

資 料

ギリシャ・マンション法の邦訳

カライスコス・アントニオス
鎌 野 邦 樹

1929年法第3741号

階層に区分した所有に関する法律

第1条

- 1 1棟の建物の階層またはその区分された部分について、所有を認める。
- 2 地下室および屋根裏の部屋は、階層とみなす。

第2条

- 1 敷地、土台、外壁、屋根、煙突、庭、空気孔、エレベーター、汚物だめ、セントラルヒーティング設備その他区分所有者の共用に供される物に対しては、区分して所有することができないものとする。
- 2 障壁についての一般規定（訳者注：ギリシャ民法1021条ないし1022条）は、同一の階層の部屋と部屋との間の共通の壁についても適用する。
- 3 1項および前項に掲げた区分することができない物を分割するための訴えは、建物の全部またはその価格の4分の3（訳者注：4分の3以上）が滅失したときに限りすることができる。

訳者注：ギリシャ民法1021条ないし1022条は、次のように定める。

（隣接する不動産の障壁）

第1021条 2つの不動産が路地その他の土地の部分または堀、壁もしくは堀その他双方の不動産に供する工作物によって隔たれているときは、隣接する不動産の所有者は、これらの障壁を共同して使用する権利を有するものと推定する。ただし、これらの障壁の状況または地域の慣習によって、一方の所有者が単独で使用する権利を有するとみられるときは、この限りでない。

第1022条 前条の場合において、相隣者が共同して障壁を使用するときは、各相隣者は、他方の相隣者による使用を妨げることはできず、また当該障壁をその用法に

従って使用する義務を負う。保存に必要な費用は、相隣者が等しい割合でこれを負担する。相隣者の1人が障壁を保存することに利益を有するときは、当該相隣者の承諾なくして当該障壁を廃止し、または変更することができない。相隣者間の関係のその他の事項については、共同関係の規定を準用する。

第3条

1 階層またはその一部の区分所有者は、所有者に帰属する全ての権利（訳者注：民法に規定する所有権）を有する。ただし、当該権利の行使が他の区分所有者による使用を妨げるものであるとき、または他の区分所有者もしくは建物の安全を損なうものであるときは、この限りでない。

2 区分所有者は、前項の条件の下で、区分することができない建物の共用部分に変更を加え、または追加を行うことができる。

第4条

1 区分所有者は、全ての区分所有者の同意を得た特別の合意（訳者注：規約のこと）により、区分所有に関する権利および義務を定め、集会に関する事項を定め、共同の利益のために、建物の共用部分の保存、改良および使用に関する全ての事項に関して、その重要性に応じた割合による多数決議について定めることができる。

2 前項の合意による定めがないときは、区分所有者は、全員で一人の管理者を定め、当該管理者に保存行為の実施、費用および負担の配分ならびに自己の名において原告または被告となることを含む、一切の管理権を付与することができる。

3 特別の合意における別段の意思表示がないときは、管理者については、区分することのできない不動産の部分に対して有する権利の価格に応じた議決権を有

する区分所有者の多数決による決議がなければ、これを解任することができない。ただし、地方裁判所長官が管理者に背任または著しく重大な過失があることを第11条（訳者注：現在は削除）の手續きに従って判断したときは、この限りでない。

第5条

区分所有者が、共用部分に関する権利および義務について何ら特別の合意をしなかったときは、次の各号の通りとする。

一 各区分所有者は、共用部分の全部について使用することができ、他の区分所有者の権利を害せず、かつ、共用部分の通常の用途を変更しない限度において、その修理および修繕を行う権利を有する。

二 各区分所有者は、その所有する階層または部屋の価格に応じて、共同で負担を負う。

三 当然に共同所有の対象となる第2条第1項に定める不動産の部分に対する保存および修理ならびに共同の建物に係る全ての種類の税金は、共同の負担とみなす。

第6条

1 各階層またはその一部の所有者は、その使用する床、各専有部分に専属的に帰属する出入口、円蓋、部屋（訳者注：部屋の壁）および部屋の天井の築造または保存を、その費用において行う。

2 階段および主廊下は、これを使用する階層の所有者が、当該階層の価格に応じた費用で築造をし、保存をする。

第7条

1 屋上については、屋根の場合（訳者注：2条1項の、区分して所有することができないもの）と同様とする。

2 屋上が全ての区分所有者の使用に供するものでないときは、1つまたは複数の屋上を使用する区分所有者は、その修理の費用の2分の1を支払い、残り半分については、当該区分所有者と他の区分所有者が前条の割合に応じてこれを支払う。ただし、反対の特別の合意があるときは、この限りでない。

第8条

1 上方向に新たな階層を追加し、または下方向に地下室の掘削をすることにより建物の増築をする権利は、全ての敷地の区分所有者に共同で帰属し、区分所有者全員は、書面による合意をもって、その工事の実施をすることができる。屋上に日覆いの設置をすることは、増築とはならない。

2 1人または数人の区分所有者が意思を表示することができず、または正当の理由なく賛成しないときは、当該工事に賛成する1人または複数の区分所有者は、自己の費用をもって当該増築をすることができる。この場合においては、増築をした部分は、建設に参加した者のみに帰属し、当該参加者は、一切の工事を開始する前に、参加しない区分所有者に対して、その持分の価格に応じた額を支払わなければならない。

3 前項に定める意思を表示できず、または正当な理由なく賛成しないことについては、（訳者補足：前項の工事参加者は、）第11条（訳者注：現在は削除）の規定に従って、確定判決によりその確認をすることを要する。この場合においては、区分所有に係る証書に基づく登記の

余白に当該判決を法の定める手続きに従って記載しなければならない。

第9条

1 建物の全部またはその価格の4分の3（訳者注：4分の3以上）が滅失したときは、この法律に定める当然の共同所有は、消滅する。

2 重要性のより小さい滅失（訳者注：4分の3に満たない滅失）の場合においては、各区分所有者は、特別の合意における別段の意思表示をしなかったときは、共用部分に対する自己の権利の割合に応じて、共用部分の再建のために費用を負担しなければならない。保険が存在するときは、損害を受けた物に関する保険金は、再建のために費やす。ただし、債権者が当該保険金に対して権利を有するときは、この限りでない。

3 1人または数人の区分所有者が再建に参加することができず、または参加しない旨の意思表示をしたときは、鑑定人による鑑定（訳者注：権利についての譲渡価格の鑑定）の後に、その権利の全てを他の区分所有者または売り渡すべきことを請求した区分所有者に譲り渡さなければならない。

4 再建を望む区分所有者がいないときは、不動産の処分をし、その売却代金および保険によって受領した金銭は、区分することができない部分に対する各区分所有者の持分の価格に応じて、区分所有者の間で分配する。

第10条

1 階層またはその一部の売却、譲渡、これを目的とする抵当権の設定、またはこれに対する差押えは、関連する共用部分に対する持分にも当然に及ぶ。

2 建設をする予定の建物の一部に対しては、当該建物が建設される敷地の相当

する部分に抵当権の設定をしたときに限り、抵当権の設定をすることができる。

第11条

(訳者注：民事訴訟法施行法（1967年強制法第44号）第33条によって削除）

第12条

国家または難民復興委員会が区分して難民に売却した不動産については、この法律における「建物の価格」という用語は、難民に対する売却をした時のその価格の意味を有する。

第13条

1 区分所有者の共同の権利および義務を定め、またはこれを変更する全ての契約（訳者注：規約）は、公正証書により、かつ、登記簿にその登記をしなければならない。

2 前項の登記は、区分所有権に係る証

書に基づく登記の余白にこれを行う。

3 第1項の契約（訳者注：規約）による所有権の制限は、役権の性質を有するものとする。

第14条

この法律が認める階層または専有部分に対する区分所有は、これについての明示の合意または終意処分がある場合に限り、存在することができる。

第15条

イオニア民法典第544条、クレタ民法典第342条から第344条まで、サモス法典第596条、1927年3月19日の法令その他この法律に反する全ての規定は、これを廃止する。

第16条

この法律は、官報に掲載した時から効力を有する。

1971年法令第1024号

同一の敷地に建築された複数の建物に対する区分所有について

第1条

1 1人または複数の者に帰属する同一の敷地に建てられた複数の独立した建物に対して、1929年法第3741号第1条ならびに民法第1002条および第1117条の意義における区分所有権を設定することができる。ただし、都市計画に関する法に別段の定めがあるときは、この限りでない。

2 前項は、都市区域内にある敷地、

1923年より前の集落区域内にある敷地、および現行の1985年4月24日の大統領令（官報 A' 181）が定める住民が2千人以下である集落の区域内にある敷地についてのみ適用する。この法律の発行日までに設定した、上記の集落内にある敷地における区分所有は、その効力を有する。ただし、確定判決によりその無効を宣告したときは、この限りでない。

訳者注：ギリシャ民法1002条および1117条は、次のように定める。

(階の所有)

第1002条 建物の階または階の一部に対する独立した所有権は、不動産全体を所有する者の法律行為によってのみ設立することができる。地下室および屋根裏の部屋

も、階とみなす。

第1117条

（階の所有の場合における必要的共有）

建物の場合においては、階または部屋の所有者は、他の所有者を含む共同の使用に供する不動産全体の部分、とりわけ土地、土台、外壁、屋根および庭について自動的に共有者となる。

第2条

階層に区分した所有に関する法律（1929年法第3741号）またはこの法律に規定する場合における区分所有は、敷地の所有者の生前もしくは死因の法律行為または当該敷地の共有者間の契約により設定することができる。

第3条

この法律が発効する前に設定したこの法律に定める区分所有は、その効力を有する。ただし、確定判決によりその無効を宣告したときは、この限りでない。

第4条

1 この法律の公布後に、この法律に定める区分所有をこの法律の規定に違反して設定する全ての法律行為は、当然に、初めから完全に無効であるものとする。

2 前項に違反をした者、特に法律行為をした者、設計技術的な図面を作成した者、不動産業者、前項に違反して契約書を作成した公証人、当該契約書の作成に立ち会った弁護士および当該契約書の登記をした登記官に対しては、統制計画・都市計画実施特別基金に支払うべき過料

を課すものとする。当該過料は、前記の者について、個々に、無効な区分所有を設定した不動産の全体の価格に相当するものとし、その価格は、1平方メートルの敷地につき1万ドラクマで計算するものとする。当該金額は、経財相および環境・都市計画・公共事業相の決定により改定することができる。過料を課し、これを徴収する方法および手続その他関連する事項についても、同様の決定によりこれを定めるものとする。前記の者および次項の者には、1983年法第1337号第17条第8項に規定する刑罰を科すものとする。

3 法人が自ら違反行為をしたとき、または法人の計算においてもしくは命令により違反行為をさせたときは、前項の過料は、当該行為を決定し、かつ、実行した法人の機関または代表者にこれを課すものとする。

第5条

この法律は、官報に掲載をした時から効力を有する。