

法制審議会
区分所有法制部会
第8回会議 議事録

- 第1 日 時 令和5年5月12日（金） 自 午後1時30分
至 午後4時56分
- 第2 場 所 法務省B棟東京地検公判部共用会議室
- 第3 議 題 区分所有建物の管理の円滑化に係る方策（二読）
区分所有建物の再生の円滑化に係る方策（二読）
団地内建物の管理の円滑化に係る方策（二読）
被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策（二読）
その他
- 第4 議 事 （次のとおり）

議 事

○佐久間部会長 予定した時刻になりましたので、法制審議会区分所有法制部会の第8回会議を開会いたします。

本日も大変御多忙の中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日は浅見委員、衣斐幹事が御欠席です。

では、配布資料の確認をさせていただきます。事務局からお願いいたします。

○畑関係官 資料について御確認いただきたいと思います。前回お送りしていた部会資料14、区分所有建物の管理の円滑化に係る方策（財産管理制度・二読）が積み残しとなっております。また、今回の部会に当たり、事前に部会資料15から18までと、紺野委員提供資料をお送りしています。さらに、席上配布資料として、非公開資料となります中間試案の構成イメージも配布しております。お手元にはないものがある場合には、途中で結構ですので、事務局の方にお知らせください。

○佐久間部会長 それでは早速、本日の審議に入ります。

本日は、前回の積み残しである資料14について御審議いただきました後に、紺野委員提供資料について御審議いただきます。その後、二読目の残りとなります資料15から資料18までについて御審議いただくことを予定しております。最後に、中間試案構成イメージというものにつきまして、会場にお越しの方は席上にも配布されているかと思いますが、それにつきまして事務局から御説明いただき、御意見があれば伺うことといたしております。

本日も長時間にわたることになりますので、適宜休憩を入れながら審議を進めたいと存じます。

また、前回もお知らせいたしましたとおり、資料のタイトルにはそのようにはしておりませんが、実質的には中間試案のたたき台として部会資料は作成されております。ゴシック部分をそのまま中間試案としてパブリック・コメントに掛けるべきか、あるいは掛けてよいかということを中心に御議論を賜ればと存じます。もちろん賛否について述べるなどということではございませんけれども、中間試案に掛けるという観点から御意見を頂ければ幸いです。また、基本的に一読目で御議論いただきました内容を踏まえて資料は作成しておりますので、提案について事務局から説明をするということは省略させていただきます。直ちに議論に入るといふこととさせていただきます。

それでは、まず前回の積み残し分であります部会資料14について、御意見を伺いたいと存じます。どなたからでも、また、どこでも結構ですので、御意見を頂ければと存じます。いかがでしょうか。

○鎌野委員 14の最初のところですが、2ページの（注2）のところ、これを中間試案に掛けてよいかということですが、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という部分でございます。これは前回の提案と大きく異なっているというか、違う方向性ということで今回提示を頂いたということで、結論から申し上げますと、私は前回のままでよくて、やはりこういった所在等不明区分所有者の管理人に、こういう建替えについての議決権を認めるというのは望ましくはないの

ではないかと考えております。

それで、その理由を何点か申し上げますと、3ページのところから理由が書いてあって、最初のところで、専有部分の共有者の場合と比べてということ、そういうことから、この場合も認めていいのではないかとということですが、やはり前提としては、共有に属する専有部分の議決権行使者と、それから、専ら専有部分の処分に至る、そういった建替えの場面とは、やはり場合が違ふと思います。そして、専有部分の共有者についての議決権行使者というのは、ここに書かれているとおりでございますけれども、恐らく善管注意義務等々から考えて、やはりその議決権行使者が選ばれるについて、その共有者がどういふ考えを持っているかと、そうすると、それに従って恐らく議決権行使者は議決権を行使するものと思います。何よりも、先ほど申し上げたように、専らというか、専有部分の処分まで至る、それを取り壊して、そして新たな建物を建てるという、そういう場面とは少し違ふのかなということ、3ページの前半部分について、理由として適切かという疑問でございます。

それから、24行目ぐらいからのことですが、そこでは、こういった管理人の管理に関してのいろいろな情報ということで、それはそれでうなずけるのですけれども、それが建替えの判断ということに果たして結び付くのかどうかということについては、少し疑問で、こういうことが言えるからといって建替えの判断まで認めていいということにはならないのではないかと考えております。

そして、3ページの33行目ぐらいからのことですが、これも一理あるのですけれども、実際にこういうことを管理人が行うというのは相当の負担ですし、ここに書かれているように、結局は建替え費用等の負担というのは最終的には所在等不明区分所有者の負担になるのですけれども、實際上その建替え費用をその人が支出してくれるという実効性ということから考えても、こういうふうに言えるのかということでございます。

何よりも、少し懸念しているのは、4ページの最初のところ御説明にありますように、建替え決議が成立したときは区分所有者における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ということで、そうすると、建替え後の再建建物が全く同じような状態になってしまうと、要するに所在等不明の状態というのは続いてしまう、継続されてしまうということで、果たしてそういうことでもいいのかということでございます。

そして、次の4ページの9行目ぐらいからですが、ここに書かれていることも、なるほどという部分はあるのですけれども、管理人に対して建替えの判断をさせるということについては非常に過度な負担になるのではないかと。法的には、17行目から書かれていますような手続によって、特に微妙な場面では、専有部分管理人の賛否に掛かっているという場合で、やはりそれはそれで、社会的なニーズというか、そういうことからいえば建替えというのが望ましいと客観的には思われる場面であっても、その手続というのが非常に煩雑で、そして、まず、その管理人が取消しの申立てをして、辞任ですね、そして、最終的に除外決定を申し立てて母数から除外をするということ。いずれにしても、このところは少し実務的に詰めなくてはいけないのですけれども、賛否に掛かっているといつても、決議を行うまでにそのことが確定できるかどうかと、蓋を開けて決議されて初めて、5分の4以上か、それに達しないかということが明らかになるのではないかと。

だから、このようなケースでは、ましてや1票というのがどういうふうに動くかということで、実際に決議をやってみないと分からないという場面のように思えるので、そうすると、こういう手続というのが果たしてどれだけ妥当なのかということで、こういうお考えというの、建替えを円滑に促進したいということからはうなずける部分もあるのですが、一つは、管理人に非常に過度な負担を掛けて、そして、少しこれは質問にも関わりますけれども、そういう過度な負担、建替え決議までしなくてはいけないという方が、もうそれならば辞任したいというような場合に、果たしてこの制度だと、その辞任が認められるのかどうかというようなこともあるということで、私はこういうせっかくの御提案ですけれども、元の、やはり建替え決議について管理人というのは議決権行使ができないという前回までの案の方がいいのではないかと考えておりますので、御検討いただければと思います。

○大谷幹事 ありがとうございます。少しこのところは説明がもしかしたら足りていないところがあるかもしれません。大きく考え方が変わったところでもあって、ここに書いてあることのほかにどういうことを考えたかということをお願いしたいと思います。前回、これは確か大桐委員から、建替え決議に議決権を行使できないとするとどうなるのですか、それは結局、議決権行使しないということは決議に参加しないということになるわけですが、建替え決議の場合には決議に参加しなければ反対と同じ扱いになる、反対票を投じたと同じことになるわけです。では反対票を投じられるのですかということをお聞きされて、投じられるのではないですかね、みたいなことを言ったわけですがけれども、だとすると、反対票が投じられるのに、賛成票だけ投じられないというのは説明が付かないのではないだろうか、まず思いました。

その上で、今、鎌野委員がおっしゃったとおりで、管理人が建替えに賛成できる場合というのはかなり限られて、基本は賛成ではなくて反対にするか、棄権して結局反対扱いになるか、どちらかになるのだろうと。ただ、例えば、「建替え決議が成立した暁には管理人が管理している区分所有権を買い取ってあげます」と言われた場合で、建物の状態を見たときに、管理人としても建替えが相当だと考えられるときに、賛成をして建替え決議を成立させた上で、区分所有権を譲渡するということだってあっていいのではないかと、そういうことまで禁じられるわけではないのではないかと考えられます。ですから、基本は反対になるのでしょうかけれども、例外的に賛成できる場合もあり得るだろうと、それは部会資料の中で余り細かく書いていないわけですがけれども、任意売却の見込みの有無といったことを4ページの10行目辺りで書いていますけれども、そういう趣旨で書いたところです。

以上のとおり、任意売却ができるのだったら賛成するということがあるかもしれない。そのため、一律に議決権の行使、特に賛成の議決権だけを行使させないというようなルールを置く必要はないものの、事案に応じた管理人の判断ということになりますが、基本は反対票を投じることになるのではないかと考えたところでございます。

○佐久間部会長 鎌野さん、何かありますか。

○鎌野委員 御説明は分かりました。ただ、やはり再度少し強調させていただくのは、これだと、所在等不明区分所有者というのが再建建物についても、ここは少し質問にもわたるのですがけれども、継続するのですよね。やはり同じような状態なのですよね。そういう状

態を果たして管理組合に抱え込ませていいのかどうかと、そういう問題で、そこではまた新たな、そういう他の制度でという可能性はありますけれども、要するに、そういった区分所有建物においては、そういう状態というのは継続するという、それが非常に問題ではないかと。そうすると、やはり管理組合の側からすると、そういう言わば、お荷物とっていいのかどうか分からないけれども、そういうことを抱え込むというか、やはりそのことが一番問題なのかなという趣旨でございます。

○大谷幹事 正に同じ問題意識を持っておるわけでございますので、基本は反対すると。反対した上で建替え決議が成立したら、売渡し請求をしてもらって、売るとというのが基本になるわけですがけれども、先ほど申し上げたように、もう任意売却の見込みが付いているというときには、例外的に賛成をした上で売るということもあっていいのではないかと考えています。ですので、いずれにしても、最終的には不明者に再建建物の区分所有権を取得させることはないということになるのではないかと考えております。

○佐久間部会長 鎌野さんがおっしゃっていることは、議決権は管理人に与えないという立場に立った場合に、管理人が議決権を行使しないということでもって、当然に売渡し請求の対象になるということをお考えになっているということによろしいですか。

○鎌野委員 そういうことです。

○佐久間部会長 分かりました。

○小林委員 今正に議論になっているところ以外については、私はゴシック以外の部分も含めまして、ここでの記述について異論はございません。

それで、今正に議論になった点でありますけれども、私も今の菅さんの説明に近いところを思いました。決議そのものに、この代行される方が参加が認められないのだということになると、極端なケースでいうと、それによって決議が成立しないということもあり得るので、それはいかがなものかと思うのです。やはりその代行される方にしても、決議そのものは前向きに決めたいと、けれども、自分の代理しているこの権限については、それは前向きに参加するという判断もあるでしょうし、自分はやめたいという判断もあり得ると思うのです。両方あり得ると思うのです。ですから、建替えそのものは必要だし、賛成と判断するけれども、どこかの段階で売り渡して区分所有関係から離脱するのが自分としてはよいと判断するという可能性もあり得るので、だとすると、この管理人さんが建替え決議で賛成票を投じた場合に、特例として売渡しを選択することも可能なような形にできないかということをおもいました。

それで、4ページの(4)では、管理命令の取消しを請求するという方法でこれを解決しようとしているのですがけれども、除外決定を得た場合に、先ほど申し上げたように、建替え決議そのものが成立しないというケースも考えられるわけですし、そうなると売渡し請求そのものもできないわけですがけれども、売渡し請求できるとしても、改めて除外決定を得るには時間を要するわけですので、選択できるということにしておくのが便利ではないかと私としては考えました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。ここに限って、まずは御意見を頂ければと思います。この資料のほかのところは少し置いておいて、まずはこの部分について御意見があれば伺います。

齊藤さん、何か。ほかの部分ですか。

○齊藤委員 ほかの部分です。

○佐久間部会長 では、すみません、少しお待ちください。この部分について、鎌野さんから頂いた意見と、大谷さん、小林さんの原案に沿った意見とを頂いたわけですが、ほかの委員、幹事の方で、何か御意見はありませんでしょうか。

差し当たり、積極的な御発言はないということではよろしいですか。そうすると、少しまだ考えるということになりますけれども、今の鎌野さんの御発言を受けて、この注記の在り方について、次回というか、中間試案の案を出すまでにはもう一度検討するというところにさせていただきます。もちろん、この後もまた御発言いただいても結構ですけれども。

では、齊藤さん、お願いします。

○齊藤委員 ありがとうございます。ほかのところすみません。第2と第3のところ、少し質問がございます。

第2の書き方のところで、確認したいのは、管理組合法人が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、とあるのですが、例えば、隣接する土地の上に建物があるとか、あるいはぴったり隣接ではなくて少し離れているところというのも、現実には管理組合の皆さんはそういうところで駐車場を作りたいという要求がありますので、現在の表現の場合に、隣接する土地の上の建物とか、それから、ぴったり隣接していないけれども少し離れている土地も含まれるという理解でよろしいのでしょうかということが1点目です。

2点目は、土地を取得することができるのとあるのですが、取得したらその後は手放したいということもありますので、売却するというのもこの中に入ってくるのでしょうかというのが質問です。これは現実に管理組合の方が取得した不動産を売却するということをしてきたということがございますので、今回このように書かれることで、従来されていたことができなくなるのは困るという趣旨で、この表現をどういうふうに取り扱えばよいのでしょうかという質問でございます。

3点目に、決議要件が各4分の3以上の多数でとありますが、他の決議要件とのバランスもあるので、この4分の3は、（私は4分の3でいいと思いますが、）変わる可能性もあるという理解でよろしいでしょうか、というのが第2のところです。

第3も一緒に言った方がよろしいですね。

○佐久間部会長 はい、お願いいたします。

○齊藤委員 国内管理人のところですか。海外におられる所有者ということで、今後により一層問題になってくるのが十分に考えられますので、こういった規定が入ってくるのは私は大変よろしいと思います。マンションにおける所有権のグローバル化の現状として、海外にいる区分所有者が全体の数%で管理運営上余り問題ないところから、100%に近い形で所有権がグローバル化しており、管理組合運営に大きな影響があるところまでありますので、一律に義務化をするのではなくて、国内管理人を置くことが「できる」という考え方でよいと思います。ただし、こういう規定をした場合に、マンションごとに、うちのマンションでは、例えば規約の中で、「国内管理人を必ず選任すること」、そして、国内管理人には規定にあるア、イ、ウ、エ、オ、全部やってもらうのだという規定がある場合に、こういった規約は有効となるのでしょうか。つまり、そのマンションはそうしないと現実には管理上大きな支障がある。例えば、管理費等の回収ができない。所有者への連絡が

つかない。総会の委任状が回収できない。そして、いざというとき、住戸内で水漏れしたときに建物に入らせてもらう保存行為をしたい。こういったことに対応したいという需要が高いので、これらの行為をうちのマンションでは国内管理人にやってもらうのだという規約にしたいといった場合に認められるのでしょうか。マンションによっては、それほど所有権のグローバル化による管理運営への支障が深刻ではないから、うちは、アだけをやってもらう国内管理人にしようということもあると思います。言い方を変えますと、マンションごとに国内管理人の役割が違ってよいと思うのですが、同じマンション内で住戸ごとに国内管理人の役割が違うというのは管理組合の運営上、非常に煩雑になると思うので、マンションごとに国内管理人の役割を一律にしたいという要求が出てくると思いますので、各マンションの需要に応じて、管理組合の運営をスムーズにするために、マンションごとに国内管理人の役割を含めて規定することが許されるのか、可能であるという考え方でよろしいでしょうかという確認です。

○大谷幹事 ありがとうございます。まず、第2の関係ですが、最初に、隣接する土地と、そのほか建物とか、実際には隣接していないところを駐車場として取得したいといったことに関して、今の表現は隣接する土地だけです。建替えの際に、より広いもの、より自由度が欲しいからということ念頭に置いた表現になっています。この問題は、恐らく典型的にそれが必要性のあるものといえるかどうかのことなのだと思います。駐車場として土地を取得しないと駄目なのかとか、それは借りるということでもいいのではないかとということもありそうで、隣接していないところを取得するということに典型的な必要性があるといえるかどうか問題なのかなというところでございまして、ここは皆さんの御意見を踏まえて、表現について考えたいと思いますけれども、原案としてはそういう趣旨です。

また、売却に関しましては、これは取得した後どのように使うかということについて、いろいろな場合があって、それは現行法でも、管理組合法人が一定の財産を取得することは当然あるわけですが、それをどのように処分するかについては、現行法と同じように解釈に委ねるということにしてはどうかという提案になっています。

第3の関係です。本文の方では任意で代理人を付けることができるという形にしている、今、齊藤委員がおっしゃった、規約でこのマンションでは義務化するという、それは排除されるわけではないと思います。

○齊藤委員 分かりました。ありがとうございます。そうしますと、第2の方に関しましては、そういう土地を取得したいというのは、建替えの場だけではなく管理の場にもあると思いますので、隣接だけというふうに限定されないことが必要だと思います。少し拡大して解釈できるという方向に御検討いただけたらと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。4分の3以上の4分の3は、これは墨付きだから暫定のものだというので、それは。

○齊藤委員 私は4分の3でいいと思いますが、この項目だけが議決要件が高くなるとバランスが崩れるのではないかと考えて発言をいたしました。

○佐久間部会長 ほかに御意見は。どこでも結構です。

○森本委員 森本でございます。ありがとうございます。第3の国内管理人の仕組みについて発言させていただきます。

こちらに関しては前回、義務化した方が実効性が上がるだろうという発言を私の方からしております、ほかの委員の方からも、設置を義務化してはという御意見もあったところです。ただ、立法化するための根拠付けについてはハードルが高く、悩ましいと考えております。しかし、その必要性はあると強く思うところであり、海外区分所有者で困っている案件が数値化できると、その必要性を裏付けることが可能となろうかと思われまます。海外居住者に連絡が付かないという点につきましては、第5回の際に大谷幹事から詳しく御説明がありましたけれども、令和6年4月1日から、外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先が登記事項とされることから、その運用を適正に行うことによってある程度改善されるのではないかと考えられます。

さて、国内管理人の仕組みをある程度実効性のあるものにするために、社会的要請である区分所有建物の適正な利用及び管理といった区分所有者の責務について、今回の改正で、区分所有法に明記した上で、その責務を果たす一つの方策として国内管理人の仕組みを用意して、これは齊藤委員から先ほどおっしゃったことと同じなのですけれども、これを根拠として標準管理規約に国内管理人の設置を定める等の手法によって、マンションによっては設置を義務付けるという選択ができるようにするのでよいのではないのでしょうかという考えです。

そしてまた、前回も述べさせていただきましたけれども、例えば土地基本法のような理念法、プログラム法が設けられていれば、これを受けて区分所有法で海外所有者の管理上の措置として国内管理人制度を創設できれば、立法化しやすいと考えますけれども、現状、建物基本法はありませんので、同じ法律内で責務規定と同規定を根拠とした各種義務規定を置くのは若干分かりにくいように思いますけれども、区分所有法内で規定するしかないのではと考えております。そこで、区分所有者の責務規定を設けて、国内管理人との関連性については補足説明の中にでも、責務規定の中には国内管理人の選任についても含まれるという考え方があり得るなどの説明を付すなどの提案をさせていただきます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかに御意見は。

○大桐委員 まず、第1ののところの4ページ、(5)についてなのですが、事案にもよるが、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という記載がございます。実際の運用面においてどのような場合がこれに当たるのかという、少し疑問がございます、基本的には専有部分の所有者であればできるようなものというふうなことだと思われまますが、動産の処分を本人が希望していないにもかかわらず処分を進めておくというような事案としてはどのようなことが考えられるのかについて、質問をさせていただきたいと思いまます。

それから、第3のところですが、国内管理人の仕組みにおいて、両説それなりに一理あるところではありますので、(注)の書き方としまして、選任しなければならないというところにおいて、管理に支障を生じない特段の措置を講じている場合を除いてというような限定的な文言を入れた上で、選任しなければならないとする別の案もあるかなと思いまましたので、少し御参考にしていただければなと思いまます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。では、1点目について。

○大谷幹事 1点目の点ですけれども、本人が帰ってくるかもしれないのに処分をするとい

うことは、これは専有部分そのものと同じなのではないかと思われまので、帰来可能性などを踏まえて、お金になりそうなものは売るということも、それはあり得ると思いますし、無価値になりそうなものについて処分しておくということもあり得ると思います。ケース・バイ・ケースだと思いますけれども、一方で、まだ行方不明になって間がないといったときに処分してもいいのかという問題は、もちろんあると思いますので、これも専有部分自体を処分するのと同じような考え方になるのではないかと思います。

○大桐委員 分かりました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、ほかにはいかがでしょうか。

○小林委員 先ほど第1の1についてだけの意見を申し上げたので、残りのところについても申し上げたいのですけれども、まず、第1の2のところ、管理不全の専有部分管理制度、5ページの辺りなのですけれども、おおむねこの記述について異論はないのですけれども、5ページの(2)③のところについて若干の引っ掛かりがありまして、その区分所有者の同意というのを必要としているのですけれども、そうだとすると、区分所有者に行為能力がない場合に処分できなくなってしまう可能性があるということで、問題になるのは、住民が認知症になっていてごみ屋敷になっています、みたいなケースだと思うのですけれども、区分所有者に親族などがいないケースも考えられますから、区分所有権を処分して施設等に入居した方がいいと判断されるようなケースで困らないかなというのが、少し気掛かりだということをお願いしたいと思います。

それから、第2のところです。管理組合法人による区分所有権等の取得について、前回は意見を申し上げたのですけれども、ここについては記述について特に異論はございません。

それから、第3のところなのですけれども、これも先ほど来少し議論になっていますけれども、これも私の質問として思っておりますのが、仮に不払から訴訟になったような場合に、国内管理人を名宛人として支払命令が出されるようなことはないと考えていいかどうかということなのです。そのようなことがないのだとしたら、いいと思うのですけれども、仮にあるとすると、国内管理人になるということはかなり負担になってしまいますので、そもそも選任を避けるようになってしまわないかというのが少し懸念事項であります。

それから、義務化するかどうかについては、法律的な理屈はともかくとして、やはり実態上の問題を考えると、是非義務化をしていただく方向で検討していただくと有り難いと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。まず、管理不全の方から。

○大谷幹事 5ページの一番下の③の、同意がなければならない、これは管理不全建物管理制度、民法における新しい仕組みですが、それと同じ表現になっています。正に今おっしゃったような、判断能力が失われたような方のお持ちのものについても、やはり御本人の同意がない限りは処分ができないとされていますが、これは、管理不全の状態でも管理人ができることは、基本的には保存行為などの管理不全でない状態にするということであって、売却をする、処分をするということに関しましては、御本人の同意が必要で、判断能力が失われているという場合であれば、それは成年後見人などを選任してもらって同意をもらうしかないのではないかと思います。ここは民法との並びになっています。

一方で、10ページの国内管理人の管理費用の支払関係ですけれども、ここで書いておりますのは、費用の支払事務ができるということでありまして、支払義務を負うということではありません。債務を負うのは飽くまでも区分所有者本人でございまして、国内管理人の方で管理費用を支払わなければいけないということはないと考えています。

○佐久間部会長 よろしいですか。

○小林委員 はい。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○武藤幹事 武藤でございます。齊藤先生がおっしゃったこととほぼ同じところではあるのですけれども、9ページの第2のところなのですけれども、隣接する土地を取得することができるということになっていて、これはある意味で画期的なところもあるのではないかと考えているのですが、どのような形で使うかについて類型が必要というのは大谷参事官からあったのですけれども、その辺りは国土交通省も含めて、どういうものがというのを考えていければと思っているのですが、例えば先ほどの駐車場の話とか、あとお掃除道具とか集会施設みたいなものを考えたときに、先ほど例で出た建替えのためであると、隣接という合理性が出るのですけれども、少し違ったものだと、近い必要はあるかもしれないのですけれども、隣接していることの合理性というのは説明するのが現場では少し難しいかもしれないと。ただ、近隣みたいなことを概念化したときに、区分所有法だとその外縁を描くことが難しいということになると、違う立て付け、場合によっては他法とかを含めて考える必要があるのかなということで、少し両省協力して、どういう扱いがいいのかというのを考えさせていただければと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○鎌野委員 前にも申し上げたのですけれども、ですから、前の補足説明でひよっとすると書かれているか分からないのですけれども、私が一つ懸念するのは、やはりこういった形でよかれと思って管理組合法人が専有部分とか、それから土地を取得する、そうすると最終的にそれは、うまく機能すればいいのですけれども、そうでないような場合には、やはりそういった非常に負担の掛かるものを抱え込むということがあるので、何かその辺りの補足説明などで、一つその辺り、それを含めて必要な場合というか、多分この規律だと、ポイントは管理を行うために必要な場合であるかどうかというのが最終的に、仮に裁判などで争われてもそこがポイントだろうと思います。そうすると、その限りでおのずと制約は掛かるのだけれども、余りこれが広がってしまうと、結局は先ほど言ったような懸念というか、最終的に維持管理のための管理組合の負担につながるということがあるので、もし可能であれば、何かそのことも一言盛り込んでいただければ有り難いのかなということです。

それで、多分、先ほど建替えのために隣接の土地を取得するという議論がありましたけれども、私は、建替えが将来成立するかどうかについてわからない段階で、管理のために必要な場合といえるのかどうかというのは、かなりそういったことは疑問で、それを直接ここに書く必要はないのですけれども、そういった、やはり必要な場合ということを、ここでもかなり強調していて、それがポイントだと思いますけれども、その辺りを少し意識

していただければと思っております。

それで、隣接する土地なのですけれども、これは現行でも規約敷地という制度があって、それは、5条ですかね、建物が所在する土地と一体として管理又は使用すると。それから行くと、規約敷地の場合には、もちろん規約で定めなくてはいけないのですけれども、必ずしも隣接というところまではうたっていないのかなということなので、ですから、その問題は現行法でも解決できるのかなということで、ですから、やはり敷地を、隣接する土地を取得するという点についてはそれなりの、管理のために必要な、そういう要件というのはかなり厳格に解されることなのかなと思います。

それから、もう1点、すみません、最後のところで、空き住戸を取得すると、これも最終的にはその目的のために必要な範囲というところで収められているので、それで決着が付くと思うのですけれども、そうすると、当然こういった規律が定められたような場合に、そういう専有部分を果たして規約共用部分までする必要があるのであるのかどうかという問題が次に出てきて、そのことについても少し書いた方がいいのかなということで、私は、非常にそこは悩ましいところで、こういった専有部分を管理組合の所有にしたときに、一般的には規約共用部分にするでしょうけれども、少し先の話ですけれども、それは場合によってはもう少し後の、変な話ですけれども、一問一答とか何とか、そちらの類かもしれないですけれども、そのことは少し気になるので、果たしてこういう専有部分を専有部分のままにしておいていいのかということがあるので、その辺りを少し補足説明で、可能であれば、今のお考えのお立場というのをお示ししていただいた方がいいのかな、多分そういう疑問というのが当然に管理組合の側としては出てこようかと思っておりますので、少し無理な話で、今回はそこまでは書かないことにしようという選択肢もあると思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。大谷さんからお答えいただくのは余り、場合によっては適切ではないかもしれないので、私の方から申し上げますけれども、まず、第2の記述は、法人の目的の範囲を超えて何かを許そうということではないという、それは確かです。そこから先、法人の目的の範囲がどこまでかということについては、解釈に委ねるほかはないということです。

ここで挙げられている当該建物区分所有権又は当該建物敷地に隣接する土地を取得することができるというのは、ケースによっては非常にニーズが高いのではないかとということを出ていることだろうと思っておりますけれども、鎌野さんもおっしゃったとおり、区分所有権の取得とか隣接する土地の取得であれば当然できるというわけではなくて、目的の範囲に属するのであればできるということです。その後の管理の在り方とか処分の可能性についても、それは目的の範囲内であればできるということだろうと思っております。その目的の範囲についての理解は、解釈に委ねるわけですが、現状においても、この部会においても理解が随分違うというのが既に明らかになっているところであり、それについて補足説明で、こういう考え方とこういう考え方があった、ぐらいいは書けるのかもしれませんが、事務局の立場としてこうだということを書けないだろうということかなと思っております。

差し当たりそのようなことで、もちろん本日の補足説明のとおりには中間試案の補足説明がならないというわけでもありませんので、今御指摘いただいたことも踏まえて、あるいは齊藤さんなどからお出しいただいた御意見も踏まえて、書き方は考えていただくということにしたいと思います。ありがとうございます。

○鎌野委員 分かりました。今、部会長がおっしゃっていて、正に最終的には解釈に委ねざるを得ないので、ですから、そういうことで納得しました。どうもありがとうございます。

○紺野委員 それも含んで、現実には検討したケースなのですけれども、隣接のところで、これは国の土地を落札で落として、法人なのですけれども、それが将来、高齢化してくるから、そこのところ税金を掛かってしまっても、規約共有にするのかどうかということを含めて、隣接のところを駐車場として、管理運営のための資金にするために有料駐車場を経営するというか、そういうケースもあるのです、考え方として。というのは、もう高齢化してきて、なおさら年金生活が増えてくると、何か資産の運用といいますか、そういうケースのことも考えておかないと、知恵としてはそういう相談を受ける場合があります。隣接、例えば公営、国の方は大分、理財局も手放していますので、そこの官舎のところが隣にあるから、買っておいて、自分のところは機械式駐車場なので、それも維持管理費が大変だから、平地でそこを使って、余ったところはそれこそ福利厚生というか、それで使っていて、余ったところは税金を払っても、駐車場とか、何かそういうことで、お店までは設けませんけれども、極端な例は、そこを、例えば、同じような協同組合だったら、生協に貸した方がいいのではないかとか、自分たちもお世話になるのだから、グループホームに使って、社会福祉法人に貸してもいいのではないかと、自分たちもお世話になる、そういうケースも出てきていることはあるのです。ことに団地型ですと、そういう形が出てくるのではないかと、自分たちのところと、そういう意見も出ていることは、ここの隣接という言葉と、それから、その取得の在り方という、どこまで管理組合のケースで適正化に向けてどういう。というのは、人、物、金のバランスがとれないと、幾ら管理費を集めろ、大規模修繕の費用を積み立てると、その資金がないから、管理組合としてそういう、自分たちで自助努力です、をしていこうという考え。

一番いい例が、例えば駐車場辺りでも、自分のところの、これは今認められてやっています、管理運営の費用で、来客駐車場の費用とか、それから自転車の駐輪場の費用を修繕積立金とか、それから管理運営に使っていこうと、そういう実態はあるのです。営業的なのというか、適正管理のためにお金がないから、そういう自分たちのために使って。そういう場合、単純にこれをあれすると、いや、自分たちは。例えば公用地だと入札なんか安いのですから、そこで手を打って、第三者が入らないで、自分たちで札入れをして取得するというケースもあるわけです、現実には。そういうケースもありますので、少しそこら辺も、取得というか運営、運用、管理組合のための健全運営の資金をあれしていくという見方も出てきますので。

○佐久間部会長 それは解釈に委ねられることだと思いますが、収益事業を管理組合法人ができるということをご確認しましょうというのは、それはなかなかできない。それと、今の御発言は記録に残していただきますけれども、余りグレーなところをはっきりさせようとすると、かえっていいことにはならないのではないかと申し上げておきたいと思えます。そのために、先ほど来、鎌野さんもおっしゃいましたし、資料にも書いてあることとして確認いたしましたのは、法人の目的の範囲内であるのだということであり、その法人の目的の範囲内に収益事業が入るかかどうかということも、それはあり得るのかもしれませんが、ここではそこまで含めて目的の範囲ということを考えているわけではないと。違うということも言いませんけれども、それはもう将来いろいろところで解釈によって定

まることだと申し上げておきたいと思います。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。では、資料14についてですけれども、まず第1のところでは、冒頭で鎌野さんがおっしゃった（注2）のことについて少し再考ということは、結果はともかくといたしまして、そのようにしたいと思います。それ以外で、第1は特には御意見がなかったということであろうと思います。第2に関しましても大筋では、今のやり取りも含めて、このような方向でということに、させていただければと思います。第3につきましては、義務化について注記をもう少し、書き方をどうするかということはあるかなと思っております。

では、資料14についてはよろしいでしょうか。ありがとうございます。

中間試案のたたき台の検討は一旦ここで中断というか、部会資料15にすぐには参りませんで、紺野委員提供資料について、まず紺野さんに5分ほどで簡単に御提案の趣旨を御説明いただき、その後、委員、幹事の皆様方の御意見を伺いたいと存じます。

では、紺野さん、お願いいたします。

○紺野委員 貴重な時間を頂きまして申し訳ございません。事務局の方から手前どもの要望書を、皆さんのお手元にあるかと思うのですが、これは4月11日に提出させていただきました。全管連という、皆様本当に御存じかもしれませんが、今現在、19の管理組合団体を取りまとめております全管連で、少し古いのですが、昨年の9月現在、大体会員数が2,733管理組合、それから、戸数にして25万1,528戸の団体で、北は北海道から南は沖縄まで含めた団体でございます。

なぜこの要望書を出したかと申しますと、全管連としては日々いろいろ管理という面から問題を感じている事項が、法制審議会においては少し、これは今、検討していることも重要なのですけれども、それ以前の問題として我々は抱えているものですから、中間試案に出る前において要望書を出させていただきました。内容的には八つの項目を示させていただきました。

第1は、区分所有者の適正管理義務についてです。法制審の部会資料では、区分所有者の責務として議論されておりますが、区分所有建物の適正に関する義務として明記していただきたいと考えております。法的義務ではなく努力義務ということを示されまして、最近、責務とされて、区分所有者の中には、法的な義務ではないから守らなくてもよいという意識がとられてしまいますので、そこを懸念しております。区分所有者は区分所有物を適正に管理していかなければならないというメッセージを何とか取り入れていただきたいということです。

それから、第2につきましては、第三者管理の規制についてです。最近、マンション管理業者が区分所有法上の管理者に就任するケースが増えてきております。このような場合、管理業者は一方で管理委託契約の受託者になっております。他方で、管理組合の代理人である管理者として管理委託契約を締結します。大規模修繕工事、それから管理者として自社に工事を発注するということが現実に行っております。私たち全管連が気にしているのは、やはり俗にいう自己契約、自己取引の制限がないこと、それから、管理委託費や大規模修繕費が管理業者にコントロールされてしまうのではないかという大きな懸念です。この点は国土交通省さんにも御検討いただいておりますが、区分所有法でも対応できること

がありますので、提案されております。具体的には現行法上、法人格なき社団である管理組合の場合には、監事を置くことは必須ではありません。これを改正して、第三者、つまり区分所有者以外の者が管理者に就任する場合には、監事を必ず置くとして、監査機能を強化すべきであるという御提案でございます。

第3につきましては、権利能力なき社団である第3条団体名義での登記についての提案です。現行法では権利能力なき社団名義での登記はできません。専有部分や敷地を管理組合が取得する場合にはわざわざ法人化しなければならないことが、管理組合にとっては負担となっております。そこで、行政において、俗にいう公法において、管理状況の届出制度が今、盛んに各団体において行われておりますので、これを利用して、この届出がされた場合には管理組合を法人とみなすと、みなし事項で、何とか法人格のない管理組合であっても登記名義人になれるという制度を作っただけでないかということでございます。

それから、第4ですが、管理組合法人を非法人に戻す手続の簡易化について。現行法では一度管理組合法人になってしまいますと、非法人に戻すことが容易ではありません。具体的には区分所有法55条以下の厳格な清算手続をとることが必要とされています。しかし、単に中身が同じ法人格のない団体に戻るわけですから、厳格な清算手続をとらずに、何とか非法人になれるのではないかと考え、簡易な手続を提案させていただきたいと思っております。

第5につきましては、管理費債権の優先化についてです。現行法では管理費債権は抵当権の被担保債権に優先されてしまいますが、抵当権の目的になっているマンションの価値を維持するのは管理費や修繕費積立金です。抵当権の被担保債権よりも優先して回収されるべきであるという提案です。

第6は、管理費債権の放棄についてです。管理費の請求を行っている、同じマンションに住む者同士の問題で、管理費、遅延金、それを一部免除するようなことがあります。現行法では管理費等の免除ができるかが明らかではありません。これを明らかにしてほしいという要望です。

第7は、一棟リノベーションについてです。これは是非進めていただきたい。しかし、コストが建替えのコストよりも安いとか、どの程度一棟リノベーションの実効性があるものが今のところはっきりしませんので、是非ともコスト面において一棟リノベーションの有効性、実効性を調査していただきたいし、何か例示をしていただきたいということです。

最後に、管理組合の目的の範囲に関係するものです。先日の日本マンション学会で、マンションが社会的資産なのかということが議論されたりしましたけれども、マンションの果たす役割は様々です。目的の範囲を限定する方向で議論するのではなくて、もう少し自治能力が発揮できるような形になればということで、皆さんのお力を借りたいと思っております。

以上でございます。すみません、長くなりました。

○佐久間部会長 いえ、ありがとうございました。では、どこでも御自由に、御意見があれば承りたく存じます。いかがでしょうか。

○吉原委員 ありがとうございます。第5、第6までについては、こういう御意見もあるのだなと承りました。ただ、それが区分所有法の中で解決できるのかは、難しい点もあるか

と違って伺っていたところでした。

これは区分所有法の話ではないのですけれども、最後の第8の管理組合の目的に関するところで、今回、適正な管理を行うことが区分所有者の責務としても規定されるとなると、では管理の内実といいますか、その管理が何を意味するのかということの議論がこれから社会的に深められていくところだろうと思います。物理的な管理の問題と、それから法的な管理の問題、両面において複雑さを増しているということで、それを素人である住民の団体で管理をしていくことの難しさ、そこに対する行政的な措置、それから民事的な措置というものを一つ一つ詰めていくことの重要性を、お話を伺って改めて思いました。

それから、マイナーな点ですけれども、今後管理組合の役割を議論していく上で、自治会との関係性という点もあるかと思っております。現場の方のお話を聞きますと、同じ団体の中で管理組合と自治会という二つのグループが生じていて、権限を持っているのは管理組合ですけれども、日常的な活動を担っている自治会と管理組合の間で意思疎通がうまくいっていないケースも見聞きます。今後、管理組合が果たす役割が量的にも質的にも広がっていく方向でもし議論を進められる場合には、一つの団体の中で、任意団体である自治会とどう日々コミュニケーションを図って、全体としての合意形成に寄与していくのか、現場の日常的な課題としてあるかと思っております。

すみません、区分所有法の話とは少し違うのですけれども、申し上げました。

○紺野委員 今おっしゃるように、非常に、何を行うのでも、管理組合もそうですけれども、合意形成というのが大切でありまして、我々、議決権の問題とか、いろいろ含めてもですね、それから自治会も同じでございまして、自治会というのはどちらかというところと居住者全体で、御存じのように管理組合は区分所有者ということになって、地域とのつながりというのはどちらかというところと自治会の方が強いのです。生活圏のことを考えると、管理組合よりも自治会活動の方が社会性はものすごく、地域性も含んで、強いということで、逆に管理組合の中でというか、一つのマンションが一つの自治会を持っているケースと、地域の中の一つの班で持っているケースと、いろいろございます。それで、我々としてはやはり日頃のコミュニケーションの大切さから、行政も含めて、自治会を作ってください、というのは、防犯、それから防災の関係は、もうこれは自治活動を除いてできないような話なものですから、進めていることは事実でございます。ただ、いろいろ、任意団体ということもありますので、なかなか難しいのですけれども、そこを進めております。ありがとうございます。

○鎌野委員 今おっしゃったことは、実際の現場に一番近いところにいる紺野さんの御指摘というのは、非常に重く受け止めなければいけないと思います。ただ、区分所有法でできることと、それから、国土交通省さんの所管の法律、あるいは政策というのを、やはり仕分しなくてはいけないと思いますので、ですから、これは法務省さんというか、法制審の問題と、それから国土交通省さんの問題とで共有していただくべきものがどうかと思います。

それから、もう一つは多分、権利能力なき社団の登記など、そういうのはそれを越えた法体系全般というか、そういう問題もあろうかと思っておりますので、そうすると、そういうものについては法務省も国土交通省も多分、即断できないというか、手に負えないというよ

うなことだと思えます。いずれにしても重要な問題提起を頂いたと思えますので、本来私が言うべきことではなくて、むしろ行政の方の御発言なのでしょうけれども、私の考えを申し上げておきました。

○矢吹幹事 ありがとうございます。やはり鎌野先生もおっしゃったように、現場で起きている問題をどう解決するのかということを考えるのが役所の役割だと思っています。その中で、民事法である区分所有法の世界で対応するのか、行政法である私どものマンション管理の法律で対応するのか、あとは鎌野先生がおっしゃったような法律によらない誘導の政策とかで対応するのかということは、いろいろな問題があると思えます。

例えばですけれども、お話を頂いた第三者管理の問題とかは、紺野さんからもお話がありましたけれども、むしろ私どもの方で、より適切なマンション管理につながるような第三者管理の在り方というのを検討してお示しをしていて、その中で適切なマンション管理につながっていくようなものを作っていくという政策の方向性があると思っていて、そこでは、まだ一部ではあるかもしれませんが、受け止めをして、検討を進めているということだと思えます。常日頃申し上げていることですが、法制審の区分所有法の改正も見ながら私どもの方で何ができるかも考えていきたいという受け止めでございます。

○齊藤委員 どうもありがとうございます。今の全管連の要望書の内容、私も管理組合の皆さんと話をしている、こういった要求があるという理解をしております、全く違和感がなく、改めて非常に勉強させていただきました。

ただいまの説明に関して、2点あります。1点目は、区分所有法の中で取り扱うのか、あるいは国土交通省の方で取り扱うべきかという問題もあると思えますが、第5で挙げられました管理費等の債権の優先化ということに関して、これはかなり深刻になっていると思ってよろしいのでしょうかというのが質問になります。例えば、私が勉強させていただいた中で、ドイツではマンション管理費のための優先権が認められています。2007年の改正で、一定の管理費を不動産担保権の被担保債権に優先する管理費の優先権が認められています。その理由は、管理費の回収がきちんと優先されないと管理が適正に行われず、マンション全体の価値が下がり、そして管理不全になる。そのことをしっかり予防するためです。価値が下がると、不動産担保権者にも悪影響を及ぼします。つまり、管理費によってマンションの価値が維持されているのであり、不動産担保権者もその恩恵を受けている、という理由からです。そしてドイツでは、管理費の優先権が認められるのは、全部認められるわけではないです。上限があり、期間に制限があったりという中で認められています。やはり、管理費は適正な管理になくてならないものです。そういう意味では法律の中でも取り扱われるべきもので、今後益々管理不全が重要なテーマになってくると思いますから、それを予防するという意味で、管理費が滞納され、円滑に回収できない問題があるということがかなり深刻になってきていて、今あるいろいろな方法、法的な方法を使ってもなかなか回収が達成できないのかということをお教えいただきたいのが1点目です。

2点目は、第三者管理のところでございます。正確には、第三者管理者方式と呼ぶべきかと思えます。第三者管理者方式は、御存じのようにいろいろな事情から非常に注目されてきて、一つの管理方式になっていくだろうと考えます。そうしますと、第三者の管理者を区分所有者等が監督する体制が要る、チェック機能が要るということです。第三者管理者方式をとられている、ドイツでは法律で管理顧問会を作りなさいとか、フランスでは理

事会、一定の戸数以上、区分所有者が理事会を作りなさいとあって、第三者の管理者をチェックする機能が法律で義務化されているということがあると思いますので、こういったところを、国土交通省のガイドラインだけではなく、もう少し法で取り扱うという可能性もあるのかなという印象を持ちました。こちらは意見です。

紺野さんに確認させていただきたかったのは、やはり管理費の回収が非常に困難になってきているという理解でよろしかったでしょうかということでした。

○紺野委員 おっしゃるとおりで、非常に最近、ここには申し上げませんが、増えてきていることは事実でございます。そうすると、なぜかという、それが全部裁判というか、弁護士の先生方とか何とかに全部掛けていかななくてはいけない、そういうケースもいろいろ出てきておまして、我々が一番苦労しているところです。管理組合のあれすると、自治会方式をとっているのですが、これまた第三者管理とも絡んでくるのですが、細かく申し上げますと、管理者はイコール理事長ではないのです。そうすると、今度は管理組合の理事長が大体1年に1回ずつ替わっているとか、そこら辺の継続性の問題と、振出しに戻って時間ばかり掛かるとか、そういう面で、いろいろな点で時間も掛かりますし費用も掛かっていて、運営管理の債権保全という関係では非常に困るような延滞債権。管理委託していても、管理者というか委託先は、どちらかという大体長くても6か月しか面倒見てくれませんが、督促の関係とかいろいろ含んでも。あとは管理組合の方で全部対応していかなければならないという問題も含んでおりますので、非常に我々はそこら辺も苦労しているところがあります。

○齊藤委員 どうもありがとうございます。現状がよく分かりました。

○佐久間部会長 ほかに何か御意見ありますでしょうか。

○森本委員 第3のところ、登記についてと書かれておりましたので、登記の専門家の司法書士として一言だけ述べさせていただきます。

権利能力なき社団名義の登記につきましては、実務的には代表者個人名義で登記するというような不安定なものになっております。よって、このような登記制度を求める考えは心情的には大変理解できるころではあります。だからこそ区分所有法において管理組合法人の制度が用意されているといえます。もし権利能力なき社団について議論を深めようと思うと、区分所有法だけの議論では足りないということになると思っております。管理コストが負担ということかもしれませんけれども、管理組合法人の法人登記につきましては登録免許税が非課税とされているなどの手当てもされています。管理の負担軽減という意味においては、以前少し提案させていただきましたけれども、理事の任期を定時総会終了までと法定することで、ただ今一般的に行われている理事の選定と法律を合致させることも負担軽減の一助となるのではないかと考えます。

今回の区分所有法改正の議論の方向性といったしましては、管理の適正化を進めていくということだと思いますが、様々特例を設けることが管理の適正につながるかと、疑問が残ります。方向性としては、必要に応じて管理組合法人化を促していくべきではないかと考えているところでもあります。登記についてのお悩みがあれば、是非司法書士に相談いただければと思います。

すみません、以上です。最後のところはカットいただいて結構です。

○佐久間部会長 残していただいても別に構いません。ありがとうございます。

ほかに御意見いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

貴重な御提言を頂きまして、紺野さん、誠にありがとうございます。御提言を受けまして、引き続き、区分所有法で手当てするべきものがないかということを中心に中間試案に向けてこちらで検討させていただき、また、先ほど矢吹さんからもお言葉がありましたけれども、国土交通省始め他の政府部局でも、何かできないかということも検討していただけるものと思います。ありがとうございました。

では、ここで10分ほど休憩とさせていただきます。41分ですから、10分ありませんけれども、14時50分再開ということにさせていただきます。一旦、ありがとうございました。

(休 憩)

○佐久間部会長 時間になりましたので、審議を再開いたします。

この時間は、部会資料15について、まず御意見を伺いたく存じます。先ほど申しましたけれども、改めて事務当局からの説明はいたしません。すぐに審議、御意見を伺うということといたく存じます。どこでも結構でございますので、部会資料15について御意見があればおっしゃってください。いかがでしょうか。

○鎌野委員 第1の共用部分等に関する請求権の行使の円滑化というところでございます。

まず、細かいことですが、中間試案に出す形は、6行目ぐらいに書いてある、引き続き検討するという形で、このまま出されるのかどうかという点でございます。

それから、実質的なところのお尋ねでございますけれども、①のところ、これは③、今回の御提案とも関係するところなのですが、管理者が請求及び受領について、こういう共用部分等に関わる請求権を有するものを代理するという、この代理の意味なのですが、ここで予定している御提案では、受領権限についても管理者に代理権を与えて、さらに、具体的に言えば、もうそういう管理者が確定的に受領して、それを区分所有者の返還というのは要しないと、要するに、もう受領して、具体的にはその使い道というかそういうものについてももう管理者に、その点まで受領のところで、そして、更にその用途についてまでも代理権を与えるという、そういうことで理解してよろしいのかということです。現行法をどういうふうに解するかという問題があるのですけれども、そこまで踏み込んだ御提案なのかということです。

それとの関係で、仮にそういうことまで代理権を与えたということで、返還を要しないという場合に、今度はそういった、例えば契約不適合、瑕疵などがあったというようなことで、管理者が一元的に請求をして、ですが、結果的にはもうその管理組合というか、多くの区分所有者の意向として、具体的な例を挙げた方が分かりやすいと思うのですが、例えば、もう10年近く前に起こった東日本大震災の後の、横浜の方のマンションで、くいが基礎の部分まで達していなかったということで、ちょっとやそっとの修復では足りないと、もうこの際、建替えをしようというようなときに、その場合には、今言った前提だと、改めて今度は区分所有者がそれを、管理者のところ一旦帰属しているものを自分たちに返還しろと、そういう決議という、そういう手順になるのか、ですから、根本は果たしてここでの御提案というものの、管理者にこういう受領権限を与えることについての意味と

いうのをどういうふうに理解したらいいかということで、まずお尋ねをしたいと思います。その上で、後で少しまた時間が頂けたら、私なりの意見を申し上げさせていただきたいと思います。

○佐久間部会長 まず、引き続き検討するというのは、このとおりかということ。

○大谷幹事 導入の是非についても議論がありそうなことについて、「引き続き検討する」と書いておられますが、本日御議論いただいて、こういう方向で規律を設けるという提案でいいのではないかということであれば、「引き続き検討する」という形ではなくて、「規律を設ける」という形にさせていただければと思っております。

請求した後で、受領したお金の関係ですけれども、これは現行法におきましても、28条で、管理者の権利義務は委任に関する規定に従うことになっておりますので、民法646条1項に基づき、受取物を引き渡す義務があると思っております。したがって、元区分所有者の分について受領したとしても、それは管理者としては元区分所有者に対して委任の規定に従って引き渡す義務がある、これは現区分者の場合でも同じであると考えております。

○鎌野委員 分かりました。

○佐久間部会長 1点目について、鎌野さんは引き続き検討するではなくて、例えば、次のような規律を設けるの方がいいと、そういう御意見ですか。

○鎌野委員 いえ、そういうことではなくて、私はむしろ、引き続き検討する方がいいのではないかと個人的には思っております。

○佐久間部会長 分かりました。ありがとうございます。後で個人的な御意見をということでしたが、そこはよろしいですか。

○鎌野委員 他の方は。

○佐久間部会長 先におっしゃっていただければ。

○鎌野委員 そうすると、基本的に、今言った前提ですけれども、(注1)のところで、本文とは別にという記述があって、これは前回、こういうのがどちらかということと本案というか、そういうことで提示されていると。私は前回の場では、こういう立場でいいのではないかということ。それから、(注2)の方は、本文に加えてということ、ですから、③プラス(注2)という。そうすると、(注1)というのも、どちらかということ、これに加えてというか、別途規約で、ですから、少しここは工夫が必要なのですけれども、多分これを規約にすると、想定されるのは、原始規約か何かで、たとえそこに契約不適合などがあっても、請求権が行使されたところで、それはもう規約によって管理者が一元的に行使用するのだというような形で、少しその書きぶりというか、請求権の行使前にということになるのかもしれませんが、想定しているのは原始規約ということなので、ですからそういった意味では限界があるのかも分かりませんが、そういった形で、(注1)というのも、御提案の③に加えてという在り方もあるのかなということ、御検討いただければと思います。

そうすると、まとめると多分こういうことになるのかなと。今回の御提案は③なのですが、(注1)と(注2)の位置付けですけれども、大ざっぱに管理者が共用部分のこういう問題について一元的に行使用できるというのは、一つは(注1)にあるような、先ほど申し上げた規約がある場合、それから(注2)にあるように、これは私の理解すると

ころでは、前回の何かそういう考え方もあるというところを少し逆転させて、こういった譲渡人と譲受人の合意がない限りというようなことで、そういう場合には譲受人に移転するというような場合、そういう場合も一元的行使ができると、ですから東京地裁の立場とは逆だということだろうと思います。そして、今回の御提案の③は、ここで御説明いただいたことは私もかなり納得をして、やはりこういった人が団体的な制約を外れるというような場合に、それをどういうふうに説明するかという説明が必要なので、③のような在り方もあっていいのではないかと。

だから、③は基本的には一元的に管理者が行使できるのだけれども、その者が別段の意思表示をしたと、これも確認ですけれども、この別段の意思表示をするというのは、（注2）にあるような譲受人と譲渡人の合意ということではなくて、言わば管理者に向けてですかね、そういったことで別段の意思表示をすると、そういう理解でいいのかなということで、そうすると、そういった別段の意思表示をした場合には適用されない、すなわち管理者が代理しないというようなことで、この三つを並べるといって、かなり煩雑になって、それを条文などでどう書くかということもあるのですけれども、その辺りは法務省さんがお得意だと思いますので、お任せしますけれども、ですから、そういったことで今回の御提案の③と（注1）、（注2）というのを併存させるというか、そういう在り方というものもあるのかなということで、ここでちょうど引き続き検討するというところで、少し私の今考えていることを申し上げさせていただきました。

○大谷幹事 今回の御趣旨は、③というのは③で入れて、（注1）も本文に加えてという御趣旨ですか。

○鎌野委員 はい。

○大谷幹事 一応、本文と（注1）の考え方の違いといたしましては、（注1）の考え方というのは、こういう規約があれば団体から抜けた後も団体的拘束から外れないという考え方でしたけれども、今回本文として上げておりますのは、基本的には団体から抜ければ団体的拘束から抜ける。ですので（注1）と考え方が違って、規約の効力はもうないのですが、しかし、原告になって代理してもらったら便利だから、引き続き代理してもらってもいいが、嫌だと言ったら抜けられるということですので、基本的な考え方が違うのかなと思っています、抜けた人にも規約の効力が及ぶかどうかという点でですね。その意味で、別の案としているところでございます。

○鎌野委員 私の考え方は、もう区分所有者になったと、そういう瞬間があるわけですよね、そのときに、私の想定するのは基本的には原始規約というか、もうそこで全員合意によって、たとえ共用部分について瑕疵などがあったような場合にも、もうその規約において管理者にお任せしますよと、そういう規約ということで、ですからもう個別に区分所有者が権利行使をすることができないと、そういうことなので、ですから、そういった意味では、その時点では区分所有者であるわけですから、団体的な規約の拘束が及ぶと、そういうこと。ですから、飽くまで原始規約を想定している。

○大谷幹事 原始規約を想定しておられて、区分所有者が所有権を失って区分所有者でなくなったときは、どうなるというお考えですか。

○鎌野委員 もうそこで、最初のときにそういう規約で全員合意しているので、それに同意したということで、なお規約の効力が及ぶという。

- 佐久間部会長 全員合意の場合ですね。
- 鎌野委員 そうです。
- 佐久間部会長 規約を多数決で改正した場合は、それは及ばない。
- 鎌野委員 そうですね、そういう限界はあろうかと思えます。
- 佐久間部会長 ややこしいことはややこしいですね。考え方としては理解しました。
- 鎌野委員 やはり難しいかも分かりませんので。
- 佐久間部会長 そういうお考えは論理的にあり得ると思いますので、それをどうするかというの少し考えていただくことにします。
- 中野幹事 中野です。私は今、鎌野先生からも御指摘があった第1の点について意見を申し述べたいと思います。この中で今回、元々のところで共用部分に係る請求権の行使の円滑化というタイトルがあるとおり、どうやって今回、具体的に言えば損害賠償請求権ですね、瑕疵のある物件についての損害賠償請求権を適切に行使し、その復旧に至ると、安全な、そういう建物に戻すかと、そういうようなところを考えた場合に、一番適切なのはやはり①の考え方で、管理者が共有部分に係る請求権をきちんと代理して行使できるという形の規定を設けるということがよろしいかと思っております。

もう一つ、(注2)のところにあるような形で、これは前の資料10のときは、別段の合意がない限りと入っていなかったと思うのですが、区分所有権が譲渡された場合には、共有部分に係る請求権ですので、譲受人に移転するという規律を設けるという考え方もある、そう在るべきだと思っております。別段の合意がない限りというのを除いて、当然移転するのだという考え方で、安全な建物を維持するという形で、共有部分に係る請求権というのは規律した方がいいだろうと思っております。

したがって、②にあるような形で、規約によるとか、そういう形では足りないだろうと思えますし、③にあるような形で、別段の意思表示をした方は適用されなくなるということからすると、これも余り適切ではないだろうと思えます。そもそも所有者であったときには、当然ながら団体的な規律の中で団体意見として表示されるものにすぎないものが、そこから外れた瞬間に、それは別に分割行使できるというような形になるのもおかしい感じがするなと思ったところであります。

したがって、④のところは、通知の問題というのは、②に関する規定というふうな考え方ですけれども、通知するという自体は、譲渡人がもし持っているというふうな勘違いをするのであれば、このような形で通知してあげてもいいのかなというようなことは思いましたけれども、私としては①でしっかりと、被害を被ったマンションの所有者、それから、元区分所有者ですけれども、そういうような方々の保護を図るような形で規律を作っていただくことが必要だと思っております。

これは、こういうような問題について対応を行っている実務を担当する者の強い意見だということをして是非御認識いただければなと思っております。

- 大谷幹事 今のお話、私はよく御趣旨が理解できていないのですが、①はこれでいいのだと。②はいけないというのは、②というのは現行法でも、26条の4項ですけれども、決議が規約によって原告又は被告となれるとなっているわけですが、そこもおかしいということですか。

○中野幹事 すみません、そういう意味ではなくて、①にあるものと全く切り離して、決議と集会、集会や規約がある場合に限って原告、被告となることができるという考え方は賛成できないと、そういう意見でした。

○大谷幹事 現行の26条の4項もそうなのです。今御提案申し上げておりますのは、①で元区分所有者も含めて代理権を与えた上で、元区分所有者も含めて原告、被告になることができる、現行法と同じような考え方で、かつ、元区分所有者もこの代理権、原告、被告の対象になるのだということを明らかにするつもりなのですけれども、それではおかしいということですか。

○中野幹事 大谷さんのおっしゃるとおりでいいと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、ほかにいかがでしょうか。

○大桐委員 中野先生と、日弁連ということで同じ母体ではあるのですけれども、私の意見としては、まず本文については、①は解釈規定として置いたということとして理解をしまして、反対はしないということを思っております。といいますのは、26条の2項において、職務に関してと現行法上規定がありますけれども、この職務の範囲について新旧区分所有者の両方を含ませたという趣旨だとは思われますが、なぜ元区分所有者についても含ませたものなのかということにつきましては、共用部分に関するものであるからということで、合理性があるということから、当然に法律によって代理するという理解をいたしました。これについては、恐らくですけれども、抗弁として、③の別段の意思表示がなされたときには、その者については外され、また、万が一その一部弁済等をなされているようなケースにおいては、その弁済についても抗弁として主張するという立付けであろうと理解をいたしました。もし間違っていることがあれば、御指摘いただければと思います。

(注2)につきましても、共用部分の請求権ですので、私も中野委員と同じように、別段の合意がない限りというところは必要がなく、当然に請求権については移転するという規定をプラスアルファで設けていただければ、より実務として有用なのではないか、といいますのは、請求権が新旧どちらにあるのかということが紛争になった場合の対策として、やはり今後のために当然移転しているという規定があるということが大きな意味を持つのであろうと思われまますので、プラスアルファとして(注2)の変則バージョンを加えることに賛成ということを述べさせていただきたいと思います。

○大谷幹事 当然移転した場合に、①のルールというのはどのように働くことになるのでしょうか。

○大桐委員 ①のルールは、請求権を有する者というのが要件事実になっていますので。

○大谷幹事 区分所有者であった者というのが、もういなくなるということではないのですか。

○大桐委員 要するに、(注2)が要らないということですよ。

○大谷幹事 いえ、(注2)を入れた場合に、①の方で、区分所有者であった者というのを代理権の対象とする必要がある場面というのが、法改正の前の段階ではありましたが、しばらくは残るのかもしれませんが、改正の後には意味がなくなるということになるのですか。

○大桐委員 遡及的に、これが現行での請求権が発生したケースにおいても適用がされるのであれば、（注2）は要らないかなと思いますが、まだそこら辺は深く考えが及んでいないのかもしれませんが、要らないのかもしれませんが、少し考えてみます。

○青木幹事 ありがとうございます。青木です。第1について、手続法の観点から意見を申し上げたいと思います。

まず、部会資料の本文の②と③についてですが、結論としてはあり得る規律だと思います。前回の部会において、区分所有法26条4項の管理者の訴訟担当における訴訟追行の権限については、必ずしも個々の区分所有者の意思に基づくものではなく、規約の定め又は集会の決議という団体的な意思決定を基礎としているという点に特徴があるということを示しました。個々の区分所有者に帰属する請求権について訴訟追行の授権をするかどうかは本来、個々の区分所有者が自由に決められるところ、規約の定め又は集会の決議という区分所有者による団体的な意思決定を経て、管理者に訴訟追行の権限が認められるということですが、このことについては区分所有法26条4項という法律の規定に根拠があるということができるかと思えます。

このことの実質的な根拠が、共用部分等に係る請求権の行使が現在の共有部分の共有者である区分所有者の集団の利益に関わり、また、実体的にも管理者にその請求とか受領の権限が認められているというようなことにあるとすれば、本文の①の規律を設けることを前提に、区分所有者が交代して区分所有者ではなくなった者に帰属する、そのような請求権についても、現在の共有者である区分所有者の集団による団体的な意思決定を経て、管理者にその訴訟追行の権限が認められるという本文の②のような規律を設けることは、あり得るのかなと考えております。

他方で、本来的には請求権の帰属主体に訴訟追行の権限が認められるとして、本文②の規律で、その管理者が訴訟追行の権限を持ち、また、本来の帰属主体にも訴訟追行の権限が認められるということで、両者が併存することになるかと思えます。両者の関係については、区分所有者であった者の請求権については、すなわち現在の区分所有者ではない者の請求権については、その請求権の帰属主体の意思を尊重して、この者が別段の意思表示をすることで、管理者による訴訟追行の権限を否定することができるという本文の③の規律を設けるということもできると考えております。

次に、部会資料の本文④に関して気が付いたところ、細かいことになるのですが、現行の区分所有法26条の5項において、集会の決議による場合には区分所有者への通知が定められていないのですけれども、これは、恐らく当該集会の招集通知を受けることや集会に参加することによって、どのような訴訟について管理者に授権がされたかを知ることができるからだと思います。しかし、区分所有者であった者については、そのような訴訟について知る機会はないので、26条4項の集会の決議がされたことを通知することとするか、あるいは規約による場合と同様に、管理者が原告又は被告となったことを通知することとする、いずれかの通知をすることとした方がよいのではないかと考えております。

○大谷幹事 ありがとうございます。最後の点、正にそのとおりと思いましたので、検討させていただきます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにかがででしょうか。

○齊藤委員 第1ではないのですけれども、よいでしょうか。

○佐久間部会長 結構です。

○齊藤委員 ありがとうございます。第2のところ、管理に関する事務の合理化で、ウェブ会議のところ、こちらに書いてありますように、引き続き検討するというので、結論的には、標準管理規約で対応できているので、改めて法律の中に入れる必要がないのかなとも思います。けれども、少しここに書いてある言い方が気になります。「不慣れた議長とか区分所有者に与える影響を踏まえ・・・」という表記がございますが、これを書くことによって、お読みになられた管理組合の方々に不安を与える気がするので、不慣れた議長とか区分所有者に影響を与えないように、国土交通省が適切なガイドライン作成するとか、マンション管理センターが具体的な進め方に関してフォローをして差し上げるということで、ウェブ会議が進んでくると不安材料が増えていくという誤解を与えてはいけないと思いました。

ちなみに私はこうした条文は世界的にはどのように法律で扱っているのかと思い、同じ理事会方式をとっている、アメリカの州法をみましたら、確認できました30州のうち14州では明確にウェブ会議ができると書いてあって、約半分はコロナの前からの規定で、約半分はコロナの後の規定になっています。世界的に見ても、あえて書く場合とあえて書かない場合があるということですが、どちらの考え方もあると思うのですけれども、IT化を進めていこうというのであれば、もう少し前向きな形でお書きになった方がよろしいのではないかと思います。

そして、2の事務の報告義務違反に関する罰則のところ、次の5ページのところに関しましては、ここで慎重に検討するというを書いてありまして、私もこの30行から31行目にある、誤ったメッセージになるという指摘のところ、慎重に検討するというのが適切ではないかと思っています。

そのほか、規約の閲覧方法のデジタル化に関しては、消費者がいち早くこういった情報をスムーズに手に入れることが可能となっていくという意味では、重要なことだと思いますので、しっかりと可能であるということを明記していくことは非常に有効ではないかと思っています。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

影響を踏まえ引き続き検討するというのは、慎重に検討するというほどではないのだけれども、ちょっとどうかなという、そういうニュアンスです。

○齊藤委員 そうですね、よく見ていると皆、微妙にニュアンスが違っているようです。

○佐久間部会長 後ろ向きのメッセージを与える可能性はあるかもしれない、かもしれないけれども、留意はやはりしないとこの提案は先には進められないよねと。そういう心でありますので、齊藤さんの御意見としてこれを削除せよという御意見でしたら、それはそれで承ります。けれども、国土交通省等において、こういうことが後ろ向きのことではないのだということを宣伝していただくとかいったことを、そういう趣旨と受け止めさせていただきます。

○齊藤委員 そういう趣旨です。IT弱者に対するフォローをきちんとする体制を皆できちんと普及していきましょうという趣旨です。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○村上委員 ありがとうございます。私も同じウェブ会議システムの活用についての部分ですけれども、本文はこのような記載ぶりでのよいのではないかと考えました。その上で、おそらく中間試案になると本文だけになって、あとは補足説明ということになるのですが、本日の部会資料15の4ページのところが補足説明のベースになるのであればということで、質問なのですが、28行目で、「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」となっておりまして、第4回会議で議論があったのは、規律を明確化するかどうかということであり、ウェブ会議システムを活用することに対しては皆様、特に異論はなかったような感じがしておりますので、書きぶりについて、これはそのような理解でよろしいのかということと、もしそうであれば、少し補足説明を書くときに留意していただければと思います。

○佐久間部会長 そのようにいたします。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○鎌野委員 第1のところに少し戻ってよろしいでしょうか。先ほど申し上げたことなのですけれども、先ほどですと、非常にある意味では煩雑になるというか、ということで、他の方と議論したこともあるのですけれども、やはり一つは中野幹事あるいは大桐委員が言われたように、実際にこういった共用部分の契約不適合とか瑕疵ということで日夜御苦労されている弁護士さんの意向というのは、やはりそれなりに尊重する必要があると、現行のままだと、特に東京地裁の判決があるので、それをどうやって法律で手当てをするかということだろうと思います。

ですけれども、法律の大原則といいますか、それはやはり共用部分から生ずる利益、これは19条が端的に示してありますけれども、それは各区分所有者、各共有者に属する、だから、それは崩せないだろうと思うのです。ですから、その上でなお、先ほど来、中野委員とか大桐委員がおっしゃったようなことについて、どういうふうはこの改正法で盛り込むかという、非常に難しい課題があるかと思っています。

それで、私は、原則は先ほど申し上げたように、現にもうこれは小林委員とか紺野委員については日常的なことですけれども、言わば共用部分とか、例えば自動販売機で収益が上がった場合、あるいは端的には駐車場などの使用料は管理組合に帰属するというような特別に規約の定めをして、結局は管理組合の収入にしているということだろうと思います。ですけれども、原則は個々の区分所有者のそういう共用部分あるいは共有敷地から上がった収益というのは取得する、そういう中でどういうふう折り合いを付けるかというか、ということの問題だろうと思います。

そうすると、原則は維持しつつ、ここの第1の①のところに書いてある損害保険金、これが最も端的なことだろうと思いますけれども、共用部分について保険金を掛けたというような場合には、個々の区分所有者も当然、それは共用部分についての保険なので、自分が個別的に自分の持分に応じてその保険金額をよこせというようなことは、区分所有者の意思解釈というか、そういうことから想定していないだろうと。それから、もう一步踏み込んで、共用部分の契約不適合というか瑕疵などの損害賠償金についても、それに準じて考えればいいのではないかと。ですから、ここの①の並びからいうと、不当利得だけは

少し外れているので、規約とか何とか特別な定めをすれば別ですけれども、そうでないような場合に、だから、その限りでは原則、ですけれども、原則は飽くまでも個々の区分所有者に分属をするというような中で、二つの、今申し上げた共用部分の保険金額と、それから瑕疵などの損害賠償金、これは共用部分についての瑕疵なので、それについては基本的にはもう管理者が一元的に行使できると、そういう考え方もあり得るのかなというようなことで、少しこれも御検討いただければということです。

そして、これは引き続き、特に弁護士会の先生方についても、そういうことで先生方の御意見というか、足りるのかどうか、それでもなお、いかんということになるかもしれませんが、そういうことで少し、せっかくの機会で、引き続き検討するというようなことで、私の、先ほど意見を言ったのですけれども、それはどうもかなり複雑な、（注1）と（注2）と、それから③を盛り込んだような複雑な構成になってしまうので、むしろ今申し上げたような方がすっきりするのかなということを考えております。これも御検討いただければと思います。

○大谷幹事 確認ですけれども、損害賠償金と保険金だけは別のルールを作るという御趣旨ですか。

○鎌野委員 そういうことです。

○大谷幹事 それはなぜですか。原則は共有ですと、分属ですという原則に立つのだけでも、不当利得だけは除く。不当利得も、これは確か、不法占拠者がいるとかいう場合のことで、損害賠償金と余り変わらないと思うのですけれども、そこだけ違う。

○鎌野委員 そこもちろん、最高裁が言っているように、規約で定めれば別ですが、そうでない限りは分属ですよ。

○大谷幹事 いずれも分属だと思うのですけれども。

○鎌野委員 だから、現行のだと分属なのですよね。ですけれども、それはやはり、前回かな、大桐委員が言われたように、共用部分だからということで、そこでつながるといふか、だから、それは不当利得についても共用部分なのですから、そこは、だから、ある意味では実際上の問題といふかそういった形で、契約不適合、瑕疵などについては基本的には、コアになるものは保険金請求権、共用部分についての保険金だからと、少なくともそれについては各区分所有者も、これは分属だということではないと解されると、そうすると、基本的にその延長線上として、共用部分の瑕疵ということであれば、まずその瑕疵を修補するということが、やはりもうそのところも一元的に管理者が行使し、請求し、利用すると、それで、飽くまでも共用部分についての瑕疵なので、第一義的にはそれを修補すると。もちろん先ほど言ったような形で、やはりもう、ちょっとした修補だと難しいということであれば、それは改めて持分に依じた請求といふか、みんなで分けましょうという可能性があるといふような形で、かなりそういった意味では、理論的に何で不当利得と保険金と、それから損害賠償と切り離すのかといふのはなかなか難しいのですけれども、それはやはりそういった実態といふか、そういったことでそういう手当てが必要なのかなと。特に、お聞きしていると、そういったことで弁護士さんなどがかなり御苦労されている、現にそういうことで東京地裁の判決などがあるということで、そこはある意味では、「えいや」といふような改正という立法措置が必要ではないかといふことの御提案を申し上げたと。

- 大谷幹事 今回の私の認識ですけれども、今回の提案に対して、現場で最も問題解決に当たられる弁護士の方々のお考えとしては、基本的に①のような考え方でよいと伺った、その上で、受け取った金銭について、これも先ほどお話しいたしました委任の規定に基づいて、法的には区分所有者又は元区分所有者に返すべきものであるけれども、受け取ったものをどう使うかというのは、それは実務の知恵がいろいろあるだろうという形で整理がされたのだと思っております。ですので、私の理解では、日弁連の皆さんの御検討の結果、①というのは、これはこれでいいのではないかというふうなお話を伺ったと理解をしているところでございます。
- 鎌野委員 そこが多分根本的なことで、最初にお尋ねしたように、受領というのがどういう意味かということで、現行法からいえば当然これは代理ですので、分属ということになるかと思うのですけれども、だから、そのところを少し問題にするというか、だから、これは改めてこういう御提案をこの場でさせていただいて、実際に実務に携わっている先生などについても、やはり今おっしゃったように、これは①番はもうこのままでよろしいと、従来の立場を崩さなくていいということであれば、それはそれで了解しますけれども。
- 佐久間部会長 私は途中から付いていけなくなったのですが、分属ではなくするというのは、総有にするということですか。
- 鎌野委員 いえ、共用部分の保険金と、それから、それについて生じた損害賠償請求権については、例外的な扱いをします。
- 佐久間部会長 鎌野さんがお考えになる例外的な扱いというのがどういう扱いなのか、私には分からなかったのですが。この代理するとすることも一応、例外的な扱いですよ、今の①も。現状を前提とするならば。
- 鎌野委員 はい。
- 佐久間部会長 最初は不当利得による返還金だけをここから削除するというお話だったのかなと思ったのですが、それはどうも違うようなので。
- 鎌野委員 それはそのまま。
- 佐久間部会長 代理するでは駄目で、どうするというお考えですか。
- 鎌野委員 究極的にはもうこれについての、先ほど言ったように、具体的にはもう各区分所有者の返還請求を認めないと、だから分属を否定すると。
- 大谷幹事 すみません、それは委任の規定の適用を除外するということですか。
- 鎌野委員 除外する、そういうことです。
- 佐久間部会長 そんなのがどうしてできるのですか、個人の財産権なのに。そういうことができればいいなという御意見が今までも何度も出たのは承知しておりますけれども、それは躯体部分も含めて、一応共有、先生がもちろん御存じの共有であるということに真っ向から反することになりませんか。それが共用部分であるという、ただそれだけで変えていいのですかね。
- 鎌野委員 そこが悩ましいところで。
- 佐久間部会長 少しそこはあれですが、そうすると、①は代理するでいいのだけれども、注記に、①による受領金について、管理者は各区分所有者に返還することを要しないと考えるもあるとかというふうなことを書けということですか。
- 鎌野委員 そういうことですね。それか、むしろ現行の26条の例外規定を2項の後など

に設けると、具体的な条文になった形で。

- 佐久間部会長 そうすると、その例外規定というのは何をイメージされているのか。
- 鎌野委員 今申し上げた保険金請求権と。
- 佐久間部会長 分属するのではなくて、管理組合に帰属するというふうに。
- 鎌野委員 管理者に帰属すると。管理組合ですかね。
- 佐久間部会長 管理者に帰属する。
- 鎌野委員 管理者の行使に委ねると。
- 佐久間部会長 その管理者はどういう。それは信託的に帰属するのですか。
- 鎌野委員 だから、そこはやはり②の。
- 佐久間部会長 注記といえども、注記をした場合には説明をしなければなりませんで、その説明を、もちろん法務省において考えてはいただきますが、鎌野さんがお考えのことは、理屈としては共用部分なのだからという。
- 鎌野委員 そういうことです。そこで突破できるかどうか、やはり自分も悩ましいところ。
- 佐久間部会長 少しそれは、共有の一般論からして、およそそれだけでは。

大桐さん、何かそれに関連する。

- 大桐委員 恐らくは、(注)で①の受領については、現行法の19条から、返還を求められると、それは返還しなければならないけれども、そうすると必要な修繕等ができないということも懸念されるので、実務上では集会の決議等で、その点も含めて修繕に回すよということで集会の決議で決めるのでしょけれども、それでも足りないような場合にも備えて、法律で手当てをできないかどうか併せて、必要性を求める意見もあるというような書き方になるのではないのでしょうか。
- 佐久間部会長 損害賠償金等の支払を先に受けてしまうということもできないということになるのですかね。今は、個人の権利であるので、請求を個々にしない方が合理的だし、全体としても、してもらっては困ることも多かろうということは分かりつつも、請求はできて、受け取ってしまったらそこでその請求権はなくなりますねというふうな前提で話が進んでいますよね。それが、請求を先にしてしまった人の分は、もうそのままにしておくのだけれども、まだ請求していない人については、受領をまとめてした分について、それをこちらによこせと言ったって、そもそもそういう請求権自体がありませんとなるのですかね。なるのですかねというのは、そういう考え方だとして、整合しますかね。お考えは分かりましたが。
- 中野幹事 ありがとうございます。今の鎌野先生の意見に私も賛成です。元々は共用部分だということで、しかもこれは安全に関わるものということで、これを一元的に行使する、ないし一元的にそれを使うということを法律的に規律するということには非常に重要な意味があると思います。

もちろん部会長がおっしゃるように、それを乗り越える理屈がどうなのですかと御指摘をされますけれども、我々がここで答えを出せないということが仮にあったとしても、我々はそういうところまで考えて、この時代の区分所有法制の改正について議論をしたということは残しておくべきですし、そのためにパブコメなりに、こういう意見もあるということを是非残していただきたいと思います。

私も現実には、損害保険金の使用とか損害賠償金の使用については、その修繕のために

充てられるものだと思うし、それに対して反対する人はいないと思います。ですから、集会の決議でその使用方法について議論するので何も問題は起こらないだろうというふうな気はいたしますけれども、ただ、やはり法律的にきちんと、こういう限定された使い道についてもう規律をしておくということの方が、住んでいる住民にとっては非常に安心だと思いますし、前回の議論では、このハレーションというか、どんどん広がってしまって区別が付かなくなってしまうとか、議論が錯そうしてしまうのではないかという御議論がありましたけれども、私は共有部分の損害保険金と損害賠償金というような形であれば、それ以上に広がりがあって混乱が発生してしまうなどという御心配は要らないのではないかと思いますので、是非この議論をきちんと続けていただくようお願いしたいと思います。

○佐久間部会長 議論はいたしますけれども、もう1点、管理者は全ての区分所有建物においてきちんと選任というか存在しており、管理者がきちんと権利行使するというのは言えるのでしょうか。

○中野幹事 ごめんなさい、言えるのでしょうかというのは。

○佐久間部会長 管理者が十分働いていない団体とか、そもそも存在していないということも少なからずあるのではないかと思うのだけれども、管理者に一元的に権利行使を任せるとか、させるとなると、そこはどうしますか。

○中野幹事 ただ、そのマイナーな心配を使ってそういうような御議論が戻されるのは、いかなものかなというふうに。

○佐久間部会長 マイナーかな。

○中野幹事 本来的な管理者としての職務を果たすという、そういうような立場で考えていただければ、そこで、悪いやつもいるかもねとか、不真面目な人もいるかもねは、だから余り強い権限を持たせてはいけないとはならないのではないかと思います。

○佐久間部会長 そういうことを申し上げているのではなくて、管理者といたって、そもそも管理組合が機能していなかったら選ばれないわけですよ。いわゆる理事長が不在というのだからあるし、また、理事長だって個人の人が非常に多いし、およそ駄目だというわけではないけれども、管理者に任せておけばそれでいいのだと、本当に悩みなく単純にいえるのかというのが少し心配にはなりましたが。

○沖野委員 ありがとうございます。やりたいことはよく分かったのですが、やりたいことというのは、この制度としてやりたいというよりは、今問題となっていて、そのためにどういう形でできれば一番いいかという意味であり、その御趣旨は、よく分かったように思います。それ自体は、共用部分に関わるものなので、したがって、それに係る債権の行使は一元化する。一元化も、管理者がしっかりとやろうという意欲もあり、それも実効性としても期待できるという前提の下に、管理者のところに一元化するというのが望まれて、かつ、その行使によって取得される利益も、管理者の下で全共有者のために用いられるように確保すると。そのためにはどうしたらいいかというと、全てそれでやり、各共有者が勝手に行使することも自分で使うこともできないということにするのが望ましいというお考えではないかと思いました。

そのためには、そもそも帰属からして、譲渡によっては移転しないとか、債権だけ切り離して移転することもできない、そういう債権であるということと、更に言うと、個別の権利行使もできない債権であるということとを導くということになりますけれども、そ

れらを導くためには、なぜそういうふうな債権といえるのかという理屈はやはり必要だと考えられます。それは単に実質を知らずに形式にばかりこだわっているというだけではなくて、法形式がそうであるということが、そこでない、典型からずれてくるような場面においての法律関係というのを明らかにするために必要で、そうでなければ非常に混乱が起ころ。その一例が、管理者が実はいないとか、そこでの権利行使が期待できないとか、今既に出ていたような、では債権譲渡というのを別途したらどうなるのか、それは全く無効であるのか、受領してしまったらどうなるのか、それもやはり無効であるということになるのかといった問題が考えられます。それらは、実は、考え得る事項について突き詰めていき決めてしまうことはできると思います。

おっしゃったような法律関係を実現するとすれば、以前に加毛先生がおっしゃったかと思えますけれども、共用部分に係る部分というのは、確かに権利主体としては複数の者が持っているので、共有だけれども、要は組合的な共有であって、区分所有における共用部分、元々区分所有ということ自体が、区分所有権自体も一定の団体的な集团的な拘束にある程度服さざるを得ないというものであるけれども、共用部分の共有というのは専有部分の話とは全く違って、恐らく敷地とも違うのかもかもしれませんけれども、非常に団体的拘束が強いと。したがって、その部分というのは、総有ではなくて、せいぜい組合的などということかもしれませんけれども、一種目的財産として、組合財産として特化したものになるという形で、したがって、それが元々の財産が損害金などの債権に変わったとき、あるいはそれが受領されて受領金になったときも、一種特別な組合財産ということになっているのだ、というような法律構成は考えられるのではないかと思います。

それが、おっしゃったような、だから勝手に処分もできないという帰結につながる。です。今あったような話としては、組合財産だから、管理者がいなければ、その組合財産なりを、あるいは組合財産類似のものをどうやって行使するかというのは、また別途立つけれども、そのような性格を反映して考えなければいけない、全員で行使してもいいのかもしれないとか、そういう話になるのでしょうか、あらかじめ行使したとしても、それは組合財産としてそちらに返さなければいけないとか、そういう話になってくるのだと思います。

しかし、そこまで踏み切れるのかということが一つで、これは恐らく今まで考えてきた構成から大きく舵を切ることになりまして、それから、区分所有における共有というものが持つ性格が対象によってそれぞれ違ってくると、敷地でどうかとか、共用部分でどうかとか、それから、専有だけれども、それも一定の集团的な拘束に係るというものを切り分けていって、全部きれいに説明できるのかという問題が一つあります。もう一つは、この問題は現在の問題で、現在起こっているものに対してどういう対応をするかということがあって、法律が変わったら、その以降は比較的簡単にできるかもしれませんけれども、過去分について、経過措置で作ればよいと言われますけれども、性質決定を大きく変えているのに、なぜ経過措置でそれができるのかという問題があります。更に言うと、これは結構、権利を、あるいは権利行使の可能性を奪う話になりますので、今まで個別に行使して自分の部分は取るということができたけれども、それはもはや許されないと、かつ、その時点では許されたけれども遡及的に許されなくなるというような構成になりますので、遡及は難しいように思います。現在非常に問題になっているものを解決するためには、それ

は現行法と実質的には変わらなくて、そこを整理したら、明確化すればこうなったのですということであれば、そのまま妥当させてもいいということにもなります。ここは少し便宜的な、政策的な判断が入っているかもしれませんが、そのような経過措置による対応可能性の観点も無視できないのではないかと考えられます。

そうだとすると、組合的であって、代わり金なども全て組合財産のように位置付けられるというよりは、分割帰属であるけれども、元々の団体拘束もあったものであるし、そもそも個別に行使しても大したことはないのだから、普通は行使しないだろう、そうであれば通常はこうだろうというところからいって、通常はこうなのではあるが、例外的な場合もあるし、それが奪われるということに対する正当化も必要だし、そのための道は置いておく。けれども現実にはそこは使われないでしょうと、だからおおむねうまくいくし、経過措置で遡及するというのはしなくても、遡及するというのは、明確にするためにかもしれませんけれども、現行法でもできるところを、解釈の余地があったかもしれないけれども、これは現行法でもそうなり得るのですというものなので、施行前のものについても、施行後に問題になったときにはこれを適用できるというような設計にしておくというのが、現在の改正によるお対応の在り方として望ましいのではないかと考えております。

そうしたときに原案を見ますと、①においては、離脱をしたような、もはや区分所有者でない人についても、これは自分で行使するというのは普通はないと考えられるので、管理者がしっかり代理しましょうと。ただ、それは権利行使として、その行使について代理するということであって、帰属自体を変えてしまって、だから、代わり金というか回収金については、それは別の話ですと。だけれども、回収金をどう使うかというのは規約などで決まっていたりするので、規約については少し別の余地が実はあるのではないかと考えておりますけれども、これは飽くまで権利行使をどうするかというところの一元化の話ですと。ただ、そうしますと、やはり奪ってしまうということに対しては、別段の意思表示で抜くという部分は正当化のために用意しておくけれども、実際には使われることはなかろうと。それから、別段の意思表示をいつするかとか、そういう細かい問題があって、それによっては一層、ないだろうという作り込みにもできるだろうと考えております。

それと、（注2）ですけれども、（注2）は私が前回申し上げたために、こうしていただいたというか、こうなってしまったということかと思えますけれども、別段の合意がない限りと入れていただいたのは、別段の合意がない限りというのを入れないと、この債権は常に区分所有権と共にしか移転し得ない性格のものであると決めることになるけれども、それを十分理屈付けることができるのかと。債権だけ切り離して、区分所有のままだけれども、譲渡するということができないのかと。そういうのもできないということであれば、常に一体の、区分所有権の一内容であると、派生的な権利であるとするほかない、というようなものとして位置付けられるのであればいいですけれども、それも難しかりょうということであれば、なるべく帰属も移らないように、移らないようにというのは、今の所有者、具体的に問題になったときに所有者のところにあるようにというのを持ってくるためにはどうしたらいいか、それも余り無理なく、普通はこうでしょうという形で持っていくようにという狙いであり、それで、別段の合意がない限りという点については、そういう性格であるとか、団体的なことを入れるなら、やや便宜的な考慮であるかもしれないけれど

も、別段の合意であることが明らかでない限りとか、明白でない限りとか、そういうのを入れてくるということもあるかもしれませんが、それが（注2）の考え方なのだと思います。

ですので、①で権利行使としては過去の人というか、もはや区分所有者でなくなった人についても代理させるのだけれども、なるべく寄せた方がよくて、それはやはり受領した金銭のその後の使い方のことを考えると、現在の所有者である方がよろしいだろうと、そういうふうな考え方に立っているのではないかと思います。

それが唯一のやり方だとは思いませんし、それから、少し（注2）について申し上げると、任意譲渡にしてしまうと対抗要件の問題が出るというのは、確かにそのとおりだと思いますけれども、ただ、対抗関係に立つ第三者が出てくることがどのくらいあるかという問題がありますし、また、第三債務者といいますか、債権の債務者の方から構いませんよと言ってもらえば構わないので、本文の①がある以上、どちらの帰属であったとしても管理者に払えばいいので、別に債務者としては正直なところ、自分が元の人に反対債権を持っているとかそんなことがあれば、また別かもしれませんが、そうでない限りは余り問題ないのではないかと思いますので、なるべく帰属を区分所有とセットにできるような道というのを用意しておくということには意味があるのではないかと考えております。

ただ、1点だけ、鎌野先生から御指摘のあった規約の関係ですけれども、規約の拘束力については、あるいは一旦その拘束に入った人が区分所有から抜けたときに、一旦はその拘束に入っていたということに伴う余後効的な性格というか、それが及んでいくという可能性はあるのではないかと考えておまして、抜けたから、もう今まで全部、何の拘束も働かないというのではなくて、一定範囲では残って、そうすると、区分所有関係から抜けるときに既に債権が発生していて、ただ知らなかったということはあるかもしれないけれども、その債権の行使ですとか、あるいは使い方とか、そういうものについては常に規約や、あるいは決議が既にあったということもあるのかもしれませんが、その拘束なりが掛かっていたならば、それはそのような性格を持った債権として、その後問題になったときにも服していきますとか、そういうような話はあるのかもしれないとは思いました。

すみません、長くなって、申し訳ございません。今、御議論を伺って、そのように思ったということでございます。

○佐久間部会長 繰り返すことはできませんけれども、大変ありがとうございます。

では、ほかにいかがでしょうか。第1のことは前回から、このような方向が望ましいということが言われている、前回よりもっと前からかな、それは十分承知しておりますし、事務局においても御存じのはずです。今日伺ったことについても、こういうふうに書ければいいなという内容は、理解はいたしました。その上で、しかしその説明まで含めて、どの程度書けるかということについては、こちらに一旦お任せを頂きたいと。こればかりで時間を使うのもあれかなと思います。だから、繰り返しにならない範囲で、いや、こういう観点もあるのだということがあれば、第1について御意見をなお伺いたいと思います。既に今出てきたことについての言わば駄目押しの発言は少し、時間の関係で、お控えいただければと思います。

すみません、今のは進行の話ですが、何か、第1以外のことも含めてですけれども、資

料15について更にありましたら、御意見を頂きたいと思ひます。いかがでしょうか。

○小林委員 第3についてなのですけれども、第3の1、区分所有建物が全部滅失した場合、具体的な期間について3年案と5年案とか記載されていますけれども、当初のもくろみ以上に長期間を要する場合というのもあり得ると思ひますので、例えば集会決議によって延長することを可能にしておくというようなことの余地を残しておいたらいかがかと思ひます。

○佐久間部会長 御意見としては承りました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。第1については、先ほど申し上げたことのようにさせていただければと思ひます。中間試案の前に、もちろんその案としてお示しするときに、今申し上げたことを踏まえて検討をさせていただければと思ひます。ほか、よろしいですか。

では、ここでまた10分ほど休憩で、4時5分再開ということにさせていただければと思ひます。

(休 憩)

○佐久間部会長 では、時間になりましたので、再開いたします。

この時間は、まず部会資料16について御意見を頂きたいと存じます。またこれも、どこからでも結構ですので、御意見を伺いたく存じます。ただ、もうすぐ御都合で御退出になる方もおられると思ひますので、もし御退出予定の方で、その前にということがありましたら伺いたいのですが、いかがでしょうか。もちろん発言しろということではありません、あれば先に伺っておきたいということです。差し当たり、よろしいですか。

では、そういう制約なしに、どなたでも結構です。いかがでしょうか。

○大桐委員 賃借権の消滅に関してですけれども、建替え決議に基づき賃借権が消滅する制度を設けるとしましたら、それは賃借人からしますと外部的な事情による消滅であることに鑑み、次のような①、②、これから申し上げる2点についての実体的な要件を満たす場合に限るべきということの意見がある旨を中間試案に明記してほしいという趣旨なのですけれども、まず1点目としましては、危険性のある建物、要するに耐震性や耐火性の危険、あるいは構造上の要因による外壁落下の危険性のあるようなマンションに限るべきであるというところが1点目。2点目としましては、適正な補償がなされることです。請求権があるだけでは補償が確実に受けられるとは限りませんので、補償がなされることを条件としてのことに意味があるわけですけれども、以上の2点を満たす場合に限って、建替え決議に基づき賃借権が消滅するというふうな立て付けにさせていただきたいと。こういった意見があることがこの案の中からは、いずれにも当てはまりませんので、新たな意見として、意見があったということ明記していただきたいという趣旨でございます。

なお、危険性等の要件としましては、認定をどこがするのかといった観点についても、この部会資料には指摘がありませんので、賃貸人側の申立てによって裁判所が危険性の認定を行い、かつ適正な補償額を供託することを命じ、それを供託したときに賃借権が消滅することを許可する制度の創設、非訟手続だと思ひますけれども、創設すべきであるという意見があるということについても、記載をお願いしたいと思ひます。

なお、こうした裁判所における手続というのは、建替え自体においても、裁判所の危険性認定がなされたということであれば、今後の無効確認訴訟だとかということ防止することができる観点から、実用性、実効性があるものと考えております。

後半、7ページのところに行ってもよろしいでしょうか。

○佐久間部会長 お願いいたします。

○大桐委員 解消・再生のための新たな仕組みに関してですけれども、建物敷地売却制度、あるいは敷地売却制度、そして建物取壊し敷地売却制度においては、反社会的勢力と見られる組織による地上げの問題が、マンション学という解消制度特別研究委員会が出している書籍があるのですけれども、そちらにおいて指摘がされていると聞いております。したがって、こちらの制度を創設する場合におきましても、先ほど申し上げたような、区分所有者の申立てによって裁判所が要件充足性を審査し許可する制度を設け、かつ、民事執行法の71条の5号等にごぞいますような反社の排除規定を規定することによって、新たに創設された制度が安全に運用できるような仕組みにすべきと考えます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。実質の話ではなくて、確認をさせていただきたいのですが、まず第1の点につきましては、おっしゃった2要件、ざっくりと危険性のある建物に限るということと、2点目の適正な補償がされることが前提となるということ、その場合にのみ賃借権の消滅を認めるという意見があるということ、それを注記するというので、まず、よろしいですか。

○大桐委員 はい、そうです。

○佐久間部会長 その上で、先ほどおっしゃった危険性に関する認定の細かな点は、それは注記には多分なじまないの、補足説明とかで、ここでいうのはこういうような、というような形のイメージでよろしいですか。

○大桐委員 はい、結構です。

○佐久間部会長 分かりました。ありがとうございます。それと、2点目の建物敷地売却等の制度に関して、反社勢力との関わり、地上げですか、のおそれがうんぬんというのは、これは全部の制度に関わるのでしょうか。

○大桐委員 特に懸念が強いものとしては、敷地売却制度と建物敷地売却制度なのですけれども、場合によっては建物取壊し敷地売却制度についても懸念がないわけではないという意見がありました。

○佐久間部会長 それは、補足説明のところ、そういう懸念があるという意見もあるという。

○大桐委員 裁判所の手続を関与させるということをどこかに書いていただければという趣旨です。

○佐久間部会長 反社に限るかどうかはともかくとして、そうしますというお約束ができるわけではありませんけれども、注記として、これらの制度、第2の全部ですかね、第2の制度については裁判所の関与を求めるべきであるとする意見があるとか、そういう感じでよろしいですか。

○大桐委員 そうですね、あるいは、反社に関しましてはテレビとかでも取り上げられているようです。

○佐久間部会長 反社は多分、説明のところ、そういうことがあるので、ということにな

るのだと思いますけれども。

○大桐委員 それで結構かと思いますが、取壊しと再建についての懸念は余りないのかもしれませんが。

○佐久間部会長 厳密なことはともかくとして、これらの制度の中には注記を、すべきであるという御意見だということ。

○大桐委員 はい、お願いします。

○大谷幹事 1点お伺い、これも確認でございます。最初の適正な補償がなされることを要件とするというのは、A案というのは元々適正な、どちらも補償はするということは書いているわけですが、それとの関係では、おっしゃっているのは、補償金が払われることが先だということですか。

○大桐委員 そうですね、引換給付、あるいは供託などできちんと確保されているということに意味があります。

○大谷幹事 この場合、賃借人はいるので、供託が必ず必要というルールにはならない気もして。

○大桐委員 もちろん弁済でもよいです。

○大谷幹事 先に払えという、あるいは引換給付にするということですか。

○大桐委員 はい。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○齊藤委員 ありがとうございます。まず、第1の建替え決議がされた場合の賃借権の消滅のところ、(注4)のところに、補償金のところで用対連の基準を想定しているが、引き続き検討するとあります。そして、説明のところをみましても、どのような課題があり、どういう形で引き続き検討するのかがわかりません。私が、実務をしている方々に聞き取り調査をさせていただきますと、マンションの建替えに公共用地の取得と同じ基準でよいのか、補償金が高すぎるのではないかという御意見をお伺いいたします。その趣旨を、ダイレクトに書くことが望ましいとは思いませんが、引き続きどんな論点について議論を深める必要があるのか、あるいは実態を把握する必要があるのかを示したほうが、皆様から有意義な意見が聞けるのではないかと思います。マンションの建替えに関する補償が、公共用地と同じ考え方でよろしいのかということだと思います。

次に配偶者居住権の消滅に関してです。配偶者居住権が全く賃借権と同じように考えてよいのかということでございます。これも損失補償基準のところ、配偶者居住権の特質を踏まえということになっており、これに対するコメントがないので、どういう特質なのでしょうかとということです。多分、用対連による補償の金額は、国土交通省が出されている「マンション敷地売却ガイドライン」のp.68とp.69に丁寧に書いていただいております。そこを見ますと、例えば従前の建物の家賃との差が2倍とか3倍とかになりますと、その差によって補償の年数が変わってきます。そうしますと、配偶者居住権の場合はゼロ円でお住まいになっているとしたら、実際は次のところはかなりのお家賃になるということで、かなり補償の期間が長くなると思います。配偶者居住権の特質というところも、全く賃借権と同じではなく、どういう特質を踏まえてという方向や論点などを明記したほうが、皆様から有意義な意見が頂戴できるのではないかと思います。

次に、第2のところなのですが、これは私自身が悩ましいと思っているところです。区分所有関係の解消を本当に区分所有法の中に入れていいのだろうかと考えております。と申しますのは、今、多数決で行う解消は、円滑化法で取り扱うこととなります。円滑化法に従い、解消を進めてきたコーディネーターの方々に聞き取り調査をさせていただきました。そうしますと、本当に行政の関与が大きくて、一つ一つのステップごとに行政がチェックされておりますので、分かりやすく言うと、先ほど懸念されているような地上げができていく構造が出来上がっているのではないかと思います。

一方で、先ほど懸念された、いわゆる反社とか地上げ的なものが行われる、そして、建替えと違って、建替えは自分の意思で次の建物に住めるけれども、敷地売却の場合は、解消の場合は、建物がなくなり、新たにそこに建物を創りませんので、そこに住むことができないということを考えますと、何か一定のコントロールできる、地上げがしにくい構造を作り上げなければいけないのではないかと考えています。そういう意味では、先ほどの裁判所の関与、あるいは、この後議論していくかもしれませんが、建築後何年以上たった場合という一つの縛りが要るのではないかと考えています。

また、確認でございますが、解消が、区分所有法の中に位置付けられるということは、区分所有関係を解消することも、大きく見ると管理の中の一部という位置づけになっていくのでしょうか。区分所有法の第3条で、管理を行うための団体ということで、この団体がこういうことに関わっていくということは、建替えを考えていくというのも広い意味で管理の一部だと考えるということですが、今後は解消も区分所有法の中に位置付けるということは、解消して皆さんがお別れしていくということの検討も管理の中の一部と考えるという理解でよろしいでしょうかという質問になります。

○大谷幹事 1点目の損失補償基準に関し、引き続き検討とした点についてです。前回取り上げた際の部会資料では、いろいろな基準があるということをお示ししておりました。中間試案では、それを補足説明の中で再度載せるつもりですが、ここで示している基本的な考え方は、区分所有者の団体、区分所有者の皆さんが建て替えたいということを決議した場合に、そういう方々の全体の利益のために賃借人に制約をさせていただく、その代わりにきちんと補償はしなければいけないというものですけれども、それが公共用地の取得に似たところがあるのではないかとということで、通損補償というのを一つの基準とすることを想定しているとお示しておりますけれども、しかし、本当にそれで説明が付くのかということも含めて、今後検討していく必要があるかと思っておりますので、そこを引き続き検討と書いております。

次に、配偶者居住権の基準ですが、配偶者居住権、元々遺産分割のときにある程度お金を出した形に実際にはなっているわけなので、そういう部分で、賃借権と同じでない部分もあるかもしれない、それをもって特質を踏まえてとしているところでございます、この辺りも、前も部会資料で書いていたと思っておりますけれども、それも中間試案の補足説明の中で触れられたらと思っているところでございます。

それから、区分所有関係の解消の話ですけれども、区分所有者の団体がこれらの決議ができることになると、そういう意味では管理の一部だということになるのだと思っておりますけれども、それは現行の被災区分所有法でも同じでございます。建替えというものもある意味では、今のものをなくしてしまうという意味では、やはり同じようなところがありまして、

広い意味で管理だと考えているのは、今の法制でもそうなのだと思います。それを区分所有法の中で、被災していないものについても一定の要件の下で解消できるようにするという事ですので、区分所有法の性質自体を大きく変えるということではないと思っております。

なお、反社会的な勢力によって地上げ行為をされる可能性があるということに関しましては、既に不当な地上げ行為については規制が掛かっていますし、一定のものは犯罪ということになっておりますので、反社会的勢力による不当な地上げについては、既に現行法でも一定の手当てがされているということをお考えいただくべきことかと思っております。

○佐久間部会長 よろしいでしょうか。

○齊藤委員 はい。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○矢吹幹事 齊藤先生の御指摘で、これも確かどこかでお話し申し上げたと思いますが、第2のところ、これまで全員合意でなくてはできなかった、例えば建物の敷地売却とか取壊しとかが多数決でできるようにするというのが、恐らく区分所有法上のコアの部分だと思っていて、今の区分所有法とマンション建替え法との関係と同じように、例えば、政策上それを推進すべき行為であるというふうなものが分かれば、より当該事業を円滑に進めるための事業法を作るとするのは、私どもの役割であるかなと思っておりますので、裁判所による方法ももちろんあるのかもしれませんが、例えば、行政の手続が入ることによって不当な介入がないようにする効果が生み出し得るのであれば、そういうことも事業法の中で手当てをしていくことがあるのかもしれないと思っております。

○齊藤委員 ありがとうございます。ただ、円滑化法だけだったら区分所有ビルが解消できないことになりますよね。

○矢吹幹事 そこはそのとおりです。

○齊藤委員 そちらの方を上げていただくというのものもあるのかなと思いましたが、どちらの方がいいかは総合的に御検討いただけたらと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○吉政幹事 ありがとうございます。1点だけ、些末なことでありましたら、お許してください。御提案の第1の、建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅についてですが、(2)で借地借家法の適用除外という提案が示されています。(1)と(2)はどのような関係にあるのかというのを私が分かっていないだけなのかもしれませんが、賃貸借の期間が来れば、正当事由制度の適用なく賃貸借は終了すると、その場合は、正当事由制度の適用がないわけですので、いわゆる立退料とかも必要なく、補償金も必要なく、賃貸借は終了すると、そういう規律を御提案になっているということでしょうか。そうだとすると、(1)に関して補償金の請求を認めるB案を採った場合との関係という点が気になりましたが、この点について事務局のお考えを教えてくださいました。

○大谷幹事 今御指摘のありましたように、借地借家法の適用除外につきましては、賃貸借契約期間が満了した場合、あるいは、元々期間の定めがなかった場合のルールとして、適用を除外するというようにしてございまして、適用除外された場合には、その期間が満了した後は補償金もなく民法の規律に従って契約が終了するということになろうかと思っております。

B案との関係で申しますと、B案は、契約期間が続いている場合に、それを途中で終わらせるための仕組みということになりますので、その際には補償が必要だということになり、(2)の方では、そうではなくて、補償なく終了するということになる、ただ、それがバランスとして整合性がとれるのかというのは、議論としてあり得ると思っております。

○佐久間部会長 よろしいでしょうか。

○吉政幹事 ありがとうございます。そういうことになろうかと思うのですが、私が理解していた限りでは、B案を支持されている方々は、賃借権というものが一定の権利性、そして価値を持ったものとして存在しており、一定の利益が区分所有建物の賃借人に帰属しているという理解に立っていらっしゃるのではないかと思います。そうだとすると、当然に正当事由制度の適用を除外してよいのか議論の余地があるのかなと感じました。

ただ、個人的にはA案でよいのではないかと感じているところですので、(2)の御提案に反対するものではありません。念のため申し上げさせていただきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。議論の余地はあり得る、おっしゃるとおりで、中間試案に対するパブリック・コメントでどういう意見が寄せられるかということかなと思っております。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○森本委員 ありがとうございます。第1の1のところなのですが、B案は補償ありきの案でありまして、更に通損補償となれば補償金額が大きくなる可能性もあります。そのため、建替え決議後に締結された補償金目当ての賃貸借への対応が必要と考えます。具体的には、B案の3の最後の文章、補償金の支払を請求することができるの後に、ただし建替え決議後に締結された賃借権を除く、の文言を追加して規定し、建替え決議の後に賃貸借契約を締結した賃借人は、建替えがなされることを知っているのですから、補償金の請求を有しないこととする方が実現性が高いと思います。意見をさせていただきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。それはおっしゃるとおりなのですが、結局のところ、それというのは賃貸人である区分所有者が、その賃貸借を結ぶことによって、場合によっては建替えをしにくくするという手段に使えるということだと思のです。仮に通損補償だとして、賃貸人自身が必ず支払うとは限らず、賃貸人が支払わなければほかの人が支払うと、これはそうなっております。そうすると、別に賃貸借自体をそのような形で区分所有者が使うというのは、建替え決議成立後に結ばれた賃貸借だけにはきつと限らないのだらうと思うのです。この局面では常に賃借人の保護というふうに話がずっと出てきて、それは間違いなくあるのですけれども、賃借人が厚く保護されれば、賃貸人になっている区分所有者、賃借人を付けている区分所有者はそれを武器に使えるという側面も実はあるということを確認しておく必要があると思います。つまりは賃借人を使って、自分は建替えの反対、たった1票しかないのだけれども、現実に建替えできないぞという状況を持ち出せるという、その可能性があつて、それは、今おっしゃったことを付け加えないということではないのですけれども、本当に賃貸借が建替え決議後にされた場合だけで、そのような話で済ませていいのかということは、広がりのある問題として出てくるのかなと思っております。その点も含めてどう書くか、注記なのか、あるいは補足説明なのか、そういった御懸念があるということは承りました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。元々第1のところは幾つかの考え方が分かれているところで

すので、それを中間試案の前に決着を付ける必要は全然ないので、幾つか考え方が分かれているということをきちんと、補足説明まで含めてですけれども、示しまして、意見を募りたいと思っております。第1に限らず、第2の再生手法の新たな仕組みも含めてですが、御意見はよろしいでしょうか。

○大桐委員 自分自身の意見と少し違うところで、気付いたところなのですけれども、3ページのイで、1年以下とすべきという意見があった、のところがあるのですけれども、その辺りで、恐らくこの発言者の趣旨としては、6か月では短いので、A案の③の括弧書きを1年というのも加えてほしいという御趣旨なのではないかと推測いたしますので、それを加えるという考え方もあるのかなと思いました。

○佐久間部会長 ③のところは6か月というのに墨付きでもう一つ、1年と入れるということですか。

○大桐委員 はい。

○大谷幹事 ここは確か能登委員の御発言の部分であったかと思えますけれども、ここは1年というのもあり得るといふ御趣旨の御発言だったでしょうか。

○佐久間部会長 能登委員、私ではないというのでもいいのですけれども、もちろん。

○能登委員 すみません、ありがとうございます。私どもとしては、今記載させていただいているとおり、期間を限る方の趣旨でございましたので、私としては今の記載の仕方だと思っておりますが、大桐委員がおっしゃった趣旨も加えていただくことについて、特段異論はございません。

○佐久間部会長 ありがとうございます。大桐さんは、1年以上も加えた方がいいというか、そういう考え方もあるという御発言ですか。

○大桐委員 バリエーションとして、あった方がよろしいのではないかと。

○佐久間部会長 分かりました。墨付きで並べるのかどうかは置いておいて、承知いたしました。

ほかにいかがでしょうか。

特によろしいですか。では、今頂いた意見を基に、注記を幾つかは加えることになろうと思えますし、補足説明も、御指摘いただいたことに留意しながら、事務当局に考えていただくということにいたしまして、部会資料16についてはこれで終わらせていただきます。

では、続きまして部会資料17について御議論いただければと存じます。これもどこでも結構ですので、また、どなたからでも結構ですので、お願いいたします。いかがでしょうか。

○小林委員 資料17について、記述については全く異論はないのですけれども、3ページの(注3)のところ5分の3という話が出てきていまして、これは初めて出てきましたかね。口頭ではあったように思いますが、私も過半数というようなこともあるのかなという意見を言ったことがあるのですけれども、少し引っ掛かりがあることは事実なのですよね。そういう意味で、本当にいいのかという不安を感じることも事実でありまして、5分の3というのはほかに類例がないので、そういう意味では引っ掛かりもあるのですけれども、特別多数決と言い得る範ちゅうに入るのだということで、意義があるのかなと感じました。

- 佐久間部会長 ありがとうございます。(注3)を積極的に外した方がいいということでなくて、そこへの御意見ではないですね。
- 小林委員 ええ、十分理解できるという意味です。
- 佐久間部会長 ありがとうございます。
ほかにいかがでしょうか。
- 齊藤委員 ありがとうございます。前回は建替えのところで申し上げたのですけれども、客観的な事由のところ、一つ目のアは地震に対する安全性、イ、火災に対する安全性、ウ、外壁、そういったものが剥離し落下するような危険性というのが客観的事由とあるのですけれども、前回は申し上げたように、ア、イに関しては多分、技術的にぶれが小さいと思うのですが、ウに関しては技術的にぶれが大きいのではないかと思います。円滑化法を使う場合は、まずは専門家が見て、それを行政がチェックされるということがありますので、これに対して本当に該当するかどうかというのは現在は問題になっていないと思います。しかし、円滑化法を用いないで、多数決でこれが基準になっていくというのは、新たな紛争を呼び起こす危険性があるのではないかと思いますので、この判定に関して客観性を持たせるという仕組みが必要ではないかということがあります。
ここに関して、行政が全部関わるのか、あるいは裁判所が関与するのかの可能性もあるのかと思います。今、円滑化法で行っていて問題ではないではないかというのは、行政が関わられているからだと思いますので、関わらないケースで、それが紛争のネタにならない仕組みが必要ではないかという点も、是非御検討いただきたいと思います。
- 大谷幹事 今の点は前回、大桐委員からあったのとも共通する課題だと思います。一棟単位とする建替えも含めて、注記するなりして、こここのところを、裁判所の関与を求めるといった意見もあるといったことは紹介したいと思います。
- 齊藤委員 お願いいたします。
- 佐久間部会長 ほかにいかがでしょうか。
- 大桐委員 中間試案において、補足説明は、ここに記載していただいているもののみを出すということでしょうか。
- 佐久間部会長 もっと詳しいのが。
- 大桐委員 もっと詳しいのが出るということですか。
- 佐久間部会長 勝手に言ってしまったけれども、もう少し詳しいのが出ます、少なくとも。今日の資料にある補足説明は、これまでの議論の流れを踏まえて、これだけは皆さんにお伝えしなければいけないということは含まれているわけですが、そこからもうほかに加えませんかということではありません。
- 大桐委員 やはりこの論点は最高裁の記載が不可欠かとは思いますが、それは当然書いていただいているのであろうと思っております。
- 大谷幹事 これから書きますので、承知いたしました。
- 佐久間部会長 ほかにいかがでしょうか。
- 吉原委員 ありがとうございます。資料17の5ページの2、団地内建物の建替え承認決議のところ、前回から特に大きく変わっているのが、A、B、C、Dの中にCが入ったことかなと思います。前回は(注)として書かれていたことが、一つ独立した案となっていて、このように並ぶことに賛成いたします。

確認なのですけれども、このC案は、多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、建替え承認決議を出席者多数決による決議を可能とするというのは、建替え決議全てでしょうか。あるいは団地内建物の特定建物については多数決による決議を可能とするのか、いずれかを確認させていただければ幸いです。

その上で、ここの部分は重要な点かと思っております、今までの議論ですと、区分所有権の処分を伴う決議は出席者の多数決による決議の対象とはしないという議論で来ているかと思っておりますので、もしこのCをここに入れるとすれば、そのことを、例えば以前の部会資料13の4ページに、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みという項がありまして、そこで何を対象とするかというのが列記されていますので、その(注)若しくは補足説明に、こうした団地内建物のうち特定建物に関しては、出席者の多数決で建替えを決めることも検討されるということは、書いてある方が中間試案の読み手にとっては分かりやすいかなと思った次第です。

○大谷幹事 今、まず確認とおっしゃった点でございますけれども、このC案は、団地内建物の特定建物の建替え決議がされた場合の、その建替え承認決議に限って、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とするものであって、建替え決議自体をその対象とするものではないということを考えています。ここは、これまで御議論いただいている中で、区分所有権なり敷地共有持分の処分を伴うものについては、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とはしないということを言っていましたけれども、ここでも、建替え承認決議は建替え決議とは異なって、団地の敷地の共有者の中で、言わば敷地の変更行為として、承認するかどうかが決めるというものでありますので、元々処分を伴うものとは異なっているという理解でございます。その上で、今おっしゃった、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの中で、ここも関係しているのだということは、リファレンスを置くなりする方向で考えたいと思います。

○吉原委員 ありがとうございます。

○佐久間部会長 ほかに、いかがでしょうか。

これは個人的な意見なのですけれども、C案はほかに比べると随分楽になるのかもしれないのだけれども、関心のない人は出てこなくて、関心のある人だけが出てくるわけですよ。その関心のある人というのが反対の人に偏っているということはないのだろうかということを、私は少し心配したのですけれども。今はそれは母数全部だから、なかなか取りにくいのはそのとおりで、それに比べれば取りやすくなるのかもしれないけれども、反対の人ばかりが出てくるようなのになると、余り決議が成立しないのではないかという気がしないではないのですが。C案が駄目だというわけではないので、あれなのですけれども、これが解決になるのかなという気が、素朴にします。今のは、単なる個人的意見です。

ほかにいかがでしょうか。どの部分についても。

○齊藤委員 先ほどの発言の趣旨を、8ページの一括建替え敷地売却制度にもコメントのところに入れていただきたいと思っております。一括建物敷地売却制度という中でも同じように、先ほど申しましたように、裁判所の関与のように客観的な判断が必要ではないかということも、先ほど発言した趣旨と同様に入れていただけたらということで、お願いいたします。

○佐久間部会長 ほかのところと並びというか、それは承知しております。

ほかに、いかがでしょうか。この資料については、諮り方としてはおおむねこのようなものでよろしいでしょうか。

○村上委員 ありがとうございます。この資料についてどうこうという話ではないのですけれども、今後の課題といたしまして、建替え承認決議の多数決要件については、いろいろな案がありますが、いずれにしても、自分が住む棟の将来的なことに関わるということであると、7ページの下の方にも記載していただいていますけれども、区分所有者全員への情報提供のあり方というものは大変大事なことです。その検討を深めていく必要があるということ、(注)や補足説明などで記載していただいた方がよいかと思っております。

○佐久間部会長 重要さに鑑みると、(注)に上げた方がいいのかもしれないですね。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、資料17についてはひとまずこれで終えさせていただきます。引き続き資料18について、これもどこからでもというか、2点ではありますが、御意見があれば承りたく存じます。いかがでしょうか。

○齊藤委員 1ページ、2ページのところで、被災した区分所有建物の再建に関する多数決要件でございますが、こちらに関しましては(注1)に、4分の3以上という考え方もあるということなのですが、私は、3分の2で、3分の1の人が賛成にまだ至っていないのに前に進んでいくというのは、かなり危険ではないかと思っておりますので、(注1)という少し遠慮気味なポジションから、もう少し昇格していただくような考え方の記述にさせていただけないかということです。

今回、再生ということで、被災したマンションで再生にディベロッパーが入っていただけたところは、3分の2でも前に進んでいくかもしれませんが、実際それほど条件がよくないので、被災したマンションでディベロッパーが入っていただけないような、その中で再生していくところで、売渡し請求が行われることを考えますと、そういった費用の負担とか、手続、それから対応などを考えますと、3分の2で進めていくというのはかなり厳しいのではないかと思います。決議要件は4分の3であり、そして、4分の3であっても大事なことは、その決議が早く進められるように、決議が早くできるような体制をしっかり整えていくということだと思いますので、4分の3という考え方も、もう少し前に出させていただけたらと思います。

○大谷幹事 ありがとうございます。ここでは、今までの部会資料では3分の2、4分の3、みたいな形で二つ墨付きを並べてきたわけですが、分かりやすさの観点から、3分の2と4分の3、両方を並べた場合に、パブリックコメントの際に、この決議は3分の2、この決議は4分の3みたいな御意見が出るとややこしい感じもいたしまして、全部を一括して同じ割合にするということに意義があると思われるところなので、そういう問い方にしようかと思って、出しているところでございますが、一方で、齊藤委員も以前からこの部分については4分の3がいいのではないかとおっしゃっておいりましたし、今の御発言もありましたので、その部分、そういう懸念があるのだということははっきり分かる形で補足説明を書きたいと思っております。

○齊藤委員 はい、分かりました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかに、いかがでしょうか。

この資料18については、諮り方としてですけれども、これでよろしいでしょうか。もちろん今日で決まるわけではなくて、次回また全体を通して御覧いただくこととなりますが、次回に向けてはこれで進めさせていただいてよろしいでしょうか。

ありがとうございます。では、これで部会資料そのものについての審議は終えまして、あともう1点、中間試案の案の作成に向けて、皆様方に御意見を頂きたいことがございます。席上配布の非公開資料という中間試案の構成イメージについてです。これについては、まず事務局から説明を頂きます。お願いいたします。

○大谷幹事 この席上配布資料でございますけれども、ごく簡単に中間試案の構成、今まで二読目で様々な論点について、やや小出しというか、細分化した形で資料を作っておりましたので、全体像が見えないのではないかと思われましたので、全体としてはこういうふうに並べることを考えていますということで、目次的なものを作成いたしました。内容として、何か中身が重要なものということではなくて、単にこういう並びで今後、今までお出しした二読目の資料、ゴシックの部分ですね、並び替えまして、二読目の際に皆様から頂きました御意見を踏まえて修正をした上で、中間試案の案という形で次回、お示しできればと思っておりますので、こういった並びでよいかどうかといったことについて、御意見を賜ればと思っておりますのでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。今お聞きいただいたとおりでありまして、中身について話をしようというわけではありませんで、こういう並び方でよろしいでしょうか、あるいはもっとこういうふうなものがよいのではないかと、というような御意見があれば、承りたいと存じます。少し御覧いただいて、意見があれば、お願いいたします。

お気付きの点が何かあればお願いいたしますが、いかがでしょうか。根本的におかしいということであれば、別に今これで進めることを御了解いただいたとしても。

○森本委員 あえてということなのですけれども、第1の4と5の入れ替えは可能かどうかと、そんな感じです。4の方でも管理のことに言及しているので、その前に5でされてもいいのかなと、すみません、もしですけれども、その程度です。

○佐久間部会長 いや、それは、並べてみて、どうかですね。そうですね、今日の議論で出てきたのでいうと、4の(4)は、これはどなたがおっしゃったのか、責務関係、森本さんがおっしゃったのでしたっけ。そういう点ではそうかもしれないですね。検討させていただきます。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。先ほども申し上げかけたことですが、取りあえず、今の森本さんの御意見を踏まえて考えていただいて、案を示していただいた後、もちろんこれを入れ替えた方がいいというのがあれば、そのときに入れ替えることにはなりますので。

○齊藤委員 ありがとうございます。今、森本委員がおっしゃられましたけれども、5をもっと前に持っていけないのでしょうか。この基本的な考え方があるから、きちんと責務を果たさない場合は決議の分母から引きますよとか、そのほかの対応もありますので、基本的に管理に関する区分所有者の責務がまず基本にあるという共通認識を持ってということの方が初めの方であった方がいいのかなと思います。森本委員は遠慮気味に、4と5の入れ替えとおっしゃられたけれども、5をもう少し前に持ってくるというのはいかがでしょうか、

と思います。

○佐久間部会長 あり得る考え方だと思います。ただ、それしかないかという、そうではない考え方もあるかもしれませんが、私が思っておりましたのは、5というのはかなり、中身は大したことはないけれども、大胆な提案ではあるのですね。それが余り強烈に表に出るのがいいのかどうかということが。

○齊藤委員 大事なことですので、表にしっかりと出てほしいと考えております。

○佐久間部会長 だから、そこが両論あり得るだろうということで。

○紺野委員 逆に私は、先ほどの責務の件で、全管連で申し上げました。ここをやっておかないと、小手先の方の議決とか何とかに行きますので、やはりそういうものの重要性ということをきちんとうたっておいた方が。

○佐久間部会長 申し上げたかったのは、重要なだけけれども、それを重要と位置付けるかどうかにおいて議論が分かれ得ると。今までもそうだったと思います。そこで、入れないということではないのですけれども、最重要のものとして、例えば1に持ってくるというほどであるかということが考えるべきポイントの一つではないかと。そうすると、1に持ってくるというのは一つの決断ではあるのですけれども、ある意味、そこまで目立たさないようにして、しかるべき位置に置いておくということもあり得ると。そこは、御意見は承りました。否定する趣旨ではないのですけれども、今、1に上げたらどうかとおっしゃったのに対して、森本さんの御提案については、そうかもしれませんねとすぐに申し上げたのですけれども、では、1に上げましょうというふうには、少なくとも今のところは申し上げにくいです。事務当局において検討はさせていただきますけれども、多分、大分書き方が変わってくると思うので。

○鎌野委員 私は今、部会長の提案というか、そちらに賛成で、他の委員の方はどちらかという、もう少し上に上げろということですが、やはり基本的にここでは、もちろん法的義務まで高めてしっかり書けという御主張もありますし、今日の全管連の御主張なんかもそういうに通ずると思うのですけれども、やはり一応、何か訓示的なものですので、義務というようなものは、部会長がおっしゃったように、なかなか難しいので、そうすると、5のところぐらいが無難かなという気がしますので、どちらかという上に上げろという御意見が強かったのですけれども、あえて違うような立場の意見を申し上げておきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。そのところは検討させていただきます。

ほかにいかがでしょうか。もちろん決め切るわけではないですし、所詮イメージではないかと思われるかもしれませんが、今正に出てきたような、やはりこの順番によって、ある程度この部会の考え方がどこに力点を置いているというとおかしいですけれども、それがメッセージになることもありますので、またお気づきの点がありましたら、もちろん次回でも結構ですので、御意見をお寄せいただければと存じます。今日の段階では、この程度でよろしいでしょうか、並べ方としては。

では、今承った、現状5の項目について、どこにということ、特に御検討いただくことにいたします。

それでは、これで本日の審議を終えることといたします。

では、次回の議事日程等について御説明をお願いします。

○大谷幹事 本日も長時間にわたって熱心な御議論を頂きまして、ありがとうございました。

次回の日程でございますが、来月、6月8日木曜日になります。午後1時半から5時半という形で予定をさせていただいております。場所は、今度はまた法務省の方に戻りまして、20階の第1会議室というところになります。

テーマといたしましては、本日の御議論も踏まえまして、中間試案（案）という形でお示しさせていただいて、御議論いただきたいと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、これもちまして法制審議会区分所有法制部会の第8回会議を閉会とさせていただきます。

本日も熱心な御議論を頂きまして誠にありがとうございました。

—了—