

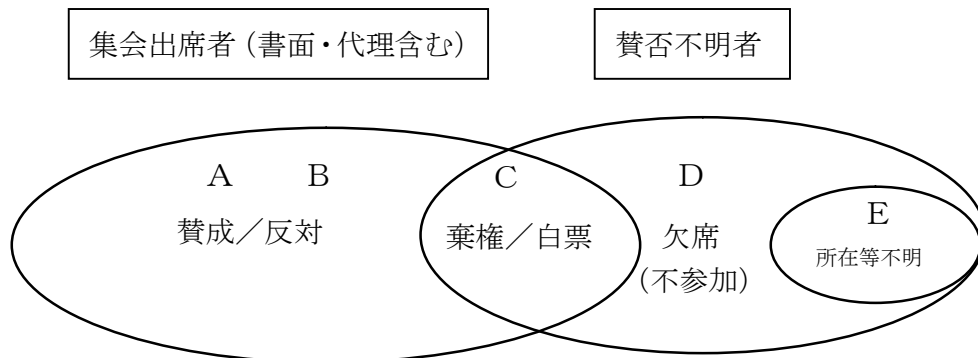
区分所有建物の管理の円滑化に係る方策(1)

第1 集会の決議を円滑化する仕組み

5 (前注)

現行法では、決議を成立させるためには、区分所有者及び議決権の全てを母数とし、法定の多数決割合を満たす賛成を得る必要があるとされている（区分所有法第39条1項等）。決議における議決権行使は、集会自体に出席せずとも、書面又は代理人によって行使することが可能である（同条第2項）。

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



20 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さなければならないが、集会に出席せず議決権を行使しない者（D）と所在等が不明である者（E）とは、集会に出席して反対した者（B）と同様に扱われる。

これに対し、後記本文1で検討する所在等が不明である区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）を決議の母数から除外する仕組みは、Eを決議の母数から除外し、 $A / (A + B + C + D)$ 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。

25 また、後記本文2で検討する出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（不参加区分所有者を決議の母数から除外する仕組み）は、D及びEを決議の母数から除外し、 $A / (A + B + C)$ 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。

30 他にも、内心では賛成したいと考えてい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があり、このような棄権者（C）も決議の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も検討すべきという指摘がある。しかし、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、その内心はともかく、少なくとも賛成はしないという意味を表明したもの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。

(注) 民法との関係

建物の区分所有については、かつては民法に規定が置かれ、共用部分は区分所有者の共有に属するものと推定するなどとされていた（昭和37年法律第69号による改正前の民法第208条）。昭和37年に区分所有法が制定されて以来、区分所有法においては、集会の決議の成立につき全ての区分所有者及び議決権を母数とする多数決が求められているが、これは、民法の共有規定において、共有物の変更・管理の決定を行うには、共有者全員の同意又は共有持分の全部を母数とする多数決を得る必要があるとされていたことを参考としていたものと考えられる。

もともと、民法においては、令和3年改正により、所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の制度（改正民法第251条第2項、第252条第2項第1号）や、賛否不明共有者以外の共有者以外による管理の制度（同項第2号）が導入され、一定の共有者を共有者間の意思決定の母数から除外することとされた。

本文1及び2は、令和3年改正民法を参考に、区分所有法においても、一定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ことを提案するものである。

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

(1) 区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき（以下、この区分所有者を「所在等不明区分所有者」という。）は、他の区分所有者、管理者又は理事の請求により、公的機関の認定を経て、所在等不明区分所有者を決議の母数（いわゆる頭数要件と議決権要件の両方の母数）から除外することができる仕組みを創設することについて、どのように考えるか。

(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、令和3年末の時点で、マンションストック総数は約686万戸であり、このうち、築40年超の分譲マンションは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、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空室に対する所在不明・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る。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空室の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。

5 (2) 提案の趣旨

前記（前注）のとおり、所在等不明区分所有者（E）は、現行法上、集会の決議において反対者と同様に扱われることになるため、所在等不明区分所有者がいる区分所有建物においては、相対的に決議が成立しにくくなり、必要な管理等が行えなくなるおそれがあるといえる。

10 取り分け、区分所有者の20%超が所在等不明になっている場合には、建替え決議の要件（区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成）を満たすことができなくなるため、区分所有建物を建て替えることがおよそ不可能になる。

15 また、そのような区分所有建物では、共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）の決議（区分所有法第17条第1項。以下「共用部分の変更決議」という。）や、規約の設定、変更及び廃止（第31条第1項）、管理組合法人の設立・解散（第47条第1項、第55条第2項）、義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求、区分所有権等の競売請求及び専有部分の引渡し請求（第58条第2項、第59条第2項、第60条第2項）といったいわゆる特別決議の要件（区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成）を満たすことも相当困難になる。

20 そして、前記(1)を踏まえると、今後、高経年化し、何らかの対処を必要とする区分所有建物が増加していくのに、そのような建物では、区分所有者の多様化や相続により所在等不明区分所有者が増え、合意形成がより難しくなっていくことが予想され、区分所有者間の意思決定不全、ひいては区分所有建物の管理不全の問題は、ますます深刻化していくおそれがある。

25 他方で、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、典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も考えられる。

30 そこで、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を創設することが考えられる。なお、除外するとすれば、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。

35 もっとも、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し、議決権行使の機会、権利を奪う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も深刻な紛争が生じかねない。

そのため、本文では、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、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についての公

的機関の認定を求める仕組みを提案している。

2 検討

(1) 手続の概要

本文の仕組みにおける手続は、要旨、申立人（請求権者）が、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た上で、公的機関に対し、その区分所有者が所在等不明であることの認定を求めて立証を行い、その結果、公的機関が、その区分所有者が所在等不明であると認定した場合には、当該所在等不明区分所有者が決議の母数から除外されるというものである。

(2) 請求権者

前記1(2)のとおり、区分所有者の一部が所在等不明になった場合には、区分所有者間の意思決定が困難になり、区分所有建物の管理を阻害するおそれがあると考えられることからすれば、他の区分所有者を請求権者とするのが考えられる。

また、管理者は、集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し、義務を負う（区分所有法第26条第1項）。区分所有者の一部が所在等不明になった場合には、必要な決議を得ることができなくなり、管理者による区分所有建物の管理を阻害するおそれがあると考えられることから、管理者も請求権者とするのが考えられる。

管理組合法人においては、その事務は、基本的に全て集会の決議によって行い（区分所有法第52条第1項）、決議を受けて理事が事務を執行する（区分所有法第49条第3項参照）。区分所有者の一部が所在等不明になった場合には、やはり必要な決議を得ることができなくなり、理事による管理組合法人の事務の執行を阻害するおそれがあると考えられることから、理事も請求権者とするのが考えられる。

(3) 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)のとおり、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。

改正民法においても、所有者・共有者の所在等が不明であると認められるためには、可能な調査を尽くしてもなお不明であることが求められているところであり（改正民法第251条第2項、第252条第2項第1号、第262条の2、第262条の3、第264条の2、第264条の8参照）、区分所有者の所在等が不明であることの意味については、改正民法と同様とすることが考えられる。

区分所有者の所在等の調査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（ここでの区分所有者名簿は、管理組合法人において備置・変更が義務付けられている区分所有者名簿〔区分所有法第48条の2第2項〕に限らず、広く管理者等が作成・保管する、区分所有者の氏名・名称及び住所が記載された帳簿を想定している。）。

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5第3号）、マンション標準管理規約（単棟型）において組合員名簿の作成が定められ（第64条）、マンション標準管理委託契約書においても緊急連絡先を含む組合員等の名簿の整備が管理事務の内容とされているなど（第3条、別表第1の2(1)①）、名簿の整備に向けた取組が進められている。

区分所有者名簿が常に最新化されれば、区分所有者の所在等不明化の予防に資すると考えられることにも留意して、引き続き取組が進められることが期待される。

なお、区分所有者名簿の作成・更新を義務付けた上で（管理組合法人を参考にするのであれば、管理者が名簿の備置・変更義務を負うとすることが考えられる。）、名簿に掲載された住所に居住していない区分所有者は、所在等不明と取り扱うべきという指摘がある。これに関連して、第1回会議でも、区分所有者の探索等に係る負担軽減の観点から、改正民法における所在等不明の立証の程度と比較して、区分所有建物における所在等不明の立証の程度をより軽いものとすべきという意見があったところである。

もともと、後記のとおり、所在等不明とされた区分所有者は、建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議においても母数から除外されることを前提として考えると、区分所有権や共用部分の共有持分の行使につき重大な制約を受けることになる。また、区分所有者が持ち回りで管理者となることとしている区分所有者の団体も多くあると考えられ、管理者に一律に区分所有者名簿の作成等を義務付けること自体が容易ではないが、仮に、区分所有者名簿の作成等を義務付けることができたとしても、区分所有者が名簿上の住所に居住しなくなる理由には、DV被害など様々なものがあり、名簿に記載された住所に居住していない場合に、上記のような重大な不利益を課すことができるかは問題となり得る。そのため、所在等不明の認定基準を緩和することについては、慎重な検討が必要と考えられる。

また、第1回会議では、認知症などにより意思疎通が困難な区分所有者を決議の母数から除外することについて懸念する意見があったが、このような区分所有者もその住所・居所を知ることができるときには所在等不明ではないため、この仕組みによって決議の母数から除外されることはないと考えられる。

(4) 公的機関

区分所有者が所在等不明であることを認定する公的機関については、マンション行政を担う市町村等の行政機関とすることも考えられるが、改正民法における所有者・共有者の所在等不明の認定に関する諸制度を参考として、裁判所とすることが考えられる。

(5) 公的機関の認定の効果

請求を受けた公的機関が特定の区分所有者の所在等が不明であると認定した場合には、所在等不明区分所有者は集会の決議の母数から除外され、それ以外の区分所有者のうちで法定の決議割合の賛成が得られた場合には、その決議は有効に成立すること

になる。実際には、認定を請求した区分所有者又は管理者等が、集会において認定が得られたことを報告し、その上で決議を行うことになると考えられ、その報告は、議事録に残すことになると考えられる（区分所有法第42条第2項）。

5 決議が有効に成立すると、所在等不明区分所有者が実際にはどこかに所在していたとしても、その所在等不明区分所有者を含め、決議の効果を否定することはできなくなると解される。

10 なお、例えば、共用部分につき一定の工事を行うことに関し、所在等不明区分所有者を母数から除いて決議がされた場合において、その工事が実施されて費用を生じたときは、所在等不明区分所有者も、その持分に応じて費用を負担することになると考えられる（区分所有法第19条）。

その他、今後検討予定の所有者不明専有部分管理制度との関係で、管理人が選任された場合に、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外すべきか（管理人が所在等不明区分所有者に代わって議決権を行使できるか）が問題となるが、別途検討する。

(6) 取消し決定

15 公的機関が所在等不明であることを認定した後に、所在等不明とされた区分所有者の所在等が明らかになった場合には、その認定は取り消されることになると考えられる。

(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の対象となる決議を、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について、どのように考えるか。

(補足説明)

1 問題の所在

25 現行法では、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（参考資料5参照）。これに加え、今後検討予定の建物敷地売却決議、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、区分所有関係の解消・区分所有建物の再生のための新たな決議制度も、区分所有権の処分を伴うものということができるから、これらを導入するとすれば、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。

30 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。

2 検討

35 (1) 所在等不明区分所有者は、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）。

5 (2) 所在等不明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（前記（前注）のEはDに含まれている。）、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、その仕組みの下でも所在等不明区分所有者は決議の母数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。

10 本文の案は、民法における所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の制度と賛否不明共有者以外の共有者による管理の制度との関係を参考に、所在等不明区分所有者は全ての決議から排除されることとする一方で、出席者の多数決による決議を可能とするのは区分所有権の処分を伴わないものに限ることとする（後記本文2(2)参照）ことを想定している。この考え方では、区分所有権の処分を伴わない決議については2つの仕組みが並立することになるが、所在等不明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などして区別することがあり得る。

15 これに対し、区分所有権の処分を伴わない決議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、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。この考え方によれば、2つの仕組みが並立する決議はないことになる。

20 もっとも、この考え方によると、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(1)ウ参照）、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。

25 (3) 現行法では、区分所有者の中に所在等が不明である者がいる場合において、建替え決議が成立したときのその後の手続は、次のようになると解される。

30 所在等不明区分所有者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者に当たるから、集会招集者は建替えに参加するか否かを書面で催告しなければならないが（区分所有法第63条第1項）、相手方の所在等が不明であるため、公示による意思表示によって催告する（民法第98条）。

35 催告が到達したものとみなされた日（民法第98条第3項）から2か月以内に所在等不明区分所有者が回答しなかった場合には、建替えに参加しない旨を回答したものとみなされる（区分所有法第63条第4項）。

建替え決議に賛成した区分所有者等は、所在等不明区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる（区分所有法第63条第5項）が、相手方の所在等が不明であるため、公示による意思表示によって請

求する。

請求の効力が発生すると、請求者と所在等不明区分所有者との間で区分所有権等の売買契約が成立し、区分所有権等は請求者に移転するが、請求者が売買代金支払債務を消滅させるためには、弁済供託（民法第494条第1項第2号、第2項）をする必要がある。

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設ける場合も、建替え決議がされたときの所在等不明区分所有者に関する手続は、基本的に現行法と同様とすることが考えられる。

(3) 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し、認定が取り消されるまでの間の決議の母数から所在等不明とされた区分所有者を除外するものとすることについて、どのように考えるか。

(注) 本文とは別に、認定がされた時から【3年間】【5年間】【10年間】の決議の母数から所在等不明とされた区分所有者を除外するものとする考え方もある。

(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 本文について

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。これを踏まえ、本文では、一度所在等不明と認定された区分所有者は、実際に出現したり、死亡が確認されて相続人に相続されたり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ことを提案している。

これに対しては、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考えられる。

もっとも、所在等不明とされた区分所有者の所在等が判明しているにもかかわらず、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の反論が考えられる。

なお、認定の取消しに関する規律については、認定を行う機関をどのようなものにするかを踏まえて、引き続き検討する必要がある。

3 本文（注）について

5 本文（注）では、所在等不明区分所有者の利益をより重視しつつ、所在等不明の認定を得ることの負担にも配慮して、認定の効力を一定期間にわたって存続させ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、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踏まえ、いったん認定を受ければ、年1回の定時集会（区分所有法第34条第2項）を複数回対応することができるようにするという観点から、【3年間】【5年間】【10年間】とすることが考えられる。

10 この案においても、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。

15 また、この案に対しても、本文の案と同様に、認定の効力の存続期間中に所在等が判明したケースで認定の効果が悪用されるおそれがあるとの指摘が考えられる。

2 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

20 (1)ア 集会における一定の議事については、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数決によるものとするについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 問題の所在

25 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〕）。

30 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。

35 現行法では、集会の議事につき、基本的に全ての区分所有者及び議決権を母数とする多数決（絶対多数決）が必要とされているが、普通決議に限って、規約に別段の定めを

することによってこれを緩和することができ、その緩和には特に制限がない（区分所有法第39条第1項）。これを踏まえ、マンション標準管理規約においては、普通決議につき、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席を求めた上で、総会の議事は出席組合員の議決権の過半数で決する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。

そのため、区分所有建物の管理に無関心であるなどにより、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者（以下「欠席者」ということがある。）は、反対者と同様に扱われるため、決議に必要な賛成を得ることができず、円滑な管理が阻害されるおそれがある。

2 提案の趣旨

前記1を踏まえると、今後、高経年化し、何らかの対処を必要とする区分所有建物が増加していくのに、そのような建物では、区分所有者の非居住化や相続により管理に関心を失った区分所有者が増え、合意形成がより難しくなっていくことが予想される。また、大規模区分所有建物では、比較的新しいものでも、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り、今後、建物の高経年化と区分所有者の高齢化が進行すると、ますます合意形成が難しくなっていくことが予想される。そのため、区分所有者間の意思決定不全、ひいては区分所有建物の管理不全の問題は、ますます深刻化していくおそれがある。

他方で、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、決議の母数から除外することとしても許容されとも考えられる。

そこで、本文では、集会における一定の議事については、出席した区分所有者及びその議決権の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることを提案している。

3 検討

(1) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを導入した場合には、区分所有建物の管理に関心のない区分所有者を決議の母数から除外することにより、決議が成立しやすくなり、管理に意欲のある区分所有者による円滑な管理を期待することができる。

他方で、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの導入については、①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、②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などを理由に、慎重な考え方がある。

これに対しては、①決議の成立を求める者が絶対多数決を得るように努めることは確かに望ましいが、管理に関心を失った区分所有者の存在により決議が成立せず、結

果的に区分所有建物の管理が阻害されることを正当化する理由にはならないのではないか、②区分所有者は、本来、区分所有建物の管理に関心を持つべき立場にあり、集会への出席が困難な区分所有者も、議案に反対の考えを持つのであれば、書面又は代理により反対票を投じれば足りるのであって、集会への出席が事実上強制されること

5

(2) 第1回会議では、認知症などにより意思疎通が困難な区分所有者を決議の母数から除外することについて懸念する意見があった。

これについては、確かに、このような区分所有者を区分所有権の処分を伴う決議の母数から除外することには問題があると考えられる。他方で、区分所有権の処分を伴

10

わない決議であれば、このような区分所有者が欠席する場合には、区分所有建物を円滑に管理するため、決議の母数から除外することも許容され得るとも考えられる。もつとも、区分所有者の高齢化が進行し、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在り方が問題となり得るが、それらは成年後見制度の利用を含めた高齢者福祉等のより幅広い

15

(3) 決議事項について集会でその賛否を明らかにしない区分所有者についても、所在等不明区分所有者と同様に、公的機関の関与の下で決議の母数から除外する仕組みを検討すべきであるとの指摘も考えられる。

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いる（区分所有法第35条第1項）。

20

これを踏まえると、別途賛否の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り、また、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ため、こうした仕組みの創設は困難と考えられる。

25

イ 招集通知においては、全ての決議につき会議の目的たる事項のほか、議案の要領も通知しなければならないとすることについて、どのように考えるか。

(補足説明)

現行法では、原則として、集会の招集通知は、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（区分所有法第35条第1項）、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、議案の要領についても通知しなければならないものとされている（同条第5項）。

30

もつとも、出席者の多数決による決議を可能とする場合には、集会に欠席し、議決権を行使しなければ母数から除かれてしまうため、通知を受けた区分所有者において集会に出席し、議決権を行使すべきかどうかを判断することができるよう、招集通知において議案について認識できるようにする必要があると考えられる。

35

そこで、本文では、記載事項を充実させるべく、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を提案している。

ウ 定足数の規律の要否や、規律を設けるとした場合の定足数の割合の在り方について、どのように考えるか。

(補足説明)

現行法制上、団体において意思決定を行う会議体につき、構成員全員の出席がなくても議事を開き、審議を行い、議決をなすことができるようにしつつ、団体における意思決定の正当性の確保の観点から、必要最小限度の出席者数である定足数の規律を導入する例がある（会社法第309条第1項・第2項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第49条1項等）。

出席者の多数決による決議を可能とする仕組みも、団体としての意思決定の円滑化を図るものであるが、既存の法制を参考に、この仕組みの導入と併せて、区分所有者及び議決権の一定割合以上の出席を要する旨の定足数の規律を設けるべきであるという考え方がある。

もともと、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り、ひいては区分所有建物の管理不全化を招くおそれがあることから、定足数による限定を設けるべきでないとも考えられるが、どのように考えるか。

また、定足数の規律を設けることとする場合には、どの程度とすべきか。

(2) 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なる決議の範囲について、どのように考えるか。

① 普通決議

② 共用部分の変更決議、大規模一部滅失の場合の復旧工事の決議

③ 規約の設定・変更・廃止の決議、管理組合法人の設立・解散の決議

④ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議、専有部分の引渡し等の請求の決議

(注) 建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を対象とすることについては、慎重に検討する。

(補足説明)

1 問題の所在

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 検討

(1) 普通決議（本文①）

5 前記のとおり、現行法においては、普通決議につき、原則として区分所有者及び議決権の全てを母数とする絶対多数決を要するものとされているが、規約に別段の定めをすることによって緩和することができ、その緩和には特に制限がないものとされている（区分所有法第39条第1項）。

10 そして、マンション標準管理規約においては、定足数を定めた上で、出席者の議決権の過半数による決議を可能とする定めがされているため、マンション標準管理規約に依拠した規約を設けている区分所有建物においては、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けなくても、同様の形で意思決定をすることができる。

もつとも、そもそも規約がないなど、マンション標準管理規約に依拠していない区分所有建物においては絶対多数決が必要である。

15 普通決議は、区分所有建物の管理の基本となるものであり、その円滑化を図る必要性は高いものと考えられることや、区分所有者に与える影響は比較的小さいことから、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、普通決議は当然にその対象とすべきことになると考えられる。

(2) 共用部分の変更決議、復旧決議について（本文②）

20 共用部分の変更決議は、躯体等について大規模な工事を行うことを可能とするものであり、区分所有建物の長寿命化の観点からも重要であるため、その円滑化を図る必要性は高いものと考えられる。

25 また、復旧決議（区分所有法第61条第5項）についても、区分所有建物が大規模一部滅失した場合に、残存部分を取り壊すことなく再生させるものであり、その意味で共用部分の変更決議と類似した機能を有するものであるため、共用部分の変更決議と同様に、円滑化を図る必要性が高いものと考えられる。

こうした観点からは、共用部分の変更決議及び復旧決議も、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。

30 これに対し、共用部分の変更や復旧工事は、工事による不便や相当の費用負担を伴うため、欠席者を決議の母数から除外することについては慎重であるべきとの指摘も考えられる。

(3) 規約の設定・変更・廃止の決議、管理組合法人の設立・解散の決議（本文③）

35 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り、その設定、変更又は廃止（区分所有法第31条）は、区分所有建物の管理において重要であるため、その円滑化を図る必要性が高いものと考えられる。

また、管理組合法人は、区分所有者が団体として行うべき建物等の管理を円滑に実施するために、区分所有者の団体に法人格を与え、理事を選任して代表させることで、

一元的に管理行為をさせるという要請から設立されるものである。そのため、管理組合法人の設立又は解散（区分所有法第47条第1項、第55条第2項）は、区分所有建物の管理において重要であり、その円滑化を図る必要性が高いものと考えられる。

5 こうした観点からは、規約の設定・変更・廃止の決議及び管理組合法人の設立・解散の決議も、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。

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、その設定等につき、欠席者を決議の母数から除外することについては慎重であるべきとの指摘も考えられる。

10 また、管理組合法人についても、その設立・解散により、団体財産と個人財産の区別等の法律関係に大きな影響が生ずるものであるため、その決議から欠席者を除外することについては慎重であるべきとの指摘が考えられる。

(4) 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議、専有部分の引渡し等の請求の決議（本文④）

15 区分所有者が共同の利益に反する行為（区分所有法第6条第1項）をした場合又はその行為をするおそれがある場合において、当該行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、当該行為の停止等の請求（同法第57条第1項）によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議
20 決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用禁止請求をすることができる（同法第58条1項・第2項）。

また、同様の場合において、区分所有者の生活上の障害が著しく、他の方法によっ
25 てはその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売請求をすることができる（区分所有法第59条1項・第2項）。

さらに、占有者が共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合において、区分所有者の生活上の障害が著しく、他の方法によっ
30 てはその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる（区分所有法第60条1項・第2項）。

35 上記の各請求は、区分所有者の共同の利益が現に害されている状態を解消し、共同生活の維持を図ろうとするものであるから、区分所有建物の管理の観点から重要であり、その決議を円滑化する必要性が高いものと考えられる。

こうした観点からは、上記の各請求に係る決議についても、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。

他方で、上記の各請求はこれを受ける者に強い不利益を課すものであり、共同体の秩序の観点からできるだけ多くの区分所有者の参画を求めるべきであるため、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者を決議の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考えられる。

(5) 建替え決議等（本文（注））

建替え決議や、今後検討予定の区分所有関係の解消・区分所有建物の再生に関する決議は、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。

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、どのように考えるか。

（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の賛成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。

そして、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議において、専有部分の共有者全員の同意がなければ賛成票を投じることができないとすると、決議に必要な賛成を得るのが困難になるものと考えられる。

そこで、建替え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。

5 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、現行法の解釈としては、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。

10 また、専有部分の共有者が議決権行使者を持分の価格の過半数の決定で選任していないのに、共有者の1人が議決権行使者であると偽って投票をしたケースでは、その者による議決権行使は無効であり、場合によっては決議の無効原因となると解する余地があるため、集会の主催者としては、議決権を行使する共有者が有効に選任された者であるかを確認する必要があるものと考えられる。

(参考) 最判平成27年2月19日民集69巻1号25頁

15 「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

20 (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、本文では、規律を明確化する趣旨で、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を提案している。

25 もっとも、現行法の解釈として、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。

30 (2) 本文とは別に、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（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）もあり得る。

35 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という理解する立場からは、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もあり得るが、①現行法は、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ことから、相当でないと考えられる。

第2 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

共用部分の変更決議の要件の緩和に関する次の各案につき、どのように考えるか。

【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-1案】原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、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場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする。

【B-2案】原則的な多数決割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が、

㊦ 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

㊧ 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

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

と認められる場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする。

【B-3案】原則的な多数決の割合については現行規定を維持しつつ、その特則として、区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合には、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】に引き下げるものとする。

【C案】 【A案】及び【B案】とは別に、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) 【A案】を採る場合には、原則的な多数決割合を【3分の2以上】に引き下げた上で、その特則として、【B案】の要件を満たすときは、多数決割合を【過半数】に引き下げるものとする考え方もある。

(注2) 【B案】は、いずれも択一的なものではなく、両立し得るものである。

(注3) 【B-3案】を採った場合には、併せて、被災区分所有建物の復旧決議の多数決割合も同様に引き下げることが必要と考えられる。

(注4) 【A案】から【C案】までは、共用部分の変更につき所在等不明区分所有者を母数から除外する仕組み（前記第1の1）や出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（前記第1の2）を導入する場合であっても、それとは別に多数決割合を引き下げることが提案されるものである。

（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は、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（共用部分の変更決議）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) 共用部分の変更決議については、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。

このような指摘を踏まえると、共用部分の変更決議の要件を緩和することが考えられることから、本文では、その緩和に関する複数の案を提示している。

なお、本文第1で取り上げた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及び出席者の多数決による決議を可能とする仕組みは、共用部分の変更決議を円滑化することに資すると考えられることから、その旨を本文（注4）で注記している。

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、全ての区分所有建物につき、多数決の割合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、集会における多数の賛成のみを要件とし、その他の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ことができる。

(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。ただし、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。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、㊦新築で何ら不具合のないものも含めて全ての区分所有建物の共用部分の変更を促進する必要があるのか、㊧現行法の下では4分の1超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、共用部分の変更に反対する者にとって共用部分の共有持分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。

このうち、㊦に対しては、新築で何ら不具合のないものについては、区分所有者間で決議が成立することは考えがたいから、区分所有者の合理的判断に委ねることで足りるとの反論がある。

ウ 【A案】を採って、原則的な多数決割合を【3分の2以上】に引き下げた上で、その特則として、【B案】の客観的要件を満たすときは、多数決割合を【過半数】に引き下げるものとする考え方もあり得ることを、本文（注1）で注記している。

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共用部分の変更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共用部分の変更決議の要件緩和とは論理的に別の問題であり、共用部分の変更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 総説

5 (ア) 一般に、区分所有建物が高経年化すると、安全性に問題が生じ、区分所有者や近隣住民等に不利益を生じさせるおそれが高まっていく。また、高経年の区分所有建物ではなくても、もともと安全性に問題があったり、局地的な災害等で安全性に問題が生じたりするものもある。これらの区分所有建物については、その長寿命化を図るため、早期に共用部分の変更を促す必要性が高いと考えられる。他方で、そのような共用部分の変更に対抗する少数区分所有者の利益については、一定の範囲で制約することも許容されるとも考えられる。

10 そこで、【B案】は、原則的な多数決割合は現行規定を維持しつつ、その特則として、共用部分の変更を促進すべき一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、多数決割合を引き下げ、より迅速に共用部分の変更決議を成立させることができるようにするものである。

15 客観的要件を設定する際には、建替え決議についての議論と同様に、その該当性をめぐって無用な紛争が生じないように、明確な基準を設ける必要がある。

なお、【B-1案】から【B-3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って、その全てを採用することも考えられることから、その旨を本文（注2）で注記している。

20 (イ) 客観的要件については、部会資料2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共用部分の変更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。

25 他方で、例えば共用部分の変更決議の年数要件を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、共用部分の変更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 【B-1案】

30 (ア) 建築完了時から築40年以上を経過した高経年マンションでは、築40年未満のマンションと比較して、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水・雨漏り、給排水管の老朽化といった問題を抱えるものが多いとされている（部会資料2参照）。

35 このように、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、全体として不具合が生ずるおそれが高まるため、その更新を図るべく、共用部分の変更を促進する必要性が典型的に高いとも考えられる。また、このような区分所有建物においては、共用部分の変更につき4分の3の賛成が得られていなくて

も、(相当)多数の賛成が得られていれば、一般に共用部分の変更に合理性がある
と考えることもできる。

そこで、【B-1案】では、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、共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げるものとすることを提案し
ている。

【B-1案】では、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と考えられる。

(イ) 年数要件を設けるとする場合には、その年数をどのように定めるかが問題とな
る。

前記の建築完了時から築40年以上を経過した高経年マンションにおける不具
合の増加を考慮すると、年数要件の年数を検討するに当たっては、建築完了時か
ら40年経過したことを議論の出発点とすることが考えられる。

その上で、今後、技術の進歩も相まって、適時適切な大規模修繕等によりマン
ション等の区分所有建物の長寿命化を図ることがますます重要となると考えられ
ることからすれば、年数要件の年数、すなわち、共用部分の変更による更新を類
型的に促進すべき区分所有建物の築年数は、建替え決議におけるそれよりも短く、
【30年】【40年】【50年】といったものとすることが考えられる。

その他、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、年数要
件を、減価償却資産の耐用年数を参考にきめ細かく設定することも考えられるが、
減価償却資産の耐用年数は、時間の経過により経済的価値が減少することを踏ま
えた課税上の便宜のための概念に過ぎず、建物の安全性を踏まえた共用部分の変
更の促進のための年数とは異なるため、参考にすべきでないとの指摘が考えられ
る。

(ウ) 年数要件を設けることに対しては、㉞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、㉟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。

しかし、㉞については、個々の区分所有建物の保存状態は管理状況等によって
異なるとしても、高経年の区分所有建物を維持するためには一般に大規模な工事
が必要となりやすく、一定以上の築年数が経過したものについては、4分の3の
賛成が得られなくても、(相当)多数の賛成が得られれば、共用部分の変更によ
る更新を図ることが合理的な判断であると一般に考えることができるとも考えら
れる。

また、㉟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
分の変更については、これを実施することでむしろ市場価値が上がる人が多い

と考えられ、同じ議論は成り立たないとも考えられる。

5 (エ) 【B-1案】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ことを想定している。

10 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 【B-2案】

15 (ア) 建物が客観的に危険な状態にある場合には、共用部分の変更を円滑に行い、建物を再生する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、共用部分の変更を行う合理性があるとも考えられる。また、建物が客観的に危険な状態にある場合には、共用部分の変更に対抗する少数区分所有者の利益については、一定の範囲で制約されてもやむを得ないとも考えられる。

20 そこで、一定の客観的危険性があることを要件として、共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げることが考えられる。

25 (イ) 【B-2案】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項に定める要除却認定基準を、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、①決議に際し、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、②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共用部分の変更決議の要件緩和が可能になると考えられる。

30 なお、【B-2案】㊸（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㊹（バリアフリー基準に適合していない）は、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かったが、㊸及び㊹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、共用部分の変更決議の多数決割合の緩和のための要件としている。

35 また、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第25条3項）、既に多数決割合が緩和されていることから、マンション建替え円滑化法第102条第2項第1号にいう耐震性不足については、緩和のための要件とする提案をしていない。

5 (ウ) もっとも、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
10 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、関係省庁が連携して
検討する必要がある。

併せて、多数決割合を引き下げるべき事由が、現行のマンション建替え円滑化
法の要除却認定基準に限られるのかどうかについても、引き続き検討する必要がある。
これについては、共用部分の変更が必要となる事態は、建替えが必要となる
15 事態よりも広くなると考えられ、区分所有法において適切な規律を設けること
は、建替え決議の場合よりも更に難しくなるとの指摘が考えられる。

15 (エ) 【B-2案】の客観的事由の有無の判断主体については、現行法制を前提とす
れば、次のようなものとするのが考えられる。

区分所有法においては、共有部分の変更の決議の成立・効力については、客観
的事由の有無を含め、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
20 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、要除却認定基準の該当性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
知見を活用して要件の該当性を判断することが可能と考えられる。

また、マンション建替え円滑化法においては、特定行政庁による除却の必要性
25 に係る認定制度があるため（同法第102条）、マンションの区分所有者におい
て、共用部分の変更の決議に先立ち、基準の該当性についての公的な判断を得た
いという場合には、別途、除却の必要性に係る認定を受け、これを踏まえて決議
を行うことも考えられる。なお、第2回会議でも指摘があったが、除却の必要性
に係る認定は、行政処分として、行政法上の不服申立ての対象となるものと解さ
30 れている。

この考え方を採った場合、例えば、客観的事由が存在することを前提に、集会
で区分所有者及び議決権の各3分の2の賛成により共用部分の変更決議がされた
が、客観的事由の存否が争われるケースでは、決議の無効確認の訴え等により解
決が図られるものと考えられる。

35 その他、区分所有法制においては【B-2】案を採らなかったとしても、関連
する行政法において、公益の観点から共用部分の変更を促進すべき区分所有建物
については、建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条を参考に、共用部分

の変更決議の多数決割合の緩和を、当該行政法における必要に応じて別途検討していくべきとの指摘も考えられる。

5 (オ) 【B-2案】を採った場合において、実際に行われる共用部分の変更が、危険性のある箇所についてのみ行われることを、民事法である区分所有法において規律することには、困難を伴うものと考えられる。

10 第2回会議においては、一棟リノベーション工事に係る決議に関し、危険性のある箇所につき適切な工事が行われることを確保するための行政上の仕組みを設けることについての指摘があったが、一棟リノベーション工事は、共用部分の変更を前提とするものであるから、この指摘は、危険性のある共用部分の変更の適切性を確保する仕組みに関するものであると考えられ、この観点から引き続き検討する必要がある。

15 【B-2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、耐震改修の場合とは異なり、一般には切迫した危険性が必ずしもないことに鑑み、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。

(参考)

○マンションの建替え等の円滑化に関する法律

20 第102条 マンションの管理者等（区分所有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、区分所有法第三十四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）又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。第百五条の二において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第三十五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。

30 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。

35 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 当該申請に係るマンションが外壁、外装材その他これらに類する建物の部分（第百八条第六項第二号ハ（1）において「外壁等」という。）

が剥離し、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。

5 四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備（その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。）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。

10 五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第十四条第五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。

3 第一項の認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等（当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。）にその旨を通知しなければならない。

15 ○建築物の耐震改修の促進に関する法律

20 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。

25 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。

30 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。

35 エ 【B-3案】

政令によって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おいては、共用部分の変更を行い、その機能や美観を回復・向上させることで、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の円滑化を図ることができると考えられる。

そこで、【B-3案】では、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、共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げることが提案している。

また、こうした被災区分所有建物を再び使用するためには、滅失前の状態に回復させることが必要であり、復旧決議（区分所有法第61条）の円滑化を図ることが重要である。現行法では、復旧決議と共用部分の変更決議の多数決割合は、いずれも区分所有者及び議決権の各4分の3以上とされているが、これは、復旧と共用部分の変更とを区別することが困難であるためであると指摘されている。

そのため、被災区分所有建物の共用部分の変更決議の多数決割合を緩和する場合には、併せて、被災区分所有建物の復旧決議の多数決割合も緩和する必要があると考えられることから、本文（注3）で注記している。

なお、部会資料2のとおり、被災区分所有建物の建替えについても多数決割合を3分の2に引き下げることが提案しており、【B-3案】を採った場合には、大規模一部滅失をした被災区分所有建物は、建替え、変更及び復旧のいずれについても同じ多数決要件を課すことになり、そのいずれを選ぶかは区分所有者の判断に委ねられることになる。

(3) 【C案】について

区分所有法第17条第1項では、共用部分の変更決議の要件のうち、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】では、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。

第3 区分所有者の責務

区分所有者は、他の区分所有者に対し、区分所有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、どのように考えるか。

5 (補足説明)

1 問題の所在

10 (1) 現行法では、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積極的義務まで含むものではないと解される。

15 (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。

20 2 検討

25 (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。

30 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。

35 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(第6条)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。

5 以上を踏まえ、本文では、民事法である区分所有法において、全ての区分所有建物における区分所有者の責務として、区分所有建物を適切に管理すべきとする規律を設けることの是非について取り上げている。ここでの責務は、その違反についての制裁規定を設けず、いわゆる努力義務としての性質を有するものを想定している。

10 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、本文では、区分所有者同士が相互に負う責務として構成することを提案している。

(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。

15 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、民事法において管理の責務を課すことは不当であるというものである。

20 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り、既にマンション管理適正化法等で同様の規律が設けられていること、また、責務を課したとしても、民事法上、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。

25 (3) その他、共用部分が共有に属する場合には、民法の共有規定ではなく、区分所有法第13条以下が適用される場所（同法第12条）、令和3年民法改正で創設された善管注意使用義務（改正民法第249条第3項）に相当する規定が区分所有法にはないことから、同様の規律を設けることも考えられる。その場合には、区分所有法第13条において、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こととの関係をどのように整理するかが問題となる。

(参考)

○ 土地基本法

30 第6条 土地所有者等は、第二条から前条までに定める土地についての基本理念（以下「土地についての基本理念」という。）にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する。

2 土地の所有者は、前項の責務を遂行するに当たっては、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化のための措置及び当該土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

35 3 土地所有者等は、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力しなければならない。