

民法・区分所有法における保存・管理行為等の概念

	行為	根拠規定	代表的な学説における意義	要件		
所有権	使用	民法第206条	物の用法に従い、物を損傷し又はその本質を変更しないで使うこと			
	収益		物の果実を収取すること			
	処分		物を損傷し、性質を変更するなどの物質的処分や、他人に譲渡するなどの取引上の処分			
共有物	持分に応じた使用	民法第249条	物の用法に従い、使用・収益すること			
	処分	規定なし(民法第251条の「変更」に含むとの見解あり)	他人に譲渡するなどの取引上の処分	共有者全員の同意が必要		
	変更	民法第251条	共有物を物理的に損傷しあるいはこれを改変するなど、共有物に変更を加えること(管理を超えて、共有物の性質又は形状を変えること)	共有者全員の同意が必要		
	管理に関する事項	民法第252条本文	処分・変更に至らない程度の共有物の利用・改良行為(いかに利用・改良するか)	各共有者の持分の価格に従い、その過半数		
	保存行為	民法第252条ただし書	共有物の現状を維持する行為	各共有者が単独で可		
一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地がそれらの建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合(区分所有法第66条において根拠規定を準用)	処分	区分所有法第12条・第15条参照	他人に譲渡するなどの取引上の処分	共有者全員の同意が必要		
	広義の管理行為	変更	形状又は効用の著しい変更を伴うもの	区分所有法第17条第1項	土地等の形状又は効用を著しく変更する行為	団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議(ただし、団地建物所有者の定数は規約で過半数まで減ずることが可)
			形状又は効用の著しい変更を伴わないもの	区分所有法第18条第1項本文	土地等の形状又は効用を著しく変更するに至らない変更行為	団地建物所有者及び議決権の各過半数による決議(規約で別段の定め可)
		管理に関する事項		土地等を利用・改良する行為		
		保存行為	区分所有法第18条第1項ただし書	土地等を維持する行為	各共有者が単独で可	
権限の定めのない代理権の範囲	保存行為	民法第103条第1号	財産の現状を維持する法律行為			
	利用・改良行為	民法第103条第2号	「利用行為」…物又は権利の性質を変えない範囲において、その収益を図る法律行為 「改良行為」…物又は権利の性質を変えない範囲において、物の使用価値又は交換価値を増加する法律行為			