

区分所有建物の管理の円滑化に係る方策（二読）

第1 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

5 区分所有建物の共用部分等に係る請求権の行使に関する区分所有法第26条第2項、
第4項及び第5項につき、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。

① 管理者は、第18条第4項（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（以下「共用部分等に係る請求権」という。）の請求及び
10 受領について、共用部分等に係る請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者で
あった者に限る。以下同じ。）を代理する。

② 管理者は、規約又は集会の決議により、①に規律する事項に関し、共用部分等に
係る請求権を有する者のために、原告又は被告となることができる。

③ ①及び②の規律は、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であった者
15 である場合において、その者が別段の意思表示をしたときは、その者については、
適用しない。

④ 管理者は、②の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、共用部分等
に係る請求権を有する者にその旨を通知しなければならない。この場合において、
共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であるときは、第35条第2項から
20 第4項までの規定を準用する。

（注1） 本文とは別に、共用部分等に係る請求権が発生した後に区分所有権が譲渡さ
れた場合には、管理者は、①原則として、その請求又は受領について、現在の区
分所有者を代理し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができることと
し、②①の例外として、共用部分等に係る請求権は管理者のみが行使し、各区分
25 所有者は損害賠償請求権等を個別に行使することができないものとする規約又は
集会の決議がある場合には、現在の区分所有者及び区分所有者であった者を代理
し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができるとする規律を設ける考
え方がある。

（注2） 本文に加え、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場
30 合には、別段の合意がない限り、当該共用部分等に係る請求権は、譲受人に移転
するものとする規律を設ける考え方もある。

（補足説明）

1 第7回会議の概要

部会資料10では、本文（注1）の案を提示していた。

第7回会議においては、その案に賛成する意見もあったが、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合であっても、管理者が区分所有者であった者を含めて代理し、訴訟追行をすることを可能とする仕組みの創設を求める意見が多くあった。

5 2 本文について

(1) 本文①及び②について

区分所有法第26条第2項の趣旨について改めて整理すると、管理者が各区分所有者を代理して共用部分等に係る請求権を一元的に請求することができ、訴訟担当者としての訴訟追行権を付与されていることの主たる根拠は、共用部分等に係る請求権がその性質上可分債権であり、各区分所有者に分割的に帰属することになるため、その額が少額にとどまることも多く、区分所有者がそれぞれその請求権を行使し、訴訟を追行することが負担であるためであると考えられる。

そして、個別行使が負担であることは、区分所有権の譲渡があり、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者でなくなった場合でも、変わりはないと考えられる。

そこで、本文①及び②では、管理者は、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有権の譲渡により区分所有者でなくなった場合であっても、その者を含めて共用部分等に係る請求権を有する者全体を代理してその請求権を行使し、また、訴訟担当者として訴訟を追行することができるものとするを提案している。

(2) 本文①について

区分所有者が、共用部分等に係る請求権のみを譲渡することも考えられるが、そのような場合には、譲受人において共用部分等に係る請求権を個別に行使することが前提となっているものと考えられる。

そのため、本文①では、区分所有者又は区分所有者であった者が共用部分等に係る請求権を有する場合に限って規律の対象としている。

(3) 本文②について

本文②では、区分所有者であった者のための訴訟追行権を生じさせるためには、規約又は現在の区分所有者による集会の決議を要するものとしている。

集会の決議を要するものとする趣旨については、本来は現在の区分所有者のためにも職務を行うべき管理者が、それ以外の者のためにも職務を行うことについて、現在の区分所有者による承認を求めるためであると説明することが考えられる。

(4) 本文③について

本文①及び②の規律を設けるとしても、区分所有権を譲渡し、区分所有者の団体から脱退した者の意思に反して、その権利を現在の区分所有者の団体において制約することを正当化することは困難であると思われる。

そのため、本文③では、区分所有者であった者が共用部分等に係る請求権を有する場合において、その者が管理者による請求権の代理行使や訴訟追行を拒む意思を表示したときは、管理者は、その者の請求権の代理行使や訴訟追行をすることができない

ものとすることを提案している。

なお、本文③の規律を設けたとしても、区分所有者であった者にとっては、管理者に請求権の行使や訴訟の追行を委ねた方が便宜であるため、実際に別段の意思表示がされることは多くないと思われる。

5 (5) 本文④について

管理者が、規約に基づいて共用部分等に係る請求権を有する者のために原告又は被告となった場合には、権利者がその旨を容易に知ることができないことも考えられることから、本文④では、通知の規律を設けることを提案している。

10 なお、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であった者である場合には、簡易な通知方法をとることはできず、本人に対する通知を要するものとしているが、この通知は訴訟要件ではないと解されるため、通知を欠く場合であっても、管理者による訴えの提起や応訴は無効にならないものと考えられる。

(6) 現行法との関係について

15 本文の規律の趣旨については、現行法との関係で、次のような説明をすることも考えられる。

すなわち、部会資料10の第1補足説明1(2)のとおり、共用部分等に係る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」の解釈としては、⑦請求権が発生した時点での区分所有者と解する立場と、④請求権を行使し、又は訴訟の原告又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るところ、
20 ⑦の立場をとった場合には、区分所有者が区分所有権を譲渡して区分所有者の団体から脱退したケースにおいて、自己の有する請求権に関する管理者の代理権や訴訟追行権を消滅させる規律が不明確であると考えられる。

そこで、⑦の立場からすれば、本文①及び②によって現行法の解釈を明確化し、本文③の規律を新設するものであると解することも可能であると思われる。

25 いずれにしても、本文の規律が設けられ、施行されたとしても、その施行前に生じた法律関係は、引き続き現行法の解釈によることになるものと解される。

3 本文(注1)について

部会資料10の第1の提案と同じである。

4 本文(注2)について

30 第7回会議では、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、別段の合意がない限り、当該共用部分等に係る請求権は、譲受人に移転するものとする規律を設けることもあり得るとの指摘があったことから、これを本文(注2)で注記している。

35 この考え方は、共用部分等に係る請求権につき、管理者による代理行使・訴訟追行が認められていることを踏まえ、区分所有権の譲渡当事者の合理的な意思解釈として、共用部分等に係る請求権は現在の区分所有者が有することとするのが通常であるとみて、原則として、区分所有権が譲渡されれば、共用部分等に係る請求権も現在の区分所有者

に譲渡されることとするものである。

この考え方に対しては、債権の譲渡を債務者や第三者に対抗するためには、通常は、区分所有権の譲渡人が債務者に通知をすることが必要になるが（民法第467条）、区分所有権の譲渡人による通知がされないことも多いものと想定され、実際には債権を行使することができないおそれがあるとの指摘が考えられる。

第2 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

議長及び集会に出席した区分所有者が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって集会を開催することができるという規律を設けることについては、その意義及び情報通信技術に不慣れな議長や区分所有者に与える影響を踏まえ、引き続き検討する。

（補足説明）

1 提案の趣旨

部会資料6において、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区分所有法において明確化することを取り上げたが、第5回会議においては、賛否両論があった。

賛成意見では、明文化した方がウェブ会議システムを使用できることが明確になり、より活用が促進されることや、集会の招集者が情報通信機器に不慣れな者を集会に参加させないことを防ぐ規定を併せて設けることで、集会の招集者による恣意的な運用を防止すべきことが理由として挙げられた。

他方で、反対意見では、既にガイドライン等においてウェブ会議システムを活用することができることは明確化されており、法律上明確化する必要はないことや、リアルで集会を行うことにも意義があり、規律を設けてウェブ会議システムを活用した集会の開催を促進する必要まではないことが理由として挙げられた。

このように、ウェブ会議システムを用いて集会に参加できることを明確化することの必要性について意見が分かれたことから、本文では、ウェブ会議システムの活用について引き続き検討することとしている。

2 本文の補足

ウェブ会議システムを活用することが可能であることを区分所有法において明確化する場合には、どのような規定とするかを検討する必要があると考えられる。

ウェブ会議システムを活用して参加することを認める場合でも、基本的に、対面で集会に参加している者と同様に議事に参加することができる必要があると考えられる。

この点を踏まえて、ITを活用した総会の実施ガイドラインにおいては、「リアル集会（総会）の開催場所と各区分所有者との間で情報伝達の双方向性と即時性が確保されているといえる環境」にあることが必要であるとされている（ガイドライン6ページ）。

区分所有法において規定を設けるとした場合にも、ウェブ会議システムの内容として、集会の開催場所とウェブ会議システムを用いて集会に参加している区分所有者との間で、即時かつ双方向に意思疎通をすることができるものである必要があると考えられる。

そこで、本文においては、議長及び集会に出席した区分所有者が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって集会を開催するという規律を設けることを念頭に置くこととしている。なお、区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が集会に出席する場合（区分所有法第44条）についても、同様の規律を設けることが考えられる。

もっとも、このような規律を設けるに当たっては、実務において、情報通信機器に不慣れな区分所有者が集会に事実上参加できない事態や、情報通信機器に不慣れな管理者等の議長が集会の運営に苦慮する事態を防ぐ必要があるが、適切な規律を設けることができるかにつき、引き続き検討する必要がある。

2 事務の報告義務違反に対する罰則

事務の報告義務違反に対する罰則に関する区分所有法第71条第4号の規律を次のように改めることについては、報告義務の意義を踏まえて慎重に検討する。

第43条（第47条第12項（第66条において準用する場合を含む。）において読み替えて適用される場合及び第66条において準用する場合を含む。）の規定に違反して、正当な理由がないのに報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

（補足説明）

1 部会資料6においては、コロナ禍における経験を踏まえ、災害や疫病により、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ケースに備え、管理者又は管理組合法人の理事（以下「管理者等」という。）による事務の報告義務違反に関する規律を見直すことを取り上げた。

第5回会議においては、災害や疫病が今後生じた際の混乱を回避する観点から、規律を見直すことが望ましいとの意見があった。

2 もっとも、現在では、ウェブ会議システムを用いて集会を開催することも可能になっており、災害や疫病が生じたからといって、直ちに集会を開催することができないわけではなくなっている。

このような現状において、報告義務違反が成立する範囲を限定する方向の規律を設けることは、報告義務を遵守しなくてもよいという誤ったメッセージになるとの指摘が考えられる。

また、第5回会議においては、正当な理由の解釈について疑義が生ずることを避ける観点から、災害や疫病により事務の報告が困難である場合などを正当な理由がある場合の例として明示すべきとの意見があったが、上記のとおり、災害や疫病が生じたからといって直ちに集会を開催することができないわけではなくなっており、適切に例示する

ことは必ずしも容易ではないと考えられる。

- 3 そこで、本文では、正当な理由がないのに報告をしなかったことを罰則の対象とする旨の規律の見直しをすることについては、報告義務の意義を踏まえて、慎重に検討することを提案している。

5

3 規約の閲覧方法のデジタル化

規約の閲覧に関する区分所有法第33条第2項の規律を次のように改める。

- ① 区分所有法第33条第1項の規定により規約を保管する者（以下「規約の保管者」という。）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、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法による規約の閲覧を拒んではならない。

ア 規約が書面をもって作成されているとき 当該書面の閲覧

イ 規約が電磁的記録をもって作成されているとき 当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧

- ② ①イの場合には、規約の保管者は、①の請求をした利害関係人に対し、①イの方法による閲覧をさせることに代えて、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。

15

20 (補足説明)

- 1 第5回会議においては、電磁的記録で作成された規約を、閲覧請求者に対して電子メール等の電磁的方法により送付することを可能とする仕組みを創設することにつき、複数の賛成意見があった。本文では、その具体的な規律を提案している。
- 2 本文①は、基本的に、現行法の規律と同じである。
- 3 本文②では、本文①イの規律により、管理者等の規約の保管者が電磁的記録をもって作成された規約の閲覧に応じなければならない場合には、規約の保管場所においてディスプレイに表示したものを閲覧させる方法に代えて、電子メール等の手段で送信して提供することができるものとするを提案している。

25

30 第3 建物が全部滅失した場合の管理を円滑化するための仕組み

1 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理を円滑化するための仕組み

区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理に関し、次のような規律を設ける。

区分所有建物が全部滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、建物取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。）において、その建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったとき又はその建物の附属施設が数人で共有されているときは、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者は、区分所有建物が全部滅失した時から起算して【3年】

35

【5年】が経過するまでの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(注1) 本文の規律を設ける場合には、被災区分所有法における敷地共有者等集会の仕組みを維持するかどうかを併せて検討する必要がある。

(注2) 集会においては、敷地や附属施設に変更を加える行為(区分所有法第17条第1項、第21条)や管理に関する事項(区分所有法第18条、第21条)についても決議をすることができるものとするを想定している。

(注3) 本文に加え、区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日以後区分所有建物が全部滅失した日から起算して【3年】【5年】を経過する日までの間(区分所有建物が取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して【3年】【5年】を経過する日までの間)は、㊦法律上、土地等の共有物分割請求をすることができないものとする考え方や、㊧新たな敷地共有者等集会等の仕組みを用いて、集会の普通決議で共有物分割請求を禁ずることができるものとする考え方がある。

(注4) 本文の規律により開催される集会についても、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仕組みの対象とすることを想定している。

2 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理を円滑化するための仕組み

団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地内建物等の管理に関し、次のような規律を設ける。

一団地内にある数棟の建物(団地内建物)の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が団地内建物の所有者(区分所有建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合において、団地内建物の全部又は一部が全部滅失したとき(区分所有建物にあっては、建替え決議に基づき取り壊されたときを除き、建物取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。)は、滅失した建物の所有者であった者も含めて集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(注1) 団地内建物の一部が全部滅失した場合については、被災区分所有法を参考に、再建承認決議、建替え承認決議、建替え再建承認決議及び一括建替え等決議の仕組みを設けた上で、それらの決議を本文により開催される集会で決議することができるものとするを想定している。

(注2) 本文に加えて団地の敷地等の共有物分割請求を制限する規律を設けるかどうかは、別途検討中の団地の敷地の共有物分割請求の規律(部会資料17の4参照)との関係を踏まえて引き続き検討する。

(補足説明)

第7回会議においては、本文の仕組みを設けることについて賛成意見が複数あり、反対意見はなかった。本文は、基本的に部会資料11と同じである。

5 なお、第7回会議では、団地内建物が全部滅失した場合の団地の共有物分割請求を制約する規律を設けることの是非について指摘があったことを踏まえ、別途検討中の団地の敷地の共有物分割請求の規律との関係を踏まえて引き続き検討することを(注2)で注記している。