

# 区分所有法制に関する研究報告書

令和4年9月

区分所有法制研究会

## 目次

第1	はじめに	3
1	区分所有建物をめぐる状況	3
2	検討の視点	5
第2	区分所有建物の管理の円滑化を図る方策	7
1	集会の決議を円滑化するための仕組み	7
(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	8
(2)	出席者の多数決による決議を可能とする仕組み	12
(3)	専有部分の共有者による議決権行使の在り方（建替え決議等における共有者間の議決権行使者の指定）	16
(4)	建替え決議等における事前の議決権行使の撤回の制限の仕組み	18
2	区分所有建物の管理に特化した財産管理制度	19
(1)	所有者不明の専有部分の管理制度	19
(2)	管理不全の専有部分の管理制度	30
(3)	管理不全の共用部分の管理制度	35
(4)	管理組合等による区分所有権の取得	39
3	共用部分の変更決議の多数決要件の緩和	43
4	共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化	50
5	区分所有者の責務	55
6	区分所有建物の管理に関する事務の合理化	57
(1)	集会におけるウェブ会議システムの活用	57
(2)	議事録への署名	59
(3)	事務の報告義務の履行方法	60
(4)	事務の報告義務違反に対する罰則	61
(5)	規約の閲覧方法のデジタル化	62
(6)	規約の保管場所の掲示	64
7	団地内の建物の管理を円滑化するための仕組み	65
第3	区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	66
1	建替えを円滑化するための仕組み	66
(1)	建替え決議の多数決要件の緩和	66
(2)	建替え決議の無効の確認の訴えの期間制限の是非	76
2	建替え決議等がされた場合の賃借権等の消滅	77
(1)	建替え決議がされた場合の賃借権の取扱い	77
(2)	建替え決議がされた場合の配偶者居住権の取扱い	85

(3) 建替え決議がされた場合の担保権の取扱い .....	86
3 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み .....	87
(1) 多数決による区分所有関係の解消・再生の仕組み .....	87
(2) 専有部分を含めた区分所有建物の刷新を可能とする仕組み.....	96
4 団地内建物の建替え等を円滑化するための仕組み .....	100
(1) 団地内の建物の一括建替え決議の多数決要件の在り方.....	100
(2) 団地内の建物の建替え承認決議の多数決要件の在り方.....	109
(3) 団地の敷地を分割する仕組み .....	114
(4) 団地内建物の全部についての一括建物敷地売却制度 .....	120
第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策 .....	123
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.....	123
2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長 .....	127
3 被災区分所有建物の管理を円滑化するための仕組み（所在等不明区分所 有者等の取扱い） .....	127
区分所有法制研究会の開催経過 .....	130
参加者名簿 .....	133

## 第1 はじめに

### 1 区分所有建物をめぐる状況

#### (1) 区分所有建物に関する法律

区分所有建物は、一棟の建物を多くの者が効率的に利用することができるものであり、現代社会における社会経済活動の拠点として、極めて重要な役割を果たしている。

区分所有建物が広く普及するに従って、区分所有権相互の関係を調整する民事上のルールを整備が求められるようになり、昭和37年に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。）が制定され、以後、数次にわたって、区分所有法の改正が行われてきた。

また、平成7年に発生した阪神・淡路大震災を受けて、大規模な災害により滅失した区分所有建物の再生に関する民事上の特別のルールを整備するため、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。）が制定された。被災区分所有法は、平成23年の東日本大震災を踏まえて、平成25年に改正された。

加えて、区分所有建物が国民の重要な居住形態として定着し、マンションの管理の適正化と再生の円滑化を図る行政上のルールを整備が求められるようになったことから、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）や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。以下「マンション建替え円滑化法」という。）が制定され、こちらも数次にわたって改正が行われてきている。

#### (2) 問題点

近年においては、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。

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非居住化が進行している。

また、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。

そのため、区分所有建物をめぐって、次のような問題が生じているとの指摘がある。

- ① 区分所有建物の管理は管理組合が集会（総会）の決議で意思決定を行うが、現行の区分所有法制の下では、所在等が不明の区分所有者や、集会に参加せず賛否も明らかにしない区分所有者は、反対者と同様に扱われる。そのため、区分所有建物の管理に意欲がある区分所有者が一定数存在していても、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。
- ② 区分所有建物の専有部分は各区分所有者が所有しているため、区分所有者が専有部分の管理をしないと、管理組合でも基本的に管理をすることができない。また、区分所有建物の共用部分は区分所有者全体で共有し、管理組合が管理をすることとされているが、管理組合が機能不全に陥ると、近隣住民等の第三者は区分所有建物の管理の適正化に関与することは困難である。そのため、区分所有建物の管理不全化を防止することができないおそれがある。
- ③ 現行区分所有法制では、建替えや共用部分の変更は決議要件が厳格であるため、必要な賛成を得るのが容易でなく、必要な工事等を迅速に行うことができないおそれがある。
- ④ 区分所有者間で建替え決議が成立しても、専有部分に設定された賃借権等は消滅しないため、賃貸借契約等が終了しない限り、建替えをすることが事実上不可能である。
- ⑤ 老朽化し、修繕による対応が困難になった区分所有建物については、建替えを行うほか、建物・敷地を一括売却したり、建物を取り壊したりすることが考えられるが、それには全員同意が必要であり、規模が大きく区分所有者が多い区分所有建物においては、事実上困難である。また、建築技術の進展により、既存躯体を維持しつつ建物全体を更新し、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が可能となっているが、現行区分所有法制では全員同意が必要であり、やはり規模が大きく区分所有者が多い区分所有建物においては、事実上困難である。
- ⑥ 被災により大規模一部滅失をした区分所有建物については、被災地の復興を円滑化するため、建替え以外にも、建物・敷地の一括売却や建物の取壊し等を集会の決議により実現する仕組みが導入されているが、いずれも決議要件が厳格であるため、必要な賛成を得るのが容易でなく、必要な工事を迅速に行うことができないおそれがある。
- ⑦ 前記⑥の決議は、被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に成立させる必要があるが、期間が短すぎ、準備が困難である。

### (3) 本報告書の趣旨

今後、老朽化した区分所有建物が更に急増していくことが見込まれるとともに、区分所有者の相続等を契機とする区分所有建物の所有者不明化・非居住化が更に進行し、上記のような問題はますます深刻化するものと考えられる。

そして、こうした問題への対策は、マンション政策等の観点から総合的に推進する必要があるが、まずは、区分所有建物の基本的なルールを定める区分所有法制の見直しを念頭に、論点整理を進めていく必要がある。

本研究会は、こうした観点から、令和3年3月以降、合計19回にわたって検討を行ってきた。この報告書は、考えられる区分所有法制の見直しの方向性とその課題を幅広く提示しようとするものである。

なお、区分所有者の高齢化が、区分所有建物の管理等について問題となることがあり、それに関連して判断能力が不十分な者に対する保護や支援の制度の在り方が問題となり得るが、それらはより幅広い観点から別途検討される必要があるものと考えられる。

## 2 検討の視点

### (1) 区分所有建物の円滑・適正な管理

#### ア 集会の決議一般を円滑化するための仕組み

前記1(2)①への対策として、集会の決議一般を円滑化するための仕組みについて検討する必要がある。

具体的には、公的機関の関与の下で所在等不明の区分所有者を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について検討することが考えられる。

#### イ 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

前記1(2)②への対策として、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度について検討する必要がある。

具体的には、所有者不明の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度や、管理不全の専有部分・共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度について検討することが考えられる。

#### ウ 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

前記1(2)③(共用部分の変更決議の要件の厳格性)への対策として、共用部分の変更決議の要件緩和について検討する必要がある。

具体的には、多数決割合を単純に引き下げる案のほか、外壁崩落のおそれなど一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を引き下げる案、多数決割合を規約で緩和することを認める案等について検討することが考えられる。

#### エ その他の管理の円滑化に資する仕組み

その他、区分所有建物の管理を円滑化するため、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化や、区分所有者の責務に関する規律について検討する必要がある。

(2) 建替えの実施を始めとする区分所有建物の円滑・適正な再生

ア 建替えを円滑化するための仕組み

(ア) 建替え決議の多数決要件の緩和

前記1(2)③(建替え決議の要件の厳格性)への対策として、建替え決議の要件緩和について検討する必要がある。

具体的には、多数決割合を単純に引き下げる案のほか、耐震性不足など一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を引き下げる案、多数決割合を全員合意で緩和することを認める案等について検討することが考えられる。

(イ) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

前記1(2)④への対策として、建替え決議がされた場合の賃借権等の取扱いについて検討する必要がある。

具体的には、建替え決議がされた場合に、一定の手続を経て賃借権等を消滅させる仕組みについて検討することが考えられる。

イ 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

前記1(2)⑤への対策として、区分所有関係の解消や区分所有建物の再生のための新たな仕組みについて検討する必要がある。

具体的には、多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を可能とする仕組みや、多数決による一棟リノベーション工事を可能とする仕組みについて検討することが考えられる。

ウ 団地関係にある区分所有建物の再生の円滑化

以上の仕組みは、団地関係にある区分所有建物の再生においても重要であり、併せて検討する必要がある。

(3) 被災区分所有建物の円滑・適正な再生

ア 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

前記1(2)⑥への対策として、被災区分所有建物の建替え決議や建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和について検討する必要がある。

併せて、被災区分所有建物の変更決議や復旧決議の多数決要件の緩和についても検討する必要がある。

イ 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

前記1(2)⑦への対策として、被災により大規模一部滅失をした区分所有建物の再生に関する決議可能期間の延長について検討する必要がある。

ウ 団地関係にある被災区分所有建物の再生の円滑化

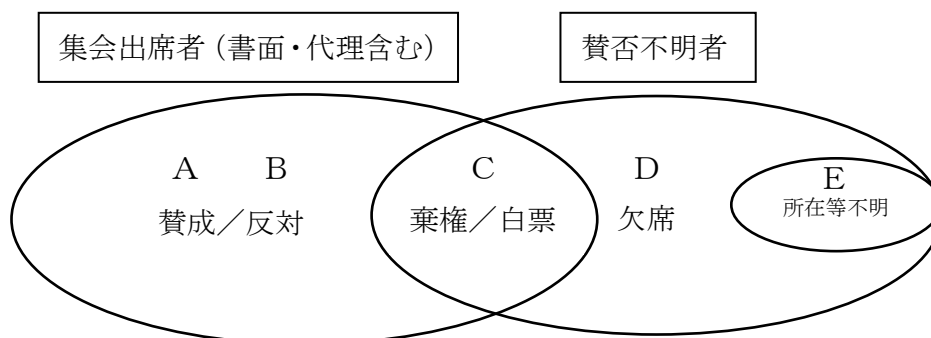
以上の仕組みは、団地関係にある被災区分所有建物の再生においても重要であり、併せて検討する必要がある。

## 第2 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

(前注) 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と出席者の多数決による決議を可能とする仕組みとの関係

集会の決議における区分所有者の対応については、以下のように分類することができる。



現行法では、決議を成立させるためには、 $A / (A + B + C + D + E)$  が法定の多数決割合を満たす必要があるところ、集会に出席せず議決権を行使しない者(D)と所在等不明区分所有者(E)は決議において反対した者(B)と同様に扱われることになる。

これに対し、後記本文(1)の所在等不明の区分所有者を母数から除外する仕組みは、Eを母数から除外し、 $A / (A + B + C + D)$  が法定の多数決割合を満たせば足りるとするものである。

また、後記本文(2)の出席者の多数決による決議を可能とする仕組みは、D及びEを母数から除外し、 $A / (A + B + C)$  が法定の多数決割合を満たせば足りるとするものである。

なお、内心では賛成したかったのに他の区分所有者から反対するよう圧力をかけられて白票を投じたという事例もあり、このような棄権者は母数から除外することが相当であるとして、Cを除外する仕組みについて検討すべきとする指摘もあるが、集会に出席した上であえて棄権したり白票を投じたりする者は、その内心はどうあれ、少なくとも賛成はしないという意思を表明していると評価することが可能であることに留意する必要がある。



## (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

ア 公的機関の関与の下で、所在等不明の区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みを創設する方向で、引き続き検討すべきである。

(補足説明)

### 1 問題の所在

#### (1) 現状

近年、築後相当年数を経過して劣化し、何らかの対処をすることが必要な老朽化マンションが増加している。国土交通省の調査によれば、築40年超の分譲マンションは令和3年末の116万戸から10年後には約2.2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となる見込みとされている。

一方で、今後、区分所有者の多様化や相続により区分所有者の所在等が不明になることが増え、合意形成がより難しくなっていくことが予想され、区分所有建物における意思決定不全の問題は、ますます深刻化していくおそれがある。

平成30年度マンション総合調査結果によれば、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2.2%、0%超～20%のマンションは全体の1.7%であったとされている。

また、完成年次が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り、昭和54年以前に完成したマンション（調査当時に築40年超であったもの）では、所在不明・連絡先不通の住戸が総戸数の20%超のマンションは全体の5.3%、0%超～20%のマンションは全体の8.4%であったとされている。

#### (2) 新たな仕組みを創設する意義

現状を踏まえると、何らかの対処を必要とする老朽化区分所有建物が増加していくのに、そのような建物では所在等不明の区分所有者の割合が増えて意思決定が困難になっていくおそれがあるため、所在等不明の区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みを検討する必要があると考えられる。なお、除外するとすれば、いわゆる頭数要件と議決権要件の両方の母数から除外しなければその目的を達することができないと考えられる。

また、調査を尽くしても所在等が不明であるような区分所有者は、区分所

有建物を実際には利用しておらず、類型的に区分所有建物について関心を失っていると評価することができるため、決議の母数から除外し、他の区分所有者の意思決定に委ねることとしても許容されると考えられる。

もともと、区分所有者の利益保護の観点からすれば、安易に所在等不明であると認定して区分所有者を決議の母数から除外することは適当ではない。また、鋭い対立のある議案について決議を行う際には、特定の区分所有者が所在等不明であるかどうかについて深刻な紛争が生じかねない。

そのため、所在等不明とされる区分所有者を決議の母数から除外するに当たっては、公的機関の関与の下で、必要な調査を尽くしてもなおその所在等が不明であることを確認する必要があるものと考えられる。

そこで、本文では、公的機関の関与の下で、所在等不明の区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みを創設する方向で、引き続き検討することを提案している。

## 2 検討

### (1) 手続の流れ

手続の流れとしては、管理者等において特定の区分所有者が所在等不明であるかどうかを調査し、公的機関の認定を受けた上で、集会を開催して決議に臨むことになると考えられる。

### (2) 公的機関

所在等不明を認定する公的機関としては、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。以下、改正後の民法を「改正民法」という。）の所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の仕組みを参考に裁判所とする考え方と、マンション行政を担う市町村等の行政機関とする考え方とがある。本研究会では裁判所の認定に委ねるべきであるとの意見が多かった。

### (3) 請求権者

請求権者については、管理者や理事とすることが考えられるが、各区分所有者にも請求権を与えることも考えられる。

### (4) 調査の程度等

どの程度まで調査をすれば区分所有者の所在等が不明であるといえるかについては、前記1(2)の制度創設の意義を踏まえると、可能な調査は尽くしたといえる程度まで調査を行う必要があると考えられる（改正民法第251条第2項、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法〔平成30年法律第49号〕第2条第1項参照）。その際に用いられるツールとしては、不動産登記簿や戸籍、住民票などのほか、区分所有者名簿が有用であると考えられる。このうち、区分所有者名簿については、マンション管理計

画認定制度において、「区分所有者名簿が適切に備えられていること」が認定基準の一つとされており（マンション管理適正化法施行規則第1条の2第1項第8号）、名簿の整備に向けた取組が進められている。

**イ 所在等不明の区分所有者を決議の母数から除外することができる仕組みの対象となる行為について、区分所有権の処分を伴うものを含む全ての決議とすることを含め、引き続き検討すべきである。**

（補足説明）

1 問題の所在

現行区分所有法には、普通決議、特別決議、建替え決議といったものが存在している。これに加え、本報告書では、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議、敷地売却決議、再建決議といった新たな決議制度を別途取り上げているが、これらについては、区分所有権の処分を伴うものということができるから、建替え決議と同様の多数決要件を課すことが基本的に想定される。

所在等不明の区分所有者を決議の母数から除外する仕組みを設ける場合には、その対象をどの範囲の決議とするかが問題となる。

なお、区分所有権の処分を伴う決議において、所在等不明の区分所有者を除外とした場合には、決議成立後の所在等不明の区分所有者に対する催告や売渡し請求の取扱いについても併せて検討する必要があると考えられる。

2 検討

所在等不明の区分所有者は、区分所有建物を利用しておらず、全ての決議について関心を失い、他の区分所有者の決定に委ねているとも考えられることからすれば、これを母数から排除することができる決議は、区分所有権の処分を伴う決議を含む全ての決議とすることが考えられる。

改正民法においても、手続は異なるものの、共有者全員の同意が必要な共有物の変更行為についても、所在等不明共有者以外の共有者による決定が可能とされるとともに（改正民法第251条第1項第2号）、所在等不明共有者の持分を喪失させることも可能とされていることが参考になる（同法第262条の2、第262条の3参照）。

他方で、所在等不明の区分所有者の利益保護の観点から、区分所有者に重大な不利益を与える決議については母数から除外できないようにすべきという考え方もあり得るが、本研究会ではこれに賛成する意見はなかった。

なお、所在等不明の区分所有者は集会に出席しない区分所有者でもあるため、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを創設した場合には、それ

らの仕組みの下でも所在等不明の区分所有者は決議から除外され得ることになるから、対象となる決議などについて制度間の棲み分けを検討する必要がある。

一つの考え方としては、対象となる決議については特に棲み分けはせず、所在等不明の区分所有者は全ての決議から排除されることとした上で、所在等不明の区分所有者に対しては招集通知をせずとも有効に集会を開催することができるとする規律を設けることがあり得る。

他の考え方としては、共用部分の管理に関する事項（共用部分の変更を含む。）については出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを用い、規約変更や建替え等については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を用いることとすることも考えられる。ただし、この考え方によれば、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みにおいて定足数の定めを設けることとした場合には（後記本文(2)ア（注2）参照）、所在等不明区分所有者が多数に及び、又はその議決権が大きいために定足数を満たさないと、共用部分の管理に関する事項についての決定ができなくなることに留意する必要がある。

**ウ 公的機関による所在等不明の認定の効力の存続期間に関する以下の各案について、引き続き検討すべきである。**

**【A案】所在等不明の区分所有者が出現するまでの間の全ての決議の母数からその区分所有者を除外する。**

**【B案】認定がされた時から【1年間】【3年間】【5年間】【10年間】の決議の母数から所在等不明の区分所有者を除外する。**

（補足説明）

1 問題の所在

所在等不明区分所有者を決議の母数から除外するに当たって公的機関の関与を求めた場合には、特定の区分所有者が所在等不明であることについて認定手続を経なければならなくなるが、集会の決議の度に認定手続をとることは煩瑣であり、負担が重いと考えられる。そのため、所在等不明の認定がされた場合に、その認定の効力が一定期間継続する仕組みを設けることについて検討する必要がある。

2 【A案】について

公的機関により所在等不明と認定されるのは、可能な限りの調査を尽くしても区分所有者の所在等が不明であるケースが想定されるため、所在等不明の状態がその後も相当程度長期間継続することが見込まれることが多いと考

えられる。【A案】は、これを踏まえ、一度所在等不明と認定された区分所有者は、実際に出現して認定が取り消されない限り、決議の母数から除外されるとするものである。

【A案】に対しては、例えば所在不明とされた区分所有者の所在がその後判明したが、事理弁識能力を失っていたケースでは、管理者等がその所在が判明した旨を公的機関に申し出ない限り、いつまでも認定が取り消されないことになるおそれがあるとの指摘があるが、そのような場合にその区分所有者を除外して行った決議は、手続に重大な瑕疵があるとして無効となるおそれがあるため、管理者等の適切な対応を期待することができるとも考えられる。

なお、認定の取消しに関する規律についても、引き続き検討する必要がある。

### 3 【B案】について

【B案】は、上記のような【A案】に対する指摘を踏まえ、認定の効力を一定の期間に限定することとするものである。その期間をどのように設定するかについては、様々な事情を考慮する必要があるが、一方では、年1回の定時集会のほか、必要に応じて特に招集されて開催される集会もあることからすると、基本的に1年で認定の効果がなくなるとする考え方もある。他方で、所在等不明と認定されるのは可能な限りの調査を経た上でのことであり、また、短期間で認定の効果がなくなるとすると煩瑣になってしまうことを重視すれば、認定の効力を10年程度持続させるとする考え方もある。

【B案】においても、一定の期間が満了するまでに不明者が出現したときは、決議の母数から除外されなくなると考えられ、認定の取消しについての規律を検討する必要がある。

【B案】に対しては、期限を限っても、【A案】と同様に、後に所在が判明したケースで認定の効果が悪用されることを防ぐことは困難であるとの指摘がある。

#### (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

ア 出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることについて、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。

(注1) 招集通知において示すべき事項をどのように充実させるかについても、併せて検討すべきである。

(注2) 定足数を設けることの要否についても、併せて検討すべきである。

(補足説明)

## 1 問題の所在

### (1) 現状

近年、特に高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、集会の運営や決議が困難になっているとの指摘や、マンションの規模が大きくなるほど集会への出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にあるとの指摘がある（社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ〔令和2年2月〕）。

また、国土交通省のアンケート調査によれば、築20年未満のマンションにおいては、普通決議の投票率が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おり（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総会出席者の割合が少なくなる傾向がある。

### (2) 意義

現行区分所有法では、普通決議に限って、出席した区分所有者の一定割合により決議を行うことが可能とされており、マンション標準管理規約においてもその旨の定めが設けられている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第47条第1項及び第2項）。これに対し、規約にその旨の定めがない区分所有建物では普通決議においても絶対多数決が必要であるし、特別決議や建替え決議については必ず絶対多数決を得る必要がある。

しかし、前記(1)の現状を踏まえると、今後、何らかの対処を必要とする老朽化区分所有建物が増加していくのに、意思決定が困難になっていくおそれがあるほか、大規模区分所有建物では委任状及び議決権行使書提出者を含めた集会出席者の割合が少なくなる傾向があるため、集会に出席した区分所有者の多数決による決議を可能とする仕組みを検討する必要があると考えられる。

また、適切な招集の手続を経てもなお集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者は、一般に、決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると典型的に評価することができるため、決議から除外することとしても許容されるとも考えられる。

これに対しては、決議の成立を求める者は区分所有者中の絶対多数決を得るように努めるべきであることや、様々な事情を抱える区分所有者が集

会への出席を事実上強制させられかねないことを理由に、慎重な考え方もある。

以上を踏まえ、本文では、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることについて、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者の利益に留意しつつ、引き続き検討することを提案している。

## 2 招集通知の内容について（本文（注1））

現行区分所有法では、原則として、集会の招集の通知は、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならないものとされているが、共用部分の変更決議、規約変更等決議、復旧決議及び建替え決議については、議案の要領をも通知しなければならないものとされている（区分所有法第35条第1項、第5項）。

しかし、出席者の多数決による決議を可能とする場合には、通知を受けた区分所有者が出席すべきかどうかを判断することができるよう、例えば全ての決議について議案の要領を通知しなければならないものとするなど、通知の内容を充実させることについて引き続き検討する必要があると考えられることを本文（注1）で注記している。

## 3 定足数について（本文（注2））

出席者の多数決による決議を可能とするとしても、団合法理における定足数の趣旨を踏まえ、賛成者による意思決定の正当性を確保するために、決議を成立させるには、区分所有者及び議決権の一定割合以上の賛成を要するべきであるという考え方がある。

もっとも、ほとんどの区分所有者が建物の管理に関心を失っているような場合には、意思決定ができなくなるとして、そのような限定を設けるべきでないとも考えられるところであり、引き続き検討を要することを本文（注2）で注記している。

## 4 公的機関の関与により賛否不明区分所有者を集会の決議から除外する仕組みについて

本研究会では、賛否不明の区分所有者を母数から除外するに当たり、賛否不明の認定について公的機関の関与を求める仕組みについても検討した。

しかし、区分所有法においては、集会の決議をするためには、必ず招集通知を行って、区分所有者に賛否いずれかの議決権を行使するよう促すこととされており、別途意思を確認する手続を要する仕組みを設けることは屋上屋を架するものであることや、招集手続とは別に意思確認手続を設けることは実際上困難であることから、こうした仕組みの創設は困難であると考えられる。

イ 次の各決議を始めとして、出席者の多数決による決議を可能とする  
仕組みの対象行為について、引き続き検討すべきである。

① 規約の設定、変更及び廃止の決議

② 共用部分の変更の決議

③ 普通決議

(注) 建替えや区分所有関係の解消に係る決議など、区分所有権の処分を  
伴う行為を対象とすることについては、慎重に検討すべきである。

(補足説明)

## 1 問題の所在

適切な招集手続を経てもなお集会に出席せず議決権の行使もしない区分所有者は、一般に、決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると典型的に評価することができるとしても、賛否を決めかねている者や、議案に対しておよそ賛成できないと考えている者もあり得る。

そのため、区分所有者に重大な不利益を与えるおそれがある決議事項についてまで、この仕組みの対象としてよいか問題となる。

## 2 各種の決議

### (1) 規約変更等決議

規約は、区分所有建物の管理の基本的なルールを定めるものであることを重視すれば、建物の円滑な管理を図るために、その管理に関心がある出席者の多数決による決議を可能とすることが考えられる。

これに対し、規約は、区分所有者の団体の基本的規範であり、区分所有者は規約に拘束されることになるため、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者を母数から除外する仕組みの対象とすることについては慎重であるべきとの指摘もある。

### (2) 共用部分の変更決議

共用部分の変更を行うことは、区分所有建物の管理において重要であり、建物の円滑な管理を図るために、その管理に関心がある出席者の多数決による決議を可能とすることが考えられる。

これに対し、共用部分の変更は、工事による不便や相当の費用負担を生じさせるため、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者を母数から除外する仕組みの対象とすることについては慎重であるべきとの指摘もある。

### (3) 普通決議

出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けるのであれば、その対象として、共用部分の管理に関する事項や管理者の選任及び解任等の



普通決議を含めることが不可欠と考えられる。

他方で、普通決議については、現行法でも標準管理規約で出席者の過半数による決議が可能とされており、普通決議のみを上記の仕組みの対象とするならば、効果が限定されるものと考えられる。

#### (4) 建替え決議等

建替え決議や、別途検討中の区分所有関係の解消に関する決議は、区分所有権の処分を伴うものである。これらの決議について出席者の多数決による決議を可能とした場合には、区分所有者が集会に出席せず、議決権を行使しなかったことの結果として、決議が成立しやすくなり、その区分所有者の区分所有権そのものが奪われるおそれが高まるため、慎重な検討を要するものと考えられる。

これに対しては、そのような重大な決議であるにもかかわらず、適切な通知を受けてもなお集会に出席せず議決権の行使もしない者は、決議から除外されてもやむを得ないとの指摘が考えられるが、本研究会では、これに賛成する意見はなかった。

#### (3) 専有部分の共有者による議決権行使の在り方（建替え決議等における共有者間の議決権行使者の指定）

専有部分が数人の共有に属する場合において、区分所有権の処分を伴う決議について共有者が議決権を行使すべき者一人を定めるときに要する共有者の同意の範囲に関しても、それ以外の決議と同様に、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するものとするについて、引き続き検討すべきである。

(補足説明)

##### 1 問題の所在

現行法では、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならないとされている（区分所有法第40条）。集会の決議においては、区分所有者及び議決権の一定割合で団体としての意思決定がされるが、区分所有者の数を算定する際には専有部分の共有者全員で1人と取り扱われることを前提に、共有者全員を代表する者として議決権を行使すべき者を定めるものとしたものである。

共有者間における議決権行使者の指定においてどの範囲の共有者の同意が必要かについては、共有物の管理に関する事項（改正民法第252条第1項）として、基本的に持分の価格の過半数により決するものと解されているが、区分所有権の処分を伴う建替え決議において議決権行使者を定める場合には、

全員同意が必要と解釈する余地があり（会社法第106条に関する最判平成27年2月19日民集69巻1号25頁参照）、その解釈は必ずしも明らかでないとの指摘がある。

そこで、建替え決議や別途検討中の建物敷地売却決議等の区分所有権の処分を伴う決議における議決権行使者の指定に関する規律を設けることについて検討する必要がある。

なお、共用部分の変更決議等の特別決議は、専有部分についての区分所有権そのものの内容を変更するわけではないから、前記の判例を踏まえても、特別決議に関する議決権行使者の指定は、持分の価格の過半数で決せられるものと解される。

（参考）最判平成27年2月19日民集69巻1号25頁

「共有に属する株式についての議決権の行使は、当該議決権の行使をもって直ちに株式を処分し、又は株式の内容を変更することになるなど特段の事情のない限り、株式の管理に関する行為として、民法252条本文（注：改正民法第252条第1項前段）により、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決せられるものと解するのが相当である。」

## 2 検討

(1) 現行法では、建替え決議についても議決権行使者の指定は持分の価格の過半数で決せられるとの基本的理解を前提としつつ、事案によっては全員同意を要すると解釈される余地があるため、規律を明確化する趣旨で、本文のとおり、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議についても、持分の価格の過半数の決定をもって議決権の行使者を指定することができる旨の規律を設けることが考えられる。

もっとも、持分の価格の過半数の決定で議決権行使者を指定することができるとの現行法の基本的理解に立つのであれば、特に規律を設ける必要がないとの指摘や、小規模な区分所有建物などで、議決権行使者の1票によって建替え決議等が成立するかどうか明らかであるような極限的な事例を念頭に置くと、全員同意を要すると解釈することができる余地を残した方がよく、規律を設けるべきではないとの指摘があり得るところであり、引き続き検討を要する。

(2) 本研究会では、議案となっている決議の多数決要件と同じ割合の共有者の同意を要するとする考え方（例えば、建替え決議においては、共有持分の価格の5分の4以上を有する共有者の同意を必要とする考え方）についても検討した。

しかし、この考え方は、①例えば建替え決議における議決権行使者の指定は、区分所有権の処分に直結するものとして本来全員同意が必要であるこ

とを前提としていると考えられるが、なぜ全員同意を不要とし、建替え決議の多数決割合と同じ共有持分割合で決定してよいか不明であること、②前記のとおり現行法では基本的に持分の過半数の決定で議決権行使者を指定することができるのに、このような規律を設けると現行法よりも建替え決議の成立を困難にすることになってしまうことから、相当でないと考えられる。

また、議決権行使者を指定せずに各共有者が割合的に議決権行使をすることができるとする考え方についても検討したが、①現行区分所有法は、決議の成否を区分所有者及び議決権を単位として決定することとしており、共有者が割合的に議決権を行使することを可能とすると、現行法制を大きく変更することになり、混乱を招くおそれがあること、②特定の専有部分において共有者間で争いが生ずるなどして意思決定ができないことを区分所有者全体の意思決定の場に持ち込むことになってしまうこと、③実務的な観点からも、議決権行使に関する規律はシンプルにすべきであるとの指摘があったことから、相当でないと考えられる。

#### **(4) 建替え決議等における事前の議決権行使の撤回の制限の仕組み**

**建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議に関し、区分所有者が事前に議決権を行使した場合には、撤回を制限する旨の規律を設けることについては、現行法の下では、事前に書面による議決権の行使をした上で集会に出席し、改めて別の議決権行使をして書面による議決権行使を撤回することが可能であることを踏まえ、慎重に検討すべきである。**

(補足説明)

##### 1 現行法の規律

区分所有者は、集会においては、当日に出席せずとも、事前に書面又は電磁的方法により議決権を行使することが可能である（区分所有法第39条第2項、第3項）。

区分所有者が事前に書面等により議決権を行使したが、その後、集会に参加して、事前に行使したものと異なる内容の議決権を行使したときには、事前に書面等によって行使された議決権は撤回されたものとして扱われる。

以上については、建替え決議においても同様であり、建替えにつき事前の議決権行使をすることも、その上で集会に出席して改めて別の議決権行使をすることも可能である。

##### 2 検討

本研究会では、建替え決議が成立するかは集会当日の一発勝負になってし

まい、予測可能性が低いとの指摘を踏まえ、区分所有者が事前に書面等により議決権を行使した場合には、集会における撤回を制限することについて検討を行った。

しかし、現行法における建替え決議を念頭に置いてみても、集会を招集する者は、建替えを必要とする理由や建替えをしない場合に建物の効用の維持等に要する費用の額・内訳等を通知し、また、事前の説明会を開催しなければならない。決議においては、再建建物の設計の概要や建替え費用の概算額、費用分担に関する事項、再建建物における区分所有権の帰属に関する事項を定めなければならないのであり、集会において、これらの事項について熟議がされることが当然に予定されている。

また、専有部分の賃借人等の専有部分を占有する者は、集会の決議において議決権を持たないが、建替え決議を目的とする集会に出席して意見を述べることができる（区分所有法第44条第1項）とされており、集会においては利害関係を有する者が一堂に会して議論し、情報を共有して、区分所有者の団体としての意思決定をすることが予定されている。

そうすると、事前に書面等により賛成の議決権を行使した者であっても、集会における議論の状況を踏まえて反対に転ずることは許されるべきと考えられ、議決権の撤回を制限することについては、慎重に検討を行う必要がある。

## 2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

### (1) 所有者不明の専有部分の管理制度

ア 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。）がいる場合に、所在等不明区分所有者の有する専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度（以下「所有者不明専有部分管理制度」という。）を創設する方向で、引き続き検討すべきである。

イ 所有者不明専有部分管理制度の具体的内容（請求権者、発令の要件・手続、専有部分の共有者が不明である場合の取扱い、公示方法、管理人の権限・義務、管理費用の負担等）については、改正民法における所有者不明建物管理制度を参考として、引き続き検討すべきである。

（補足説明）

#### 1 所有者不明専有部分管理制度の創設について（本文ア）

##### (1) 問題の所在

区分所有者を特定することができず、又は区分所有者が所在不明となっている専有部分については、区分所有者自身による適切な管理を期待することが実際上困難である。そのような専有部分は、管理不全状態となって共

用部分や他の専有部分に悪影響を及ぼすおそれがあるほか、それ自体が流通に上ることなく死蔵されることになってしまうため、社会経済上の不利益を生ずることが少なくない。

現行法においては、所有者不明状態となっている専有部分を管理するために、不在者財産管理制度（民法第25条第1項）、相続財産管理（清算）制度（改正民法第952条第1項）、清算会社・法人の清算人制度（会社法〔平成17年法律第86号〕第478条第2項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律〔平成18年法律第48号〕第209条第2項等）が利用されている。これらの財産管理制度により選任された管理人は、専有部分の保存・利用・改良行為等を行うほか、裁判所の許可を受けて区分所有権の処分を行うことも可能であるが、問題となっている専有部分だけでなく、所在等不明区分所有者の財産全般を管理する必要があるため、非効率になりがちであるとの指摘がある。

そこで、所在等不明区分所有者の有する専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設について検討する必要がある。

## (2) 区分所有法制との整合性

改正民法において所有者不明建物管理制度（改正民法第264条の8）が創設されたが、その際には、区分所有建物に関しては建物の管理に関する特別のルールがあるため、区分所有法制における区分所有者不明状態への対応の観点から別途検討が必要であるとして、改正民法の規定は区分所有建物については適用しないこととされた（令和3年法律第24号による改正後の区分所有法第6条第4項）。

もっとも、現行区分所有法は、基本的に建物全体の管理に関するルールを設けるにとどまり、専有部分の管理については、建物全体の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反することにならない限り、他の区分所有者を含む他者が関与することは原則としてできないこととされている（区分所有法第6条、第57条以下）。

そのため、区分所有法制においても、専有部分の所有者不明状態については必ずしも対応可能な規律となっておらず、本文ウ以下のように区分所有法に特有の問題について検討しなければならないものの、所在等不明区分所有者が有する専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設について検討する必要がある。

## (3) 発令単位

所有者不明専有部分管理命令の発令単位については、専有部分ごととすることが考えられる。

これに対し、全ての専有部分の区分所有者の所在等が不明である場合に

は、区分所有建物全体について管理命令を発するとする考え方もあるが、所有者不明専有部分管理制度は個々の専有部分の管理・利用の円滑化を図るものであること、一棟の区分所有建物に所有者不明専有部分が複数ある場合には、専有部分ごとに発令した上で複数の専有部分を一人の管理人に管理させることもでき、その方が、各区分所有者との関係で柔軟かつ機動的な管理が可能となると考えられる。

なお、専有部分を発令単位とするすれば、専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、所有者不明建物管理命令と同様に、共有持分を基本的な単位とし、所在等が不明である共有者が複数いる場合には、その共有持分の総体を単位とすることが考えられる。

## 2 制度の具体的内容について（本文イ）

### (1) 請求権者

所有者不明専有部分管理命令の請求権者は、改正民法の所有者不明建物管理制度と同様に「利害関係人」とすることが考えられるが、前記1(1)の趣旨を踏まえると、他の区分所有者、専有部分の共有者の一部が不明である場合の他の共有者、管理組合、管理者・理事のほか、当該専有部分を有効に利用しようとする購入希望者も、その購入計画に具体性があり、専有部分の利用に利害があると認められるケースでは、利害関係が認められ得ると考えられる。また、区分所有建物が空き家となっているケースなどには、地方公共団体にも利害関係が認められると解される（空家等対策の推進に関する特別措置法〔平成26年法律第127号〕第4条参照）。

マンションに関しては、マンションの管理の適正化の推進を図る観点から、国や地方公共団体については、利害関係がなくても、所有者不明専有部分管理命令の請求をすることができる旨の特例を設けることも考えられるが（所有者不明土地管理命令の請求権の特例に関する令和4年法律第38号による改正後の所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第42条第2項参照）、マンション管理法制の観点から別途検討する必要がある。

### (2) 発令の要件・手続、公示方法

管理人が裁判所の許可を得て専有部分の処分も可能である仕組みを念頭に置くとすると、管理命令が発せられるのは、区分所有者の探索が尽くされたにもかかわらず、区分所有者が不特定・所在不明であることが必要になると考えられる。

そのため、区分所有者の不特定・所在不明は、民法の所有者不明建物管理制度と同様に、必要な調査を尽くしても所有者又はその所在を知ることができないときを指すものと考えられる。

どのようなケースであればこれらに当たるかについては、最終的には個別事案に応じた裁判所の判断となるが、自然人が登記名義人である場合には、不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその者の所在が明らかでないケースや、その者は死亡しているがその相続人の存否が不明であるケース、法人が登記名義人である場合には、法人登記簿上の主たる事務所及び代表者の法人登記簿や住民票上の住所等を調査してもその法人の事務所及び代表者の所在等が明らかでないケースは、区分所有者が不特定・所在不明といい得るものと考えられる。

発令手続については、所有者不明建物管理制度を参考に、区分所有者について必要な調査を尽くしてもその所在等が不明である場合には、裁判所において事前の公告（1か月）をした上で、管理命令を発することが考えられる。

また、所有者不明専有部分管理人に管理処分権が専属するとすれば、これを公示するために、対象財産である専有部分等について、管理命令の登記をすることが考えられる。

### (3) 管理人の権限・義務

所有者不明専有部分管理人の権限については、所有者不明建物管理制度を参考に、専有部分の管理処分権を専属させ、所在等不明区分所有者に代わって、専有部分の保存行為及びそ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を行うことができ、裁判所の許可を得て、それらの行為の範囲を超える行為（改良の範囲を超える変更工事や処分行為）をすることができるものと考えられる（区分所有者の集会への参加権限については、後記本文ウ参照）。

所有者不明専有部分管理人の義務については、所在等不明区分所有者に対する善管注意義務を負うほか、専有部分を共有する複数の区分所有者が所在等不明である場合にその共有持分の総体を管理するために選任される管理人は、誠実公平義務を負うものと考えられる。

なお、どのような者を管理人に選任するかは、事案に応じて裁判所が判断するものと考えられるが、処分行為が必要となる場合には弁護士、司法書士等を選任することが考えられるほか、専有部分を適切に管理するため、区分所有建物の管理についての知見を有する管理業者や、区分所有建物の管理者等を選任することも考えられる。

### (4) 管理に要する費用・報酬の負担

管理人による管理に要する費用や管理人の報酬については、実際には申立人が納める予納金から支払われることも多いと考えられるが、最終的には、所在等不明区分所有者の負担とすることが考えられる。

ウ 所有者不明専有部分管理制度の管理人（以下「所有者不明専有部分管理人」という。）の区分所有者の集会における役割に関する次の各案について、引き続き検討すべきである。

【A案】全ての決議について議決権行使をすることができるものとする。

【B案】区分所有権の処分を伴わない決議についてのみ議決権行使をすることができるものとする。

【C案】集会における議決権行使をすることができないものとする。

(注) 前記1(1)の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と併せて検討する必要がある。

(補足説明)

#### 1 問題の所在

専有部分の所有者である区分所有者は、区分所有建物の共用部分を基本的に共有し（区分所有法第11条）、区分所有者の団体（第3条）の一員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために、集会に参加し、決議において議決権を行使することができる（第39条）。

そのため、所在等不明区分所有者に代わって専有部分の所有権（区分所有権）を管理する所有者不明専有部分管理人にも、集会の決議において議決権を行使する権限を与えることが考えられる。

他方で、所有者不明専有部分管理人は、専有部分の管理をその基本的な役割としているため、決議において議決権を行使させることの適否や課題については、引き続き検討する必要がある。

なお、議決権行使の可否は、管理人の権限に関する一般的な規律の解釈の問題（保存・利用・改良行為に当たるか、それらを超える行為であるとして、裁判所の許可がされるべきものであるか）とも考えられるところであり、管理人に議決権行使に関する権限を認めるとしても、これに関する法律上の規律を設けることの要否について更に検討する必要がある。

#### 2 【A案】について

(1) 所有者不明専有部分管理人は、所在等不明区分所有者に代わって区分所有権を管理するものであるが、専有部分のみならず、共用部分を含む区分所有建物全体の現状を把握することができる立場にあるため、区分所有者の集会においても、適切に議決権を行使することが期待できる。

また、後記本文5のとおり、区分所有者が相互に建物の適切な管理に協力する責務を負うものとするのであれば、所有者不明専有部分管理人もその



責務を負うこととなり、議決権を行使すべきことになるとも考えられる。

そこで、【A案】では、所有者不明専有部分管理人は、全ての集会の決議において、議決権を行使することができることを提案している。

(2) 【A案】については、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議事項について管理人が議決権を行使することに関する以下の検討課題がある。

ア まず、管理人が建替え決議等に賛成票を投ずることについて、裁判所の許可を要するかが問題となる。

管理人による賛成の議決権行使が建替え決議等の成立に直結するわけではないことを重視すると、管理行為の一種として裁判所の許可を要しないこととすることが考えられる。他方で、建替え決議等が成立すると、区分所有権が処分されてしまい、所在等不明区分所有者に大きな影響を与えることになることを重視すると、処分行為の一種として裁判所の許可を要するとすることも考えられる。

なお、現行の不在者財産管理人等が建替え決議において賛成の議決権を行使することが処分行為として裁判所の許可を要するかどうかについては、事案に応じて判断されるものと考えられるが、管理人が、裁判所の許可を得ないで独断で賛成票を投ずることは考えにくいように思われる。

また、賛成票を投じるには裁判所の許可が必要であるとした場合には、裁判所が議案の内容自体の相当性を審査しなければならないとも考えられ、議案につき賛否が分かれているケース等では、裁判所が許否を決定することは困難であるとも考えられる。

イ 次に、管理人は、所在等不明区分所有者に対して善管注意義務を負うことになると考えられるが、区分所有権の処分を伴う決議事項について、賛成票を投ずることができるのはどのようなケースかが問題となる。

例えば、管理人が賛成した結果建替え決議が可決された場合には、管理人は建替えに向けた事務を行うことになるが、所在等不明区分所有者にとって、再建建物で新たな区分所有権を取得して管理費等を負担し続けることはその利益に適うかという問題があるほか、管理人が建替えに向けた事務を行うために追加の費用を要する場合もあり、予納金を追納することになる申立人や最終的に費用を負担する所在等不明区分所有者の利益保護の観点からも問題があると考えられる。

追加費用の問題があることは、別途検討中の取壊し決議や建物取壊し敷地売却決議でも同様である。

他方で、別途検討中の建物敷地売却決議につき、管理人が賛成した結果これが可決されると区分所有建物全体が売却されることになるが、この

場合の管理人の負担は、取壊しを含む他の決議に比べると小さくなく、所在等不明区分所有者の利益は売得金の供託によって図られるとも考えられる。もっとも、管理人が建物敷地売却決議に積極的に賛成すべきケースが実際にあるかという疑問もある。

### 3 【B案】について

【B案】は、【A案】を基礎としつつ、区分所有権の処分を伴う決議については、所在等不明区分所有者に与える影響が大きいことに鑑み、議決権行使をすることができないものとするを提案している。

【B案】によれば、区分所有権の処分を伴う決議においては、別途検討中の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によって意思決定の円滑化を図ることになると考えられる。

### 4 【C案】について

【C案】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ものとするものであり、別途検討中の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によって意思決定の円滑化を図ることになると考えられる。

### 5 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との関係（本文（注））

【A案】又は【B案】をとる場合には、所在等区分所有者を決議から除外する決定と所有者不明専有部分管理命令の両方が発令されたケースにつき、その後開催される集会における所在等不明区分所有者の取扱いが問題となる。

これについては、例えば、①【A案】をとった上で、管理人は所在等不明区分所有者に代わって議決権行使をすることが可能であるため、集会の決議との関係では所在等不明ではなくなっているとして、決議から除外する決定を取り消すこととする考え方があ

る。また、②【A案】と【B案】のいずれをとるとしても、管理人が議決権を行使しないこともあり得るため、管理人が議決権を行使した場合には、決議から除外する決定があつたとしても、所在等不明区分所有者が議決権を有効に行使したものと扱い、決議の分母にも分子にも加え（いずれからも除外しない）、管理人が議決権を行使しなかった場合には、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することとする考え方もある。もっとも、この考え方に対しては、除外決定の後に所在が判明した区分所有者が議決権行使をすることを可能とする規律を設けない限り、当然に除外決定の効力が失われるものではないという指摘がある。

### 6 建替え決議等における所在等不明区分所有者の取扱い

所有者不明専有部分管理人に建替え決議における議決権行使を認めた場合

には、議決権を行使し、又は行使しなかった場合の処理が問題となるが、差し当たり次のように考えられる。

(1) 管理人が決議に賛成した場合

現行法の建替え制度を前提とすると、管理人が所在等不明所有者に代わって建替えに賛成の議決権を行使した結果、建替え決議が成立した場合には、所在等不明区分所有者は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされ（区分所有法第64条）、建替えに参加することになる。

もっとも、所在等不明区分所有者は、実際には使用することがない再建建物の専有部分を維持するために、管理費等を負担し続けなければならないことになることからすれば、所在等不明区分所有者に再建建物の区分所有権を取得させる必要性は低いと考えられる。

そのため、管理人としては、賛成票を投じた結果建替え決議が成立した場合には、他の区分所有者や建替えに関与する事業者に対し、裁判所の許可を得て区分所有権を売却することになると考えられる。

この点に関し、管理人が区分所有権を売却することができないケースもあり得るため、管理人が建替え手続から離脱することができるよう、買取り請求制度のような特別の規律を設けることも考えられる。

しかし、建替えに賛成するが区分所有関係からは離脱したいという区分所有者一般について考えた場合には、買取り請求による離脱を認めると、買取り費用がかさんで建替え費用を確保できなくなり、建替えが実現できなくなるおそれがあることから、買取り請求による離脱を認めるのは相当でないと考えられる。それにもかかわらず、所有者不明専有部分管理人であれば買取り請求による離脱を認めることをどのように正当化するかが問題となる。

なお、建替え決議が成立する場合には、通常は事業者が関与することになり、建替えに賛成した者が区分所有権を売却する場合にはその事業者が受け皿となるため、特に規律を設けなくても混乱は生じないとの指摘がある。

(2) 管理人が決議に反対した場合

管理人が所在等不明区分所有者に代わって建替え決議に反対の議決権を行使したが、建替え決議が成立した場合には、管理人に対し、建替えへの参加の催告がされることになる（区分所有法第63条第1項）。催告を受けても建替えに参加しない場合には、管理人は、売渡し請求を受けて、所在等不明区分所有者に代わって、区分所有権を時価で売却することになる。

この場合、売渡し請求がされた時点で売買契約が成立し、区分所有権は請求者に移転することになるが、提示された代金が不当に廉価である場合に

は、管理人は差額を請求することができるのと解され、また、成立した売買契約に基づく所有権の移転の登記が必要になるため、いずれにしても、売渡し請求に係る一連の手続について、請求者の主張に基づいてこれに応ずることには、裁判所の許可が必要になるものと解される。

そして、管理人は、売渡し請求の対価として得た売却代金から諸費用（管理命令の請求時の予納金の返済や管理人報酬の支払を含む。）を控除した残額を、所在等不明区分所有者のために供託することになると考えられる。

(3) 管理人が議決権を行使しなかった場合

管理人が議決権を行使しなかったが建替え決議が成立した場合も、所在等不明区分所有者は決議に賛成しなかったことになるから、基本的に前記(2)と同様の処理になる。

所有者不明専有部分管理命令と所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する決定とが両方行われている場合において、管理人が議決権を行使しなかったときも、同様である。

(4) 売渡し請求時に管理人が選任されていない場合

所有者不明専有部分管理人が選任されていなかったり、一旦選任されても売渡し請求がされる前に管理命令が取り消されたりした場合には、売渡し請求の請求者は、所在等不明区分所有者に対し、公示による意思表示（民法第98条）によって売渡し請求を行うことができ、これにより請求の効果が発生したときは、売買代金を弁済供託することができるのと解される（民法第494条第1項第2号）。

なお、現行法の下で、区分所有者の所在が不明である場合には売渡し請求ができないとして制度の見直しが必要であるとの指摘がされることがあるが、上記の取扱いが現行法でも同じであり、必要な調査を尽くしても所有者の所在が不明な状況であれば、公示による意思表示と弁済供託によって売渡し請求を行うことが可能である。

**エ 所有者不明専有部分管理人の管理の対象となる財産の範囲（管理命令の効力の範囲）について、専有部分及び専有部分にある所在等不明区分所有者の有する動産が含まれるものとするほか、次のものについて、引き続き検討すべきである。**

- ① 共用部分
- ② 附属施設
- ③ 敷地利用権

(補足説明)

## 1 問題の所在

所有者不明専有部分管理制度は、主として専有部分（区分所有権）の管理を可能とするものであり、管理人は、専有部分及び専有部分にある所在等不明区分所有者の有する動産の管理をすることを基本的な職務とするものと考えられる（改正民法第264条の8第2項参照）。

もともと、区分所有建物は、専有部分と共用部分とが物理的に一体となっているほか、附属施設があることもある。また、専有部分と敷地利用権は、基本的に分離処分が禁止されており（区分所有法第22条第1項）、管理人が一体的に管理する必要があるとも考えられる。

そこで、管理人の管理の対象となる財産の範囲（管理命令の効力の範囲）について検討する必要がある。

## 2 ①共用部分

共用部分は、基本的に区分所有者全員の共有に属するとされ（区分所有法第11条第1項）、各共有者は、共用部分はその用方に従って使用することができる（第13条）、共用部分の管理に関する事項のうち保存行為を単独ですることができる（第18条第1項）とされている。また、共有者の持分は専有部分の処分に従うこととされ、基本的に分離処分が禁止されている（第15条）。

所在等不明専有部分管理人は、所在等不明区分所有者に代わってその権利を行使するものであるから、共用部分の使用・保存行為を単独で行い、専有部分とともに共用部分の処分を行うことができると解することが可能と考えられる。

なお、前記本文ウの集会における議決権行使の問題は、共用部分の管理に関する事項についてのものであるから、①の問題ともいえる。

管理人による共用部分の管理について問題となり得るのは、共用部分の負担及び利益収取（第19条）である。所在等不明区分所有者は、その持分に応じて共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取するものと解されるが、共用部分の負担としての管理費等を支払わない（支払えない）という事態が想定される。これについては、借地上の建物について所有者不明建物管理人が選任された場合に、管理人が地代を支払うことができるかという問題と同様に、管理人自身が管理費の支払義務を負うものではないが、強制執行を防ぐ等のために所有者に代わって弁済をすることが一律に否定されるわけではないと解することが考えられる。

## 3 ②附属施設

共用部分以外の附属施設とは、附属の建物のうち規約共用部分とされないもの及びそのような附属の建物の附属物をいうと解されている。マンション

標準管理規約（単棟型）においては、塀、フェンス、駐車場、通路、自転車置場、ごみ集積所、排水溝、排水口、外灯設備、植栽、掲示板、専用庭、プレイロット等が附属施設として掲げられている（別表第1）。

附属施設も、共用部分と同様に、専有部分と一体的に使用されるものとして管理人の使用・保存等の対象とすることが考えられる。

#### 4 ③敷地利用権

- (1) 区分所有法においては、専有部分と、その専有部分を所有するための建物の敷地（建物が所在する土地及び規約敷地。区分所有法第2条第5項）に関する敷地利用権（同条第6項）とを分離して処分することは基本的にできないものとされている（第22条第1項）。

前記本文ア補足説明1(1)の趣旨からすれば、所有者不明専有部管理人は、裁判所の許可を受けて専有部分を売却することができるものとしておく必要があるため、敷地利用権も管理人の管理対象とすることが考えられる（改正民法第264条の8第2項参照）。

- (2) もっとも、所有者不明建物管理制度においては、建物の敷地利用権が所有権以外の権利である場合にのみ管理命令の効力が及び、敷地利用権が所有権である場合には、管理命令の効力は及ばない（別途、所有者不明土地管理命令の申立てをする必要がある）とされている。

これに対し、区分所有建物の敷地利用権は、所有権を含む概念であるため、敷地利用権に管理命令の効力を及ぼすこととする場合には、同一の土地所有権について、所有者不明土地管理命令と所有者不明専有部管理命令の両方が発せられた場合に、いずれを優先させるかが問題となり得る（専有部分の所有者が敷地の所有権を有している区分所有建物において、その敷地について所有者不明土地管理命令を発する必要性があるケースは限られると考えられるが、いわゆる棟割長屋など小規模な区分所有建物では、敷地のみを管理するために所有者不明土地管理命令が発令されるケースがあり得る。）。

これについては、法令上はいずれを優先させるかの規律を設けることはせず、専有部分や敷地利用権を売却する必要性が生じたときに、分離処分が可能とされているかなどを踏まえて所有者不明土地管理命令の取消しの要否を判断すれば足りるとすることが考えられる。このようにしても、所有者不明土地管理命令と同様に、所有者不明専有部管理命令においても公告や嘱託登記をすることとすれば、管理人の存在を容易に把握することができるため（令和3年法律第24号による改正後の非訟事件手続法〔平成23年法律第51号。以下、改正後の非訟事件手続法を「改正非訟法」という。〕第90条第16項において準用する同条第2項及び第6項参照）、大きな不

都合はないとも考えられる。

なお、所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合に、敷地や不動産である附属施設について管理命令の登記をすることについては、公示の在り方の観点から引き続き検討する必要がある。

## 5 その他

本研究会では、所有者不明専有部分管理人が専有部分内で所有者の有する預貯金通帳を発見した場合など、動産としての通帳の管理をするだけでなく、預貯金債権の管理を行う必要があるケースも考えられるとして、動産のみを管理対象とすることには実務上の課題があるとする指摘もあったが、所有者不明専有部分管理人の権限について、民法における所有者不明建物管理人と異なる規律を設けることができるかについては慎重に検討する必要があるとの指摘もあった。

### (2) 管理不全の専有部分の管理制度

ア 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、管理人にその専有部分の管理をさせる新たな財産管理制度（以下「管理不全専有部分管理制度」という。）を創設する方向で、引き続き検討すべきである。

イ 管理不全専有部分管理制度の具体的内容（請求権者、発令の要件・手続、公示方法、管理人の権限・義務、管理費用の負担等）については、改正民法における管理不全建物管理制度を参考に、引き続き検討すべきである。

ウ 管理不全専有部分管理制度の管理人（以下「管理不全専有部分管理人」という。）の区分所有者の集会における役割について、引き続き検討すべきである。

エ 管理不全専有部分管理人の管理の対象となる財産の範囲（管理命令の効力の範囲）について、専有部分及び専有部分にある区分所有者の有する動産が含まれるものとするほか、次のものについて、引き続き検討すべきである。

- ① 共用部分
- ② 附属施設
- ③ 敷地利用権

（注1）他の区分所有者による管理不全の専有部分の保存請求の規律を設けるという考え方もある。

（注2）専有部分が数人の共有に属する場合にあっても、発令の単位は

## 専有部分全体とすることが考えられる。

(補足説明)

### 1 問題の所在 (本文ア)

(1) 区分所有者の所在等が判明していても、その所有する専有部分にゴミが集積されたり、腐食した配管が放置されたりするなど、専有部分の管理が不相当であることによって、共用部分、他の区分所有者の専有部分や区分所有建物の近隣住民の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある事態が生ずることがある。

(2) このような場合、現行法においては、被害を受ける他の区分所有者や近隣住民は、管理不全の専有部分を所有する区分所有者に対して、所有権に基づく妨害排除・予防請求権を行使したり、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使したりすることが可能である。

また、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為に当たるとして、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置をとることを請求することができるが、訴訟を提起するには集会の決議による必要がある(区分所有法第6条第1項、第57条)。さらに、共同利益背反行為による共同生活上の障害が著しく、停止請求等によっては共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による特別決議に基づき、訴えをもって、専有部分の使用の禁止請求をすることができる(第58条)。加えて、他の方法によっては共同生活の維持を図ることが困難であるときは、特別決議に基づき、訴えをもって、区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる(第59条)。

そのほか、他の区分所有者は、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、管理不全の専有部分の使用を請求することができる(第6条第2項)。

(3) もっとも、現行法では、他の区分所有者も近隣住民も、管理不全の専有部分について、管理人による柔軟で継続的な管理をすることはできない。共同利益背反行為の停止・結果除去・予防請求についても、管理人による管理をすることができないのは同様である。また、上記の専有部分の使用請求権についても、可能とされているのは「専有部分の使用」にとどまり、専有部分の保存・改良や専有部分内の動産の管理・処分については明文の規定がない。

そこで、管理不全の専有部分につき、管理人による管理を可能とする新た



な財産管理制度を創設することについて検討する必要がある。

- (4) 管理不全状態にある区分所有建物における管理命令の発令単位をどのように考えるかについては、区分所有建物の外壁が剥落するおそれがあるなどのケースで区分所有建物全体（専有部分及び共用部分）について管理人に管理させるとすると、個々の専有部分は適切に管理され、特に他者に被害を与える状態になっていない場合にまで、その専有部分を管理人に管理させることになるため、区分所有権に過度の制約を加えることになるおそれがあるから、管理不全の専有部分については管理不全専有部分管理制度（本文(2)）を、外壁剥落など管理不全状態となっている共用部分については管理不全共用部分管理制度（後記本文(3)）を用いることとすることを念頭に置いている。

なお、管理不全状態にある区分所有建物の管理制度については、共同利益背反行為との関係で、管理不全状態の解消を求める主体が区分所有者や管理者である場合には共同利益背反行為の解消のための管理制度とし、近隣住民など第三者である場合には別の類型の管理制度とすべきであるとの指摘があったところであり、引き続き検討が必要である。

- (5) そのほか、本研究会では、例えば区分所有者が海外に在住している場合の管理費や修繕積立金の徴収を円滑化するなど、区分所有建物が管理不全状態にならないようにすることが重要であるとの指摘があり、民事・行政上の方策を含めて引き続き検討する必要がある。

## 2 制度の具体的内容（本文イ）

### (1) 請求権者

管理不全専有部分管理制度における請求権者も「利害関係人」とすることが考えられるが、前記1(3)の趣旨からすれば、基本的に、管理不全の専有部分によって権利・利益の侵害を受け、又は受けるおそれがある者がこれに当たると解される。共同利益背反行為との関係で管理不全専有部分管理制度をどのように建て付けるかにもよるが（前記1(4)参照）、管理不全状態によって権利・利益の侵害を受けるおそれ等がある他の区分所有者や、区分所有建物の近隣住民、管理組合、管理者、理事などが想定され得る。

なお、前記1(2)のとおり、共同利益背反行為に関して措置を請求する訴訟を提起する場合には、区分所有者全員に判決の効力が及ぶことに鑑み、普通決議や特別決議を経ることが要求されているが、他の区分所有者が個別に管理不全専有部分管理命令の請求をする際には、集会の決議を経る必要はないと考えられる（管理組合や管理者、理事が申立てをする場合には、集会の決議が必要と解される。）。

マンションに関しては、マンションの管理の適正化の推進を図る観点か

ら、国や地方公共団体については、利害関係がなくても管理不全専有部分管理命令の請求をすることができる旨の特例を設けることも考えられるが（管理不全土地管理命令の請求権の特例に関する令和4年法律第38号による改正後の所有者不明土地特措法第42条第3項以下参照）、マンション管理法制の観点から別途検討する必要がある。

#### (2) 発令の要件・手続、公示方法

管理不全専有部分管理命令の発令の要件・手続については、基本的に管理不全建物管理命令と同様とし、必要性の要件や区分所有者に対する陳述聴取の手続を設けることが考えられる（改正民法第264条の14、改正非訟法第91条参照）。公示方法についても、管理不全建物管理制度と同様に、嘱託登記はしないものとすることが考えられる。

#### (3) 管理人の権限・義務

管理不全専有部分管理人の権限・義務についても、基本的に管理不全建物管理命令と同様とすることが考えられる。

権限については、基本的に専有部分の保存・利用・改良行為を行うことができ、これらを超える変更工事や処分行為も裁判所の許可を得てすることができるが、専有部分の処分行為については、区分所有者の同意がなければ裁判所は許可をすることができないとすることが考えられる。区分所有者の所在が判明していることが基本となるから、権利の専属はさせないこととすることが想定される。

義務については、所有者に対しては善管注意義務を負い、共有者に対しては誠実公平義務を負うものとすることが考えられる。

#### (4) 管理に要する費用・報酬の負担

管理人による管理に要する費用や管理人の報酬については、実際には申立人が納める予納金から支払われることも多いと考えられるが、最終的には、管理不全の専有部分を有する区分所有者の負担とすることが考えられる。

### 3 集会における管理人の役割（本文ウ）

管理不全専有部分管理人も、所有者不明専有部分管理人と同様に、専有部分だけでなく共用部分の管理に関与することがあり得るため、集会の決議において、区分所有者に代わって議決権を行使することができることも考えられる。

しかし、管理不全専有部分管理制度においては、区分所有者の所在が判明しており、区分所有者自身が集会の決議で議決権を行使することが基本的に可能である。そして、現行法制が、共同利益背反行為をしている区分所有者についても、そのことを理由に議決権の行使を禁止できることとはせず、決議に参

加する機会を保障していることからすれば、管理不全専有部分管理人に議決権行使を認めることは難しいと思われる。

#### 4 管理命令の効力の及ぶ範囲（本文エ）

管理不全専有部分管理命令の効力の及ぶ範囲について検討を要する事項は、所有者不明専有部分管理命令に関する前記本文(1)エと同様である。

後記本文(3)の管理不全共用部分管理制度を設ける場合には、共用部分の管理について、専有部分の管理人と共用部分の管理人の管理が重複し得ることになるが、基本的に共用部分の管理を行うのは共用部分の管理人であり、あえて専有部分の管理人の権限を制限する規律を設ける必要はないとも考えられる。

なお、管理不全建物管理制度と同様に、専有部分が数人の共有に属する場合にあっても、発令の単位は専有部分全体とすることが考えられる（本文（注2））。

#### 5 専有部分の使用請求について

##### (1) 保存行為の請求（本文（注1））

前記1(2)のとおり、現行区分所有法第6条第2項においては、管理不全の専有部分について他の区分所有者が請求することができるのは「専有部分の使用」とされている。

しかし、例えば、専有部分である配管から漏水している場合において、他の区分所有者がその専有部分や共用部分を保存するためにその配管の補修をしようとするケースで、この請求権を行使しても（訴訟にあつては承諾に代わる判決を請求することになると解されている。民事執行法〔昭和54年法律第4号〕第177条）、許されるのは専有部分の使用に限られ、保存行為を行うことができるかは必ずしも明らかではないとも考えられる。

そこで、他の区分所有者による保存請求の規律を設ける考え方もある（本文（注1））。

##### (2) 令和3年民法改正と区分所有法第6条第2項

区分所有法第6条第2項は、「使用を請求することができる」としており、令和3年法律第24号による改正前の民法第209条第1項本文と同様の規定ぶりとなっている。同項本文は、令和3年改正により、「使用することができる」という表現に改められたことから、区分所有法第6条第2項についても同様に改正しなくてよいか問題となり得るが、この点についての改正は不要であると考えられる。

すなわち、民法第209条第1項は、土地の相隣関係に関し、所有者が自己の土地で工事等を実施する際に必然的に隣地を使用する必要がある場面についての規定であるが、裁判所の判決を得ない限り隣地を使用すること

ができないとすると、隣地所有者が所在不明である場合等で土地の利用が妨げられることになるため、令和3年改正により、隣地を使用することができる権利が明確化され、必ずしも判決を得なくても隣地を使用することが可能とされた。

他方で、同項ただし書では、住家への立入りについては居住者の承諾が必須であるという規律が維持され、裁判によっても住家への立入りを居住者に受忍させることはできないと解されている。

これに対し、区分所有法第6条第2項は、区分所有者が他の区分所有者の有する専有部分を使用する必要がある場面についての規定であるが、専有部分は住家に当たると考えられるため、民法との関係でいえば、同法第209条第1項本文ではなく、同項ただし書に対応するものであると考えられる。

つまり、他の区分所有者の有する専有部分に立ち入ってこれを使用するためには、同項ただし書の趣旨からすると、本来は他の区分所有者の承諾を要するはずであるが、一棟の建物を区分して所有する区分所有関係においては、区分所有者が相互に他人の専有部分に立ち入ることが必要な場面が必然的に生ずることから、裁判所の承諾に代わる判決を得て、他の区分所有者の有する専有部分に立ち入ることができることとしたものと解される。

そのため、民法第209条第1項本文と、区分所有法第6条第2項とは、異なる場面についての規律であり、民法が改正されたからといって、区分所有法を改正すべき関係にないと考えられる。

なお、本研究会では、区分所有法第6条第2項の「使用を請求することができる」の文言については、規律の明確化の観点から引き続き検討すべきとの指摘もあった。

### **(3) 管理不全の共用部分の管理制度**

**ア 共有者（区分所有者全員）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、管理人に共用部分の管理をさせる新たな財産管理制度（以下「管理不全共用部分管理制度」という。）を創設することについて、引き続き検討すべきである。**

**(注1) 近隣住民の権利・利益の侵害の原因は共用部分の管理にあるものと推定する規律を設けることについては、専有部分と併せて使用される共用部分（バルコニーなど）があることを踏まえつつ、引き続き検討すべきである。**

**イ 管理不全共用部分管理制度の具体的内容（請求権者、発令の要件・手**

続、公示方法、管理人の権限・義務、管理費用の負担等)については、改正民法における管理不全建物管理制度を参考に、引き続き検討すべきである。

(注2) 管理費用は、区分所有者全員が連帯して償還する義務を負うこととすることについても併せて検討すべきである。

ウ 管理不全共用部分管理制度の管理人(以下「管理不全共用部分管理人」という。)の管理の対象となる財産の範囲(管理命令の効力の範囲)について、共用部分が含まれるものとするほか、次のものについて、引き続き検討すべきである。

- ① 共用部分にある区分所有者が有する動産
- ② 一部共用部分

(補足説明)

#### 1 問題の所在(本文ア)

(1) 区分所有建物の外壁が剥落したりするおそれがあるケースや、廊下やテラスに危険物や大量の悪臭を放つゴミ様の物が放置されているケースなど、共用部分(配線・配管設備等の建物の附属物や、物置・集会所等の規約共用部分を含む。)の管理が不相当であることによって、区分所有建物の近隣住民の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある事態が生ずることがある。

このような場合、現行法においては、被害を受ける近隣住民は、共用部分の共有者である区分所有者に対して、所有権に基づく妨害排除・予防請求権を行使したり、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使したりすることが可能である。

もっとも、現行法では、近隣住民は、管理不全の共用部分について、管理人による柔軟で継続的な管理をすることはできない。

そこで、管理不全の共用部分につき、管理人による管理を可能とする新たな財産管理制度を創設することについて検討する必要がある。

(2) なお、共用部分の管理が不相当である場合には、区分所有者にも権利・利益の侵害が生じ得るが、現行区分所有法は、区分所有者側に以下のような権限を与えている。

すなわち、各区分所有者は、自ら共用部分の保存行為を行うことができる(区分所有法第18条第1項)。

また、管理者や理事が選任されていれば、これらの者も共用部分の保存行為を行うことができる(第26条第1項、第52条第2項)。

管理者・理事が選任されているが、不正な行為その他その職務を行うに適

しない事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができ、解任の裁判が確定した場合には、集会の決議によって、後任の管理者・理事を選任することができる（第25条、第49条第8項）。

以上からすれば、共用部分が管理不全状態であることによって区分所有者に権利侵害が生ずるおそれがある場合には、区分所有者側で共用部分を補修すること（保存行為）が可能であると解されるため、管理不全共用部分管理制度に関しては、基本的に被害を受ける近隣住民が利用することを想定している。

また、管理者・理事が適切に機能していれば共用部分が管理不全状態になることはないのであるから、この制度が利用されるのは、管理者・理事が選任されていないか、選任されていても機能していない場面であると想定される。

## 2 制度の具体的内容（本文イ）

### (1) 請求権者

管理不全共用部分管理命令の請求権者も「利害関係人」とすることが考えられるが、前記1(2)のとおり、基本的に、共用部分の管理が不相当であることにより被害を受ける近隣住民がこれに該当するものと考えられる。

マンションに関しては、マンションの管理の適正化の推進を図る観点から、国や地方公共団体については、利害関係がなくても管理不全共用部分管理命令の請求をすることができる旨の特例を設けることも考えられるが（管理不全土地管理命令の請求権の特例に関する令和4年法律第38号による改正後の所有者不明土地特措法第42条第3項以下参照）、マンション管理法制の観点から別途検討する必要がある。

### (2) 発令の要件・手続、公示方法

管理不全共用部分管理命令の発令の要件・手続や公示方法については、基本的に管理不全建物管理命令と同様とすることが考えられる（改正民法第264条の14、改正非訟法第91条参照）。

なお、他人に対する権利侵害のおそれを生じさせている原因が、専有部分にあるのか共用部分にあるのかが不明である場合もあり得ることから、土地工作物責任に関する推定規定（区分所有法第9条）を参考に、共用部分に原因があると推定する規律を設ける考え方がある。

もっとも、バルコニーなどの、専有部分と併せて使用される共用部分が管理不全状態になった場合には、管理不全専有部分管理制度を利用した方が、陳述聴取の負担等においてより簡便であるが、上記のような推定規定を設けると、管理不全共用部分管理制度しか使えなくなるおそれがあることを踏まえる必要がある（本文（注1））。

管理不全共用部分管理命令の発令のためには、管理人による共用部分の管理の必要性が求められるが、管理者・理事が選任されていないか、選任されていても機能していないケースでは必要性が認められると考えられる。なお、陳述聴取の手の在り方については、対象となる区分所有者が多数に上り得ることを踏まえて、引き続き検討する必要がある。

### (3) 管理人の権限・義務

管理不全共用部分管理人の権限・義務についても、基本的に管理不全建物管理命令と同様とすることが考えられる。

権限については、基本的に共用部分の保存行為を行うことができることとするが、保存行為と利用・改良行為との区別は必ずしも容易でないことから、保存・利用・改良行為を行うことができることとすることが考えられる。

また、保存行為と変更行為との区別が容易でないケースもあり得ることから、変更行為も裁判所の許可を得てすることができることとすることが考えられる。なお、共用部分のみの処分行為がされることは実際上想定し難いが、区分所有者全員の同意を得て、区分所有建物全体の取壊しをするようなケースがあり得ないではない。

共用部分を共有する区分所有者の所在は判明していることが基本となるから、権利の専属はさせないこととすることが想定される。

管理人の権限と管理者・理事の権限との関係については、前記のとおり、基本的に管理者・理事が選任されておらず、又は選任されていても機能していないケースを念頭に置くとすると、区分所有者との関係と同様に、管理人に権限を専属させないこととすることが考えられる。

管理人の義務については、区分所有者全員に対する善管注意義務及び誠実公平義務を負うものとする考えられるが、本研究会では、区分所有者相互間で管理の方針について対立が生ずるケースなどにおいては実務上の課題もあるとの指摘があった。

### (4) 管理に要する費用・報酬の負担

管理不全共用部分管理制度においても、管理人による管理に要する費用や管理人の報酬については、実際には申立人が納める予納金から支払われることも多いと考えられるものの、最終的には、管理不全共用部分の所有者、すなわち区分所有者全員の負担とすることが考えられる。

もともと、現行区分所有法の規律の下では、各区分所有者は、その持分に応じて共用部分の負担に應ずることになるから（区分所有法第19条）、予納金を支払った申立人が費用の償還を請求する際には、各区分所有者に対してその持分に応じた額の支払を求めることになるが、区分所有者は多数に上ることが多いために極めて煩瑣であり、合理的な規律の在り方を検討

する必要がある。

そして、管理不全共用部分管理制度は、外壁が剥落しそうな状態で放置されているケース等で利用されることが想定されるが、外壁が実際に剥落して他人に損害を与えた場合には、その他人は、区分所有者全員に対し、連帯して損害を賠償することを求めることができると考えられる（民法第717条、第719条）。

これとの対比で考えると、実際に損害が発生しないように管理人を選任した結果、管理費用が生じた場合も、その費用は、区分所有者全員が連帯して償還する義務を負うこととすることが正当化されるとも考えられることから、併せて検討すべきである（本文（注2））。

### 3 管理命令の効力の及ぶ範囲（本文ウ）

#### (1) ①共用部分にある区分所有者が有する動産

共用部分に危険物やゴミ様の物等が放置されているようなケースでは、管理人がこれらを処分することができるようにするため、共用部分にある区分所有者が有する動産にも管理命令の効力を及ぼす必要があると考えられる。

なお、共用部分に廃棄物が集積しているケースでは、その廃棄物は所有権が放棄された無主の動産であると考えられることが多く、管理命令の効力を及ぼすまでもなく、管理人が処分することは可能と考えられる。

#### (2) ②一部共用部分

区分所有法においては、共用部分全体のうち、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかなもの（例えば、一部の専有部分のみに通じる廊下、階段室、エレベータ室など）を、一部共用部分として、区分所有者全員ではなく、これを共用すべき区分所有者のみの共有に属するとしている（第11条）。

管理不全共用部分管理制度は、共用部分を共有する区分所有者に代わってこれを管理するものであるから、共用部分全体についての管理命令の効力は一部共用部分には及ばず、一部共用部分が管理不全状態となっている場合には、別途その一部共用部分について管理不全共用部分管理命令を申し立てる必要があるとすることが考えられる。

#### (4) 管理組合等による区分所有権の取得

法人格なき団体である区分所有者の団体（管理組合）又は管理組合法人（以下「管理組合等」という。）が区分所有権を取得することの可否に関する規律を設けることについて、管理組合等の目的との関係を踏まえつつ、引き続き検討すべきである。



(補足説明)

## 1 問題の所在

例えば、区分所有者の所在が不明になり、管理費が滞納され、専有部分が適切に管理されなくなったケースにおいては、先取特権の実行（区分所有法第7条、民事執行法第180条）や、不在者財産管理制度や別途取り上げている所有者不明専有部分管理制度等の財産管理制度を利用した区分所有権の売却などにより、区分所有権を移転させ、新たな区分所有者の下で専有部分の管理を図ることが考えられる。

しかし、売却先が見つからない場合には、競売手続は取り消され（民事執行法第188条において準用する同法第68条の3）、また、財産管理に要する費用がかさむことになってしまう。

そこで、専有部分を適切に管理するため、管理組合等が区分所有権を取得することには、一定のニーズがあるとも考えられる。

もっとも、管理組合等は建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うためのものであり（区分所有法第3条）、管理組合等が行うことができる行為はその目的の範囲内に限定されるため、区分所有権を取得することが目的の範囲内の行為として許されるかが問題となる。

## 2 検討

### (1) 管理組合等による財産の所有

区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設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、及び管理者を置くことができる（区分所有法第3条）。区分所有者の団体は、区分所有関係の成立と同時に法律上当然に区分所有者の団体が構成されると解されている。

区分所有法において、当該団体の性質等について特段の定めは置かれていないが、団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続し、その組織によって代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定していれば、権利能力なき社団に当たると考えられる（最判昭和39年10月15日民集18巻8号1671頁）。

そして、区分所有者の団体が区分所有法の定める集会、規約、管理者等に関する規定に従って運営されている限りにおいては、権利能力なき社団に該当するものと解されている。

権利能力なき社団である区分所有者の団体が財産（例えば、共用部分の照明器具のための予備の電灯・電球）を有している場合には、その財産は、構

成員である区分所有者全員の総有に属することになる（最判昭和32年1月14日民集11巻12号1943頁、前掲最判昭和39年10月15日）。

なお、権利能力なき社団が不動産を取得した場合には、総構成員の総有に属する不動産は、総構成員のために信託的に代表者の所有となり、代表者は、この趣旨での受託者たる地位において、自己の名義をもって登記をすることができ、代表者が交代したときは、新代表者は、旧代表者に対し、自己の名義に所有権移転登記手続をすることを求めることができる（最判昭和47年6月2日民集26巻5号957頁）。

また、区分所有者の団体は、法人化して管理組合法人となることも可能である（区分所有法第47条）。

区分所有者の団体が管理組合法人となっている場合には、法人として、財産を所有することが可能である。

## (2) 団体の目的と区分所有権の取得

ア 管理組合等は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うためのものであるため、管理組合等が行うことができる行為は、その目的の範囲内に限定される。ここでいう「管理」に当たるかどうかは、最終的には事案に応じて裁判所において判断されるが、一般論としていえば、建物の構造、現況その他の具体的事情に照らし、建物等の管理又はそれに付随する事項として区分所有者が全員で共同して行う必要性、相当性があるかという観点から判断されるものと考えられる。

そして、専有部分の取得が管理組合等の目的の範囲内の行為であるかは、個別具体的な事案に応じて、裁判所において判断されるが、目的の範囲内の行為であるといえる限りにおいては、管理組合法人が専有部分に係る区分所有権を買い受けることは可能であり、管理組合法人が区分所有権を取得する実例もあるとされている。

イ 権利能力なき社団である区分所有者の団体も、目的の範囲内の行為であるといえる限りにおいては、専有部分を適法に取得することが可能であると解される。ただし、取得した専有部分は、前記のとおり区分所有者全員に総有されることになり、登記名義人を管理者又は区分所有者全員としなければならない、管理者又は区分所有者が交代するごとに所有権の移転の登記を行われなければならないなど、管理組合法人に比してより煩雑な管理が必要になる。

ウ もっとも、区分所有権の取得には一般に多額の費用を要し、また、専有部分の管理にも継続的に費用がかかるため、区分所有権を取得することは区分所有者にとって重大な決定であるが、どのような場合であれば、管

管理組合等が区分所有権を取得することができるのかは、事案ごとの判断に帰し、必ずしも明らかでないところがある。

例えば、区分所有者が所在不明となっており、そのまま放置するとその専有部分や共用部分の管理状態が悪化することが見込まれる場合において、十分な資金的余裕のある管理組合等が、集会室等として使用することを目的として、その専有部分に係る区分所有権を競売や財産管理人との契約によって買い受けるケースでは、区分所有権の取得が団体の目的の範囲であるといい得ると考えられる。

しかし、上記の場合において、管理組合等としては使用する具体的予定がないケースでの取得や、賃貸・転売目的のケースでの取得が可能か、管理組合等にそれほど資金的余裕がない場合はどうかなどは、少なくとも現行法では、一概に可否を決することができないと解される。

なお、専有部分の区分所有権が競売されたが買受希望者が現れない場合に限り、管理組合法人が第三者への転売を前提としてこれを競落することが管理組合法人の目的の範囲内かが争われた事案につき、当該事案の具体的事情の下では目的の範囲内であるとした裁判例がある（東京高判平成25年11月7日〔ウエストロージャパン搭載・文献番号2013WLJPCA11076005〕）。

エ また、どの範囲の区分所有者の同意を得れば、区分所有権の取得が可能かも、必ずしも明らかではない。

区分所有法上は、区分所有権の取得についての規律はなく、区分所有権の取得を会議の目的たる事項として集会が開催された場合には、区分所有者及び議決権の各過半数で決することができるとも考えられる（区分所有法第39条第1項）。

しかし、多額の費用がかかることなどから区分所有権の取得に強く反対する少数区分所有者がいるケースを想定すると、普通決議によって区分所有権の取得を可能とすることには疑義もある。

これに対して、区分所有法は、多数決による区分所有権の取得を予定していないと解し、区分所有権の取得には、他の区分所有者全員の同意が必要であるとの解釈もあり得る。

オ なお、管理組合等が区分所有権を取得した場合には、管理組合等が区分所有者としての権利を行使することができることになるが、①集会における議決権の行使に関し、特定の決議事項について賛否いずれの議決権を行使するかにつき、別途集会の決議で決定しなければならないのかや、②管理組合等に管理費を支払うために管理組合等の管理する金銭を支出するのかといった実務的な課題もある。

また、管理組合等が区分所有権を取得することにつき、区分所有者の中に少数の反対者がいるケースにおいては、賛成者が自ら区分所有権を取得する（専有部分を賛成者で共有する）ことも可能であるのに、管理組合等の名義で区分所有権を取得する必要があるのはどのような場合かについて整理する必要があるとの指摘もある。

そのほか、権利能力なき社団である区分所有者の団体や管理組合法人が不動産を取得した場合において、代表者が交代したときは、その都度登記手続を行う必要があることについて見直しを求める意見があったが、権利能力なき社団や法人に係る登記一般に関わる問題であり、慎重に検討する必要があるとの指摘もあった。

カ 以上を踏まえ、管理組合等が区分所有権を取得することの可否に関する規律を設けることについて、引き続き検討すべきである。

### 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。）に係る集会の決議（以下「変更の特別決議」という。）の要件の緩和に関する次の各案につき、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきである。

【A案】多数決の割合を区分所有者及び議決権の【3分の2以上】に単純に引き下げるものとする。

【B案】次の客観的事由がある場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の【過半数】【3分の2以上】に引き下げるものとする。

ア 区分所有建物が建築完了時から相当の長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したこと

イ 区分所有建物が㊦火災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、㊨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、又は㊩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と認められること

ウ 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

## こと

**【C案】** 区分所有者の定数だけでなく、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ものとする。

(注1) 本文の各案は、択一的なものではなく、いずれも両立し得るものである。

(注2) 所在等不明区分所有者を決議の母数から除くことを可能とする仕組み、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みについては、変更の特別決議の円滑化という観点からも引き続き検討すべきである。

(補足説明)

### 1 問題の所在

(1) 共用部分の変更は、建物自体は取り壊さず、区分所有者に区分所有権の処分も強いることなく、建物の基本的構造部分に大規模な改変を加える工事等の実施を可能とする制度であるから、共用部分の変更の円滑化も、区分所有建物の老朽化の予防・長寿命化や老朽化した区分所有建物の再生の観点から重要であると考えられる(規制改革実施計画〔令和4年6月7日閣議決定〕30ページ参照)。

(2) 現行法下では、共用部分の変更は、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(変更の特別決議)で決することとされ、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができるとされているが(区分所有法第17条第1項)、議決権に係る決議要件については規約で減ずることを認める規定はない。

(3) 変更の特別決議については、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成を得ることは必ずしも容易ではなく、必要な工事を実施することができないケースや、合意形成に長期間を要するケースがあるとの指摘がある。

そこで、本文では、少数反対者の利益にも留意しつつ、何らかの方法で変更の特別決議の要件を緩和することについて、引き続き検討することを提案している。

### 2 検討

#### (1) 【A案】について

ア 【A案】は、共用部分の変更は区分所有建物を長寿命化させるものであり、老朽化区分所有建物の発生を予防するものであることを重視して、その一層の円滑化を図るため、多数決要件を一律に緩和しつつ、工事中の共用部分の使用の制限や費用負担等の面で区分所有者に大きな影響を与えることを踏まえて、相当多数の区分所有者の賛成を確保する観点から、多数決割合を3分の2以上とするものである。また、多数決のみを要件と

し、客観的要件を付さないことによって、要件の該当性に関する紛争を生じさせないようにする点に意義がある。

(参考)

多数決割合を3分の2としている現行法上の制度として、都市再開発法(昭和44年法律第38号)の市街地再開発組合の設立認可の申請(施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意。同法第14条第1項)、株主総会の特別決議(議決権を行使することができる株主の議決権の過半数〔定款で3分の1以上の割合を定めたときはその割合以上〕を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の3分の2〔定款で加重可能〕以上の多数決。会社法第309条第2項)、特殊決議(議決権を行使することができる株主の半数以上〔定款で加重可能〕であって、当該株主の議決権の3分の2〔定款で加重可能〕以上の多数決。同条第3項)等がある。

イ 【A案】に対しては、共用部分の変更は区分所有者に重大な影響を及ぼすものであり、これに反対する少数者の利益に配慮する必要があるが、多数決割合を単純に引き下げること少数者の利益への配慮の観点からどのように正当化することができるかとの指摘が考えられる。すなわち、現行法の下では4分の1の区分所有者が反対していて共用部分の変更ができないケースについて、改正後は変更ができることになるが、共用部分の変更反対者にとって区分所有権を制約される度合いが強化されることをどのように正当化するかとの指摘がある。

なお、建替え決議の多数決割合を単純に4分の3以上に引き下げること前提に、これと連動させる観点から変更の特別決議の多数決割合を3分の2以上に引き下げるべきとの指摘もあるが、建替え決議の要件緩和と変更の特別決議の要件緩和とは論理的に別の問題であり、変更の特別決議の要件緩和自体の必要性・許容性を論ずる必要があると考えられる。

(2) 【B案】について

ア 意義

【B案】は、共用部分の変更は老朽化等により区分所有者や近隣住民に不利益を生じさせるおそれがある区分所有建物の再生を可能とするものであることを重視して、不利益を生じさせるおそれがあると認められる一定の客観的事由が存在する場合には、共用部分の変更を促進するため、変更の特別決議の多数決割合を引き下げるものである。

これらの客観的事由については、後記本文第3の1(1)のとおり、建替え決議の要件の緩和の要件としても検討する必要があるが、こうした客観的要件を建替え決議と変更の特別決議とで共通の要件とした上でいずれも多数決割合を引き下げた場合には、建替えか共用部分の変更かを外部不経済の解消のための同等の選択肢として示すことになると考えられる。

他方で、例えば変更の特別決議の年数要件を30年とし、建替えの特別決議の年数要件を50年とするなど、変更の特別決議における客観的要件を建替え決議のそれよりも緩やかなもの（適用範囲が広いもの）とした上でいずれも多数決割合を引き下げた場合には、共用部分の変更を外部不経済の解消のための優先的な選択肢として示すことになると考えられる。

#### イ 年数要件

本文アでは、建築完了時から法令で定める一定の期間が経過した区分所有建物においては、変更の特別決議の多数決割合を引き下げること提案している。

建築完了時から相当長期間が経過した場合には、一般に老朽化が進行し、その更新のためには大規模な改修工事が必要になることも多いと考えられるから、区分所有者や近隣住民への不利益の発生を防ぐために多数決割合を引き下げること正当化され得ると考えられる。また、建築完了時からの経過年数は基準として明確であるから、客観的要件の存否をめぐる紛争を生じさせないようにする意義がある。

年数要件の具体的な期間については、後記のとおり、建替え決議において検討するのと同様、50年～70年以上と設定する考え方、変更の特別決議を優先的な選択肢とするために建替え決議よりも短い期間（30年～50年など）に設定する考え方があり得る。また、具体的な定め方についても、法律で一律に規定する方法や、政省令に委任して減価償却資産の耐用年数を参考に具体的な年数を規定する方法が考えられる。

年数要件を設けることに対しては、㊦建物の老朽化の程度は、新築後の経過年数のみで決まるものではなく、その間の管理方法や修繕・改修の頻度・適否によって様々であって、一律に定めることになじまない、㊧法令で定められた年数を経過することで、建物の耐用年数が経過したという誤解を招き、その市場価値を下げることになるとともに区分所有者の管理意欲を減殺しかねず、悪影響を与えるおそれがあるといった指摘が考えられるが、㊧については、建替えの場面ではあり得る議論であるとしても、共用部分の変更にも同じ議論が成り立つのかにつき、異論もあり得

る。

また、本文アでは、建築完了時から相当の長期間が経過した場合には、途中で建物の大規模修繕工事等の更新工事をしたとしても、全ての箇所について修繕がされるとは限らず、当初の更新工事の対象外であった部分について改めて更新工事をするということについても円滑化の要請があり得ることから、更新工事後も引き下げられた多数決割合が適用されるものとしている。

これに対して、更新工事がされた場合には、典型的に危険性は減少するため、更新工事の時点から年数要件の再起算をするものとする規律を設けるとの考え方もあり得る。この考え方については、更新工事には軽微変更に当たるものを含めて多様なものがあるため、どのような要件の下で再起算をするかや、再起算後の年数をどのように設定するかなど適切な規律を設けることができるかという課題がある。

#### ウ 危険性要件

本文イでは、一定の客観的危険性がある区分所有建物においては、共用部分の変更を伴う改修工事であっても必要に応じて円滑に行うことを可能とするために、変更の特別決議の多数決割合を引き下げることとしている。

危険性要件に関しては、後記の建替え決議に関する議論と同様に、明確な基準とする必要があることから、マンション建替え円滑化法第102条の要除却認定基準を援用することにつき、検討することを提案している。

なお、本文㉔（配管設備の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがある）及び㉕（バリアフリー基準に適合していない）は、後記の建替え決議の多数決割合の緩和においては、緩和のための要件として提案していないが、本文㉔及び㉕のように建築物の基本的機能が不足している場合には、これを補うために、必要な共用部分の変更を円滑に行うことを可能にすべきとも考えられることから、変更の特別決議の多数決割合の緩和のための要件としている。

しかし、共用部分の変更については、現行法において、要耐震改修認定を受けた区分所有建物につき、耐震改修が共用部分の変更に該当する場合でも、普通決議によるものと定められ（建築物の耐震改修の促進に関する法律〔平成7年法律第123号〕第25条3項）、既に多数決割合が緩和されていることから、耐震性不足を緩和のための要件とするについては提案していない。

また、【B案】をとった場合であっても、危険性のある箇所以外の変更



については、多数決割合を引き下げる趣旨ではないから、規律の在り方については、引き続き検討する必要がある。

【B案】による引下げ後の多数決割合の在り方については、上記の建築物の耐震改修の促進に関する法律を参考に、区分所有者及び議決権の過半数とする考え方があるほか、危険性の切迫性に鑑み、区分所有者及び議決権の3分の2以上とする考え方もあり得る。

【B案】については、マンション建替え円滑化法における要除却認定基準は、マンションを除却する必要があることを認定するための基準であるところ、区分所有建物の共用部分の変更の場面でそのまま援用可能であるかについては、技術的な観点を含めて慎重に検討する必要がある。また、これに関連して、どのような法形式でこの基準を定めるかについても、法制的な観点を踏まえて検討する必要がある。

危険性要件の該当性の判断主体については、今後更に検討していく必要があるが、現行の区分所有法制を前提とすれば、差し当たり、危険性要件の該当性を含む変更の特別決議の成否・有効性については基本的に区分所有者間の意思決定に委ね、争いが生じた場合には最終的には訴訟で解決することとすることが考えられる。このようにしたとしても、要除却認定基準は基本的に建築士等の民間の専門家において判断することが可能であることから、区分所有者としても、適宜こうした専門家の知見を活用して危険性要件の該当性を判断することができる。

いずれにしても、【B案】は、マンション建替え円滑化法や建築物の耐震改修の促進に関する法律等とも関連するものであるため、関係省庁が連携して引き続き検討していく必要があるものと考えられる。

(参考)

#### ○建築物の耐震改修の促進に関する法律

第25条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請

に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

- 3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。

#### エ 被災区分所有建物についての特則

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ついては、被災区分所有法において、再建のための制度が設けられているが（後記本文第4の1参照）、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物は、区分所有建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えられるため、本文ウのとおり提案している。

#### (3) 【C案】について

前記1(2)のとおり、変更の特別決議の要件のうち、区分所有者の定数（頭数要件）については、規約でその過半数まで減ずることができるとされる一方で、議決権の要件については、規約による緩和は認められていない。これは、共用部分の変更は共有物の処理に関する事柄であり、民法上の共有物の管理に関する事項の決定と同様に、持分（議決権）の大きさを重視する要請が比較的大きいと考えられたことによるとされる。

しかし、共用部分の変更は、区分所有者にとって、区分所有建物の長寿命化や老朽化した区分所有建物の再生を図る手段として重要であり、多数の区分所有者が議決権要件についても規約で引き下げることが適当と判断した場合には、これを尊重することが、区分所有者にとっても近隣住民を含む社会にとっても有益であるとも考えられる。

また、共用部分の形状又は効用に著しい変更を加える行為の決定について必ず議決権の4分の3以上を確保すべきかどうかは、各区分所有建物によって異なると考えられ、議決権要件についてだけ一律に規約による緩和を認めないとするものの合理性については再考の余地があると考えられる。

そこで、【C案】は、頭数要件と同様に、議決権要件についても、規約で議決権の過半数まで低減させることを可能とすることを提案している。

#### (4) 本文（注1）及び（注2）について

【A案】、【B案】、【C案】は、相互に排他的なものではなく、両立し

得る（本文（注1））。

また、所在等不明共有者を変更の特別決議の母数から除外する仕組みや、出席者の多数決により変更の特別決議を可能とする仕組みは、変更の特別決議の円滑化という観点からも重要であるため、この観点から引き続き検討すべきである（本文（注2））。

#### 4 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

区分所有建物の共用部分等について生じた損害賠償請求権等の行使に関する次の各案につき、引き続き検討すべきである。

【A案】 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には、管理者は、譲渡人（以下「元区分所有者」という。）に帰属する損害賠償請求権等も代理して行使することができ、規約又は集会の決議により、損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者及び元区分所有者のために原告又は被告となることができるものとする。

【B案】 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には、管理者は、損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者（以下「請求権を有する現区分所有者」という。）に帰属する損害賠償請求権等を代理して行使することができ、規約又は集会の決議により、請求権を有する現区分所有者のために原告又は被告となることができるものとする。

（注1）【B案】を基礎としつつ、規約に、各区分所有者が損害賠償請求権等を行使することができない旨の特別の定めがある場合に限り、管理者が元区分所有者に帰属する損害賠償請求権等を代理して行使することができるとする考え方がある。

（注2）本文とは別に、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には、損害賠償請求権等は、当然に譲受人（以下「新区分所有者」という。）に移転するものとする規律を設けるという考え方もある。

（補足説明）

##### 1 問題の所在等

###### (1) 現行法の規律

管理者は、①区分所有法第18条第4項（同法第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の請求及び受領に関し、区分所有者を代理し（同法第26条第2項後段）、②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)とされている。①は平成14年改正で創設された規律である。②は昭和58年改正で創設された規律であるが、その後、①の規律の創設に伴い、①の規律も②の規律の対象となることを明記する改正がされている。

## (2) 問題の所在

共用部分等について損害賠償請求権等が生じた場合でも、これを管理者が代理し、授權を受けて訴訟を進行するまでには、原因や損害の確定の調査のために一定の期間を要することも多く、その間に区分所有権の譲渡がされるケースもある。

このようなケースにつき、東京地判平成28年7月29日(判例秘書登載)(以下「平成28年裁判例」という。)は、①管理者である原告は、転売により区分所有者でなくなった当初の区分所有者(元区分所有者)を代理することはできず、②区分所有法第26条第4項の「区分所有者のために」とは「区分所有者全員のために」と解釈すべきであり、各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、管理者は、区分所有者全員を代理できる場合に限り、原告となって訴訟進行をすることができることと判示し、一部の区分所有権が転売された本件では、原告である管理者は訴えの原告適格を欠くとして、訴えを却下した。

しかし、平成28年裁判例のように解釈されるとすれば、共用部分等について損害賠償請求権等が生じた後に、一部の区分所有権が転売されるなどして、現在の区分所有者の一部(新区分所有者)が損害賠償請求権等を保有していないこととなった場合には、管理者は、事実上、区分所有法第26条第4項に基づいて訴訟を進行することができず、区分所有権を譲渡していない他の区分所有者まで個別に当該損害賠償請求訴訟を提起しなければならないこととなってしまい、規定の趣旨が没却されとの指摘がされている。

なお、共用部分について損害賠償請求権が発生した場合の区分所有法第26条第2項及び第4項の「区分所有者」の解釈については、㉞請求権が発生した時点での区分所有者と解する立場と、㉟請求権を行使し、又は訴訟の原告若しくは被告となる時点での区分所有者と解する立場とがあり得、㉞をとれば元区分所有者の代理・訴訟進行が可能と解することになるが、平成28年裁判例は、㉟をとったものと考えられる。

そこで、本文では、区分所有権の譲渡があっても、管理者が区分所有者全体を代理し、訴訟担当者として訴訟を進行することができるようにする規律を設けることについて、引き続き検討することを提案している。

これに対しては、現行法でも、各区分所有者がそれぞれに帰属している損害賠償請求権を譲渡することによって、将来支払わなければいけない工事

の費用負担を免れるという合意をするなどして対処することができるはずであることや、区分所有法第26条の解釈に関して、未だ最高裁判所の判例はなく、上記の⑦の立場をとって元区分所有者の代理・訴訟追行が可能と解する余地はあることから、立法による手当ては不要ではないかとの指摘もある。

## 2 法律関係の整理等

- (1) 不法行為等により共用部分について損害が生じた場合には、その賠償請求権は、規約に別段の定めがない限り、共用部分を共有する各区分所有者が、その持分(区分所有法第14条)に応じて分割して取得することになる。

管理者が、区分所有者を代理してこの損害賠償請求権に係る賠償金を受領した場合には、管理者は、受け取った金銭を各区分所有者に引き渡さなければならない義務を負うことになる(区分所有法第28条において準用する民法第646条第1項)。

他方で、通常は、共用部分について損害が生じた状態を放置することはできないため、管理者は保存行為等の工事を行うこととなるが(区分所有法第26条第1項)、かかった工事費用は、規約に別段の定めがない限り、共用部分を共有する各区分所有者が、その持分に応じて負担に任ずることになる(区分所有法第19条)。

そのため、工事がされる前に管理者が損害賠償金を受領したケースでは、管理者において工事を実施し、受領した金銭を工事費用に充てた上で、各区分所有者の管理者に対する受取物引渡請求権を受働債権とし、管理者の各区分所有者に対する負担金請求権を自働債権として、相殺を行うことが想定される。

また、工事がされた後に管理者が損害賠償金を受領したケースでも、管理者は、各区分所有者の管理者に対する受取物引渡請求権を受働債権とし、管理者の各区分所有者に対する負担金請求権を自働債権として、相殺を行うことが想定される。

- (2) これに対し、損害賠償請求権を取得したが、工事がされる前に区分所有権を譲渡した元区分所有者は、その時点で共用部分の共有者ではなくなるから、譲渡後に生じた工事費用については、その負担義務を負わないものと解される(区分所有法第19条参照)。

そのため、このような元区分所有者との関係では、前記(1)の相殺処理をすることができず、管理者は、受領した損害賠償金を元区分所有者に引き渡さなければならない。また、この場合には、新区分所有者が、共用部分の共有者として工事費用の負担義務を負うことになる。

- (3) 管理者が、区分所有法第26条第4項に基づき、区分所有者のために損

害賠償請求権に関する訴訟の原告又は被告となった場合には、その訴訟の確定判決は、区分所有者に対してその効力（既判力）を有する（民事訴訟法第115条第1項第2号）。

損害賠償請求権を有する各区分所有者は、自ら訴えを提起して損害賠償請求をすることができるが、管理者が区分所有者のために損害賠償請求の訴えを提起した場合には、これとは別に各区分所有者が自ら訴えを提起することはできなくなり（民事訴訟法第142条）、管理者が訴えを提起した訴訟に補助参加をして対応することになる。

- (4) 最判平成27年9月18日民集69巻6号1711頁は、一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権を各区分所有者が行使することができるかが問題となったケースについて、㊦各区分所有者は、原則として上記請求権を行使することができるが、㊧区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解され、㊨上記の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記請求権を行使することができないものと解するのが相当であると判示した。

この判例の射程については様々な理解があり得るが、共用部分について生ずる損害賠償債務を第三者が負うケースについても、集会の決議又は規約の定めによって区分所有者の団体のみが損害賠償請求権を行使することができる旨を定めることができるのであれば、そのような定めがされた場合には、各区分所有者は、個別に損害賠償請求権を行使することができないものと解することになる。

区分所有者の団体のみが損害賠償請求権を行使する定めがされた場合においては、区分所有者の団体又は管理者が請求をすることになると解されるが、回収された金員の取扱いについて判示した最高裁判例は見当たらない。

### 3 【A案】について

- (1) 【A案】は、㊦共用部分等について生じた損害賠償請求権は、その額が少額にとどまることが多く、元区分所有者の分も併せて請求することができるようにすることが元区分所有者の権利保護の観点からも望ましいこと、㊧元区分所有者を代理して受領した損害賠償金についても、区分所有権が譲渡される前に既に工事がされたケースなどでは、共用部分等に生じた損害の回復の費用に振り向けるべき場合もあることから、(ア)元区分所有者の分も含めて、管理者が一元的に代理して損害賠償金の請求・受領をすることができることとし、(イ)訴訟においても、損害賠償請求権を有する現在

の区分所有者及び元区分所有者のために、原告又は被告となることとするものである。

- (2) 【A案】に対しては、現行法制において管理者が区分所有者の有する請求権についての代理権や訴訟追行権を与えられているのは、管理者が区分所有者の団体の執行機関と位置付けられているからであると解されるが、区分所有者の団体から脱退した元区分所有者の有する請求権についてまで、管理者に代理権・訴訟追行権を与えてもよいのかが問題となるとの指摘が考えられる。

また、前記2(2)のとおり、区分所有権が譲渡された後に工事がされたケースでは、元区分所有者を代理して受領した損害賠償金は元区分所有者に引き渡さなければならず、共用部分等に生じた損害の回復の費用に用いることができないにもかかわらず、元区分所有者の損害賠償金の請求・受領についての代理権を一律に管理者に与えてよいかとの指摘も考えられる。

#### 4 【B案】について

- (1) 【B案】は、元区分所有者の権利について管理者が代理行使したり訴訟追行をしたりすることは困難であるとしても、特定の区分所有権の譲渡によって他の区分所有者が管理者による権利の代理行使や訴訟追行の利益を失うことは不合理であることから、請求権を有する現区分所有者（元区分所有者からその請求権を譲り受けた者を含む。）については、管理者がその請求権について代理行使したり訴訟追行をしたりすることができることを明確化するものである。

- (2) 【B案】に対しては、管理者が訴訟担当者となって訴訟を追行した場合には、その訴訟の確定判決の既判力は請求権を有する現区分所有者に及ぶことになるのに対し、現区分所有者が請求権を有しない場合には既判力が及ばないことになるが、既判力の主観的範囲を判断することが困難になるおそれがあるとの指摘が考えられる。

もっとも、現行法においても、既判力が及ぶ区分所有者の範囲を確認することが必ずしも容易ではないケースもあり得るところであり、【B案】を採用しても有意の弊害が生じるとはいえないとの反論も考えられる。

#### 5 本文（注1）について

本文（注1）では、【B案】を基礎としても、元区分所有者が、もともとその有する損害賠償請求権を自ら行使することができなかつたとすれば、管理者がその権利について代理行使したり訴訟追行をしたりすることも正当化されるとの考え方を取り上げている。

すなわち、前記平成27年最判の趣旨を踏まえれば、規約に損害賠償請求権を団体的に行使する旨の定めがある場合には、各区分所有者は自己の有する

損害賠償請求権を行使することができないとする規律を設けることも許容されるところと考えられる。

そして、このような規律を設けることを前提とすれば、規約に損害賠償請求権を団体的に行使する旨の特別の定めがある場合には、各区分所有者は、自ら損害賠償請求権を行使したり、訴訟において原告又は被告となったりする余地がなく、区分所有権を譲渡した元区分所有者としても、管理者によって請求権を代理行使され、また、訴訟追行されることを典型的に甘受すべきとも考えられる。

## 6 本文(注2)について

本文(注2)では、共用部分について生じた損害賠償金は、本来的に共用部分の修繕に充当されるべき金銭であり、これに係る損害賠償請求権は、共用部分の修繕費を負担する現区分所有者に帰属すべきものであるとの理解から、区分所有権の移転に伴って、損害賠償請求権が当然に新区分所有者に移転するという考え方を取り上げている。

この考え方に対しては、前記2(1)のとおり、法的には、管理者は、共用部分について生じた損害賠償金を受領した場合には、各区分所有者にその持分に応じて引き渡さなければならず、管理者において共用部分の修繕に充当すべきであるとは当然にはいえないとの指摘がある。

また、平成14年改正時の立案過程では、区分所有権が譲渡された場合には共用部分等の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権についても譲受人に当然に承継されるものとするのが検討されたが、区分所有権と瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権とは法律上は別個の権利であること、区分所有権の売買に当たって契約当事者間で瑕疵の存在を織り込んで売買価格を決定する場合も考えられ、損害賠償請求権が一律に承継されるとすると契約当事者に不測の損害を与えかねないこと等を踏まえ、改正が見送られた経緯がある。これらの問題は、不法行為等の他の損害賠償請求権でも同様と考えられる。

そこで、区分所有権の移転に伴って、損害賠償請求権が当然に新区分所有者に移転するものとする考え方については、現行法制との整合性も踏まえて、引き続き検討する必要がある。

## 5 区分所有者の責務

**区分所有者は、建物を適切に管理する責務を負う旨の規律を設けることの是非については、責務の相手方や性質、責務を課すことの実効性も勘案しつつ、引き続き検討すべきである。**



(補足説明)

## 1 問題の所在

- (1) 現行区分所有法では、区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない(第6条第1項)とされている。この義務は、基本的に区分所有者の共同の利益に反する建物の管理・使用行為を禁ずるものであり、集会の決議に参加するなど、建物を適切に管理する義務まで含むものではないと解される。
- (2) 他方で、今後、老朽化マンション等の老朽化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。また、所有者不明専有部分管理制度、管理不全専有部分管理制度、管理不全共用部分管理制度の根拠となる理念を明確にする趣旨で、プログラム規定的なものであっても規律を設けるべきとする指摘もある。

そこで、区分所有者は、集会の決議への参加を含め、建物を適切に管理する責務を負う旨の規律を設けることについて、検討する必要がある。

## 2 検討

- (1) 区分所有者は、一棟の建物を区分して所有し、共用部分を共有し、敷地や附属施設を共同使用するものであるから、必然的にこれらを共同して管理しなければならない。そして、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行うための団体を構成し、集会によって意思決定をするものとされていることから、各区分所有者が集会の決議に参加するなどして建物を適切に管理することが重要であるが、実態として集会に参加しない区分所有者が増加し、結果として建物の適切な管理を阻害するおそれが増大していくものと見込まれることからすれば、区分所有者に建物を適切に管理する責務を課す必要があるとも考えられる。

現行法制では、マンション管理適正化法第5条第2項において、「マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。」とされ、マンション標準管理規約20条においても、「区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。」とされており、同様の趣旨と考えられる。

また、土地基本法(平成元年法律第84号)が令和2年に改正され、土地所有者等に土地の管理を行う責務が課され、改正民法第249条第3項において、共有者に共有物の善管注意使用義務が課されている。

そのほか、空家等対策の推進に関する特別措置法第3条では、空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとされている。

なお、区分所有者の責務に関する規律を設ける場合には、その責務が誰に対するものであるかが問題となるが、区分所有者は相互に適切な管理に協力すべきであることが責務の基礎となると考えられることからすれば、区分所有者同士が相互に負う責務として構成することが考えられる。

(2) これに対し、努力義務を課すような規律を設けるべきでないとする立場においては、大別して2つの考え方があるものと考えられる。

第1の考え方は、区分所有者は様々な事情を抱えていることがあるのであり管理の責務を課すことは不当であるというものである。

第2の考え方は、区分所有者が建物を適切に管理すべきことは当然であること、また、責務を課したとしても、責務違反について具体的な効果を生じさせる規律を設けることは困難であることから、規定を設ける意味がないというものである。これに関連して、責務規定を設けると、その違反に関する制裁の規律を設けやすくなるため、規定を設けることには慎重であるべきとの指摘もある。

(3) 以上を踏まえ、本文では、区分所有者の責務について規律を設けることの是非について、責務の相手方や性質、責務を課すことの実効性も勘案しつつ、引き続き検討することを提案している。

## 6 区分所有建物の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

**ウェブ会議システムを活用した区分所有者の集会の開催に関する規律を明確化することについて、その意義や影響に留意しつつ、引き続き検討すべきである。**

(補足説明)

#### 1 問題の所在

区分所有法においては、区分所有者の意思決定は、基本的に集会を開催し、決議によってこれを行うことが予定されているが、集会の具体的な開催場所・方法についての法律上の定めは存在しない。もっとも、現在では、いわゆるハイブリッド方式は現行法上可能であり、特段の規約の変更を行う必要もないと解されている。また、オンライン参加するための端末を所持していない、又はその操作を行うことができない区分所有者や対面での集会に参加することを希望する区分所有者がいない場合には、完全オンライン方式についても可

能であり、特段の規約の変更を行う必要もないと解されている。(一般社団法人マンション管理業協会・ITを活用した総会の実施のガイドライン〔令和2年〕)。

これを踏まえ、マンション標準管理規約においても、ウェブ会議システムを活用した集会の開催が可能であることを前提に、ウェブ会議システムを用いる場合には、招集通知において、集会の開催場所に代えて、その開催方法を示すこととされている(マンション標準管理規約〔単棟型〕第43条第1項)。具体的には、当該ウェブ会議システムにアクセスするためのURLと、これに合わせて、なりすまし防止のため、出席予定者に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられるとされている(同規約コメント)。

本研究会では、ウェブ会議システムを用いることができる旨の規律を明文化すべきとの指摘があった。

## 2 検討

- (1) ウェブ会議システムを用いることができる旨の規律を明文化することには、ウェブ会議システムを用いた集会の更なる活用を促進する観点から意義があるとも考えられる。

他方で、現行法の下でも、ウェブ会議システムを活用した集会の開催は可能であることについて共通の理解が得られているだけでなく、標準管理規約(注)においても明示的に規定されているため、法改正による活用促進効果は限定的であるとも考えられる。そこで、ウェブ会議システムを活用した区分所有者の集会に関する規律を明確化することについては、その意義や影響に留意しつつ、引き続き検討を行う必要がある。

(注)平成30年度マンション総合調査結果報告書(国土交通省)によれば、管理規約がある組合のうち、規約が、調査が行われた際の直近の改正後の標準管理規約に概ね準拠している又は改正前の標準管理規約に概ね準拠していると回答した組合は、74.5%にのぼるとされている。

- (2) なお、本研究会では、①完全オンライン方式をとることを規約事項とし、一定の多数決により完全オンライン方式での集会の開催を可能とすることや、②区分所有者による集会への出席をより促進する観点から、区分所有者が、ウェブ会議システムを用いた集会の開催を請求することを可能にすることについても検討した。

しかし、①については、情報通信機器に不慣れな区分所有者が集会に参加できないという事態を多数決で作出できるようになってしまうこと、②については、一般に、集会は管理者が招集することとされているが(区分所有法第34条第1項)、情報通信機器に不慣れな管理者にとっては、ウェブ会

議システムを用いた集会を開催することは過大な負担となり得ることから、本文では提案していない。

## (2) 議事録への署名

**区分所有者の集会の議事録への署名（区分所有法第42条第3項）及び署名に代わる措置（同条第4項）については、現行法の規律を維持すべきである。**

（補足説明）

### 1 現行法の規律

区分所有者の集会において、議長は、書面又は電磁的記録により議事録を作成しなければならないとされている（区分所有法第42条第1項）。また、議事録には、書面で作成されているときには、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が署名しなければならない（同条第3項）、電磁的記録で作成されているときには、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が電子署名を行わなければならないとされている（同条第4項、建物の区分所有等に関する法律施行規則第4条）（注）。

（注）従前は、署名に加えて押印も必要とされていたが、令和3年法律第37号による改正により、押印については不要とされた（令和3年9月1日施行）。

### 2 検討

前記1のとおり、区分所有者の集会の議事録は、電磁的記録で作成することも可能とされているが、出席者2人の署名又は電子署名が必要とされている。本研究会では、議事録の作成に関する手続的負担をどのように考えるかについて検討した。

しかし、区分所有法における署名は、管理者等ではなく、集会に出席した区分所有者が行うこととされており、議長と署名者との間で緊張関係が生ずることも少なくない。集会に出席した区分所有者による署名を求めることは、議長による議事録の偽造や改ざんの防止の観点から意義があると考えられる。

そのため、区分所有者の集会の議事録への署名（区分所有法第42条第3項）及び署名に代わる措置（同条第4項）については、現行法の規律を維持すべきである。

なお、本研究会では、今後も、技術の進歩を踏まえつつ、議事録の作成に関する運用の在り方について、不断に見直しを図るべきとの指摘があった。

### (3) 事務の報告義務の履行方法

**管理者又は理事の事務の報告義務について、集会で報告をすべきとする現行法の規律を維持すべきである。**

(補足説明)

#### 1 現行法の規律

管理者又は管理組合法人の理事は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないこととされ(区分所有法第34条第2項、第47条第12項、第66条)、また、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないとされている(区分所有法第43条、第47条第12項、第66条)。これは、建物等に関する適正な管理を確保するため、管理者が置かれているとき又は管理組合法人が成立しているときは、最低限年1回集会を開催し、その事務に関する報告をさせるものである。

そして、集会で決議すべき事項については、区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができ、書面又は電磁的方法による決議がされた場合には、集会の決議と同一の効力を有することとされている(区分所有法第45条第1項、第3項)。しかし、これによって区分所有法第34条第2項に基づく集会の招集義務の履行に代えることはできないと解されている。そのため、管理者が選任されている区分所有者の団体や管理組合法人においては、区分所有者全員が集会の不開催を望んでいても、必ず、年1回は集会を開催しなければならない。(注)

昭和37年に制定された原始区分所有法においては、管理者の報告を集会で行うことまでは求められておらず、報告書面の送付等によっても可能とされていたが(第19条)、昭和58年の改正により、上記のとおり集会において報告を行うものとされた。これは、管理者等に集会における報告をさせることにより、区分所有者が質問をすることができ、管理者等の事務執行に対する監督をより十分に行うことができるようになると考えられたことによる。

(注) 法務省においては、新型コロナウイルス感染症に関連して、以下の解釈が示されている。

「区分所有法においては、管理者又は理事が、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないとされ、集会において毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとされていますが(中略)、前年の開催から1年以内に必ず集会の招集をし、集会においてその事務に関する報告をすることが求められているわけではありません。

したがって、今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会

の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りるものと考えられます。」  
(参考) 原始区分所有法

第19条 管理者は、毎年一回一定の時期に、区分所有者に対し、その事務に関する報告をしなければならない。

## 2 検討

本研究会では、災害や疫病等のために集会を開催することが忌避されるような場合を念頭に、区分所有者の全員の合意があるときは、管理者等は、書面や電磁的記録によって事務の報告を行うことで足りるとする規律を設けることについて検討した。

しかし、年1回必ず集会で事務に関する報告をしなければならないとされていることで、管理者等に事務を適正に行う動機付けが生ずるといった指摘や、1年に1回の報告が行われないとすると、管理組合の活動が1年間ほとんどされないという事態を将来しかねないといった指摘があったところであり、管理者又は理事による管理組合の運営が適正に行われることを担保する観点から、現行法の規律を維持すべきであると考えられる。

### (4) 事務の報告義務違反に対する罰則

**管理者又は理事の事務の報告義務違反に対する罰則（区分所有法第71条第4号）**に関し、**正当な理由がないのに事務の報告をしなかった場合に限り過料に処するものとする規律を設けることについては、その意義や影響に留意しつつ、引き続き検討すべきである。**

(補足説明)

前記本文(3)のとおり、管理者又は理事は、毎年一回一定の時期に、その事務に関する報告を集会においてしなければならないとされており（区分所有法第43条）、報告をしなかった管理者等は、過料に処することとされている（区分所有法第71条第4号）。

しかし、例えば、災害や疫病等によって、年1回の集会の開催をすることができず、その結果事務の報告をすることができないようなケースについて、罰則の対象とすることは適当ではないとも考えられる。そこで、このような場면을罰則の対象から除外する観点から、区分所有法第71条第4号を見直し、正当な理由がないのに事務の報告をしなかった場合に限り罰則の対象とすることが考えられる。

一方で、現行法においても災害のために集会を開催することができなかった

ようなケースであれば、裁判所が過料の手続を開始することは考えにくいといった指摘がある。また、現在ではウェブ会議システムを活用した集会の開催が導入されつつあり、災害や疫病等が発生していても集会の開催は可能となっているため、正当な理由に関する規律を設けることにより、一定の場合には事務の報告を行わなくともよいものと受け取られるおそれがあるとの指摘もある。

以上を踏まえて、管理者又は理事の事務の報告義務違反に対する罰則については、その意義や規定を設けた場合の影響に留意しつつ、引き続き検討を行うべきである。

#### **(5) 規約の閲覧方法のデジタル化**

**電磁的記録で作成された規約の閲覧方法につき、電子メール等の電磁的方法によって送付された規約を送付先の出力装置の映像面において表示したものを閲覧することも可能とする規律を設けることについて、規約の管理の実務を踏まえつつ、引き続き検討すべきである。**

(補足説明)

##### 1 問題の所在

規約は、基本的に管理者が保管しなければならないこととされ（区分所有法第33条第1項）、規約の保管者は、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、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならないとされている（同条第2項、区分所有法施行規則第2条）。

規約の閲覧の方法については、規約が電磁的方法によって作成されている場合であっても、法律上、請求者が規約の保管場所に赴いて、規約の内容が出力された紙面を閲覧するか、ディスプレイ等の出力装置に出力された規約の内容を閲覧しなければならないこととされており、デジタル化の観点から不便であるとの指摘がある。デジタル臨時行政調査会は、「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」（本年6月3日公表。以下「一括見直しプラン」という。）において、往訪閲覧縦覧規制を代表的なアナログ規制の一つであると位置付け、区分所有法第33条第2項の規約の閲覧に係る規定も、見直しの検討対象としている（一括見直しプラン別表2参照）。

そこで、本文では、保管場所での閲覧に加え、電子メール等の電磁的方法によって送付された規約を送付先の出力装置の映像面において表示したものを閲覧することを可能とする規律を設けることについて、引き続き検討するこ

とを提案している。

## 2 検討

前記1のとおり、区分所有建物に居住していない利害関係人にとっては、規約を閲覧するために区分所有建物に赴くことには負担感があり、自宅等の出力装置で閲覧を可能とするニーズは高いと考えられる。

また、近時のインターネット環境に鑑みれば、規約が電磁的記録で作成されている場合であれば、電子メールに規約のデータを添付するなどして閲覧請求者に送信すれば足りるとすることは、規約の保管者にとってもより簡便であると考えられる。

そこで、会社法の定款の閲覧に関する規律を参考に、規約が電磁的記録によって作成されている場合において、利害関係人が、電子メールに添付するなどして送信された規約のデータを、自己の出力装置の映像面において表示する方法による閲覧を請求することができるものとする規律を設けることが考えられる（細目的事項は、法務省令に委任することが想定される。）。

もっとも、規約の保管者には管理者が就任することが想定されているが（区分所有法第33条第1項）、管理者は数年ごとに交代することが一般的であり、情報通信機器に不慣れな者が管理者となることもある。

そのような観点から、保管者に一律に電磁的方法による規約の送信を行うことを求めるのではなく、保管者の選択によって、電磁的記録の内容を出力した紙面を利害関係人に送付する方法による閲覧を認めるとすることも考えられる。

また、電子メールに規約のデータを添付して請求者に送信することが、「閲覧」という概念に当てはまるかどうかについても、整理が必要である。

いずれにしても、電磁的方法による閲覧を可能とすることを検討するに当たっては、規約の管理の実務に留意する必要がある。

（参考）

### ○会社法

第31条 発起人（株式会社の成立後にあつては、当該株式会社）は、定款を発起人が定めた場所（株式会社の成立後にあつては、その本店及び支店）に備え置かなければならない。

2 発起人（株式会社の成立後にあつては、その株主及び債権者）は、発起人が定めた時間（株式会社の成立後にあつては、その営業時間）内は、いつでも、次に掲げる請求をすることができる。ただし、第二号又は第四号に掲げる請求をするには、発起人（株式会社の成立後にあつては、当該株式会社）の定めた費用を支払わなければならない。



一・二 (略)

三 定款が電磁的記録をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を法務省令で定める方法により表示したものの閲覧の請求

四 (略)

○会社法施行規則

第226条 次に掲げる規定に規定する法務省令で定める方法は、次に掲げる規定の電磁的記録に記録された事項を紙面又は映像面に表示する方法とする。

一 法第三十一条第二項第三号

二～四十三 (略)

## (6) 規約の保管場所の揭示

**規約の保管場所の揭示方法については、現行法の規律を維持すべきである。**

(補足説明)

### 1 現行法の規律

現行区分所有法においては、規約の保管場所は、建物内の見やすい場所に掲示しなければならないとされている(区分所有法第33条第3項)。

### 2 検討

(1) 本研究会においては、①規約の保管場所を、建物内の見やすい場所に掲示するか、インターネットで公表するかを選択することができるものとする、②規約の保管場所を、建物内の見やすい場所に掲示するとともに、インターネットで公表しなければならないものとする、③規約の保管場所の揭示は、法務省令で定める方法によって行うものとするといった考え方について検討を行った。

(2) 規約は、区分所有者の団体の基本的なルールを定めるものであるが、その内容の閲覧を請求すべき利害関係人としては、既に団体の一員となっている区分所有者と、これから団体に加入すること等を検討している第三者の両方が想定される。また、区分所有者の中にも、専有部分に居住するなどして現に区分所有建物を使用している者と、区分所有建物を現に使用していない者がある。

そのため、規約の保管場所の揭示に当たっては、建物内外の区分所有者にとっても第三者にとっても容易に確認することができる方法をとることが重要であると考えられる。

また、規約の保管場所がその保管者の住所であるケースもあり、その公表にあたっては個人情報の保護の観点にも配慮する必要があると考えられる。

- (3) このような観点から、前記(1)①については、㉞仮にインターネットでの公開が選択された場合には、情報通信機器に不慣れな区分所有者や第三者は規約の保管場所を知ることができないおそれがある、㉟規約の保管場所を公開することに適したホームページがある区分所有建物が実際上どれほどあるのか、㊱規約の保管場所としてメールアドレス等をホームページに掲示することが可能であるとしても、当該区分所有建物とはおよそ利害関係のない第三者一般に向けてそのような情報を掲示することには負担感があるといった指摘があった。

また、②についても、㉞適当なホームページ等がない場合も多いと考えられるにもかかわらず、インターネットでの公表を義務付けることは困難である、㉟従来の掲示に加えてインターネットでの公表も行わなければならないとすると、規約の保管者に過度の事務負担をかけるおそれがある、㊱規約の保管場所としてメールアドレス等をホームページに掲示することが可能であるとしても、当該区分所有建物とはおよそ利害関係のない第三者一般に向けてそのような情報を掲示することには負担感があるといった指摘があった。

③についても、現時点で建物内での掲示以外の方法がないのであれば、法改正をする必要はなく、インターネットを用いた適切な掲示方法が見出された段階で、改めて法改正をすればよいといった指摘があった。

- (4) 以上のとおり、規約の保管場所の掲示方法のデジタル化については問題が多いことから、現行法の規律を維持すべきであると考えられる。

## 7 団地内の建物の管理を円滑化するための仕組み

団地管理組合等（団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人をいう。以下同じ。）の集会における①所在等不明の団地建物所有者を決議の母数から除外する仕組み、②出席団地建物所有者の多数決で決議を可能とする仕組みについては、区分所有者の集会における決議の在り方一般に関して同様の仕組みが設けられる場合には、これと併せて創設する方向で、引き続き検討すべきである。

（補足説明）

現行の団地管理組合等における集会については、区分所有建物の集会についての規定（区分所有法第34条から第46条まで）が準用されており、基本的に

共通のルールが採用されている。また、団地管理組合等においては、その構成員が極めて多数となる場合もあり、集会への参加が難しい者や連絡がつかない者が多数に上ることも考えられるため、建物の管理に積極的に参加する団地建物所有者による意思決定を可能とする必要性が一層高いといえる。

そこで、本文では、区分所有建物一般について、①所在等不明者を集会の決議から除外する仕組み、②集会出席者の多数決による決議を可能とする仕組みが創設された場合には、団地内建物所有者の団体においても同様の仕組みを創設する方向で検討することを提案している。

### 第3 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

建替え決議の要件の緩和に関する次の各案について、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきである。

【A案】 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】以上に単純に引き下げるものとする。

【B案】 次のア又はイの客観的事由がある場合には、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】以上に引き下げるものとする。また、次のウの客観的事由がある場合には、多数決の割合を【3分の2】以上に引き下げるものとする。

ア 区分所有建物が建築完了時から相当の長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したこと

イ 区分所有建物が㊦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と認められること

ウ 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こと

【C案】 区分所有者全員の合意により、多数決の割合を【4分の3】【3分の2】以上に減ずることができるものとする。

(注1) 【B案】及び【C案】は、基本的な建替え決議要件を現行規定や【A案】のような単純な多数決としつつ、多数決割合がより低い別

の建替え事由を設けるものであり、【A案】から【C案】までは、択一的なものではなく、いずれも両立し得るものである。

(注2) 多数決の割合を過半数に引き下げることについては、慎重に検討する必要がある。

(注3) 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外することを可能とする仕組み(前記本文第2の1(1))については、建替え決議の円滑化という観点からも引き続き検討すべきである。

(補足説明)

## 1 問題の所在

(1) 近年、築後相当年数を経過して劣化し、何らかの対処をすることが必要な老朽化区分所有建物が増加しているため、区分所有者や近隣住民に不利益が生じないうちに建替えによってその更新を図るニーズは、今後ますます増大していくものと考えられる。また、大規模災害のみならず、老朽化や局地的な災害等で外部不経済を生ずるおそれが現に生じた区分所有建物については、建替えのニーズが一層高いといえる。

しかし、①区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を要する建替え決議を成立させるのは容易でなく、多数決割合が高すぎるために必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となる、②決議において反対票を投じた区分所有者も、建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で、大部分は建替えに参加する方向に転ずることが一般的であり、決議の段階で5分の4の賛成まで得る必要はない、③区分所有者の高齢化が進み、相続等により区分所有者の所在等が不明になって5分の4の賛成を得ることが困難になる事態が現に生じており、今後ますます増加することが見込まれるといった理由から、老朽化した区分所有建物の円滑な建替えが阻害されているとの指摘がある。

また、④建替えに向けたファイナンスが確保できているケースでは、反対者が多くてもこれに対する売渡し請求の原資があるのであり、それにもかかわらず一律に5分の4の多数の賛成を要求するのは要件として厳しすぎる、⑤区分所有建物が耐震性不足等で外部不経済を生じ、又はそのおそれがある場合や、大規模災害により被災した場合には、公共の福祉の観点から、多数決割合を引き下げて、その建替えを促進する必要がある、⑥合意により多数決割合を引き下げる仕組みがあれば、建替えによる更新がしやすい区分所有建物の取得を望む者のニーズに合致するという指摘もある。

以上を踏まえ、本文では、建替え決議要件の緩和について、引き続き検討することを提案している。

なお、本文の各案はいずれも両立し得るものと考えられる。また、これらの各案は、基本的な建替え決議要件を現行規定や本文【A案】のような単純な多数決としつつ、多数決割合がより低い別の建替え事由を設けることを想定していることを、本文（注1）で注記している。

- (2) 他方で、円滑な建替えを実現するため、実務上は建替えについて全員の了解を得ることを目指すのが通常であり、大多数の賛成を得、その後建替えへの参加を催告するという仕組みは、最終的に全員の了解を得る上で相応の合理性を有するという評価があったことや、建替えは個々の区分所有者にとって生活や社会経済活動の本拠にもなる区分所有権の処分を伴うものであるため、少数反対者の利益保護の観点から、建替え決議の多数決の割合を引き下げることに慎重な検討を要するという指摘を踏まえる必要がある。

なお、団地における一括建替え決議の合憲性に関するものであるが、最判平成21年4月23日判タ1229号121頁も、議決要件が合憲であることの根拠として、「過半数を相当超える議決要件を定めている」ことを挙げていることから、多数決割合を過半数とすることについては慎重に検討する必要があると考えられる。そこで、本文（注2）ではこのことを注記している。

## 2 【A案】について

- (1) 【A案】は、建替えは老朽化区分所有建物を再生するための重要な方法であることを重視して、その一層の円滑化を図るため、多数決要件を一律に緩和するものである。また、多数決のみを要件とし、客観的要件を付さないことによって、要件の該当性に関する紛争を生じさせないようにする点に意義がある。

【A案】に対しては、現行法では、例えば5分の1の区分所有者が建替えに反対しているために建替えをすることができないケースについて、改正後は建替えをすることが可能となるが、建替えに反対する者にとって区分所有権を制約される度合いが強化されることをどのように正当化するかとの指摘がある。

- (2) そこで、多数決割合を単純に引き下げる際には、併せて、多数者の決定で少数者の利益が不当に害されないようにする仕組みを設けることも考えられる。

例えば、反対者は建替え決議によって望まない経済的損失を被ることになるから、多数決割合を単純に引き下げる代わりに、売渡し請求の際に補償の対象となるべき損失の範囲を拡大して、転居費用や居住・営業の利益等についても補償するものとするのが考えられる。

これに対しては、区分所有権の処分をするかどうかは本来個々の区分所有者の自由に委ねられるのであり、いかに多額の補償を得られるとしても区分所有権を処分したくないという区分所有者にはその処分を強制すべきではないから、補償の対象となるべき損失の範囲を拡大することは多数決割合を引き下げることの正当化根拠にならないのではないかという指摘がある。

また、補償の対象となるべき損失の範囲を拡大すると、建替えに要する経済的コストを増大させるだけでなく、区分所有者に建替えに反対するインセンティブを高めることにもなり、建替えを阻害することになるのではないかと指摘もある。

### 3 【B案】について

【B案】は、老朽化が進んでいる区分所有建物や、建物が客観的に危険な状態にあるなどにより区分所有者や近隣住民に不利益を生じさせるおそれがある区分所有建物については、早期の建替えを促す必要性が高く、建替えの合理性が推認され、また、少数反対者の利益の保護の要請が相対的に低下することから、一定の客観的事由の存在を要件として建替え決議の多数決割合を引き下げるものである。

具体的には、早期の建替えを促すべき客観的事由として、①建築完了時から一定の年数が経過していること（本文ア）、②政省令等で定められた安全基準に適合していないこと（本文イ）、③被災区分所有法に基づく政令により指定された災害により大規模一部滅失をしたこと（本文ウ）を挙げている。

#### (1) 年数要件（本文ア）

現行法の建替え決議の要件は、5分の4もの大多数の賛成により決議がされた場合には、一般に建替えに合理性があると考えられるという基本的理解に立つものと考えられるが、建築完了時から相当長期間が経過した区分所有建物においては、一般に老朽化が進んでいるため、より低い割合での多数決であっても、建替えの合理性があるとも考えることもできる。そこで、建築完了時から一定の年数を経過したことを要件として、建替え決議の多数決割合を引き下げることが考えられる。

このような年数要件は、要件の充足の有無の判断が容易であり、充足性をめぐる紛争を回避することができることに意義がある。

年数要件を設けるとする場合には、年数をどのように設けるかについても検討する必要があるが、典型的に老朽化が進んでいるものに限定する趣旨で、建築完了時から【50年】【60年】【70年】とすることが考えられる。また、建物の構造等によって老朽化の度合いが異なることを踏まえ、法律においては、相当の長期間が経過したものとして政省令等で定める期

間などといった形で概括的な規律を設けた上で、その具体的な年数は政省令等で規律することも考えられ、例えば、減価償却資産の耐用年数を参考とすることが考えられる。

他方で、年数要件を設けることに対しては、①建物の老朽化の程度は、新築後の経過年数のみで決まるものではなく、その間の管理方法や修繕・改修の頻度・適否によって様々であって、一律に定めることになじまない、②法令で定められた年数を経過することで、建物の耐用年数が経過したという誤解を招き、その市場価値を下げることになるとともに区分所有者の管理意欲を減殺しかねず、悪影響を与えるおそれがあるといった指摘がある。

また、上記の減価償却資産の耐用年数を参考とする考え方に対しては、耐用年数は、減価償却資産の本来の効用が徐々に減少していくことを測定する徴税上の便宜のための概念に過ぎず、耐用年数を経過したとしても、必ずしも建物の安全性が実際に損なわれているとは限らないという指摘もある。

これらに対して、年数要件を定めることに積極的な立場からは、年数が経過したからといって必ず建替えをしなければならないわけではなく、建替えが合理的な判断であると考えられる建物の割合が一般的に増加することを踏まえて多数決の割合を引き下げるに過ぎないのであるから、指摘は当たらないとの反論がある。

## (2) 危険性要件（本文イ）

ア 建物が客観的に危険な状態にある場合には建替えを円滑に行う必要性が高いことを踏まえると、危険性を徴表する一定の客観的事由がある場合には、より低い多数決割合であっても、建替えの合理性があるとも考えられる。そこで、一定の客観的危険性があることを要件として、建替え決議の多数決割合を引き下げることが考えられる。

イ 本文イでは、マンションの危険性に関する明確な基準であるマンション建替え円滑化法第102条第2項第1号から第3号までに定める特定要除却認定基準を、民事法である区分所有法において、より多数決割合の低い建替え決議をするための客観的要件として援用することについて提案している。

このようにすることによって、⑦建築士等の専門家の知見をもって、危険性要件の該当性についての客観的判断が可能になるとともに、①商業用ビルなどマンションではない区分所有建物を含めて、危険性のある区分所有建物一般についての建替え要件の緩和が可能になると考えられる。

もともと、マンション建替え円滑化法における特定要除却認定基準が

そのまま区分所有建物一般においても援用可能であるかについては、技術的な観点を含めて慎重に検討する必要がある。また、これに関連して、どのような法形式でこの基準を定めるかについても、法制的な観点を踏まえて検討する必要がある。

本文イのような危険性基準を区分所有法における建替え決議の要件として導入する場合には、これまでの区分所有法とマンション建替え円滑化法との役割分担を大きく変更することになるため、関係省庁が連携して引き続き検討していく必要があるものと考えられる。

ウ 危険性要件の該当性の判断主体については、今後更に検討していく必要があるが、現行法制を前提とすれば、差し当たり次のようなものとすることが考えられる。

すなわち、区分所有法においては、危険性要件の該当性を含む建替え決議の成否・有効性については基本的に区分所有者間の意思決定に委ね、争いが生じた場合には最終的に訴訟で解決することとすることが考えられる。このようにしたとしても、特定要除却認定基準は基本的に建築士等の民間の専門家において判断することが可能であることから、区分所有者としても、適宜こうした専門家の知見を活用して危険性要件の該当性を判断することができる。

エ 危険性要件を設けることに対しては、当事者間で客観的危険性の有無について判断することは困難なことが多く、意見の対立や紛争が生ずるおそれの大きいとの指摘が考えられる。

なお、区分所有法における建替え決議要件は維持することになったとしても、マンション建替え円滑化法の要除却認定を受けたマンションについては、建替え決議の多数決割合の緩和を別途検討すべきとの指摘も考えられる。

(参考)

#### ○マンション建替え円滑化法

第102条 マンションの管理者等（区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第34条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）において指定された区分所有者）又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事をいう。第105条の2において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第35号に規定する特定行政庁（以下単に「特定行政庁」という。）に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請するこ



とができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンション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国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

二 当該申請に係るマンション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国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

三 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（第八十条第六項第二号ハ（1）において「外壁等」という。）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国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

四～五 （省略）

3 （省略）

#### ○建築基準法

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～三十四 （省略）

三十五 特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

#### (3) 被災区分所有建物についての特則（本文ウ）

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ついては、被災区分所有法において、再建のための制度が設けられている。もっとも、被災区分所有法は、大規模一部滅失をした区分所有建物について、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議の制度を設けているのみであり、建替え決議や復旧決議については、被災区分所有建物であっても、区分所有法の規律によることとされている。

しかし、大規模一部滅失をした特定建物は、基本的に本文イに該当することになると考えられるものの、政令によって指定された災害によって区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、その建替えを円滑に行うことは、区分所有者の生活・事業の再建、区分所有者及び近隣住民の安全確保、ひいては被災地の復興・再開発の円滑化の観点から重要であり、建替えに反対する区分所有者の利益保護の要請は相対的に更に低下すると考えられる。そこで、被災区分所有法において、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については、より低い割合、具体的には【3分の2】以上の多数での建替え決議を可能とする制度を設けることが考えられる（後記本文第4の1参照）。

他方で、被災区分所有建物の建替えの多数決割合を緩和することについては、立法事実の有無を慎重に検討すべきとの指摘もあった。

#### 4 【C案】について

- (1) 建替えを行う必要性は区分所有建物ごとに異なると考えられるため、各区分所有建物における区分所有者による自治を尊重する観点から、公正証書による規約（区分所有法第32条）又は区分所有者全員の合意で、建替え決議の多数決割合を緩和することができるということが考えられる。

このような規律を設けることによって、例えば、今後、分譲マンションを販売する者が、公正証書による規約において、「建築完了時から30年が経過したときは、より低い多数決割合で建替え決議をすることができる」という定めを設定し、更新がされやすい区分所有建物を望む者にとって魅力的な商品を提供することが可能になると考えられる。

なお、【C案】をとる場合には、併せて、業法などで、区分所有建物の取引に際して、多数決割合が緩和された物件であることを買主に知らせる仕組みについても検討する必要があるとの指摘がある。

- (2) 【C案】に対しては、抽象的にニーズがあり得るといっても、建替えの容易な区分所有建物（＝区分所有権の取得後にどのような事情変更があったとしても、引き下げられた多数決割合での決議によって建替えを強制される区分所有建物）の取得を望む者がどの程度存在し、また、この規律の利用を望む分譲者がどの程度存在するかは、なお慎重に見極める必要があるとの指摘が考えられる。

#### 5 多数決割合について

- (1) 現行法で5分の4以上とされている建替え決議の多数決割合の引下げの検討に当たっては、どのような要件を設けて建替え決議の多数決を引き下げるかを踏まえ、集会における各種の決議の多数決割合の全体像の中で他とのバランスを図る必要がある。

そのため、現時点で特定の割合を採用する方向で検討することは困難であるが、次のように整理していくことが考えられる。

- (2) 一般論として、区分所有者の一部の意思に反して区分所有建物の建替えを行うことも、その建替えが公共の福祉に適合している場合には正当化され得る。そして、区分所有建物が危険な状態にあり、その建替えを促進することが政策的に求められる状況にあるのであれば、多数決割合は比較的低くてもよいという考え方があり得る。

この観点からすると、最も建替えの公益性や政策的観点からの促進の必要性が高いのは、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物（【B案】ウ）であり、次に公益性が高いのは相当年数が経過していたり危険性があつたりする区分所有建物（【B案】ア・イ）であり、その他のものは公益性の観点からは有意な差はないとも考えられる。

本文では、このような考え方の下で、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の建替え決議の多数決割合を【3分の2】とすることを提案するとともに、危険性のある区分所有建物についての多数決割合を【4分の3】とすることを提案している（被災区分所有建物の建替えについては、後記本文第4の1も参照）。

他方、相当年数が経過していたり危険性があつたりする区分所有建物（【B案】ア・イ）は、災害が発生した場合には、大規模一部滅失となる可能性が高いと考えられるところ、災害による被害の発生及び拡大を事前に防止する観点から、このような区分所有建物の建替えは、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物と同等の公益性があるとするとも考えられる。

また、危険性要件に該当する区分所有建物（【B案】イ）のうち、立地状況の観点からも、人の生命、身体又は財産に重大な被害を生じさせ、又は生じさせるおそれがあるもの（例えば、緊急輸送道路沿いに立地している区分所有建物）は、特に、災害による被害の発生及び拡大を事前に防止する公益性が高いことから、このような区分所有建物の建替えは、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物と同等の公益性があるとするとも考えられる。こうした考え方による場合には、これらの区分所有建物の建替えに要する多数決割合を【3分の2】とするとも考えられる。

- (3) 区分所有者全員の合意により多数決割合を引き下げる案（【C案】）は、公益性ではなく、当事者の合意に引下げの根拠を求めるものである。当事者の合意があることを重視すれば、公益性がある場合以上に多数決割合を引き下げること考えられる。他方で、現在の区分所有者の合意により、将来実際に建替えの判断を迫られる区分所有者の意思決定が左右されることに

なってしまうことを重視すれば、公益性がある場合よりも多数決割合の引下げ幅を小さくすることも考えられる。

(4) その他、引下げ後の多数決割合の在り方については、以下のような説明が考えられる。

なお、多数決割合を過半数とすることについては、補償の範囲を大きくすることを前提とすれば選択肢として考えられなくもないという指摘もあったが、建替え決議の重大性や前記平成21年最判との関係にも鑑み、慎重に検討すべきことは、本文（注2）で注記したとおりである。

#### ア 4分の3以上とする案

建替えは、区分所有権の処分を伴う点で共用部分の変更とは異なるが、共用部分の変更であっても、その工事の内容によっては、建替えにも匹敵する費用・時間を要することがあり得るところであり、現行法制は、4分の3以上の賛成をもって、区分所有者が重大な負担を負うことを許容しているとも考えられる。また、4分の3以上という割合は、前記平成21年最判に照らしても、「過半数を相当超える議決権要件」ということができる。

本報告書においては、別途、区分所有建物の共用部分の変更に係る決議要件の引下げも検討しているが、仮に変更決議の多数決割合を引き下げる場合とは異なる場合には、建替えと変更とが同じ多数決割合によることになるが、それでよいか問題となり得る。

#### イ 3分の2以上とする案

建替えは、その敷地に存在した区分所有建物を取り壊した上で、新たに区分所有建物を建築する行為であるが、当該土地の合理的な利用のために行われる建築物の整備という側面も有しており、市街地再開発事業（都市再開発法第2条第1号）と共通する側面を有しているとも考えられる。

そして、市街地再開発事業については、施行地区内の土地は、権利変換期日において権利変換計画の定めるところに従って所有権の処分が行われるところ（都市再開発法第87条第1項）、当該権利変換計画を定めることができる市街地再開発組合の設立認可の申請が、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならないとされていることを踏まえ（同法第14条第1項）、建替え決議の要件についても、区分所有者及び議決権の各3分の2以上とすることが考えられる。

この案においても、変更の特別決議における多数決割合とのバランスが問題となり得る。

(参考) 都市再開発法

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 市街地再開発事業 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法（昭和43年法律第100号）及びこの法律（第七章を除く。）で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、第三章の規定により行われる第一種市街地再開発事業と第四章の規定により行われる第二種市街地再開発事業とに区分する。

二～十三（略）

第14条 第11条第1項又は第2項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上でなければならない。

2（略）

**(2) 建替え決議の無効の確認の訴えの期間制限の是非**

**建替え決議の無効の確認の訴えの提訴期間については、特に制限を設けない現行法の規律を維持すべきである。**

(補足説明)

1 現行法の規律

現行法においては、区分所有者の集会による決議の内容が、法律や規約に違反するものであれば、決議は無効であると解され、また、決議の手續に瑕疵があり、その瑕疵が重大なものである場合にも、決議は無効であると解されている。

そして、区分所有法上、集会の決議の無効確認の訴えについて、提訴期間を制限する規律は設けられていない。

2 検討

本研究会では、区分所有建物の建替え決議について、集会決議の有効・無効

を早期に確定する観点から、決議の無効確認の訴えの提訴期間に制限を設けるべきとの指摘について検討した。

建替え決議が無効となるのは、決議の内容が法律や規約に違反する場合又は手続上の重大な瑕疵がある場合に限られるというのが、現行法の確立した解釈である。

そして、建替え決議の重大性も踏まえると、法令違反等の重大な瑕疵があるのであれば、期間の経過にかかわらず、その決議は無効とされるべきものと考えられ、期間の経過をもって直ちにその無効を主張する機会を封ずることについては、慎重な検討が必要であると考えられる。

また、区分所有者が決議の無効の確認の訴えの提起をするかどうかを決するには、建替え決議の内容又は手続にどのような無効事由があったかを踏まえる必要があるが、その検討に要する期間は事案ごとに様々であると考えられることから、決議無効の確認の訴えの提起をすべき期間を一律に定めることは、困難であると考えられる。

平成14年改正の際にもこの論点が取り上げられたが、①建替え決議の効力に関する紛争の多くは売渡請求権の行使とその履行を求める過程で早期に顕在化せざるを得ないので、別途出訴期間を設ける必要性は少ないと考えられること、②建替え決議にどのような瑕疵があったとしても、一定の期間が経過すれば治癒されることになると、建替え決議に反対した区分所有者の利益を著しく損なうこと等の理由から、採用が見送られたという経緯もある。

以上を踏まえると、建替え決議の無効の確認の訴えについて提訴期間を制限する規律を設けることは適当でなく、現行法の規律を維持すべきと考えられる。

## 2 建替え決議等がされた場合の賃借権等の消滅

### (1) 建替え決議がされた場合の賃借権の取扱い

建替え決議がされた場合の賃借権の取扱いに関する次の各案について、賃借人の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきである。

【A案】 建替え決議において、建物の取壊しの工事の着手時期の目安及び専有部分の賃貸借の終了時期を定めなければならないものとし、その終了時期が到来した時に専有部分の賃貸借は終了するものとするが、建替え決議から賃貸借の終了時期までの期間は【6か月】を下ってはならないものとする。

【B案】 建替え決議があったときは、一定の請求権者は、専有部分の賃借人に対し、一定の手続により、補償金を支払って賃借権消滅請求をすることができ、一定の時点で賃借権は消滅するものとする。

**【C案】** 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、正当事由等に関する借地借家法（平成3年法律第90号）の規律（第26条第2項、第27条第2項、第28条）は、適用しないものとする。

（注1）【A案】又は【B案】と【C案】とは、両立し得るものである。

（注2）【A案】及び【B案】については、期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借についても同様の規律を設けるという考え方がある。

（補足説明）

#### 1 問題の所在

国土交通省が実施した調査によれば、マンションの平均賃貸率は、築10年未満では9.1パーセントであるのに対し、築40年以上では17.3パーセントであり、高経年になるほど賃貸化が進むとされている（平成28年度・マンションの再生手法及び合意形成に係る調査）。

そして、老朽化等を契機として建替え決議が成立すると、建替え決議に参加する区分所有者間では建替えに関するみなし合意が成立することになるため（区分所有法第64条）、取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負い、専有部分に賃借人がいる場合には、その義務を履行するため、賃借人に明渡しを求めることになる。

しかし、現行法では、建替え決議は専有部分の賃貸借には何らの影響も及ぼさないため、賃借人が合意解除に応じるか、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を排除することができない結果、建替えを実施することができないことになる。

そして、この正当事由の存否は、建替え決議が成立していても、ケースバイケースで判断されるため、賃貸借関係の終了は必ずしも保証されない。

また、賃貸期間の定めがあつて、その終期が相当先に設定されている場合には、解約権が留保されているときを除き、その終期に至るまでは、合意による以外に賃貸借契約を終了させる方法はない。

そのため、専有部分の賃借権の存在は、区分所有建物の円滑な建替えの支障となっているとの指摘がある。

他方で、現行区分所有法においては、区分所有権を有している者できえも、建替え決議によってその区分所有権を強制的に売却させられることとされているのであり（区分所有法第63条）、一定の場合に専有部分の賃借人の賃借

権を消滅させることは、区分所有者の取扱いとの権衡上許容されるとの指摘がある。

そこで、建替え決議がされた場合に専有部分の賃借権を消滅させる方策について検討する必要があると考えられる。

もともと、区分所有建物の専有部分は、独立して住居や店舗等の建物としての用途に供することができるものであり、その賃借人は居住や営業活動のためにこれを現に使用し収益している。現行法制は、こうした専有部分の賃貸借にも借地借家法の規律を適用して賃借人の利益を保護しているのであり、区分所有建物について建替え決議があったとしても、その賃借権を消滅させることについては、賃借人の利益に留意して慎重に検討する必要があると考えられる。以上を踏まえて、本文では、建替え決議がされた場合の賃借権の取扱いについて、賃借人の利益に留意しつつ、引き続き検討することを提案している。

## 2 検討

建替えを円滑に行うことを可能とする観点から、賃借権の取扱いに関する方策として、本文では、3つの案を提案している。

### (1) 【A案】について

ア 建替え決議は区分所有建物を取り壊すことを決定するものであるが、建物の取壊しは専有部分の賃貸借の終了原因となるものである（民法第616条の2）。そのため、建替え決議は本来的には賃貸借の終了を導く事由となり得るものであるが、建替え決議の日から実際に取壊し工事に着手される日までの期間は事案ごとに異なることから、現行法は、建替え決議がされても専有部分の賃貸借は終了しないものとしているとも考えられる。

しかし、前記のとおり、賃借権の存在により建替えを実施することが困難になっているとの指摘があることからすれば、建替えの円滑化を図るために専有部分の賃貸借の終了に関する規律を設ける必要があるとも考えられる。

そこで、【A案】は、建替え決議において取壊し工事の着手時期の目安及び専有部分の賃貸借の終了時期を決定するものとし、その終了時期の到来により賃貸借が終了するものとしている。

もともと、賃借人にとっては、建替え決議がされた後直ちに賃貸借が終了してしまうと、その生活や事業において大きな損失を被ることになることから、その利益を保護するために、建替え決議から賃貸借の終了までに一定の期間（差し当たり【6か月間】としている。）を確保することとしている。



なお、前記のような理由で賃貸借契約の終了時期を定めることを正当化するのであれば、建替え決議において取壊し工事の着手時期も示す必要があると考えられるが、その時期を明確に示すことは實際上困難と考えられることから、その時期の目安（例えば「令和〇年〇月頃」程度のものが想定される。）を示すこととしている。また、工事の着手時期が必ずしも見通せないケースでは、着手時期を相当先に設定することになると考えられる。

イ 【A案】に対しては、実際に建替え決議の時点で取壊し工事の着手時期の目安を明示することができるかなど、実務上の支障の有無を慎重に見極める必要があるとの指摘がある。

また、区分所有者が現在の賃借人を排除して建物を建て替え、再建された建物の専有部分を現在の賃借人以外の者に使用させることを意図し、結託して建替え決議をするような場合にも、現在の賃借人の有する賃借権は消滅することとなってしまふとの指摘もある。

これに対しては、現行法のような厳格な建替え決議要件のもとであれば、決議の合理性があることが通常であり、合理性が認められないごく例外的なケースでも、建替え決議が権利濫用となって、賃貸人に対する債務不履行に基づく損害賠償が認められ得るとの反論が考えられる。もっとも、建替え決議の多数決割合を単純に大幅に引き下げた場合には、合理性が認められないケースがごく例外的とまではいえなくなるのではないかという観点にも留意する必要がある。

そのほか、決議において定められた取壊し工事の着手の時期を徒過した場合の法律関係についても検討する必要がある。

決議前に存在していた専有部分の賃貸借は、定められた終了時期の到来によって終了し、賃借人は専有部分を明け渡さなければならないことになるが、目安時期を過ぎても取壊し工事に着手されない場合であっても、賃借権を復活させるような規律を設ける必要は特になくとも考えられる。

また、建替え決議後に締結された賃貸借については、定められた終了時期の到来によって終了するものとし、終了時期よりも後に締結された賃貸借については無効とするものとする規律を設けることも考えられる。これに対しては、そのような規律を設けなくても、借地借家法第39条の取壊し予定の建物の賃貸借に関する規律を活用するなどして、合理的に運用されることが期待できるとの考え方もあり得る。

ウ なお、使用貸借契約において期間や使用収益の目的の定めがあるときは、その期間が満了し、又は目的に従った使用収益を終えるまでは契約が

終了しない（民法第597条第1項、第2項）。建替え決議がされても直ちに契約が終了しないのはこれらの定めのある使用貸借の場合でも同様であるから、【A案】をとる場合には、そのような使用貸借も、賃貸借と同様に、建替え決議において決定された時期に終了するという規律を設けることが考えられることを本文（注2）で注記している。

これに対しては、使用貸借の存在が建替えを阻害しているとの指摘は本研究会で実施したヒアリングでも特になかったところであり、規律を設けるニーズの有無について慎重に検討すべきとも考えられる。

(2) 【B案】について

ア 【B案】は、賃借人が補償を受けられることを前提として、一定の請求権者の請求により賃借権が消滅するものとしている。

イ 【B案】における請求権者については、売渡し請求と同様に考えるのであれば、①建替え決議に賛成した区分所有者若しくは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。）又はこれらの者の全員の合意により指定された者を請求権者とすることが考えられる。

他方で、契約関係を終了させるのは契約当事者であるべきと考えるのであれば、②賃貸人である区分所有者を請求権者とすることも考えられる。この案をとる場合において、賃貸人である区分所有者が賃借権消滅請求権を行使しないときは、区分所有法第64条のみなし合意に基づく権利を被保全債権として、他の区分所有者が賃借権消滅請求権を代位行使することになると考えられる（民法第423条）。

①の考え方からすると、特段の規律を設けなければ、補償金の支払義務は、建替えに参加する区分所有者全員が負うことになるが、この補償金は立退料に類似するものであり、最終的には賃貸人である区分所有者が賃借権の負担を免れることになることや、賃借権を消滅させたからといって、建替え決議に賛成した他の区分所有者が利益を得るわけではないことからすれば、賃貸人である区分所有者に負担させることが公平に適用と考えられる。

②の考え方からすると、特段の規律を設けなくても、補償金の支払義務は、賃貸人である区分所有者が負うことになる。

ウ 【B案】による賃借権消滅請求の手續については、賃借人が明渡しの準備をするに足りるような告知と準備期間の仕組みを設ける必要があると考えられる。その詳細については今後検討する必要があるが、建替えに参加しない区分所有者に対する売渡し請求の手續が参考になる。

すなわち、売渡し請求においては、建替え決議後、①建替えへの参加の

催告、②2か月間の催告に対する回答期間、③回答期間満了日から2か月以内の売渡し請求という手続が設けられ、売渡し請求がされれば直ちに売渡しの効果が発生し、売渡し請求をした者は、売買契約又は所有権に基づく建物の明渡しを求めることができることとされている（区分所有法第63条第1項から第5項まで）。

したがって、非参加区分所有者は、基本的に、建替え決議から2か月後から4か月後までの間に専有部分を明け渡さなければならないこととなる。

なお、売渡し請求があった場合において、非参加区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときは、裁判所は、請求により、1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる（区分所有法第63条第6項）。

こうした催告や期限の許与等の仕組みの採否を含め、賃借権消滅請求の手続の内容に関しては、⑦賃借権消滅請求を受けた賃借人と売渡し請求を受けた区分所有者とで同等の手続にすべきと考えるか、①所有権よりも賃借権の方が制限された権利であるから、より簡易な手続で足りると考えるか、⑧区分所有関係にない賃借人にとっては、いわば外的要因により強制的に賃借権が消滅させられることになるから、より手厚い手続とすべきと考えるかについて、検討する必要がある。

なお、【B案】においても、【A案】と同様に、賃借人が明渡しの時期を知ることができるようにするため、決議において建替えの時期を示すものとするとも考えられる。

エ 賃借権の消滅時期については、①売渡し請求における所有権移転時期を参考に、請求時に直ちに賃借権が消滅とする考え方と、②抵当権消滅請求における抵当権の消滅時期（民法第386条）を参考に、請求者が一定の額の補償金を払い渡し又は供託した時とする考え方があり得る。

オ 【B案】においては、補償金額をどのように設定するかが問題となる。

売渡し請求を受ける区分所有者が受ける補償金の額が区分所有権及び敷地利用権の「時価」とされていることを踏まえれば、賃借権消滅請求を受ける賃借人も、賃借権の時価の補償を受けることとすることが考えられる。このようにした場合には、転居費用等は補償がされないことになる。なお、賃借権の時価の算出方法については、今後、鑑定評価の観点から検討する必要がある。

また、賃貸人である区分所有者が建替えに反対・不参加であり、専有部

分の賃借人も明渡しを拒むケースにおいては、区分所有者に対しては売渡し請求を行い、賃借人に対しては【B案】により賃借権消滅請求を行うことになるが、その場合には、売渡し請求における時価は、賃借権の時価を控除したものとすることが考えられる。

なお、現行法では、専有部分に賃借人がいる場合の売渡し請求については、更新拒絶や解約申入れの正当事由が肯定されることが通常であることを前提に、その限度において借家権価格を控除すべきと解する説と、正当事由を主張するにも相応の立退料が必要になることを前提に借家権価格を控除すべきと解する説とがある。

その他、賃借権が消滅するまでに相当程度の期間を要する手続を仕組むことを前提とするのであれば、賃借人が受けるべき補償は、賃借権の時価ではなく、移転費用であるという考え方もあり得る。

(参考)

マンション建替え円滑化法では、権利変換期日において、施行マンションは施行者に帰属し、施行マンションを目的とする区分所有権以外の権利は原則として消滅することとされている（第71条第1項）。

施行マンションについて借家権（建物の賃借権及び配偶者居住権を指す。第2条第1項第18号）を有する者は、原則として、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分についての借家権が与えられる（第71条第3項）。

もともと、施行マンションについて借家権を有する者が権利変換を希望しない旨の申出（第56条第3項）をした場合には、借家権の消滅の補償として、近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（第62条）を基礎とし、物価の変動に应ずる修正を経て得られた元本額に、権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの利息を付したものが支払われることとされている（第75条）。この元本額には、転居費用や居住利益の補償は含まれないと解されている。

なお、施行者は、基本方針に従って、施行マンションに居住していた借家権者の居住の安定の確保に努めなければならないこととされている（第90条）。

カ 【B案】に対しても、【A案】と同様に、区分所有者が現在の賃借人を排除して建物を建て替え、再建された建物の専有部分を現在の賃借人以外の者に使用させることを意図し、結託して建替え決議をするような場合にも、現在の賃借人の有する賃借権を消滅させることができるように

なってしまうとの指摘が考えられる。

キ なお、【B案】をとる場合にも、期間や使用収益の目的の定めのある使用貸借も、賃貸借と同様に、請求により消滅するという規律を設けることが考えられることを本文（注2）で注記している。もっとも、使用貸借の場合には、補償すべき財産的価値がないと解されるケースが多いとも考えられる。

### (3) 【C案】について

ア 従来、区分所有法に基づく建替え決議がされても、専有部分を目的とする建物賃貸借契約については、更新拒絶や解約申入れについての正当の事由の有無が裁判所の判断に委ねられるため予測が困難であるとして、借地借家法を改正して、建替え決議の成立をもって正当の事由があるものとみなすべきとの要望が、主に経済界を中心に存在した。

【A案】及び【B案】は、賃借権自体を消滅させる案であるが、賃借人の保護を重視する観点からは、賃借権を消滅させるまでの必要はなく、上記の要望を実現する限度で仕組みを創設すれば足りるという考え方もあり得る。

そこで、【C案】では、更新拒絶・解約申入れについての正当事由の規律の適用を除外し、賃貸借の終了については民法の規律（注）に従うものとしている。

（注）期間の定めのある建物賃貸借契約においては、その期間の満了によって契約が終了する。期間満了後賃借人が建物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定される。この場合には、各当事者は、期間の定めのない賃貸借と同様に解約の申入れをすることができる（民法第619条第1項）。

期間の定めのない建物賃貸借契約においては、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができ、解約の申入れの日から3か月が経過することによって契約が終了する（民法第617条第1項第1号）。

イ 【C案】に対しても、【A案】及び【B案】と同様に、区分所有者が現在の賃借人を排除して建物を建て替え、再建された建物の専有部分を現在の賃借人以外の者に使用させることを意図し、結託して建替え決議をするような場合にも、現在の賃借人の有する賃借権を消滅させることができるようになってしまうとの指摘や、正当事由の規律の適用を除外したとしても、専有部分の賃貸借契約において長期の期間の定めがある場合には、その期間が到来するまで賃借権が消滅しないことになるが、それ

でよいかという指摘が考えられる。

(4) 本文（注1）について

【A案】又は【B案】と【C案】とは、両立し得るものである。

なお、論理的には、【A案】と【B案】も両立しないわけではないが、賃借権が一定期間の経過により当然に終了する【A案】をとりながら、賃借権の消滅に補償の提供を要する【B案】も併用することは考えにくい（特に早期に立ち退いて欲しい賃借人との間では、個別に交渉して合意解約をすれば足りる）ことから、これについては取り上げていない。

(2) 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の取扱い

建替え決議がされた場合の配偶者居住権の取扱いに関する次の各案について、配偶者居住権者の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきである。

【A案】建替え決議において、建物の取壊しの工事の着手時期の目安及び専有部分の配偶者居住権の終了時期を定めなければならないものとし、その終了時期が到来した時に専有部分の配偶者居住権は終了するものとするが、建替え決議から配偶者居住権の終了時期までの期間は【6か月】を下ってはならないものとする。

【B案】建替え決議があったときは、一定の請求権者は、専有部分の配偶者居住権者に対し、一定の手続により、補償金を支払って配偶者居住権消滅請求をすることができ、一定の時点で配偶者居住権は消滅するものとする。

（補足説明）

1 問題の所在

老朽化等を契機として建替え決議が成立すると、建替え決議に参加する区分所有者間では建替えに関するみなし合意が成立することになるため（区分所有法第64条）、取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負い、専有部分に配偶者居住権者がいる場合には、その義務を履行するため、配偶者居住権者に明渡しを求めることになる。

しかし、現行法では、建替え決議は専有部分の配偶者居住権には何らの影響も及ぼさないため、配偶者居住権者が配偶者居住権を消滅させる合意に応じない限り、配偶者居住権を消滅させることができず、専有部分から配偶者居住権者を排除することができない結果、建替えを実施することができないことになる。

そのため、専有部分の配偶者居住権の存在は、区分所有建物の円滑な建替え

の支障となり得るとも考えられる。

また、遺産分割において配偶者が区分所有権を相続した場合には、建替え決議によってその区分所有権を強制的に売却させられることとされているのに対し（区分所有法第63条）、遺産分割において区分所有権は他の法定相続人が相続し、配偶者は配偶者居住権を取得した場合には、建替え決議がされてもその配偶者居住権を消滅させられることが法律上ないこととされているのは、バランスを失すとの指摘がある。

他方で、区分所有建物の専有部分について配偶者居住権が設定されるのは、被相続人の配偶者が住み慣れた居住専有部分での生活を継続するために無償で居住権を確保する趣旨であり、区分所有建物について建替え決議があったとしても、配偶者居住権を消滅させることについては、配偶者居住権者の利益に留意して慎重に検討する必要があると考えられる。

## 2 検討

本文に掲げた各案は、賃借権の取扱いに関する前記本文(1)の【A案】【B案】と同様のものであり、その内容・課題等も同様に整理することが考えられる。

### (3) 建替え決議がされた場合の担保権の取扱い

**建替え決議がされた場合の担保権の取扱いに関する規律を設けることについては、その必要性を踏まえ、慎重に検討すべきである。**

(補足説明)

区分所有権に設定された抵当権その他の担保権も、建替え決議があつたとしても引き続き存続する。

そのため、担保権を消滅させない限り、建替えを実施することが困難になるという点については、賃借権や配偶者居住権と同様である。その意味で、建替え決議があつた場合に担保権を消滅させる仕組みを検討することも考えられる。

他方で、例えば賃借権にあつては、定められた賃借期間があればその期間を経過し、また、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ないのに対して、担保権にあつては、債務者である区分所有者や、建替えを推進する第三者が、担保権者に対して弁済をして担保権を消滅させることが可能であるため、新たな規律を導入する必要はないとも考えられる。

そこで、本文では、建替え決議がされた場合の担保権の取扱いに関する規律を設けることについては、その必要性を踏まえ、慎重に検討することを提案している。

### 3 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

#### (1) 多数決による区分所有関係の解消・再生の仕組み

ア 区分所有関係の解消と区分所有建物の新たな再生手法に関し、区分所有法に次の各制度を設けることについて、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきである。

(ア) 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度（以下「建物敷地売却制度」という。）

(イ) 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度（以下「建物取壊し敷地売却制度」という。）

(ウ) 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度（以下「建物取壊し制度」という。）

(エ) 区分所有建物の全部が滅失した場合（ウ）に基づき取り壊されたときを含む。（オ）において同じ。）には、敷地利用権を共有又は準共有する者（以下「敷地共有者等」という。）の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度（以下「再建制度」という。）

(オ) 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度（以下「敷地売却制度」という。）

（注1）いずれの案においても、決議要件については、建替え決議と同様とすることが考えられるが、（ア）から（ウ）までについてはより厳格な要件とすべきとの考え方もある。

（注2）（エ）及び（オ）に関しては、区分所有建物の全部が滅失した場合にも区分所有者の団体として集会を開くことができる仕組みについて検討する必要がある。

（補足説明）

#### 1 建物敷地売却制度（本文（ア））

##### (1) 問題の所在

区分所有法においては、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（区分所有法第62条）が設けられているが、建替えを行う場合には、建物の取壊し費用・再建費用に加えて、いったん転出して再入居する手間や費用を負担する必要があるなど、区分所有者において、多くのコスト



を負担することとなるため、建替えが現実的な選択肢とならないケースもあり得る。また、いわゆる既存不適格であることが理由で、建替えができないケースも考えられる。

他方で、区分所有者において建替えのコストを負担することはできないが、区分所有権の全部及びその敷地の購入を希望する者が現実に存在するようなケースでは、区分所有者の相当多数がこれを売却して代金を得ることを望むことも想定し得る。そして、一般に、建物敷地売却がされれば、新たな所有者によって建物及びその敷地が適正に管理され、建物を再生した上で再分譲するなどして有効に活用されることを期待することができるし、売却をした者も、売却代金を原資として、別の建物を取得することが可能になる。

しかし、現行区分所有法においては、区分所有建物及び敷地を売却するためには区分所有者全員の同意が必要であるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

また、区分所有権の処分を伴う多数決による区分所有建物の再生手法として、建替え制度が既に設けられており、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物及びその敷地を売却する仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。

そこで、本文アでは、被災区分所有法を参考に、多数決によって区分所有建物及び敷地を一括して売却することを可能にする制度（建物敷地売却制度）について、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討することを提案している。

## (2) 手続

建物敷地売却制度の手続については、被災区分所有法における手続（被災区分所有法第9条第2項から第8項まで）を参考として定めることが考えられる。

また、建物敷地売却に参加しない区分所有者の保有する区分所有権及び敷地利用権については、売渡し請求によって、建物敷地売却に参加する区分所有者等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（被災区分所有法第9条第9項において読み替えて準用する区分所有法第63条、第64条の関係規定を参照）。

なお、被災区分所有法においては、建物敷地売却決議等が成立した場合につき、裁判による建物の明渡しの猶予を定めた区分所有法第63条第6項が準用されていないが、その趣旨は、大規模一部滅失した区分所有建物が放置されることは社会経済上相当ではなく、建替えや復旧がされないのでは

れば早期に処分されることが望ましく、裁判所が明渡しに相当の期限を許与することは、一般的・類型的に決議の遂行に甚だしい影響を及ぼすためとされている。

そのため、区分所有法において、建物敷地売却制度等の区分所有関係の一般的解消制度を設ける場合には、被災区分所有法とは異なり、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を設けることも考えられる。

### (3) 賃借権の取扱い

区分所有権及び敷地利用権が第三者に譲渡された場合において、専有部分を目的とする賃借権が対抗要件（民法第605条又は借地借家法第31条）を備えているときは、賃貸人たる地位は、原則としてその譲受人に移転する（民法第605条の2）。

建物敷地売却制度に基づいて区分所有建物及び敷地利用権が第三者に譲渡された場合においても、民法の原則どおり、各専有部分の賃貸人たる地位は、各区分所有権の譲渡に伴ってその譲受人に移転し、譲受人と賃借人との間で賃貸借関係が存続するとすることが考えられる。

もっとも、前記のとおり、建物敷地売却制度が、現区分所有者において建替えの費用を負担することができないケースでも、新たな所有者の下で建物を再生して適正な管理につなげることができるものとして創設されるとすると、新たな所有者が自由に区分所有建物を取り壊すことができるようにすべきであり、専有部分を目的とする賃借権を消滅させる仕組みが必要であるとも考えられる。

そこで、建物敷地売却制度が活用される場面を広く確保する観点から、別途検討している建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組みと同様の仕組みを、建物敷地売却決議がされた場合にも設けることも考えられる。

これに対しては、建物敷地売却制度において、区分所有建物等の買受人が区分所有建物を取り壊すことを一般的に想定することができるわけではなく、賃借人保護の観点から慎重に検討すべきとの考え方もあり得る。

### (4) その他

本研究会で実施したヒアリングにおいては、非現地での建替え（区分所有者が区分所有建物及びその敷地を売却し、別の土地を取得して新たな区分所有建物を新築する方法）を多数決で可能とする仕組みを創設することについて要望するものがあつた。

このような非現地の建替えは、建物敷地売却制度を創設すれば実質的にはその趣旨を実現することができるとも考えられるが、引き続き検討を要する。

## 2 建物取壊し敷地売却制度（本文(イ)）について

### (1) 問題の所在

例えば、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態になっている場合において、区分所有者の相当多数が、建物の保存行為や復旧、建替えの工事を実施することを望まず、区分所有建物及び敷地を売却したいと希望しているのに対し、敷地の購入を希望する者は現に存在するが、その者は危険な区分所有建物の購入を望まず、建物が取り壊されれば敷地を購入したいと考えているケースがあり得る。また、購入希望者は建物も含めて購入してもよいと考えているとしても、建物の危険性に鑑みると、売却に先立って早急に取り壊しを行う必要があるケースもあると思われる。

しかし、現行区分所有法においては、多数決によって区分所有建物を取り壊して敷地を売却することはできず、区分所有者全員の同意が必要となるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物を取り壊して敷地を売却する仕組みを設けることも許容されることも考えられる。

そこで、本文(イ)では、被災区分所有法を参考に、多数決により、建物を取り壊し、敷地部分を売却することを可能とする制度（建物取壊し敷地売却制度）について、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討することを提案している。

### (2) 手続

建物取壊し敷地売却制度の手続については、被災区分所有法における手続（被災区分所有法第10条）を参考として定めることが考えられる。

また、建物取壊し敷地売却に参加しない区分所有者の保有する区分所有権及び敷地利用権については、売渡し請求によって、建物取壊し敷地売却に参加する区分所有者等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。

### (3) 賃借権の取扱い

建物取壊し敷地売却制度においては、建替え制度と同様に、区分所有建物をいったん取り壊すことが必要であるが、専有部分に賃借権が設定されている場合には、賃借人の同意を得ない限り、決議がされても賃借権が存続し、賃借人は取壊しの工事を差し止めることもできることになってしまう。

そこで、別途検討している建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組みと同様の仕組みを、建物取壊し敷地売却決議がされた場合にも設けることが考えられる。

### 3 建物取壊し制度（本文(ウ)）

#### (1) 問題の所在

例えば、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態になっている場合において、売却先も当面見つからないようなケースでは、区分所有者の相当多数が、土地工作物責任（民法第717条）等の責任を負うことを避けるべく、建物の取壊しを行うことを望むことも考えられる。

しかし、現行区分所有法においては、多数決によって区分所有建物を取り壊すことはできず、区分所有者全員の同意が必要となるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物を取り壊す仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。

そこで、本文(ウ)では、被災区分所有法を参考に、多数決により、建物を取り壊すことを可能とする制度（建物取壊し制度）を設けることについて、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討することを提案している。

#### (2) 手続

建物取壊し制度の手続については、被災区分所有法における手続（被災区分所有法第11条）を参考として定めることが考えられる。

また、建物取壊しに参加しない区分所有者の保有する区分所有権及び敷地利用権については、売渡し請求によって、建物取壊しに参加する区分所有者等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。

#### (3) 賃借権の取扱い

建物取壊し制度は、区分所有建物を取り壊す点で建替え制度と同様であるが、専有部分に賃借権が設定されている場合には、賃借人の同意を得ない限り、決議がされても賃借権が存続し、賃借人は取壊しの工事を差し止めることもできることになってしまう。

そこで、別途検討している建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組みと同様の仕組みを、建物取壊し決議がされた場合にも設けることが考えられる。

#### (4) 取壊し後の区分所有者の取扱い

区分所有建物を取り壊した場合には、残った敷地利用権の（準）共有関係につき、民法の共有の規律が適用されるため、再度区分所有建物を再建し、又は当該敷地を売却するには、区分所有者全員の同意が必要となる。しかし、区分所有者の人数が極めて多数に上ることも珍しくないことから、区分所有者全員の同意を得ることは難しく、事実上、区分所有建物を再建し、敷

地を売却することが難しい状態に置かれることが想定される。

そこで、被災区分所有法を参考に、区分所有建物を取り壊した場合にも、多数決によって区分所有建物の再建や敷地の売却等を可能にする制度を設けることが考えられる。

#### 4 再建制度（本文(エ)）

##### (1) 問題の所在

建物が全部滅失をした場合には、区分所有権も区分所有者の団体も消滅し、残った敷地利用権の（準）共有関係につき、民法の共有の規律が適用されることとなる。

そのようにして区分所有権を失った者の相当多数が、もとの敷地上に区分所有建物を再建し、そこでの居住や営業を望むこともあり得る。しかし、当該土地上に区分所有建物を再建することは、一般に土地の形状又は効用の著しい変更を生じさせるものとも考えられるため、敷地利用権の（準）共有者全員の同意が必要となるが、敷地共有者等が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

全員の同意が得られない場合には、土地について共有物分割の訴えを提起し、賠償分割をする方法などが考えられるが（民法第258条）、そのためには共有者全員を当事者としなければならないため、手続上の負担は軽くなく、共有物分割の裁判においては現物分割や競売分割が命じられる場合もあり、その内容によっては、再建参加者の希望どおりに区分所有建物を再建することができなくなるおそれもある。

また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物を再建する仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。

そこで、本文(エ)では、被災区分所有法を参考に、多数決により建物を再建することを可能とする制度（再建制度）を設けることについて、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討することを提案している。

そして、建物が全部滅失をするのは、老朽化や災害の場合に限られず、前記の建物取壊し制度を導入するとすれば、建物取壊し決議に基づいて取り壊された場合もあり得るため、この場合も再建制度の対象とすることが考えられる。

##### (2) 敷地共有者等集会における手続と期間制限

ア 再建制度の手続については、被災区分所有法における手続（被災区分所有法第4条）を参考として定めることが考えられる。

また、再建に参加しない敷地共有者等の敷地共有持分等については、売渡し請求によって、再建に参加する敷地共有者等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。

もともと、前記のとおり、区分所有建物が全部滅失をした場合には、区分所有関係が消滅しているから、上記の手続をとるためには、敷地共有者等が集会の決議による意思決定をすることができる仕組みを設ける必要があるため、本文（注2）で注記している。

イ これに関連して、区分所有建物が全部滅失をした後、いつまで再建決議を行うことができることとすべきかについても検討する必要がある。

被災区分所有法においては、敷地共有者等集会は、災害を指定する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に限って開くことができることとされている（被災区分所有法第2条）。これは、大規模災害が生じた場合の特別の措置を講ずることによって被災地の健全な復興に資するという同法の趣旨から、期間を限定することによって再建決議の促進を図っているものと考えられる。

本文（エ）の再建制度においては、被災地の復興という政策目的があるわけではないが、区分所有建物が全部滅失をした後に、敷地共有者等の一定の多数決により同じ場所で生活や事業の拠点を持つことができる機会は、一定の期間に限るべきであるとの考え方があり得る。その場合の期間については、後記（3）の敷地の共有物分割請求の禁止期間と併せて検討する必要がある。

これに対し、建物の再建をするに当たっては、再建建物の詳細等について多岐にわたる検討を経る必要があることから、拙速や紛争の発生を回避するため、期間制限を設けないとする考え方もあり得る。

### （3）敷地の共有物分割請求の禁止期間

区分所有建物の再建が目指されている場合に、共有物分割請求権が行使されると、再建が事実上困難又は不可能となるおそれがある。

被災区分所有法においては、敷地共有者等は、政令の施行の日から起算して1か月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、原則として共有物分割請求（民法第256条第1項）を行うことができないこととされている（被災区分所有法第6条）。

そこで、これを参考に、区分所有建物全部滅失をした場合には、一定期間、敷地共有者等は共有物分割請求権を行使することができないとすることが考えられる。

これに対し、被災区分所有法のように被災地の健全な復興という政策目的がない場面では、再建決議をするのか共有物分割をするのかを択一的なものとして仕組む必要はなく、いずれにも期間制限を設けず、制度上はいずれも選択可能としておいて、実際に再建決議がされ、又は再建決議に向けた

準備が相当進行した後で共有物分割請求がされた場合には、権利濫用として請求が棄却されるに過ぎないと整理することも考えられる。

## 5 敷地売却制度（本文(オ)）

### (1) 問題の所在

前記4(1)のとおり、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等によって全部滅失をした場合には、敷地利用権の（準）共有関係が残ることになる。

そして、区分所有権を失った敷地共有者等の相当多数が、再建を希望せず、敷地利用権を売却することを望み、その購入を希望する者もいるというケースがあり得る。

このようなケースでは、現行法では、共有物の処分に当たるため、そのまま売却するためには、敷地共有者等の全員の同意を得ることが必要となるが、敷地共有者等が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

全員の同意が得られない場合には、土地について共有物分割の訴えを提起し、賠償分割をする方法などが考えられるが（民法第258条）、そのためには共有者全員を当事者としなければならないため、手続上の負担は軽くない。

また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、かつて区分所有建物の敷地であった土地の共有持分等を、多数決により第三者に売却する仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。

そこで、本文(オ)では、被災区分所有法を参考に、多数決により敷地共有持分等を売却することを可能とする制度（敷地売却制度）を設けることについて、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討することを提案している。

そして、建物が全部滅失をするのは、老朽化や災害の場合に限られず、前記の建物取壊し制度を導入するとすれば、建物取壊し決議に基づいて取り壊された場合もあり得るため、この場合も敷地売却制度の対象とすることが考えられる。

### (2) 敷地共有者等集会における手続等

敷地売却制度を設ける場合の手続や期間制限、共有物分割請求の禁止期間については、再建制度と基本的に同様に考えられる。

## 6 決議要件（本文（注1））

本文アからオまでに記載した各制度において必要とされる決議割合については、建替えと同様に区分所有権及び敷地利用権の処分を伴うものであるため、建替え決議と同様の決議要件とすることが考えられる。（注）

もともと、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊しの各制度は、建

替えとは異なり、反対者を含む区分所有者は決議によって区分所有権を喪失することになり、再入居の機会が与えられないため、要件面においてより厳格にすべきという考え方もあり得ることから、本文（注1）で注記している。

（注）建替え決議要件と同様に、一定の年数の経過や耐震性不足、大規模災害による被害の存在など、一定の事情が存在する場合には、区分所有関係の解消を行う必要性が高いとして、そのような事情がないものよりも多数決要件を引き下げることが考えられる。また、いずれの制度についても、所在等不明区分所有者を決議から除外する仕組みの対象とする方向で検討する必要がある。

**イ 区分所有法において、多数決により、分筆された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制度を設けることについて、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきである。**

**（注）要件や手続等については、建替え決議と同様とすることが考えられる。**

（補足説明）

#### 1 問題の所在

(1) 区分所有建物の敷地の隣地所有者が、例えば、道路の拡幅等のために、区分所有建物の敷地の一部の購入を望み、区分所有者の相当多数も、区分所有建物の管理に特段の支障はないとして、その部分の売却を希望するケースがあり得る。また、区分所有建物の敷地に余裕がある一方、当該区分所有建物の修繕積立金が不足しており、必要な大規模修繕工事を実施できないため、区分所有者の相当多数が区分所有建物の管理に特段の支障がない部分の売却を希望するケースもあり得る。

現行法において、このようなケースで区分所有建物の敷地の一部を売却するに当たっては、①敷地の分筆が必要な場合には区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成の特別決議を得て区画決定をして分筆を行い（区分所有法第17条第1項、平成29年3月23日付け法務省民二第171号民事第二課長通知）、②特別決議により規約の変更を行って、敷地の分離処分を可能とする別段の定め（区分所有法第22条第1項ただし書）又は敷地たることを廃止する規約を設けた上で、③売却に関する全員の同意を得る必要がある。

(2) しかし、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、売却に関する区分所有者全員の同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

そこで、本文では、区分所有法において、③の場面を念頭に、多数決によ



り、分筆された敷地の一部を売却することを可能とする制度を設けることにつき、引き続き検討することを提案している。

## 2 要件・手続等

分筆された敷地の一部を売却することを可能とする制度を設ける場合の要件や手続は、別途検討している建替え決議や敷地売却制度を参考として同様の規律を設けることが考えられることを本文（注）で注記しているが、いずれにしても、少数反対者の利益にも配慮して、具体的な制度の在り方を検討する必要がある。

### (2) 専有部分を含めた区分所有建物の刷新を可能とする仕組み

#### ア 多数決による一棟リノベーション工事

**共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事が必要ないわゆる一棟リノベーション工事について、建替え決議と同様の要件の下で、多数決で行うことができるものとする方向で、引き続き検討すべきである。**

（補足説明）

#### 1 問題の所在

(1) 近年、建築技術の進展に伴い、老朽化した区分所有建物を再生する工事の施工方法として、区分所有建物の既存構造躯体を維持しながら、一棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて共用部分と全ての専有部分を更新するという「一棟リノベーション工事」の方法が可能となっている。この方法によれば、耐震性不足等の問題がある建物でも、建物の軽量化、耐震補強等によって安全性を高め、その外観や内観を大きく転換し、設備を一新することができることとされる。

本報告書においては、区分所有建物の建替えを円滑化する方策について別途提案しているが、建替えは、近年、その前後で利用容積率比率（建替え後の利用容積率／建替え前の利用容積率）が減少する傾向があり、余剰床の販売による収益の確保が難しくなっていることもあって、区分所有者の平均負担額が、1996年以前に建替え後のマンションが竣工したものでは約343万5000円であったのに対し、2012～16年に建替え後のマンションが竣工したものでは約1105万5900円と約3倍に増加しており、区分所有者にとって負担感が強まりつつあると考えられる。

また、区分所有建物の建築後に適用された建築基準法による高さに係る制限や、日影に係る規制等に対して既存不適格建築物となっている場合には、建替えを実施するに際して当該基準への適合が求められることとなり、

建替え後の区分所有建物の規模は従前と比較して縮小せざるを得ない場合がある。一方、一棟リノベーション工事をした場合には、一定の工事内容の範囲であれば、従前の規模を維持することも可能となり得る。

このように、機能性や耐震性等の観点で実質的に建替えと同様の結果を得ることができる上、工事費用や廃棄物発生を抑制を図ることができる一棟リノベーション工事は、区分所有者の負担軽減の観点からも環境保護の観点からも利点が多く、区分所有建物の刷新を図る新たな手法として、これを促進する方策を検討する必要がある。

- (2) もっとも、区分所有法上は、建物の取壊しを経ない限りは建替え決議の対象とならないことから、一棟リノベーション工事を実施するためには、共用部分の変更の特別決議（区分所有法第17条第1項）に加えて、専有部分の使用・工事に関して区分所有者全員の同意を得なければならない。そのため、建替えよりも一般に区分所有者の負担が少ないにもかかわらず、建替えよりもかえって要件が厳しいことになっているとの指摘がある。

そこで、一棟リノベーション工事について、少なくとも建替え決議と同様の要件の下で多数決を行うことができる仕組みについて検討する必要がある。

なお、共用部分のリノベーションは、技術的には、専有部分については工事を行わないことも、特定の専有部分についてのみ工事を行うことも可能であるとされるが、ここでの一棟リノベーション工事は、共用部分及び全ての専有部分の工事を行うものを対象としている。

## 2 決議要件について

前記1のとおり、一棟リノベーション工事は、共用部分及び全ての専有部分の更新工事を行い、既存構造躯体を残存させつつも建物を一新して新たな構造物とするものであるから、実質的には建替えと同じ効用をもたらすものであるといえる。また、区分所有者にとっても、一棟リノベーション工事中は区分所有建物を利用することができず、専有部分から一旦家財を移して他所で生活・事業を営み、工事完了後再入居することになる点で、実質的には建替えと同様の負担を負うことになるといえる。

そこで、一棟リノベーション工事についても、建替え決議の要件と同様の要件の下で、一定の多数決による決議（以下「一棟リノベーション決議」という。）を可能とすることが考えられる。

## 3 非賛成者の取扱い

- (1) 一棟リノベーション決議制度を創設した場合には、決議に非賛成の者がいる場合の取扱いが問題となる。

前記1及び2のとおり、一棟リノベーション工事は実質的には建替えと

同様に考えられ、区分所有者にとっての負担も共通していると考えられることからすれば、非賛成者の取扱いについても建替えの場合と同様に考えて、賛成者等による売渡し請求によって区分所有関係から離脱させることが考えられる（区分所有法第63条参照）。

- (2) その他の方法としては、①一棟リノベーション決議がされた場合には、非賛成者についても工事の実施について合意をしたものとみなす規律を設け、当該規律に基づく合意の履行を求めることで、反対する者に対する妨害排除請求を認める方法や、②復旧決議があった場合の買取り請求制度を参考に、非賛成者には一定の期間、区分所有権の買取り請求権を認める規律を設け、離脱を許す方法が考えられる。

しかし、①については、一棟リノベーション決議に反対している者まで無条件に一棟リノベーション工事に参加することを合意したものとみなすことはできないように思われること、②については、非賛成者が買取り請求権を行使しないまま放置した場合には非賛成者を排除することが困難であることなどの問題がある。

## イ 配管の全面更新

**規約で特段の定めをすることにより、共用部分である給排水管等と専有部分である給排水管等を一括して交換する工事を集会の普通決議で行うことができるものとするのは是非については、その必要性を踏まえて引き続き検討すべきである。**

(補足説明)

### 1 問題の所在

- (1) 区分所有建物においては、ライフラインの配管（給水管、給湯管、污水管、雑排水管、分電盤配線、ガス管、テレビアンテナなど。以下「給排水管等」という。）が適切に設置され、維持管理されていることが必要である。

給排水管等は、内壁などの共用部分を通して、専有部分に至り、専有部分でライフラインの給付を受けることを可能としている。

給排水管等が専有部分に属しない建物の付属物として共用部分に当たるのか、専有部分に当たるのかについては、個別の事案における設置場所や方法、点検、修理等の方法に応じて判断されることになるが、一般に、専有部分の内部にある枝管等の給排水管等は専有部分に属し、共用部分にある本管等の給排水管等は共用部分に属するといえる。

区分所有法上は、共用部分に属する給排水管等を交換する工事を行う場合には、一般に、共用部分の管理に関する事項として普通決議で決すること

になると解され、その費用は、各区分所有者がその持分に応じて負担することになる（区分所有法第18条第1項、第19条）。

これに対して、専有部分に属する給排水管等を交換する工事を行う場合には、一般に、各区分所有者がその負担で行うことになると解される。

- (2) 高経年の区分所有建物においては、共用部分に属するか否かにかかわらず、給排水管等が全体として老朽化し、これを一括して交換する工事を行うことが適当なケースがあるといわれる。

しかし、現行法の下では、専有部分に属する給排水管等の交換は各区分所有者が行うべきものと解されるため、一括交換工事を行うことに賛成しない区分所有者がいる場合には、その非賛成者の有する専有部分については工事を行うことができず、その専有部分に属する給排水管等から後に漏水等の事故が生ずる可能性を排除できないまま放置せざるを得ないケースもあると考えられる。

- (3) 特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会の「マンション専有部分等の配管類更新による再生事例調査報告書」（平成29年2月）では、配管類の更新工事の実際について調査を行った結果、管理開始後30年以上が経過した高経年マンションでは、水関係を中心に専有部分と共用部分の同時更新を行う工事が必要となるケースが多いが、専有部分に属する配管類の工事についての規律がなく、実際に同時更新を行う際には普通決議で行うケースも4分の3の多数による決議で行うケースもあるし、規約に特別の定めをしているケースもそうでないケースもあるとして、配管類については、管理組合が共同管理をすることができるよう、規約で特別の定めをすることを可能とする区分所有法の改正が提言されている。

## 2 検討

- (1) 前記1のとおり、区分所有法上は、専有部分に属する給排水管等を含めて一括して交換工事を行う場合についての規律がないため、集会の決議で決することの可否や必要な多数決の割合も明らかではなく、また、費用負担の在り方についても明らかでないことから、適切な交換工事を迅速に行うことができなかつたり、紛争が生じたりするといった問題が生じているとも考えられる。

そこで、あらかじめ、特別決議をもって規約で定めをすることによって、当該区分所有建物における一括交換工事の決議の可否を明らかにするとともに、実際に一括交換工事を行う必要が生じたときには、普通決議で迅速に工事を行うことを可能とし、更に、費用負担については、専有部分に属する給排水管等の工事を含めて共同の負担とし、修繕積立金から支出することも可能とする趣旨で、本文のような規律を区分所有法に設けることが考え

られる。

- (2) 本文の考え方に対しては、現行法においても、費用負担や立入りに関する規約を定めることで、給排水管等を一括して交換する工事を行うことができるため、法改正までは不要であるとの指摘も考えられる。

すなわち、マンション標準管理規約（単棟型）第21条第2項は、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときには、管理組合がこれを行うことができる。」と規定している。

そして、同規約のコメントでは、「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。」とされている（同規約コメント第21条関係⑦）。

この規約に基づいて管理組合が専有部分の管理を行う場合には、管理を行うために必要な範囲内において、専有部分への立入りを請求することができ、その請求を受けた者は正当な理由がなければこれを拒否してはならず、拒否した場合には損害賠償責任を負うとされている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第23条第1項から第3項まで）。

そのため、本文のような規律を設けることについては、その必要性を踏まえて、引き続き検討すべきである。

#### 4 団地内建物の建替え等を円滑化するための仕組み

##### (1) 団地内の建物の一括建替え決議の多数決要件の在り方

ア 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（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物を一括して建て替えるために団地管理組合等の集会において必要とされる一括建替え決議の多数決要件（いわゆる全体要件）の在り方に関する次の各案について、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。

【A案】多数決の割合を区分所有者及び議決権の【4分の3】【3分の

2】以上に単純に引き下げるものとする。

【B案】団地内の建物の全部について、次の(7)又は(イ)の客観的事由がある場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。また、団地内の建物の全部について、次の(ウ)の客観的事由がある場合には、多数決の割合を【3分の2】以上に引き下げるものとする。

(7) 建築完了時から相当の長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したこと

(イ) ㊦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、㊧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と認められること

(ウ) 政令で指定された災害により大規模一部滅失をしたこと

【C案】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【4分の3】【3分の2】以上に減ずることができるものとする。

イ 一括建替え決議を行う場合に各区分所有建物において必要となる賛成(いわゆる各棟要件)の在り方に関する次の各案について、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。

【A-1案】多数決の割合を【過半数】に単純に引き下げるものとする。

【A-2案】各棟要件を単純に撤廃するものとする。

【B-1案】前記アの【B案】の客観的事由がある区分所有建物については、各棟要件の賛成の割合を【過半数】に引き下げるものとする。

【B-2案】前記アの【B案】の客観的事由がある区分所有建物については、各棟要件を撤廃するものとする。

【C案】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、又は撤廃することができるものとする。

【D案】各棟につき3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替えが可能となる仕組みを改め、各棟につき【3分の1以上】【過半数】の反対がない限り一括建替えを可能とする仕組みとする。

(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の対象とする方向で引き続き検討すべきである。

(注2) アの【A案】～【C案】の多数決の割合については、一定割合の反対がないことを要件とする考え方もある。

(注3) 全体要件の割合を、単純に【過半数】に引き下げる案については、慎重に検討すべきである。

(補足説明)

## 1 問題の所在

- (1) 近年、築後相当年数を経過して劣化し、区分所有者や近隣住民に不利益が生じないうちに何らかの対処をする必要がある老朽化区分所有建物が増加しているため、区分所有者や近隣住民に不利益が生じないうちに建替えによってその更新を図るニーズは、今後ますます増大していくものと考えられる。また、大規模災害が発生した場合に限らず、老朽化や局地的な災害によって外部不経済を生ずるおそれが現に生じた区分所有建物については、建替えのニーズが一層高いといえる。そして、団地関係に属する区分所有建物が老朽化していく場合にも、同様に建替えのニーズは高いと考えられる。

国土交通省の推計によると、団地型マンションは、約5000団地(戸数ベースでは約200万戸)あるとされ、今後、団地に属する老朽化区分所有建物も増加していくことが見込まれる。これまでに実施されたマンション建替え事例は、マンションストック数の全体像に比較して小規模(単棟型の事例の約8割、団地型の事例の約5割は100戸以下)な場合が多かったが、今後は、より大規模な団地型マンションが建替えの検討時期に入っていくことが予想され、このような傾向は団地型マンションにおいてより顕著となっている。

団地型マンションにおいては、建築時期が同一時期であることが多く、管理についても団地管理組合等において一括して行われていることも多い。そのため、団地内建物が全体として老朽化した場合には、団地内に存在する全ての区分所有建物を一括して円滑に建て替えることについてのニーズが存在すると考えられる。

- (2) 区分所有法においては、団地内建物の全部が区分所有建物であり、かつ、団地内建物の敷地が団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内建物について団地管理組合等の管理対象とする旨の団地管理規約が定められているときは、団地内建物の区分所有者及び議決権(敷地の共有持分割合による。)の各5分の4以上の賛成(全体要件)があり、かつ、

棟ごとにそれぞれその区分所有者及び議決権（専有部分の床面積の割合による。）の各3分の2以上の賛成（各棟要件）があれば、当該団地内建物全体の一括建替えが可能とされている（区分所有法第70条）。

- (3) しかし、全体要件において5分の4以上の賛成が求められていることは、非常に高いハードルであり、団地関係に属する区分所有建物の円滑な建替えを阻害しているとの指摘がある。

また、各棟要件についても、特に戸数が少ない棟では一票の反対票の重みが大きく、団地関係に属する区分所有建物の建替えを阻害しているとの指摘がある。

そこで、本文では、全体要件及び各棟要件の多数決要件の見直しに関する各案について、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討することを提案している。

## 2 検討

### (1) 全体要件

現行法においても、全体要件は、一棟単位で行う建替え決議と同様のものとして位置付けられていることから、全体要件の見直しの方向性は、一棟単位での建替え決議の要件の見直しと連動させて検討することが考えられる。

なお、本研究会では、全体要件につき、過半数の賛成で建替えという重大な決議をすることについては慎重な意見が多くあったところであり、過半数に引き下げる案については慎重に検討する必要がある旨を本文（注3）で注記している。

#### ア 【A案】

【A案】は、現行の一括建替え決議の全体要件に係る多数決割合を単純に引き下げるものである。【A案】によった場合には、現行法よりも早期に必要な賛成が得られ、一括建替えの迅速化を図ることができることや、要件の有無の判断が容易であり、その充足性をめぐる紛争を回避することができることに意義があると考えられる。

【A案】に対しては、現行法では、例えば団地内建物における区分所有者の5分の1が一括建替えに反対しているために一括建替えをすることができないケースについて、改正後は一括建替えをすることが可能となるが、建替えに反対する者にとって区分所有権を制約される度合いが強化されることをどのように正当化するかとの指摘がある。

そこで、全体要件の多数決割合を単純に引き下げる際には、併せて、売渡し請求による補償の対象となるべき損失の範囲を拡大するなど、多数者の決定で少数者の利益が不当に害されないようにする仕組みを設ける



ことも考えられる。

これに対しては、区分所有権の処分をするかどうかは本来個々の区分所有者の自由に委ねられるのであり、いかに多額の補償を得られるとしても区分所有権を処分したくないという区分所有者にはその処分を強制すべきではないから、補償の対象となるべき損失の範囲を拡大することは多数決割合を引き下げることの正当化根拠にならないのではないかという指摘がある。

#### イ 【B案】

前記本文1(1)では、一棟単位で行う区分所有建物の建替え決議の要件緩和に関し、建物の老朽化が進んでいたり、建物が客観的に危険な状態にあったりする場合には建替えを円滑に行う必要性が高く、また建替えの合理性が推認されることを踏まえ、①建築完了時から一定の年数が経過していること(年数要件)、②政省令等で定められた安全基準に適合していないこと(危険性要件)、③被災区分所有法に基づく政令により指定された災害により大規模一部滅失をしたこと(被災区分所有建物の特例)を挙げ、これらに該当する場合に多数決割合を引き下げることが提案していた。

【B案】では、これと同様の要件の下、全体要件についても緩和することを提案している。

#### ウ 【C案】

【C案】は、一棟単位で行う区分所有建物の建替えと同様に、団地内建物の区分所有者による自治を尊重する観点から、団地内建物の区分所有者全員の合意により、多数決の割合を緩和することができるとするものである。

この案による場合には、団地内の区分所有建物の実情に応じて適切に多数決割合を設定することが可能になると考えられる。他方で、団地内区分所有建物が分譲された後に全員の合意を得ることは事実上難しいため、現在既に老朽化している団地内区分所有建物の再生との関係でどの程度意義があるかについて、慎重に見極める必要があるとの指摘がある。

#### (2) 各棟要件

各棟要件について緩和を行う場合には、各棟要件の合憲性について判断した最判平成21年4月23日判タ1229号121頁との整合性を考慮する必要がある。同判決においては、規制の目的、必要性、内容、その規制によって制限される財産権の種類、性質及び制限の程度等を比較考量した上で、区分所有法第70条の一括建替え制度が憲法第29条に違反するものではないと判断されているため、各棟要件の緩和の検討に当たっても、こ

の点に留意する必要があると考えられる。

また、団地に属するといっても、各棟は独立の建物であり、建築時期が異なる等の理由で老朽化の程度や管理状況等が団地内の他の建物と異なることがあり、団地全体の区分所有者数に比べて区分所有者数が少ない棟もある。各棟要件の緩和の検討に当たっては、各棟で状況が異なり得ることも踏まえる必要があると考えられる。

(参考) 最判平成21年4月23日判タ1229号121頁

「区分所有権は、1棟の建物の中の構造上区分された各専有部分を目的とする所有権であり（区分所有法1条、2条1項、3項）、廊下や階段など、専有部分の使用に不可欠な専有部分以外の建物部分である共用部分は、各専有部分の所有者（区分所有者）が専有部分の床面積の割合に応じた持分を有する共有に属し、その持分は専有部分の処分に従うものとされている（同法2条2項、4項、4条、11条、14条、15条）。また、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利であ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、区分所有者の集会の決議によって定められた規約に別段の定めのある場合を除き、区分所有者は敷地利用権を専有部分と分離して処分することはできないものとされている（同法2条6項、22条）。このように、区分所有権は、1棟の建物の1部分を構成する専有部分を目的とする所有権であり、共用部分についての共有持分や敷地利用権を伴うものでもある。したがって、区分所有権の行使（区分所有権の行使に伴う共有持分や敷地利用権の行使を含む。以下同じ。）は、必然的に他の区分所有者の区分所有権の行使に影響を与えるものであるから、区分所有権の行使については、他の区分所有権の行使との調整が不可欠であり、区分所有者の集会の決議等による他の区分所有者の意思を反映した行使の制限は、区分所有権自体に内在するものであって、これらは、区分所有権の性質というべきものである。

区分所有建物について、老朽化等によって建替えの必要が生じたような場合に、大多数の区分所有者が建替えの意思を有していても一部の区分所有者が反対すれば建替えができないということになると、良好かつ安全な住環境の確保や敷地の有効活用の支障となるばかりか、一部の区分所有者の区分所有権の行使によって、大多数の区分所有者の区分所有権の合理的な行使が妨げられることになるから、1棟建替えの場合に区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議ができる旨定めた区分所有法62条1項は、区分所有権の上記性質にかんがみて、十分な合理性を有するものというべきである。そして、

同法70条1項は、団地内の各建物の区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成があれば、団地内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団地内全建物一括建替えの決議ができるものとしているが、団地内全建物一括建替えは、団地全体として計画的に良好かつ安全な住環境を確保し、その敷地全体の効率的かつ一体的な利用を図ろうとするものであるところ、区分所有権の上記性質にかんがみると、団地全体では同法62条1項の議決要件と同一の議決要件を定め、各建物単位では区分所有者の数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件を定めているのであり、同法70条1項の定めは、なお合理性を失うものではないというべきである。また、団地内全建物一括建替えの場合、1棟建替えの場合と同じく、上記のとおり、建替えに参加しない区分所有者は、売渡請求権の行使を受けることにより、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すこととされているのであり（同法70条4項、63条4項）、その経済的損失については相応の手当がされているというべきである。

そうすると、規制の目的、必要性、内容、その規制によって制限される財産権の種類、性質及び制限の程度等を比較考量して判断すれば、区分所有法70条は、憲法29条に違反するものではない。このことは、最高裁平成12年（オ）第1965号、同年（受）第1703号同14年2月13日大法廷判決・民集56巻2号331頁の趣旨に徴して明らかである。論旨は採用することができない。」

#### ア 【A案】

全体要件が充足されるなど、団地全体の団地建物所有者の相当多数が一括建替えの実施に賛成しているのであれば、一括建替えの実施について基本的に合理性が担保されていると考えられることから、各棟要件の多数決割合を単純に引き下げることが考えられる。そこで、【A-1案】では、多数決割合を【過半数】に単純に引き下げることが提案している。

また、【A-2案】では、全体要件を充足する場合には、一括建替えの実施について合理性が担保されていることを【A-1案】よりも更に重視し、各棟要件を単純に撤廃することを提案している。

もっとも、これらの案に対しては、現行法の下で一括建替えに反対している少数者の区分所有権に対する制約を強化することになることをどのように正当化するかという指摘がある。

また、前記のとおり、団地に属しているといっても、各区分所有建物は独立の建物であり、老朽化の程度や管理状況等は団地内の他の建物と異なることもあるし、団地全体の区分所有者数に比べて区分所有者数が少

ない棟もある。その中で、全体要件が充足されていれば、各棟全ての建替えの合理性が基本的に担保され、【A-1案】においては各棟の区分所有者の過半数の賛成で、【A-2案】案においてはそれすらも必要なく、その棟の建替えの合理性が確保されるといえるかとの指摘がある。

さらに、本報告書では前記のとおり全体要件の緩和も取り上げているが、全体要件が緩和された場合には、各棟の建替えの合理性が必ずしも確保されなくなるおそれがあるとの指摘もある。

#### イ 【B案】

団地内の区分所有建物のうち、建築完了時から相当長期間が経過した区分所有建物については、一般に老朽化が進んでいるため、より低い割合での多数決であっても、建替えの合理性があると考えられることもできる。また、一定の客観的事由がある場合には、区分所有者や近隣住民の利益保護の観点から、その建替えを円滑に行う必要性が高いといえる。

加えて、各棟要件は、全体要件が充足されている場合に、団地内の各区分所有建物の建替えの合理性を担保するものであると捉えることが可能であるが、団地内にある特定の区分所有建物が老朽化により安全性を欠くなどしているときは、その区分所有建物の建替えに賛成する区分所有者は、当該区分所有建物の価値を現状よりも高めようとするものであると考えられるのに対し、建替えに反対する区分所有者は、当該区分所有建物を価値が損なわれた状態のまま維持しようとするものであると考えられるのであり、賛成者が過半数を確保していれば、一括建替えの合理性が担保されていると評価することが可能とも考えられる。

そこで、【B-1案】は、全体要件が充足されている場合において、個別の区分所有建物につき前記本文アの【B案】の客観的事由があるときは、当該区分所有建物に係る各棟要件の多数決割合を【過半数】に引き下げることが提案している。

また、【B-2案】では、【B-1案】を更に一歩進め、団地全体の団地建物所有者の相当多数が一括建替えを適当と判断している場合には、一括建替えを行うことの合理性が基本的に担保されていることから、一定の客観的事由のある区分所有建物の区分所有者は、団地全体の意思決定に従うべきものとして、その建物における各棟要件を撤廃することを提案している。

この案によれば、客観的事由がある区分所有建物において一括建替えに反対する区分所有者が多数存在する場合には、それらの区分所有者としては、客観的事由をなくすような処置をとることで対抗することになると考えられる。もっとも、建築完了時からの経過年数を客観的事由とし

た場合には、事実上、対抗措置をとることはできないと思われる。

ウ 【C案】

【C案】は、団地内建物の区分所有者による自治を尊重する観点から、団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件の多数決の割合を緩和し、又は各棟要件を撤廃することができるとするものである。

この案による場合には、全体要件と同様に、団地内の区分所有建物の実情に応じて適切に多数決割合を設定することが可能になると考えられる一方で、現在既に老朽化している団地内区分所有建物の再生との関係でどの程度意義があるかについて、慎重に見極める必要があるとの指摘がある。

エ 【D案】

現行法で一括建替え決議において各棟要件が定められている趣旨については、団地建物所有者全体としては一括建替えを適当と判断している場合であっても、土地と建物は別個の不動産であり、ある棟の区分所有者は他の棟に共有持分その他の権利を有しないのであるから、反対者が多数を占めている建物や区分所有者の半数近くが反対している建物がある場合に一括建替えができるとするのは行き過ぎと考えられるためと説明されている。

しかし、現行法の規律では、各棟の3分の2以上の区分所有者が積極的に賛成することが一括建替え決議の成立要件とされており、結果的に、反対者が少なくても、賛否不明者が多い区分所有建物がある場合には一括建替え決議を成立させることができないことになっている。

団地管理規約が定められ、団地建物所有者全体の意思により一括して管理することが相当な団地においては、一括建替えについても、基本的に団地建物所有者全体の意思に従うこととするのが適当であり、各棟において一括建替えを拒絶するためには、各棟で積極的に反対する者が多いことを要件とすべきであるとも考えられる。

なお、本文第2の1(2)において、集会出席者の多数決による決議を可能とする仕組みについて検討しているが、建替え等の区分所有権の処分を伴う決議をその対象とすることについては慎重に検討すべきと考えられる。

そこで、【D案】では、各棟要件の仕組みを改め、各棟につき一定割合の反対がない限り、一括建替えを行うことを可能とする仕組みとすることを提案している。

【3分の1以上】の反対がない限り一括建替えを行うことを可能とする考え方は、各棟で老朽化の程度等が異なることを踏まえ、相当多数の反

対がある場合には当該棟における建替えの合理性は担保されないという現行法の趣旨を出発点としつつ、積極的に反対しない者は賛成扱いとして建替えを促進するものである。

【過半数】の反対がない限り一括建替えを行うことを可能とする考え方は、全体要件を充足しているのであれば各棟における建替えも合理性があると考えられることを重視し、過半数の区分所有者が積極的に反対しない限り、当該棟における建替えにも合理性があるとするものである。この考え方に対しては、全体要件が緩和された場合には各棟における建替えの合理性が担保されなくなるおそれがあるとの指摘がある。

なお、【D案】は、論理的には他の案と組み合わせることが可能であるが（例えば、【A-1案】により各棟要件に係る多数決割合を過半数に引き下げつつ、各棟につき3分の1以上の反対がある場合には、各棟要件を充足しないものとするなど）、引き続き検討を要する。

## (2) 団地内の建物の建替え承認決議の多数決要件の在り方

区分所有建物が含まれる団地内の特定の建物（特定建物）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内にある数棟の建物（団地内建物）の所有者（団地建物所有者）の共有に属する場合において、当該特定建物を建て替えるために必要とされる建替え承認決議の多数決要件の在り方に関する以下の各案について、引き続き検討すべきである。

【A-1案】建替え承認決議の多数決の割合を議決権の【3分の2以上】  
【過半数】に単純に引き下げるものとする。

【A-2案】次の客観的事由がある場合には、建替え承認決議の多数決の割合を議決権の【3分の2以上】  
【過半数】に引き下げるものとする。

ア 特定建物が建築完了時から相当の長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したこと

イ 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、㊧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と認められること

ウ 特定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こ

と

【A-3案】建替え承認決議の多数決の割合を団地管理組合等の規約で【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。

【B案】4分の3以上の賛成がある場合に限り特定建物の建替えが可能となる仕組み（建替え承認決議）を改め、【4分の1以上】の反対がない限り特定建物の建替えを可能とする仕組み（以下「建替え不承認決議」という。）とする。

（注1）【A案】は、択一的なものではなく、いずれも両立し得るものである。

（注2）【A案】に関し、建替え承認決議については、団地管理組合等の集会における所在等不明の団地建物所有者を決議の母数から除外する仕組みや、その集会の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ことが考えられる。

（注3）【B案】については、建替え不承認決議に必要な反対者の割合を団地管理組合等の規約で引き上げることができるものとする考え方もある。

（補足説明）

#### 1 問題の所在

- (1) 大規模な団地型マンション等においては、建築時期やその後の管理状況が異なる等の理由で、棟によって建替えに関する意向が異なることがあり、そのような場合には、本文(1)のように団地内の建物の全部を一括して建て替えるのではなく、建替えを希望する一部の棟に限って建替えを行う必要がある。
- (2) 現行区分所有法では、このような団地内の特定建物の建替えを円滑化する制度として、建替え承認決議の制度が設けられている。すなわち、区分所有建物が含まれる団地内の特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）が団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合において、当該特定建物を建て替えるときは、当該特定建物の所有者の同意（区分所有建物にあっては、建替え決議又は区分所有者の全員同意。非区分所有建物にあっては、その所有者の同意。以下同じ。）に加えて、当該土地の共有者である団地内建物の団地建物所有者で構成される団体又は団地管理組合法人（団地管理組合等）の集会において、議決権の4分の3以上の多数による承認の決議（建替え承認決議）が必要とされている（区分所有法第69条）。
- (3) 建替え承認決議制度は、これまでほとんど利用されていないといわれている。

- その理由については、事業者に対して行ったヒアリングの結果によると、
- ・建替え承認決議において4分の3の賛成を得ることが難しい印象。建替え棟に関係の無い棟の住人の関心の低さや、全体共用部分が当該棟にあったりすると承認が得られにくいこと等が理由として考えられる。
  - ・一部棟を同じ規模のものに建て替える場合は、関係者の負担が大きく、合意が得られにくい。通常の単棟の建替えと同様に、一部棟の建替えにおいても、できるだけ規模を大きくする検討をすることになるが、そうすると他の棟との容積バランスについても検討が必要になり、結果的にうまくいかない。

といった指摘があった。

- (4) 前記本文1 補足説明1 (1)のとおり、今後は団地に属する老朽化区分所有建物が増加していくことが見込まれることから、団地内の区分所有建物の建替えを行うニーズが高まると想定され、特定建物の建替えを円滑に行う必要も高まるとも考えられるため、建替え承認決議に係る決議要件の緩和について検討することが考えられる。

なお、本報告書では、別途、共用部分の変更に係る特別決議（変更の特別決議。区分所有法第17条第1項）の要件緩和についても取り上げているが、前記のとおり、建替え承認決議に係る決議要件は、変更の特別決議の要件を参考として定められているため、建替え承認決議の多数決要件の在り方を検討する際には、変更の特別決議の要件の在り方を踏まえる必要がある。

もっとも、団地内の特定建物をその所有者の意思で建て替えることについては、当該特定建物の所有者以外の団地建物所有者に過度に干渉させるべきではないとも考えられるところであり、変更の特別決議の要件と建替え承認決議の要件とを当然に同様のものとしなければならない関係にはないことにも留意する必要がある。

## 2 検討

- (1) 【A案】について

### ア 【A-1案】

【A-1案】は、団地建物所有者は敷地全体が区分所有形態の建物の敷地として永続的に使用されることについて承認していると見ることができ、一般に、特定建物が建て替えられること自体によって他の団地建物所有者が直接受ける影響は大きくないと考えられることを重視し、建替え承認決議の多数決要件を単純に引き下げることを提案するものである。



緩和後の多数決割合については、団体法制において重大な事項について決定をする場合に用いられることのある多数決割合である3分の2以上とする考え方と、特定建物について建替えが行われるとしても、もともと区分所有建物の敷地として使用されていた敷地が、建替え後も同様に区分所有建物の敷地として使用されることには変わりはないことから、普通決議の割合と同様に過半数とする考え方があり得る。

【A-1案】に対しては、例えば、現行法においては団地建物所有者が議決権の4分の1をもって特定建物の建替えに反対しているケースにつき、改正後は建替えが可能になることになるが、特定建物の建替えに反対する者にとって敷地利用権が制約される度合いが強化されることをどのように正当化するかとの指摘が考えられる。

#### イ 【A-2案】

【A-2案】は、団地内の特定建物が老朽化し、危険な状態になっている場合等には、その区分所有者の利益を保護する必要性が高く、相対的に団地建物所有者の利益を保護する要請は低下すると考えられることから、特定建物の区分所有者の利益を保護すべきと認められる一定の客観的事由の存在を要件として、建替え承認決議の多数決割合を引き下げるものである。

本文アは年数要件を、本文イは危険性要件を、本文ウは被災区分所有建物の特例を提案するものであり、その意義や課題は、一棟単位の建替え決議の要件の在り方に関するものと同様である。

なお、複数の特定建物について建替えを行う場合には、当該特定建物の全てにつき客観的要件が充足されることを念頭に置いている。

また、前記本文第3の1(1)【B案】ウに係る補足説明と同様に、政令によって指定された災害によって特定建物が大規模一部滅失をした場合には、その建替えを円滑に行うことは、区分所有者の生活・事業の再建、区分所有者及び近隣住民の安全確保、ひいては被災地の復興・再開発の円滑化の観点から重要であり、団地建物所有者の利益保護の要請は相対的に更に低下し、そのため、本文ウの事由がある場合には、建替え承認決議の多数決の割合を【過半数】に引き下げ、本文イの事由がある場合よりも多数決の割合を引き下げることとも考えられるが、ニーズを踏まえて更に検討する必要がある。

#### ウ 【A-3案】

現行法では、団地管理組合等の規約の定めによって、建替え承認決議の多数決割合を緩和することは認められていない（区分所有法第69条第1項）。

その趣旨については、建替え承認決議が共有の土地の上にある建物の建替えを認めるかどうかを問題とするもので、共有物の日常的な利用の在り方を問題とするものではないため、原則的な議決権割合である土地の持分の割合によることとし、規約による別段の定めによることは認めないこととしたものと説明されている。

しかし、特定建物の建替えは、団地建物所有者にとっても、団地内にある老朽化した特定建物の再生を図る方策として重要であり、多数の団地建物所有者が議決権割合について団地管理組合等の規約で引き下げることが適当と判断した場合には、これを尊重することが、団地建物所有者にとっても近隣住民を含む社会にとっても有益であるとも考えられる。

そこで、【A-3案】では、規約の定めにより、建替え承認決議の要件を議決権の【3分の2以上】【過半数】に引き下げることが可能とすることを提案している。

#### エ 団地管理組合等の意思決定の在り方との関係

団地管理組合等の集会においても、所在等不明の区分所有者を集会の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を創設することが考えられるが、【A案】に関し、建替え承認決議についても、その円滑化の観点から、これらの仕組みの対象とすることが考えられることから、本文（注2）で注記している。

#### (2) 【B案】について

現行法は、団地内の特定建物の建替えを行うためには、特定建物における建替え決議の成立に加え、団地管理組合等の集会における議決権の4分の3以上の賛成による建替え承認決議の成立を必要としている。

しかし、団地においては、その構造上、特定建物以外の区分所有建物等を有する土地共有者（団地建物所有者）にとって、特定建物の建替えの成否が必ずしも自己の区分所有建物等の管理等に影響するわけではないため、特定建物の建替えに関心を持つ団地建物共有者が相対的に少なくなる結果、建替え承認決議に必要な賛成が得られないことがあるとも考えられる。

【A案】においては、このような場合に対処するために、建替え承認決議でも出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを導入することが考えられるが（本文（注2））、そもそも、特定建物においてその建替え決議が成立しているような場合に、それ以外の区分所有建物等を有する団地建物所有者の積極的賛成が一定以上得られない限り建替えを実施できないこととする必要はないのではないかと指摘が考えられる。

すなわち、特定建物の建替えは、団地建物所有者の共有に属する敷地の利用関係に変更を生じさせるものであるから、団地建物所有者のうち一定割

合以上の者が反対するような場合に特定建物の建替えを可能とすることは不適當であるが、特定建物以外の区分所有建物等を有する団地建物所有者にとって、特定建物の建替えは類型的に関心を持ちにくく、基本的に特定建物の区分所有者の決定に委ねていると考えられるのであり、一定割合以上の者が反対していない限りは、特定建物の区分所有者の決定を尊重して、建替えを許すことが適當であるとも考えられる。

そこで、【B案】では、【4分の1以上】の反対がない限り、特定建物の建替えを可能とする、建替え不承認決議の仕組みに改めることを提案している。

そして、団地管理組合等の規約に定めを置くことにより、この割合を引き上げる（建替え不承認決議を成立しにくくする）ことも考えられることから、その旨を本文（注3）で注記している。

### (3) 団地の敷地を分割する仕組み

#### ア 多数決による団地の敷地の分割

区分所有建物が含まれる団地内の特定の建物（特定建物）の所在する土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内にある数棟の建物（団地内建物）の所有者（団地建物所有者）の共有に属する場合において、特定建物に次の客観的事由があるときは、団地管理組合等の集会の相当多数の割合による決議により、特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とを分割することを可能とする制度を創設することについて、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。

(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こと

(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こと

(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こと

#### イ 団地の敷地に関する共有物分割請求

アの要件を満たす場合には、分離処分可能規約や共有物分割請求禁止規約の有無にかかわらず、特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とを現物分割するため、当該土地の共有物分割請求を可能とする制度を創設することについて、共有者の負担に留意しつつ、引き続き検討

すべきである。

(注1) 前記(1)の一括建替え決議の多数決要件の在り方や前記(2)の建替え承認決議の多数決要件の在り方と併せて検討する必要がある。

(注2) アの「相当多数の割合」については、一棟単位とする建替え決議の多数決の割合と同一とすることを想定している。

(注3) イの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について、引き続き検討すべきである。

(補足説明)

1 本文アについて

(1) 問題の所在

ア 敷地が団地建物所有者によって共有されている団地においては、団地建物所有者は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体を法律上当然に構成することとされている(区分所有法第65条)。

そして、団地管理組合等の規約で定めを置くことで、団地管理組合等が団地内にある各区分所有建物を管理することができるが、この規約の定め(以下「団地管理規約」という。)を置くためには、団地管理組合等の集会の特別決議(団地建物所有者である区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議)に加え、各区分所有建物の全部について、それぞれの集会で、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議を得る必要がある(区分所有法第66条において読み替えて準用する同法第30条第1項、第68条第1項第2号)。

ただし、団地管理規約がある場合でも、各区分所有建物において独自の管理を行う必要があるときは、団地管理規約の趣旨に反しない限り、各区分所有建物の集会や規約の定めによって管理を行うことは可能と解される。

イ 例えば、団地内の特定建物において建替え決議の成立が確実視されるが、団地管理組合等の集会における建替え承認決議を得ることができる見込みがないケースで、特定建物の区分所有者が団地関係から脱退することを望むことがあり得る。

また、団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地管理規約が定められているときに、一括建替えにつき全体要件を満たすことが確実視されるが、特定の建物において各棟要件を満たす見

込みがないケースで、その特定の建物以外の建物の区分所有者が団地関係から脱退することを望むこともあり得る。

このようなケースで、脱退を望む棟の区分所有者がとり得る手段としては、①特定建物の区分所有権及び団地内の土地の共有持分を売却する、②団地建物所有者全員の合意を得て敷地分割を行う（協議による共有物分割）、③共有物分割の訴えを提起するという方法が考えられる。

①については、他の団地建物所有者の意向にかかわらず、団地関係から脱退することができることに利点があるが、購入者側に立って見れば、団地関係に加入しなければ区分所有建物及び敷地を取得できないこととなり、自由に再開発等を行うことができないため、売却は必ずしも容易でないと考えられる。

②については、合意により柔軟に分割内容を定めることができることに利点があるが、団地内建物所有者の数が相当多数に上ることも珍しくなく、全員の合意を得ることは必ずしも容易ではないと考えられる。

③については、これが可能であれば、裁判所の判断により、個別の事案に応じて現物分割をすることにより、団地の敷地の共有関係を適切に解消することができることに利点があると考えられる。

しかし、法律上は共有物分割請求を禁ずる明文の規定はなく、最高裁判所の判例も見当たらないものの、学説上は、区分所有建物の敷地が区分所有者の共有に属する場合の敷地の分割請求は、専有部分と分離してされる持分の処分に該当し、区分所有法第22条第1項に抵触するため、認められないと解する説が有力である。

また、マンション標準管理規約（単棟型）第11条第1項やマンション標準管理規約（団地型）第11条第1項も、土地の共有物分割請求をすることができない旨を規定している。団地の敷地の共有物分割請求が可能であると解する立場からは、これらの規約の効力を民法第256条との関係でどのように解するかが問題となるが、いずれにしても、こうした規約を定めている多くの団地型区分所有建物においては、実際に共有物分割請求を行うためには、団地建物所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議により、共有物分割請求を可能とする規約改正を行わなければならないことになる。

（参考）

○マンション標準管理規約（単棟型）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分

とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

○マンション標準管理規約（団地型）

第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

ウ 前記イの②の協議分割では、全員の合意を得ることが必ずしも容易ではないことから、本文アでは、全員の同意を得ずとも、団地管理組合等の集会で相当多数の割合による決議を得ることによって敷地を分割することを可能とする仕組みについて、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討することを提案している。その多数決の割合については、土地の共有持分の処分を伴うことから、一棟単位とする建替え決議の多数決割合と同一のものとすることが考えられることを本文（注2）で注記している。

(2) 検討

本文アの仕組みは、全員の合意や共有物分割の訴えの提起によることなく、多数決で団地の敷地を分割して団地関係を解消することができる点に意義がある。

他方で、本文アの仕組みには、次のような課題があると考えられる。

第1に、前記本文(1)及び(2)において一括建替え決議や建替え承認決議につき客観的要件を設けた上で多数決割合を引き下げる場合には、本文アの仕組みはそれらの制度と相当重複することになり、規律を設ける必要性が乏しくなる（本文（注1））。

第2に、敷地分割が行われると、敷地の利用や敷地持分の財産的価値に影響を与えることになることから、適切に分割を行う必要があるが、多数決によって採用された分割の方法が適切であるという保障がないため、反対者からの訴訟提起を誘発し、結局関係者にとっての訴訟の負担が軽減されなくなるおそれがある。

なお、マンション建替え円滑化法では、特定行政庁の特定要除却認定を受けたマンションを含む団地においては、団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、敷地を分割する旨の決議（敷地分割決議）をすることも可能とされている（同法第115条の2以下）が、同法では、併せて設けられている敷地分割事業制度（同法第5章）において、詳細な事業計画を定めることを前提に都道府県知事による認可の仕組みが用意されていることと相まって、敷地分割の公平性が確保されており、敷地分割の内容の適否に

関する紛争発生への対策が講じられている。

## 2 本文イについて

### (1) 問題の所在

ア 一般に、民法上の共有関係にある物を分割しようとする場合において、共有者間で協議が調わないとき又は協議をすることができないときは、裁判による共有物分割を請求することになる。

しかし、前記1(1)イのとおり、区分所有建物の敷地が区分所有者の共有に属する場合に、敷地について裁判による共有物分割を請求することができるかは必ずしも明らかではなく、前記1(1)イに挙げたようなケースで、共有物分割により敷地を分割することは困難であるとも考えられる。

そこで、本文イでは、団地内の特定建物の所在する土地が団地建物所有者の共有に属する場合において、特定建物に一定の客観的事由があるときは、特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とを分割するため、分離処分可能規約や共有物分割請求禁止規約の有無にかかわらず、当該土地の共有物分割請求を可能とする制度を創設することについて、検討することを提案している。この提案は、本文アの要件を満たす場合に共有物分割請求を可能とするものであり、本文アの多数決が得られなかった場合に限り共有物分割請求を認めるものではない。そのため、本文アの規律を設けることと、本文イの規律を設けることとは、別の問題である。

なお、本文イのような規律を設ける場合には、団地関係や単棟の区分所有建物において、当該建物に一定の客観的事由がない限り、当該建物の敷地の共有物分割請求を行うことができないことを定める規定を併せて設けることも考えられる。

イ これに対して、前記のとおり、現行法では団地における共有物分割請求を禁ずる規定はなく、民法の原則どおり、共有物分割請求は可能と解する立場からすれば、本文アのような場合に現物分割の方法による共有物分割を行うことは現行法でも可能であるにもかかわらず、本文イのような規律を設けると、特定建物に一定の客観的事由が認められなければ、その敷地等の共有物分割請求をすることができなくなるなど、かえって共有物分割請求権を大きく制約することになりかねず、不適當であるとも考えられる。

また、本文イを検討する根拠を前記アのように整理するとすれば、前記本文(1)の一括建替え決議の多数決要件の在り方や前記本文(2)の建替え承認決議の多数決要件の在り方の見直しの方向性によっては、敷地の共有物分割についての見直しをする必要性が小さくなり得ると考えられる

ことから、これらと併せて検討する必要があることを本文（注1）で注記している。

## (2) 検討

### ア 共有物分割請求が可能な場合

区分所有法が、法律上当然に団地建物所有者が全員で団体を構成することとしている趣旨は、団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地等が団地内の建物の区分所有者等の共有に属する場合には、土地等を円滑に管理するため、集会において団体的な意思決定を行い、土地等の管理に関する基本ルールである規約を定め、管理の機関である管理者を置くことを可能とすることが典型的に必要であることにあると考えられる。

そして、団地建物所有者である区分所有者が特別決議により団地管理規約を定めた場合には、団地に属する建物の区分所有者は、団地内建物の区分所有者全体の意思決定に従うことが求められる。

そのため、団地内の特定の建物の区分所有者が共有物分割請求による団地関係の解消を希望したとしても、団地関係の解消を容易に認めることには慎重であるべきと考えられる（現行法の解釈として、共有物分割請求は禁じられていないと解する立場であっても、団地関係の解消のための共有物分割請求は権利濫用〔民法第1条第3項〕に当たると解するケースは少なくないものと思われる。）。

これに対して、団地内の特定の建物が危険な状態にあるような場合には、団地関係の解消をすることが、区分所有者や近隣住民の利益を保護するために必要であると考えられることから、本文では、マンション建替え円滑化法の敷地分割制度を参考に、同法第102条第2項第1号から第3号までに定める特定要除却認定基準を設けることについて検討することを提案している。

もっとも、マンション建替え円滑化法における特定要除却基準がそのまま区分所有法における団地関係一般においても援用可能であるかについては、技術的な観点を含めて慎重に検討する必要がある。また、これに関連して、どのような法形式でこの基準を定めるかについても、法制的な観点を踏まえて検討する必要がある。

### イ 分離処分禁止原則との関係

裁判による共有物分割においては、共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部を取得させる方法（全面的価格賠償）や、共有物を競売して売得金を配当する方法（競売分割）によることもできるとされている（改正民法第258条第2項第2号、第3項）。

しかし、団地関係において、土地についての共有物分割訴訟の判決で、



全面的価格賠償や競売分割が命じられて、団地内の建物の区分所有者が土地の共有持分を失ってしまうと、専有部分と分離して敷地利用権が処分されることになり、区分所有法第22条第1項の分離処分禁止原則に抵触することになってしまうため、適当でないと考えられる。

他方で、例えば、A、B、C及びDの4棟の区分所有建物があり、その敷地がそれらの全区分所有者の共有に属するケースにおいて、A棟の敷地部分とそれ以外の棟の敷地部分とに土地を現物分割（改正民法第258条第2項第1号）し、A棟の敷地部分はA棟の区分所有者の共有とし、それ以外の棟の敷地部分はB～D棟の区分所有者の共有とするのであれば、分離処分禁止原則の趣旨に反することはないと考えられる。

そこで、本文イによる共有物分割の判決ではこのような形での現物分割のみが許され、それができない場合には、請求が棄却されることを想定している。

なお、現物分割に関しては、各種規制や建物と敷地の形状・権利関係等によっては、これらを踏まえた適切な分割方法を定めることが難しい場合があり得ることに留意する必要があるほか、抵当権等の建物や敷地に設定された権利の取扱いなどについても検討する必要がある。

#### ウ 請求権者

民法の原則によれば、共有者は、単独でも、他の共有者全員を被告として共有物分割の訴えを提起することができる。

しかし、団地関係の解消を目的とする共有物分割請求は、特定の建物の区分所有者とそれ以外の建物の区分所有者との団体的な対立関係であるにとらえることも可能であり、共有物分割の訴えは、特定の建物の区分所有者又は団地内建物の区分所有者全体のうち多数の者が共同して提起しなければならないこととすることも考えられる。

そこで、その旨を本文（注3）で注記している。

なお、共有物分割の訴えによる場合には、必要的共同訴訟として共有者全員が当事者となるため、当事者が多数であることによる送達等の手続上の負担がある点にも留意する必要がある。

#### (4) 団地内建物の全部についての一括建物敷地売却制度

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、団地管理組合等の集会上において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各【5分の4】【4分の3】【3分の2】以上の多数の賛成があり、かつ、棟ごとに【3

**分の2】以上の多数の賛成がある場合には、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をすることができるという一括建物敷地売却決議の制度を導入することについて、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。**

**(注1) 全体要件・各棟要件については、一括建替え決議における全体要件・各棟要件の在り方と併せて検討する必要がある。**

**(注2) 本文と同様の多数決要件の下で、団地内建物につき一括してその全部を取り壊す旨の決議をすることができる制度を創設することについては、慎重に検討すべきである。**

(補足説明)

#### 1 問題の所在

老朽化した区分所有建物の再生方法として、区分所有法において建替え決議(区分所有法第62条)が設けられているが、建替えを行うに当たっては、建物の取壊し・再建費用に加えて、一度転居した上で再入居する手間や費用を負担する必要があるなど、区分所有者にとって負担が大きい。そのため、一般に、建替えを行うことができるのは、十分な資金的余裕があるか、建替え後に余剰床が生じ、それを売却することでコストを回収することができるケースなどに限られ、そのような事情がないケースでは、建替えを行うことは難しいとの指摘がある。

そこで、本報告書では、別途、建替えを選択することが難しい区分所有建物において、区分所有関係を解消する方法として、一棟単位とする建物敷地売却制度の創設を取り上げている。

他方で、建物自体が老朽化しているものの、資金や転居等の負担のため建替えを行うことが難しいケースは、団地関係にある区分所有建物についても同様に存在すると考えられる。

そして、一棟単位とする建物敷地売却制度においても、団地内の区分所有建物につき、団地関係を維持したまま、建物ごとに、建物とその敷地の共有持分とを売却することは可能であると考えられる。しかし、購入者側に立って見れば、既存の団地関係に加入しなければ区分所有建物及び敷地を取得できないこととなり、自由に再開発等を行うことができないため、売却は必ずしも容易でないとも考えられる。

そのため、団地関係に属する区分所有建物が老朽化している場合において、多数決により、団地内の区分所有建物の全部及びその敷地を一括して売却する仕組み(一括建物敷地売却制度)の創設についても検討する必要がある。

一括建物敷地売却制度は、団地内の建物及び敷地を一括して売却すること

で、これを購入した者が、建物の配置の変更を含んだ敷地全体の利用方法を一体的に見直して敷地の更なる有効活用を図ることが可能になる点や、容積に余裕のある団地においては、敷地の一部を処分することにより、建替え等の費用を捻出することが可能になる点などでもメリットがあると考えられる。

## 2 検討

一括建物敷地売却制度は、区分所有権等の処分を伴うものであるから、その決議要件の在り方については、一括建替え決議（区分所有法第70条）の仕組みと同様のものとするのが考えられる。一括建替え決議の決議要件の在り方については本文1で別途検討しており、これと併せて検討する必要があるが（本文（注1））、本文では、差し当たり、団地管理組合等の集会における団地内建物の区分所有者及び議決権の一定割合以上の賛成（全体要件）に加え、棟ごとにその区分所有者及び議決権の一定割合以上の賛成（各棟要件）を設けることとするを提案している。

なお、一括建物敷地売却決議に反対する団地内区分所有建物の区分所有者については、売渡し請求によってその区分所有権等を移転させることが考えられる。

## 3 一括取壊し決議制度について

本文と同様の多数決要件の下で、当該団地内建物につき一括してその全部を取り壊す旨の決議をすることができる仕組みを創設することも考えられる。

本研究会においては、一棟単位とする区分所有建物の取壊し決議制度についても検討しているが、団地内建物の一括取壊しでは、取壊しの対象範囲が更に拡大するため、取壊し費用の負担は一棟単位とするものよりも更に大きくなり、一括取壊しの制度まで設けてこれを可能とすべきニーズがどのような点にあるのかについて、慎重に見定める必要があると考えられる。

また、団地内の区分所有建物であっても、一棟ごとに取壊し決議をすることができると考えられるが、建物の取壊しは、敷地の利用状態に重大な影響をもたらすものではなく、敷地の変更には当たらないと考えられるため、団地内の他の建物に係る敷地共有者等の承認を得る必要はなく、多数決により団地内建物を一括して取り壊す決議制度を導入する必要性に乏しいとも考えられる。

そこで、本文（注2）では、多数決により団地内の区分所有建物を一括して取り壊すことができる制度の導入については、慎重に検討すべきと考えられることを注記している。

#### 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) 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関しては、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、建替え決議を行うことができるとする事について、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。（再掲）
  - (2) 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関しては、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、復旧決議を行うことができるとする事について、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。
  - (3) 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関する建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議、その災害により全部滅失した区分所有建物に関する再建決議及び敷地売却決議につき、多数決要件の割合を【3分の2】に引き下げる事について、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。
  - (4) 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関する共用部分の変更決議の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】【3分の2以上】とする事について、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。（再掲）
- (注1) いずれについても、区分所有法における建替え決議に係る多数決要件の割合に関する検討を踏まえる必要がある。
- (注2) (1)から(3)までにつき、多数決割合を過半数とする事については、慎重に検討すべきである。
- (注3) 団地関係にある被災区分所有建物についても、一般の団地内建物と同様に、建替え等の円滑化を図る仕組みを創設することにつき、引き続き検討すべきである。

(補足説明)

##### 1 背景

築後相当年数が経過して劣化し、何らかの対処が必要な老朽化マンションが増加していると指摘されている。国土交通省が行った調査では、旧耐震基準に基づいて建築されたマンションが全体の18%を占めており、そのうち、耐震診断の結果、耐震性がないと判定されたものが13.9%存在するとされている（平成30年度マンション総合調査結果報告書308頁及び310頁）。こうした建物は、大地震が発生した場合には、大きな被害を受ける可能性がある。

また、耐震性については問題がない区分所有建物であっても、その立地によっては、津波などの地震以外の事由により大きな被害を受ける可能性は否定できない。

そして、ひとたび災害が発生し、区分所有建物が大きな被害を受けた場合には、区分所有建物の内外の住民等に危険を及ぼすおそれもあり、その復旧・復興を迅速に図る必要性が高いにもかかわらず、被災した区分所有者が当該区分所有建物を離れて生活するようになるなどして、集会への参加率が低下し、決議の成立などの合意形成が難しくなることも予想される。

加えて、区分所有者の多様化・高齢化や所在等不明化が進む中で、区分所有建物が被災すると、合意形成が更に困難になり、その復旧・復興を阻む深刻な支障が生じかねない。

## 2 問題の所在

### (1) 建替え決議・復旧決議（本文(1)、(2)）

現行法では、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であっても、その建替えのためには、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成を得なければならないとされている（区分所有法第62条第1項）。また、復旧についても、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の賛成が必要とされている（区分所有法第61条第5項）。

しかし、これらの多数決要件は厳しすぎるとの指摘がある。

災害により大規模一部滅失をした区分所有建物は、建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えられ、その建替えや復旧を円滑に行うことは、区分所有者の生活・事業の再建、区分所有者及び近隣住民の安全確保、ひいては被災地の復興・再開発の円滑化の観点から重要であると考えられる。

そこで、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及び復旧の円滑化を図るため、建替え決議及び復旧決議につき、少数反対者の利益に留意しつつ、通常の区分所有建物よりも多数決要件を緩和することについて、引き続き検討する必要があると考えられる。

なお、この検討に際しては、立法事実の有無を踏まえる必要があるとの意見があった。

### (2) 建物敷地売却決議等（本文(3)）

被災区分所有法においては、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、区分所有者及び議決権等の5分の4以上の多数の賛成により、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は建物取壊しをすることがで

き、全部滅失した区分所有建物については、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数の賛成により、再建又は敷地売却をすることができることとされている。

しかし、これらについても、多数決要件が厳しすぎるとの指摘がある。

前記(1)と同様に、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物は、建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えられ、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却及び建物取壊しを円滑に行うことは、区分所有者の生活・事業の再建、区分所有者及び近隣住民の安全確保、ひいては被災地の復興・再開発の円滑化の観点から重要であると考えられる。

また、災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、その敷地であった土地がそのままの状態でも長期間放置されることを防止し、被災地の健全な復興を促進するために、敷地の売却や敷地上での区分所有建物の再建を円滑化することが重要であると考えられる。

区分所有建物一般について多数決による建物敷地売却制度等を導入することについては別途本文第3の2(1)において取り上げているが、被災した区分所有建物については特に決議を円滑に成立させる必要性が高いといえる。

そこで、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議、敷地売却決議及び再建決議について、少数反対者の利益に留意しつつ、現行法よりも多数決要件を緩和することについて、引き続き検討する必要があると考えられる。

なお、この検討に際しては、立法事実の有無を踏まえる必要があるとの意見があった。

### 3 建替え決議等の多数決割合の在り方(本文(1)、(3))

政令で指定された災害により全部滅失したり大規模一部滅失をしたりした区分所有建物の建替え、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊し、敷地売却及び建物の再建は、いずれも、復興のための再開発という側面を有している。

そこで、都市再開発法における市街地再開発組合の設立認可の申請において、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての者のそれぞれの3分の2の同意を得なければならないとされていることを参考に、被災した区分所有建物に係る建替え決議等についても、多数決割合を3分の2以上とすることが考えられる。

なお、この場面では多数決割合を過半数とすることも検討対象として残すべきとの指摘があったが、区分所有者に与える影響に鑑み、慎重に検討すべき

ことを本文（注2）で注記している。

#### 4 復旧決議の多数決割合の在り方（本文(2)）

現行法では、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の復旧についても、そのような災害によらずに大規模一部滅失をした区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数で決議を行う必要がある。

しかし、仮に、前記3のように被災区分所有建物の建替え等の決議の多数決割合を3分の2以上に引き下げた場合には、復旧決議についても多数決割合を引き下げなければ、建物を残して復旧するよりも建て替えたりして区分所有権を全体として処分する方が容易になってしまい、不均衡になると考えられる。

そこで、本文(2)では、被災区分所有建物の建替え決議等の多数決割合と同様に、被災区分所有建物の復旧決議の多数決割合を3分の2以上とすることを提案し、本文（注2）では、復旧決議が区分所有者に与える影響に鑑み、過半数とすることについては慎重に検討すべきことを注記している。

#### 5 変更決議の多数決割合の在り方（本文(4)）

(1) 共用部分の変更の決議の多数決要件の緩和については、別途、危険性要件を設けた上で、多数決割合を【過半数】【3分の2以上】とすることを取り上げている。

被災により大規模一部滅失をした区分所有建物は、典型的に危険性が高いといえるから、本文(4)では、一般の区分所有建物における変更の特別決議の多数決割合の引下げに関する提案と同様に、上記の被災区分所有建物についても、変更の特別決議の多数決割合を【過半数】【3分の2以上】に引き下げることに提案している。

(2) また、仮に、一般の区分所有建物における変更の特別決議の多数決割合を現行法のまま4分の3以上に据え置いた上で、本文(2)のように被災区分所有建物における復旧決議の多数決割合を3分の2以上に引き下げた場合には、復旧決議の多数決割合が変更の特別決議の多数決割合よりも低くなるため、被災区分所有建物の変更の特別決議についても、多数決要件の緩和を併せて検討すべきである。

#### 6 団地関係にある被災区分所有建物の再生（本文(注3)）

団地関係にある区分所有建物が被災することもあり得るが、こうした被災区分所有建物についても、一般の団地内建物と同様に、再生を円滑化する仕組みを創設することを併せて検討すべきことを、本文(注3)で注記している。

## 2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

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係る被災区分所有法に基づく決議可能期間（現行法では1年間）について、【3年間】に延長する方向で、引き続き検討すべきである。

（補足説明）

### 1 問題の所在

現行被災区分所有法においては、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の建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議は、政令の施行の日から起算して1年を経過する日までに行われる必要がある（被災区分所有法第7条）とされている。

しかし、区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、一般に、区分所有者は、区分所有建物が大規模一部滅失に当たるか否かを不動産鑑定士による鑑定を得るなどして判断した上で、区分所有者間で合意形成を図り、その上で決議に係る手続を行うなど、慎重な手続を経ることになるが、これを政令指定の日から1年以内に行うことは、区分所有者にとって重い負担になっているものと考えられる。

### 2 決議可能期間の在り方

決議可能期間は、被災地の速やかな復興を図るため、特に期間を区切って特別の措置を設ける趣旨のものであるが、大規模一部滅失した区分所有建物においても、全部滅失した区分所有建物における意思決定と同様に、3年程度の期間を確保することが相当と考えられることから、本文では、決議可能期間を現行の1年間から【3年間】に延長する方向で、引き続き検討すべきである。

## 3 被災区分所有建物の管理を円滑化するための仕組み（所在等不明区分所有者等の取扱い）

(1) 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や全部滅失した区分所有建物においても、一般の区分所有建物と同様に、所在等不明の区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みを設ける方向で、引き続き検討すべきである。

(2) 政令で指定された災害により全部滅失した区分所有建物においても、管理者を置くに当たっては、一般の区分所有建物と同様に、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることについて、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきである。

（注）被災区分所有法において、区分所有権の処分に関わる決議（復旧決議



を含む。)につき、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることについては、慎重に検討する。

(補足説明)

#### 1 問題の所在

被災区分所有法は、区分所有建物が全部滅失した場合には、敷地共有者等は、一定の期間、被災区分所有法の定めるところにより、集会を開き、管理者を置くことができるとしている。また、区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、区分所有者等は、一定の期間、被災区分所有法及び区分所有法の定めるところにより、集会を開くことができるとしている。その上で、被災区分所有法は、それぞれの場合につき、集会に関する区分所有法の規律を読み替えて準用したり、特則を置いたりしている(被災区分所有法第2条、第3条、第7条、第8条)。

#### 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(本文(1))

(1) 災害が発生した場合には、区分所有者が急遽区分所有建物から離れざるを得ないケースも少なくない。しかし、区分所有者が無事なのであれば、地域コミュニティなどを通じてその所在を把握することも通常は可能であり、単に避難しているだけの区分所有者が公的機関によって所在等不明と認定されることは考えにくい。前記本文第2の1(1)においても、一棟の区分所有建物の集会について、公的機関の関与を前提として所在等不明者を母数から除外することを提案しており、このような取扱いは災害が発生した場合も同様とすることを念頭に置いている。

そのため、公的機関の関与を前提とすれば、被災区分所有建物における集会の決議の母数から所在等不明区分所有者を除外することとしても、区分所有者の権利利益を不当に侵害することはないと考えられる。

(2) そこで、本文では、被災区分所有建物においても、一般の区分所有建物と同様に、所在等不明の区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みを設ける方向で検討することを提案している。

#### 3 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み(本文(2)、本文(注))

(1) 災害により区分所有建物が全部滅失した場合において、敷地共有者が管理者を選任して敷地の管理を行うことが適当と判断したときは、敷地共有者等は、集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる(被災区分所有法第2条、第3条において読み替えて準用する区分所有法第25条第1項。なお、区分所有建物が全部滅失した後の共有敷地について、改正民法第252条の2に基づいて共有物の管理者を選任することができるかどうかについては、解釈上の争いがあり得る。)

出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることに賛成する立場からは、この管理者の選解任の場面においても、管理者を円滑に選解任することができるよう、出席者の多数決による決議を可能とすべきと考えられることから、本文(2)では、その方向で引き続き検討することを提案している。

- (2) これに対し、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物に関する建替え決議や建物敷地売却決議等の区分所有権の処分に関わる決議（復旧決議を含む。）については、区分所有者に与える影響が大きいため、出席者の多数決による決議の対象とすることについては慎重に検討する必要があることを、本文（注）で注記している。

## 開催経過

- 第1回（令和3年3月31日）  
＜自由討議＞
  
- 第2回（令和3年6月1日）  
＜ヒアリング＞  
旭化成不動産レジデンス株式会社  
日鉄興和不動産株式会社（協力：株式会社都市計画ラボ）  
株式会社UG都市建築  
株式会社環境企画設計
  
- 第3回（令和3年6月24日）  
＜ヒアリング＞  
公益財団法人マンション管理センター  
一般社団法人マンション管理業協会  
特定非営利活動法人東北マンション管理組合連合会
  
- 第4回（令和3年7月30日）  
＜ヒアリング＞  
東京都  
神戸市  
一般社団法人日本マンション管理士会連合会  
戒正晴弁護士
  
- 第5回（令和3年9月6日）  
＜ヒアリング＞  
仙台市  
熊本市  
一般社団法人不動産協会・三井不動産レジデンシャル株式会社  
横浜市立大学齊藤広子教授
  
- 第6回（令和3年9月27日）  
＜検討＞
  - ・区分所有建物の建替え決議の要件の在り方(1)

- 第7回（令和3年11月2日）
  - <検討>
    - ・区分所有建物の新たな再生手法（区分所有関係の解消）(1)
    - ・所在等不明・賛否不明の区分所有者がいる場合における区分所有者の団体の意思決定の在り方等(1)
    - ・建替え決議がされた場合の賃借権等の取扱い(1)
  
- 第8回（令和3年11月25日）
  - <検討>
    - ・区分所有建物の管理のための新たな財産管理制度(1)
  
- 第9回（令和3年12月21日）
  - <検討>
    - ・被災した区分所有建物の再建等の円滑化(1)
  
- 第10回（令和4年1月17日）
  - <検討>
    - ・団地内の建物の建替えの円滑化(1)
  
- 第11回（令和4年2月10日）
  - <検討>
    - ・区分所有建物の共用部分の変更に係る決議の円滑化(1)
    - ・区分所有建物の共用部分について生じた損害賠償請求権等の行使の在り方(1)
    - ・区分所有者の集会におけるウェブ会議システムの活用等に係る諸問題(1)
  
- 第12回（令和4年3月28日）
  - <検討>
    - ・区分所有建物の建替え決議の要件の在り方(2)
  
- 第13回（令和4年4月25日）
  - <検討>
    - ・建替え決議がされた場合の賃借権等の取扱い(2)
    - ・区分所有建物の新たな再生手法等(2)

- 第14回（令和4年5月27日）
  - <検討>
    - ・所在等不明・賛否不明の区分所有者がいる場合における区分所有者の団体の意思決定の在り方等(2)
    - ・区分所有建物の共用部分等について生じた損害賠償請求権等の行使の在り方等(2)
  
- 第15回（令和4年6月24日）
  - <検討>
    - ・区分所有建物の管理のための新たな財産管理制度(2)
    - ・区分所有者の集会におけるウェブ会議システムの活用等(2)
  
- 第16回（令和4年7月15日）
  - <検討>
    - ・被災した区分所有建物の再建等の円滑化(2)
    - ・区分所有建物の共用部分の変更に係る決議の円滑化等(2)
  
- 第17回（令和4年8月8日）
  - <検討>
    - ・団地内の建物の建替え等の円滑化(2)
  
- 第18回（令和4年8月31日）
  - <検討>
    - ・区分所有法制に関する研究報告書（案）について(1)
  
- 第19回（令和4年9月16日）
  - <検討>
    - ・区分所有法制に関する研究報告書（案）について(2)

## 区分所有法制研究会 参加者名簿

座長	佐久間 毅	同志社大学大学院司法研究科教授
	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授
	大桐 代真子	弁護士
	沖野 眞巳	東京大学大学院法学政治学研究科教授
	鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科教授
	加毛 明	東京大学大学院法学政治学研究科教授
	古賀 英司	一般社団法人不動産協会事務局長代理（令和3年3月から令和4年3月まで）
	小林 利之	公益財団法人マンション管理センター専務理事
	水津 太郎	東京大学大学院法学政治学研究科教授
	出口 健敬	一般社団法人不動産協会事務局長代理（令和4年4月から同年9月まで）
	中野 明安	弁護士
	吉政 知広	京都大学大学院法学研究科教授

（関係機関）最高裁判所  
国土交通省  
法務省