置

区分所有者又は占有者は、建物の保存に有害な行為をしたり、建物の管理又は使用に関して**共同の利益に反する行為**をしてはならない。これに反した場合、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、次のような措置をとることができる。

(1) 区分所有者に対して

- (i) 行為の**停止等請求**…違反行為の停止・結果の除去・予防措置を求める。
- (ii) **使用禁止請求**…違反者が所有する専有部分の使用禁止を求める。
- (iii) **競売請求**…違反者の区分所有権及び敷地利用権を強制的に競売にかける。

(2) 占有者に対して

- (i) 行為の**停止等請求**…違反行為の停止・結果の除去・予防措置を求める。
- (ii) **契約解除及び引渡し請求**…賃貸借契約等の契約を解除し、専有部分の引渡しを請求（占有者の立退きを請求）する。

《決議要件と決議内容のまとめ》

決議要件		決議内容
普通決議	過半数の賛成	一般的事項（小規模滅失の復旧等）
特別決議	4分の3以上の賛成	・共用部分の重大な変更 ・規約の設定・変更・廃止 ・違反者への措置 ・大規模滅失の復旧等
	5分の4以上の賛成	建替え

7 集会の決議

- (1) 決議の効力…規約の場合と同様です。
- (2) 決議要件① 普通決議（区分所有者および議決権の過半数）
 - ② 特別決議（区分所有者および議決権の各4分の3以上、建替え決議は各5分の4以上）
- (3) 占有者の意見陳述権…利害関係ある事項について認められます。
- (4) 区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができます。

(1) 小規模滅失（建物の価格の2分の1以下滅失）……普通決議

建物が小規模滅失した場合、共用部分の復旧工事に着手する前に、復旧決議、建替え決議又は一括建替え決議があったときは、各区分所有者は、滅失した共用部分を復旧することができません。

(2) 大規模滅失（建物の価格の2分の1超滅失）……特別決議

- ① 大規模滅失の復旧決議の日から2週間経過したときは、決議に賛成していない者は、決議賛成者を買取請求することができます。
- ② 大規模滅失の復旧決議の日から2週間以内に、決議賛成者全員の合意により買取指定者を指定し、書面で通知することができます。
- ③ 大規模滅失の復旧決議が成立した後、買取請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から2ヵ月以内であれば、他の決議賛成者に再買取請求することができます。

(3) 建替え決議 頻出！

集会において、区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、建物の敷地に新たな建物を建築する旨の決議ができます。規約で別段の定めをすることができません。