

## 区分所有建物の管理の円滑化に係る方策（集会決議の円滑化等・二読）

### 第1 集会の決議を円滑化する仕組みの創設等

#### 5 1 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

##### (1) 集会の決議からの除外

所在等不明区分所有者の集会の決議の母数からの除外に関し、次のような規律を設ける。

10 ① 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者、管理者又は理事の請求により、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外する旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外決定」という。）をすることができる。

15 ② 所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、①の規律により所在等不明区分所有者の除外決定を受けたときは、管理者又は理事に対し、遅滞なくその旨を通知するものとする。

##### (2) 集会の招集の通知

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

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

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

25 （注2）所在等不明区分所有者の除外決定の手続については、共有物の管理に係る決定（非訟事件手続法第85条）や所有者不明土地・建物管理命令との異同を踏まえつつ、引き続き検討する。

（補足説明）

#### 1 本文(1)について

30 第3回会議において、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から除外する仕組みの創設について検討した。その結果、その仕組みの創設について特に異論はなく、公的機関についてはこれを裁判所とすべきとする意見が多数を占めた。

これを踏まえ、本文(1)①では、裁判所は、他の区分所有者、管理者又は理事の請求によって、区分所有者が不特定又は所在不明であることを認定し、その所在等不明区分所

有者及びその議決権を集会の決議から除外する旨の裁判をする規律を設けることを提案している。

また、第3回会議では、所在等不明区分所有者の除外決定がされた場合に、混乱や紛争が生じないようにする必要がある旨の指摘があった。

5 これについては、所在等不明区分所有者の除外決定がされたときは、その後開催される集会の決議において、確実に所在等不明区分所有者が除外されるようにする仕組みを設ける必要があると考えられる。管理者又は理事の請求により所在等不明区分所有者の除外決定がされたときは、基本的に、当該管理者又は理事が自ら議長となって、所在等不明区分所有者を除外することになるため問題が少ないが（区分所有法第41条、第47条第12項）、他の区分所有者の請求により所在等不明区分所有者の除外決定がされた場合には、議長が所在等不明区分所有者の除外決定の存在を知らないまま決議を行ってしまうおそれがある。

10  
15 そこで、本文②では、所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、所在等不明区分所有者の除外決定を受けたときは、管理者又は理事に対し、遅滞なくその旨を通知するものとするを提案している。

なお、この通知がされず、所在等不明区分所有者がいることを知らずに集会の決議がされたとしても、除外決定の効力が生じた時点で所在等不明区分所有者は集会の決議から法的に除外されることになるため、所在等不明区分所有者が母数から除外されている前提で決議の成否が決められることになると解される。

20 2 本文(2)について

所在等不明区分所有者の除外決定を得るためには、調査を尽くしてもなお区分所有者の所在等が不明であることを立証する必要がある。そのため、その決定を受けた区分所有者に対して集会の招集通知をすることは、典型的に意義が乏しいと考えられる。

25 そこで、本文(2)では、所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者に対しては、集会の招集通知をすることを要しないとすることを提案している。

3 本文(注1)について

第3回会議では、所在等不明区分所有者の除外決定の対象となる決議は、区分所有権の処分を伴うものを含む全ての決議とすることに賛成する意見が多かったことを踏まえ、本文(注1)では、全ての決議を対象とすることを想定している旨を注記している。

30 これに対し、第3回会議では、所在等不明区分所有者の除外決定の対象となる決議につき、建替え決議等の区分所有権の処分を伴うものに限るべきとする意見があった。この意見は、㉠所在等不明区分所有者が集会に出席することはあり得ないため、後記の出席者の多数決による決議を可能とする仕組みも創設した上で、区分所有権の処分を伴わない決議については基本的にその仕組みで対応し、区分所有権の処分を伴う決議は所在等不明区分所有者の除外決定で対応するという棲み分けのもとで、㉡所在等不明区分所有者の除外決定は、区分所有権の処分を伴う決議を議事の目的とする集会が行われる都度、その集会限りで所在等不明区分所有者を決議から除外する趣旨で発せられるものと

するという理解に立つものと考えられる。

もつとも、㉗については、区分所有権の処分を伴わない決議に関しては、区分所有者の所在等が不明であることが分かっているにもかかわらず、その区分所有者に対する招集手続を省略することができず、あらかじめ招集の通知を受けるべき場所が通知されていたときはその場所に、通知されていなかったときは所在等不明区分所有者の所有する専有部分が所在する場所に、招集の通知を行う必要があることになるが(区分所有法第35条第3項)、意義が乏しく、煩瑣であると考えられる。

また、㉘については、区分所有権の処分を伴う決議が何度も提案されたが否決され、最終的に区分所有者の理解を得て可決されるようなケースもあると考えられるが、そのようなケースで、所在等不明区分所有者の除外決定を繰り返し得なければならぬとするのは、関係者にとって煩瑣であり、負担が重いと考えられる。

#### 4 本文(注2)について

第3回会議では、公的機関による所在等不明の認定がされた場合には、その認定が取り消されるまでの間は、所在等不明区分所有者を決議から除外することとすることに賛成する意見が多くあった。

これを踏まえ、公的機関を裁判所とする場合には、非訟事件の手続を設けることになるが、本文(注2)では、その規律については、所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理に係る決定(非訟事件手続法第85条)や所有者不明土地・建物管理命令との異同を踏まえつつ、引き続き検討することを注記している。

#### 5 財産管理人の選任との先後関係

(1) 所在等不明区分所有者の除外決定がされた後に、その区分所有者について、不在者財産管理人、相続財産清算人や別途検討中の所有者不明専有部分管理人等が選任されたときであっても、除外決定が取り消されるまでは、所在等不明区分所有者は決議から除外される状態が継続する。

不在者財産管理人等としては、区分所有者に代わって議決権を行使することが必要と判断した場合には、除外決定の取消しを申し立てることになる。

なお、除外決定の取消原因は、区分所有者又は区分所有者に代わって議決権を行使すべき者が存在することにあるものと考えられるが、所在等不明区分所有者の除外決定がされた後、不在者財産管理人等が選任された場合において、不在者財産管理人等が存在することを理由に除外決定の取消しを申し立てることができる利害関係人は、所在等不明とされた区分所有者及び不在者財産管理人等に限られ、他の区分所有者は、除外決定の取消しを申し立てることができる利害関係人には当たらないものと解される。

(2) 不在者財産管理人等が選任された後で、所在等不明区分所有者の除外決定の申立てがされた場合には、区分所有者に代わって専有部分の管理を行い、共用部分の管理に関与する者がいることになるから、「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」に当たらず、除外決定の申立ては却下されると考えられ

る。

所有者不明専有部分管理人が選任されている場合において、建替え決議を成立させるために除外決定を得ることが相当であるときは、事案にもよるが、管理人による管理を継続することが相当でなくなったものとして、所有者不明専有部分管理命令の取消しを受けた上で、改めて除外決定を申し立てることになると解される（部会資料14の第1の1補足説明3(4)参照）。

## 6 対象行為の限定

第5回会議では、所有者不明専有部分管理命令や所在等不明区分所有者の除外決定において、対象行為を限定して決定を行うことも考えられるとの指摘があった。

しかし、事案ごとに管理の対象と行為や除外の対象となる決議が異なることになると、その対象を超える行為がされた場合に、取引の相手方等の第三者が不測の損害を負うことになりかねないため、適当ではないと考えられる。民法の所有者不明土地・建物管理制度の創設の際にも、管理対象行為の限定の議論があったが、取引の安全の保護の観点等から限定しないこととされたところである。

## 2 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

### (1) 集会の決議の成立

集会の決議の成立に関する規律を次のように改める。

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

ア 普通決議

イ 共用部分の変更決議及び復旧決議

ウ 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

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

### (2) 集会の招集の通知

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

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

(注) 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は、引き続き検討する。

(補足説明)

### 1 本文(1)について

第3回会議においては、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを創設することについて検討したところ、できるだけ多くの区分所有者からの賛成を得ようとする努

力は引き続き重要であるという指摘があったものの、この仕組みの創設自体には特に異論がなかった。

この仕組みのその対象となる決議については、⑦普通決議のみとする意見、④普通決議に加えて共用部分の変更や復旧決議も対象とする意見、⑦それらに加えて規約の設定等や管理組合法人の設立等の決議も対象とする意見、④それらに加えて義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求等の決議も対象とする意見、④普通決議に加えて義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求等の決議も対象とする意見に分かれた。

また、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議は対象としないことについては、特に異論がなかった。

これを踏まえ、本文(1)では、引き続き、対象となる決議をアからエまでに分類して、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの創設を提案している。

## 2 本文(2)について

(1) 第3回会議においては、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを創設することを念頭に、集会に参加し、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、会議の目的たる事項が普通決議事項であっても、集会の招集通知では、その会議の目的たる事項だけではなく、議案の要領をも示さなければならないとすることについて提案した。

これについては賛成する意見が多くあったが、普通決議事項についてまで議案の要領を示すことが実際に可能かという観点から慎重な意見もあった。これに対し、実務においては普通決議事項であっても招集通知において議案の要領に相当する情報提供をすることが通常であり、問題はないとする指摘もあった。

(2) 第3回会議では、集会において活発な議論がされた結果、招集通知において示された議案の要領とは異なる内容の決議があった場合に、その決議の効力がどうなるかについて、整理すべきとの意見があった。

集会の招集通知において議案の要領を示すこととする趣旨は、各区分所有者にあらかじめ議案の内容を知らせることで、集会への出欠、議案に対する態度を決し、内容について検討する機会を与えるものであると解される。

成立した決議が議案の要領の範囲内といえるかは、個別事案に応じて裁判所において判断されることになるが、一般論としていえば、集会において、議案の要領の範囲を外れた内容の決議がされた場合には、決議に瑕疵があるものとして無効になり得ると解される。

そのため、集会において議論していくうちに、示された議案の要領の範囲を外れた内容の決議をする方向となった場合には、決議をせずに行った集会を閉会とし、改めて招集手続を行い、あらかじめ事案の要領を通知した上で、再度集会の決議を経る必要があると考えられる。

## 3 本文(注)について

第3回会議においては、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを創設した場

合の定足数の規律の要否・内容について、賛否両論があった。

これを踏まえ、本文（注）では、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は、引き続き検討する旨を注記している。

5 なお、第3回会議では、定足数の規律を設けるとしても、規約で定足数を緩和可能とすべきとの意見があった。もともと、定足数は、団体における意思決定の正当性を確保する趣旨であると考えられるため、法律上の定足数を設けておきながら、これを規約で緩和可能とすることについては、慎重に検討する必要があると思われる。

### 3 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

10 議決権行使者の指定に関する区分所有法第40条の規律を次のように改める。

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

15 (補足説明)

1 第3回会議では、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き共有者が議決権行使者を指定するときに要する共有者の同意の範囲に関しては、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（民法第252条第1項、第2項）ものとするについて、特に異論がなかった。

20 これを踏まえ、本文では、議決権行使者の指定については、民法第252条第1項及び第2項の規定が適用されることを明確にした上で、その規律は、会議の目的たる事項が区分所有権の処分を伴う決議である場合にも同様に適用されるところを提案している。

25 2 民法第252条第3項は、共有者間の持分の価格の過半数による決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない旨規定しており、専有部分が共有されている場合における議決権行使者の指定に関して同項を適用すべきかが問題となる。

30 例えば、専有部分を3分の1ずつの持分で共有する共有者ABCがいる場合において、Aが共有者間の決定に基づいて専有部分を使用しているときに、Aは建替えに反対し、BCは建替えに賛成しており、BCの決定でBが議決権行使者として指定されたケースを考える。

35 このケースで、Bが建替え決議に賛成する議決権行使をしたとしても、他の区分所有者が賛成しない限りは建替え決議が成立するわけではないため、Bを議決権行使者として指定すること自体が、Aに特別の影響を及ぼすとはまではいえないと考えられる。また、仮に議決権行使者の指定につき民法第252条第3項を適用するとすれば、議長としては、決議の成否を判定するに当たって、持分の価格の過半数でBが議決権行使者に指定

されたことに加え、その指定がAに特別の影響を及ぼすかどうかを判断しなければならないが、その判断は実際には極めて困難であると思われる。

以上から、本文では、民法第252条第3項は適用しないこととすることを提案している。

5       なお、「他の区分所有者が賛成しない限りは建替え決議が成立するわけではない」ということを本文の規律を設ける根拠とする場合には、別途検討中の所有者不明専有部分  
10       管理人の建替え決議における議決権行使についても、他の区分所有者が賛成しない限りは建替え決議が成立するわけではないという点では同様であるから、議決権行使が可能とするのが自然であると考えられる（部会資料14の第1の1（注）及び補足説明3参照）。

## 第2 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

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

### 1 法定の多数決割合の緩和

#### ① 法定の多数決割合

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

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

#### ② 客観的事由

【α案】 区分所有建物が、

25       ア 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

      イ 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

30       ウ 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

      エ 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

35       と認められる場合とする。

【β案】

      オ 区分所有建物が、建築完了時から【30年】【40年】【50年】が経過し

た場合とする。

【γ案】 区分所有建物が、アからエまでに加え、オの事由が認められる場合とする。

## 2 規約による多数決割合の緩和

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

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

10 (注2) 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ことを可能と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は、共用部分の変更決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注3) 本文②の【α案】については、共用部分の変更を促すべき客観的事由が網羅されているかにつき、規律の在り方を含めて引き続き検討する。

15 (注4) 復旧決議の多数決要件の緩和についても、併せて検討する必要がある。

(補足説明)

### 1 提案の趣旨

20 部会資料3の第2では、共用部分の変更決議の多数決要件の緩和について、建替え決議の多数決要件の緩和に関する部会資料2の提案と対応させる形で、複数の案を提示した。

第3回会議では、建替え決議の要件緩和に関する議論とは異なり、共用部分の変更決議の多数決要件は緩和すべきでないとする複数の意見があった。その趣旨は、㊦我が国においては、共用部分の変更という費用や建物の利用等に多大な影響を与える行為を行う際には、説明会を開催するなど十分な議論を経た上で、多くの区分所有者の納得を得て進めることが定着しており、この理解を尊重すべきであること、㊧多数決割合を引き下げるべき具体的な立法事実がないこと、㊨共用部分の変更決議の円滑化は、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で足りることといったものである。

30 他方で、共用部分の変更決議の多数決要件を緩和すべきとする意見も、複数あった。その趣旨については、(i)建替え決議の要件緩和につき、基本的な多数決要件を単純に【4分の3】に引き下げ、一定の客観的事由がある場合には【3分の2】に引き下げることが前提として、それとのバランスを踏まえ、共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げるべきであるとするものと、(ii)一定の築年数を経過した建物においては、修繕の頻度が高くなることを踏まえ、多数決割合を引き下げることがあり得るとするものがあつた。

35 このように、共用部分の変更決議の要件緩和に関しては、建替え決議の多数決要件の



緩和とは異なる意見分布となっているが、本文では、仮に共用部分の変更決議の多数決要件を緩和する見直しをする場合には、どのような規律を設けるべきかを問う趣旨で、建替え決議の多数決要件緩和における提案を参考としつつ、複数の案を提示している。

本文の各案の具体的な内容については、基本的に部会資料3の第2と同様である。

5 2 法定の多数決割合及び客観的事由（本文1、（注3））について

本文1は、第3回会議における積極意見を整理したものである。

客観的事由については、建替え決議の要件緩和とは異なり、マンション建替円滑化法における要除却認定基準があることとすべきとする立場と、それにはよらず、年数要件によるべきとする立場とがあったことから、本文1②で各案を整理している。なお、要除却認定基準があることと建築完了後一定の年数が経過したことの両方を共用部分の変更決議の多数決要件を引き下げるべき事由とする考え方もあり得ることから、これを【γ案】として提案している。

もともと、第3回会議では、本文1②【α案】に理解を示しつつ、共用部分の変更には、駐輪場がない区分所有建物における駐輪場の設置、駐車場需要の低い区分所有建物における立体駐車場の埋戻し、省エネ対応や防災のための区分所有建物の大規模な改修など、様々なものがあり得るため、【α案】で要件緩和のための客観的事由を適切に網羅できているかどうか確認を要するとの指摘があった。

そのような観点からすると、【α案】は、マンション建替円滑化法における要除却認定基準をそのまま援用することを想定しているが、それが適切かについて、異論もあり得ると考えられる。

すなわち、要除却認定基準は、建替えを促進すべき類型的な事由があることを前提としており、簡易な修繕では改善が困難なものに限ってこれに該当することになると解される（国土交通省「要除却認定実務マニュアル」参照）。しかし、建替えを促進すべき類型的な事由までではなくても、共用部分の変更による対応が望ましいケースはあり得ると考えられる。

こうした問題を回避する方策として、共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げるべき客観的事由を概括的なものとするのが考えられる。例えば、民法における管理不全建物管理制度や土地工作物責任（同法第717条）の規律を参考に、「共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合には、その瑕疵を除去するために必要となる共用部分の変更は、【引き下げられた多数決割合】による決議で決する。」との規律を設けることなどである。

もともと、区分所有法制における多数決要件の緩和に関しては、法律に必ずしも詳しくない区分所有者が判断することが可能な程度に客観的な要件を設けることが望ましいと考えられてきたところ、上記のような要件の該当性の判断は必ずしも容易ではなく、その該当性の有無について紛争が生ずることも想定されることから、上記のような要件を設けることにも異論があり得る。

そこで、本文（注3）では、【α案】で共用部分の変更を促すべき客観的事由が網羅されているかにつき、規律の在り方を含めて引き続き検討する旨を注記している。

### 3 規約による多数決割合の緩和（本文2）について

5 第3回会議では、現行法でも、共用部分の変更決議の多数決要件につき、規約で頭数要件を過半数に緩和することが可能とされているものの、実際に緩和している例は見られず、規約で議決権要件まで緩和できるようにするニーズは乏しいなどとして、規約による多数決要件の緩和に消極的な意見が複数あったが、選択肢として考えられないわけでもない旨の指摘もあった。

10 そこで、本文2では、差し当たり、規約による多数決割合の緩和についての提案を維持している。

### 4 被災区分所有建物における多数決割合（本文(注1)）について

第3回会議等では、被災区分所有建物については、多数決割合を3分の2に引き下げるべきとする意見が多くあった。本文（注1）では、これについては、別途、被災した区分所有建物の再生の円滑化に関する方策において取り上げることを注記している。

### 15 5 集会の決議を円滑化するための仕組みとの関係（本文（注2））について

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や出席者の多数決による決議を可能とする仕組みは、実質的に、共用部分の変更決議の多数決要件を緩和するものであることから、その旨を本文（注2）で注記している。

### 6 復旧決議との関係（本文（注4））について

20 区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、共用部分の変更と復旧との区別が困難な場合もあることから、その多数決割合は同じにすることが望ましいとの指摘がある。これを踏まえ、本文（注4）では、復旧決議の要件緩和についても併せて検討する必要がある旨を注記している。

## 25 第3 区分所有者の責務

**区分所有者の責務に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。**

**区分所有者は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を円滑に行うことができるよう、相互に協力しなければならない。**

30

（補足説明）

1 第3回会議においては、区分所有者の責務について、プログラム規定でもよいから一定の規律を設けるべきとする意見が多くあった一方で、民事法においてはそのような規律を設けることが困難で、適当でもないのではないかとする意見も複数あった。

35 また、区分所有者の責務に関する規定を区分所有法に設けるのであれば、区分所有法第3条の規律を参考に、区分所有者が相互に負う責務として構成すべきとする指摘があった。

2 改めて検討すると、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するとされ、法律上当然に、その団体の構成員となることとされている（区分所有法第3条）。

5 そして、現行法上は、区分所有者は、その団体の構成員として、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことが「できる」という形で、その権利に着目した規律とされている。

10 もっとも、その内実は、共用部分に関しては多数決原理が多く導入され、区分所有者は、管理に関する事項の決定を含め、民法の原則よりも共用部分に関する共有持分権の行使を強く制約されている。また、専有部分の所有権の行使に関しても、共用部分等につき他の区分所有者に対して負う債務について、区分所有権等の上に先取特権の負担を負うこととされるなど、民法の原則よりも強い制約を課せられている。

15 こうした区分所有者の有する所有権の行使への制約は、これまで、「団体的拘束」などと表現されてきたが、その実質は、物理的に一体のものである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して使用する者として、区分所有者が必然的にこれらの物を相互に協力して管理しなければならない一般的義務を負うことを前提に、その具体的発露として、所有権の行使を制約する各種の規律が設けられているとみる余地があるようにも思われる。

20 3 近年、いわゆる「二つの老い」が進行し、建物、その敷地や附属施設の所有者不明化・非居住化が進んでいる。こうした社会経済情勢を踏まえると、区分所有法が前提としてきた上記の意味での区分所有者の一般的義務を、明文で定める必要性があるとも考えられる。

そこで、本文では、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円滑に行うことができるよう、相互に協力しなければならない旨の規律を明文化することを提案している。

25 今般の区分所有法制の見直しにおける区分所有権の行使への新たな制約について、その理念を示す意味があるものと考えられるが、この規律に違反することで、何らかの具体的効果を発生させることを想定するものではないため、その意義について異論もあり得る。