

令和5年8月30日

法務省民事局参事官室 御中

大阪府中央区和泉町一丁目1番6号
大阪司法書士会
会 長 谷 嘉 浩

案件番号(300080295)区分所有法制の改正に関する中間試案に関する意見募集について

標記意見募集につき、当会の意見は、別紙のとおりである。

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会の決議の円滑化

(1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

ア 集会の決議からの除外

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)における所在等不明区分所有者の集会の決議の母数からの除外に関し、次のような規律を設ける。

裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者(以下「所在等不明区分所有者」という。)以外の区分所有者、管理者又は理事の請求により、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外することができる旨の裁判(以下「所在等不明区分所有者の除外決定」という。)をすることができる。

所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、この規律により所在等不明区分所有者の除外決定を受けたときは、管理者又は理事に対し、遅滞なくその旨を通知するものとする。

イ 集会の招集の通知

所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者に関して、区分所有法第35条の規律を次のように改める。

集会の招集の通知は、所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者には、発することを要しない。

(注1) 所在等不明区分所有者の除外決定の対象となる決議は、区分所有権等の処分を伴うものを含む全ての決議とすることを想定している。

(注2) 所在等不明区分所有者の除外決定及びその取消しの手続については、共有物の管理に係る決定(非訟事件手続法(平成23年法律第51号)第85条)や所有者不明土地・建物管理命令(同法第90条)との異同を踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見の要旨】

上記案について賛成である。ただし、所在不明の要件については、緩和の措置を取ることが検討に値する。

【理由】

相続登記の義務化により、所在等不明の区分建物所有者は、減少していくものと考えられる。しかしながら、耐用年数を大きく超えて老朽化するなど、相続財産としての価値が著しく低下したマンションなどは、相続人の無関心や不知などにより、やはり所在等不明の所有者が生じてくることが予想される。よって、所在等不明区分所有者を集会の母数から除外することには意義があり賛成する。

当該母数からの除外については、所在等不明区分建物所有者の意思及び決議への関与権を考慮し、裁判所における一定の手続を取ることを要件とすることに賛成する。ただし、「区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない」という要件の審査が厳格に過ぎる場合は、制度の利用を阻害してしまうおそれが生じるため、審査は複雑

とはならない方法によるべきと考える。

例えば、登記義務者の所在が知れない場合の単独抹消申請等について定める改正不動産登記法70条2項においては、法務省令に定める調査を行えば、所在が知れないものとみなす規定があり、所在不明の要件について緩和措置が取られている。

形式審査である不動産登記法と実体審査をする非訟事件手続法では、そもそも審査の建て付けが異なるため、パラレルに議論することはできないことは承知しているが、区分所有法の改正においても、調査方法を絞り込む規定などによって要件緩和の措置を取ることが検討に値するものとする。

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

ア 集会の決議の成立

集会の決議の成立に関する規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

次の各号に掲げる集会の議事は、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で決する。

普通決議

共用部分の変更決議

復旧決議

規約の設定・変更・廃止の決議

管理組合法人の設立・解散の決議

義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議

(注1) 定足数の規律の要否や、規律を設けるとした場合の定足数の割合の在り方について、引き続き検討する。

(注2) 団地内建物の建替え承認決議(区分所有法第69条)において出席者の多数決による決議を可能とすることについては、後記第3の2(2)ア【C案】として別途取り上げている。

イ 集会の招集の通知

集会の招集の通知に関する区分所有法第35条第1項本文の規律を次の下線部のように改める。

集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及びその議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならない。

【意見の要旨】

上記の案について賛成である。ただし、については、慎重に決議されるべきであるため絶対多数決とすべきと考える。

【理由】

少子高齢化社会の進展により、区分所有建物に関する相続の件数は増加していくことが予想され、そのために所在不明区分建物所有者が増加するものと考えられる。また、東京都一極集中が続く限りにおいて、地方の不動産は管理者を失い、放置される傾向は続くものと思われる。

また、大規模マンションにおいては、住民の集会に対する無関心は、従来からある問題である。

集会決議を出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で決することは、上記問題に対する解決策となるため、賛成である。

ただし、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議については、区分所有者の所有権に対する重大な制約となるため、絶対多数決制を維持するべきと考える。

上記の決議については、憲法29条によって保障されている財産権の不可侵に対して、公共の福祉という理由から規制をしているものである。義務違反者の所有権を制約する程に、他の住民の公共の福祉の確保が真に必要なことを制度上担保する必要があるのである。よって、その決議については、要件を重くしておくべきである。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

議決権行使者の指定に関する区分所有法第40条の規律を次のように改める。

専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、民法(明治29年法律第89号)第252条第1項及び第2項の規定により、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。会議の目的たる事項が建替え決議等の区分所有権等の処分を伴う決議であるときも、同様とする。

【意見の要旨】

上記の案について、賛成である。ただし、民法252条3項について適用除外するのであれば、適用しない旨を明記すべきである。

【理由】

区分所有法に基づく議決権行使者の指定について、共有物の管理行為であるため民法252条1項及び2項が根拠となる旨を規定することは、建替決議等の処分を伴う議決権行使であっても、議決権行使者の指定自体は管理行為であることを明確にするため、有意義であると考えられる。

なお、民法252条3項について、議決権行使者の指定自体が、区分建物の使用者に特別の影響を及ぼすものではないとするのであれば、本条項において、民法252条3項が適用されないことを明記すべきと考える。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(1) 所有者不明専有部分管理制度

所有者不明の専有部分を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

ア 所有者不明専有部分管理命令

裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分(専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知る

ことができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分)について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分又は共有持分を対象として、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分(以下「所有者不明専有部分管理命令」という。)をすることができる。

裁判所は、所有者不明専有部分管理命令をする場合には、当該所有者不明専有部分管理命令において、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。

所有者不明専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権(所有権である場合を含み、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。)並びに当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分(共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である専有部分)共用部分、附属施設又は敷地にある動産(当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。

イ 所有者不明専有部分管理人の権限

所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分、所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産(以下「所有者不明専有部分等」という。)の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。

所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。

保存行為

所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴えについては、所有者不明専有部分管理人を原告又は被告とする。

ウ 所有者不明専有部分管理人の義務

所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等の所有者等(所有者不明専有部分等の所有者及び共有持分を有する者並びに所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ敷地利用権を有する者及び共有持分を有する者をいう。以下同じ。)のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

数人の者の共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられたときは、所有者不明専有部分管理人は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

エ 所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任

所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明専有部分管理人を解任することができる。

所有者不明専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

オ 所有者不明専有部分管理人の報酬等

所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分等の管理に必要な費用及

び報酬は、所有者不明専有部分等の所有者等の負担とする。

(注1)所有者不明専有部分管理命令の発令手続、公示方法、所有者不明専有部分管理人による供託、所有者不明専有部分管理命令の取消手続等については、所有者不明建物管理命令(非訟事件手続法第90条)と同様とする方向で、引き続き検討する。

(注2)本文イの管理処分権の内容に関し、所有者不明専有部分管理人は集会の決議における議決権の行使権限を有すると考えられるが、その範囲については、建替え決議についても賛否いずれの議決権を行使することができるが、賛成の議決権を行使すべき場合は限られるとする考え方と、建替え決議については賛成の議決権行使をすることができないとする考え方とがある。

【意見の要旨】

上記の案について、原則として、賛成である。申立人については、国及び地方公共団体や購入希望者を含めるべきである。申立てにおける行方不明要件については、厳格となりすぎないようにすべき点は第1と同様である。管理人は、建替決議についても議決権を行使できるようすべきである。

【理由】

本制度については、先の民法改正により新設された所有者不明土地・建物管理人制度と平仄を取った形で規定されるべきである。また、既存の不在者財産管理人制度や相続財産清算人制度との併存による論理的整合性、手続選択のメリットデメリットについて、整理されるべきと考える。

上記の案については、その点を満たしており、制定に賛成するものである。

ただし、老朽化マンションの建替えの円滑化に資するという観点並びに所有者不明土地問題の解消及び用地買収の円滑化という観点から、本制度利用のための申立人には、具体的な購入計画を持つ購入希望者や、利害関係のない国や地方公共団体を含めるべきである。

申立ての要件となる、区分所有者を知ることができず、その所在を知ることができない場合の審査については、厳格となりすぎると制度の利用に支障を来すため、一定の緩和規定を設けることが検討に値するのは、第1の論点と同様である。

部会において議論となったとされる、所有者不明専有部分管理人が、建替決議において議決権行使できるか否かについては、本改正の主たる目的である区分建物の建替の促進という観点から、議決権行使を認めるべきである。

あくまで、個別事案における行方不明専有部分所有者の利害を判断し、議決権を行使することにより、当該所有者に不測の損害を与えることを回避し、利益を得ることができるからである。

(2) 管理不全専有部分管理制度

管理不全の専有部分を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

ア 管理不全専有部分管理命令

裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他

人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分(以下「管理不全専有部分管理命令」という。)をすることができる。

裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。

管理不全専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権(所有権である場合を含み、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。)並びに当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、共用部分、附属施設又は敷地にある動産(当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。

イ 管理不全専有部分管理人の権限

管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産(以下「管理不全専有部分等」という。)の管理及び処分をする権限を有する。

管理不全専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。

保存行為

管理不全専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の処分についての許可をするには、その区分所有者の同意がなければならない。

(注1) 管理不全専有部分の管理処分権は管理不全専有部分管理人に専属させず、管理不全専有部分に関する訴えにおいても、管理不全専有部分管理人を原告又は被告としないことを想定している。

(注2) 管理不全専有部分管理人は、集会の決議において、議決権を行使することはできないとすることを想定している。

ウ 管理不全専有部分管理人の義務

管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等の所有者等(管理不全専有部分等の所有者及び管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ敷地利用権を有する者をいう。以下同じ。)のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

管理不全専有部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全専有部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

エ 管理不全専有部分管理人の解任及び辞任

管理不全専有部分管理人がその任務に違反して管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人を解任することができる。

管理不全専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

オ 管理不全専有部分管理人の報酬等

管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、当該管理不全専有部分等の所有者等の負担とする。

(注) 管理不全専有部分管理命令の発令手続(陳述聴取を含む。)管理不全専有部分管理人による供託、管理不全専有部分管理命令の取消手続等については、管理不全建物管理命令(非訟事件手続法第91条)と同様とする方向で、引き続き検討する。

【意見の要旨】

上記の案について、賛成である。ただし、管理不全専有部分管理人は、議決権を行使できないものとするべきである。

【理由】

本制度については、先の民法改正により新設された管理不全建物管理人制度と平仄を取った形で規定されるべきである。

上記の案については、その点を満たしており、制定に賛成するものである。

ただし、老朽化マンションの管理の円滑化に資するという観点並びに空き家問題の解決という観点から、本制度利用のための申立人には、利害関係のない国や地方公共団体を含めるべきである。

管理不全専有部分管理人は、対象区分建物の所有者が判明している状態で選任されるという前提であるため、集会における議決権の行使については、所有者の所有権に基づく権利であるためこれを尊重し、無用の紛争を避ける意味でも管理不全専有部分管理人は行使できないものと整理すべきと考える。

(3) 管理不全共用部分管理制度

管理不全の共用部分を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

ア 管理不全共用部分管理命令

裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分(以下「管理不全共用部分管理命令」という。)をすることができる。

裁判所は、管理不全共用部分管理命令をする場合には、当該管理不全共用部分管理命令において、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。

管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産(当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。

イ 管理不全共用部分管理人の権限

管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分及び管理不全共用部分管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全共用部分管理人が得た財産(以下「管理不全共用部分等」という。)の管理及び処分をする権限を有する。

管理不全共用部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、

裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。

保存行為

管理不全共用部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の処分についての許可をするには、全区分所有者（一部共用部分を対象とするときには当該部分の区分所有者）の同意がなければならない。

（注）管理不全共用部分の管理処分権は管理不全共用部分管理人に専属させず、管理不全共用部分に関する訴えにおいても、管理不全共用部分管理人を原告又は被告としないことを想定している。

ウ 管理不全共用部分管理人の義務

管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

管理不全共用部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全共用部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

エ 管理不全共用部分管理人の解任及び辞任

管理不全共用部分管理人がその任務に違反して管理不全共用部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全共用部分管理人を解任することができる。

管理不全共用部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

オ 管理不全共用部分管理人の報酬等

管理不全共用部分管理人による管理不全共用部分等の管理に必要な費用及び報酬は、当該管理不全共用部分等の所有者の負担とし、当該管理不全共用部分等が数人の共有に属するときは、その共有持分を有する者が連帯して負担する。

（注）管理不全共用部分管理命令の発令手続（陳述聴取を含む。）管理不全共用部分管理人による供託、管理不全共用部分管理命令の取消手続等については、管理不全建物管理命令（非訟事件手続法第91条）と同様とする方向で、引き続き検討する。

【意見の要旨】

上記の案について、賛成である。

【理由】

本制度については、先の民法改正により新設された管理不全建物管理人制度と平仄を取った形で規定されるべきである。

上記の案については、その点を満たしており、制定に賛成するものである。

ただし、老朽化マンションの管理の円滑化に資するという観点並びに空き家問題の解決という観点から、本制度利用のための申立人には、利害関係のない国や地方公共団体を含めるべきである。

管理不全共用部分管理人による管理に要する費用について、予納金の償還請求が各区分所有者に対してその持分に応じた額の支払いを求める形となり、煩雑となることの回避策として、管理費は、共用持分を所有又は共有している区分所有者全員が連帯して負担するとの規定の案が示されている。

これについて、ある一人の区分所有者が管理費全額を負担した場合、結局、他の区分所有者に対して求償をしなければならなくなり、かえって煩雑となる可能性があるので、念のため申し添える。

3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

共用部分の変更に関する区分所有法第17条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

(1) 法定の多数決割合の緩和

ア 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とした上で、イの客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、イの客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】とする。

【C案】 多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする(前記1(2)ア参照)。

イ 客観的事由

【案】 区分所有建物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更

【案】 区分所有建物が、建築完了時から【30年】【40年】【50年】が経過した場合における共用部分の変更

【案】 案又は案のいずれかの事由が認められる場合における共用部分の変更

【意見の要旨】

B案及び案に賛成する。

【理由】

共用部分の変更については、民法251条(共有物の変更)の規定を根拠としている以上、相当の多数決割合を維持する必要があると考える。具体的には、現状の4分の3を維持することが妥当と考える。

理由としては、議決権割合を緩和しすぎると、多数の区分所有者の利益のために少数の区分所有者の利便性が犠牲になったり費用負担が発生するなどするためである。

例えば、中央エントランス及びロビーの利便性を向上した結果、最も接近している棟又は区分建物の住環境が騒音や通行によって害されるということが考えられる。

ただし、現状の4分の3を維持することは、本改正の趣旨である老朽化マンションの管理の円滑化に反することとなるため、客観的事由を満たした場合の緩和された多数決割合は過半数とし、管理の円滑化に資するべきである。

客観的事由については、案には反対である。なぜなら、各区分建物ごとに維持管理の程度や質、劣化や不具合の度合いが異なることは当然のことであり、経過年数によって一律に共用部分の変更の必要性が生じる訳ではないからである。

本改正の趣旨である老朽化マンションの管理の円滑化に資するという目的からは、案の不法行為の発生又はそのおそれの発生という要件が満たされることで、議決権

割合の緩和がなされることで十分であると考える。

多数決割合の緩和要件である不法行為性の判断については、判例、裁判例の蓄積があるため、判断の困難性もそれ程高くないものと思料する。

なお、客観的事由については、建物の老朽化や破損などの物理的条件によるものとするとも検討に値すると考える。

(2) 規約による多数決割合の緩和

多数決の割合を、区分所有者の頭数だけでなく議決権についても、規約で【過半数】まで減ずることができる。

(注1) 区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合の共用部分の変更決議の多数決割合の緩和については、別途、被災した区分所有建物の再生の円滑化に関する方策(後記第4の1(1)カ)において取り上げている。

(注2) 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み(前記1(1))は、共用部分の変更決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注3) (1)ア【A案】又は【B案】を採った上で、共用部分の変更決議を出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする案もある。

(注4) (1)イ【案】については、建築完了時から【10年】【20年】が経過した場合を対象とする案もある。

(注5) 復旧決議(区分所有法第61条第5項)の多数決要件の緩和についても、併せて検討する必要がある。

【意見の要旨】

上記の案について、賛成である。

【理由】

第1・3で述べたように、共用部分の変更に必要な多数決割合は、現状の4分の3を維持すべきと考える。

しかしながら、規約において規定することによる議決権割合の緩和については、規約の変更の際に、必要な多数決による意思決定を経ているため、問題はないものと思料する。

4 管理に関する区分所有者の義務(区分所有者の責務)

区分所有建物の管理に関する区分所有者の義務に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行うことができるよう、相互に協力しなければならない。

(注) 本文とは別に、区分所有者は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行わなければならないものとする案もある。

【意見の要旨】

「区分所有者の責務」に関する規律を設けることに賛成する。

規律の具体的なあり方については、(注)で提案されている定め方に賛成する。

【理由】

区分所有建物は、区分所有者それぞれが適切な管理を実行しなければ、全体としての価値を保っていくことが難しい。1人の区分所有者の不適切な管理が、他の区分所有者に悪影響を与えてしまう。このような区分所有建物の性質を考えたときに、管理に関する区分所有者の責務に関する規律を設けることの意義は少なくないといえる。

具体的な規律のあり方としては、今後ますます管理不全の区分所有建物が出現していく情勢を深刻にとらえれば、(注)にあるように区分所有者に明確に管理に関する責務があることを定める必要があると考える。

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

区分所有法第6条第2項前段の規律を次の下線部のように改める。

区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用又は保存を請求することができる。

【意見の要旨】

区分所有法第6条第2項前段に保存行為を追加することに賛成する。

【理由】

保存行為とは、物の現状維持を目的とした手入れや修繕行為のことであり、補足資料にあるように、専有部分である配管から漏水している際、調査後、修理しないと意味がないものである。

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

専有部分の使用等を伴う共用部分の管理に関し、次のような規律を設ける。

専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理に関する事項は、規約に特別の定めがあるときは、集会の決議で決することができる。

専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更の決議と同様の多数決要件（前記3参照）の下で、集会の決議で決することができる。

及び の決議においては、専有部分の利用状況及び区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

区分所有建物の適切な管理を行うためには、給排水管等が適切に設置され、維持管

理されることが重要となる。給排水管等には専有部分に属するものと、共用部分に属するものがあるが、いずれに属するものであっても同様に経年により老朽化していくため、一括して交換する工事をするのが望ましいと言える。

本規律を設けることにより、専有部分に属する給排水管等を含めて、全面的更新を円滑に行うことができるようになると思われる。

(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得

管理組合法人による区分所有権等の取得に関し、次のような規律を設ける。

管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上の多数による集会の決議で、当該建物の区分所有権又は区分所有者が当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理又は使用をすべき土地を取得することができる。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

区分所有法第3条による管理組合が、既に管理を行っている建物、敷地（法定・規約）附属建物の管理に資する場合に、その不動産を取得できるとした判例によると、管理費不払いにより競売手続に付されている専有部分の購入希望者が現れず、競売手続が停滞しているケースでは、管理組合が取得することが認められている。

また、平成25年の判例では、買受希望者が現れない場合に限り、後に第三者に転売する前提で自己競落し、専有部分を取得した行為について、管理組合の目的の範囲内の行為と判断されている。

（両判例とも、法人化された管理組合法人が専有部分を取得した例である。）

多数決要件については、区分所有法第59条（区分所有者の競売の請求）に準じ、特別決議が必要だと考える。

(4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

区分所有者は、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有する者のうちから管理人（以下「国内管理人」という。）を選任することができる。

国内管理人は、次に掲げる行為をする権限を有する。

保存行為

専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

集会の招集の通知の受領

集会における議決権の行使

共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

区分所有者と国内管理人との関係は、 に定めるもののほか、民法の委任に関する規定に従う。

(注1)本文 とは別に、区分所有者は、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有せず、又は有しないこととなる場合には、正当な理由があるときを除いて、専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内管理人を選任しなければならないとする案もある。

(注2)専有部分が数人の共有に属する場合には、共有者全員が国内に住所等を有せず、又は有しないことになるときに、国内管理人を選任する仕組みとすることを想定している。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

令和6年4月から施行される不動産登記法第73条の2第2項で、登記事項に定められている以上、区分所有法でも国内管理人の仕組みづくりは必須であり、(注1)の選任しなければならないとする案が妥当だと考える。ただし、区分所有者本人と容易に連絡が取れる場合は、正当な事由に該当するので問題ないとする。

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

区分所有建物の共用部分等に係る請求権の行使に関する区分所有法第26条第2項、第4項及び第5項につき、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

管理者は、区分所有法第18条第4項(第21条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(以下「共用部分等に係る請求権」という。)の請求及び受領について、共用部分等に係る請求権を有する者(区分所有者又は区分所有者であった者(以下「前区分所有者」という。))に限る。以下同じ。)を代理する。

管理者は、規約又は集会の決議により、 に規律する事項に関し、共用部分等に係る請求権を有する者のために、原告又は被告となることができる。

及び の規律は、管理者に対して別段の意思表示をした前区分所有者については、適用しない。

管理者は、 の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、共用部分等に係る請求権を有する者にその旨を通知しなければならない。管理者が の集会の決議により原告又は被告となった場合において、共用部分等に係る請求権を有する者が前区分所有者であるときも、同様とする。

前段の場合において、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であるときは、区分所有法第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

(注1)本文とは別に、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、原則として、その請求又は受領について、現在の区分所有者を代理し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができることとし、

の例外として、共用部分等に係る請求権は管理者のみが行使し、各区分所有者は共用部分等に係る請求権を個別に行使することができないものとする規約又は集会の決議がある場合には、現在の区分所有者及び区分所有者であった者を代理し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができるとする規律を設ける考え方がある。

(注2) 本文に加え、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、別段の合意がない限り、当該共用部分等に係る請求権は、譲受人に移転するものとする規律を設ける考え方もある。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

本規律は、管理者による共用部分等に係る請求権の行使や、訴訟の追行等について、管理者が区分所有者又は前区分所有者を代理すること明確化している。区分所有建物の所有権は、共用部分等に係る請求権が発生した後でも、転売等により譲渡されることが起こりえる。現行法では、このような譲渡が行われた場合に、前区分所有者の有する共用部分等に係る請求権の代理等について不明確な部分があるため、これを規律して明確化を図ることは重要であると言える。

(注1)(注2)の方策については、実務的な観点からの意見等も参考に、引き続き検討することが望ましいと考える。

7 管理に関する事務の合理化

(1) 集会におけるウェブ会議システムの活用

議長及び集会に出席した区分所有者が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって集会を開催することができるとする規律を設けることについては、その意義及び情報通信技術に不慣れな議長や区分所有者に与える影響を踏まえ、引き続き検討する。

【意見の要旨】

改正する必要はないと考える。

【理由】

区分所有法に設ける内容ではなく、規約規定の範囲であり、可能な管理組合(管理組合法人)が順次、取り入れていく内容だと考える。

ウェブ関係の規定については、陳腐化が早いと見られ、法律に規定するよりも、規約による柔軟な対応に任せた方が、却ってDXを促進するものとする。

(2) 事務の報告義務違反に対する罰則

事務の報告義務違反に対する罰則に関する区分所有法第71条第4号の規律を次の下線部のように改めることについては、報告義務の意義を踏まえて慎重に検討する。

第43条(第47条第12項(第66条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される場合及び第66条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、正当な理由がないのに報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

【意見の要旨】

区分所有法第43条に上記の文言を追加することに賛成する。

【理由】

今後、更なる未曾有の災害に遭遇する可能性を考えると、管理者の負担を軽減できる。また、事務報告は管理者の義務であり、ほかの区分所有者に報告をさせたり、書面の送付により報告に代えることはできないことは周知されているので、この文言を加えることで、報告義務違反が増えるとは考えにくい。

(3) 規約の閲覧方法のデジタル化

規約の閲覧に関する区分所有法第33条第2項の規律を次のように改める。

区分所有法第33条第1項の規定により規約を保管する者(以下「規約の保管者」という。)は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法による規約の閲覧を拒んではならない。

規約が書面をもって作成されているとき 当該書面の閲覧

規約が電磁的記録をもって作成されているとき 当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧

の場合には、規約の保管者は、の請求をした利害関係人に対し、の方法による閲覧をさせることに代えて、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。

【意見の要旨】

区分所有法第33条第1項の規定の改正に賛成する。

【理由】

規約の改正により閲覧方法の選択肢が増えることは、管理者及び利害関係人の双方にとって有益であると思われる。

8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理に関し、次のような規律を設ける。

区分所有建物が全部滅失した場合（取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。）において、その建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったとき又はその建物の附属施設が数人で共有されているときは、その権利を有する者は、区分所有建物が全部滅失した時から起算して【5年】が経過するまでの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

（注1）本文の規律を設ける場合には、被災区分所有建物の再建等に関する法律（平成7年法律第43号。以下「被災区分所有法」という。）における敷地共有者等集会の仕組みを維持するかどうかを併せて検討する必要がある。

（注2）集会においては、再建決議（後記第2の2(1)エ）や敷地売却決議（後記第2の2(1)オ）のほか、敷地や附属施設に変更を加える行為（区分所有法第17条第1項、第21条）や管理に関する事項（区分所有法第18条、第21条）についても決議をすることができるものとするを想定している。

（注3）本文に加え、区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日以後区分所有建物が全部滅失した日から起算して【5年】を経過する日までの間（区分所有建物が取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して【5年】を経過する日までの間）は、法律上、土地等の共有物分割請求をすることができないものとする考え方や、新たな敷地共有者等集会等の仕組みを用いて、集会の普通決議で共有物分割請求を禁ずることができるものとする考え方がある。

（注4）本文の規律により開催される集会についても、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み（前記1(1)）や出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（前記1(2)）の対象とするを想定している。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属設備の管理を行うための団体を構成し、区分所有法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め管理者を置くことができるとされている（区分所有法3条）。しかし、区分所有建物が全部滅失した場合には、区分所有法が適用されないことになり、集会を開くことや規約、管理者の設置はできないことになる。現行法でも、被災区分所有法第2条において、大規模な災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、一定期間集会の開催等を認める旨の規律があるが、今後大規模な災害以外の事由による区分所有建物の全部滅失が起こり得ることを考えると、本規律を設ける必要があると考える。

9 第三者を管理者とする場合の監事の選任

法人化していない区分所有者の団体において、区分所有者以外の第三者を管理者として選任する場合には、監事を選任しなければならないものとするとの規律を設けることについては、慎重に検討する。

【意見の要旨】

本提案については、引き続き慎重に検討すべきである。

【理由】

区分所有法においては、規約又は集会の決議により管理者を選任することができる（区分所有法25条1項）。近年では区分所有者の中から管理者を選任せず、マンションの管理業者を管理者として選任する事例が増えていると指摘されている。このような形態の場合、マンションの管理事業者が管理者として自らと管理委託契約を結ぶなど、利益相反行為に該当しうる形で業務が行われている事例も存在するとされている。こうした事案に対応するため、法人化していない区分所有者の団体において、第三者を管理者として選任する場合には、監事を設置しなければならないというのが本提案の趣旨であるとされている。

本提案については、監事の設置を義務付けることで、第三者を管理者に選任する場合においても適切な業務の遂行が図られる期待が持てる一方で、本制度を創設した場合には、現行法に定められている監事に関する規律も大幅に見直しが必要になると思われる。影響は少なくないと思われるので、引き続き検討が必要であると考えられる。

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替えを円滑化するための仕組み

(1) 建替え決議の多数決要件の緩和

区分所有法第62条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 法定の多数決割合の緩和

法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、 の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、 の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

客観的事由

【案】 区分所有建物につき、

地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 1案】 から までに加え、区分所有建物につき、

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく

衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないのいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 2案】 から までに加え、区分所有建物につき、建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 3案】 区分所有建物が、 から までに加え、 から までの事由のいずれかが認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合の緩和

区分所有者全員の合意により、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

（注1）区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合の建替え決議の多数決割合の緩和については、別途、被災した区分所有建物の再生の円滑化に関する方策（後記第4の1(1)ア）において取り上げている。

（注2）所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み（前記第1の1(1)）は、建替え決議の多数決要件を緩和するものでもある。

（注3） の から までの存否については、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見の要旨】

ア 法定の多数決割合については、引き続き検討が必要であるとする。

客観的事由については【 - 1案】に賛成する。

イ 合意による多数決割合については、【3分の2】に引き下げる案に賛成する。

【理由】

現行法では建替えが進まない状況を見ると、【A案】で緩和していくことが好ましい。一方、建替えを望まない区分所有者の所有権を保護し、居住の自由を尊重しなければならないことを考えると、客観的事由により決議要件を緩和する【B案】が望ましいと考える。よって【A案】、【B案】いずれかについては、引き続き検討が必要であるとする。

客観的事由については、【 - 1案】は建替えの要件が明らかなので、決議が成立する可能性が高いと考える。これに年数要件を含めるか否かがポイントと思われるが、建物の状況は個別性が高いので、含めるべきでないとする。

合意による多数決割合については、区分所有者全員の合意を必要としていることから【3分の2】に引き下げても問題ないとする。

(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

ア 建替え決議がされた場合の賃借権の消滅

(ア) 存続期間中の賃借権の消滅

【A案】 建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

建物の取壊しの工事の着手時期の目安

専有部分の賃貸借が終了する日

に規律する着手時期の目安は、 に規律する日後【1か月以内】としなければならない。

建替え決議の日から に規律する日までの期間は、【6か月】【1年】を下ってはならない。

専有部分の賃貸借は、 に規律する日が終了した時において終了する。

【B案】 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又は専有部分の賃貸人である区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃借権消滅請求をすることができる。

の規律により賃借権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】が経過したときは、専有部分の賃借権は、消滅する。

の規律により賃借権消滅請求を受けた専有部分の賃借人は、の規律により専有部分の賃借権が消滅したときは、賃借権消滅請求をした者に対し、賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。

の規律により請求を受けた者（専有部分の賃貸人である区分所有者を除く。）は、補償金の支払をしたときは、専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償権を有する。

(イ) 更新等に関する借地借家法の適用除外

建替え決議があった場合において、専有部分の賃貸人が賃借人に対し賃貸借の更新の拒絶の通知又は賃貸借の解約の申入れをするときは、借地借家法（平成3年法律第90号）第26条第2項、第27条第2項及び第28条（更新拒絶、解約申入れの正当事由等に関する規律）の規定は、適用しない。

（注1）期間や使用及び収益の目的の定めのある使用賃貸借についても(ア)と同様の規律を設けることにつき、引き続き検討する。

（注2）(ア)【A案】については、専有部分の賃借人は、【A案】の規律により賃貸借が終了したときは、賃貸人に対し、一定の補償金の支払を求めることができるものとする考え方がある。

（注3）(ア)【A案】 に規律する日につき、建替え決議の成立後、集会の決議により変更する（賃貸借が終了する日までの期間を延長する）ことができるものとする考え方がある。

（注4）(ア)【B案】については、建替え決議の前後に補償金目当てで濫用的に賃借権が設定されることを防止する仕組みの要否について、併せて検討する必要がある。

（注5）(ア)【B案】については、その対象をいわゆる特定要除却要件（前記(1)ア～参照）を満たす客観的事由がある区分所有建物に限定した上で、当該客観

的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を創設すべきであるとする考え方があるが、同様の客観的事由につきマンション建替円滑化法制における認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

(注6)(7)【B案】 については、補償金の支払と賃借権の消滅による明渡しとを同時履行とする考え方がある。

(注7)(7)【B案】 の「賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準(昭和37年10月12日用地対策連絡会決定)における借家人が受ける補償(いわゆる通損補償)と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえ、引き続き検討する。

(注8)(7)【B案】 の補償金額については、本文とは別に、区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額とする考え方がある。

(注9) 非区分所有建物を区分所有建物とすることによって賃貸人が賃借権を不当に消滅させることを防止する規律を設けることにつき、引き続き検討する。

イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

【A案】 建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

建物の取壊しの工事の着手時期の目安

専有部分の配偶者居住権が消滅する日

に規律する着手時期の目安は、 に規律する日後【1か月以内】としなければならない。

建替え決議の日から に規律する日までの期間は、【6か月】1年】を下ってはならない。

専有部分の配偶者居住権は、 に規律する日が満了した時に消滅する。

【B案】 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者(これらの者の承継人を含む。)若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又は配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者は、専有部分の配偶者居住権を有する者に対し、配偶者居住権消滅請求をすることができる。

の規律により配偶者居住権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】が経過したときは、専有部分の配偶者居住権は、消滅する。

の規律により配偶者居住権消滅請求を受けた専有部分の配偶者居住権を有する者は、 の規律により専有部分の配偶者居住権が消滅したときは、配偶者居住権消滅請求をした者に対し、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。

の規律により請求を受けた者(配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者を除く。)は、補償金の支払をしたときは、配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者に対して求償権を有する。

(注1)【B案】については、その対象を、いわゆる特定要除却要件(前記(1)ア ~ 参照)を満たす客観的事由がある区分所有建物に限定した上で、当該客観的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続

を創設すべきであるとする考え方があるが、同様の客観的事由につきマンション建替円滑化法制における認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

(注2)【B案】 については、補償金の支払と配偶者居住権の消滅による明渡しとを同時履行とする考え方がある。

(注3)【B案】 の「配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準における配偶者居住権者が受ける補償(いわゆる通損補償)と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同や配偶者居住権の特質を踏まえ、引き続き検討する。

(注4)【B案】 の補償金額については、本文とは別に、区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額とする考え方がある。

ウ 建替え決議がされた場合の担保権の消滅

建替え決議がされた場合の担保権の消滅に関する規律を設けることの是非については、賃借権等の利用権との異同を踏まえ、引き続き検討する。

【意見の要旨】

- ・本提案のうち建替え決議がされた場合の賃借権の消滅については、【A案】に賛成する。更新等に関する借地借家法の適用除外については賛成する。
- ・建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅については、【A案】に賛成する。
- ・建替え決議がされた場合の担保権の消滅については、規律を設ける必要はない。

【理由】

1. 賃借権の消滅について

建替え決議がなされた場合には、円滑な建替えを実現するために、賃借権を消滅させる制度が必要である。【B案】と比較した場合には、【A案】の方が、区分所有者側が主導権をもって手続を進めていきやすいのではないかとと思われる。もっとも、賃借人に対する補償も考慮する必要があるため、(注2)にあるような補償金の在り方についても検討する必要がある。

2. 配偶者居住権の消滅について

建替え決議がなされた場合において、円滑な建替えを実現するためには、配偶者居住権を消滅させる制度も必要になるとと思われる。補償の在り方について検討しつつ、賃借権と同様に【A案】を採用することが円滑な建替えにつながると考える。

3. 建替え決議がされた場合の担保権の消滅について

担保権については、弁済等により処理を図ればよく、新たな規律は不要であると考えられる。

2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等区分所有関係の解消及び区分所有建物の再生のための新たな制度として、次のような規律を設ける。

ア 建物敷地売却制度

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

売却による代金の見込額

売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

イ 建物取壊し敷地売却制度

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。において同じ。）を売却する旨の決議（以下「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

に規律する費用の分担に関する事項

建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

建物の敷地の売却による代金の見込額

の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

ウ 取壊し制度

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

に規律する費用の分担に関する事項

の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

エ 再建制度

区分所有建物の全部が滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、ウの取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。オにおいて同じ。）において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）の議決権の一定の割合の多数決により、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要

再建建物の建築に要する費用の概算額

に規律する費用の分担に関する事項

再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

及び の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

オ 敷地売却制度

区分所有建物の全部が滅失した場合において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。

敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

売却による代金の見込額

カ アからオまでの手続

(ア) 集会の招集の通知

アからオまでの各 の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない。

ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

アからオまでの各 の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、当該行為を必要とする理由（並びにアからウまでの各制度においては、当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められている場合には当該計画の内容及び建物につき修繕積立金として積み立てられている金額）をも通知しなければならない。

(イ) 説明会の開催

アからオまでの各 の決議事項を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも【1か月】前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者及び敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

(注1) アからオまでのいずれについても、決議要件は、建替え決議と同様とすることを想定している（前記1(1)参照）。

(注2) アからオまでのいずれについても、決議がされた行為に参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有者等の敷地共有持分等は、売渡し請求によって、当該行為に参加する区分所有者又は敷地共有者等に集約させることとし、その手続は、建替え決議と同様とする（アからウまでについては、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を含む。）ことを想定している。

(注3) アからウまでについては、建替え決議がされた場合の賃借権等を消滅させる仕組み（前記1(2)参照）と同様の仕組みを設けることを想定している。

(注4) アからウまでについては、(注1)とは別に、建替え決議よりも多数決要件を重くすべきとする考え方がある。

(注5) エ及びオの敷地共有者等集会については、区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理を円滑化するための仕組みとして、別途取り上げている（前記

第1の8参照)。

(注6)エ及びオに関しては、区分所有建物が全部滅失した後、再建決議や敷地売却決議を行うことができる期間に制限を設けるとともに、敷地の共有物分割請求を一定期間制限することについて、別途取り上げている(前記第1の8(注3)参照)。

(注7)ア、イ及びオについては、その要件(対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等)の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

区分所有権の処分を伴う建物の再生方法として建替え決議(区分所有法62条)が区分所有法には定められているが、建替えを行うためには取壊し費用や再建費用等が必要となり、金銭的な負担から建替えが現実的な選択肢に入らないというケースも少なくないものと思われる。特に高経年となった区分所有建物であれば、所有者も高齢化により建替えを望まないこともありえるため、本規律のように売却を含めた選択肢が増えることは社会的要請が高いと思われる。

(2) 全ての専有部分の形状等の変更を伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）
いわゆる一棟リノベーション決議に関し、次のような規律を設ける。

集会においては、建替え決議と同様の多数決要件の下で（前記1(1)参照）、一棟リ
ノベーション決議（全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を伴う共用部
分の管理に関する事項（その形状又は効用の著しい変更を伴うもの及び保存行為を
含む。）についての決議をいう。）をすることができる。

（注）一棟リノベーション決議において定めなければならない事項、集会の招集手続、
決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い等については、建替え決議を参考に、
引き続き検討する。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

建替えよりもコストを抑えつつ、区分所有建物の再生を行うことが可能となり、適
正な管理の促進につながるものとする。

(3) 敷地の一部売却

区分所有建物の敷地の一部を売却することを可能とする新たな制度として、次の
ような規律を設ける。

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有法第2
2条第1項本文の定めにかかわらず、集会において、区分所有者、議決権及び当該
敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、当該敷地利用権の一部を売却す
る旨の決議（以下「一部敷地売却決議」という。）をすることができる。

一部敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

売却の対象となるべき土地の区域

売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

売却による代金の見込額

の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第
1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】
前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第3
5条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事
項をも通知しなければならない。

敷地利用権の一部の売却を必要とする理由

建物の敷地、共用部分及び専有部分の使用に及ぼす影響の有無及び程度

の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも【1か月】前までに、
の当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための
説明会を開催しなければならない。

（注1）決議の多数決割合は、建替え決議の基本的な多数決割合と同様（【5分の4】
又は【4分の3】以上。前記1(1)参照）とすることを想定しているが、客観的
事由があることによってこれを緩和することは想定していない。

（注2）区分所有建物の敷地の一部売却が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべ

きときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないとの規律を設けるとの考え方がある。

(注3) 敷地の一部売却に参加しない区分所有者の保有する対象敷地の敷地利用権については、売渡し請求によって、これに参加する区分所有者に集約させることが考えられ、その手続は、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

(注2)(注3)についても規律を設けるべきであるとする。

【理由】

自然災害に対応するための区画整理の実施や、道路の拡幅工事等にもない利用していない敷地の一部の売却を求められるケースはありうる。こうした場合に、区分所有者としてもおよそ利用に支障がないのであれば、一定の合意を経て売却を可能とする選択肢を持つことは適正な管理の実現に役立つといえる。もっとも、区分所有者のうち、敷地の一部の売却が専有部分の使用に特別に影響を受けるものが存在する場合には、保護を考える必要があるため、(注2)のような規律も併せて必要となると思われる。また、円滑な売却ためには敷地の一部売却に参加しない区分所有者がいる場合には、敷地利用権を売却に参加する区分所有者に集約することが望ましいといえるため、(注3)の規律も併せて導入すべきであるとする。

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

1 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地内建物等の管理に関し、次のような規律を設ける。

一団地内にある数棟の建物(団地内建物)の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が団地内建物の所有者(区分所有建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合において、団地内建物の全部又は一部が全部滅失したとき(区分所有建物にあっては、取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。)は、滅失した建物の所有者であった者も含めて集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(注1) 団地内建物の一部が全部滅失した場合には、被災区分所有法を参考に、再建承認決議、建替え承認決議、建替え再建承認決議及び一括建替え等決議の仕組みを設けた上で、それらの決議を本文により開催される集会で決議することができるものとするを想定している。

(注2) 本文に加えて団地の敷地等の共有物分割請求を制限する規律を設けるかどうかは、団地の敷地の共有物分割請求の規律(後記4参照)との関係を踏まえて引き続き検討する。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

現行法では、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合において、滅失した建物の所有者が、「建物の所有者」でなくなるために、建物の元所有者につき団地に関する区分所有法の適用がされなくなると解されている。本規律を設けることにより、団地内建物の全部又は一部の滅失が起きた場合でも、滅失した建物の所有者を含めた団地建物所有者が、土地の管理等を集会による意思決定により行うことが可能となるため、適正な管理に役立つものであると考える。

2 団地内建物の建替えの円滑化

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法第70条の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 全体要件

(ア) 法定の多数決割合の緩和

法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部についての客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部についての客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

客観的事由

【案】 団地内建物の全部につき、

地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当するのいずれかの事由が認められる場合とする。

【-1案】 から までに加え、団地内建物の全部につき、

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないのいずれかの事由が認められる場合とする。

【-2案】 から までに加え、団地内建物の全部につき、

建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【-3案】 団地内建物の全部につき、 から までに加え、 から

までのいずれかの事由が認められる場合とする。

(1) 合意による多数決割合の緩和

団地内建物の区分所有者全員の合意により、多数決の割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

イ 各棟要件

(7) 法定の多数決割合の緩和

法定の多数決割合

【A案】 区分所有法第70条第1項ただし書の多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 各棟要件の基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上とした上で、の客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【C案】 区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとする。

客観的事由

【案】 当該区分所有建物につき、

地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【-1案】 から までに加え、当該区分所有建物につき、

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないのいずれかの事由が認められる場合とする。

【-2案】 から までに加え、当該区分所有建物につき、

建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【-3案】 当該区分所有建物が、 から までに加え、 から までのいずれかの事由が認められる場合とする。

(1) 合意による多数決割合の緩和

団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件の多数決割合を【過半数】まで引き下げることができるものとする。

- (注1) 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み(前記第1の1(1))は、一括建替え決議の全体要件及び各棟要件を緩和するものでもある。
- (注2) イ(ア)については、基本的には現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるものとした上で、同 の客観的事由がある区分所有建物については、区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとするとも考えられる。
- (注3) イ(ア)の【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とするとも考えられる。
- (注4) 全体要件及び各棟要件の から までの客観的事由の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見の要旨】

本提案うちの全体要件については、引き続き検討が必要であると考え。

客観的事由については、【 1案】に賛成する。

全体要件の合意による多数決割合の緩和については、【3分の2】以上に賛成する。

各棟要件については、【C案】に賛成する。

各棟要件の合意による多数決割合の緩和については、 において【C案】賛成しているため、不要と考える。

【理由】

1. 全体要件について

今後高経年の団地が増大していくことが見込まれていることは、補足説明にも解説があるとおりであり、現行法のもとでは建替えが進んでいない状況を考えると、要件を緩和していく方向に進めていくべきである。ただし、【A案】、【B案】いずれが相応しいかについては、引き続き検討が必要であると考え。建替え決議をより促進する立場では、【A案】が好ましいといえるが、【3分の2】という多数決割合は、実務的な実感として、かなりハードルが下がり建替えを望まない区分所有者の意見が汲み取られない可能性があるのではないかとも思われる。

客観的事由については、年数要件を含めるか否かがポイントと思われるが、建物の状況は個別性が高いと思われるので、含めるべきでないと考え。

2. 全体要件の合意による多数決割合の緩和について

合意による多数決割合の緩和については、区分所有者全員の合意を必要としていることから規律すること自体には問題ないと思われる。

3. 各棟要件について

団地建物所有者全体としては、建替えを決議している状況において、各棟についても更に賛成の意思を確認するよりは、積極的に反対する意思を確認していく方が妥当であると考え。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

団地内建物のうちの特定建物の建替え承認決議に関する区分所有法第69条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 法定の多数決割合の緩和

法定の多数決割合

- 【A案】 基本的な多数決割合を議決権の【3分の2以上】とした上で、特定建物に の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の【過半数】とする。
- 【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、特定建物に の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の各【3分の2以上】とする。
- 【C案】 多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、建替え承認決議を、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする（前記第1の1(2)（注2）参照）。
- 【D案】 議決権の各4分の3以上の賛成による建替え承認決議がある場合に限り特定建物の建替えをすることができるという現行法の枠組みを改め、建替え決議が成立した後、一定期間内に議決権の【4分の1以上】【3分の1以上】【2分の1以上】の反対による建替え不承認決議がない限り、特定建物の建替えをすることができるものとする。

客観的事由

【案】 特定建物につき、

地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当するのいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 1案】 から までに加え、特定建物につき、

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないのいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 2案】 から までに加え、特定建物につき、

建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 3案】 特定建物が、 から までに加え、 から までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 規約による多数決割合の緩和

建替え承認決議の多数決要件を、団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人

の規約で、議決権の【3分の2以上】【過半数】まで減ずることができるものとする。

- (注1) 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み(前記第1の1(1))は、建替え承認決議の多数決要件を緩和するものでもある。
- (注2) ア 【A案】又は【B案】を採った上で、建替え承認決議を出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする案もある。
- (注3) 特定建物の建替えが当該特定建物以外の建物(以下「当該他の建物」という。)の建替えに特別の影響を及ぼすべき場合における当該他の建物の区分所有者等の保護に関する区分所有法第69条第5項の規律は、維持することを前提としている。
- (注4) 建替え承認決議の招集通知において、新たに建築する建物の設計の概要として、当該建物の建築による団地内建物の容積率等に対する影響について記載する運用の在り方については、引き続き検討する。

【意見の要旨】

法定多数決要件の緩和については【C案】に賛成する。

規約による多数決割合の緩和については、法定の多数決要件の緩和についていずれの案が採用されるかを踏まえて引き続き検討が必要であると考える。

【理由】

補足説明にあるとおり、特定建物の所有者以外の団地建物所有者にとっては、特定建物について建替えの成否については関心が高くないものと思われる。出席者の多数決による決議を可能とすることで、関心がある者だけの意思を反映した合理的な決議を行うことが可能であると考える。

3 団地内建物・敷地の一括売却

団地内建物の一括建物敷地売却決議に関し、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

(1) 一括建物敷地売却決議

団地内建物の全部が区分所有建物であり、当該団地内建物について団地管理規約が定められており、かつ、それらの所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合には、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の集会(以下「団地管理組合等の集会」という。)において、一定の多数決で、当該団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却する旨の決議(以下「一括建物敷地売却決議」という。)をすることができる。

(2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件(いわゆる全体要件)

ア 法定の多数決割合等 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部について の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分

の4以上とした上で、団地内建物の全部について の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

客観的事由

- 【案】 団地内建物の全部につき、
地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない
火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当するのいずれかの事由が認められる場合とする。
- 【 - 1案】 から までに加え、団地内建物の全部につき、
給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
のいずれかの事由が認められる場合とする。
- 【 - 2案】 から までに加え、団地内建物の全部につき、
建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した
のいずれかの事由が認められる場合とする。
- 【 - 3案】 団地内建物の全部につき、 から までに加え、 から までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合

当該団地内建物の区分所有者全員の合意により、全体要件の多数決の割合を【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

(3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）

ア 法定の多数決割合等

法定の多数決割合

- 【A案】 一括建物敷地売却について各区分所有建物において必要となる多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。
- 【B案】 各棟要件の基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各3分の2以上とした上で、 の客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。
- 【C案】 各棟につき区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【過半数】の反対がない限り、一括建物敷地売却決議をすることができるものとする。

客観的事由

- 【案】 当該区分所有建物につき、
地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適

合していない

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 1 案】 から までに加え、当該区分所有建物につき、給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 14 条第 5 項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 2 案】 から までに加え、当該区分所有建物につき、建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【 - 3 案】 当該区分所有建物につき、 から までに加え、 から までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合

団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件に係る多数決割合を【過半数】まで引き下げることができるものとする。

(注 1) 全体要件・各棟要件のいずれについても、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み(前記第 1 の 1 (1))の対象とすることを想定している。

(注 2) 決議の手続については、団地内の建物の一括建替え決議を参考に引き続き検討する。

(注 3) 全体要件・各棟要件のいずれについても、 から までの客観的事由については、一括建物敷地売却の後に当該客観的事由を解消するための再生手法がとられることを想定している。

(注 4) 各棟要件の ア の【A 案】及び【B 案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とすることも考えられる。

(注 5) 全体要件及び各棟要件の から までの客観的事由の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見の要旨】

一括建物敷地売却決議につき賛成する。

全体要件につき、引き続き検討が必要であると考えます。

客観的事由については、【 1 案】に賛成する。

全体要件の合意による多数決割合の緩和については、【3分の2】以上に賛成する。

各棟要件については、【C 案】に賛成する。

各棟要件の合意による多数決割合の緩和については、 において【C 案】賛成して

いるため、不要と考える。

【理由】

本制度については、団地の再生の手法として活用できるものと考えため賛成する可決への要件については、団地内建物の一括建替えと同様の要件を備えることが望ましいと考える。

4 団地の敷地の分割

団地の敷地を分割する仕組みとして、次のような規律を設けることについて、団地内の区分所有建物の管理不全状態の解消を確保することができるかという観点で踏まえ、引き続き検討する。

(1) 団地の敷地の共有物分割の請求

一団地内に数棟の区分所有建物があって、その団地内の土地(これらに関する権利を含む。)がそれらの区分所有建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内の特定の区分所有建物(以下「特定建物」という。)に次の【アからウまで】【アからオまで】のいずれかの事由があるときは、それらの区分所有建物の区分所有者は、当該土地から特定建物の敷地の現物を分割する方法による共有物の分割を裁判所に請求することができる。

ア 特定建物が、地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

イ 特定建物が、火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

ウ 特定建物が、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められるとき。

エ 特定建物が、給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められるとき。

オ 特定建物が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

(注1) 専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則や各種の行政上の規制等に照らし、敷地の現物を分割する方法により適切に共有物を分割することができないときは、共有物分割請求が棄却されることを想定している。

(注2) 敷地分割の後に特定建物の客観的事由が解消されることを確保する方法については、裁判手続は敷地の分割が実現することで終了することを踏まえ、引き続き検討する。

(注3) 共有物分割の請求は、特定建物の区分所有者のうち多数のもの又は団地内の区分所有者全体のうち多数のものが行わなければならないものとする方向で、引き続き検討する。

【意見の要旨】

本規律を設けることについては、引き続き検討が必要であると考え。

【理由】

補足説明にあるように団地内にある特定の建物の区分所有者が団地関係から離脱を望むケースもあり得ると思われる。しかしながら、他の団地建物所有者に影響も大きいため、いたずらに紛争を増加させることにならないかなどの検討が引き続き必要になるとと思われる。

(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

団地内の区分所有建物の専有部分に係る敷地共有持分に先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めのある登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」という。）に係る権利が存する場合において、(1)の規律により特定建物の敷地が現物を分割する方法により団地の敷地から分割されたときは、当該担保権等の登記に係る権利は、その設定者又は設定後に敷地共有持分を取得した第三取得者が取得する敷地共有持分に当然に集中し、それ以外の土地を目的とする担保権等の登記に係る権利は存続しないものとする。

(注) 団地内の区分所有建物全てについて分離処分可能規約がある場合には本文の規律を適用しないものとする方向で、引き続き検討する。

【意見の要旨】

上記の取扱いについては賛成だが、不動産登記法40条、登記規則104条1項に準じた手続を経て、設定者の持分への変更登記が必要と考える。

【理由】

抵当権の登記がされている土地を分筆すると、その抵当権は分筆後の土地それぞれに及んで、分筆後の数筆の土地が同一の債権を担保することになり、共同担保関係が生じる。分筆後、一筆ないし数筆について抵当権を消滅させるためには、抵当権者の承諾が必要になるので、担保権者が事前に認識可能となるものである。

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

(1) 大規模一部滅失政令で定める災害により大規模一部滅失をした区分所有建物の建替え等の多数決要件の緩和に関し、次のような規律を設ける。

ア 建替え決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、建替え決議をすることができる。

イ 建物敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各【3分の2】以上の多数で、建物敷地売却決議をすることができる。

ウ 建物取壊し敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各【3分の2】以上の多数で、建物取壊し敷地売却決議をすることができる。

エ 取壊し決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、取壊し決議をすることができる。

オ 復旧決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

カ 共用部分の変更決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)の決議をすることができる。

(2) 全部滅失

政令で定める災害により全部滅失した区分所有建物の再建等の多数決要件の緩和に関し、次のような規律を設ける。

ア 再建決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合においては、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の【3分の2】以上の多数で、再建決議をすることができる。

イ 敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合においては、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の【3分の2】以上の多数で、敷地売却決議をすることができる。

(注1) 本文とは別に、いずれの多数決割合についても、【4分の3】以上とする考え

方がある。

(注2) 団地内建物の全部又は一部が政令で指定された災害により大規模一部滅失又は全部滅失した場合についても、本文の規律を踏まえ、多数決要件を緩和する方向で引き続き検討する。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

近年の自然災害が多発する状況を鑑みて、本規律を設けることで迅速な災害からの復旧が可能とすることは重要であると考える。

2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

大規模一部滅失時の決議可能期間の規律を次のように改める。

政令で定める災害により大規模一部滅失をした区分所有建物に係る前記1(1)の各決議は、その政令の施行の日から起算して【3年】を経過する日までの間、行うことができるものとする。

(注)全部滅失の場合も含め、決議可能期間である3年間を経過した後であっても、災害を再指定する政令を制定することにより、決議可能期間の延長を可能とすることについて、引き続き検討する。

【意見の要旨】

本規律を設けることに賛成する。

【理由】

災害により大規模一部滅失が発生した場合には、決議を行うまでに相当の期間が必要になると思われる。現行の1年間で決議を行うことは困難な事例も少なくないと思われ、提案にある3年程度が妥当だと思われる。なお、災害の内容によって状況は異なるため、(注)にある決議可能期間の延長についても検討するようがあると思われる。

【その他の論点】

【意見の要旨】

特になし。

【理由】

特になし。