

○「区分所有建物」、「敷地権」とは、どのようなものですか？

(情報番号 1317 全2頁)

「区分所有建物」とは、マンションやビルのように、一棟の建物が二つ以上の部屋に区切られて、その部屋が別々の所有権の対象となっている建物各部屋のことをいいます。

すなわち、マンションの各部屋が、それ一個の「区分所有建物」であり、各部屋の入居者は、自己名義で所有権の登記をすることができます。

マンションなどの各部屋を「区分所有建物」として登記するには、次の要件が必要です。

①各部屋が構造上の独立性を有していること。

各部屋が、仕切り壁・床・天井等によって、他の部屋と構造上はっきり区別されていなければなりません。

②各部屋が利用上の独立性を備えていること。

各部屋が、それだけで住居・店舗・事務所又は倉庫などの用途に使用できるものでなければなりません。

このため、日本式家屋のように、隣室や廊下との境に襖や障子しかない部屋は、他の部屋と構造上の独立性があるとはいえませんし、二階と一階が天井で遮断されていても、二階に通じる階段の部分が一階の部屋と襖や障子で仕切られているにすぎない場合は、一階と二階が区分されているとはいえません。これに対して、隣室との間や壁が天井で遮断されているマンションの部屋やビルの事務所などは、原則として、これらの要件を備えているといえます。

マンションには、各部屋以外に廊下、階段、エレベータ室、パイプスペースなどの部分がありますが、これらの部分は、構造上、各部屋の所有者（区分所有者といいますが。）の全員又は一部の者の共用に供される部分なので、この部分のみに対して所有権の登記をすることはできません。このような部分を「共用部分」といいます。

マンションの一部屋（区分所有建物）の登記事項証明書を請求すると、最初に、一棟の建物の表題部（マンション全体の所在、構造、床面積等を表示）、次に、登記事項証明書を請求した部屋の表題部（その部屋の所在、家屋番号、種類、構造、床面積等を表示）があり、権利関係の登記があれば、その次に、甲区（所有権に関する事項）、乙区（所有権以外に関する事項）があります。

敷地権とは、区分所有建物である一棟の建物の敷地に関する権利をいい、原則として、その権利は区分所有建物と分離して処分することはできません。

原則として、マンションの各部屋の所有者は、マンションの敷地の所有権等の共有持分を有しており、売買などによって部屋の所有権が移転した場合は、マンションの敷地の共有持分も一緒に移転することになります。

なお、規約を別に設ければ、部屋の所有権と敷地権を別々に処分することができます。

敷地権がある場合は、マンション全体の表題部（一棟の建物の表題部）の「敷地権の目的たる土地の表示」欄に、敷地権となっている土地の所在、地番等が記録され、敷地権となった土地の登記記録の甲区（所有権に関する事項）には、敷地権である旨の登記がされます。

また、各部屋（区分所有建物）の登記記録の表題部の「敷地権の登記」欄には、敷地権の種類（所有権など）、敷地権の割合（共有持分）等が記録されます。