

長屋にまつわる諸問題の解説報告書
(令和 2 年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)

令和 3 年（2021 年）1 月

八尾市

はしがき

本書は、八尾市による、区分所有建物の空き家対策を行政が実施するための取組が、国土交通省による「令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」【部門2 空き家対策の全国共通課題の解決部門】に採択されたことを受け、当該事業の一環として作成された。

八尾市は、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定以前から、独自の条例を制定し、空き家対策に先進的に取り組んでおり、同法によっても規制の対象外となっている、一部が空室であるにとどまる区分所有建物である長屋についても、条例に基づいて規制を行っている。

そして、その対策にあたる中で、様々な課題の判明や、区分所有法の理解を深める必要性を受けて、本書の内容が企画された。

この事業について、八尾市より、弁護士林裕之が委託を受け、弁護士入江寛、弁護士平井信二、弁護士山本婦紗子、弁護士東尚吾、弁護士櫻田司、弁護士中島裕一、弁護士藤原和久、弁護士池田尚弘（いずれも大阪弁護士会 空家等対策プロジェクトチームに所属）が協力して、本書を作成した。

本書の執筆は上記弁護士で分担し、1・8章は池田、2章は中島と藤原、3章は林、4章は入江、5章は櫻田、6章は平井、7章は山本、9章は東が主として担当し、編集者として林、入江、東、池田の4名が記述の修正を行った。

十分に議論がなされていない論点についての記述もあるが、その場合でもできるだけ結論を示すように心がけた。

単年度事業との制約もあって、報告書の提出日までの時間的制約が特に大きいものであり、参考文献等の紹介が十分にできなかったことはご容赦いただきたい。

目 次

1 章	なぜ長屋について特別な考慮が必要なのか	1
1	長屋の特徴	
2	区分所有法理解の必要性	
3	本書の構成	
2 章	空家条例に基づく長屋への対応（対象・調査）	3
1	長屋への規制	
2	長屋に対する調査の可否，方法	
3 章	区分所有法と長屋	7
1	区分所有建物とは何か	
2	長屋に区分所有法が適用されること	
4 章	瓦の所有者は誰なのか（専有部分と共用部分）	10
1	所有権の対象＝専有部分	
2	それ以外＝共用部分	
3	共用部分＝共有	
4	専用使用権	
5	屋根瓦	
5 章	管理組合と集会の決議	14
1	区分所有建物利用のルールと集会の決議	
2	管理組合とは	
3	集会について	
6 章	区分所有建物における利用のルール	16
1	概観	
2	一人で何ができるのか	
3	誰と合意すれば何ができるのか	
7 章	土地所有者との関係	21
1	土地と建物の権利関係	
2	分離処分の禁止と例外	
3	建物の一部滅失と敷地	
8 章	誰に必要な措置をしてもらうべきか	25
1	助言・指導等の名宛人	
2	具体例	
3	必要な措置の内容と管理のルール	
9 章	長屋の切離し	27
1	長屋の切離しの法的性質	
2	空家対応としての切離し	
3	長屋の切離しと区分所有関係	
4	代執行費用等の分担について	
	参考条文	29

1 章 なぜ長屋について特別な考慮が必要なのか

1 長屋の特徴

八尾市では、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）の他に、八尾市空家等の適正管理に関する条例（以下、「空家条例」という。）を定め、長屋を規制の対象としているが、一軒の空家に対応するのと長屋の空室に対応するのとで何が異なるのか。

これは本書を通じたテーマであるが、一番大きな特徴は、長屋は建物の部分によって所有者が異なるということである。

例えば、一軒の家がAとBによって共有されていたとしても、屋根はAの所有、壁はBの所有とはならない。家の全ての構成部分をAとBが共有しているのであって、そこに部分ごとに違いはない。

一方で、長屋はそうではない。AとBがそれぞれ所有する2軒長屋で考えれば、Aの部屋内部はAの単独所有、Bの部屋内部はBの単独所有、屋根や柱はAとBの共有、というように、2軒長屋を構成する部分によって所有者が異なる。

このような性質を持つ建物は区分所有建物と一般的に呼ばれ、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）がそのルールを定め、典型例はマンションであるが、3章で記述するように長屋も区分所有法の適用対象であり、同じように考える必要がある。

2 区分所有法理解の必要性

以上の長屋の特徴からすれば、規制を行うにあたり、建物を構成する部分によって相手方が変わりうることから、建物の部分の区分けについての知識が必要となる。

また、区分所有法は建物の管理のルールを定めており、空室の所有者は一人ですべてができるのか、誰と合意すれば何ができるのか、という点についても、空室について適正な措置を求めていくにあたっては必要な知識となる。

このような問題があるほか、建物は土地の上に建築されるため、土地との

関係においても特別の規律が区分所有法に置かれているので留意が必要であり、長屋の切離しを行う場面においても、前記の建物の性質に基づく一定の考慮が必要である。

3 本書の構成

本書は、このような長屋にまつわる諸問題の対応指針となる解説を企図するものであり、2章で空家条例が対象とする建物が何か、長屋の調査方法に言及したうえで、3章で長屋に区分所有法が適用されることを記述する。

続いて、区分所有法で定められている、部分ごとの違いを4章で、管理のルールを5章及び6章で、敷地との関係について7章でそれぞれ記述する。

それらを踏まえて、8章では長屋に対し指導等を行う場合の留意点を検討し、最後に9章で長屋の切離しの問題について記述する。

2 章 空家条例に基づく長屋への対応（対象・調査）

1 長屋への規制

(1) 長屋への空家法の適用

空家法の「空家等」の定義には、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」という要件があり、その判断は建物 1 棟ごとに行うところ、長屋は全体で 1 棟の建物であるから、長屋の一部の専有部分が「居住その他の使用がなされていないことが常態」となっていたとしても、他の専有部分に人が居住している等の場合は、空家法上の「空家等」に該当せず、空家法を適用することができない。

(2) 空家条例の適用対象

そのため、空家条例では、空家法よりも規制対象を広げ、下記のとおり長屋のうち区分所有法の適用がある建物を規制対象とし、「法定外空家等」に含んでいる。

空家条例 第 2 条(1)

法定外空家等 長屋建ての建築物（各専有部分のそれぞれが所有権の目的となっており、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）の適用がある建築物に限る。）の専有部分が居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

もっとも、長屋であっても区分所有法の適用がない建物（例えば長屋全体を一人が所有している場合）や逆に区分所有建物でも長屋でないもの（例えばマンション）は上記の法定外空家等には含まれない。

また、空家条例では、著しく管理不良な状態として、空家法にはない「不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態」（空家条例 2 条 2 号エ）を定めており、規制対象を空家法より広げている。

このように、空家条例では、空家法よりも広い範囲の規制を行っているため、根拠規定の峻別に留意する必要がある。

なお、下記に空家法と空家条例の対象を図示した。色付き部分が空家条例

で独自に対象としている建物である。

空家法と空家条例における建物

	一棟の空き建物	長屋（一部空室）
建物が下記に至らない状態	<u>空家等</u>	<u>法定外空家等</u>
空家法の4要件に該当 ・保安上危険 ・衛生上有害 ・景観棄損 ・周辺生活環境の保全	<u>特定空家等</u>	<u>特定法定外空家等</u> = 著しく管理不良な法定外空家等
空家条例2条2号エに該当 不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態	<u>著しく管理不良な空家等</u> (特定空家等を除く)	<u>特定法定外空家等</u> = 著しく管理不良な法定外空家等

(3) 建築基準法

長屋は、当然に建築基準法が適用される場所、古い建物が多いため、竣工時は適法に建築されたものであっても、現在は法に適合していない、いわゆる既存不適格（建築基準法3条2項）の建物に該当するものが多いと思われる。

既存不適格の建物については、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、勧告、命令、代執行といった措置を執ることができる（建築基準法10条3項）とされ、八尾市は建築基準法における特定行政庁であるから、これによる規制を行うことも考えられる。

なお、建築基準法は、空家法や空家条例とは別目的での規制であり、適用にあたって優劣はない。しかし、建物の状態について、空家法や空家条例の定めとは異なり、条文上「おそれ」では足りない（著しく保安上危険となるか又は著しく衛生上有害であると認める必要がある）ので注意が必要である。

2 長屋に対する調査の可否、方法

(1) 空家法に基づく長屋の調査の可否

2章1(1)に記述したように、長屋を含む区分所有建物の専有部分のうち1つでも現に使用実態があれば、空家法上の「空家等」には該当しない。もともと、外観だけでは使用実態の有無や一棟の建物であるか否か判然とせず、空家法上の「空家等」の該当性を判断できない場合も多い。

そのため、**上記判断のために必要な調査を空家法に基づいて行うことは可能であると解される。**

そして、その調査の結果、長屋に該当することが判明した場合は、その時点で空家法は適用できなくなり、以後は空家条例に基づいた調査のみが行えることとなる。

(2)長屋における所有者調査

所有者調査としては、空家法上は、近隣住民からの聞き取り、敷地外からの外観目視、不動産登記情報の取得(不動産登記法119条)、住民票情報の取得(住民基本台帳法12条の2)、戸籍情報の取得(戸籍法10条の2第2項)等ができる(空家法9条1項)。この他、空家法は、固定資産税の課税等の事務のために利用する目的で保有する情報が内部利用できること(空家法10条1項)についても定めている。

この点、空家条例には8条1項が設けられており、近隣住民からの聞き取り、敷地外からの外観目視、不動産登記情報の取得、住民票情報の取得、戸籍情報の取得等は空家法と同様に行えるものの、空家法10条1項のような規定はなく、**固定資産税の課税等の事務のために利用する目的で保有する情報の利用はできない。**

というのも、地方税法22条が地方税の徴収等の事務に関して知り得た秘密を漏らし、又は窃用することを禁止しているところ、知りえた秘密を他の目的のために使用することは窃用にあたるため、空家法10条1項のような法律の規定がない限り、他の目的のために使用することはできないからである。

(3)長屋における立入調査

空家法に基づく立入調査は、5日前までに原則として所有者等全員に通知した上で、空家法14条1項から3項までの規定の施行に必要な限度において、身分証明書を携帯して、空家等と認められる場所に立ち入って調査する

ことができる（空家法 9 条 2 項ないし 4 項）。この立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処するとされており（空家法 16 条 2 項）、このような制裁を科すことにより、間接的に調査受諾を強制するもの（間接強制）である。

この点、空家条例においても、8 条 2 項ないし 4 項において同様の規定があり、「この条例の施行に必要な限度」での立入調査が許容されている。

このように、空家条例に基づく立入調査は、空家法に基づく立入調査よりも広い場面で行えるものの、空家法とは異なって、立入調査を拒否した場合の過料の制裁はないという違いがある。

そのため、所有者等にもたらす強制力が異なるため、根拠及び説明を行うに際しては留意する必要がある。

3章 区分所有法と長屋

1 区分所有建物とは何か

物権の客体は、原則として、1個の独立した物でなければならない（一物一権主義）。したがって、建物について、1個の独立した物として所有権の客体となるのは、一棟の建物全体であるのが原則である。

区分所有法は、この一物一権主義の例外として、以下のように定め、物理的には分離の困難な一棟の建物の一部を所有権の客体とすることを認めている（ただし、区分所有法制定以前も民法旧208条等により認められていた。）。

区分所有法 第1条

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他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、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

すなわち、区分所有建物となるためには、①分離困難な一棟の建物であることを前提に、②A「構造上区分された数個の部分で」②B「独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがある」ことが必要である。

ただし、①分離困難な一棟の建物であり、その中で②A構造上の独立性及び②B利用上の独立性を満たす部分が生じたとしても、直ちに区分所有建物となるわけではなく、一棟全部を一つの物として所有権の対象とするか、各部分ごとに区分所有の目的とするかは、所有者の自由である。

そして、このような建物が区分所有建物となるのは、法的安定性の観点から、その建物を区分して所有するという所有者の意思が何らかの方法により外部に表示されたときと解されている（新版注釈民法(7)・608ページ等）。

例えば、区分の登記がなされたときに区分所有権が成立することは当然であるが、その前の同登記申請がなされたときに区分所有権が成立すると解されている。また、区分の登記が未登記である建物であっても、建物の一部について譲渡、担保権設定その他の処分がなされたとき、分譲マンションとし

て販売する旨の広告をしたとき，などに区分所有権が成立すると解されている（以上，新版注釈民法(7)・609ページ等）。

2 長屋に区分所有法が適用されること

民法は制定当時から区分所有建物を認めており（民法旧208条），施行後半世紀の間，同条の適用対象は，ほとんど長屋であった。戦後，中高層アパートの分譲や共同ビルの建設が盛んとなり，連棟式の建物を対象とする法規制の不備が認識されるようになった。そこで，昭和38年に区分所有法が施行され，長屋は当然，マンション，共同ビル等についても適切な法整備がなされた（新版注釈民法(7)598～599ページ参照）。

そして，柱や梁を共用し各住戸が構造上一体となっている長屋は，全体として①分離困難な一棟の建物であり，かつ②A構造上の独立性及び②B利用上の独立性をいずれも満たす部分が存在し，各部分を別々の者が所有していることから，区分所有建物であることが通常である。このことは区分の登記が未登記であっても同様である。

したがって，**長屋については，通常，区分所有建物として区分所有法が適用されるものである。**

長屋は，②の要件が問題となることは少なく，度々判断を悩ませるのは①の要件である。そして，①分離困難な一棟の建物といえるか否かについては，建築構造上の一体性（物理的一塊性），外観（外装）上の一体性，建物機能（外部との出入口，廊下，階段室，エレベーター，水道，電気，ガス，集中冷暖房設備等）の一体性，用途ないし利用上の一体性（生活空間としての一体性）などを総合的に判断して，社会通念により決することになる（コンメンタールマンション区分所有法・6ページ）。

この点に関する裁判例としては，長屋全体や切離し後の建物の各構造等に照らして「切り離して単体で存立させることは，その設計上予定されていないものと推認することができる」こと，切離し後の建物が単体で存することとなった場合には，「建築基準法の基準を大きく下回り」，長屋の「一構成部分である場合と比較して，構造耐力上，とりわけ東西方向に働く力に対して弱くなり，倒壊の危険が増大することなどから，「東西方向の梁，支柱等の基本的構造部分は，構造上，」切離し後の建物「の存立，安全に不可欠な部分で

あるというべきであって」「共有部分であると認められる」などと判示して、区分所有建物であることを認めるもの（大阪高裁平成２３年３月３０日・判時２１３０号１３頁）、長屋が「全体が隙間無く接続されており、基礎・土台部分や屋上、外壁、柱及び境界壁等の躯体部分は、専有部分以外の建物の部分として共用部分にあたるというべきである」などと判示して、区分所有建物であることを認めるもの（東京地裁平成２５年８月２２日・判時２２１７号５２頁）などがある。

4章 瓦の所有者は誰なのか（専有部分と共用部分）

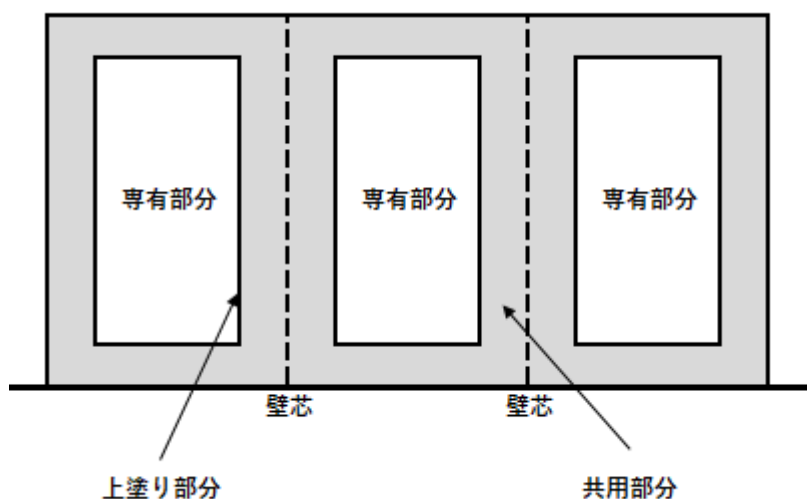
1 所有権の対象＝専有部分

3章1で記述したように、区分所有法では、1棟の建物の一部を所有権の客体として認めており、この建物の部分を「専有部分」とし（区分所有法2条3項）、これを目的とする所有権を「区分所有権」（区分所有法2条1項）、区分所有権を有する者を「区分所有者」とする（区分所有法2条2項）。すなわち、居室の所有権は、専有部分として、当該区分所有者が有する。

また、建物に附属し効用上建物と一体の関係にあるもののうち専有部分に属するものを附属専有部分という。例えば、上下水道の配管の一部で、建物内部の居室に附属する支管部分等である。

建物は一体であり、隣接する部分や上下階とは境界壁・天井・床スラブ等によって区切られており、専有部分相互間の壁・天井・床スラブ等の境界について、どこまでが専有部分でどこからが共用部分かの問題がある。

一般的には、区分所有者相互間の調整と建物の維持管理の点から、躯体部分は共用部分、**上塗り部分は専有部分**とする（渡辺晋著「最新区分所有法の解説」6訂補遺版・29～36ページ）。具体的には下記図参照のこと。



2 それ以外＝共用部分

専有部分以外の部分は、共用部分になる。共用部分とは、①専有部分以外の建物の部分（規約によるものも含む。）、②専有部分に属しない「建物の附属物」、③規約の定めにより共有部分とされた「附属の建物」をいう（区分所有法2条4項、4条2項本文）。

支柱、外壁、耐力壁、屋根、屋上、基礎工作物等建物全体の基本的構造部分は、建物の存立・安全に必要な不可欠な部分として、共用部分とされている（渡辺晋著「最新区分所有法の解説」6訂補遺版・39ページ）。

バルコニー（ベランダ）は、建物の外壁から突出した屋外の床、側壁等で、専有部分の利用者が排他的独占的に利用する場所であるが、構造上の独立性がなく非常時の避難路の場合も多く、建物の構造上及び機能上の見地から一般には共用部分と考えられている。

マンションの場合は倉庫や駐車場が一般に規約により共用部分とされている（区分所有法4条2項）。

3 共用部分＝共有

共用部分は、区分所有者全員の共有に属する（区分所有法11条1項）。各区分所有者の共有持分の割合は、その有する専有部分の床面積の割合により、その床面積は、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による（区分所有法14条1、3項）。

これらは規約で別段の定めをすることができるが（区分所有法11条2項、14条4項）、長屋の場合、通常規約はなく、上記規定に基づくことになると思われる。

そして、実務的には、建物の登記記録事項全部証明書の専有部分の建物の欄に記載された床面積を確認し、各区分所有者の床面積を合計して、その割合により各区分所有者の共有持分を計算することになると思われる。未登記の場合は、固定資産評価証明書に記載された床面積を確認し、上記同様の方法により計算することになると思われる。

なお、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分を、一部共用部分といい（区分所有法3条後段）、ここは共用すべき区分所

有者に限定しての共有となる（区分所有法 11 条 1 項ただし書）が、長屋の場合にはあまり例がないと思われる。

4 専用使用権

上記のように、共用部分は、区分所有者全員の共有であるため、区分所有者全員が使用する権利がある。

もっとも、バルコニー（ベランダ）のように、共用部分であっても構造上当該居室の区分所有者のみの使用が前提になっているものが存在する。

このような部分について、管理組合が具体的な使用方法を定め、専ら特定の区分所有者にその使用を認めることも可能であり、そうして認められた当該区分所有者の権利を一般に「専用使用権」と称している。専用使用権は、通常、規約によって設定される。

しかし、長屋の場合には通常規約がないことが多い。そのため、例えば三軒長屋の各居室（A，B，C）にベランダがあった場合の専用使用権をどう考えるかが問題である。

この場合、長屋の構造上各居室のベランダが当該居室の区分所有者がそれぞれ専用で使用する形であれば、A，B，Cの各区分所有者が全員で、各居室のベランダは当該居室の区分所有者が専用使用権を有することを黙示的に合意していると評価することも可能と考える。

5 屋根瓦

区分所有建物である長屋において、屋根は、基礎工作物等建物全体の基本的構造部分であり、共用部分とされている。そして、屋根瓦は屋根にとりつけられているのであるから、屋根瓦についても共用部分である。

上記と同様の 3 棟の長屋を例に考えれば、屋根が A，B，C 毎に、その上部に設置されて屋根瓦が存在する場合、屋根瓦は、A，B，Cの各区分所有者の共有である。

では、屋根瓦について、上記のバルコニーと同様に専用使用権を観念できるか。

この点について、屋根は、前記の機能に照らし、建物の存立・安全に必要な

不可欠な部分であるから、共用部分としての使用方法とは異なり、あえて専用使用権を認める意思を当事者が有していると解することは困難である。そうすると、屋根の一部材である屋根瓦についても、屋根と特段異なる規律に服させる意図が当事者間にあるとも評価できないため、専用使用権が成立しているとの評価は一般には困難であると思われる。

5章 管理組合と集会の決議

1 区分所有建物利用のルールと集会の決議

共有状態の建物における使用，変更及び管理等については，民法249条以下の規定に従うこととなる。

これに対し，区分所有建物（上記3章1参照）の使用，変更及び管理等については，特別法である区分所有法の規定に従って規律される。

そして，その使用等のルールを考えるにあたっては，集会の決議の理解が必要であるため，本章で管理組合及び集会の決議について記述し，6章でルールの詳細について記述する。

2 管理組合とは

管理組合とは，区分所有法に基づき，区分所有者によって構成される団体で，区分所有建物の維持管理を行う。

管理組合は，何らかの設立手続をしなくとも，当然に存在しており，区分所有者全員がその構成員となる。

そのため，区分所有建物である長屋においては，管理組合の存在を実感しにくいと思われるが，長屋の一部を購入するなどして区分所有者になると，区分所有法3条に基づき，何らの手続を要せずに管理組合の構成員となる。

このように，各区分所有者は，管理組合の構成員になることを拒否できず，区分所有者である限り，管理組合からの脱退も認められない。

3 集会について

(1)集会の招集

区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは，集会を招集できる（区分所有法34条5項）。

もっとも，区分所有者全員の同意があるときは，集会の招集手続は不要であるため（区分所有法36条），区分所有建物である長屋の場合，招集手続を踏まずに，**区分所有者全員が集まって話合えばそれが集会になる。**

なお、長屋においては、稀であると思われるが、分譲マンションにおいては、通常、管理組合内で管理者（区分所有者 25 条 1 項）を選定しており、当該管理者が集会を招集することになる（区分所有法 34 条 1 項 2 項）。

(2) 集会の決議

集会の決議をする上で、区分所有法上、定足数の定めはない。

集会の議事（決議事項）は、区分所有法や規約に別段の定めがなければ、区分所有者の**人数（頭数）**と**議決権**（専有部分の床面積の割合で算出。区分所有法 38 条、14 条）の**過半数**で決する（普通決議、区分所有法 39 条 1 項）。この場合に、集会に出席した区分所有者の数と議決権を基準とするのではなく、全区分所有者のそれを基準とする。

なお、頭数について、一人で複数の専有部分を所有していても、頭数は一名であり、一つの専有部分を複数人で共有している場合であっても、頭数は一名として数える。

決議要件が加重される特別決議の例として、**共用部分の変更で形状又は効用の著しい変更を伴うものは**、区分所有者の頭数及び議決権の**各 4 分の 3 以上の多数**による集会の決議が必要とされる（区分所有法 17 条 1 項本文）。

そのため、区分所有建物である三軒長屋においては三人全員の賛成が必要となる。この特別決議が必要とされる具体例については、6 章 3（4）において記述する。

(3) 議決権の把握

上記のように、各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、その有する**専有部分の床面積の割合**による（区分所有法 38 条、14 条 1 項）。

長屋が登記済みの区分所有建物である場合は、登記簿上の床面積の記載から専有部分の床面積の割合を把握することができるが、長屋が未登記である場合は登記簿上の記載による床面積の確認ができない。

しかし、床面積の割合で議決権割合が決定する以上、4 章 3 で記したように固定資産税通知書の記載を手掛りにするなどして各専有部分の床面積を算出する必要がある。

6章 区分所有建物における利用のルール

1 概観

区分所有者の権限について、詳細は以下に記述するが、概要は次の図のとおりである。

区分所有者の権限

区 分		内 容
専有部分		各区分所有者の所有に属し、排他的に使用、収益、処分ができる。
共用部分	保存行為	各区分所有者が単独で行える（法18条1項ただし書）。
	管理行為（狭義）	普通決議による（法18条1項）。
	変更行為	著しく形状又は効用を変えない変更 普通決議による（法17条1項、法18条1項）。
		上記以外（著しく形状又は効用を変える変更） 特別決議による（法17条1項本文）。
	廃止・処分	全員の同意が必要。

2 一人で何ができるのか

(1) 専有部分の扱い

専有部分は、各区分所有者の所有に属するため、**当該区分所有者が排他的に使用、収益、処分**ができる。

したがって、専有部分に関する除却、修繕工事は、当該区分所有者が単独で排他的に決することができるのが原則である。

もっとも、一棟の建物を共同して利用している関係から、各区分所有者は、区分所有者の共同利益に反する行為を行えない。

区分所有法 6条1項

区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し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。

そのため、専有部分の増改築により、建物の基本構造の強度を弱めるような場合には、同義務に違反するおそれがある。

(2) 共用部分に関する少額の修理工事

共用部分に関する少額の修理工事は、保存行為（区分所有法 18 条 1 項ただし書）に該当し、各区分所有者が単独で行うことができる。

区分所有法 18 条 1 項ただし書

ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

この趣旨については、**保存行為とは、共用部分を維持する行為**（共用部分の滅失・毀損を防止して現状の維持を図る行為）であるから、民法 252 条ただし書と同様、保全の必要がある場合に単独での行為を認める実益があり、それを認めることが他の全員の利益にもなるとして説明されている。

もっとも、保存行為と後記の共用部分の管理との区別は必ずしも単純明確ではない。保存行為は、集会の決議を経ずに各区分所有者が単独でなしうることから、**緊急を要するか、又は比較的軽度の維持行為**と解されている。

具体的には、共用部分の点検や破損個所の小修繕は保存行為に属し、共用部分の塗装工事は管理に属するとされるが、工事の程度、緊急度、費用の額を考慮して判断することとなる。

3 誰と合意すれば何ができるのか

(1) 工事により区分所有者に影響が生じる場合

工事により、区分所有者が専有部分に出入りできない場合や、専有部分の採光や通風の状態が悪化する場合など、「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきとき」は、**当該専有部分の区分所有者の承諾**を得る必要がある（区分所有法 17 条 2 項、18 条 3 項）。

もっとも、区分所有者は、上記のとおり、区分所有者の共同の利益に反する行為を行えないため（区分所有法 6 条 1 項）、当該区分所有者の被る影響や不利益が微小な場合、特別な事情がない限り、工事を拒むことはできないと解されている。

(2) 日常的な改良工事

共用部分を対象とした日常的な改良行為については、共用部分の管理に関する事項（区分所有法 18 条 1 項本文）に該当し、区分所有者による集会決議（**普通決議**）により決することとなる。

区分所有法 18 条 1 項本文

共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。

普通決議の可決要件は、5 章 3（2）で記述したとおり、区分所有者の人数（頭数）と議決権の過半数である（区分所有法 39 条 1 項）。

したがって、2 軒長屋の場合、区分所有者 2 名いずれの賛成も必要となる。

(3) 計画的・周期的に行われる大規模修繕工事や突発的に生じた損傷の修復を目的とする修繕工事

後記のとおり、共用部分に関して計画的・周期的に行われる大規模修繕工事や突発的に生じた損傷の修復を目的とする修繕工事は、区分所有法にいう「共有物の変更」に該当しないことから（区分所有法 17 条 1 項括弧書）、区分所有者による**集会の決議（普通決議）**により決することとなる。

もっとも、前記のように、突発的に生じた損傷の修復を目的とする修繕工事については、工事の程度、緊急度、費用の額によっては、保存行為に該当する場合も考えられる。

(4) 経年による老朽化を理由とした大規模修繕工事

経年による老朽化を理由とした大規模修繕工事は、共用部分の変更（区分所有法 17 条 1 項）を伴うため、集会の決議（**特別決議**）により決することとなる。

区分所有法 17 条 1 項

共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

なお、旧来、同条項の括弧書は「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。」と規定されていたが、計画的・周期的に行われる大規模修繕工事や突発的に生じた損傷の修復を目的とする修繕工事につき、内容的に見て必要不可欠なものがほとんどを占めているにもかかわらず、その費用は相当多額にわたる場合も少なくないため、特別決議の可決が困難となり、建物の維持・管理に支障を生じているとの指摘を踏まえ、平成 14 年改正において、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。」と

の文言に変更された経過がある。

ここでいう「形状の変更」とは、建物の外観、物理的構造を変更すること、「効用の変更」とは建物の機能や用途を変更することをいうとされている(以上、新版注釈民法(7)・657ページ以下)。

そのため、上記改正の趣旨からして、共用部分につき、計画的・周期的に行われるものでない大規模修繕工事や、経年劣化を理由とした大規模修繕工事は、共有部分の変更に該当するとして、区分所有者による特別決議により決することとなる。

なお、5章3(2)に記述のとおり、特別決議の可決要件は、区分所有建物の各区分所有者の人数(頭数)と議決権の4分の3以上である(区分所有法17条1項本文)。

(5) 共用部分の除却工事

変更とは、上記記載のとおり、共用部分の形状や用途・効用を変えることであり(注 区分所有法にいう「共用部分の変更」は上記のとおり、より限定されている。)、共用部分としては同一性を保っていることが必要である。

それに対し、共用部分の除却工事は、共用部分を存在しないものとするため、共用部分の廃止にあたり、変更ではない。

同様に共用部分の売却も共用部分の処分にあたり、変更ではない(渡辺晋著「最新区分所有法の解説」6訂補遺版・230ページ)。

このような、共用部分の廃止や処分については、**共有者全員の合意が必要**であり、特別決議によっても行うことはできない。

(6) 保存改良のための使用の請求

区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分の使用を請求することができる。また、自己の所有に属しない共用部分の使用についても同様である(区分所有法6条2項)。

したがって、共用部分の工事にあたり、区分所有者の専有部分の使用が必要となる場合には、同条を根拠に専有部分の使用を請求することが考えられる。

もっとも、この場合に、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金

を支払う必要がある（同項）。

(7) 建替え工事

区分所有建物全体が老朽化した場合や災害によって被災前の建物に復旧することが困難である場合などに、以下の要件を満たせば、新しい建物を建設することが可能である（区分所有法 6 2 条 1 項）。

(ア) 建替え決議の要件 ＊老朽化は要件ではない

①集会において区分所有者の人数（頭数）と議決権の 5 分の 4 以上の賛成

②建替え後の敷地が、建替え前の敷地の全部若しくは一部の土地又は建替え前の敷地の全部若しくは一部を含む土地

(イ) 建替え参加の催告

建替え決議があつたときは、建替え決議に参加しなかった区分所有者は、建替えに参加するか否か回答するよう催告される（区分所有法 6 3 条 1 項）。

建替え決議に参加しなかった区分所有者が、一定期間内に建替えに参加する旨の回答をしなかったときは、建替えに参加する区分所有者等は、参加しない区分所有者に対して、区分所有権及び敷地利用権を売り渡すよう請求できる（区分所有法 6 3 条 4 項）。

7章 土地所有者との関係

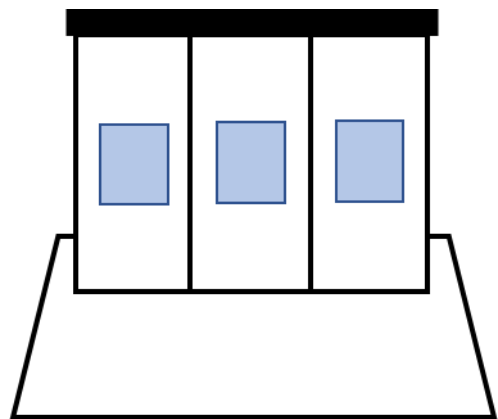
1 土地と建物の権利関係

区分所有建物を所有するためには、敷地に対する敷地利用権（専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利。区分所有法2条6項）が必要となる。そして、敷地の状況に応じ、発生する敷地利用権は異なる。

(1) 敷地が一筆の土地の場合

区分所有者全員が一筆の敷地全体を共有しているのが典型例である。この場合、各区分所有者が敷地に対して有する共有持分が敷地利用権となる。

一方で、区分所有者全員が敷地所有者ではない場合、典型例は第三者が敷地を所有している場合、敷地には、区分所有建物のために賃借権（使用借権）又は地上権が設定されていると考えられる。

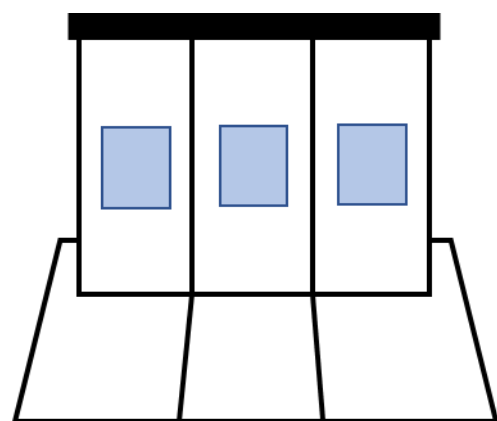


この場合、賃借権（使用借権）又は地上権の準共有持分（所有権以外の権利を複数人が共同で有することを準共有という）が敷地利用権となる（渡辺晋著「最新区分所有法の解説」6訂補遺版・63ページ）。

(2) 敷地が各専有部分の敷地毎に分筆されている場合

棟割長屋やテラスハウスと呼称されることもあるが、各専有部分の所有者がその専有部分の属する敷地について単独で所有権を有している状態で、**分有**と呼ばれる。

この場合、各区分所有者は各自の敷地について単独で所有権を有していることになるが、各人の敷地内には区分所有



者全員の共有に属する区分所有建物の屋根・柱・壁等共用部分があるため、一軒家を単独で所有しているような場合とは異なった権利関係が生じるといえる。

この点、東京地裁平成25年8月22日判決は、区分所有建物である長屋の敷地が各専有部分の所在する土地ごとに分筆されている場合であっても、共用部分である同建物の基礎・土台部分及び躯体部分が敷地全体にまたがって設置されているときは、各専有部分の区分所有者は、前記共用部分の持分を有することにより、他の区分所有者の土地を占有していることになり、その占有権原は、各区分所有者の変動に伴って承継されることになるが、明示的な権利内容の設定が認められない以上、直ちに物件としての地上権が設定されたとまで認めることはできず、したがって、その占有権原の性質は地上権ではなく、賃借権であると判断した（判例時報2217号52頁）。

これによれば、敷地が分有されている場合、**各区分所有者の敷地利用権は所有権**であり単独で有しているものの（上記の敷地利用権の定義参照）、各々が**他の区分所有者の土地上に賃借権**を有していることになる。

なお、賃借権であれば賃料が発生すると考えられるが、各区分所有者がそれぞれの土地について賃借権を有している関係から、賃料を当事者間で相殺する意思があると推認され、具体的な賃料負担は生じないと考えられるべきといえる。

2 分離処分の禁止と例外

(1)分離処分の禁止

建物若しくは敷地だけが譲渡され、又は、建物と敷地がそれぞれ別々の相手方へ譲渡されることにより、建物の所有者が敷地利用権を失えば、建物所有者は建物を撤去して土地を明け渡さなければならないことになる。

また、区分所有者でない者が敷地利用権者になると、区分所有者でない者には規約や集会決議の効力は及ばないため、区分所有建物管理の観点から見て不都合が生じる。

そこで、区分所有法22条1項は、建物の権利と敷地利用権は、原則として、別々に処分することはできないと定めている（分離処分の禁止）。

この分離処分の禁止に反して処分がなされた場合は、原則として、その処分は無効となる。

ここでいう「処分」とは、例えば、譲渡、抵当権設定、質権の設定、遺贈等の法律行為であり、例えば建物を取り壊すことなどは事実行為であるため、禁止される処分には当たらない。

(2)分離処分の例外

敷地利用権が分有の場合（棟割長屋、テラスハウス等。7章1（2）の場合）は、上記のように、敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利であることから区分所有法22条1項に該当しない。また、区分所有建物である場合には、分譲前は別として、区分所有者が複数存在するのが通常であり、「建物の専有部分の全部を所有する者」がいないため、同条3項にも該当しない。

そのため、**敷地利用権が分有の場合は分離処分が可能**である。これは、分有の場合には、通常の建物と敷地の権利関係とさほど変わらないと考えられたことによる。

一方で、7章1（1）のような敷地利用権を共有又は準共有している場合、区分所有法22条1項に該当するものの、このうち1984（昭和59）年1月1日現在において専有部分が存在していた建物で、区分所有法附則（昭和五八年五月二一日法律第五一号）（以下「区分所有法附則」という。）6条の法務大臣の指定を受けていない建物については、区分所有法附則8条により、分離処分を認める規約が設定されたとみなされる。

この、区分所有法附則6条の指定については、本書で検討対象となっている区分所有建物である長屋は、その規模により、通常は指定を受けていないと考えられる。

そうすると、**7章1（1）の場合で、昭和59年1月1日現在において専有部分が存在していた区分所有建物である長屋は、区分所有法22条1項ただし書に該当し、分離処分が可能**である。

3 建物の一部滅失と敷地

建物の敷地とは、「建物が所在する土地」及び区分所有法「5条第1項の規

定による建物の敷地とされた土地」であり（区分所有法 2 条 5 項），前者の「建物が所在する土地」は法律によって当然に建物の敷地となるので法定敷地といい，後者の「5 条 1 項の規定により建物の敷地とされた土地」は区分所有者が建物及び法定敷地と一体のものとして管理・使用する庭，通路その他の土地であって，規約で敷地と定めた土地であるので規約敷地という。

この点，例えば，A 土地と B 土地の 2 筆にまたがっていた区分所有建物について，地震などによって建物のうち A 土地上の部分が滅失したため，A 土地上に建物が存在しなくなった場合，A 土地は，滅失前には法定敷地であっても，滅失後には法定敷地ではなくなるということになる。

法定敷地ではなくなると，区分所有法の適用外となり，A 土地が，建物と分離して処分可能となり，管理組合の管理対象から外されてしまい適切ではない。

そこで，区分所有法 5 条 2 項は，建物の一部滅失等により法定敷地ではなくなった土地（上記例では A 土地）について，規約敷地とみなすこととした（みなし規約敷地）。

したがって，上記例のように，**建物の一部が滅失しその部分の土地に建物が所在しなくなっても，その土地は区分所有建物の敷地とみなされる。**

8章 誰に必要な措置をしてもらうべきか

1 助言・指導等の名宛人

著しく管理不良な状態にある区分所有建物である長屋に対し、適正な管理のための必要な措置について助言・指導等を行うにあたり、当該必要な措置を専有部分についてとる必要があるのか、共用部分についてとる必要があるのかの区別が重要となる。

というのも、4章のとおり、区分所有建物の共用部分は、区分所有者全員の共有に属しているため、**共用部分についてなんらかの措置が必要であれば、助言・指導等は、区分所有者全員に対して行う必要がある。**

一方で、**専有部分についてのみの措置で足りるのであれば**、当該部分については当該区分所有者が排他的な権利を有しているのであるから、**助言・指導等の相手方は、当該区分所有者のみとなる。**

なお、区分所有法9条は、建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定するとしており、立証の軽減を行っているが、行政が規制を及ぼす場面ではこの推定は働かない。

このように、特定法定外空家等に該当すると判断するに至った要因を整理し、その解消方法を建物の部分に応じて考慮する必要がある。

なお、区分所有者全員に対して助言・指導等を行う場合であっても、特定空家等が共有関係にある場合がそうであるように、必ずしも所有者全員に同時に行う必要があるわけではなく、一部の区分所有者に対してのみ先行して助言・指導等を行うことも可能であるが、それによつては対処がなされない場合は、全員を対象に助言・指導等を行うべきである。

このような整理に対し、市民の意識においては、長屋建物に区分所有法が適用されると認識しておらず、むしろ各専有部分が独立の建物であるかのような認識すら見られるところで、当事者意識を持っていない区分所有者も多いと考えられる。

そのため、助言・指導等にあたっては、その前提から丁寧に説明し、理解

を得ることが必要である。

2 具体例

一般的な傾向として、建物の不良が問題とされる場合は、建物の躯体部分に問題を抱えており、**共用部分が問題となることが多い**といえる。よく問題となる基礎、屋根、柱、梁等は4章で記述したとおりいずれも共用部分であり、このような場合には区分所有者全員を相手方としてとらえる必要がある。

ここで、悩ましいのが瓦等の外壁の上塗り部分である。4章で記述したとおり瓦は共用部分であり、区分所有者全員の共有となり、専用使用権も当然には成立しない。

一方で、7章で記述したテラスハウスのような分有の場合、各建物の独立性が高く、瓦等に関し、各区分所有者が自らの負担で修理を行い、形状の変更も行うといった慣行が成立している例もあると思われる。そのような長屋では、瓦等について、区分所有者間で相互に独占的な使用管理権を負担と共に与えている、すなわち専用使用権が成立していると考ええる余地はありえる。

もっとも、そのような場合であっても、区分所有者は共同の利益に反する行為をしてはならず（区分所有法6条1項）、その範囲内において専用使用権が認められているに過ぎず、他の区分所有者は共用部分の共有者である点に変わりはないことからすれば、結局のところ、瓦等についても区分所有者全員を相手方と考えるべきである。

3 必要な措置の内容と管理のルール

6章で記述したように、適正な管理のための必要な措置の内容によって、区分所有者が単独で行えるものか、集会の決議が必要なものか、区分所有者全員の同意が必要なものか、といった違いが生ずる。

そして、このように他の区分所有者の関与がなければ行えない行為が求められる時は、例えば他の区分所有者が行方不明であるなど関与を得られない事情の存在することが、助言・指導等に従えない正当な理由に該当しうることに留意が必要である。

9章 長屋の切離し

1 長屋の切離しの法的性質

老朽化した長屋について、一室の切離しがしばしば行われる。区分所有法が適用される長屋において、一室の切離しは、共用部分の一部を除却することから、6章3（5）で記述したように、**共用部分の廃止**に当たると考えられ、区分所有者全員の賛成が必要となる。

長屋の切離しの際は、残存建物について雨水浸入防止のための処置や、構造安全性の低下が懸念される場合には補強工事を行うことが必須であることが考えられる。そのため、**一室の切離しを命ずるにあたっては、当該部分の除却だけでなく、残存建物への補強工事等の必要性も検討が必要**となろう。

2 空家対応としての切離し

長屋の一室について、老朽化により著しく保安上危険な状況にある場合、適正な管理のために必要な措置を求めるにあたっては、比例原則に基づき、当該危険を除去するための必要最低限の手段に限られる。

そのため、物理的に修理可能なものであれば、必要な措置として想定されるのは修理であり、除却を求めることはできない。

そのため、**長屋の一室のみを見れば、危険除去のために、一部除却を考**える場合であっても、**一棟の長屋全体から見れば、補強で対応すべき場合もあり、適切な措置の内容を検討する必要がある。**

3 長屋の切離しと区分所有関係

7章で記述したテラスハウスのような分有の形態において、**区分所有者全員の同意を得て、長屋の切離しを行った場合には、共用部分の一部廃止及び専有部分の消滅が認められるため、切離しを行った者は残存する建物についての区分所有関係から離脱したと評価することが可能である。**

一方で、区分所有者全員の同意を得ることなく、**長屋の切離しを行った場合、切離しを行った区分所有者は、区分所有関係から離脱をしていない。**

したがって、残存する建物について共有持分権を有するほか、切離しを行った敷地についても7章3で記述したとおり、みなし規約敷地であって、依然として長屋の敷地のままである。

このような他の区分所有者の同意を得ない長屋の切離しは、共同の利益に反する行為（区分所有法6条1項）に該当するが、仮に当該敷地に新たな建物を建設したとすれば、その行為も共同の利益に反する行為に該当する（東京地裁平成25年8月22日・判時2217号52頁）。

このように、区分所有建物である長屋について、過去に切離しが行われていた場合、長屋の権利関係を確認するためには、過去の切離しが適法に行われたかどうかの調査が必要となり、必ずしも現在に残存している長屋のみを考慮すれば足りるわけではない。

4 代執行費用等の分担について

空家法や空家条例に基づき行政代執行を行った場合、代執行費用について、義務者に対し納付命令を行い、支払が得られないときは、国税滞納処分の例により徴収することとなる（行政代執行法5条、6条）。

区分所有建物の場合、代執行費用全額を区分所有者に対し請求しうるかについては、これを積極的に解する立場と消極に解する立場とが考えられる。

共用部分の負担は、その持分に応じたものであるが（区分所有法19条）、これはあくまでも内部負担の問題であって、第三者との関係で通用するものではない。

この点についての裁判例等は見当たらないが、共用部分と専有部分を分けて除却することは困難であることから、除却義務は区分所有者全員の不可分債務であり、除却の代執行費用はそれが金銭債務へと転化したものであるから、同様に不可分債務である性質を有する。そのため、連帯債務の規定が適用され（民法430条）、各区分所有者に全額を請求できると考える。

参考条文

◆民法（明治二十九年法律第八十九号）

（共有物の使用）

第二百四十九条 各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができる。

（共有持分の割合の推定）

第二百五十条 各共有者の持分は、相等しいものと推定する。

（共有物の変更）

第二百五十一条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

（共有物の管理）

第二百五十二条 共有物の管理に関する事項は、前条の場合を除き、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

（共有物に関する負担）

第二百五十三条 各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う。

2 共有者が一年以内に前項の義務を履行しないときは、他の共有者は、相当の償金を支払ってその者の持分を取得することができる。

（共有物の分割請求）

第二百五十六条 各共有者は、いつでも共有物の分割を請求することができる。ただし、五年を超えない期間内は分割をしない旨の契約をすることを妨げない。

2 前項ただし書の契約は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から五年を超えないことができる。

（準共有）

第二百六十四条 この節の規定は、数人で所有権以外の財産権を有する場合について準用する。ただし、法令に特別の定めがあるときは、この限りでない。

◆建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）

（建物の区分所有）

第一条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他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、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

（定義）

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

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四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管

理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

（共用部分）

第四条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

（区分所有者の権利義務等）

第六条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し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。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

（共用部分の共有関係）

第十一条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3 民法第百七十七条の規定は、共用部分には適用しない。

（共用部分の持分の割合）

第十四条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前二項の床面積は、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による。

4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

（共用部分の持分の処分）

第十五条 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

（共用部分の変更）

第十七条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

（共用部分の管理）

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

(共用部分の負担及び利益収取)

第十九条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

(分離処分禁止)

第二十二條 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。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

2 前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を所有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第十四条第一項から第三項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。

3 前二項の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。

(議決権)

第三十八條 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第十四条に定める割合による。

(議事)

第三十九條 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

2 議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。

3 区分所有者は、規約又は集会の決議により、前項の規定による書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて法務省令で定めるものをいう。以下同じ。）によつて議決権を行使することができる。

附則（昭和五八年五月二一日法律第五一号）

第五條 新法第二十二條から第二十四條までの規定は、この法律の施行の際現に存する専有部分及びその専有部分に係る敷地利用権（以下「既存専有部分等」という。）については、この法律の施行の日から起算して五年を超えない範囲内において政令で定める日から適用する。ただし、次条第一項の指定に係る建物の既存専有部分等については、同項に規定する適用開始日から適用する。

第六條 法務大臣は、専有部分の数、専有部分及び建物の敷地に関する権利の状況等を考慮して、前条本文の政令で定める日前に同条本文に規定する規定を適用する既存専有部分等に係る建物及びこれらの規定の適用を開始すべき日（以下「適用開始日」という。）を指定することができる。

2 法務大臣は、前項の指定をするときは、あらかじめ、その旨を各区分所有者又は管理者若しくは管理組合法人の理事に通知しなければならない。

3 前項の規定による通知を發した日から一月内に四分の一を超える区分所有者又は四分の一を超える議決権を有する区分所有者が法務省令の定めるところにより異議の申出をしたときは、法務大臣は、第一項の指定をすることができない。

4 第一項の指定は、建物の表示及び適用開始日を告示して行ふ。

5 適用開始日は、前項の規定による告示の日から一月以上を経過した日でなければならない。

6 法務大臣は、区分所有者の四分の三以上で議決権の四分の三以上を有するものの請求があつたときは、第一項の指定をしなければならない。この場合には、第二項及び第三項の規定は、適用しない。

第八條 附則第六條第一項の指定に係る建物以外の建物の既存専有部分等は、附則第五條本文の政令で定める日に、新法第二十二條第一項ただし書の規定により規約で分離して処分することができることと定められたものとみなす。

◆空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等とその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（特定空家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することが

できる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

◆八尾市空家等の適正管理に関する条例

（目的）

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため必要な事項を定めることにより、災害、事故その他放火等の犯罪を誘発する要因を除去し、もって市民の健康で快適な生活環境の保全と安全で安心な生活の実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（1）法定外空家等 長屋建ての建築物（各専有部分のそれぞれが所有権の目的となっており、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用がある建築物に限る。）の専有部分が居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 著しく管理不良な状態 次のいずれかに掲げる状態にあるものをいう。

ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

イ 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

ウ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

エ 不特定の者が侵入することにより、火災又は犯罪を誘発するおそれがある状態

オ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(3) 特定法定外空家等 著しく管理不良な状態にある法定外空家等をいう。

(4) 所有者等 空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。)又は法定外空家等の所有者、占有者、又は管理者をいう。

(5) 市民等 市内に在住し、若しくは滞在し、又は在勤し、若しくは在学する者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等又は法定外空家等により生じている紛争の当事者間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、当該空家等又は法定外空家等を自らの責任において適正に管理しなければならない。

2 建築物の所有者、占有者又は管理者は、当該建築物の老朽化、その他将来において空家等又は法定外空家等の発生の原因となるおそれのある事実があるときは、当該建築物の改修、その他空家等又は法定外空家等の発生を予防するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(土地所有者の責務)

第5条 建物と土地の所有者が異なる場合で、その土地に著しく管理不良な状態の空家等又は特定法定外空家等が存するときは、当該土地の所有者、占有者又は管理者は解決に向けて協力するよう努めなければならない。

(市の責務)

第6条 市は、法第6条第1項の規定により八尾市空家等対策計画(次項において「計画」という。)を定めるものとする。

2 計画に基づき空家等及び法定外空家等に関する対策を実施するものとする。

(情報提供)

第7条 市民等は、空家等及び法定外空家等があると認めるときは、市にその情報を提供することができる。

(立入調査等)

第8条 市長は、当該市の区域内にある法定外空家等の所在及び所有者等を把握するための調査、その他法定外空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、法定外空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。この場合において、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者を同行させ、その意見を聴くことができる。

3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を法定外空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該法定外空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により法定外空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(所有者等による法定外空家等の適切な管理の促進)

第9条 市長は、所有者等による法定外空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（著しく管理不良な状態となることを予防するための助言及び指導）

第10条 市長は、第8条並びに法第9条及び第10条の規定による調査により、空家等又は法定外空家等が著しく管理不良な状態となることを防止するため、必要があると認めるときは、所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

（助言、指導及び勧告）

第11条 市長は、第8条並びに法第9条及び第10条の規定による調査により、著しく管理不良な状態の空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。次項において同じ。）又は特定法定外空家等であると認めるときは、所有者等に対し、その適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお著しく管理不良な状態の空家等又は特定法定外空家等であると認めるときは、所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（命令）

第12条 市長は、前条第2項の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

2 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

7 第1項の規定による命令については、八尾市行政手続条例（平成8年八尾市条例第28号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（公表等）

第13条 市長は、前条の規定による命令を行った場合においては、次に掲げる事項を公表するものとする。

（1）当該所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

（2）当該命令の対象である空家等又は法定外空家等の所在地

（3）当該命令の内容

（4）その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項に規定する公表をする場合には、当該空家等又は法定外空家等に同項各号に掲げる事項を記載した標示をするものとする。

（安全措置）

第14条 市長は、空家等及び法定外空家等について、第10条、第11条第1項の規定による助言若しくは指導若しくは同条第2項の規定による勧告を行った場合又は法第

14条第1項の規定による助言若しくは指導若しくは同条第2項の規定による勧告を行った場合において、危険を回避する必要があると認められる場合で、当該空家等又は法定外空家等の所有者等から自ら危険な状態を解消することができない旨の申出があったときは、当該所有者等の同意を得て、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（次項において「安全措置」という。）を講ずることができる。

2 安全措置を講ずることに同意した所有者等は、当該安全措置に係る費用を負担しなければならない。

（緊急応急措置）

第15条 市長は、空家等及び法定外空家等に危険な状態が切迫し、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があると認められるときは、当該空家等又は法定外空家等に対して、その危害の防止のために必要最小限の措置（次項において「緊急応急措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急応急措置を講じたときは、所有者等から当該緊急応急措置に係る費用を徴収することができる。

（空家等対策協議会）

第16条 法第7条第1項の規定により、本市に八尾市空家等対策協議会（次項において「協議会」という。）を置く。

2 協議会の組織、運営その他協議会に関し必要な事項は、規則で定める。

（協力依頼）

第17条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を依頼することができる。

（委任）

第18条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

長屋にまつわる諸問題の解説報告書
(令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業)
令和3年(2021年)1月発行

■編集・執筆担当

弁護士 林 裕之 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム座長)
弁護士 入江 寛 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム副座長)
弁護士 平井信二 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム委員)
弁護士 山本婦紗子 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム委員)
弁護士 東 尚吾 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム副座長)
弁護士 櫻田 司 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム委員)
弁護士 中島裕一 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム委員)
弁護士 藤原和久 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム委員)
弁護士 池田尚弘 (大阪弁護士会空き家等対策プロジェクトチーム副座長)

■発行

八尾市 建築部 住宅政策課
〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号
TEL 072-924-3783
FAX 072-924-2301

刊行物番号 R2-147