

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう

連続座談会ニュース 第 53 回

板橋マンション管理組合ネットワーク

専有部分ってどこ？ 玄関ドアは勝手に変えられない

専有と専用、共有と共用

辞書を紐解くと、

専有 = その物（場所）を一人で所有すること

専用 = その人だけが使用すること

共有 = （物品・土地などを）共同で所有すること

共用 = 共同で使うこと とあります。



共用部分も敷地も、区分所有者全員の共有

区分所有法第 11 条 1 項には「共用部分は、区分所有者全員の共有に属する」とあります。共用部分も区分所有者にとっては所有物の一部となります。

ちなみに、敷地は共用部分ではありませんが、これもまた「区分所有者全員の共有」であります。

敷地について座談会で一応述べましたが、今一度記しておきます。

◇法定敷地 = 建物の所在する土地

◇規約敷地 = 建物の所在する土地以外の土地

区分所有建物および建物の所在する土地と一体として管理または使用する庭、通路その他の土地（区分所有法第 5 条 1 項）

◇みなし規約敷地 = 建物の滅失または土地の分割により、「建物が所在する土地」以外の土地となったとき、その土地は、規約で建物の敷地と定められたものとみなす。（同法第 5 条 2 項）

（特に規約で規定しなくとも）

