

法制審議会  
区分所有法制部会  
第9回会議 議事録

第1 日時 令和5年6月8日(木) 自 午後1時32分  
至 午後3時26分

第2 場所 法務省第一会議室

第3 議題 中間試案(案)について

第4 議事 (次のとおり)

## 議 事

○佐久間部会長 ただいまから法制審議会区分所有法制部会の第9回会議を開会いたします。本日も御多忙の中、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、増田委員、村上委員、水津幹事、吉政幹事、衣斐幹事が御欠席でございます。

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 それでは、資料について御確認いただきたいと思います。事前に部会資料19「区分所有法制の改正に関する中間試案（案）」をお送りしております。お手元にない場合には、途中でも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。

本日は中間試案の取りまとめに向けまして審議をお願いしたいと考えております。まずは、部会資料19の「第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」、ページ数でいきますと22ページまでにつきまして御意見を伺いたく存じます。中間試案としてパブリック・コメントに諮ることの面からどのように考えるべきかということをお意見として頂ければと存じます。どこでも結構です。いかがでしょうか。

○鎌野委員 この資料の第1の一番最後のところの8の、区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化ということで、19ページから始まっているところで、これは質問なのですが、確認のための質問というか、ページ数でいうと20ページの（注2）のところで、全部滅失した場合について、集会においては敷地や附属施設に変更を加える行為、それから管理に関する事項についても決議をすることができるということで、念のための確認なのですが、全部滅失した場合の、新たに建物を再建するとかというようなことも含まれるのか、多分この「についても」というところが問題だと思うのですが、そうすると、少し後ろの方で恐縮ですが、今との関係でいうと、34ページの団地の場合ですね、第3、団地の管理・再生の円滑化を図る、その（注2）では、団地内建物の一部が全部滅失した場合においてうんぬんということで、再建とかというようなことで、いわゆる団地の場合の建物が全部滅失した場合についてはこういう注記があるのだけれども、それとの関連でということで、（注2）のところで再建というのにも含まれるのかということで、そうすると、もしそれがないと、恐らくこれを示された読者の方が、あれっと思うようなことなので、もしその辺り、それでよろしければ、何かそういう記載があった方がいいのかなと、団地の方には書いてあるけれども、こちらの方には書いていないということで、まず、そのことについて少しお尋ねと確認をさせて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。今の点は、もちろん再建や敷地売却もできるということをお前提としております。29ページ、30ページの辺りに出てくるところですけれども、区分所有建物の全部が滅失した場合の各種決議ができることを前提に、更に管理に関する事項や変更についてもできるという趣旨でございますので、それが分かるような形でこの（注2）の表現は改めたいと思います。ありがとうございました。

○鎌野委員 分かりました。どうもありがとうございました。

○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 ありがとうございます。取りまとめどうもありがとうございました。たくさんあるのですけれども、いいでしょうか。

○佐久間部会長 順番にどうぞ、お願いします。一つ一つ区切っていただいて結構です。

○齊藤委員 分かりました。まず、2ページの集会の決議の成立のところで、一定の多数で決すると、①、②、③、④とあるのですけれども、例えば②と③を分けたらいかがでしょうかと思っています。共用部分の変更と復旧決議は性格が違うし、③の規約の設定・変更・廃止の決議と、管理組合法人の設立・解散と違うので、これを分けた方が、より御意見を適切に把握しやすいのではないかと考えております。これは御検討ください。私もシミュレーションしてみたのですけれども、こちらはいいけれどもこちらは駄目だよなという、必ずしも並んでいる項目について判断結果が一緒ではない考え方もあるのではないかと考えて、適切に御意見を頂戴できるという意味では、分けた方がいいのではないかと思います。

2点目が10ページ目の共用部分の変更のところですか。非常に丁寧に御検討いただきましてありがとうございます。こういう形でお考えいただいて、これもいろいろシミュレーションしてみて考えてみたのですけれども、やはりこの共用部分の変更というのが実際、マンションの管理の現場では何を指すのか難しいところがあります。共用部分の「変更」にするのか、「管理」と判断していくのかというのは、結構現場の中でも重要なことかと思えます。そこで、新しく御提案いただいた $\alpha$ と $\beta$ 案なのですけれども、 $\alpha$ 案が、前回の個別の言い方と比べて、割とざくっと、抽象的になった分だけ、これが逆に新たな紛争の争点になっていかないかということをお慮します。 $\alpha$ 案、 $\beta$ 案ですが、もう少し具体的に前回のよう形で示すことも検討してもいいのかなというのが1点です。前に戻せというわけではなく、紛争の争点にならないように更に考えられないかということです。もう一つ、 $\beta$ 案についてですが、これは、共用部分の変更というのは時代の変化に合わせて共用部分をいわゆるバリューアップしていくというふうにと考えると、30年、40年、50年だけではなく、10年、20年でも建物とか施設が陳腐化していきますので、30年、40年、50年という制限が別になくてもよろしいのではないかと思います。ここで想定されているのが、マンションの陳腐化に対応していく、それを適切にしていくという意味では、逆に30年、40年、50年というのは、かなり年数がたっておりますので、むしろ変更をしにくくしてしまうということもあるので、ここも御検討いただけたらいいのではないかと思います。

○佐久間部会長 まず集会決議の②と③を分けてはどうかというのは、少し検討させていただくということでもよろしいですね。

○齊藤委員 はい。

○佐久間部会長 変更について、 $\alpha$ 案と $\beta$ 案について伺いました。 $\alpha$ 案は、前回の議論を踏まえまして、前回の方がよくないかとおっしゃいましたが、それについてはどうも建替えの場合とは性格が違うので、変更の要件、客観事由としてはなじまないのではないかと多いのが御意見であり、それに対する反対意見は、だから言うなという意味ではもちろんないのですけれども、あまりなかったかと思えます。そういうことから、抽象的な文言の方がよかろうということで、今回は補足説明にあったものを格上げしたというところ

しな言い方ですけれども、そうなっています。紛争の種にならないかというのは、抽象的文言だから、それはそのとおりなのだろうと思うのですけれども、それも含めてパブリック・コメントにおいて諮るということを考えているのですね。紛争の種になるからやめておいた方がいいという意見が仮にたくさん出てきたら、それはやめるのでしょし、こういうふうにしたらどうかという意見があれば、更にということを考えています。ですから、前回のようなものを復活させるかということについては、少し皆さんの御意見を伺えればと思います。

○齊藤委員 そうですね。しかし、今回は少しぎくっとしすぎているので、逆に新たな紛争を生み出すことにならないか、それと、改めて見ますと30年、40年、50年でなければならぬのか、こうした年数の要件が本当に要るのかと、改めて疑問に思いました。

○佐久間部会長 今それを伺おうと思ったのですが、要るのかというのは、β案を落とせということなのか、一定の年数が経過したとかいうようにするのか、例えばですけれども、10年、20年もこの際加えるのか、齊藤さん御自身はどういう御意見ですか。

○齊藤委員 何を想定しているのかによって違いますので、「共用部分の変更」はどんなものを指しているのか、そして、その議決要件を基本は4分の3と考えるのか、3分の2と考えるのかによって大きく異なってきます。議論を総合的にしていかないと、正しい判断ができないと思いますが、この共用部分の変更が、時代の変化に合わせた陳腐化への対応であれば、今のままの4分の3以上で、年数制限はなくてよいと考えます。

○佐久間部会長 いや、それは少し、皆さんがなくせと言われるなら、もちろんなくしますけれども、陳腐化というものをうまく定式化することができないのは恐らくどなたも否定されないと思うのです。その陳腐化への対応として、そういうものも考えているのですよということを表すものとして、この年数要件は入れており、ただ、陳腐化という点からして、30年待たなければいけないのかというのは、いろいろ考え方はあるかもしれませんが、陳腐化による大規模な、形状とか効用等を著しく変更するということになるものについてだと、一定程度、陳腐化すると考えられることについて誰も文句はないよねという数字として、恐らく最低のもので30年というのは出てきていて、例えば20年を加えろという御意見でしたら検討いたしますが。

○齊藤委員 分かりました。そうすると、20年とか、10年は少し短いでしょうかね。

○紺野委員 私はこれは30年、40年、50年という、一つの目標の数字を設けることは結構なのですけれども、ここの場合ですと、一定の年限が経過した場合とって、というのは、公法の方で、やはり意匠とか建物ですから、いろいろな件で変更というのは当然出てくると思うのですね、共用部分の変更というのは。殊に、今ですとみなしでなっているのが、同じ敷地内に、例えばうちのマンションなんかは3棟あるのです。3棟あって、2階がペデストリアンデッキでつながっているわけです。そうすると単棟型に扱う。普通だったら、敷地内に3棟あるから団地型になるのですけれども、一棟でペデストリアンデッキでつながっていると、単棟でつながっているという場合で、うちでも一部、これはいろいろな行政側の公法の関係で、緑地化の問題とか何とかあって、それが緩やかになっていくとかそういう場合、都市計画で削られるという場合に、やはり15年ぐらいでその部分を削り取った場合もあるのです。

あとは、敷地が広いと、そこで駐車場が足りないとか何とかになっていくと、立体駐車

場を造ったり、立体駐車場を取り壊すと。各自治体で設けているのが、そういう措置ですね、車のあれだと、主要の例えば3分の1とか60%設ける、敷地を設けるために一部変更しなければならないというケースも出てきますので、ただ陳腐化ということばかりではない影響が出てきますので、それは総合的に判断できるということでは、一定の年限とか、そこら辺の形なのですよ、実際には。

○佐久間部会長 一定の年限だと、目安をやはり示さなければなりませんので、30年、40年、50年というものを、その一定の年限の候補として挙げております。それは建替えなども同じで、もう少し年数が長くて50年、60年、70年になっておりますが、一定の年限ということを考えていることは、少なくともこの表現では分かっていたはずだという前提です。最終的に法律で一定の年限という文言にはできませんので、もしこの年数でやるとすると、パブリック・コメントで意見を求めるのに、例えば20年とかを加えた方がいいのかどうか。

○小林委員 私も今、紺野さんがおっしゃったことの根幹部分は賛成でして、陳腐化ということはもちろん大事な要因だと思うのですが、それ以外にマンションの計画、設計をした方の意図どおりにはなかなか使いにくいとかいう、実際に入居して使ってみると、案外今の現状だと使いにくいので、もう少し変えた方がいい、例えば駐輪場が実際には足りなくなったので、緑地を潰して駐輪場にした方がいいのではないかとか、そういう議論が出てくる可能性というのがあると思うのです。ですから、このβ案というのは是非残していただきたいと思えますし、また、年限についても、もう少し短くてもいいのではないかと私は思っています、実は私は10年でもいいのではないかと考えています。建替えの要件なんかとの比較でいくと、10年は短いのではないかと御意見もあるかもしれませんが、10年使っていれば大体こういうところに不具合があるなということは分かってきますし、大規模修繕は12、3年が標準だとも言われますので、それとの関係から言っても、10年というのはいくら得る数字ではないかと。こだわるわけではありませんけれども、10年でもいいかなという気がいたしております。

○大谷幹事 この30年、40年、50年というのを御提案した趣旨を再度確認いたしますと、40年くらいで相当大きな不具合が出てくることが多いという統計もあったところでありまして、老朽化しているから大きな工事が必要で、それを一定の割合を下げて決議しやすいものにするという趣旨で提案をしていたものです。40年というのを一つの基準としつつ、それよりも早く、30年くらいで変更ができるようにするか、それよりも遅くするかということをご提案しておりました。

十数年で大規模修繕が必要になるということですが、大規模修繕は御案内のとおり形状又は効用の著しい変更を伴うものではありませんので、現行法でも過半数で可能だということが前提になります。ここでは、やはり老朽化しているから、形状又は効用の著しい変更を少ない割合の多数決要件で可能としても、仕方ないではないかというような趣旨で提案をしているものでございます。共用部分の変更ですので、相当大きな御負担が財政的にもあるということが前提になりますので、多数決割合を余り短い年数で引き下げるというのは従前から提案をしてこなかったというところがございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○小林委員 私は必ずしもそうは思わないのです。老朽化したというのは大事な要因だと思

いますけれども、決してそれに限ることはないのではないかと考えておいて、繰り返しますが、こだわるわけではないのですけれども、そういう要素もあり得ると思いますので、もう少し、30年というのはやはり少し長いかなという気がしますので、10年と言いましたけれども、まあ20年ぐらいでもいいのかなと。先ほど申し上げたような、駐輪場が足りないとかいうケースが意外と多くあると思うのです。そのときに緑地を潰したりすると、これはやはり共用部分の変更に明らかに当たってしまいますので、そこを決議しやすくすると。しやすくするのがいいのかどうかという議論はもしかしたらあるかもしれませんが、そういうふうには私は思っております。

○佐久間部会長 この点について御意見があれば、この際。

○大桐委員 α案についてなのですから。

○佐久間部会長 まずは、すみません、βの年数についてお願いします。今、30年、40年、50年について、大谷さんから御説明があったのは、40年が基本として考えられていて、老朽化とか、それはなかなか住むことに大変だなというようなことを前提として、40年だけれども、もう少し前倒しと後ろ倒しという案であったところ、今日、齊藤さん、紺野さん、小林さんからお出しいただいた意見は、それとは少し違う、快適さというのですかね、それを求めることも低い要件で認めてもいいのではないかというお話でした。これまでは余り出てこなかったと思うので、この際ここに絞って、取りあえず一旦です、御意見があれば伺いたいと思います。

○鎌野委員 私は今のお三方とは違うことで、そうするとこの立て付けとしては、アの法定多数決割合を下げて、そして、こういう客観的要件があれば、例えばA案では過半数、B案だと更に4分の3を3分の2とか過半数という、それで、そういう客観的要件があればということですね。他方、そのマンション、団地などをお買いになった方々というのは、先ほどの例ですと、そういうもので、だから買ったのだと、そういうことで購入したのだと。確かに駐輪場なども少ないかも分からないけれども、緑地などがあってかなり豊かなので、やはりそういう人の利益もある程度配慮しなくてはいけないと、だからこそれを購入したのだと。そうすると、もちろん著しい変更というのが要件なのですけれども、やはりそういうことを考えると、そして、確かに30年、40年、50年が経過すれば、それぞれ時代の変化とか、やはり買ったときにはそうかも分からないけれども、言わば事情変更とか、そういうことだということで、それなりの正当化ができるだろうけれども、10年とかということで、果たしてそういったことが正当化できるのかなというようなことがやはり気掛かりで、私はもう、先ほどのお三方のおっしゃっていることはある意味では切実な問題で、そういうことも十分考えられるのだけれども、基本的にはこのβ案のままでいいのかなとっておりますので、少し違った意見を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。紺野さん、先ほど手を挙げられていましたけれども。

○紺野委員 私はどちらかというと、住んでいる身から申しますと、大体マンションは大規模修繕とかそういうときにいろいろとまた調査診断しながら、共用部分を変更しなければいけないというのが大体、計画修繕のときなんかにも出てきますので、そのときの見直しということも含んで、やはり少なくとも10年とか20年も含んでいただきたい。資金

計画といいますか、健全に適正にその建物を維持管理していくというところで、早めそういう面で手を打っていくと。それで、その姿も大体、新築の場合ですと若い方が実際には購入して、それで子供が、普通のパターンで行きますと、大体15、6年になりますと、先ほど少し駐輪場の問題もあったのですが、車の持ち方も違ってきまして、逆にそのときは、最初はこれだけという、デベロッパーさんが売出しのときの300台用意しましょうとか、ところがそうなると皆、出ていってしまって、半分でいいよとか、それから附置義務の問題とか、条例とかそういうのが変わってきますので、そのときにちょうど見直すということも含まれますので、やはり10年とか20年も逆に含んでいただきたいと思っております。

○佐久間部会長 分かりました。

○中野幹事 中野です。私は16ページですね、共用部分に係る請求権の行使の円滑化に関する中間試案について。

○佐久間部会長 すみません、今は10ページのβ案に絞って意見を伺っておりますので、その点は後でお願いいたします。

○中野幹事 承知いたしました。

○武藤幹事 10ページですけれども、私どももチェックというか、幹事として至らなかったかもしれないのですけれども、アのところの客観的事由という言葉なのですけれども、ここが裸で使われているというのがあって、ここに何々のというのが、書かなければいけないわけではないと思うのですけれども、このコンセンサスがとれていると、数字に行き当たりやすいかなというのを少し思います。老朽化なのか何かというのが、もしかしたらコンセンサスが合った方がいいのかとは思いますが。

その上で、役所の通例から行くと、年数についてはいろいろな、国交省も含めて、法務省さんもそうかもしれませんけれども、年数を限った制度というのはやはりありまして、それとの並びで議論させていただけるのであれば、我々も御協力はしたいと。30、40、50というのは、これはそういう役所の理屈で決まるものではないのだというのであれば、それはもうよろしいのですけれども、もし他制度との並びをとられるということであれば、我々は御協力させていただきたいと思っております。

○佐久間部会長 今の客観的事由についてのコンセンサスですが、今日御意見をお出しただけなのが駄目だという意味ではないのですが、本日の部会まではコンセンサスがあると思っていたのです。それは、本日はα案が変わっておりますけれども、前回まではα案は、齊藤さんは元に戻すことも考えたらどうかとおっしゃった案が並んでおりまして、それは、要するにピンポイントでこういう認定ができなければいけないという事由が並んでいたのですね。適当かどうかはともかくとして。耐震性不足とか。それらの事由に至っていないのだけれどもいろいろ不具合があるということだってあり得るではないかと、そういったときには変更の要件をおよそ緩和しないのかということ、そうではないと。なるべく緩和できる事由があった方がいいだろうと。そうすると年数要件というのは一つ、有力ではないかということが話としてあり、そうすると、前回までのα案で並んでいたもののようなことが出てきやすい。先ほど老朽化とおっしゃったのはそういうことだったと思います。

今回はα案が置き換わりましたけれども、結局客観的事由としてはやはりα案をベースに考えているのがこの案でありまして、そうすると、設置・保存に瑕疵、欠陥ですね、そ

の有無について争いがあるのではないかというはおっしゃるとおりなのですが、そういったものが出てきたらオーケーですと。その上で、争いがあり得るといふこということを前提に、争いがあっても、例えば何年たっていたらオーケーですと。そういう発想で今は組まれています。恐らく両論あり得るといふのはよく分かりましたけれども、10年、20年も並べてしまいますと、これは思想的といふか、基本的な考え方で違うところがありますから、注記はしてもいいかもしれませんね。注記で10年、20年といふのを、例えばですけれども、そういうのもあると、その考え方はこういう考え方だといふのを補足説明で入れるといふことではいかがでしょうか。

これから賛同する意見が多数になったらひっくり返ることもあるかもしれませんが、これまでは今私が整理させていただいたつもりで話を進めてきており、もし多くの方もそうだと思われているのであれば、現在のゴシックが基本の案といふことになり、ただ、別の考え方もあるといふ場合にはそのことを注記に多くはしておりますので、そのようなことで進めるといふことはいかがでしょうか。

○鎌野委員 度々すみません。やはり先ほど例として挙げられた点についてなのですが、そうすると、そこが要するに形状等の著しい変更といふ要件は当然必要なので、これまでの緑地といふか、そういうのを駐輪場とかに変えるといふようなことは、それはAの方の法定の多数決要件といふことで、かなりの賛成が得られれば可能なわけですよ。ですから、ここの客観的な事由といふことでβ案といふのは、やはりそうではなくて、もうある意味では相当な年月が経過したといふようなことが前提ですので、ですから、かなりそういった意味では、A案では3分の2とか、それからB案は4分の3を維持するといふことなのなのですが、B案を採ってしまうと、それが前提なので、なかなか難しいか分からないけれども、少なくともA案だと大分緩和されるといふことで、ですから、かなりの方がやはりそういう賛同をしないと、先ほど私が申し上げたように、自分が購入した、ということだからといふ、それをひっくり返すだけのものですから、この客観的要件といふのは、かなりやはり深刻にといふか、捉える必要があるのかなといふことで、少し蛇足ですけれども、申し上げさせていただきました。

○沖野委員 ありがとうございます。部長が暫定的な取りまとめとされた形で、もし修正するとすると、それがよろしいのではないかといふ観点から発言させていただこうと思いました。

今、鎌野先生からも御指摘があったように、元々は賛同が得られるならば本来の多数決でももちろんできるわけですので、それを緩和するだけの客観的な理由があるかといへば、老朽化といふ点の一つで、それは本来の多数決要件を満たさないときもそのような事由が加わるならば、多数決要件を少し緩和していいのではないかといふ発想に出ておりますので、現在のβ案で聞いていただくのがいいのではないかと考えておりますけれども、本日出ました中に、計画とは違う一種の事情変更といふのでしょうか、そういうものがその年数に至らなくても出る場合があると、陳腐化といふ場合もあれば、必ずしも陳腐化でないものもあるといふことで、具体的には、少し10年は短いといふ気はしておりますので、20年とかかなと思いましたが、単純に年数を列挙しますと考え方が違うといふことが明らかになりませんので、むしろ原案の考え方は、老朽化といふか、40年ぐらいたつと一種、がたが来るといふのに前後幅を持たせているといふ考え方に対して、それ



とは違う発想から、しかし年数要件を経て客観的な事由というのを立てるという考え方もあって、それならばこうであるということが注記、つまり別建てにして、こういう考え方もあるというふうにする方がよろしいと思います。中間試案として聞くかという点からすると、注記しなくて補足説明で聞いてもいいのかもしれませんが、とは思うのですけれども、今のようなお考えがそれなりに実務の経験を踏まえて一定の支持があるようならば、注記がよろしいのではないかと考えております。

○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、この点。

○小林委員 先ほど、考え方の問題もあったので、ややこだわったような言い方を申し上げたのですけれども、アの方でA案を採れば、これで3分の2というのが出発点になりますので、さすがに10年ということで過半数というのは私も少しまずいかなと思いますので、A案を採るのであればβ案は今のままの形でいいのかなという気がいたしております。パブコメをとるときにまとめ方については、これは幾つかの考え方があると思いますし、そこで書かなかったからどうこうということでもないと思いますので、それほどこだわりはいたしません。

○佐久間部会長 ありがとうございます。一応、β案に関してゴシック部分は原案のとおりにさせていただき、注記又は補足説明のところでも今承った別の観点からの、年数はもう少し短くていいのではないかという意見に関しては、必ず入れるということにさせていただくことでよろしいでしょうか。

○齊藤委員 ありがとうございます。おっしゃるとおり、A案、B案、C案を採るかによってこの位置付けが変わってくると思いますので、そのことも御確認いただけるように、今のような形でよろしく願います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

少し進行の話をさせていただきますけれども、齊藤さんの、何点かあると伺ったうちの2点目で一旦切らせていただきましたので、齊藤さんにはお続けいただき、それが終わりましたら大桐さん、そして中野さんの順に御発言いただきます。

○齊藤委員 ありがとうございます。12ページのところで、区分所有者の義務、責務のところなのです。今御提案いただいているのが、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いけないということなのですが、円滑と同列に、「適正」という言葉が入った方がよいと私は思いますので、中間試案のときに、「適正」を入れるのはいかがでしょうか。さらに、私は(注)にある、区分所有者は、適正かつ円滑に行う、という方がよいのではないかと考えております。そこで、注の書き方を、並列に聞くことが可能でしょうかということなのです。

○佐久間部会長 適正を上を持っていくこと、「適正かつ」にすることにそこまで大きな問題はないのですが、問題は、「区分所有者の団体の構成員として」というものを入れるか入れないかが違うのです。本文は、区分所有関係の特性を考慮して、この限りでは建物の管理にある種の責務がありますと、そういう整理ができるのに対し、注記の方は、なぜ区分所有関係だけということが分からないというか、区別できなくなって、建物一般についての責務というのはあるのかないのかという話を招くことになる。それが補足説明に書いてあるところなのです。ですから、今の齊藤さんの御発言は、「適正かつ」というのを本

文に入れるという限りでよろしいのか、ここもまた先ほどと同じで、考え方が違う二つの提案でありまして、それを並列するのは。

○齊藤委員 そうなのです、考え方が違うと理解しております。

○佐久間部会長 今のところは、区分所有法の改正であり、穏当な順序というに変ですが、その観点からということで本文はこちらにしています。パブリック・コメントでは、注記の方がいいという意見を出される方はもちろんおられるので、「適正かつ」を加えるということを検討させていただくということによろしいでしょうか。

○齊藤委員 はい、ありがとうございます。

次の13ページになりますが、専有部分の使用などに関する管理のところですが、括弧で配管の全面更新と書いてあるのですが、これは全面ではなくて一部でもよろしいのではないかと思っております。配管を全面更新するだけではなくて、使えるところは使って一部交換するというのもありますので、全部を対象とするが、部分的に交換していくというのがあり得ますので、これは全面にこだわらない方がよろしいのではないかと思うのですけれどもいかがでしょうか。

○大谷幹事 ここは元々、何の話かが分かりにくいから、こういう形で提案していたところなんです。本文で書いてあることは共用部分の管理に関する事項などということですので、共用部分の配管を全部ではなくて一部替えて、そこにつながっている専有部分の配管も替えるということが入っています。ただ、文字面で読みますと、すごく法的な書き方をしているので、何の話かがぱっと見て分からないので、配管の全面更新とか部分更新もあるという趣旨で、「等」と書いています。

○齊藤委員 この「等」には深い意味があるということを理解いたしました。ですから、全面更新のときしか駄目という意味ではないという意味ですね。

○大谷幹事 そうですね。

○齊藤委員 分かりました。

次に、15ページのところなのですが、国内管理人のところ、この書き方で、義務化してほしいという気持ちもありますが、マンションによっては義務化までする必要がないということがあると思いますので、「規約で義務付けることができる」ということにできないでしょうか。マンションによっては必ず義務化したいという強い思いがあると理解しておりますので、今の書き方だったら規約で義務付けられるかどうかは私には法的に分からないので、もし今の書き方でも規約で義務付けることができるのであれば、それでいいのですけれども、まだそこに少し議論の余地があるのであれば、「規約で義務付けることができる」と明記した方が、これから深刻になるであろう所有権のグローバル化に対して、国内管理人の対応がより有効になっていくのではないかと思います。

○大谷幹事 今の点につきましては、規約で義務付けることも可能だと思っておりますけれども、その辺りは補足説明で書かせていただければと思います。

○齊藤委員 ありがとうございます。

○佐久間部会長 異論を言うことになるかもしれませんが、国内居住者について規約で義務付けることはできるのですか。つまり、非居住者であって国内にいる人について、規約に書けば、この国内管理人に類するようなものについて義務付けることができるのですか。

○大谷幹事 規約で定めること自体は、専有部分の管理という趣旨では、できる。

- 佐久間部会長 それは、例えば4分の3で規約を変えても、できるのですか。
- 大谷幹事 それはできないという御趣旨は。
- 佐久間部会長 国内管理人をこんな、全部やるのが本当にできるのかな。建物管理関係だったら、規約に定めれば全部何でも義務付けられるのですかね。
- 大谷幹事 専有部分の使用及び管理に関することに関して、規約で定めることはできるという趣旨で、その専有部分の管理の在り方として、管理人を付けてくださいということも排除はされていないのではないかと思いますけれども。
- 鎌野委員 私の考えだと、規約で定めることは区分所有者相互の事項ですよ、そして、ひょっとすると、区分所有者は国外にいるわけですよ、ですから、その方の議決権行使も妨げられないけれども、結局議決権行使もできるので、その方が実際に議決権行使するかどうかはともかくとして、そういったことで区分所有者の相互の事項というようなことで、そういう規約を定めれば、そして、議決権行使の可能性も十分あり得るので、そうすると、そういう規約を定めれば、区分所有者相互の事項ということで、国外にいる区分所有者にもその効力は及ぶと考えられるのではないのですかね。
- 佐久間部会長 それは国外については特段、あれなのですけれども、国内も含めて、非居住者について。
- 鎌野委員 国内の、結局は管理人になる人ですね、そこまで及ぶかという。
- 佐久間部会長 いや、義務の内容が違反したらどうなるのかというのもよく分からないとは思ったのですけれども、管理に関する事項だったら定めれば全部効力があるなんていうふうに本当になるのだろうかと思っただけなんです。分かりました。とにかく規約に定めれば義務付けられるということを入れるとしたら、やはり注記ですかね。
- 大谷幹事 補足説明で書かせていただければと。
- 佐久間部会長 今の、私はそうなのですかと伺いましたけれども、元々ができるのだということだったら、言わずもがなのことに当たるといことなのですかね。お続けください。
- 齊藤委員 ありがとうございます。最後に21ページのところで、紺野委員からの御提案の補足説明というところで、これも中間試案に入るのですか。
- 佐久間部会長 いえ、これは中間試案のゴシックには今のところは入れないという趣旨です。
- 齊藤委員 分かりました、今は入っていないということですね。私は全管連の要望書の御発言の中で、ここで①から⑤ということで取り上げていただいておりますが、特にこの中で①と④に関しては中間試案の中に取り上げていただきたいと思っております。
- ①、監事を置くという、管理組合に監事を置くのは当たり前にしたければ、少なくとも第三者管理者方式のときは置きましょうということは必要かと思ひますし、④のところも前回申し上げましたように、大変深刻だということが分かってきましたし、そういう意味からすると、④も是非中間試案の中で取り上げていただきたいと思っております。私の理解では、こちらに書いてあるように、提案に賛成する意見が特になかったというのではなくて、反対する意見が②を除いては特になかったのかなと理解しましたので、是非御検討いただけたらと思ひます。
- 最後の⑤の書き方で確認なのでございますが、この⑤は別に今でもできますよという理解でよろしいのでしょうか。

- 大谷幹事 ここは恐らく、今でもできるとした裁判例はあると、そのところはケース・バイ・ケースで判断されていくことになるのだと思っております。
- 齊藤委員 御心配なく、できますよということでしょうか。
- 大谷幹事 そこはケース・バイ・ケースだと思いますけれども、そういう裁判例が実際にあるということ。
- 齊藤委員 分かりました。ありがとうございます。
- 佐久間部会長 ④は、御要望は分かるのですが、実現可能性が正直言って、この部会でそうすると言ったとしても、やはりそれはないとか申し上げようがないのではないかと私は思います。極めて簡潔にですけれども、22ページに書かれているとおりの問題がありまして、そうすると、確かに意見公募は重要だと思いますが、およそ無理だなということをごシックで今の時点で書くことがいいと言われると、どうかなと思います。①はある意味、区分所有関係固有の問題とも見えるので、そういう点では少し違うとは思いますが、②も③も同じですけれども、④も区分所有法だけで何とかなるというものではないと申し上げざるを得ないと思うので、このような形で中間試案の補足説明にも、こういうことが意見として出たけれども、こうだということを書くことはあるとは思っております。それに対して、意見公募のときにごシックにだけ意見を述べろというような制約があるわけではありませんので、補足説明にあったこれこれについてこうだという意見が寄せられることもあり得ると思いますので、そういう扱いではいかがですか。①は御議論いただくとは思いますが。
- 紺野委員 今、齊藤委員の方からも出ましたように、我々全管連としましても、少なくとも①と④を何とか取り上げていただきたいというのが再度のお願いでございます。それで、今話が出ましたけれども、④につきましてはいろいろな、何か手立てができないかと、現場レベルでは、区分所有法だけでは解決できないことは重々承知しているのですが、何か手立てがないのかということをご逆さまに皆さんにも諮って、管理運営がスムーズに行くように、適正に管理できるようなことの、手探りでもいいですから、何か知恵を出していただければなと思っております。これが非常に最近、増える傾向でございますので、そうしますと、実際に高経年になってきますとますますこういう懸念が出てきますので、何か連携できる、こういうところということが、部会としての意見として何か取り上げていただければなと思っております。
- 佐久間部会長 皆さんになお御意見を伺いますけれども、もう一度だけ申し上げたいと思うのですが、それぞれの債権者におかれては、この債権はほかのあの債権よりも優先的に扱われるべきだということをご思っておられる方はたくさんいて、また、それについてある観点から見ればもっともだな、そうできればいいなと思われるものはたくさんあるのです。そのような中で、確かにこの部会は区分所有関係ですので、区分所有に係るものについて取り上げる可能性はあるとは思いますが、そのような法律関係全体を見たときに、④を出して、繰り返しますが、実現可能性があると言われると、およそ見通せないというのが正直なところ。問題提起ということではいいですと、これはきちんとした立法過程での中間試案での補足説明に載ることは載りますので、その点で一定の問題喚起というのですか、そういう役割は果たせるのではないかと私は思っております。こちらの都合を申し上げるようではございますけれども、ごシックにすると、やはりそれなりの理屈を付け

て諮らないと、と思うのです。必要性はもちろん大事なのですけれども、必要であって、こう考えればできるということが、この手の法的な問題だと、どうしても不可欠だと思うのですけれども、それを書けないのではないかと、というのが率直な私の感想です。

○**沖野委員** 度々恐縮です。私も部会長がおっしゃった感覚を共有しており、ゴシックにするのはもう正直、反対です。管理費等の債権の確保ということが非常に重要な問題であるということは分かります。その一方策として、抵当権の被担保債権に優先させるという方策が考えられるということも十分分かります。しかし、様々な可能性と、それから、それをしたときの影響と、かつ、抵当権の被担保債権に与えられている優先関係をここだけ崩すことの正当性というものを検証した上でないと、ゴシックで提案するには部会として少し無責任ではないかという気もいたします。

一般的にこの優先関係を変えるときには、通常は幾つかの方策があって、その方策の中でやはりこれしかない、それから、抵当権の被担保債権を劣後させることになって十分ここは理由があるし、抵当権者としてもそれをのむべきだと、しかも事前の融資行動で、マンションの購入の際の融資行動などについても大きな影響は与えないとか、多少与えても、それでも確保すべきだとか、そういうことをやらないと、今その必要性とか問題は分かるけれども、ゴシックに載せた提案とするのは、注記としても、正直、検証不足だと思います。ですから、そういう問題があるということは十分指摘した上で、そういった考え方もあるけれども、ここに書かれた問題もあるので、この重要性は重々考えるべきだということはアラートしていただいて、場合によってはほかに方策があれば示していただきたいぐらいのことを書くのもあるのかもしれませんが、注記であれゴシックに載せるのは、今のような考慮から、中間試案として適切ではないのではないかと考えております。

○**佐久間部会長** ありがとうございます。

○**大桐委員** 先ほどの①に関しましては、こちらとしましては、注記には載せて、広く意見を諮るべきだと考えます。その理由につきましては、この第三者管理の第三者が誰になるかということにつきましては、販売会社の関連会社になるケースが多いと聞いておりまして、そうなりますと、例えば瑕疵があるような、損害賠償請求のような場面において、重要事実の開示がなされにくいというような懸念もございますし、あるいは、あらゆる契約ですね、修繕するときの契約ですとか、そういった契約において区分所有者との利益相反を生じる可能性もあります。

もう一つの理由としましては、こういった第三者管理が入るところにおきましては、管理会社の社員などが理事長とか役員さんに就任するなどして、区分所有者の立場としては総会で監視していくしかないというのが多くの場合だと聞いておりますけれども、かといって各区分所有者が関心のある方ばかりではないということで、適正な管理というのができなくなってしまう懸念というのがあるという観点からしますと、監事を選任しなければならないというシステムを取り入れることについては合理性があるのかなと思いますので、ゴシックになるかどうかはお任せしますけれども、注記には入れてよいのかなと考えております。

○**佐久間部会長** 注記といってもゴシックがないと注記できないので、恐らくこれをゴシック部分にするのであれば、どこかの注記というのは考えられますかね。

- 大谷幹事 あり得るとしたら（後注）みたいな。
- 佐久間部会長 でも、それだったらゴシックにすることもあり得るとは思いますが。確認ですけれども、監事を置くというのは第三者管理の場合だけというのが、今、大桐さんははっきりとそうおっしゃったと思うのですが、齊藤さんも第三者管理の場合だけですか。
- 齊藤委員 はい。少なくともという意味です。
- 紺野委員 必ずですね、第三者管理、逆に言うと。
- 佐久間部会長 私はどうか分からないけれども、区分所有者による管理だって大丈夫かというの、心配し出したら結構あると思うのですが、第三者管理だけが問題なのですかね。
- 鎌野委員 やはり私は結論から言うと、難しいのかなと。一つは、まず区分所有法の3条の構造で、基本的に必ずしも管理者というのを義務付けていないということと、それからもう一つは、実態としてといいますか、これはむしろ国交省さんマターの標準管理規約などでは、基本的には第三者管理に限らず、言わば区分所有者がなる場合も、要するに標準管理規約などによると理事、それから監事を定めるということになっていると。だから、そういった意味では、それはそういった実態というか、それに合わせて、やはり実際の管理組合の知恵としてそういうものを置いていると。もっとも細かいことを言えば、そういった素人の監事にきちんとした監査ができるのかという問題はあるけれども、それはともかくとして、そうではないと、しっかりやらなくてはいけないという前提だけでも、そういった区分所有者以外の第三者に限定してそういう規定を、しかも区分所有法3条がある中で設けるというのは相当立法的に難しく、それなりの理屈があって、そうすると、それはむしろ国交省さんなどの方に、そして更にそういった、言わば管理の適正化という方で、そちらの方で立法の手当てが考えられるならともかくとして、区分所有法の3条の下でこういう規定を突如設けるというのは、かなり難しいのではないかと私は考えます。別にこのこと自体を否定するわけではなくて、そのことの実態というのはいろいろと伺っておりますので、こういうことは是非とも必要なだけでも、それを区分所有法に書き込むというのは、かなり難しいのではないかと私の意見でございます。
- 佐久間部会長 ありがとうございます。
- 矢吹幹事 先ほど鎌野先生がおっしゃったことに対するコメントですけれども、おっしゃるように、標準管理規約の中で監事を置くことというのは決まっていて、普通の管理組合、よい管理の状態が維持されている管理組合であれば、標準管理規約にのっとり管理規約を定めているということだと思っておりますので、恐らくここでの議論は、必ずしもそういう状態ではないマンションも多分あって、そういう管理組合に対して規律をもたらす方法として、義務付けとすることができるかどうかということだと理解をしています。ですので、こだわらなければ全くありませんけれども、何らかの中で書き物として書いておいて、パブリック・コメントの形で御意見をもらうということはあってもよいのかなと思うということが一つと、第三者管理において監事をどうするのかというのは、少し私どもの方でも問題意識を持ってまして、例えば、それこそ標準管理規約の中で、第三者が管理者になる場合の監事が区分所有者の方がいいのか、外部の専門家がいいのかというのは、政策的な判断としてはあると思っておりますので、そこは少し我々の領域の中で受け止められる部分もあるかなとは思いますが、行政法の中では義務付けというのはなかなか難しいで

すので、そこは御意見を広く聞いてみたいとは思いました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。この点、ほかにかがでしょうか。

○小林委員 今回の鎌野先生あるいは矢吹幹事のお話に基本的に賛成でありまして、区分所有法の中では、法人は別なのですけれども、一般の管理組合については管理者という概念しかありませんから、そこに無理やり監事という概念だけねじ込むというのはなかなか難しいのではないかと思うのです。第三者管理について問題がありそうだということは私も非常に強く感じていまして、それはどこかのレベルで何とかしなければいけないというのは強く感じています。しかし、区分所有法の中でやるのかどうかということについては正直、少し疑問でありまして、恐らく国交省の方でも今、並行的に検討会を進めていただいていますので、そちらの方で受けていただくのが通常の考えかなという感じがいたしております。

○大谷幹事 1点だけ、今の御議論、よく分かる部分もありましたけれども、矢吹幹事の方からありました標準管理規約にのっとっていないような、余り管理ができておらず、今まで管理者を選任していなかったところで、きちんと管理しようということで管理者を選任するということもあり得るわけですけれども、①のルールを入れた場合には、監事を確保できない限りは管理者が置けないということになって、管理者を置きにくくなるという方向のものでもあるということ是指摘しておきたいと思えます。

○佐久間部会長 これもお考えが両論あるということは承りました。①につきましては、ゴシックにした方がいいという意見と、そこまではしなくていいという御意見がありましたので、これは少し検討させていただくということでよろしいでしょうか。ゴシックにする、しないの話ということは、中間試案には最低でも補足説明という形では必ず載せると。それを前提として、いや、ゴシックにした方がいいのだという御意見が更にありましたら伺っておこうと思うのですが、いかがでしょうか。

あとはまた判断させていただくことでよろしいですか。ありがとうございます。

齊藤さんは以上でよろしいですか。ありがとうございます。

○大桐委員 10ページの3の共用部分の変更に関するα案に関してですけれども、当方としてはB案を採りつつ、客観的に危険性がある要件、安全性に問題がある要件を満たしている場合については要件を緩和するというα案に賛成なのではありますけれども、整理いただいたα案について、2点ほど確認させていただければと思っております。

まず1点目としましては、区分所有建物のというふうな書き方をさせていただいていまして、12ページに、専有部分の瑕疵があって、その工事のために共用部分を変更する場合にも対応するようにということなのですが、具体的な例というのがどのようなものを想定していらっしゃるのかというのが1点目です。

2点目としましては、α案ということだと、客観的に危険性があって、それは修繕が必要だということであれば保存行為に当てはまるものもあるのですけれども、ここは飽くまで共用部分の変更なので、軽微な変更とかも除かれますし、免震ゴムとかを入れる大規模な修繕工事以外に何か具体的な例というのが想定しづらくて、その辺の具体例なども挙げていただければ有り難いなど。また、パブコメをする際にも読んでいただく方に、このような具体的な事案においてこれを入れることによって緩和されるのだなというのが分かるようなものをお示しいただけると有り難いと思った次第です。

○大谷幹事 専有部分の方に何らかの問題があるというときに、建物の構造によっていろいろだろうと思ひまして、共用部分の方に問題がある場合に限ってしまうと、場合によっては困った場合があるかなと思つたところです。具体的には、いろいろな建物の構造があるので、一概に言えないところがありますけれども、専有部分に属しているけれども共用部分にかなり近いところに問題があつて、その瑕疵をなくすために、全体にとって困らないようにするためには共用部分の変更をしなければいけないというようなこともあるのかなということを書いておひまして、具体的な例については少し検討したいと思ひます。

2点目の御指摘については、利益を侵害するとか、侵害するおそれがある、その状態を除去するものが必ず保存行為なのかどうかは一概に言えないと思ひれます。結局共用部分の変更ということに当たってしまう場合もありそうなので、そこは共用部分の変更を含むものがあつたとしても、この要件の下でできるという方向で考えておるところでございます。

○大桐委員 ありがとうございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。弁護士会から、よろしいですか。

○大桐委員 ほかの部分も2点ほどありますけれども。

○佐久間部会長 お願いします。

○大桐委員 3ページに戻りまして、専有部分の管理命令の効力につきまして、(1)ア③です。ベランダにある動産ですとか共用廊下の動産についても管理できるようにした方がよろしいかと思ひますので、③の部分に共用部分にある動産という文言も付け加えていただければと思つております。また同時に、管理不全の方の6ページ(2)ア③につきましても、同じ文言を入れていただければと思ひます。

続きまして、16ページの共用部分の請求権についてですけれども、①の請求権を有する者の捉え方について、立証責任との兼ね合いでの確認です。原告になる者の立場からいたしますと、事故や瑕疵の発生があり、その発生時に区分所有者でしたということ、及びその損害が発生しましたということを中心立証すれば、請求原因としては立つという理解で、請求権がないと言いたいものがあれば、それは被告の方で主張立証するというような理解でよろしかったかどうかということところです。

○佐久間部会長 ありがとうございます。2点お願いします。

○大谷幹事 まず、専有部分の管理制度に関しまして、共用部分にある動産も加えた方がいいのではないか、これは確かにそうかなと思ひますので、修正を検討したいと思ひます。あわせて、共用部分というのを今回新たに加えているわけですけれども、やはり附属施設、共用部分に属しない共有の附属施設というものも入れた方がいいのかなとは思つておひまして、そこも追加する方向で考えたいと思つております。

16ページの請求権の行使の円滑化に関して、今の御質問は、恐らく管理者が訴訟を起こすときに何を主張立証しなければいけないかということに関して、不法行為なりがあつた、それによってこの建物に関して損害が幾ら生じた、なのでその全額の請求をするということで、管理者は、個々の区分所有者が誰ということをおひさなくても、この建物について生じた損害はこれだけなので、請求するという形にすることでよいかと、それで被告の方で、この区分所有者に対しては弁済しましたとかということ、抗弁として弁済の抗弁を出すとか、そういうことなのかという御質問でよろしいですかね。



○大桐委員　そうです。

○大谷幹事　そうだと、現時点での私の個人的な考えですけれども、管理者は自己の名で訴訟を起こすことができる存在ですので、今のような、個々の区分所有者が誰でということ訴訟上、主張したり立証したりする必要まではないのかなとは思っておりますけれども、このところはまた青木幹事なり、裁判官の方なり、民事裁判に携わる方の御意見も少し伺ってみたい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。どうしても答えろということではありませんが、青木幹事、一応御指名なので、もし何か御示唆いただけるならお願いしたいのですけれども。どうですか。あるいは民事裁判に関わっている方もですが、青木さん、どうですか。

○青木幹事　聞こえませんか。

○佐久間部会長　また後でということ。

では、それ以外のことで。一旦これは終えて。

○大桐委員　前々回、加毛先生がおっしゃっていたかと思うのですが、組合理論をこの項目で考えることはできるのではないかというような御示唆を頂いた記憶がございまして、当方においても、組合契約を黙示的にしているということで理論構成ができるのではないかと、そうすることによって、各権利者が個別に権利行使をすることができないこととし、専ら管理者のみが行使できるという結論を導くことができるのではないかという意見がありまして、その理論付けとしましては、共用部分の持分自体は、各区分所有者が専有部分を完全に利用できるようにするために拠出した、いわゆる出資のようなものであって、各区分所有者が専有部分を完全に利用する意味での共同事業を営むものというふうに理解することによって、組合契約を黙示的にしているのだと見ることができるという意見がございましたので、ここに書くかどうかはお任せしますけれども、そういう理屈付けもありますということなので、是非検討していただければと思います。

○佐久間部会長　加毛さんから、いや、そうではないと反論していただいたらいいのですけれども、組合員と考えることは、それはあり得るのだと思うのですけれども、ここだけ組合契約だと言って済むのですかね。組合契約である以上は、ほぼ全面的にその法理が妥当してしまうのではないですか。賠償請求権のところだけで組合契約を出すのですか。管理の在り方だって全部組合が基本になって、特に規定を置いているところは、その特則だという説明の仕方はあるのかもしれないけれども、考えることは考えるということにいたしますけれども。

○大桐委員　共用部分に関してはそういう色彩を持っているという、団体の拘束を元々強く受けているものです。

○佐久間部会長　それはそのとおりなのですけれども。申し上げているのは、ここでその考え方からの規律を設けることはあり得るのかもしれないけれども、波及効果まできちんと考えないと、それこそ無責任なことになるなということで、検討させていただきたいと思っております。ありがとうございます。

もう一遍、青木さん。

○青木幹事　失礼いたしました。損害賠償請求権などについて、既に区分所有者に弁済をしたとかということについては、先ほどまとめていただいたとおり、被告の方が主張立証責任を負うということで、それは通常の訴訟と同じように考えればよいのではないかと考え

ております。ただ、訴えを提起する際に、誰に請求権が帰属するというで訴えを提起するののかということは、訴訟物の特定という観点から必要なのではないかと、そこまで示さずに訴えを提起できるというわけには、必ずしもならないのではないかと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。大変参考になりましたというか、そこをどう考えるかというのが内々で話題になっていたのです。ありがとうございます。なお検討させていただきたいと思っております。

では、ほかに大桐さんがお出しくくださったことに関しての関連する御意見は、よろしいですか。

○中野幹事 中野です。少し声が通りにくいかもしれませんが、申し訳ございません。私は、先ほど申し上げました16ページの共用部分に係る請求権の行使の円滑化に関する、まず記述の仕方として、このような形で書いていただいたらいいかなと思っております。それは、(注2)のところで、譲受人に移転とする規律を設ける考え方もあるというような書き方で、(注2)のような形でゴシックとしてもやや小さい文字で書かれているところがありますが、これは非常に重要な論点だと思いますし、賛同できる方々も非常に多いと思っておりますので、これは(注2)ではなくて、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という、その前段の本文のところにおける一つの規律として、きちんと提案をする形であった方がいいかなと思っております。

かつ、これまでの議論の中で、別段の合意がない限りという部分をどうするかについても議論があったわけで、私は当然承継説が今回の共有部分に係る請求権を円滑に行使するためには一番重要な部分だと思いますので、別段の合意がある場合は請求権が当然移転しないような形にはしないで、もう当然承継という形で御提案することが我々のこの部会としては適切ではないかと思っております。

それによって、本来ならばもう売ってしまった方がこのマンションに関心を持つということはないわけですから、関心を持っている人にはきちんと行使するかどうか判断するような、そういうような規律で今後のマンションの管理問題について対応していただくことの方がよろしいかと思っております。したがって、当然承継説で、かつ(注2)についてはきちんと本文部分のもっと大きなゴシックのところ position 付けて書いていただくことがいいかなと思っております。

○佐久間部会長 今の御意見について、何かお考えがおありの方は伺えればと思うのですが、前回は申し上げたかもしれませんが、一応個人に帰属する財産について、当然承継説というのは、理屈は何なのですかね、管理のために必要だからですかね。

○中野幹事 そうですね、もちろんそういう部分もあると思っておりますし、団体的性質を今回、この区分所有法というのはそもそも、個人の人権というところから、ある意味、制限を掛けて区分所有法を作ってきているわけですので、今回非常に不具合が出てきているところがある、この共有部分に係る損害賠償請求権などを円滑に行使するために、ここは当然承継説にするという必要性がある、合理性があると思えることは極めて自然だと思います。

○大谷幹事 大谷ですけれども、このところは御議論をかなりしていただいたところで、私の記憶では、先ほど御退出された沖野委員の方から出た御意見が(注2)のような形で

あったかと思えます。別段の合意がない限りと、契約の一つのデフォルトのルールとして入れてはどうかという趣旨のお話であったと思えます。今の中野幹事のおっしゃっていることは、そのような御意見が前からあるということは承知をしておりますけれども、なかなか理屈が付かないので、それを入れていなかったというところでは、（注2）の方は、これも実際に議論させていただいて、こういう形の方がいいのではないかということの御意見があったところから、入れているというところでございます。

○佐久間部会長 ほかにいかがでしょうか。

○中野幹事 すみません、大谷先生から今、お話を伺ったところですが、理屈がないということではなかったと思えますけれども、皆さんの賛同を得られるのではないかと思いますよ、ここの部分は部会員、それから幹事からも、沖野先生からは、この別段の合意がない限りと入れた方がいいという意見は伺いました。私もそのときに、なるほどと思いましたが、私は今考えると、当然承継説にした上で何が不具合が出るだろうかと。先生方がおっしゃるように、個別の請求権に対して、それが侵害されるということに対する懸念とか、そういうことはあるかもしれないけれども、そもそもマンションの瑕疵を治癒するための損害賠償請求権ですから、マンションを持っている人が一番関心があるし、一番請求権を持っていて当然なはずの方々です。それをあえて外に出る方にその賠償権を持たせるという、その理屈の方がかえって不合理な感じがするので、今思うと、沖野先生からの御意見は頂きましたけれども、やはりこれは別段の合意というのは不要で、当然承継にした方がいいのではないかと考えています。これは理屈がないですね。

○大谷幹事 ここの議論のおさらいですけれども、まず、共用部分に関する損害賠償請求権は金銭債権として発生し、それぞれの区分所有者に帰属しているものであって、管理者が代理して、あるいは訴訟を起こすことができる仕組みは、その損害賠償請求権を持っている個々の区分所有者の便宜のために設けられている仕組みだと理解をしております。その意味では、得られたお金が必ず共用部分の管理のためだけに使われるという基本的な建付けになっていないという理解が前提にあると思えます。その意味で、出ていった方、区分所有権を譲渡した方が、もうこの金銭債権については関心がないというようなことを断言することは難しいのではないだろうかと思っているところでございます。

○佐久間部会長 ほかの方で御意見がおありでしたら、伺いたいと思えますが。特に発言を強要するという趣旨ではありませんので。中野さんからはずっとそういう御意見は伺ってありましたし、もう一度検討はいたしますけれども、今日の段階では、なかなか理屈はやはり難しいのではないかと思っているということをお伝えはしておいて、しかし、もう一度検討いたしたいと存じます。

○中野幹事 是非よろしく申し上げます。

○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。

○小林委員 数点あるのですけれども、まず、20ページの補足説明のところなのですけれども、区分所有建物が滅失した場合における敷地等の管理の円滑化の関係です。25行目のところに、期間を延長することを可能にしてはどうかという指摘があったと書かれています、これは恐らく私が申し上げた意見を踏まえてのものだと思うのですけれども、その次にあります「本文の規律は、敷地共有持分権の行使を制約するものであり、延長可能

とすることについては慎重な検討が必要である」という記述がありまして、これは一面で全くそのとおりだと思うのですが、他面でその他の恐らく大部分の共有者にとっては、敷地全体を一体として扱ってほしいと考えるのではないかと想像できまして、万一敷地の一部が分割されたりしますと、その分割の形態によっては財産的価値が著しく毀損しかねないというような迷惑な行為であることもあり得ますので、事情によっては、やはり延長可能とする道を開いておくということが必要ではないかと私としては思っています。ただ、それはパブコメに付するために必須の内容とはいえませんので、ここの本文の修正を求めるものではありませんが、是非記憶にとどめていただければというのが1点であります。

それから、12ページで、先ほど齊藤先生がおっしゃった区分所有者の義務の関係で、適正にということをおっしゃいました。私もやはり、先ほど佐久間部会長が適正にという言葉を入れるという方向でお話しされたように聞こえましたので、申し上げる必要はないのかもしれませんが、適正なのか適切なのか、いずれにしても専有部分についても、また共有部分についても必要だと思いますので、適切なり、適正なる言葉を加えていただければというのが2点目です。

それから、3点目はむしろ質問なのですが、15ページの国外にいる場合の国内管理人の関係なのですが、これも先ほど齊藤先生が少し御意見を述べられましたけれども、それとは別に、16ページの補足説明の方で、私がよく理解できなかったものから、教えていただきたいという意味で、2点質問です。

一つは、3行目から4行目のところで、「専有部分の管理人として行うべき債務の弁済事務を現行法の規定を踏まえて整理している」と書いてあるのですが、ここの記述の意味するところがよく分からないので、具体的に教えてほしいと思いますのと、それから、これに関連しまして、専有部分の管理費とか修繕積立金の扱い、これが前のページの方を見ると、それが含まれるのかどうかよく分からないと思ったものですから、その扱いについてはどうなるのかについて教えていただきたいというのが一つ目の質問です。

2番目の質問なのですが、更にその次の5行目から8行目のところで書かれていることなのですが、「この趣旨を明らかにするため、本文の③では、『②に定めるもののほか、民法の委任に関する規定に従う』としている」と書かれている記述についても、よく理解できないものですから、教えていただきたいということでございます。

○大谷幹事 ありがとうございます。国内管理人が②④の規律によって債務の弁済事務を行う権限を有するというところでございますけれども、管理費債権も当然払わなければいけないものとして、それを代わって払う事務ができますということです。区分所有法のルールを見ておきますと、7条のところでは、専有部分の区分所有者が他の区分所有者に対して負う債務というのは様々にあるということで、共用部分とか建物敷地とか、いろいろなものについて、他の区分所有者に対して有する債権、逆に言えば、他の区分者の方が負う債務とか、規約とか集会の決議に基づいて他の区分所有者に対して有する債権、逆に言うると他の区分所有者が負う債務について、一般的にこの管理人というものは弁済事務ができますということを書こうとしているものでございまして、管理費もちろん入っているという趣旨でございます。

それから、二つ目の方でございますけれども、③の修正した趣旨でございますが、今御

提案している仕組みというのは国内管理人を選任することができると、これは現行法でも、管理をしてくれる人を個別の契約で委任契約を結ぶなどしてお願いするということが可能なわけですけれども、その問題として、管理側と申しましょうか管理組合側からすれば、その管理をしてくれる人がどういう権限を持っているかが分からない、契約によって区々になってしまうということがありますので、法律でこの国内管理人というものが選任されたらこの事務ができるのだということをはっきりさせようという趣旨で提案しているものでございます。その意味でいうと、委任契約であれば自由に委任する内容というのを決められるわけですけれども、国内管理人を選任するからには㊦から㊧までは必ず権限として与えなければいけなくて、どれか一つは与えないみたいなことはできないということを明らかにするために、ここで「㊨に定めるもののほか」ということを加えたということでございます。

○小林委員 分かりました。「㊨に定めるもののほか」、というところにそういう意味があるということですね。どうもありがとうございました。

○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。第1関係はよろしいでしょうか。

では、ここでちょうど15時、おやつ時間なので、休憩を。10分弱になりましたけれども、15時10分再開ということにさせていただきます。また15時10分に画面の向こうの方はお戻りください。よろしくお願いいたします。

(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、先ほど第1を扱っていただきましたので、第2の部分について御意見を頂きたいと思えます。同じく中間試案について意見を募るにはどういうふうにすることが適当かという観点から、御意見を頂ければと思えます。これもまたどこでも結構ですので、御意見のあるところからお願いいたします。いかがでしょうか。34ページまで、団地の前までです。

もちろん項目の中に賛否がいろいろあるというのは承知しております。それを踏まえてこのような形で諮るということについて、繰り返しになりますが、もし御意見があれば伺います。

よろしいですか。そうなるのではないかということを一応事前には予想していて、先ほど休み時間を挟むかどうかを実は内々に検討したのですけれども。何もなく、これで案としてはいいということであれば、喜ばしいことでもありますので。もちろん中間試案のときには補足説明をきちんとそれぞれのゴシック部分について付すということですが、やはりというのであれば、後で戻っていただいても結構ですので、ひとまず第2はこれで了承いただいたということで、進めさせていただきます。

では、次に「第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策」について御意見があれば承りたく存じます。被災の前まででして、45ページまでの部分です。いかがでしょうか。

よろしいですか。第2がなければ第3も大概ないというのも予想できる場所ではあるのですけれども。

それでは、45ページからの第4に進みます。いかがでしょうか。第4も、これはかなり前から特に御意見はなかったところなので、休み時間は要らなかったかもしれない。

では、冗談は抜きにしまして、そうしたら、第1から第4まで、もう一度。

○齊藤委員 第2のところ、ございました。大変失礼いたしました。

32ページの一棟リノベーションのところなのですけれども、下から4行目ぐらいで、全ての専有部分と書いてあるところ、これは全てでなければいけないでしょうか。いろいろ考えてみたのですけれども、駐車場が専有部分になっているとか、これがいかがどうかは少し議論は置いておいて、トランクルームが専有部分になっているとか、1階店舗が専有部分になって、1階店舗だったら専有部分はほとんどスケルトンみたいになっているので、そういった部分を触らないというのもあり得るので、全部がというふうになっていると、それがネックにならないかということで、これから多様なリノベーションを可能にするという意味では、必ずしも全部を触らなければいけないというのではなく、公平性とか平等性というのはほかの方法でも担保できると思いますので、全部触らない場合も含めることを可能にしたらどうでしょうか。この全部がネックにならないようにという意味で、全部を外した方がいいかなと、いろいろなパターンを考えてみて、思いましたというのが1点です。

次に、一棟リノベーションというのは、かなりの費用が掛かってくるといいますので、そうしますと32ページの一番下から次のページに掛かってくるように、例えば賛成しない方をどう扱っていくのかなどの取扱いが要するというので、33ページの1行目に、賛成しなかった区分所有者の取扱いなどと、などにいろいろな思いが入っているかもしれませんが、多分これは買取り請求的なことも制度として考えていった方がいいので、建替え決議を参考にではなくて、建替えと、あと復旧決議を参考に、買取り請求ということも、そこを入れていただいた方が皆さんのイメージがしやすいのかなと思いました。

○大谷幹事 まず、全ての専有部分の工事を伴うという部分ですが、これは特定の人にだけ負担を負わせるような決議ができてしまうことから、以前の部会資料で書いておりましたけれども、ここで取り扱うのは建替え並びというか、事実上の建替えのものを対象としているということです。もっとも、いわゆるリノベーションをする際、共用部分の全面的な更新をしようと、ついでに専有部分についても更新をしようということが必要になるというのも、確かにそうだろうと思います。そこは13ページの5(2)の専有部分の使用等を伴う管理、配管の全面更新等の、また「等」の部分に入ってくるわけですけれども、全面的なかなり大きな改修工事をするときには、こちらのルールを働かせることになるのではないかと考えております。

また、一棟リノベーション工事をするときに、買取り請求とおっしゃいましたが、もう自分たちは出ていきたいというようなやつですかね。

○齊藤委員 かなりの金額が掛かるだろうというのが想定できますので、そういう要求があるのではないかとと思うのですけれどもいかがでしょうか。

○大谷幹事 その場合、建替え決議を参考にとしておりますのは、反対の投票をしていただいて、売渡し請求という形で抜けていくということを考えておりますので、買取り請求とはまた違うのかなとっております。

○齊藤委員 その辺りも御検討ください。

○佐久間部会長 承知いたしました。

○鎌野委員 今回の関係ですけれども、相当なへ理屈にも聞こえるかもしれませんが、全ての専有部分というときに、例えば標準管理規約などでも玄関扉というのは廊下に面しているところは共用部分で、その内側というのは専有部分と、そうすると、共用部分をいじるということになると、やはりそういった意味では何らかの形で関わると。多分、実質的にはそういう方がいて、もう専有部分についてはできるだけいじらないでくれと、もう十分それで、ということで、ですけれども、一旦やはりそういう工事をするときには多分引越さざるを得ないでしょうね、ですから、そういうことで影響を与えるので、非常に些末な玄関扉のことを出しましたが、そういうことを考えれば、基本的にはもう一応の立て付けとしては全ての専有部分ということで、そして、それは当然強弱はあるというか、どれほどその専有部分を、そして、それは基本的には建替えなどと同じように、全体の中の計画というか、そういうことで多分決まってくるのかなということなので、確かに齊藤先生がおっしゃったことは分かるのだけれども、あえて細かな理屈を言えばというようなことで、こういう全ての専有部分としておいた方が無難かなという気がしますが、その辺りは御検討いただければと思います。

○佐久間部会長 大谷さんから説明が既にありましたけれども、一棟リノベーションの話はこれまでずっと建替えに代わる手法としてのみ考えてまいりまして、齊藤さんがおっしゃったのは少しやはり性質の違うことだと思うのです。したがって、今までの議論のある意味、蓄積がないところでありまして、では一部の専有部分の場合はどうですかという、変更の方の括弧書きの配管の全面更新等という見出しである、その提案の方が近くて、そちらで受けることになるのではないかとということだと思います。

仮にそれとはまた別個に今、齊藤さんがおっしゃったことを提案としてしようと思うと、相当手当てをしなければいけないところがあります。公平さの担保は何とでもできるとおっしゃったのですけれども、何とでも最終的にはできるかもしれないけれども、今ぱっと思い付くようなことでできることではないかもしれない。ということから、差し当たりゴシックはこれで諮らせていただいて、今おっしゃっていただいた、一部の専有部分に変更が限られるというような場合についてはどういうふうに考えるかということ、13ページの配管の方も含めてということ、これを補足説明で記すということではいかがですかね。それで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。

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。そこに関してなのですが、そうしますと、パブコメを御覧いただく方々が、配管のところと一棟リノベーションのところ、少し判断が付きにくいかなというのを思いましたので、例えば、一棟リノベーションの定義というのが適切か、要件というのが適切かは分からないですけれども、少しある程度対象を絞ったような書き方を補足説明の中に頂けると有り難いかなと思いましたが、意見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。今日は出ておりませんが、一棟リノベーションのことを提案していた初期の段階では、一棟リノベーションはどんなものかというこ

とを確か説明しておりまして、それを、実は個人的にはあの定義みたいなものをこのゴシックとか注記に入れておかないでいいのかなとも思っていたことは思っていたのです。一棟リノベーションとは何だというふうなことで、私に関していいますと、この部会に出て初めて一棟リノベーションというのがどういうものかというのを知ったので、私が世間の標準になるかどうか分かりませんが、幾ら法律家でも一棟リノベーションという言葉が御覧になって、すぐ皆さんが理解できるとは限らないので、分かりやすくしておく必要があるかなとは思いますが。御指摘ありがとうございます。念頭に置いているものがどういうものかということは、少なくとも補足説明にはきちんと書き込むことにしたいと思います。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○吉原委員 どの場所でもよろしいでしょうか。

○佐久間部会長 結構です。

○吉原委員 ありがとうございます。前半で出ました紺野委員からの御意見について、議論がたくさんありまして、全く私もその御議論の一つ一つ、そのとおりでなと思って拝聴しておりました。やはり法律関係全体を見ると、この部分についてだけ実現するという事は難しいだろうと思うところです。しかしながら、こうした現場での懸念、意見というのがやはり非常に重要であって、区分所有法で実現が難しいからといって諦めてはいけない課題であるということは、多分皆さん同じお考えだと思います。中間試案に記載することは、沖野先生のお言葉をお借りすれば、やはり責任がとれないと申しますか、非常に大きな責任が伴うことですので、そこは十分に慎重にすべきであると。一方で、こうした全管連の御意見をこれから引き続き何らかの形で考え続けていかなければいけないと思います。法律で手当てすべきことと、それ以外の何かプロセスや日頃の管理において解決できるところがないのか、この部会以外でも引き続き考えていかなければいけないと、議論を伺って、改めて思ったということをつけ加えたいと思いました。

○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。よろしいでしょうか。

これで本日意見を伺いたいと思っておりました点は全てですけれども、もう一度念のために、よろしいですか。

ありがとうございます。では、部会資料19につきましては、本日幾つか修正ないし検討を要するというお話を頂戴いたしました。今後、本日の御意見を踏まえまして、部会資料19の中間試案(案)を基に事務当局において所用の反映作業をしていただくことにいたします。もっとも今後の反映作業につきましては、もう一度部会を開くとかという臨機応変にすることもなかなか難しゅうございますので、できれば部会長である私に最終的には御一任いただきたいと考えております。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。では、今後の中間試案の取りまとめに向けまして、皆様からの御一任を頂いたものとさせていただきます。

それでは、今後の段取りについて事務当局から説明を差し上げます。

○大谷幹事 本日も大変熱心な御議論を賜りまして、どうもありがとうございました。本日頂きました中間試案(案)に対する御意見を踏まえて、部会長と相談させていただきつつ、中間試案について取りまとめを行ってまいりたいと思います。



中間試案の最終調整や補足説明の内容の確定、その後の事務手続にどの程度の期間を要するかにもよりますけれども、6月中を目途に中間試案と補足説明を取りまとめて、その後、7月の上旬辺りからを目途としてパブリック・コメントの手続を開始したいと考えております。パブリック・コメントの手続の期間はおおむね2か月程度を予定しております。

なお、6月27日に予定しておりました会議は休会とさせていただきます。その後、8月1日に御予定いただいている会議につきましては、関係団体へのヒアリングの実施を検討しておりますので、追って御連絡を差し上げます。

改めて申し上げますと、次回の日程は令和5年8月1日火曜日、午後1時30分から、最長で午後5時30分ということで時間を頂いております。場所はまた追って御連絡ということで、テーマは関係団体のヒアリング等ということになります。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

それでは、これをもちまして法制審議会区分所有法制部会の第9回会議を閉会といたします。

本日も熱心に御議論いただきまして誠にありがとうございました。

—了—