

連続座談会ニュース 第 32 回

相談会
勉強会

専用使用権 「区分所有法」にはない用語



専用使用部分

マンションのバルコニー（ルーフバルコニーを含む）や専用庭などの「専用使用部分」は各住戸（当該住戸に付帯する）の居住者が自由に使うことができる屋外空間とされています。

一見して専有部分のように思われるこの「専用使用部分」ですが、今回勉強したように「専用使用権が認められた共用部分」として扱われ、管理組合が管理することになっています。

なお、管理組合が抽選等の方法で使用者を決定する駐車場や駐輪場などは、その使用者が専有部分（住戸）を譲渡・貸与すれば、その権利は消滅してしまいますが、バルコニー・専用庭については、専有部分の譲渡・貸与に伴って使用権も継承されるものとして扱われます。

通常の用法に従って使用すべきこと

この専用使用部分は、通常は専用使用者以外の方が勝手に出入りできないため、専用使用者である居住者がバルコニーの清掃や専用庭の植栽選定など日常の維持管理も原則として行うことになっています。

標準管理規約第 14 条のコメントでは専用使用権は「通常の用法に従って使用すべきこと」と規定されていますが、（①バルコニーは避難通路や避難ハッチの利用等に使われるので、物置を設置したり、荷物を置くことは禁止、②専用庭では他の専有部分の眺望、日照、通風に影響を及ぼす恐れのある樹木その他の植物の栽培の禁止等の）共用部分ならではの制限もあります。

