

司法書士がお答えします



Answer

司法書士 宮城 匠(司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

マンションの専有部分と共用部分

Question

購入したマンションの玄関扉の塗装を変更しようと思いましたが、管理人さんに玄関扉は共用部分であるため、勝手にはできないと言われました。共用部分とは何ですか？

1 専有部分と共用部分

Answer

分譲マンション(区分所有建物)は、ひとつの敷地・建物の中に多くの所有権者が存在します。マンションを購入した方のそれぞれの住戸を「専有部分」といい、専有部分以外の敷地、建物、設備などのすべてを「共用部分」といいます。

専有部分はマンション購入者の所有物なので、建築基準法、マンション管理規約に反しない限りリフォームなどを行うことができますが、共用部分の変更には管理組合の総会の決議が必要になります。

2 共用部分の範囲

共用部分は、法律上当然に共用部分となる「法定共用部分」と、規約によって共用部分と定められた「規

約共用部分」があります。法定共用部分であっても、確認的に規約に記載されているのが通常です。どの部分が共用部分であるかは、マンション管理規約を見れば分かります。

具体的には、建物の外壁、屋上、基礎部分、廊下、階段、エレベーター、エントランス、給排水設備、電気設備、ガス配管設備、テレビアンテナ、管理事務室、集会室、駐車場、敷地内小公園、植栽、街灯などがあります。

共用部分は、原則として、そのマンションの区分所有者全員の共有です。共有者であるマンション所有者は、持分割合に関係なく、共用部分をその用法に従って使用することができ、廊下は通行する目的で使用することができ、エレベーターや階段は階数に制限なく使用することができます。

一方で用法に従わない使用は許されません。例えば、自転車や傘などを廊下に置くことはできません。

玄関扉はすべて専有部分だと誤解されている方も多いため、一般的には玄関鍵と住戸側の塗装面だけが専有部分であり、外側の扉部分は共用部分であると考えられます。また、管理規約で玄関扉のすべての部分を共用部分としているマンションもあります。従って、玄関扉を外側も含めて塗装し直すには、管理組合の決議(承諾)が必要になります。

ほかに、専有部分と誤解されがちな共用部分に、ベランダ(バルコニー)、窓枠(サッシ)と窓ガラスがあります。これらも通常、共用部分とされています。玄関扉、ベランダ、窓枠はマンションの外観に影響を

3 リフォームの際には注意を!

共用部分の変更は、その形状、または効用の著しい変更を伴わないものを除いて、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上の多数による総会の決議があれば行えます(ただし組合員の定数は、規約で過半数まで減らすことができます)。変更の中で改良を目的とし、著しく多額の費用を要しないものでも、組合員総数及び議決権総数の過半数の決議が必要で

県内でも中古マンションの売買が盛んであり、購入に際してリフォームをする方が増えています。しかし、共用部分の変更は勝手に行うことができません。せっかくのリフォーム工事後に、元に戻すはめになった...というのではないよう、工事前に管理組合には必ずご確認ください。