

区分所有法制の見直しに当たっての検討課題

第1 基本的な視点

5 1 背景

(1) 区分所有建物の所有者不明化と区分所有者の非居住化

近年、築40年以上のマンションが約116万戸（令和3年末現在）に上るなど、高経年の区分所有建物が増加し、同時に、区分所有者の高齢化も進行している（いわゆる「二つの古い」）。

10 このような背景の下で、社会経済活動の広域化、グローバル化も相まって、区分所有者の相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行している。

15 区分所有建物の所有者不明化に関しては、平成30年度マンション総合調査（国土交通省）によれば、区分所有者が所在不明・連絡先不通（区分所有者名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡がつかないもの）の空室があるマンションの割合は約3.9%で、そのうち当該マンションの総戸数に対する所在不明・連絡先不通の住戸の割合が20%超のマンションは全体の約2.2%、0%超～20%のマンションは全体の約1.7%であったとされている。完成年次の古いマンションほど所在不明・連絡先不通の住戸があるマンションの割合が高くなる傾向があるとされる。

20 区分所有者の非居住化に関しては、同調査によれば、3か月以上空室となっている住戸があるマンションは全体の約37.3%であったとされ、そのような住戸の割合が総戸数の20%超であるマンションは、全体の約1.2%であったとされている。また、賃貸住戸があるマンションは全体の約74.7%であったとされ、そのような住戸の割合が総戸数の20%超であるマンションは、全体の約17.1%であったとされており、完成年次が古いマンションほど賃貸住戸の割合が高くなる傾向があるとされている。

25 また、区分所有者の集会への参加率に関しては、国土交通省のアンケート調査によれば、築10年以上20年未満のマンションにおいては、いわゆる普通決議（区分所有法第18条第1項、第39条）の投票率が83.4%であるのに対して、築40年以上のマンションにおいては78.9%であり、高経年マンションになるほど投票率が低下する傾向にあるとされている（マンションの再生手法及び合意形成に係る調査〔平成28年度〕）。平成30年度マンション総合調査によれば、総戸数が76戸以上のマンションでは、委任状及び議決権行使書提出者を含めた総会（集会）出席者の割合の平均が8割を下回っており、大規模区分所有建物では集会出席者の割合が少なくなる傾向があるとされている。

(2) 大規模災害の発生可能性

我が国においては、地震や豪雨、竜巻などの災害が多発しており、今後、大規模な災害の発生可能性が高まっているといわれる。例えば、震度7程度の強い揺れや10メートルを超える大津波をもたらす可能性がある南海トラフ地震は、概ね100年から150年間隔で繰り返し発生しているが、昭和19年の南海トラフ地震（昭和東南海地震）が発生してから70年以上が経過しているため、発生の切迫性が高まっていると指摘されている。

2 検討の視点

区分所有建物の老朽化を防ぎ、また、老朽化した区分所有建物の再生を行うためには、区分所有者の集会の決議により意思決定を行う必要がある。しかし、現行の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。）では、所在等が不明の区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）や、建物の管理に無関心であるなどのため、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者（以下「不参加区分所有者」という。）は、反対者と同様に扱われるため、決議に必要な賛成を得ることができず、円滑な管理が阻害されるおそれがある。

また、区分所有建物の再生については、建替えのためには区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成が必要であり（区分所有法第62条第1項）、建物・敷地一括売却や建物取壊しのためには区分所有者全員の同意が必要であるなど、決議要件が厳格であるため、決議に必要な賛成を得るのが更に困難であるとの指摘がある。

さらに、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物については、建替えや建物・敷地一括売却等のいずれも区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成で行うことができるが、やはり決議要件が厳格である。その上、建物・敷地一括売却等の決議は、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号。以下「被災区分所有法」という。）に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決定しなければならないという期間制限があるが、建替えをするのか建物・敷地一括売却等をするのかについて検討して必要な賛成を得るための時間が足りず、円滑な復興を阻害しているとの指摘がされている。

今後、築40年以上のマンションは20年後（令和23年末）には約425万戸に達すると推計される（国土交通省調査）など、高経年の区分所有建物が急増すると同時に、区分所有者の高齢化も進展することが見込まれるところであり、区分所有建物・被災区分所有建物の管理・再生の円滑化に向けた対策を講ずることは、喫緊の課題である。

そのため、①区分所有建物の管理の円滑化、②区分所有建物の再生の円滑化、③被災した区分所有建物の再生の円滑化を図る観点から、区分所有法制の見直しに向けた検討を行う必要があると考えられる。

第2 考えられる主要な検討項目

1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

(1) 集会の決議を円滑化するための仕組み

前記第1の2のとおり、所在等不明区分所有者や不参加区分所有者は、集会の決議において反対者と同様に取り扱われるため、区分所有建物の円滑な管理が阻害されるおそれがある。

そこで、所在等不明区分所有者を公的機関の関与の下で決議の母数から除外する仕組みや、出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（不参加区分所有者を決議の母数から除外する仕組み）に関する規律を整備することが考えられる。

(2) 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

区分所有者の所在等が不明となり、専有部分の管理等をしない場合には、区分所有者に代わって専有部分の管理をする者を選任するなどの措置が必要となる。現行法では、不在者の財産の管理制度（民法第25条以下）などを用いて対応することが考えられるが、既存の財産管理制度は管理コストが高く、利用が困難であるとの指摘がある。

また、区分所有者が専有部分や共用部分の適切な管理をせず、管理不全状態となって他の区分所有者や近隣の住民等に被害を及ぼす場合に、財産管理人を選任することができれば、継続的で柔軟な管理を行うことが可能になるが、現行区分所有法にはそのような財産管理制度は用意されていない（区分所有法第6条第4項参照）。

そこで、令和3年法律第24号による改正後の民法（明治29年法律第89号）における所有者不明建物管理制度や管理不全建物管理制度を参考に、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度に関する規律を整備することが考えられる。

(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（その形状又は効用の著しい変更を伴うものをいう。以下同じ。）の決議を行うには、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成が必要とされているが（区分所有法第17条第1項）、要件が厳格であるため、必要な工事等が迅速に行えないという指摘がされている。

そこで、共用部分の変更の決議要件を緩和することが考えられるが、緩和により権利を制約されることになる少数反対者の利益に留意する必要がある。また、決議要件の緩和に当たって一定の客観的要件を付すこととする場合には、要件該当性を巡る紛争が生じにくい明確な要件とする必要があると考えられる。

(4) 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

管理者は、共用部分等について生じた損害賠償金等の請求及び受領に関し、区分所有者を代理し（区分所有法第26条第2項後段）、規約又は集会の決議により、区分所有者のために原告又は被告となることができる（同条第4項）。しかし、共用部分等について損害賠償請求権等が生じた後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、区分所有者でなくなった者を代理することはできず、当事者となって訴訟追行をすることが基本的にできなくなるとの解釈もあり、損害賠償請求権等の管理に支障を来しているとの指摘がある。

そこで、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合でも、管理者が損害賠償請求権等を代理して行使し、当事者となって訴訟を追行することができる規律を整備することが考えられる。

(5) 区分所有者の責務

今後、高経年区分所有建物が増加していくことが見込まれる中で、その管理を適切に行うためには、各区分所有者が、建物の管理に常に関心を持ち、区分所有者の団体の意思決定に積極的に参加することが重要であると考えられる。

5 そこで、区分所有建物の管理について区分所有者が負うべき責務に関する規律を整備することが考えられるが、責務に違反した場合の民事法上の効果をどのように設定するかなどについて検討する必要がある。

(6) 区分所有建物の管理に関する事務の合理化

10 情報通信技術の発展に伴い、区分所有建物の管理に関する事務をデジタル化して合理化すべきとの指摘がある。

 そこで、例えばウェブ会議システムを活用した集会の開催に関する規律を整備することが考えられるが、そのような集会の開催が可能であることには現行法でも共通の理解が得られており、規律整備の意義や影響に留意して検討する必要がある。

15 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

 建替え決議を行うには、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要とされているが（区分所有法第62条第1項）、要件が厳格であるため、必要な建替えを迅速に行うことができないとの指摘がある。

20 そこで、建替え決議の要件を緩和することが考えられるが、緩和により権利を制約されることになる少数反対者の利益に留意する必要がある。また、決議要件の緩和に当たって一定の客観的要件を付すこととする場合には、要件該当性を巡る紛争が生じにくい明確な要件とする必要があると考えられる。

(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

25 現行法では、建替え決議がされた場合であっても、専有部分に設定された賃借権や配偶者居住権等には影響がない。そのため、賃借人等が合意解除に応ずるか、賃貸借契約の更新拒絶・解約申入れの正当事由が認められない限り、賃貸借関係を終了させることができず、専有部分から賃借人等を排除することができないため、建替え工事の円滑な実施を阻害しているとの指摘がある。

30 そこで、建替え決議がされた場合に、一定の手続の下で賃借権等を消滅させる仕組みに関する規律を整備することが考えられるが、賃借人等の居住等の利益に留意する必要がある。

(3) 区分所有関係の解消・区分所有建物の再生のための新たな仕組み

35 現行法では、建物・敷地一括売却や老朽化した建物の取壊しを行うためには、区分所有者全員の同意が必要である。また、建物を取り壊さずに全ての専有部分と共用部分について工事を行い、建物の実質的な建替えを実現すること（「一棟リノベーション工事」と呼ばれる。）も技術的には可能であるが、これを行う場合にも区分所有者全員の同意を得る必要がある。

40 これらの手法は、区分所有関係を解消して新たな土地利用を可能にしたり、区分所有建物の再生を可能にしたりするものであるが、区分所有者全員の同意を得るこ

とは事実上困難であるとの指摘がある。

そこで、多数決により、建物・敷地一括売却や建物の取壊し、一棟リノベーション工事等を可能とする仕組みに関する規律を整備することが考えられるが、この緩和により権利を制約されることになる少数反対者の利益に留意する必要がある。また、区分所有関係の再生のための既存の仕組みである建替え決議の要件の在り方(前記(1))との関係についても留意する必要があると考えられる。

(4) 団地内建物の建替えを円滑化するための仕組み

現行区分所有法では、団地内建物の一括建替え決議(団地内建物全体の区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成及び各棟の区分所有者及び議決権の3分の2以上の賛成が必要。区分所有法第70条)及び団地内の特定建物を建て替える場合の建替え承認決議(特定建物における建替え決議の成立に加えて、団地全体の4分の3以上の賛成が必要。区分所有法第69条)が設けられている。しかし、いずれの決議についても、要件が厳格であるため、必要な建替えの迅速な実施を阻害しているとの指摘がある。

そこで、団地内建物の一括建替え決議や建替え承認決議の要件を緩和することが考えられる。もっとも、一棟単位とする建替え決議の要件緩和(前記(1))と同様に、緩和により権利を制約されることになる少数反対者の利益に留意する必要がある。また、決議要件の緩和に当たって一定の客観的要件を付すこととする場合には、要件該当性を巡る紛争が生じにくい明確な要件とする必要があると考えられる。

(5) 団地関係の解消・団地内建物の再生のための新たな仕組み

現行法では、団地内建物・敷地の一括売却や団地の敷地の分割を行うためには、基本的に、団地内建物全体の区分所有者全員の同意が必要である。これらの手法は、団地関係を解消して新たな土地利用を可能にしたり、団地内の各建物の実情に応じた再生を可能にしたりするものであるが、団地内建物全体の区分所有者全員の同意を得ることは事実上困難であるとの指摘がある。

そこで、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)に定められている場合以外でも、多数決により、団地内建物・敷地の一括売却や団地の敷地の分割等を可能とする仕組みに関する規律を整備することが考えられるが、一棟単位とする区分所有関係の解消・区分所有建物の再生のための仕組み(前記(3))と同様に、この緩和により権利を制約されることになる少数反対者の利益に留意する必要がある。また、団地内建物の再生のための既存の仕組みである一括建替え決議や建替え承認決議の要件の在り方(前記(4))との関係についても留意する必要があると考えられる。

3 被災した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

現行被災区分所有法では、政令で指定された災害により全部滅失をした区分所有建物については、再建決議(第4条)及び敷地売却決議(第5条)が設けられ、大規模一部滅失をした区分所有建物については、建物敷地売却決議(第9条)、建物取壊し敷地売却(第10条)及び取壊し決議(第11条)が設けられている。これ

らの制度は、一般の区分所有建物では区分所有者全員の同意が必要な行為について、多数決で行うことを可能とするものである。

しかし、これらの決議を行うには、区分所有者及び議決権等の5分の4以上の賛成が必要であり、要件が厳格であるため、必要な再建等の迅速な実施が阻害されているとの指摘がある。

そこで、これらの決議要件を緩和することが考えられる。

また、現行法では、被災により大規模一部滅失をした区分所有建物の建替えについても、区分所有法の建替え決議（第62条第1項）によることとされているが、被災地の迅速な復興という政策的観点から、大規模一部滅失をした区分所有建物の建替えの決議要件を緩和する特例を設ける規律を、被災区分所有法において整備することが考えられる。

もっとも、いずれについても、緩和により権利を制約されることになる少数反対者の利益に留意する必要がある。また、一般の区分所有建物における区分所有関係の解消・建物の再生のための仕組み（前記(3)）や建替え決議（前記(1)）の要件の在り方との関係についても留意する必要があると考えられる。

(2) 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

現行被災区分所有法では、政令で指定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物については、建物敷地売却決議等を行うことができるとされているが、その政令の施行の日から起算して1年を経過する日までに決議を行う必要がある（第7条）。しかし、被災した区分所有者にとって、1年間の期間制限は短すぎ、決議の準備をすることが困難であるとの指摘がある。

そこで、特例措置を受けられる期間を限ることにより被災地の迅速な復興を促進するという決議可能期間の趣旨を踏まえつつ、大規模一部滅失をした区分所有建物に係る決議可能期間を延長することが考えられる。