

区分所有建物の管理の円滑化に係る方策（財産管理制度等・二読）

第1 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

1 所有者不明専有部分管理制度

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

(1) 所有者不明専有部分管理命令

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

② 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令をする場合には、当該所有者不明専有部分管理命令において、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。

③ 所有者不明専有部分管理命令の効力は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分（共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である専有部分）にある動産（当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）及び敷地利用権（所有権である場合を含み、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。）に及ぶ。

(2) 所有者不明専有部分管理人の権限

① 所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分、所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ動産及び敷地利用権並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。

② 所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。

ア 保存行為

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

③ 所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴えについては、所有者不明専有部分管理人を原告又は被告とする。

5 (3) 所有者不明専有部分管理人の義務

① 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等の所有者等（所有者不明専有部分等の所有者及びその共有持分を有する者並びに所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ敷地利用権（所有権であるものを除く。）を有する者及びその共有持分を有する者をいう。以下同じ。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

② 数人の者の共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられたときは、所有者不明専有部分管理人は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

15 (4) 所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任

① 所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明専有部分管理人を解任することができる。

② 所有者不明専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

20 (5) 所有者不明専有部分管理人の報酬等

所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明専有部分等の所有者等の負担とする。

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

(注2) 本文(2)に関し、所有者不明専有部分管理人は、建替え決議を含め、集会の決議において、所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の所有者に代わって、議決権を行使することができることを想定している。

(補足説明)

1 第5回会議の概要

第5回会議においては、民法の所有者不明建物管理制度を参考にしつつ、所有者不明専有部分管理制度を設けることについて検討され、特に異論はなかった。

2 提案の趣旨

本文においては、第5回会議の結果を踏まえ、所有者不明専有部分管理命令の要件・

効果、所有者不明専有部分管理人の権限、義務、解任・辞任、報酬等につき、所有者不明建物管理制度の規律を参考に、規律の具体化を図っている。

また、本文（注1）においては、所有者不明専有部分管理命令の発令手続等については、民法の所有者不明建物管理制度を参考に、引き続き検討することを注記している。

5 3 所有者不明専有部分管理人の議決権の行使権限

(1) 第5回会議では、所有者不明専有部分管理人の集会の決議における議決権行使の可否につき、建替え決議では不可能であるがそれ以外の決議では可能とする考え方を支持する意見が多くあったが、そもそも所有者不明専有部分管理人には議決権を行使させるべきでないという意見もあった。

10 (2) 部会資料5の第1の1(2)では、建替え決議は、現在ある建物を取り壊すだけでなく、再建建物における専有部分の区分所有権を取得することを当然に含むものであるから、いわゆるモノ単位の管理人である所有者不明専有部分管理人は、新たな区分所有権の取得の是非につき適切な判断をすることが典型的に期待できないため、建替え決議については議決権を行使することができないと整理することを提案していた。

15 他方で、専有部分の共有者による議決権行使者の指定に関する見直しにおいては、議決権行使者の指定につき、建替え決議に関しても共有持分の価格の過半数による決定で可能とする根拠を、議決権行使者が建替え決議において賛成の議決権を行使したとしても直ちに建替え決議が成立するわけではないことに求めている（部会資料13の第1の3補足説明参照）。

20 そうすると、所有者不明専有部分管理人が選任されている場合の建替え決議についても、所有者不明専有部分管理人が賛成の議決権を行使したとしても直ちに建替え決議が成立するわけではないという関係にある点で同じになるため、再度整理が必要になる。

25 (3) 改めて検討すると、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者であり、区分所有建物に立ち入って、その状況をつぶさに知ることができる。また、管理者の事務の報告を受けたり（区分所有法第43条）、過去の議事録の閲覧をしたりする（区分所有法第42条第5項において準用する同法第33条第2項）こともでき、共用部分の管理について、意思決定をするのに必要な情報を得ることができる立場にある。

30 そのため、所有者不明専有部分管理人は、集会の決議においても、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でき、それが所在等不明区分所有者の利益になるものと考えられる。

35 そして、建替え決議が成立すると建替えに参加する者は再建建物における専有部分の区分所有権を取得することになるものの、建替え決議の成立のためには相当多数の区分所有者が建替えに賛成する必要があるため、所有者不明専有部分管理人としては、事案に応じて、区分所有建物の現状を踏まえ、所在等不明区分所有者の利益のために、建替え決議の賛否を判断すればよく、一律に議決権行使ができないとまでする必要は

ないものと考えられる。ただし、建替え決議に賛成した場合において、建替え決議が成立したときは、所在等不明区分所有者において再建建物の専有部分を取得し、その管理費用等を負担し続けることになるため、賛成の議決権を行使することには慎重な判断を要する。

5 この整理によれば、議決権行使には裁判所の許可が法律上必要であるわけではないことになるが、実務上は、特に賛成の議決権を行使する際には、その判断の適正を担保するため、念のため裁判所の許可を得ることもあり得るものと考えられる。

10 (4) 前記(3)のように整理する場合、既に選任されている所有者不明専有部分管理人が建替えの賛否を決するに当たっては、建替え決議の成立の見込みの有無を踏まえつつ、例えば、建替え決議が成立した場合における所在等不明区分所有者の区分所有権の任意売却の見込みの有無及びその代金額、所在等不明区分所有者が再建建物の専有部分
15 を取得することによって生ずる金銭的負担、建替え決議に反対した場合における他の区分所有者による売渡し請求権の行使の見込みの有無及び想定される代金額等を総合的に考慮した上で、建替え決議に賛成することが所在等不明区分所有者の利益に資するか否かという観点から判断されることになると考えられるが、いずれにしても個別事案に応じて判断されるべきものと考えられる。

20 なお、例えば、建替え決議の成否が所有者不明専有部分管理人の賛否にかかっている場合において、建物の老朽化が進んでおり、早期の建替えが必要な状況にあるものの、建替え費用やその後の管理費用の負担の見通しが立たないなどの理由で、所有者不明専有部分管理人として積極的に建替え決議に賛成することが困難なときなど、建替え決議への賛否を積極的に示すことが困難な場合には、所有者不明専有部分管理人としては、所有者不明専有部分管理命令による専有部分の管理を継続することが相当でなくなったとして、その取消しの申立てをすることが考えられる。これにより所有者不明専有部分管理命令が取り消された場合、建替え決議に賛成する区分所有者等と
25 しては、所在等不明区分所有者の除外決定を申し立てて、これを決議の母数から除外し、建替え決議を成立させた上で、所在等不明区分所有者の区分所有権については、公示による意思表示を用いて売渡し請求をすることが想定される。

30 (5) いずれにしても、建替えの機運が高まっている区分所有建物においては、その再生のために大規模な工事を要することになる可能性が高いため、専有部分の使用や明渡し
35 が容易な状態にしておくことが望ましいと考えられる。そのため、事案にもよるが、所有者不明専有部分管理人としては、専有部分内の動産の処分を進めておくことが重要であると考えられる。

(6) また、以上を踏まえると、建替え決議の機運が高まっている区分所有建物において、一部の区分所有者の所在等が不明であるが、所有者不明専有部分管理命令も所在等不明区分所有者の除外決定もされていない場合には、建替えを主導する者としては、その区分所有者の区分所有権を早期に購入することを希望する者の有無等に応じて、所有者不明専有部分管理人の選任を申し立てるか所在等不明区分所有者の除外決定を申

し立てるかを判断することになると考えられる。

(7) その他、所有者不明専有部分管理命令と所在等不明区分所有者の除外決定の先後関係については、部会資料13の第1の1補足説明5参照。

5 2 管理不全専有部分管理制度

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

(1) 管理不全専有部分管理命令

① 裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分（以下「管理不全専有部分」という。）を対象として、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全専有部分管理命令」という。）をすることができる。

② 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。

③ 管理不全専有部分管理命令の効力は、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分にある動産（当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）及び敷地利用権（所有権である場合を含み、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。）に及ぶ。

(2) 管理不全専有部分管理人の権限

① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ動産及び敷地利用権並びにその管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産（以下「管理不全専有部分等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。

② 管理不全専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意かつ過失がない第三者に対抗することはできない。

ア 保存行為

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

③ 管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の処分についての②の許可をするには、その区分所有者の同意がなければならない。

（注1）管理不全専有部分の管理処分権は管理不全専有部分管理人に専属させず、管理不全専有部分に関する訴えにおいても、管理不全専有部分管理人を原告

又は被告としないことを想定している。

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

(3) 管理不全専有部分管理人の義務

① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等の所有者等（管理不全専有部分等の所有者及び管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ敷地利用権（所有権であるものを除く。）を有する者をいう。以下同じ。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

② 管理不全専有部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全専有部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(4) 管理不全専有部分管理人の解任及び辞任

① 管理不全専有部分管理人がその任務に違反して管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人を解任することができる。

② 管理不全専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(5) 管理不全専有部分管理人の報酬等

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

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

(補足説明)

1 第5回会議においては、民法の管理不全建物管理制度を参考にしつつ、管理不全専有部分管理制度を設けることについて検討され、特に異論がなかった。

2 本文では、第5回会議の結果を踏まえ、管理不全専有部分管理命令の要件・効果、管理不全専有部分管理人の権限、義務、解任・辞任、報酬等につき、管理不全建物管理制度の規律を参考に、規律の具体化を図っている。

3 他の区分所有者の専有部分等の保存請求

区分所有法第6条第2項本文の規律を次のように改める。

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

(補足説明)

第5回会議においては、他の区分所有者の専有部分等の保存請求についての規律を設けることについて検討され、特に異論がなかった。

5 本文では、区分所有法第6条第2項に、下線部を加える旨の改正を行うことを提案している。

4 管理不全共用部分管理制度

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

(1) 管理不全共用部分管理命令

15 ① 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分（以下「管理不全共用部分」という。）を対象として、管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全共用部分管理命令」という。）をすることができる。

② 裁判所は、管理不全共用部分管理命令をする場合には、当該管理不全共用部分管理命令において、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。

20 ③ 管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産（当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

(2) 管理不全共用部分管理人の権限

25 ① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分及び管理不全共用部分管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全共用部分管理人が得た財産（以下「管理不全共用部分等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。

30 ② 管理不全共用部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意かつ過失がない第三者に対抗することはできない。

ア 保存行為

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

35 ③ 管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の処分についての②の許可をするには、全区分所有者（一部共用部分を対象とするときには当該一部区分所有者）の同意がなければならない。

（注）管理不全共用部分の管理処分権は管理不全共用部分管理人に専属させず、

管理不全共用部分に関する訴えにおいても、管理不全共用部分管理人を原告又は被告としないことを想定している。

(3) 管理不全共用部分管理人の義務

① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

② 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分等の共有持分を有する区分所有者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

(4) 管理不全共用部分管理人の解任及び辞任

① 管理不全共用部分管理人がその任務に違反して管理不全共用部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全共用部分管理人を解任することができる。

② 管理不全共用部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

(5) 管理不全共用部分管理人の報酬等

管理不全共用部分管理人による管理不全共用部分等の管理に必要な費用及び報酬は、当該管理不全共用部分等の共有持分を有する区分所有者が連帯して負担する。

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

(補足説明)

1 第5回会議においては、民法の管理不全建物管理制度を参考にしつつ、管理不全共用部分管理制度を設けることについて検討され、特に異論がなかった。

2 本文では、第5回会議の結果を踏まえ、管理不全共用部分管理命令の要件・効果、管理不全共用部分管理人の権限、義務、解任・辞任、報酬等につき、管理不全建物管理制度の規律を参考に、規律の具体化を図っている。

第5回会議において指摘があったが、一部共用部分が管理不全となっている場合については、その一部共用部分のみを対象として管理不全共用部分管理命令を発することになる。本文(1)③等でいう「当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分」は、一部共用部分のみを対象として管理不全共用部分管理命令が発せられることを踏まえた表現としている。

3 第5回会議においては、共用部分が管理不全である区分所有建物の実態を示すべきとの指摘があった。

これについては、例えば、手すり脱落したり、外壁が崩落・落下したりして、最終的に空家等対策の推進に関する特別措置法の規定による解体命令に基づいて解体された事例が現にあるほか、一部の地方公共団体において実施されている調査によれば、管理

不全の兆候があるマンションが多くあるとされている（参考資料1 1 参照）。

第2 管理組合法人による区分所有権等の取得

管理組合法人による区分所有権等の取得に関し、次のような規律を設ける。

5 管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上の多数による集会の決議で、当該建物の区分所有権又は当該建物の敷地に隣接する土地を取得することができる。

10 （補足説明）

1 第5回会議では、本文の規律を設けることについて賛成の意見が多くあり、ニーズがあることについても多くの指摘があった。

2 他方で、管理組合法人は強制加入の法人であり、区分所有者は区分所有権を売却しない限り管理組合法人から脱退することができないにもかかわらず、一定の多数決による
15 決議があれば、一般に高額であり、継続的な管理を要する専有部分や敷地に隣接する土地を管理組合法人が取得してしまい、その負担を全ての区分所有者が負うこととしてよいかという指摘があった。

また、管理組合法人が、共用部分とする目的ではなく、私的に所有する目的で専有部分等を取得することは、その目的から外れると解されることも多く、法人の目的との関係について整理する必要があるという指摘があった。
20

3 改めて検討すると、管理組合法人は、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うため」に必要な範囲内の行為をすること自体については、法人の目的の範囲内であるとして可能であると考えられる。したがって、管理組合法人が専有部分や隣地を取得することが、上記の目的のために必要な範囲内であれば、その取得する権利が否定される
25 ものではないと考えられる。

管理組合法人が区分所有権等を取得する場合には様々なものがあると考えられるが、少なくとも、専有部分や隣地を共用部分・敷地とする目的で取得することは、その目的のために必要な範囲内であると考えられる。

また、専有部分が空き住戸となっており、売却が試みられたものの買い手がつかないままとなってしまう、管理組合法人において管理することが適切であると解される場合
30 も、その目的のために必要な範囲内といえると考えられる。

第3 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

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

① 区分所有者は、国内に住所及び居所又は本店若しくは主たる事務所を有せず、又は有しないこととなる場合には、専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わ

せるため、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有する者のうちから管理人（以下「国内管理人」という。）を選任することができる。

② 国内管理人は、次に掲げる行為をする権限を有する。

ア 保存行為

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

ウ 集会の招集の通知の受領

エ 議決権の行使

オ 共用部分の管理費用の支払

③ 区分所有者と国内管理人との関係は、委任に関する規定に従う。

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

（補足説明）

1 第5回会議においては、区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組みについて検討され、本文のような規律を設けることについて概ね異論はなかった。

2 ただし、本文①とは異なり、国内管理人を選任することを義務付けるべきとする意見も多くあったことから、これを本文（注）で注記している。

もつとも、これについては、㉞義務違反の効果を適切に規律することができるか、㉟国外にいる区分所有者が、電子メールアドレス等の連絡先を管理者等に通知しておき、連絡を受けて専有部分の立入りに関する同意を速やかに与えたり、自ら管理費の支払事務を行ったりする態勢を整えていても、国内管理人の選任をしていないことによって義務違反とすることが許されるか、㊱国外にいる区分所有者は既に相当数に上るものと考えられるが、その全てに国内管理人の選任を義務付けたとして、その義務を実効的に果たさせることが実際に可能かなど、課題も多いと考えられる。