

2023年8月1日

区分所有法制改正に関する意見

一般社団法人日本マンション管理士会連合会
会長 瀬下 義浩

中間試案

区分所有建物の 管理の円滑化に係る方策 (1)

第1 集会の決議を円滑化する仕組み

1 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

- (1) 「所在等不明区分所有者」は、公的機関の認定を経て、所在等不明区分所有者を決議の母数(いわゆる頭数要件と議決権要件の両方の母数)から除外することができる仕組みを創設



投資用マンション等においては、規約の改正で変更などが非常に困難しているため有効と判断されるが、「安易に所在等不明であると認定して区分所有者を決議の分母から除外」することは「特定の区分所有者が所在等不明であるかどうかについても深刻な紛争が生じかねない。」

⇒所在等が不明であることについての「**公的機関の認定**」が必要不可欠と考える。

意見) 現在の所在不明者の財産管理制度を流用できないか

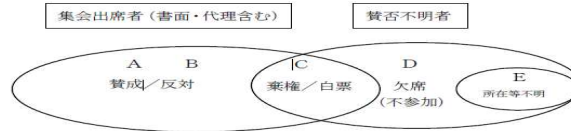
中間試案

区分所有建物の管理の円滑化に係る方策(1)

2 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

(1)ア 集会における一定の議事については、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数決によるもの

→出席者の多数決による決議を可能とする仕組み(不参加区分所有者を決議の母数から除外する仕組み)は、D及びEを決議の母数から除外し、 $A/(A+B+C)$ が法定の多数決割合を満たせば足りる



標準管理規約において普通決議は、半数以上の出席者(含委任状・議決権行使書)総会において、出席者の過半数以上の賛成により承認される。特別決議や建替え決議については必ず絶対多数決。

⇒「集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者は、一般に、決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねている」と典型的に評価することができるため、決議の母数から除外する」実務的には非常に有効に考えられる。

中間試案

区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(2)

第2 区分所有関係の解消・区分所有建物の再生のための新たな仕組み(多数決による区分所有関係の解消・区分所有建物の再生)

1 区分所有関係の解消と区分所有建物の新たな再生手法

(2)建替え決議と同様の 多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度(以下「建物取壊し敷地売却制度」という。)

実際に管理者となって平成24年に取り壊し敷地売却を実施したが、この段階では全員の書面合意を取り付けたこともあり、非常に労力を要した。

もし多数決での決議で可能なら、手順としては容易になると思われるが、多数決ということは賛同しない組合員もいるということで、現実的には賛同しない若しくは**反対者との調整のほうに労力がかかる**可能性があると思定される。

意見)民法の特則になるので、要件(例えば築50年経過した)をつけるかどうか

現実の解体・ 取り壊し例

《平成 24 年 8 月 日 書面決議議案書》

<提案者> ██████████ 管理組合 管理者 瀬下 義浩

<提案理由>

当マンションの敷地（土地）を、██████区が施行する密集住宅市街地整備促進事業（██████地区）1号
第2期にかかる道路予定地および関連用地（残地）として譲渡するためには、管理規約の変更等、総
会の議決を要する事項がある。今回の土地の譲渡については区分所有者全員の承諾が必要でありその
確認を取るため、管理規約第 48 条（資料参照）の規定に基づき、総会の開催に代え組合員全員より
本議案書にて書面による決議を行うこととする。

第一号議案 道路予定地および関連用地（残地）を ████████区土地開発公社へ譲渡する件

1 密集住宅市街地整備促進事業（北町地区）1号第2期にかかる下記に記載する道路予定地および
関連用地（残地）を練馬区土地開発公社に譲渡し、支障となる物件を移転（解体等）するものとす
る。

<土地の表示>

所在地	東京都 ██████████
地目	宅 地
道路予定地面積	64.87 ㎡（実測面積）（小数点第3位以下切捨て）
関連用地（残地）面積	121.24 ㎡（実測面積）

2 本議案第一号1項の道路予定地および関連用地（残地）の譲渡に係わる下記の土地売却代金を承
認する。

土地売却代金総額	████████ 円	████████ 円 / ㎡ × 64.87 ㎡
道路予定地	████████ 円	████████ 円 / ㎡ × 64.87 ㎡
関連用地（残地）	████████ 円	████████ 円 / ㎡ × 121.24 ㎡
合 計	████████ 円	

9 本議案第一号6項に掲げる管理組合の管理者の業務としたものについて、建物の解体に伴い管理
組合が解散することとなった場合においても、管理組合の管理者の職にあった者がその管理者の職
を継承してその業務を行うものとする。

平成 24 年 月 日

以上、第一号・第二号議案を承認する。

████████████████████ 号室所有者

- 行政区より、隣接する区
道拡幅のために道路から
3 mの部位を売却するよ
うに要請されたが、エン
トランスと階段がなく
なってしまうため、組合
員からの要請に応じ管理
者となり、交渉の末、全
敷地売り渡しと解体費用
の提供まで譲歩してもら
い、組合員全員から合意
書面をもらい、無事に解
体・敷地売却となった。

中間試案

区分所有建物の 管理の円滑 化に係る方策

2 管理不全専有部分管理制度

(1) 裁判所は利害関係人の請求により、当該専有部分（以下「管理不全専有
部分」という。）の管理に特化した管理人（以下「管理不全専有部分管理人」
という。）による管理を命ずる処分をすることができるとする新たな財産管理制
度（以下「管理不全専有部分管理制度」という。）を創設

(2) 管理不全専有部分管理人は、集会の決議において、専有部分の区分所
有者に代わって議決権の行使をすることができない（しない）ものとする



・ マンションにおいて所有者不明で一番となるのは、**滞納金問題**。法的
処置をしようにも相手が誰で、どこにいるかわからない場合には、
滞納金を回収しようもない。このような管理人制度が創設してもらえ
れば、滞納金対応も可能となるのではないかと。

・ 議決権行使は行えないとしても、他の議論であったように決議要件
の分母から外してもらえれば支障を生じない。

意見）管理人の義務と権利を明確にすべき

中間試案

区分所有建物の
管理の円滑化に係る方策

4 管理不全共用部分管理制度

(1)裁判所は、区分所有建物の共用部分の管理が不相当であること
によって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は
侵害されるおそれがある場合において、管理人による管理の必要が
あると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分(以下
「管理不全共用部分管理人」という。)による管理を命ずる処分をす
ることができるとする新たな財産管理制度(以下「管理不全共用部分
管理制度」という。)を創設する



これは各地方自治体が行っている管理不全マンションへのマンション
管理士派遣のその先にある問題ととらえられ、管理不相当という前提
には組合運営が不全(例:管理組合がない等)であるため、地方自治
体が管理不全解消に当たっては必要な制度と考えられる。

中間試案

1 団地内建物の
再生の円滑化に係る方策

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の在り方
ア【A案】団地内建物の一括建替え決議を 区分所有者及び議決権の各【4
分の3】【3分の2】以上に単純に引き下げる

【C案】団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件の多数決割合
を【過半数】まで引き下げる



・決議要件を引き下げるのに、全員合意が必要となれば、**かえってハードルは高くなる**と考える。
・建て替えなどはいくら決議要件を下げてても強硬な反対者がいる可能性があるため、根本的な解決には至らないケースが多数出る可能性がある。