

区分所有法制の改正に関する中間試案 の補足説明

区分所有法制の改正に関する 中間試案の補足説明

この文書は、法制審議会区分所有法制部会が令和5年6月8日に決定した「区分所有法制の改正に関する中間試案」の全文を掲載した上で、各項目ごとに詳細な説明を加える「（補足説明）」欄を付したものである。この「（補足説明）」欄は、いずれも同部会における審議の対象とされたものではなく、専ら事務当局（法務省民事局参事官室）の文責において、中間試案の内容を理解していただく一助とする趣旨で記載したものである。

令和5年7月

法務省民事局参事官室

はじめに

近年、高経年の区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、社会経済活動の広域化、グローバル化も相まって、区分所有者の相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行している。

また、我が国においては、地震や豪雨、竜巻などの災害が多発しており、大規模災害の発生可能性が高まっているといわれる。

今後、高経年の区分所有建物が更に急増すると同時に、区分所有者の高齢化も更に進展することが見込まれるところであり、区分所有建物及び被災区分所有建物の管理及び再生の円滑化に向けた対策を講ずることは、喫緊の課題である。

このような状況を踏まえ、令和4年9月、法制審議会第196回会議において、法務大臣から、老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の管理の円滑化及び再生の円滑化を図るとともに、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化を図る等の観点から、区分所有法制の見直しについて諮問がされ（第124号）、その調査審議のため、区分所有法制部会（部会長・佐久間毅同志社大学大学院司法研究科教授）が設置された。

本部会では、令和4年10月から調査審議を開始し、令和5年6月8日の第9回会議において、「区分所有法制の改正に関する中間試案」を取りまとめ、これを法務省において公表し、意見募集手続を行うこととされた。

本部会では、今後、本試案に対して寄せられた意見を踏まえ、要綱案の取りまとめに向けて、引き続き審議を行うことが予定されている。

なお、この補足説明は、本試案の内容の理解に資するため、本部会での審議状況を踏まえ、本試案の各項目について、その趣旨等を補足的に説明するものであり、事務当局である法務省民事局参事官室の責任において作成したものである。

区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明

第1	区分所有建物の管理の円滑化を図る方策	1
1	集会の決議の円滑化	1
(1)	所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み	2
(2)	出席者の多数決による決議を可能とする仕組み	6
(3)	専有部分の共有者による議決権行使者の指定	11
2	区分所有建物の管理に特化した財産管理制度	12
(1)	所有者不明専有部分管理制度	12
(2)	管理不全専有部分管理制度	19
(3)	管理不全共用部分管理制度	23
3	共用部分の変更決議の多数決要件の緩和	27
(1)	法定の多数決割合の緩和	27
(2)	規約による多数決割合の緩和	27
4	管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）	33
5	専有部分の保存・管理の円滑化	34
(1)	他の区分所有者の専有部分の保存請求	34
(2)	専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）	35
(3)	管理組合法人による区分所有権等の取得	37
(4)	区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み	40
6	共用部分等に係る請求権の行使の円滑化	43
7	管理に関する事務の合理化	48
(1)	集会におけるウェブ会議システムの活用	48
(2)	事務の報告義務違反に対する罰則	50
(3)	規約の閲覧方法のデジタル化	51
8	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	52
9	第三者を管理者とする場合の監事の選任	56
第2	区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	57
1	建替えを円滑化するための仕組み	57
(1)	建替え決議の多数決要件の緩和	57
(2)	建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅	69
2	多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消	84
(1)	建物・敷地の一括売却、建物取壊し等	84
(2)	全ての専有部分の形状等の変更を伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）	92
(3)	敷地の一部売却	95
第3	団地の管理・再生の円滑化を図る方策	98

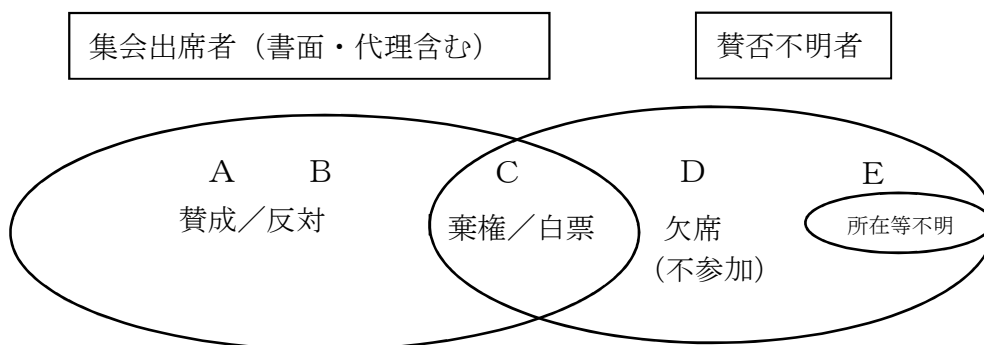
1	団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化	98
2	団地内建物の建替えの円滑化.....	101
	(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和.....	101
	(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和.....	111
3	団地内建物・敷地の一括売却.....	117
	(1) 一括建物敷地売却決議.....	117
	(2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）.....	117
	(3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）.....	118
4	団地の敷地の分割.....	122
	(1) 団地の敷地の共有物分割の請求.....	122
	(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い.....	126
第4	被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策.....	129
1	被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和.....	129
	(1) 大規模一部滅失.....	129
	(2) 全部滅失.....	130
2	大規模一部滅失時の決議可能期間の延長.....	134

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会の決議の円滑化

(試案第1の1全体の補足説明)

- 1 現行法では、決議を成立させるためには、区分所有者及び議決権の全てを母数とし、法定の多数決割合を満たす賛成を得る必要があるとされている（区分所有法第39条第1項等）。決議における議決権行使は、集会自体に出席せずとも、書面又は代理人によって行使することが可能である（同条第2項）。
- 2 集会の決議における区分所有者の対応は、下図のように分類することができる。



現行法では、決議を成立させるためには、 $A / (A + B + C + D + E)$ が法定の多数決割合を満たさなければならないが、集会に出席せず議決権を行使しない者（D）と所在等が不明である者（E）とは、集会に出席して反対した者（B）と同様に扱われる。

試案第1の1(1)の所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みは、Eを決議の母数から除外し、 $A / (A + B + C + D)$ が法定の多数決割合を満たせば足りるとするものである。

また、試案第1の1(2)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とするものである。

- 3 建物の区分所有については、かつては民法に規定が置かれ、共用部分は区分所有者の共有に属するものと推定するなどとされていた（昭和37年法律第69号による改正前の民法第208条）。

昭和37年に区分所有法が制定されて以来、区分所有法においては、集会の決議の成立につき全ての区分所有者及び議決権を母数とする多数決が求められているが、これは、民法の共有規定において、共有物の変更・管理の決定を行うには、共有者全員の同意又は共有持分の全部を母数とする多数決を得る必要があるとされていたことを参考としていたものと考えられる。

もっとも、民法においては、令和3年改正により、所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理の制度（民法第251条第2項、第252条第2項第1号）や、賛否不明共有者以外の共有者以外による管理の制度（同項第2号）が導入さ

れ、一定の共有者を共有者間の意思決定の母数から除外することとされた。

試案第1の1は、令和3年改正民法を参考に、区分所有法においても、一定の区分所有者を決議の母数から除外する仕組みを設けることなどを提案するものである。

(1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

ア 集会の決議からの除外

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）における所在等不明区分所有者の集会の決議の母数からの除外に関し、次のような規律を設ける。

① 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者、管理者又は理事の請求により、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外することができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外決定」という。）をすることができる。

② 所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、①の規律により所在等不明区分所有者の除外決定を受けたときは、管理者又は理事に対し、遅滞なくその旨を通知するものとする。

イ 集会の招集の通知

所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者に関して、区分所有法第35条の規律を次のように改める。

集会の招集の通知は、所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者には、発することを要しない。

（注1）所在等不明区分所有者の除外決定の対象となる決議は、区分所有権等の処分を伴うものを含む全ての決議とすることを想定している。

（注2）所在等不明区分所有者の除外決定及びその取消しの手続については、共有物の管理に係る決定（非訟事件手続法（平成23年法律第51号）第85条）や所有者不明土地・建物管理命令（同法第90条）との異同を踏まえつつ、引き続き検討する。

（補足説明）

1 提案の趣旨等

(1) 現状

近年、築後相当年数を経過して劣化し、何らかの対処をすることが必要な老朽化マンションが増加している。国土交通省の調査によれば、令和3年末の時点で、分譲マンションストック総数は約686万戸、このうち、築40年以上のマンションは116万戸であり、10年後には約2.2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となる見込みとされている。

一方で、平成30年度マンション総合調査結果によれば、総戸数に対する所在不明・連絡先不通（区分所有者名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は

判明していても所有者に連絡がつかないもの)の空室の割合が10%を超えるマンションも存在するとされている。

(2) 提案の趣旨

前記1全体の補足説明のとおり、所在等不明区分所有者(前記のE)は、現行法上、集会の決議において反対者と同様に扱われることになるため、所在等不明区分所有者がいる区分所有建物においては、相対的に決議が成立しにくくなり、必要な管理等が行えなくなるおそれがあるといえる。

取り分け、複数の区分所有者が所在等不明になっている場合などでは、建替え決議の要件(区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成)や共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)の決議(区分所有法第17条第1項。以下「共用部分の変更決議」という。)等のいわゆる特別決議の要件(区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成)を満たすことが不可能になったり、相当困難になったりする。

そして、前記のとおり、今後、高経年化し、何らかの対処を必要とする区分所有建物が増加していくのに、そのような建物では、区分所有者の多様化や相続により所在等不明区分所有者が増え、合意形成がより難しくなっていくことが予想され、区分所有者間の意思決定不全、ひいては区分所有建物の管理不全の問題は、ますます深刻化していくおそれがある。

他方で、調査を尽くしても所在等が不明であるような区分所有者は、区分所有建物を実際には利用しておらず、典型的に区分所有建物について関心を失っていると評価することができるため、決議の母数から除外し、他の区分所有者の意思決定に委ねることとしても許容されると考えられる。

そこで、試案第1の1(1)では、所在等不明区分所有者を集会の決議の母数(頭数要件と議決権要件の両方)から除外する仕組みを創設することを提案している。

2 裁判所の関与(試案第1の1(1)ア①)

(1) 趣旨

区分所有者の利益保護の観点からすれば、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母数から除外し、議決権行使の機会、権利を奪うことは適当ではない。また、鋭い対立のある議案について決議を行う際には、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。

そのため、試案第1の1(1)ア①では、民法第252条第2項第1号を参考に、所在等不明とされる区分所有者を決議の母数から除外するに当たっては、必要な調査を尽くしてもなおその所在等が不明であることについての裁判所の決定(以下この補足説明において「除外決定」という。)を求める仕組みを提案している。

(2) 手続

ア 請求権者

区分所有者の一部が所在等不明になった場合には、区分所有者間の意思決定が困難になり、区分所有建物の管理を阻害するおそれがあると考えられる。

そこで、試案第1の1(1)ア①では、他の区分所有者、管理者（区分所有法第26条第1項参照）、又は管理組合法人の理事（区分所有法第49条第3項参照）を請求権者とすることを提案している。

なお、管理者や管理組合法人の理事がこの手続の申立てをする際には、規約又は集会の決議を経る必要があると考えられる（区分所有法第26条第4項、第47条第8項参照）。

イ 調査の程度等

どの程度まで調査をすれば区分所有者の所在等が不明であるかについては、前記補足説明1(2)のとおり、可能な調査は尽くしたといえる程度まで調査を行う必要があると考えられる。民法においても、所有者・共有者の所在等が不明であると認められるためには、可能な調査を尽くしてもなお不明であることが求められているところであり（民法第251条第2項、第252条第2項第1号、第262条の2、第262条の3、第264条の2、第264条の8参照）、区分所有者の所在等が不明であることの意味については、民法と同様とすることを想定している。

なお、認知症などにより意思疎通が困難な区分所有者については、その住所・居所を知ることができるときには所在等不明ではないため、この仕組みによって決議の母数から除外されることはない。

ウ 除外決定の効果

裁判所が特定の区分所有者の所在等が不明であると認定し、除外決定をした場合には、所在等不明区分所有者は集会の決議の母数から除外され、それ以外の区分所有者のうちで法定の決議割合の賛成が得られた場合には、その決議は有効に成立することになる。

決議が有効に成立すると、所在等不明区分所有者が実際にはどこかで生存していたとしても、その所在等不明区分所有者を含め、決議の効果を否定することはできなくなると解される。

一旦除外決定がされると、その効力は、その後にされる集会の決議の全てに及ぶことになる。他方で、所在等不明と認定された区分所有者が、後に出現したり、死亡が確認されて相続人への相続が判明したりした場合には、除外決定は、一定の手続を経て取り消されるものと考えられる（後記補足説明6参照）。

エ 財産管理人の選任との先後関係

除外決定がされた後に、その区分所有者について、不在者財産管理人、相続財産清算人や後記の所有者不明専有部分管理人等が選任されたときであっても、除外決定が取り消されるまでは、所在等不明区分所有者は決議から除外される状態が継続する。

不在者財産管理人等としては、区分所有者に代わって議決権を行使することが必要と判断した場合には、除外決定の取消しを申し立てることになる。

また、不在者財産管理人等が選任された後で、所在等不明区分所有者の除外決定の申立てがされた場合には、区分所有者に代わって専有部分の管理を行

い、共用部分の管理に関与する者がいることになるから、除外決定をする必要は基本的にはなく、通常は、申立ては却下されると考えられる。

所有者不明専有部分管理人が選任されている場合において、建替え決議を成立させるために除外決定を得ることが相当であるときは、事案にもよるが、管理人による管理を継続することが相当でなくなったものとして、所有者不明専有部分管理命令の取消しを受けた上で、改めて除外決定を申し立てることになると解される（試案第1の2(1)（注1）参照）。

3 他の区分所有者が除外決定を受けた場合の管理者等への通知（試案第1の1(1)ア②）

除外決定がされた場合には、その後開催される集会の決議において、確実に所在等不明区分所有者が除外されるようにする必要がある。

管理者又は理事の請求により除外決定がされたときは、当該管理者又は理事が自ら議長となるなどして（区分所有法第41条、第47条第12項）、所在等不明区分所有者を集会の決議から除外することが想定される。

これに対し、他の区分所有者の請求により除外決定がされた場合には、議長が除外決定の存在を知らないまま決議を行ってしまうおそれがある。

そこで、試案第1の1(1)ア②では、所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、所在等不明区分所有者の除外決定を受けたときは、管理者又は理事に対し、遅滞なくその旨を通知するものとすることを提案している。

実際には、議長である管理者又は理事が、集会において除外決定が得られたことを報告した上で決議を行うことになり、その報告は、議事録に残すことになると考えられる（区分所有法第41条、第42条第2項、第47条第12項）。

4 集会の招集通知の省略（試案第1の1(1)イ）

除外決定がされたということは、調査を尽くしてもなお区分所有者の所在等が不明であることが立証されたことを意味する。そのため、除外決定を受けた区分所有者に対して集会の招集通知をすることは、類型的に意義が乏しいと考えられる。

そこで、試案第1の1(1)イでは、除外決定を受けた区分所有者に対しては、集会の招集通知をすることを要しないとすることを提案している。

5 除外決定の対象（試案第1の1(1)（注1））

(1) 所在等不明区分所有者は、区分所有建物を利用しておらず、全ての決議について関心を失い、他の区分所有者の決定に委ねていると考えられることから、試案第1の1(1)（注1）では、除外決定により所在等不明区分所有者を母数から排除することができる決議は、建替え決議（区分所有法第62条）や別途取り上げられている建物敷地売却決議等（試案第2の2参照）といった区分所有権等の処分を伴う決議を含め、全ての決議とすることを想定している旨を注記している。

民法においても、手続は異なるものの、共有者全員の同意が必要な共有物の変更行為につき、所在等不明共有者以外の共有者による決定が可能とされるとともに（民法第251条第2項）、所在等不明共有者の持分を喪失させることが可能とされていることが参考になる（同法第262条の2、第262条の3参照）。

(2) なお、現行法において、所在等が不明の区分所有者がいる場合において、建替え決議が成立したときのその後の手続は、次のようになると解される。

所在等が不明の区分所有者は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者に当たるから、集会招集者は建替えに参加するか否かを書面で催告しなければならないが（区分所有法第63条第1項）、相手方の所在等が不明であるため、公示による意思表示によって催告する（民法第98条）。

催告が到達したものとみなされた日（民法第98条第3項）から2か月以内に所在等が不明の区分所有者が回答しなかった場合には、建替えに参加しない旨を回答したものとみなされる（区分所有法第63条第4項）。

建替え決議に賛成した区分所有者等は、所在等が不明の区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる（区分所有法第63条第5項）が、相手方の所在等が不明であるため、公示による意思表示によって請求する。

請求の効力が発生すると、請求者と所在等が不明な区分所有者との間で区分所有権等の売買契約が成立し、区分所有権等は請求者に移転するが、請求者が売買代金支払債務を消滅させるためには、弁済供託（民法第494条第1項第2号、第2項）をする必要がある。

試案第1の1(1)により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を設ける場合においても、建替え決議がされたときの所在等不明区分所有者に関する手続は、現行法と同様とすることを想定している。

6 除外決定の手続（試案第1の1(1)（注2））

除外決定及びその取消しの手続については、非訟事件の手続として規律を設ける必要があるが、所在等不明共有者以外の共有者による変更・管理に係る決定（非訟事件手続法第85条）や所有者不明土地・建物管理命令（民法第264条の2及び第264条の8）との異同を踏まえつつ、引き続き検討することを注記している。

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

ア 集会の決議の成立

集会の決議の成立に関する規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

次の各号に掲げる集会の議事は、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で決する。

- ① 普通決議
- ② 共用部分の変更決議
- ③ 復旧決議
- ④ 規約の設定・変更・廃止の決議
- ⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議
- ⑥ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議

（注1）定足数の規律の要否や、規律を設けるとした場合の定足数の割合の在り方について

て、引き続き検討する。

(注2) 団地内建物の建替え承認決議（区分所有法第69条）において出席者の多数決による決議を可能とすることについては、後記第3の2(2)ア①【C案】として別途取り上げている。

(補足説明)

1 提案の趣旨等

(1) 現状

近年、特に高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、集会の運営や決議が困難になっているとの指摘や、マンションの規模が大きくなるほど集会への出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にあるとの指摘がある（社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ〔令和2年2月〕）。

また、国土交通省のアンケート調査によれば、築20年未満のマンションにおいては、普通決議の投票率が83.4%であるのに対して、築40年以上のマンションにおいては78.9%であり、高経年マンションになるほど投票率が低下する傾向にあるとされており（マンションの再生手法及び合意形成に係る調査〔平成28年度〕）、平成30年度マンション総合調査によれば、総戸数が76戸以上のマンションでは、委任状及び議決権行使書提出者を含めた総会出席者の割合の平均が8割を下回っており、大規模区分所有建物では総会出席者の割合が少なくなる傾向がある。

現行法では、集会の議事につき、基本的に全ての区分所有者及び議決権を母数とする多数決（絶対多数決）が必要とされているが、普通決議に限って、規約に別段の定めをすることによってこれを緩和することができ、その緩和には特に制限がない（区分所有法第39条第1項）。これを踏まえ、マンション標準管理規約においては、普通決議につき、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席を求めた上で、総会の議事は出席組合員の議決権の過半数で決する旨の定めが設けられている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第47条第1項及び第2項）。

これに対し、規約にその旨の定めがない区分所有建物では普通決議においても絶対多数決が必要である。また、特別決議や建替え決議については必ず絶対多数決を得る必要がある。

そのため、区分所有建物の管理に無関心であるなどにより、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者（以下「欠席者」ということがある。）は、反対者と同様に扱われるため、決議に必要な賛成を得ることができず、円滑な管理が阻害されるおそれがある。

(2) 提案の趣旨

前記補足説明(1)を踏まえると、今後、高経年化し、何らかの対処を必要とする区分所有建物が増加していくのに、そのような建物では、非居住化や相続により管理に関心を失った区分所有者が増え、合意形成がより難しくなっていくこと

が予想される。また、大規模区分所有建物では、比較的新しいものでも、委任状及び議決権行使書提出者を含めた集会出席者の割合が少なくなる傾向があり、今後、建物の高経年化と区分所有者の高齢化が進行すると、ますます合意形成が難しくなっていくことが予想される。そのため、区分所有者間の意思決定不全、ひいては区分所有建物の管理不全の問題は、ますます深刻化していくおそれがある。

他方で、適切な招集の手続を経てもなお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こととしても許容されると考えられる。

そこで、試案第1の1(2)では、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多数決による決議を可能とする仕組みを設けることにつき、引き続き検討することを提案している。

2 対象となる決議

適切な招集手続を経てもなお集会に出席せず議決権の行使も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としても、賛否を決めかねている者や、議案に対しておよそ賛成できないと考えている者もあり得る。

そのため、区分所有者に重大な不利益を与えるおそれがある決議事項についてまで、この仕組みの対象としてよいか問題となる。

なお、建替え決議（区分所有法第62条）や別途取り上げている建物敷地売却決議等（試案第2の2参照）といった区分所有権等の処分を伴う決議につき、出席者の多数決による決議を可能とすることについては、区分所有者が集会に出席せず、議決権を行使しなかったことの結果として、その区分所有者の区分所有権等そのものが奪われるという重大な不利益が生ずることを踏まえ、試案では提案していない。

(1) 普通決議（試案第1の1(2)ア①）

前記のとおり、現行法においては、普通決議につき、原則として区分所有者及び議決権の全てを母数とする絶対多数決を要するものとされているが、規約に別段の定めをすることによって緩和することができ、その緩和には特に制限がないものとされている（区分所有法第39条第1項）。

そして、マンション標準管理規約においては、定足数を定めた上で、出席者の議決権の過半数による決議を可能とする定めがされているため、マンション標準管理規約に依拠した規約を設けている区分所有建物においては、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けなくても、同様の形で意思決定をすることができる。

もつとも、そもそも規約がないなど、マンション標準管理規約に依拠していない区分所有建物においては絶対多数決が必要である。

普通決議は、区分所有建物の管理の基本となるものであり、その円滑化を図る必要性が高いものと考えられることや、区分所有者に与える影響は比較的小さい

ことから、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けるのであれば、普通決議は当然にその対象とすべきことになると考えられる。

(2) 共用部分の変更決議、復旧決議（試案第1の1(2)ア②③）

共用部分の変更決議は、躯体等について大規模な工事を行うことを可能とするものであり、区分所有建物の長寿命化の観点からも重要であるため、その円滑化を図る必要性は高いものと考えられる。

また、復旧決議（区分所有法第61条第5項）についても、区分所有建物が大規模一部滅失した場合に、残存部分を取り壊すことなく再生させるものであり、その意味で共用部分の変更決議と類似した機能を有するものであるため、共用部分の変更決議と同様に、円滑化を図る必要性が高いものと考えられる。

そこで、試案第1の1(2)ア②では共用部分の変更決議を、③では復旧決議を、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ことを提案している。

なお、実際には、共用部分の変更と復旧とを区別することは困難なケースが多いため、これらの決議要件は統一する必要があるとの指摘がある。

試案第1の1(2)ア②③に対しては、共用部分の変更や復旧工事は、工事による不便や相当の費用負担を伴うため、欠席者を決議の母数から除外することについては慎重であるべきとの指摘がある。

(3) 規約の設定・変更・廃止の決議（試案第1の1(2)ア④）

規約は、区分所有建物の管理の基本的なルールを定めるものであり、その設定、変更又は廃止（区分所有法第31条）は、区分所有建物の管理において重要であるため、その円滑化を図る必要性が高いものと考えられる。

そこで、試案第1の1(2)ア④では、規約の設定・変更・廃止の決議を、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ことを提案している。

これに対しては、規約は区分所有者の団体の基本的規範であり、区分所有者は規約に拘束されることになるため、その設定等につき、欠席者を決議の母数から除外することについては慎重であるべきとの指摘がある。

(4) 管理組合法人の設立・解散の決議（試案第1の1(2)ア⑤）

管理組合法人は、区分所有者が団体として行うべき建物等の管理を円滑に実施するために、区分所有者の団体に法人格を与え、理事を選任して代表させることで、一元的に管理行為をさせるという要請から設立されるものである。そのため、管理組合法人の設立又は解散（区分所有法第47条第1項、第55条第2項）は、区分所有建物の管理において重要であり、その円滑化を図る必要性が高いものと考えられる。

そこで、試案第1の1(2)ア⑤では、管理組合法人の設立・解散の決議を、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ことを提案している。

これに対しては、管理組合法人の設立・解散は、団体財産と個人財産の区別等の法律関係に大きな影響を生じさせるものであるため、その決議の母数から欠席者を除外することについては慎重であるべきとの指摘がある。

(5) 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決

議、専有部分の引渡し等の請求の決議（試案第1の1(2)ア⑥）

ア 区分所有者が共同の利益に反する行為（区分所有法第6条第1項）をした場合又はその行為をするおそれがある場合において、当該行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、当該行為の停止等の請求（同法第57条第1項）によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用禁止請求をすることができる（同法第58条第1項・第2項）。

また、同様の場合において、区分所有者の生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売請求をすることができる（区分所有法第59条第1項・第2項）。

さらに、占有者が共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合において、区分所有者の生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる（区分所有法第60条第1項・第2項）。

イ 上記の各請求は、区分所有者の共同の利益が現に害されている状態を解消し、共同生活の維持を図ろうとするものであるから、区分所有建物の管理の観点から重要であり、その決議を円滑化する必要性が高いものと考えられる。

そこで、試案第1の1(2)ア⑥では、上記の各請求に係る決議についても、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ことを提案している。

これに対しては、上記の各請求はこれを受ける者に強い不利益を課すものであり、共同体の秩序の観点からできるだけ多くの区分所有者の参画を求めべきであるため、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの対象とすることについては慎重であるべきとの指摘が考えられる。

3 定足数（試案第1の1(2)ア（注1））

現行法制上、団体において意思決定を行う会議体につき、構成員全員の出席がなくても議事を開き、審議を行い、議決をすることができるようにしつつ、団体における意思決定の正当性の確保の観点から、必要最小限度の出席者数である定足数の規律を導入する例がある（会社法〔平成17年法律第86号〕第309条第1項・第2項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律〔平成18年法律第48号〕第49条第1項等）。

出席者の多数決による決議を可能とする仕組みも、団体としての意思決定の円滑化を図るものであるが、既存の法制を参考に、この仕組みの導入と併せて、区分所有者及び議決権の一定割合以上の出席を要する旨の定足数の規律を設けるべきであるという考え方がある。

もつとも、ほとんどの区分所有者が建物の管理に関心を失っているような場合には、意思決定ができなくなり、ひいては区分所有建物の管理不全化を招くおそれがあることから、定足数による限定を設けるべきでないとも考えられる。

そこで、試案第1の1(2)ア(注1)では、定足数の規律の要否や、規律を設けるとした場合の定足数の割合の在り方について、引き続き検討することを注記している。

4 建替え承認決議に関する試案との関係(試案第1の1(2)ア(注2))

団地内建物の建替え承認決議(区分所有法第69条)の多数決割合は、共用部分の変更決議を参考として、(土地の共有持分の割合によって定まる)議決権の4分の3とされているが、試案第3の2(2)ア①【C案】では、多数決割合を維持した上で、出席者の多数決による決議を可能とする案が示されている。

そこで、試案第1の1(2)ア(注2)では、建替え承認決議における提案と相互に関連していることを示す趣旨で、試案第3の2(2)ア①【C案】について言及している。

イ 集会の招集の通知

集会の招集の通知に関する区分所有法第35条第1項本文の規律を次の下線部のように改める。

集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及びその議案の要領を示して、各区分所有者に発しなければならない。

(補足説明)

現行法では、集会の招集通知は、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならないものとされ(区分所有法第35条第1項)、会議の目的たる事項が共用部分の変更、規約の変更等、復旧又は建替え決議であるときは、議案の要領をも通知しなければならないものとされている(同条第5項)。

もつとも、出席者の多数決による決議を可能とする場合には、集会に出席せず議決権を行使しない区分所有者は母数から除かれてしまうため、通知を受けた区分所有者において集会に出席し、議決権を行使すべきかどうかを判断することができるよう、招集通知において議案について認識できるようにする必要があると考えられる。

そこで、試案第1の1(2)イでは、記載事項を充実させるべく、全ての決議について議案の要領を通知しなければならないものとすることを提案している。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

議決権行使者の指定に関する区分所有法第40条の規律を次のように改める。

専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、民法（明治29年法律第89号）第252条第1項及び第2項の規定により、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。会議の目的たる事項が建替え決議等の区分所有権等の処分を伴う決議であるときも、同様とする。

（補足説明）

1 提案の趣旨

現行法では、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者一人を定めなければならないとされている（区分所有法第40条）。

共有者間における議決権行使者の指定においてどの範囲の共有者の同意が必要かについては、共有物の管理に関する事項（民法第252条）として、基本的に持分の価格の過半数により決するものと解されているが、区分所有権等の処分を伴う建替え決議において議決権行使者を定める場合には、全員同意が必要と解釈する余地があり、その解釈は必ずしも明らかでないとの指摘がある。

そして、建替え決議等の区分所有権等の処分を伴う決議において、専有部分の共有者全員の同意がなければ賛成票を投じることができないとすると、決議に必要な賛成を得るのが困難になるものと考えられる。

そこで、試案第1の1(3)では、議決権行使者の指定については民法第252条第1項及び第2項の規定が適用されることを明確にした上で、その規律は、会議の目的たる事項が区分所有権等の処分を伴う決議である場合にも同様に適用されるとすることを提案している。

2 民法第252条第3項の不適用

民法第252条第3項は、共有者間の持分の価格の過半数による決定が、共有者間の決定に基づいて共有物を使用する共有者に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない旨規定している。

しかし、専有部分が共有されている場合における議決権行使者の指定については、例えば、指定された者が建替え決議に賛成する議決権行使をしたとしても、他の区分所有者が賛成しない限りは建替え決議が成立するわけではないため、共有者の一人を議決権行使者として指定すること自体が、他の共有者に特別の影響を及ぼすとまではいえないと考えられる。また、仮に議決権行使者の指定につき民法第252条第3項を適用するとすれば、議長としては、決議の成否を判定するに当たって、持分の価格の過半数で議決権行使者に指定されたことに加え、その指定が他の共有者に特別の影響を及ぼすかどうかを判断しなければならないが、その判断は実際には極めて困難であると思われる。

そのため、試案第1の1(3)では、この場面で民法第252条第3項を適用することとはしていない。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(1) 所有者不明専有部分管理制度

所有者不明の専有部分を管理するための新たな財産管理制度として、次のよ

うな規律を設ける。

ア 所有者不明専有部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分又は共有持分を対象として、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明専有部分管理命令」という。）をすることができる。
- ② 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令をする場合には、当該所有者不明専有部分管理命令において、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。
- ③ 所有者不明専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権（所有権である場合を含み、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。）並びに当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分（共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあつては、共有物である専有部分）、共用部分、附属施設又は敷地にある動産（当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

イ 所有者不明専有部分管理人の権限

- ① 所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分、所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。
- ② 所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。
 - ア 保存行為
 - ① 所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- ③ 所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴えについては、所有者不明専有部分管理人を原告又は被告とする。

ウ 所有者不明専有部分管理人の義務

- ① 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等の所有者等（所有者不明専有部分等の所有者及び共有持分を有する者並びに所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ敷地利用権を有する者及び共有持分を有する者をいう。以下同じ。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限

を行使しなければならない。

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

エ 所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任

- ① 所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明専有部分管理人を解任することができる。
- ② 所有者不明専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

オ 所有者不明専有部分管理人の報酬等

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

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

(注2) 本文イ①の管理処分権の内容に関し、所有者不明専有部分管理人は集会の決議における議決権の行使権限を有すると考えられるが、その範囲については、㊦建替え決議についても賛否いずれの議決権を行使することができるが、賛成の議決権を行使すべき場合は限られるとする考え方と、㊧建替え決議については賛成の議決権行使をすることができないとする考え方とがある。

(補足説明)

1 提案の趣旨

区分所有建物において、区分所有者を特定することができず、又は区分所有者が所在不明となっている専有部分がある場合には、その専有部分の区分所有者自身による適切な管理を期待することが實際上困難である。そのような専有部分は、管理不全状態となって共用部分や他の専有部分に悪影響を及ぼすおそれがあるほか、それ自体が流通に供されなくなってしまうため、社会経済上の不利益を生ずることが少なくない。

現行法においては、所有者不明状態となっている専有部分を管理するために、不在者財産管理制度(民法第25条第1項)、相続財産清算制度(同法第952条第1項)、清算会社・法人の清算人制度(会社法第478条第2項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第209条第2項等)が利用されている。これらの財産管理制度により選任された管理人は、専有部分の保存・利用・改良行為等を行うほか、裁判所の許可を受けるなどして区分所有権の処分を行うことも可能であるが、問題となっている専有部分だけでなく、所在等不明区分所有者の財産全般を管理する必要があるため、非効率になりがちであるとの指摘がある。

そこで、試案第1の2(1)では、民法の所有者不明建物管理命令（民法第264条の8）と同様に、所在等不明区分所有者の有する専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設することを提案している。

2 要件（試案第1の2(1)ア①）

(1) 請求権者

試案第1の2(1)ア①では、所有者不明専有部分管理命令の請求権者は、民法の所有者不明建物管理命令と同様に、「利害関係人」とすることが提案されている。

具体的には、前記補足説明1の趣旨を踏まえ、他の区分所有者、専有部分の共有者の一部が不明である場合の他の共有者、管理者、管理組合法人のほか、当該専有部分を有効に利用しようとする購入希望者も、その購入計画に具体性があり、専有部分の利用に利害があると認められるケースでは、利害関係が認められ得ると考えられる（なお、管理者や管理組合法人が請求をする場合には、規約又は集会の決議による必要がある。区分所有法第26条第4項、第47条第8項参照）。

また、区分所有建物が空き家となっているケースなどでは、空き家対策等の実施を担う地方公共団体にも利害関係が認められると考えられる。

マンションに関しては、マンションの管理の適正化の推進を図る観点から、国や地方公共団体については、利害関係がなくても、所有者不明専有部分管理命令の請求をすることができる旨の特例を設けることも考えられるが（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法〔平成30年法律第49号〕第42条第2項参照）、マンション管理法制の観点から別途検討する必要がある。

(2) 発令単位

試案第1の2(1)ア①では、所有者不明専有部分管理命令の発令単位については、専有部分ごととされている。

複数の専有部分が所有者不明専有部分である場合において、一人の管理人にそれらの専有部分の管理を委ねることが相当と認められるケースでは、専有部分ごとに管理命令を発令した上で、同一の者が所有者不明専有部分管理人として選任されることもあり得る。

専有部分が数人の共有に属する場合において、その共有者の一部の所在等が不明であるときは、所有者不明建物管理命令と同様に、その共有者の有する共有持分を対象として所有者不明専有部分管理人に管理させることとされている。所在等不明の共有者が複数いる場合には、その共有持分の総体を所有者不明専有部分管理人に管理させることになる。

(3) 必要性・所在等不明

ア 試案第1の2(1)ア①では、対象となる区分所有者不明専有部分について、所有者不明専有部分管理人による管理が必要であると認められることを要件とすることを提案している。例えば、所在不明の区分所有者について既に不在者財産管理人が選任されている場合には、基本的に必要性がないと考えられる。

イ 区分所有者の不特定・所在不明は、所有者不明建物管理制度と同様に、必要

な調査を尽くしても区分所有者又はその所在を知ることができないときを指すものと考えられる。

どのようなケースであればこれらに当たるかについては、最終的には個別事案に応じた裁判所の判断となるが、自然人が登記名義人である場合には、不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその者の所在が明らかでないケースや、その者は死亡しているがその相続人の存否が不明であるケース、法人が登記名義人である場合には、法人登記簿上の主たる事務所及び代表者の法人登記簿や住民票上の住所等を調査してもその法人の事務所及び代表者の所在等が明らかでないケースでは、区分所有者が不特定・所在不明といい得るものと考えられる。

3 手続（試案第1の2(1)ア②、（注1））

所有者不明専有部分管理命令においては、民法の所有者不明建物管理命令と同様に、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならないとされている（試案第1の2(1)ア②）。

その他、発令手続、公示方法、供託、命令の取消手続等についても、所有者不明建物管理制度と同様とする方向で、引き続き検討することを注記している（同（注1））。

4 所有者不明専有部分管理人の権限（試案第1の2(1)ア③、イ、同(1)（注2））

(1) 所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ範囲（試案第1の2(1)ア③）

ア 所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ範囲については、区分所有者は、専有部分の区分所有権を有するだけでなく、共用部分（区分所有法第11条）や共用部分以外の附属施設（区分所有法第21条）、敷地利用権（区分所有法第22条）を共有するなどしていることを踏まえ、試案第1の2(1)ア③では、所在等不明区分所有者に代わって建物を管理する立場にある所有者不明専有部分管理人の管理処分権も、これらに及ぶものとするを提案している。

イ 所有権である敷地利用権に所有者不明専有部分の管理処分権が及ぶこととしているため、同一の土地所有権について、所有者不明土地管理命令（民法第264条の2）と所有者不明専有部分管理命令の両方が発せられた場合に、いずれを優先させるかが問題となり得る（専有部分の所有者が敷地の所有権を有している区分所有建物において、その敷地について所有者不明土地管理命令を発する必要性があるケースは限られると考えられるが、いわゆる棟割長屋など小規模な区分所有建物では、敷地のみを管理するために所有者不明土地管理命令が発令されるケースがあり得る。）。

これについては、法令上はいずれを優先させるかの規律を設けることはせず、専有部分や敷地利用権を売却する必要が生じたときに、分離処分が可能とされているかなど事案に応じ、所有者不明土地管理命令の取消しの要否を判断すれば足りるものと考えられる。このように解しても、所有者不明建物管理命令と同様に、所有者不明専有部分管理命令においても公告や嘱託登記をすることとすれば、所有者不明専有部分管理人の存在を容易に把握することができるため（非訟事件手続法第90条第16項において準用する同条第2項及び第6

項参照)、大きな不都合はないと考えられる。

ウ また、区分所有者は、専有部分だけでなく、共用部分、共用部分以外の附属施設又は敷地に動産を置いていることがあり、このような動産についても所有者不明専有部分管理人の管理処分権が及ぶものとすることを提案している。

(2) 所有者不明専有部分管理人の権限の内容 (試案第1の2(1)イ、同(1)(注2))

ア 所有者不明専有部分管理人の権限の内容については、試案では、民法の所有者不明建物管理人の権限を参考に、命令の対象とされた物や権利の管理処分権を専属させ、所有者不明専有部分等に関する訴えについては所有者不明専有部分管理人を原告又は被告とすることとしている(試案第1の2(1)イ①③)。

また、所有者不明専有部分管理人は、所在等不明区分所有者に代わって、専有部分の保存行為及びその性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為をすることができ、裁判所の許可を得て、それらの行為の範囲を超える行為(専有部分の区分所有権の売却や、改良の範囲を超える変更工事や処分行為)をすることができるなどとしている(同②)。

所有者不明専有部分管理人は、共用部分の管理について、意思決定するのに必要な情報を得ることができる立場にあるため、集会の決議においても、基本的に、所在等不明区分所有者に代わって議決権行使をすることができるものと考えられる。

イ もっとも、建替え決議における賛成の議決権行使の可否については、部会において議論があった。

賛成の議決権行使も可能とする立場(㊸)は、建替え決議が成立すると、建替え決議で賛成の議決権を行使した者は再建建物における専有部分の区分所有権を取得することになるものの、建替え決議の成立のためには相当多数の区分所有者が建替えに賛成する必要があることや、建替え決議成立後に所在等不明区分所有者の区分所有権の適正金額での任意売却が見込まれるなど、所在等不明区分所有者の利益に資するケースもあり得ることから、所有者不明専有部分管理人としては、事案に応じて、区分所有建物の現状を踏まえ、所在等不明区分所有者の利益のために、建替え決議の賛否を判断すればよく、一律に議決権行使ができないとまではする必要はないとするものである。

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

これに対し、賛成の議決権行使はできないとする立場(㊹)は、所在等不明区分所有者に再建建物の区分所有権を取得させることになるのは適当でないとして、一律に、所有者不明専有部分管理人は建替え決議において賛成の議決権を行使することはできないとするものである。

試案第1の2(1)(注2)では、所有者不明専有部分管理人の管理処分権の内容について、㊸㊹両方の考え方を注記している。

5 所有者不明専有部分管理人の義務（試案第1の2(1)ウ）

試案第1の2(1)ウでは、所有者不明専有部分管理人は、所在等不明区分所有者に対する善管注意義務を負うものとし（同①）、専有部分を共有する複数の区分所有者が所在等不明である場合にその共有持分の総体を管理するために選任される所有者不明専有部分管理人は、誠実公平義務を負うものとしている（同②）。

どのような者を所有者不明専有部分管理人に選任するかは、事案に応じて裁判所が判断するものと考えられるが、処分行為が必要となるなどの場合には弁護士、司法書士等を選任することが考えられるほか、専有部分を適切に管理するため、区分所有建物の管理についての知見を有する管理業者や、区分所有建物の管理者等を選任することも考えられる。

なお、区分所有建物の管理を受託している管理業者を管理人に選任する場合は、利益相反の有無について留意する必要があるとの指摘がある。

6 所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任（試案第1の2(1)エ）

試案第1の2(1)エでは、民法の所有者不明建物管理人を参考に、所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたなどの重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求によって所有者不明専有部分管理人を解任することができるのと同時に（同①）、所有者不明専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て辞任することができるものとしている（同②）。

7 所有者不明専有部分管理人の報酬等（試案第1の2(1)オ）

所有者不明専有部分管理による管理に必要な費用や所有者不明専有部分管理人の報酬は、所有者不明専有部分管理人の管理により利益を受ける所在等不明区分所有者等の負担とすべきものと考えられることから、試案第1の2(1)オでは、これらは所有者不明専有部分等の所有者等の負担としている。

実際には、まずは申立人が納める予納金から費用等が支払われることも多いと考えられるが、その場合には、申立人は、不当利得等を理由として、所有者不明専有部分等の所有者等から予納金相当額の返還を受けることになるものと解される。

8 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との関係

除外決定と所有者不明専有部分管理命令とが併存している場合に、その後に開催される集会における当該所在等不明区分所有者の取扱いが問題となる。

これについては、除外決定の効力が所有者不明専有部分管理命令に優先するが、所有者不明専有部分管理人は所在等不明区分所有者に代わって議決権行使をすることができる立場にあるから、除外決定の必要がなくなったとして、除外決定の取消しを求めることになるかと解される。

なお、例えば、所有者不明専有部分管理命令のみが発令されている場合において、建替え決議の成否が所有者不明専有部分管理人の賛否に懸かっている、所有者不明専有部分管理人としては早期の建替えが必要な状況にあると考えているものの、建替え決議に賛成することが困難であるとき（試案第1の2(1)（注2）㉞の立場では建替え費用やその後の管理費用の負担の見通しが立たないなどの理由で賛成することが困難であるときを指す。同㉞の立場ではそもそも賛成することができ

ない。)は、所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分管理命令による専有部分の管理を継続することが相当でなくなったとして、その取消しの申立てをすることが考えられる。これにより所有者不明専有部分管理命令が取り消された場合、建替え決議に賛成する区分所有者等としては、所在等不明区分所有者の除外決定を申し立てて、これを決議の母数から除外し、建替え決議を成立させることが考えられる。

9 所有者不明専有部分管理人が賛成の議決権を行使しなかった場合の建替え決議の成立

所有者不明専有部分管理人が選任されている場合において、所有者不明専有部分管理人が建替え決議において賛成の議決権を行使しなかったが、賛成多数により建替え決議が成立したときは、所有者不明専有部分管理人に対し、建替えへの参加の催告がされることになる(区分所有法第63条第1項)。所有者不明専有部分管理人は、通常は催告を受けても建替えに参加しないことになるため、売渡し請求を受けて、所在等不明区分所有者に代わって区分所有権を時価で売却することになる。

この場合、売渡し請求がされた時点で売買契約が成立し、区分所有権は請求者に移転することになるが、提示された代金が不当に廉価である場合には、所有者不明専有部分管理人は差額を請求することができると解され、また、成立した売買契約に基づく所有権の移転の登記が必要になるため、いずれにしても、売渡し請求に係る一連の手續について、請求者の主張に基づいてこれに応ずることには、裁判所の許可が必要になるものと解される。

なお、所有者不明専有部分管理人が、建替え決議後、他の区分所有者等に区分所有権を売却することが相当と判断する場合には、売渡し請求を待たずに、裁判所の許可を得て区分所有権を売却することも可能と考えられる。

所有者不明専有部分管理人は、売却代金から諸費用(管理命令の請求時の予納金の返済や管理人報酬の支払を含む。)を控除した残額を、所在等不明区分所有者のために供託することになると考えられる。

(2) 管理不全専有部分管理制度

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

ア 管理不全専有部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分(以下「管理不全専有部分管理命令」という。)をすることができる。
- ② 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。

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

イ 管理不全専有部分管理人の権限

- ① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産（以下「管理不全専有部分等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。
- ② 管理不全専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。
- ㊦ 保存行為
- ① 管理不全専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- ③ 管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の処分についての②の許可をするには、その区分所有者の同意がなければならない。

（注1）管理不全専有部分の管理処分権は管理不全専有部分管理人に専属させず、管理不全専有部分に関する訴えにおいても、管理不全専有部分管理人を原告又は被告としないことを想定している。

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

ウ 管理不全専有部分管理人の義務

- ① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等の所有者等（管理不全専有部分等の所有者及び管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ敷地利用権を有する者をいう。以下同じ。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。
- ② 管理不全専有部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全専有部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

エ 管理不全専有部分管理人の解任及び辞任

- ① 管理不全専有部分管理人がその任務に違反して管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人を解任することができる。
- ② 管理不全専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

オ 管理不全専有部分管理人の報酬等

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

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

(補足説明)

1 提案の趣旨

区分所有者の所在等が判明していても、その所有する専有部分にゴミが集積されたり、専有部分の配管が腐食したまま放置されたりするなど、専有部分の管理が不相当であることによって、共用部分、他の区分所有者の専有部分や区分所有建物の近隣住民の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある事態が生ずることがある。

このような場合、現行法においては、被害を受ける他の区分所有者や近隣住民は、管理不全専有部分を所有する区分所有者に対して、所有権に基づく妨害排除・予防請求権を行使したり、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使したりすることが可能である（他の区分所有者は、共同利益背反行為に対する措置等をとることもできる。区分所有法第6条、第57条から第59条まで）。

もっとも、現行法では、他の区分所有者も近隣住民も、管理不全専有部分について、管理者による柔軟で継続的な管理を求めることはできない。

そこで、試案第1の2(2)では、管理不全専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設することを提案している。

なお、区分所有建物が管理不全状態にある場合には、専有部分が管理不全状態にある場合と、共用部分が管理不全状態にある場合とが考えられるが、管理不全の専有部分については管理不全専有部分管理制度（試案第1の2(2)）を、外壁剥落などがある管理不全の共用部分については管理不全共用部分管理制度（同(3)）を用いることが想定されている。

2 要件等（試案第1の2(2)ア①）

(1) 請求権者

管理不全専有部分管理制度における請求権者は、民法の管理不全建物管理制度を参考に、「利害関係人」とすることが考えられる。

前記1の趣旨からすれば、基本的に、管理不全専有部分によって権利・利益の侵害を受け、又は受けるおそれがある者は利害関係人に該当すると解される。管理不全状態によって権利・利益の侵害を受けるおそれ等がある他の区分所有者や、区分所有建物の近隣住民、管理者、管理組合法人などが想定される。

なお、他の区分所有者が個別に管理不全専有部分管理命令の請求をする際には集会の決議を経る必要はないが、管理者や管理組合法人が申立てをする場合には、規約又は集会の決議によることが必要と解される（区分所有法第26条第4項、第47条第8項参照）。

区分所有建物のうち、マンションに関しては、マンションの管理の適正化の推進を図る観点から、国や地方公共団体については、利害関係がなくても管理不全専有部分管理命令の請求をすることができる旨の特例を設けることも考えられるが（所有者不明土地特措法第42条第3項以下参照）、マンション管理法制の観点から別途検討する必要がある。

(2) 発令の要件・手続等

管理不全専有部分管理命令の発令の要件・手続については、民法の管理不全建物管理命令と基本的に同様とされており、区分所有者に対する陳述聴取、供託、命令の取消手続等を設ける方向で引き続き検討することとしている（試案第1の2(2)ア、同(2)(注)、民法第264条の14、非訟事件手続法第91条参照）。公示方法については、管理不全建物管理制度と同様に、嘱託登記はしないこととされ、登記に関する規律を設ける提案はされていない。

3 管理不全専有部分管理人の権限（試案第1の2(2)イ）

(1) 管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ範囲については、区分所有者は、専有部分の区分所有権を有するだけでなく、共用部分（区分所有法第11条）や共用部分以外の附属施設（区分所有法第21条）、敷地利用権（区分所有法第22条）を共有するなどしていることを踏まえ、試案第1の2(2)ア③では、管理不全専有部分の区分所有者に代わって建物を管理する立場にある管理不全専有部分管理人の管理処分権も、これらに及ぶものとするを提案している。

なお、試案第1の2(3)の管理不全共用部分管理制度との関係で、共用部分や共用部分にある動産等の管理について、管理不全専有部分管理人と管理不全共用部分管理人による管理が重複し得ることになるが、基本的に共用部分等の管理を行うのは管理不全共用部分管理人であると考えられる。

(2) 管理不全専有部分管理人の権限は、民法の管理不全建物管理人（民法第264条の14）と同様に、基本的に管理不全専有部分等の保存・利用・改良行為を行うことができ、これらを超える変更工事や処分行為も裁判所の許可を得ることができるが、専有部分の処分行為については、区分所有者の同意がなければ裁判所は許可をすることができないとしている。

管理不全専有部分管理命令の対象専有部分の区分所有者は、その所在が判明していることが基本となるから、試案第1の2(2)イ（注1）では、管理不全専有部分管理人に権利の専属はさせないことを注記している。

また、専有部分が管理不全状態になっているとしても、基本的には区分所有者自身が議決権を行使することが可能であり、現行法においても、共同利益背反行為をしている区分所有者にも決議に参加する機会を保障していることからすれば、管理不全専有部分管理人が区分所有者に代わって議決権行使をすることを認めるのは難しいと考えられる。

そのため、試案第1の2(2)イ（注2）では、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とするを想定している旨注記している。

4 管理不全専有部分管理人の義務（試案第1の2(2)ウ）

管理不全専有部分管理人は、民法の管理不全建物管理人（民法第264条の14第4項において準用する同法第264条の11）と同様に、管理不全専有部分の区分所有者等に対しては善管注意義務を負い（試案第1の2(2)ウ①）、当該管理不全専有部分の共有者に対しては誠実公平義務を負うものとしている（同②）。

5 解任・辞任、費用・報酬の負担（試案第1の2(2)エ、オ）

管理不全専有部分管理人の解任・辞任、費用・報酬の負担についても、民法の管理不全建物管理人と同様とされている。管理不全専有部分管理人の報酬については、実際には申立人が納める予納金から支払われることも多いと考えられるが、最終的には、管理不全専有部分の区分所有者が負担することになる。

(3) 管理不全共用部分管理制度

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

ア 管理不全共用部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不相当であることによつて他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全共用部分管理命令」という。）をすることができる。
- ② 裁判所は、管理不全共用部分管理命令をする場合には、当該管理不全共用部分管理命令において、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。
- ③ 管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産（当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

イ 管理不全共用部分管理人の権限

- ① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分及び管理不全共用部分管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全共用部分管理人が得た財産（以下「管理不全共用部分等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。
- ② 管理不全共用部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。
 - ㊦ 保存行為
 - ① 管理不全共用部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- ③ 管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の処分についての②の許可をするには、全区分所有者（一部共用部分を対象とするときには当

該部分の区分所有者)の同意がなければならない。

(注) 管理不全共用部分の管理処分権は管理不全共用部分管理人に専属させず、管理不全共用部分に関する訴えにおいても、管理不全共用部分管理人を原告又は被告としないことを想定している。

ウ 管理不全共用部分管理人の義務

- ① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。
- ② 管理不全共用部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全共用部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

エ 管理不全共用部分管理人の解任及び辞任

- ① 管理不全共用部分管理人がその任務に違反して管理不全共用部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全共用部分管理人を解任することができる。
- ② 管理不全共用部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

オ 管理不全共用部分管理人の報酬等

管理不全共用部分管理人による管理不全共用部分等の管理に必要な費用及び報酬は、当該管理不全共用部分等の所有者の負担とし、当該管理不全共用部分等が数人の共有に属するときは、その共有持分を有する者が連帯して負担する。

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

(補足説明)

1 提案の趣旨

- (1) 区分所有建物の外壁が剥落するおそれがあるケースや、廊下やテラスに危険物や大量の悪臭を放つゴミ様の物が放置されているケースなど、共用部分(配線・配管設備等の建物の附属物や、物置・集会所等の規約共用部分を含む。)の管理が不適當であることによって、区分所有建物の近隣住民の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある事態が生ずることがある。

このような場合、現行法においては、被害を受ける近隣住民は、共用部分の共有者である区分所有者に対して、所有権に基づく妨害排除・予防請求権を行使したり、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使したりすることが可能である。

もっとも、現行法では、近隣住民は、管理不全の共用部分について、管理者による柔軟で継続的な管理を求めることはできない。

そこで、試案第1の2(3)では、管理不全の共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設することを提案している。

- (2) 共用部分が管理不全状態であることによって区分所有者に権利侵害が生ずる

おそれがある場合には、各区分所有者は保存行為としてその侵害の原因を取り除くことが可能であると解されるため（区分所有法第18条第1項、第26条第1項、第52条第2項）、管理不全共用部分管理制度に関しては、基本的に被害を受ける近隣住民が利用することが想定される。もっとも、管理不全の共用部分に対応するための工事が保存行為に当たるかどうかを判断することができないケースや、一部共用部分が管理不全状態になっている場合に他の共用部分を共有する区分所有者が管理不全共用部分管理人の選任を請求することもあり得るところであり、区分所有者が管理不全共用部分管理制度を利用する必要が全くないとはいえない。

また、管理者・理事が適切に機能していれば共用部分が管理不全状態になることはないのであるから、この制度が利用されるのは、管理者・理事が選任されていないか、選任されていても機能していない場面であると想定される。

2 要件等（試案第1の2(3)ア①）

(1) 請求権者

管理不全共用部分管理命令の請求権者は、「利害関係人」とされている。基本的に、共用部分の管理が不相当であることにより被害を受ける近隣住民がこれに該当するが、区分所有者が利害関係人に当たる場合もあるものと考えられる。

マンションに関しては、マンションの管理の適正化の推進を図る観点から、国や地方公共団体については、利害関係がなくても管理不全共用部分管理命令の請求をすることができる旨の特例を設けることも考えられるが（所有者不明土地特措法第42条第3項以下参照）、マンション管理法制の観点から別途検討する必要がある。

(2) 発令の要件・手続等

管理不全共用部分管理命令の発令の要件・手続については、民法の管理不全建物管理命令と基本的に同様とされており、区分所有者に対する陳述聴取、供託、命令の取消手続等を設ける方向で引き続き検討することとしている（試案第1の2(3)ア①、②、同(3)(注)、民法第264条の14、非訟事件手続法第91条参照）。

区分所有法においては、共用部分全体のうち、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかなもの（例えば、一部の専有部分のみに通じる廊下、階段室、エレベーターなど）を、一部共用部分として、区分所有者全員ではなく、これを共用すべき区分所有者のみの共有に属するとしている（区分所有法第11条）。

管理不全共用部分管理制度は、共用部分を共有する区分所有者に代わってこれを管理するものであるから、共用部分全体についての管理命令の効力は一部共用部分には及ばず、一部共用部分が管理不全状態となっている場合には、別途その一部共用部分について管理不全共用部分管理命令を申し立てる必要がある（試案第1の2(3)イ③参照）。

3 管理不全共用部分管理人の権限・義務（試案第1の2(3)イ、ウ）

(1) 管理不全共用部分管理命令の効力が及ぶ範囲については、共用部分に危険物

やゴミ様の物等が放置されているようなケースにおいて、管理不全共用部分管理人がこれらを処分することができるようにするため、共用部分にある区分所有者が有する動産にも管理命令の効力が及ぶこととしている（試案第1の2(3)ア③）。

なお、共用部分に廃棄物が集積しているケースでは、その廃棄物は所有権が放棄された無主の動産であると考えられることが多く、管理不全共用部分管理命令の効力を及ぼすまでもなく、管理不全共用部分管理人が処分することも可能と考えられる。

- (2) 管理不全共用部分管理人の権限については、民法の管理不全建物管理人（民法第264条の14）と同様に、基本的に管理不全共用部分等の保存・利用・改良行為を行うことができ、これらを超える変更工事や処分行為も裁判所の許可を得てすることができるが、共用部分の処分行為については、区分所有者の同意がなければ裁判所は許可をすることができないとしている。

管理不全共用部分管理人の権限と管理者・理事の権限との関係については、管理者・理事が選任されていても機能していないケースなどが想定されるが、これは、区分所有者による専有部分の管理不全の場合と同様の事態とみることができ、管理不全専有部分管理人に権利の専属をさせないこととしているのと同様に、管理不全共用部分管理人に権限を専属させないこととし、管理不全共用部分に関する訴えにおいても、管理不全共用部分管理人を原告又は被告としないことが想定されている（試案第1の2(3)イ（注））。

管理不全共用部分管理人の義務については、区分所有者全員に対する善管注意義務及び誠実公平義務を負うものとしている（試案第1の2(3)ウ）。

4 解任・辞任、費用・報酬の負担（試案第1の2(3)エ、オ）

管理不全共用部分管理制度についても、管理不全共用部分管理人の解任・辞任や費用・報酬の負担については、民法の管理不全建物管理制度と基本的に同様とする提案がされている。

管理不全共用部分管理人による管理に要する費用や管理不全共用部分管理人の報酬については、実際には申立人が納める予納金から支払われることも多いと考えられるものの、最終的には、管理不全共用部分の所有者、すなわち区分所有者全員の負担とすることが考えられる。

もっとも、現行法では、各区分所有者は、その持分に応じて共用部分の負担に充当することになるから（区分所有法第19条）、予納金を支払った申立人が費用の償還を請求する際には、各区分所有者に対してその持分に応じた額の支払を求めることになるが、区分所有者は多数に上ることが多いため、極めて煩瑣になってしまう。

そこで、外壁が剥落するなどして他人に損害を与えた場合には、その他人は、区分所有者全員に対し、連帯して損害を賠償することを求めることができること（民法第717条、第719条）を踏まえ、管理不全共用部分管理人を選任した結果、管理費用が生じた場合には、その費用は、その共用持分を所有又は共有している区分所有者全員が連帯して負担するものとすることを提案している（試案第1の2

(3)オ)。

3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

共用部分の変更に関する区分所有法第17条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

(1) 法定の多数決割合の緩和

ア 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とした上で、イの客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、イの客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】とする。

【C案】 多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、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（前記1(2)ア②参照）。

イ 客観的事由

【α案】 区分所有建物の設置又は保存に瑕疵が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、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更

【β案】 区分所有建物が、建築完了時から【30年】【40年】【50年】が経過した場合における共用部分の変更

【γ案】 α案又はβ案のいずれかの事由が認められる場合における共用部分の変更

(2) 規約による多数決割合の緩和

多数決の割合を、区分所有者の頭数だけでなく議決権についても、規約で【過半数】まで減ずることができる。

(注1) 区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合の共用部分の変更決議の多数決割合の緩和については、別途、被災した区分所有建物の再生の円滑化に関する方策（後記第4の1(1)カ）において取り上げている。

(注2) 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（前記1(1)）は、共用部分の変更決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注3) (1)ア【A案】又は【B案】を採った上で、共用部分の変更決議を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案もある。

(注4) (1)イ【β案】については、建築完了時から【10年】【20年】が経過した場合を対象とする案もある。

(注5) 復旧決議（区分所有法第61条第5項）の多数決要件の緩和についても、併せて検討する必要がある。

(補足説明)

1 提案の趣旨

(1) 共用部分の変更（共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う変更）は、建物自体は取り壊さず、区分所有者に区分所有権の処分も強いることなく、建物の基本的構造部分に大規模な改変を加える工事等の実施を可能とする制度であるから、共用部分の変更の円滑化は、区分所有建物の老朽化の予防・長寿命化や老朽化した区分所有建物の再生の観点から重要であると考えられる（規制改革実施計画〔令和4年6月7日閣議決定〕30ページ参照）。

(2) 現行法下では、共用部分の変更は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議（共用部分の変更決議）で決することとされ、この区分所有者の定数（頭数要件）は、規約でその過半数まで減ずることができるが（区分所有法第17条第1項）、議決権に係る決議要件については規約で減ずることを認める規定はない。

(3) 共用部分の変更決議については、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成を得ることは必ずしも容易ではなく、必要な工事を実施することができないケースや、合意形成に長期間を要するケースがあるとの指摘がある。

そこで、試案第1の3では、共用部分の変更決議の要件の緩和について、複数の案を提示し、引き続き検討することを提案している。

なお、区分所有建物が被災により大規模一部滅失をした場合における共用部分の変更決議の多数決割合の緩和については、試案第4の1(1)カで取り上げられていることを、試案第1の3（注1）で注記している。

また、同（注2）では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（試案第1の1(1)）は、共用部分の変更決議の多数決要件を緩和するものでもあることを注記し、試案第1の3は、それに加えて更に多数決要件を緩和すべきであるかどうかの問題であることを確認している。

その他、大規模一部滅失をした区分所有建物に対応するために共用部分について行う工事は、復旧（区分所有法第61条第5項）と変更（区分所有法第17条第1項）のいずれに当たるかを判別することは實際上困難であり、復旧と変更の多数決要件は同一であることが望ましいとの指摘があることから、試案第1の3（注5）では、復旧決議の多数決要件の緩和についても併せて検討すべきことを注記している。

(4) なお、部会では、共用部分の変更という費用面や建物の利用等において区分所有者に多大な影響を与える行為をする際には、説明会を開催するなど十分な議論を経た上で、多くの区分所有者の納得を得て進めることが定着しており、この理解を尊重すべきであるなどとして、共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げることには慎重な意見もあった。

2 法定の多数決割合の緩和（試案第1の3(1)）

(1) 法定の多数決割合（試案第1の3(1)ア）

ア 【A案】

【A案】は、共用部分の変更は区分所有建物を長寿命化させるものであり、老朽化区分所有建物の発生を予防するものであることを重視して、その一層の円滑化を図るため、全ての区分所有建物につき、基本的な多数決割合を【3分の2以上】に緩和した上で、試案第1の3(1)イに掲げる共用部分の変更を促進すべき一定の客観的事由がある場合には、多数決割合を【過半数】に更に緩和することを提案するものである。

試案第1の3(1)(注3)では、多数決割合については【A案】を採った上で、更に、共用部分の変更決議を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案もあることを注記している(試案第1の1(2)ア②参照)。

【A案】によれば、基本的な多数決割合を単純に緩和することで、要件の該当性に関する紛争を生じさせることなく、共用部分の変更決議を比較的早期に成立させることができる。

【A案】に対しては、⑦基本的な多数決割合の緩和により、特段の不具合のない区分所有建物の共用部分の変更も容易になるため、多数の区分所有者が少数の区分所有者の利益を無視して共用部分の変更を行うことが容易になるおそれがあるのではないかと、④現行法の下では4分の1超の区分所有者が反対して共用部分の変更ができないケースについて、基本的な多数決割合の緩和により、改正後は変更ができることになるが、共用部分の変更に反対する者にとって共用部分の共有持分権を制約される度合いが強化されることをどのように正当化するかとの指摘がある。

イ 【B案】

【B案】は、原則的な多数決割合は現行規定を維持するが、試案第1の3(2)イに掲げる共用部分の変更を促進すべき一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、その特則として多数決割合を引き下げ、より迅速に共用部分の変更決議を成立させることができるようにすることを提案するものである。

緩和する場合の多数決割合については、客観的事由がある場合であっても相当の多数が確保されている必要があるとの観点から【3分の2以上】とする考え方と、現行法でも一定の事由がある場合には普通決議での共用部分の変更を可能とする例があること(要耐震改修認定を受けた区分所有建物については、耐震改修が共用部分の変更に該当する場合でも、普通決議によるものと定められている。建築物の耐震改修の促進に関する法律〔平成7年法律第123号〕第25条第3項)を踏まえ、【過半数】とする考え方を挙げている。

試案第1の3(1)(注3)では、多数決割合については【B案】を採った上で、更に、共用部分の変更決議を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案もあることを注記している(試案第1の1(2)ア②参照)。

ウ 【C案】

【C案】は、共用部分の変更が、費用面や建物の利用等において区分所有者に多大な影響を与えることを踏まえ、多数決割合については現行規定を維持しつつ、共用部分の変更決議を出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの

対象とすることにより、決議要件の緩和を図ることを提案するものである（試案第1の1(2)ア②参照）。

(2) 客観的事由（試案第1の3(1)イ）

一般に、区分所有建物が高経年化すると、安全性に問題が生じ、区分所有者や近隣住民等に不利益を生じさせるおそれが高まっていく。また、高経年の区分所有建物ではなくても、安全性に問題があったり、局地的な災害等で安全性に問題が生じたりするものもある。これらの区分所有建物については、その長寿命化を図るため、早期に共用部分の変更を促す必要性が高いと考えられる。他方で、そのような共用部分の変更に反対する少数区分所有者の利益については、一定の範囲で制約することも許容されるとも考えられる。

そこで、試案第1の3(1)ア【A案】及び【B案】では、共用部分の変更を促進すべき一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、多数決割合を引き下げ、より迅速に共用部分の変更決議を成立させることができるようにすることを提案し、客観的事由の具体的内容を、同イで提案している。

なお、部会では、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「マンション建替円滑化法」という。）第102条第2項のいわゆる要除却認定基準に該当することをここでの客観的事由とすることについても検討されたが（試案第2の1(1)ア②も参照）、⑦要除却認定基準は、建替え等をすることが相当である類型であって、共用部分の変更をすることが相当である類型ではない、①要除却認定基準に該当しないようにするための工事は、保存行為と解されるものも含まれており、共用部分の変更として位置付けることは適当でないものがあるといった指摘を踏まえ、試案では取り上げられていない。

ア 【α案】

建物が客観的に危険な状態にある場合には、より低い多数決割合であっても、共用部分の変更を行う合理性があると考えられる。また、そのような区分所有建物において共用部分の変更に反対する少数区分所有者の利益は、一定の範囲で制約されてもやむを得ないと考えられる。

そこで、【α案】では、区分所有建物の設置又は保存の瑕疵により区分所有者や近隣の住民等の権利・利益を侵害し、又は侵害するおそれがある場合には、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更については、その多数決割合を引き下げることが提案している。

区分所有建物の設置又は保存の瑕疵とは、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠くことをいう（民法第717条第1項参照）。最終的には個別事案に応じて判断されることになるが、例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどは、一般に瑕疵があるといえるものと考えられる。

共用部分の変更が必要となる瑕疵は、通常は共用部分に存在するものと考えられるが、専有部分に属する隔壁、天井、床や配管設備等の設置又は保存に瑕疵がある場合に、その瑕疵を除去するために共用部分の変更が必要となること

もあり得る。そこで、【α案】では、共用部分に限らず、「区分所有建物の設置又は保存に瑕疵があること」を要件としている。

「その瑕疵の除去に関して必要」という要件が設けられているのは、瑕疵の除去と全く無関係に行う共用部分の変更を除外する趣旨であり、事案にもよるが、瑕疵を除去する工事を行う際に、その除去工事の直接の対象となる部分を含めて共用部分の模様替えを行うことも、「瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更」に当たり得ると解される。

【α案】に対しては、要件が抽象的・規範的であるため、法律に必ずしも詳しくない区分所有者がその要件の該当性について判断することが困難であるとの指摘がある。

イ 【β案】

(ア) 建築完了時から築40年以上を経過した高経年マンションでは、築40年未満のマンションと比較して、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水・雨漏り、給排水管の老朽化といった問題を抱えるものが多いとされている（試案第2の1(1)補足説明1(1)参照）。

このように、建築完了時から相当長期間が経過した区分所有建物においては、全体として不具合が生ずるおそれが高まるため、その更新を図るべく、共用部分の変更を促進する必要性が典型的に高いと考えられる。また、このような区分所有建物においては、共用部分の変更につき4分の3の賛成が得られていなくても、多数の賛成が得られていれば、一般に共用部分の変更の合理性があると考えられることもできる。

そこで、試案第1の3(1)イ【β案】では、建築完了時から一定の年数を経過したことを要件として、共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げるものとするを提案している。その年数については、上記のとおり、築40年以上を経過した高経年の区分所有建物では老朽化による不具合が出ることが多いことを踏まえつつ、その前後に幅を持たせる趣旨で、【30年】案、【40年】案、【50年】案を提示している。

(イ) 他方で、築後30年も経過しなくても、築後【10年】【20年】が経過したときは、区分所有建物の使用又は管理の利便性に関する問題が明らかになることから、共用部分の変更の要件を緩和すべきとの考え方があり、試案第1の3(注4)で注記している。例えば、築後【10年】【20年】が経過した時点で、区分所有者の構成上、区分所有建物に自転車置き場が不足しており、緑地帯である敷地部分の自転車置き場への変更が望まれるようになったというケースに対応しようとするものである。

これに対しては、利便性は区分所有者ごとに評価が異なり得るものであり、築後【10年】【20年】が経過した程度で、費用面や建物の利用等において区分所有者に多大な影響を与える共用部分の変更の多数決割合を緩和することを正当化することは困難であるとの指摘がある。上記の例でいうと、例えば築後【20年】経過したときは共用部分の変更の多数決割合を【過半数】に引き下げるものとした場合には、住環境の維持の観点から緑地

帯を残すべきと考える区分所有者が半数近くいても、自転車置き場に変更すべきと考える区分所有者が過半数いれば、自転車置き場に変更することが可能になり、反対した区分所有者もその工事費用を負担することになるが、反対した区分所有者の負担を正当化することは難しいとの指摘である。

(ウ) 【β案】は、要件の充足の有無の判断が容易であり、充足性をめぐる紛争を回避することができる点にメリットがあると考えられる。

【β案】に対しては、⑦建物の老朽化の程度は、新築後の経過年数のみで決まるものではなく、その間の管理方法や修繕・改修の頻度・適否によって様々であって、一律に定めることになじまない、④法令で定められた年数を経過することで、建物の耐用年数が経過したという誤解を招き、その市場価値を下げることになるとともに区分所有者の管理意欲を減殺しかねず、悪影響を与えるおそれがあるといった指摘がある。

これらの指摘に対する反論としては、⑦個々の区分所有建物の保存状態は管理状況等によって異なるとしても、高経年の区分所有建物を維持するためには一般に大規模な工事が必要となりやすく、一定以上の築年数が経過したものについては、4分の3の賛成が得られなくても、多数の賛成が得られれば、共用部分の変更による更新を図ることが合理的な判断であると一般に考えることができる、④建替えの場面ではあり得る議論であるとしても、共用部分の変更については、これを実施することでむしろ市場価値が上がる人が多いと考えられ、同じ議論は成り立たないといったものがある。

(エ) 【β案】では、建築完了時から相当の長期間が経過した場合には、途中で建物の大規模修繕工事等の更新工事をしたとしても、全ての箇所について修繕がされるとは限らず、当初の更新工事の対象外であった部分について改めて更新工事をするということについても円滑化の要請があり得ることから、更新工事後も引き下げられた多数決割合が適用されることが想定されている。

ウ 【γ案】

【γ案】は、【α案】の事由と【β案】の事由のいずれも共用部分の変更を促進すべき事由であるとして、そのいずれかの事由があれば共用部分の変更の多数決割合を引き下げることが提案するものである。

エ 客観的事由の有無について争いがある場合

共有部分の変更の決議の成立・効力については、客観的事由の有無を含め、基本的に区分所有者間の意思決定に委ねられ、争いが生じた場合には最終的に訴訟で解決することになる。例えば、仮に、試案第1の3(1)アの【A案】又は【B案】が採用されたとして、客観的事由が存在することを前提に、引き下げられた多数決割合の賛成により共用部分の変更決議がされたが、客観的事由の有無が争われるケースでは、決議の無効確認の訴え等により解決が図られるものと考えられる。

(3) 規約による多数決割合の緩和（試案第1の3(2)）

区分所有法第17条第1項では、共用部分の変更決議の要件のうち、区分所有者の定数（頭数要件）については、規約でその過半数まで減ずることができる

される一方で、議決権の要件については、規約による緩和は認められていない。これは、共用部分の変更は共有物の処理に関する事柄であり、民法上の共有物の管理に関する事項の決定と同様に、持分（議決権）の大きさを重視する要請が比較的大きいと考えられたことによるとされる。

しかし、共用部分の変更は、区分所有者にとって、区分所有建物の長寿命化や老朽化した区分所有建物の再生を図る手段として重要であり、多数の区分所有者が議決権要件についても規約で引き下げることが適当と判断した場合には、これを尊重することが、区分所有者にとっても近隣住民を含む社会にとっても有益であるとも考えられる。

また、共用部分の形状又は効用に著しい変更を加える行為の決定について必ず議決権の4分の3以上を確保すべきかどうかは、各区分所有建物によって異なると考えられ、議決権要件についてだけ一律に規約による緩和を認めないとするものの合理性については再考の余地があるとも考えられる。

そこで、試案第1の3(2)では、頭数要件と同様に、議決権要件についても、規約で議決権の過半数まで低減させることを可能とすることを提案している。

4 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

区分所有建物の管理に関する区分所有者の義務に関し、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。

区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行うことができるよう、相互に協力しなければならない。

（注）本文とは別に、区分所有者は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行わなければならないものとする案もある。

（補足説明）

- 1 区分所有者は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成するとされ、法律上当然に、その団体の構成員となることとされている（区分所有法第3条）。

そして、現行法上は、区分所有者は、その団体の構成員として、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことが「できる」という形で、その権利に着目した規律とされている。

もともと、その内実は、共用部分に関しては多数決原理が多く導入され、区分所有者は、管理に関する事項の決定を含め、民法の原則よりも共用部分に関する共有持分権の行使を強く制約されている。また、専有部分の所有権に関しても、共用部分等につき他の区分所有者に対して負う債務について、区分所有権等の上に先取特権の負担を負うこととされるなど、民法の原則よりも強い制約を課せられている。

こうした区分所有権への制約は、これまで、「団体的拘束」などと表現されてきたが、その実質は、物理的に一体のものである一棟の建物を区分して所有し、共用部分を共有し、敷地や附属施設を共同して使用する者として、区分所有者が必然的

にこれらの物を相互に協力して管理しなければならない一般的義務を負うことを前提に、その具体的発露として、区分所有権を制約する各種の規律が設けられていると見る余地があると考えられる。

- 2 近年、いわゆる「二つの老い」が進行し、建物、その敷地や附属施設の所有者不明化・非居住化が進んでいる。こうした社会経済情勢を踏まえると、区分所有法が前提としてきた上記の意味での区分所有者の一般的義務を、明文で定める必要性があると考えられる。

そこで、試案第1の4では、区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行うことができるよう、相互に協力しなければならない旨の規律を明文化することを提案している。

この規律に違反することで、何らかの具体的効果を生じさせることを想定するものではないが、規約や集会の決議の定め解釈が問題となる場面で、この規律が解釈の指針となることもあり得るものと思われる。

- 3 これに対し、区分所有者の義務の内容につき、区分所有者相互間の協力義務とするのではなく、建物並びにその敷地及び附属施設を適正かつ円滑に管理する義務とすべきという案もあることから、試案第1の4（注）で注記している。

これに対しては、所有者が建物の管理を適正かつ円滑に行わなければならないのは、区分所有建物に限られるものではないところ、現行法制において建物一般の管理義務についての規律がないのに、区分所有建物に限って、区分所有法に管理義務に関する規律を設けることには慎重な検討が必要であるとの指摘がある。

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

区分所有法第6条第2項前段の規律を次の下線部のように改める。

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

(補足説明)

現行法では、各区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分等の「使用」を請求することができる（区分所有法第6条第2項）。

そのため、例えば、専有部分である配管から漏水している場合において、他の区分所有者がその専有部分や共用部分を保存するためにその配管の補修をしようとするケースにおいて、この請求権を行使しても、許されるのは専有部分の「使用」に限られ、保存行為を行うことができるかについては必ずしも明らかではない。

そこで、試案第1の5(1)では、区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分等の使用だけでなく、保存を請求することができる旨を明文で規定することを提案している。

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

専有部分の使用等を伴う共用部分の管理に関し、次のような規律を設ける。

- ① 専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理に関する事項は、規約に特別の定めがあるときは、集会の決議で決することができる。
- ② 専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更の決議と同様の多数決要件（前記3参照）の下で、集会の決議で決することができる。
- ③ ①及び②の決議においては、専有部分の利用状況及び区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

（補足説明）

1 提案の趣旨

- (1) 区分所有建物においては、ライフラインの配管（給水管、給湯管、污水管、雑排水管、分電盤配線、ガス管、テレビアンテナなど。以下「給排水管等」という。）が適切に設置され、維持管理される必要がある。

給排水管等が専有部分と共有部分のいずれに当たるかは、個別の事案における設置場所や方法、点検、修理等の方法に応じて判断されることになるが、一般論として言えば、専有部分の内部にある枝管等の給排水管等は専有部分に属し、共用部分にある本管等の給排水管等は共用部分に属するといえる。

区分所有法上は、共用部分に属する給排水管等を交換する工事は、一般に、集会の決議（基本的には普通決議で足りるが、交換工事に伴って躯体部分を含めた大規模な模様替えを行う必要がある場合には、共用部分の変更決議を要する。）で決することになると解され、その費用は、各区分所有者がその持分に応じて負担することになる（区分所有法第17条から第19条まで）。

他方で、専有部分に属する給排水管等を交換する工事は、一般に、各区分所有者がその負担で行うことになり、区分所有者の団体又は管理組合法人（以下「管理組合等」という。）として交換工事を行うことの可否や必要な多数決割合は明らかでない。

- (2) 高経年の区分所有建物においては、給排水管等が全体として老朽化している場合に、費用等の観点から、専有部分に属するものと共用部分に属するものとを問わず、給排水管等を一括して交換する工事を行うことが適当なケースがある。また、全ての給排水管等が老朽化しているわけではないが、特定の給排水管等が老朽化しており、その給排水管等について、専有部分に属するものと共用部分に属するものとを問わず、同時に交換工事を行うことが適当なケースもある。

しかし、前記補足説明(1)のとおり、専有部分に属する給排水管等の交換は各区分所有者が行うべきものと解されるため、交換工事を行うことに賛成しない区分所有者がいる場合には、その者の有する専有部分については工事を行うことができない。

そのため、当該専有部分に属する給排水管等から後に漏水等の事故が生ずる可能性を排除できないまま放置せざるを得ないケースもあると考えられる。

(3) そこで、試案第1の5(2)では、あらかじめ、規約で定めを設けることによって、専有部分の使用又は形状の変更を伴う給排水管等の交換工事等であっても、集会の決議で決することを可能とすることを提案している。

(4) なお、費用負担については、別途規約に定めを設けることによって、専有部分に属する給排水管等の工事を含めて共同の負担とし、修繕積立金から支出することが可能と考えられる。また、交換工事等を行うことに反対する区分所有者の専有部分への管理者の立入りについても、別途規約に定めを設けることによって、実効的な立入りが可能となると考えられる。

これらについては、現行法の下でのマンション標準管理規約の規定が参考になる。

すなわち、マンション標準管理規約（単棟型）第21条第2項は、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときには、管理組合がこれを行うことができる。」と規定している。

そして、同規約のコメントでは、「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。」とされている（同規約コメント第21条関係⑦）。

この規約に基づいて管理組合が専有部分の管理を行う場合には、管理を行うために必要な範囲内において、専有部分への立入りを請求することができ、その請求を受けた者は正当な理由がなければこれを拒否してはならず、拒否した場合には損害賠償責任を負うとされている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第23条第1項から第3項まで）。

試案第1の5(2)の規律を設ける場合には、マンション標準管理規約の在り方についても改めて検討する必要があるが、現行マンション標準管理規約第21条第2項のような定めが規約にあれば、試案第1の5(2)①の「特別の定め」があり、かつ、費用負担の定めがあると評価され得るものと考えられる。

2 集会の決議（試案第1の5(2)①②）

(1) 試案第1の5(2)①では、給排水管等の交換のみを行うような工事を念頭に、専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理に関する事項を、集会の決議で決することができることを提案している。

専有部分の形状の変更とは、区分所有法第17条第1項とは異なり、その程度にかかわらず、専有部分に変更が生ずる行為を対象とすることを想定している。

例えば、専有部分に属する給排水管を撤去し、同じような形状の給排水管を設置する場合でも、専有部分の形状は一旦変わることになるから、「形状の変更」に当たるものと解される。

(2) 躯体部分を含めた大規模な模様替えを行う場合には、模様替えをするために専有部分の使用又は形状の変更が必要となるケースはあると考えられる。

また、例えば、建物全体についての配電盤が特定の専有部分に設けられたケースのように、他にも、共用部分と専有部分が一体的に管理されるべき場合があり得るが、その配電盤を取り替える際に、その周囲の躯体部分も含めて大規模な模様替えをすることが必要になるケースなどもあり得る。

そこで、このような場合にも専有部分の使用又は形状の変更を可能とするため、試案第1の5(2)②では、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更決議において、共用部分の変更行為に伴う専有部分の使用・変更が可能である旨を決議することができることを提案している。

3 区分所有者間の利害の衡平（試案第1の5(2)③）

規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定められなければならないとされている（区分所有法第30条第3項）。

試案第1の5(2)①②に基づいて定められる規約は、基本的に上記の規定に沿う内容であると考えられるが、規約の定めはある程度概括的にならざるを得ず、具体的な決議において、先行して工事を行った区分所有者とその他の区分所有者の利害の衡平が必ずしも図られないことも考えられる。

例えば、区分所有者の中に、専有部分に属する給排水管の工事を自己の負担で行った者が存在する場合において、管理組合等が行う共用部分と専有部分の給排水管の同時交換工事の費用を当該区分所有者にも負担させるとすると、当該区分所有者は、いわば二重に費用を負担することになりかねない。

そこで、試案第1の5(2)③においては、個別の決議の内容においても、区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならないとすることを提案している（区分所有法第30条第3項）。

例えば、区分所有者Aが、専有部分に属する配管を先行して更新していたが、その後、試案①に基づいて共用部分に属する配管と専有部分に属する配管を一体的に更新する決議がされた場合には、Aは、その専有部分の配管を交換する必要がないため、当該配管は一体的更新の対象外とすることや、対象としつつも適切な補償をAに対して行うなどして、利害の衡平を図る必要がある。

(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得

管理組合法人による区分所有権等の取得に関し、次のような規律を設ける。

管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上の多数による集会の

決議で、当該建物の区分所有権又は区分所有者が当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理又は使用をすべき土地を取得することができる。

(補足説明)

1 提案の趣旨

(1) 区分所有者の所在等が不明になるなどして、管理費が滞納され、専有部分が適切に管理されなくなった場合には、先取特権の実行（区分所有法第7条、民事執行法〔昭和54年法律第4号〕第180条）や、不在者財産管理制度等の財産管理制度を利用した区分所有権の売却などにより、区分所有権を移転させ、新たな区分所有者の下で専有部分の管理を図ることが考えられる。

しかし、売却先が見つからない場合には、競売手続は取り消され（民事執行法第188条において準用する同法第68条の3）、また、財産管理人による管理に要する費用がかさむことになってしまう。

そこで、専有部分を適切に管理するため、管理組合法人が、集会室等の共用部分として使用する目的で、先取特権の行使の対象となった区分所有権を競落するなどして、区分所有権を取得する例があるとされる。

また、敷地が手狭である場合等において、管理組合法人が、区分所有建物の敷地として使用する目的で、近接する土地を取得する例もあるとされる。

もともと、管理組合法人は建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うためのものであり（区分所有法第3条参照）、管理組合法人がすることができる行為はその目的の範囲内に限定されるため、区分所有権等を取得することが目的の範囲内の行為として許されるかどうかは必ずしも明らかでない。また、区分所有権等の取得のためにはどの範囲の区分所有者の賛成を得る必要があるかも不明であることから、区分所有権等の取得ができず、建物等の円滑な管理が阻害されているとの指摘がある。

そこで、試案第1の5(3)では、一定の要件の下で集会の特別決議が得られた場合には、管理組合法人が、区分所有権や近隣の土地等を取得することができる旨の規律を設けることを提案している。

(2) これに対して、区分所有者は区分所有権を売却しない限り管理組合法人から脱退することができないところ、専有部分や土地は、相当高額になることも少なくなく、また、取得後に専有部分等から事故が発生すると、管理組合法人が不法行為等に基づく損害賠償債務を負うことになるなど、管理組合法人が専有部分等を取得する場合には、区分所有者に大きな影響を及ぼすおそれがあるため、専有部分等の取得に関する法整備には慎重な検討が必要であるとの指摘がある。

2 要件等

(1) 管理の必要性

管理組合法人が専有部分等を取得することができる旨の規律を設けるとしても、区分所有者に与える影響の大きさを踏まえると（前記補足説明1(2)参照）、どのような目的であっても取得可能とすることは、反対する区分所有者の利益保護の観点から適当でなく、また、管理組合法人として行うことができるの

は、法人の目的の範囲内の行為（区分所有法第3条参照）に限られると考えられる。

そこで、試案第1の5(3)では、区分所有建物や敷地等の管理のために必要があることを取得の要件とすることを提案している。

最終的には事案ごとの判断になるが、一般論としていえば、管理組合法人が、専有部分や隣地や底地を共用部分や敷地とする目的で取得することは、その目的のために必要な範囲内であると考えられる。

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

(2) 多数決要件

管理組合法人による区分所有権等の取得の区分所有者に与える影響の大きさに鑑みると（前記補足説明1(2)参照）、区分所有権等の取得に当たっては、集会における相当多数の賛成を要するものと考えられる。

そこで、試案第1の5(3)では、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上の特別決議により、区分所有権等を取得することができることを提案している。

なお、この決議を出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（試案第1の1(2)の対象とするか否かについても、併せて検討する必要がある。

(3) 取得対象

この規律は、区分所有建物の管理の円滑化を図るためのものであるから、管理組合法人がこの規律により取得することができるのは、㊦当該建物の区分所有権と、㊧区分所有者が当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理又は使用をすべき土地（区分所有法第5条第1項参照）に限られる。

(4) 法人でない区分所有者の団体による区分所有権の取得

管理組合法人にはなっていないが、権利能力なき社団である区分所有者の団体も、目的の範囲内の行為であるといえる限りにおいては、区分所有権等を適法に取得することが可能であると解され、理論上は、こうした区分所有者の団体にも区分所有権等の取得を認める制度を設けることも考えられる。

しかし、こうした区分所有者の団体が取得した区分所有権等は、区分所有者全員に総有されることになり、登記名義人を管理者又は区分所有者全員としなければならない、管理者又は区分所有者が交代するごとに所有権の移転の登記を行われなければならないなど、管理組合法人に比してより煩雑な管理が必要になるため、区分所有者の団体に区分所有権等の取得を認める制度を創設することについてのニーズは高くないと考えられる。

また、区分所有者の団体は、法律上当然に構成されるものであり、建物の管理状況は団体ごとに大きく異なると考えられ、管理組合法人とは異なって、財産目録等の作成・備置きも法律上確保されていない（区分所有法第48条の2、マンション標準管理規約第64条参照）。そのため、区分所有者の団体が法人化していない建物において区分所有権を購入しようとする者にとっては、区分所有者の

団体が別の区分所有権等を有しているかどうかを確認する手段が法律上存在しないため、不測の損害を与えるおそれがある。

以上を踏まえ、試案第1の5(3)では、区分所有者の団体が管理組合法人となっている場合に限って、区分所有権等の取得を認める制度を提案している。

なお、試案の規律は、現行法において、権利能力なき社団である区分所有者の団体が、目的の範囲内で区分所有権等を有効に取得し得ることを否定する趣旨ではない。

(5) その他

管理組合法人が区分所有権を取得した場合には、管理組合法人が区分所有者としての権利を行使することができることになるが、管理組合法人が集会における特定の決議事項について賛否いずれの議決権を行使するかにつき、別途それに先立つ集会の決議で決定しなければならないのかなどの課題もあり、引き続き検討する必要がある。

(4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

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

- ① 区分所有者は、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有する者のうちから管理人（以下「国内管理人」という。）を選任することができる。
- ② 国内管理人は、次に掲げる行為をする権限を有する。
 - ㊦ 保存行為
 - ㊧ 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
 - ㊨ 集会の招集の通知の受領
 - ㊩ 集会における議決権の行使
 - ㊪ 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済
- ③ 区分所有者と国内管理人との関係は、②に定めるもののほか、民法の委任に関する規定に従う。

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

(注2) 専有部分が数人の共有に属する場合には、共有者全員が国内に住所等を有せず、又は有しないことになるときに、国内管理人を選任する仕組みとすることを想定している。

(補足説明)

1 提案の趣旨

近年、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による国内不動産投資の増加により、区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加しているとの指摘がある。

こうしたケースにおいて、例えば、管理者等が配管の更新工事等のための専有部分への立入りや管理費等の徴収をする必要があるときは、区分所有者からあらかじめ通知された連絡先があるのであればその連絡先に連絡して、区分所有者から立入りについての同意を得たり、管理費等の支払を受けたりすることが考えられる。

しかし、連絡先が通知されていなかったり、通知されていても転居等により連絡がつかなかったりしたときは、立入りについての同意を得ることも管理費等の支払を受けることもできないため、必要な判決を得るなどして強制執行をすることになるが、国外にいる区分所有者に対して訴えを提起したり強制執行をしたりすることには、時間や費用が掛かることも少なくない。

他方で、国外にいる区分所有者は、委任契約等を締結して、他人に専有部分の管理を委託することが可能である。もっとも、どのような事務を委託するかは、個々の契約の内容によるため、管理者等が受任者等にアクセスすることができたとしても、その受任者が立入りについての同意や管理費等の支払事務に関する権限を有しているとは限らず、区分所有建物の管理に支障が生ずる場合があるとも考えられる。

令和3年の不動産登記法の改正により、専有部分の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先となる者の氏名及び住所等を登記することができることとされた上（改正不動産登記法第73条の2）、区分所有者が国内に住所を有するかどうかにかかわらず、相続登記や住所等変更登記の申請が義務化されたため（改正不動産登記法第76条の2、第76条の5）、国外にいる区分所有者へのアクセスは、従来に比べて大きく改善するものと考えられる。

もっとも、上記のとおり、国内における連絡先となる者がどのような権限を有しているかは、その者と区分所有者との間の契約の内容次第であるため、連絡先となる者にアクセスをすることができたとしても、立入りや管理費等の徴収に関しては、結局区分所有者の判断を待たなければならない事態がなお存在するものとも考えられる。

そこで、試案第1の5(4)では、区分所有者が国内に住居等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、区分所有者が国内に住所又は居所を有する者のうちから国内管理人を選任することができる仕組みを設けることにつき、引き続き検討することを提案している。

2 選任・解任

(1) 前記補足説明1のとおり、現行法においても、区分所有者は、委任契約等を締結して他人に専有部分の管理を行わせることができるが、その権限が個々の契約内容次第で区々になってしまうことや、契約締結の事実が管理者等には不明で

あるといった課題がある。

そこで、試案第1の5(4)では、管理者等による区分所有建物の管理の円滑化を図るため、権限の内容を明確化するとともに、選任の事実を管理者等に通知することを確保する趣旨で、区分所有者は、国内に住居所等を有しない場合又は有しないこととなる場合には、国内管理人を任意に選任し、解任することができるとする規律を設けることを提案している。

- (2) これとは別に、管理者等の管理事務を円滑化するため、国内管理人の選任を義務付けることとし、区分所有者は、国内に住居所等を有しない場合又は有しないこととなる場合には、国内管理人を選任しなければならないとする考え方もあり、試案第1の5(4)(注1)で注記している。

もっとも、これについては、㉗義務違反の効果を適切に規律することができるか、㉘国外にいる区分所有者が、電子メールアドレス等の連絡先を管理者等に通知しておき、連絡を受けて専有部分の立入りについての同意を速やかに与えたり、自ら管理費の支払事務を行ったりする態勢を整えていても、国内管理人の選任をしていないことによって義務違反となり得るが、それでもよいか、㉙国外にいる区分所有者は既に相当数に上るものと考えられるが、その全てに国内管理人の選任を義務付けたとして、その義務を実効的に果たさせることが実際に可能かなど、課題が多いとの指摘がある。

- (3) いずれの考え方をとるとしても、国内管理人が選任された場合には、集会の招集通知も国内管理人に対して行うこととする必要があるから、選任をした区分所有者は、その旨を管理者等に通知しなければならないものとする（この通知は、区分所有法第35条第3項の通知すべき場所の通知に当たると解される。）など、選任後の手続の在り方について、引き続き検討する必要があるものと考えられる。

また、専有部分が数人の共有に属する場合には、共有者の一部でも国内にいれば、その者との間で連絡を取るとは比較的容易であり、特別の管理人の仕組みを設ける必要性は高くないと考えられることから、共有者の全部が国外にいるケースを対象として規律を設けることが想定される旨を、試案第1の5(4)(注2)で注記している。

3 権限・義務

国内管理人は、基本的に専有部分の管理を行うものと考えられることから、試案第1の5(4)②では、専有部分の保存・利用・改良行為を行うことができるとしている（同㉚㉛。民法第103条参照）。管理者等が区分所有建物の管理のために専有部分に立ち入ることについて同意を与えることも、専有部分の保存・利用行為に含まれるものと考えられる。

また、国内管理人は、区分所有者に代わって、集会の招集の通知を受領し、集会において議決権の行使をすることや（同㉜㉝）、管理費等の債務の弁済事務を行うことができるとしている（同㉞。区分所有法第7条第1項参照）。なお、国内管理人は、管理費等の債務の弁済事務を行う権限を有するにすぎず、国内管理人自身が管理費等の債務を弁済する義務を負うものではない。

試案第1の5(4)③では、国内管理人の権利・義務については、同(4)②に定めるもののほか、委任に関する規定に従うものとしている。したがって、国内管理人を選任する契約において、同(4)②の権限の全部又は一部を国内管理人に与えないとする特約を定めても、無効であると解される。

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

区分所有建物の共用部分等に係る請求権の行使に関する区分所有法第26条第2項、第4項及び第5項につき、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 管理者は、区分所有法第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「共用部分等に係る請求権」という。）の請求及び受領について、共用部分等に係る請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であった者（以下「前区分所有者」という。）に限る。以下同じ。）を代理する。
- ② 管理者は、規約又は集会の決議により、①に規律する事項に関し、共用部分等に係る請求権を有する者のために、原告又は被告となることができる。
- ③ ①及び②の規律は、管理者に対して別段の意思表示をした前区分所有者については、適用しない。
- ④ 管理者は、②の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、共用部分等に係る請求権を有する者にその旨を通知しなければならない。管理者が②の集会の決議により原告又は被告となった場合において、共用部分等に係る請求権を有する者が前区分所有者であるときも、同様とする。
- ⑤ ④前段の場合において、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であるときは、区分所有法第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

（注1）本文とは別に、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、⑦原則として、その請求又は受領について、現在の区分所有者を代理し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができることとし、①⑦の例外として、共用部分等に係る請求権は管理者のみが行使し、各区分所有者は共用部分等に係る請求権を個別に行使することができないものとする規約又は集会の決議がある場合には、現在の区分所有者及び区分所有者であった者を代理し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができるとする規律を設ける考え方がある。

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

（補足説明）

1 提案の趣旨等

(1) 現行法

管理者は、①区分所有法第18条第4項（同法第21条において準用する場合

を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(共用部分等に係る請求権)の請求及び受領に関し、区分所有者を代理し(同法第26条第2項後段)、②規約又は集会の決議により、区分所有者のために原告又は被告となることができる(同条第4項)とされている。

このように、管理者が各区分所有者を代理して共用部分等に係る請求権を一元的に請求することができ、訴訟担当として訴訟追行権を付与されていることの主たる根拠は、共用部分等に係る請求権がその性質上可分債権であり、各区分所有者に分割的に帰属することになるため、その額が少額にとどまることも多く、区分所有者がそれぞれその請求権を行使し、訴訟を迫行することが負担であるためであると考えられる。

なお、管理者は、区分所有者を代理して共用部分等に係る請求権を行使し、金銭を受領した場合には、これを各区分所有者に引き渡す義務を負う(区分所有法第28条において準用する民法第646条第1項)が、共用部分等に生じた問題を除去するための工事費用等に充てた上で、管理者の各区分所有者に対する負担金請求権(区分所有法第19条)と対当額で相殺するなどして処理することがあると考えられる。

(2) 問題の所在

共用部分等に係る請求権が生じた場合でも、管理者が代理してこれを請求し、授權を受けて訴訟を迫行するまでには、原因や損害の確定の調査のために一定の期間を要することも多く、その間に区分所有権の譲渡がされ、その結果、一部の区分所有者が当該共用部分等に係る請求権を保有していないこととなるケースもある。しかし、そのような場合に管理者が代理することができる者の範囲や管理者による訴訟迫行の可否は、現行法上必ずしも明らかではなく、これらに関する最高裁判例も存在しない。

他方で、東京地判平成28年7月29日(判例秘書登載)(以下「平成28年裁判例」という。)は、⑦管理者である原告は、転売により区分所有者でなくなった当初の区分所有者(前区分所有者)を代理することはできず、④区分所有法第26条第4項の「区分所有者のために」とは「区分所有者全員のために」と解釈すべきであり、各区分所有者に個別的に発生し帰属する請求権に係る訴えについては、管理者は、区分所有者全員を代理できる場合に限り、原告となって訴訟迫行をすることができると判示し、一部の区分所有権が転売された場合には、原告である管理者は訴えの原告適格を欠くとして、訴えを却下した。

もともと、平成28年裁判例のような解釈によると、共用部分等に係る請求権が生じた後に、一部の区分所有権が転売されるなどして、現在の区分所有者の一部(現区分所有者)が当該共用部分等に係る請求権を保有していないこととなった場合には、管理者は、事実上、区分所有法第26条第4項に基づいて訴訟を迫行することができず、区分所有権を譲渡していない他の区分所有者まで個別に訴えを提起しなければならないこととなってしまい、規定の趣旨が没却されるとの指摘がされている。

(3) 提案の趣旨

前記補足説明(1)のとおり、管理者が各区分所有者を代理して共用部分等に係る請求権を一元的に請求することができ、訴訟担当として訴訟追行権を付与されていることの主たる根拠は、区分所有者がそれぞれその請求権を行使し、訴訟を進行することが負担であることにありと考えられる。

そして、区分所有権の譲渡があり、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者でなくなった場合でも、個別行使が負担であるという状況は異ならないため、現行法の下でも、管理者が、引き続き、そうした前区分所有者を代理して共用部分等に係る請求権を行使し、訴訟を進行することができるかと解することは可能と考えられる。

もっとも、現行法では、前区分所有者の有する共用部分等に係る請求権の代理権や訴訟追行権を消滅させる規律が不明確であるため、代理権や訴訟追行権の有無自体について様々な解釈が可能になってしまっている。

そこで、試案第1の6では、現行法の規律を明確化する趣旨で、管理者は、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有権の譲渡により区分所有者でなくなった場合であっても、原則として、その者（前区分所有者）を含めて共用部分等に係る請求権を有する者全体を代理してその請求権を行使し、また、訴訟担当として訴訟を進行することができるものとしつつ、別段の意思表示をした前区分所有者については、これらの規律を適用しないものとするにつき、引き続き検討することを提案している。

2 管理者による代理（試案第1の6①）

試案第1の6①では、管理者は、共用部分等に係る請求権の請求及び受領について、共用部分等に係る請求権を有する区分所有者又は前区分所有者を代理するものとするを提案している。

なお、管理者が代理することができる者をこのように限定しているのは、区分所有者が、共用部分等に係る請求権のみを他人に譲渡したような場合には、その譲受人において共用部分等に係る請求権を個別に行使することが前提となっているのが通常であり、管理者にその譲受人を代理させることは相当でないと考えられるからである。

3 管理者による訴訟追行（試案第1の6②）

試案第1の6②では、管理者は、規約又は集会の決議により、共用部分等に係る請求権の請求及び受領に関し、共用部分等に係る請求権を有する者のために、原告又は被告となることをできるとすることを提案している。

これは、現行区分所有法第26条第4項と同様に、前区分所有者のための訴訟追行権を生じさせるためにも、規約又は現在の区分所有者による集会の決議を要するものとする趣旨である。

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

4 別段の意思表示（試案第1の6③）

試案第1の6①②の規律を設けるとしても、区分所有権を譲渡し、区分所有者の団体から脱退した者の意思に反して、その権利を現在の区分所有者の団体において制約することを正当化することは困難であると思われる。

そのため、試案第1の6③では、前区分所有者が共用部分等に係る請求権を有する場合において、その者が管理者に対して別段の意思表示（管理者による請求権の代理行使や訴訟追行を拒む意思表示）をしたときは、管理者は、その者の請求権の代理行使や訴訟追行をすることができないものとするを提案している。

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

5 共用部分等に係る請求権を有する者に対する通知（試案第1の6④）

管理者が、規約に基づいて共用部分等に係る請求権を有する者のために原告又は被告となった場合には、共用部分等に係る請求権を有する者は、区分所有者であるか前区分所有者であるかを問わず、その旨を容易に知ることができないことも考えられることから、試案第1の6④前段では、現行区分所有法第26条第5項前段と同様に、共用部分等に係る請求権を有する者に対する通知の規律を設けることを提案している。

他方で、管理者が、集会の決議により、共用部分等に係る請求権を有する者のために原告又は被告となった場合には、区分所有者である共用部分等に係る請求権を有する者は、その旨を容易に知ることができるとし、前区分所有者である共用部分等に係る請求権を有する者は、その旨を容易に知ることができないと考えられることから、試案第1の6④後段では、前区分所有者に対する通知の規律を設けることを提案している。

6 共用部分等に係る請求権を有する者に対する通知の方法等（試案第1の6⑤）

管理者が共用部分等に係る請求権を有する者のために原告又は被告となった旨の通知の方法等については、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者である場合には、集会の招集の通知と同様の規律によるのが合理的であると考えられることから、試案第1の6⑤では、現行区分所有法第26条第5項後段と同様に、区分所有法第35条第2項から第4項までの規定を準用することを提案している。

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

7 共用部分等に係る請求権行使（試案第1の6（注1））

試案第1の6（注1）では、共用部分等に係る請求権が発生した場合には、その後、区分所有権の譲渡があったとしても、管理者は、原則として、当該共用部分等に係る請求権の行使時点における区分所有者を代理し、訴訟担当として訴訟を進行することができることとした上で（㉞）、例外として、一定の要件の下で、当該共用部分等に係る請求権の発生当時の区分所有者全体を代理し、訴訟担当として訴訟

を進行することができるものとする規律を設ける（④）考え方があることを注記している。

試案第1の6（注1）⑦は、特定の区分所有権が譲渡されたことによって、他の区分所有者が、その権利についての訴訟追行を管理者に行わせる利益を失うことは不合理であることから、共用部分等に係る請求権を有する現在の区分所有者（前区分所有者からその請求権を譲り受けた者を含む。）については、管理者がその請求権を代理して行使し、規約又は集会の決議により、管理者がその請求権について訴訟追行することができることを明確化するものであり、同④は、規約又は集会の決議により、共用部分等に係る請求権は管理者が団体的・一元的に行使することとし、各区分所有者が個別に行使することができないものとするものであることを明確化した上で（注）、そのような規約の定め又は集会の決議がある区分所有建物において、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、現区分所有者及び前区分所有者の共用部分等に係る請求権を併せて代理行使し、訴訟追行することができるものとするものである。

（注）最判平成27年9月18日民集69巻6号1711頁は、一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権を各区分所有者が行使することができるかが問題となったケースについて、i)各区分所有者は、原則として上記請求権を行使することができるが、ii)区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが上記請求権を行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解され、iii)上記の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記請求権を行使することができないものと解するのが相当であると判示した。

この判例の射程については様々な理解があり得るが、共用部分等に係る請求権に係る債務を区分所有者以外の第三者が負うケースについても、集会の決議又は規約の定めによって管理組合等のみが共用部分等に係る請求権を行使することができる旨を定めることができるとすれば、そのような定めがされた場合には、各区分所有者は、個別に損害賠償請求権を行使することができないものと解することになる。

試案第1の6（注1）は、区分所有権を譲渡し、区分所有者の団体から脱退した前区分所有者の権利を、その意思に反して、現在の区分所有者の団体において制約することは困難であるという基本的な理解に立ちつつ、一部の区分所有者が区分所有者の団体から脱退したとしても、残っている区分所有者の共用部分等に係る請求権は管理者が引き続き行使することができることとし（⑧）、また、脱退前から共用部分等に係る請求権の個別行使を禁ずる規約又は集会の決議があった場合には、現在の区分所有者の団体において前区分所有者の権利を制約したとしてもその意思に反していないと見ることができるため、前区分所有者の権利を含めて、管理者が共用部分等に係る請求権を行使することができることとするものである（④）。

もっとも、この案に対しては、共用部分等に係る請求権は管理者が団体的・一元的に行使することとし、各区分所有者が個別に行使することができないものとする

規約又は集会の決議は、共用部分等に係る請求権を有する区分所有者が区分所有権を譲渡する時点で存在することが必要であり、規約の設定又は集会の決議が譲渡後にされた場合には、管理者による代理行使や訴訟追行は認められないため、共用部分等に係る請求権を円滑に管理することが困難であるとの指摘がある。

8 共用部分等に係る請求権の移転（試案第1の6（注2））

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

そこで、試案第1の6（注2）では、本文に加え、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、別段の合意がない限り、当該共用部分等に係る請求権は、譲受人に移転するものとする規律を設けることもあることを注記している。この考え方を採る場合でも、債権の譲渡を債務者や第三者に対抗するためには、通知・承諾の対抗要件を備える必要がある（民法第467条）。

なお、部会では、区分所有権が譲渡された場合には、共用部分等に係る請求権も当然に移転することとする規律を設けるべきとの指摘があったが、共用部分等に係る請求権は、請求権が発生した当時の各区分所有者に分属し、各区分所有者自身はその請求権を処分することも可能という建前を採りながら、区分所有権が譲渡された場合には法律上当然にその請求権が区分所有権の譲受人に移転することを整合的に説明することは困難であると考えられる。

7 管理に関する事務の合理化

(1) 集会におけるウェブ会議システムの活用

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

（補足説明）

1 提案の趣旨

(1) 区分所有法においては、区分所有者の意思決定は、基本的に集会を開催し、決議によってこれを行うことが予定されているが、集会の具体的な開催場所・方法についての法律上の定めは存在しない。

もっとも、現在では、対面で集会に参加する方法に加えて、ウェブ会議システム等を用いてオンライン参加する方法（いわゆる「ハイブリッド方式」）により集会を開催することは、現行法上可能であり、特段の規約の変更を行う必要もないと解されている。また、オンライン参加のための端末を所持していない、又はその操作を行うことができない区分所有者や、対面での集会に参加することを希望する区分所有者がいない場合には、対面で集会に参加するための会場を設け

ずに、完全オンライン方式により集会を開催することも可能であり、特段の規約の変更を行う必要もないと解されている（一般社団法人マンション管理業協会・ITを活用した総会の実施ガイドライン〔令和2年〕）。

これを踏まえ、マンション標準管理規約においても、ウェブ会議システムを活用した集会の開催が可能であることを前提に、ウェブ会議システムを用いる場合には、招集通知において、集会の開催場所に代えて、その開催方法を示すこととされている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第43条第1項）。具体的には、当該ウェブ会議システムにアクセスするためのURLと、これに合わせて、なりすまし防止のため、出席予定者に対しては個別にID及びパスワードを送付することが考えられるとされている（同規約コメント）。

このようなウェブ会議システムを活用した集会は、区分所有者が当該区分所有建物に居住していない場合など、対面での集会に参加することが困難な区分所有者の集会への参加を容易にするものであり、集会に参加する区分所有者の数を底上げするものとして、区分所有建物の管理の円滑化の観点から有用であると考えられる。

- (2) 他方で、前記のとおり、現行法の下でも、ウェブ会議システムを活用した集会の開催は可能であることについて共通の理解が得られ、標準管理規約（注）においても明示的に規定されるなどしていることから、法改正をする必要性は乏しいとの指摘もある。

また、現行法では、今後の情報通信技術の進展や区分所有者への普及の状況に合わせて柔軟に運用していくことが可能である面があるのに対し、規律を設けた場合には、各区分所有建物の個別の事情に応じた対応がとりにくくなるおそれがあるとの指摘もある。

以上を踏まえ、試案第1の7(1)では、ウェブ会議システムを活用した区分所有者の集会に関する規律を明確化することについて、その意義及び情報通信技術に不慣れな議長や区分所有者に与える影響を踏まえ、引き続き検討することを提案している。

（注）平成30年度マンション総合調査結果報告書（国土交通省）によれば、管理規約がある組合のうち、規約が、平成28年改正後の標準管理規約に概ね準拠している又は平成28年改正前の標準管理規約に概ね準拠していると回答した組合は、74.5%にのぼるとされている。

2 規律の内容

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

そこで、試案第1の7(1)においては、議長及び集会に出席した区分所有者が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって集会を開催するという規律を設けることを念頭に置くこととし

ている。区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者が集会に出席する場合（区分所有法第44条）についても、同様の規律を設けることが考えられる。

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

(2) 事務の報告義務違反に対する罰則

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

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

（補足説明）

- 1 管理者又は管理組合法人の理事（以下「管理者等」という。）は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない（区分所有法第34条第2項、第47条第12項、第66条）、また、集会において、毎年1回一定の時期に、その事務に関する報告をしなければならないとされ（区分所有法第43条、第47条第12項、第66条）、これらの規定に反して報告をしなかった管理者等は、過料に処することとされている（区分所有法第71条第4号）。

しかし、コロナ禍において、集会を開催することができない結果、年1回の事務の報告をすることができないケースもあり得たことから、部会では、報告をしないことに正当な理由がない場合に限って罰則の対象とすることが検討された（注）。

（注）法務省においては、新型コロナウイルス感染症に関連して、令和2年6月8日に以下の解釈を示している。

「区分所有法においては、管理者又は理事が、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならないとされ、集会において毎年1回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならないとされていますが（中略）、前年の開催から1年以内に必ず集会の招集をし、集会においてその事務に関する報告をすることが求められているわけではありません。

したがって、今般の新型コロナウイルス感染症に関連し、前年の集会の開催から1年以内に区分所有法上の集会の開催をすることができない状況が生じた場合には、その状況が解消された後、本年中に集会を招集し、集会において必要な報告をすれば足りるものと考えられます。」

- 2 もっとも、事務の報告義務は、区分所有者が管理者等の業務の適正をチェックするために重要な機能を果たしており、これを緩和することによる影響を慎重に見定

める必要があると考えられる。

また、現在では、ウェブ会議システムを用いて集会を開催することも可能になっており、災害や疫病が生じたからといって、直ちに集会を開催することができないわけではなくなっている。このような現状において、報告義務違反が成立する範囲を限定する方向の規律を設けることは、報告義務を遵守しなくてもよいという誤ったメッセージになりかねないとの指摘がある。

さらに、現行法においても、災害や疫病等のために集会を開催することができなかつたようなケースであれば、裁判所が過料の手續を開始することは實際上考えにくいため、正当な理由に関する規律を設ける必要はないといった指摘もある。

- 3 以上を踏まえ、試案第1の7(2)では、事務の報告義務違反に関し、正当な理由がないのに報告をしなかった場合に限って罰則の対象とする旨の規律の見直しをすることについては、報告義務の意義を踏まえて慎重に検討することを提案している。

(3) 規約の閲覧方法のデジタル化

規約の閲覧に関する区分所有法第33条第2項の規律を次のように改める。

- ① 区分所有法第33条第1項の規定により規約を保管する者（以下「規約の保管者」という。）は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法による規約の閲覧を拒んではならない。
 - ㊦ 規約が書面をもって作成されているとき 当該書面の閲覧
 - ① 規約が電磁的記録をもって作成されているとき 当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧
- ② ①①の場合には、規約の保管者は、①の請求をした利害関係人に対し、①①の方法による閲覧をさせることに代えて、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。

(補足説明)

- 1 規約は、基本的に管理者が保管しなければならないこととされ（区分所有法第33条第1項）、規約の保管者は、利害関係人の請求があつたときは、正当な理由がある場合を除いて、規約の閲覧（規約が電磁的記録で作成されているときは、当該電磁的記録に記録された情報の内容を紙面又は出力装置の映像面に表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならないとされている（同条第2項、建物の区分所有等に関する法律施行規則〔平成15年法務省令第47号〕第2条）。

規約の閲覧の方法については、規約が電磁的方法によって作成されている場合であっても、法律上、請求者が規約の保管場所に赴いて、規約の内容が出力された紙面を閲覧するか、ディスプレイ等の出力装置に出力された規約の内容を閲覧しなければならないこととされており、不便であるとの指摘がある。

また、近時のインターネット環境に鑑みれば、規約が電磁的記録で作成されている場合であれば、電子メールに規約のデータを添付するなどして閲覧請求者に送信すれば足りるとすることは、規約の保管者にとってもより簡便であると考えられる。

- 2 そこで、試案第1の7(3)では、現行法の規律を基本的に維持しつつ(同①)、規約が電磁的記録で作成されている場合には、規約の保管者の選択により、保管場所での閲覧をさせることに代えて、電子メール等の電磁的方法により規約のデータを請求者に対して提供することを可能とする規律を設ける(同②)ことを提案している。

8 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

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

区分所有建物が全部滅失した場合(取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。)において、その建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったとき又はその建物の附属施設が数人で共有されているときは、その権利を有する者は、区分所有建物が全部滅失した時から起算して【5年】が経過するまでの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(注1) 本文の規律を設ける場合には、被災区分所有建物の再建等に関する法律(平成7年法律第43号。以下「被災区分所有法」という。)における敷地共有者等集会の仕組みを維持するかどうかを併せて検討する必要がある。

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

(注3) 本文に加え、区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日以後区分所有建物が全部滅失した日から起算して【5年】を経過する日までの間(区分所有建物が取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して【5年】を経過する日までの間)は、⑦法律上、土地等の共有物分割請求をすることができないものとする考え方や、⑧新たな敷地共有者等集会等の仕組みを用いて、集会の普通決議で共有物分割請求を禁ずることができるものとする考え方がある。

(注4) 本文の規律により開催される集会についても、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(前記1(1))や出席者の多数決による決議を可能とする仕組み(前記1(2))の対象とすることを想定している。

(補足説明)

1 提案の趣旨

- (1) 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うため

の団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができるものとされている（区分所有法第3条）。

しかし、区分所有建物が全部滅失した場合には、区分所有権が消滅するため、当該滅失した建物の区分所有権を有していた者（以下「元区分所有者」という。）の共有に属する敷地利用権や附属施設につき、区分所有法の規定は適用されないことになり、集会を開くことも、規約を定めることも、管理者を置くこともできなくなる。

そのため、この場合において、区分所有者の（準）共有に属する敷地及び附属施設（以下「敷地等」という。）の管理を行う際には、民法の規律に従うことになる。例えば、建物を再建するなど、敷地等に形状又は効用の著しい変更を伴う変更行為（以下単に「変更行為」という。）や敷地等の売却・処分を行うためには、基本的に元区分所有者全員の同意を要する（民法第251条参照）。また、敷地等の管理に関する事項の決定に際しても、集会の決議の手続によることができなくなってしまう。

(2) 今後、区分所有建物の高経年化が進行することが見込まれており、区分所有建物が、政令で指定された大規模災害によってではなく、老朽化や局地的な災害等によって全部滅失する事態も発生し得る。また、別途取り上げられている取壊し制度（試案第2の2(1)ウ）を創設した場合には、区分所有建物が決議により取り壊されることもあり得ることになる。

そして、区分所有者は、区分所有建物が存在していた間は、敷地や附属施設についても、集会を開き、規約を定め、管理者を置いて管理を行うことができたのであり（区分所有法第3条）、区分所有者の合理的な意思としては、区分所有建物が何らかの原因で全部滅失した後も、少なくとも一定期間は集会による意思決定を行うことを望むと考えられる。

そこで、試案第1の8では、被災区分所有法第2条以下を参考に、区分所有建物が全部滅失した後も、元区分所有者が区分所有法の規律の下で敷地等の管理を行うことを可能とする、新たな敷地共有者等集会等の仕組みを設けることを提案している。

なお、本文の規律を区分所有法に設ける場合には、被災区分所有法の敷地共有者等集会の規律の相当部分が不要になることも考えられるところであり、併せて検討する必要がある旨を、試案第1の8（注1）で注記している。

2 附属施設の共有

被災区分所有法第2条では、敷地利用権が共有されている場合が規律の適用対象とされ、土地以外の附属施設が共有されている場合は対象外とされている。これは、被災区分所有法における敷地共有者等集会制度は、主として被災により全部滅失した建物の再建や敷地売却を円滑化するために設けられたものであり、敷地以外が共有となっている場合には、建物の再建等の意思決定を行うものではないことが理由とされている。

しかし、前記補足説明1のとおり、大規模災害によるものに限らず、区分所有建物が何らかの事情により全部滅失した場合一般に関する規律を設けるとすれば、そ

の制度の趣旨は、建物の再建や敷地の売却といった区分所有建物の再生の円滑化だけではなく、敷地や附属施設の管理の円滑化にも及ぶと考えられる。

そこで、試案第1の8では、元区分所有者が共有している附属施設の管理も規律の適用対象とすることを提案している。

3 集会の決議の対象行為

被災区分所有法では、集会の決議の対象は再建決議と敷地売却決議に限られ、敷地等の変更・管理や規約の設定を行うことができるとする規律はない。

しかし、前記補足説明1のとおり、大規模災害によるものに限らず、区分所有建物が何らかの事情により全部滅失した場合一般に関する規律を設けるとすれば、その制度の趣旨は、建物の再建や敷地の売却といった区分所有建物の再生の円滑化だけではなく、敷地や附属施設の管理の円滑化にも及ぶと考えられる。

また、規約の設定についても、新たな敷地共有者等集会等の仕組みの利用が一定期間に限られるとしても（後記補足説明4参照）、その期間中の敷地等の管理の円滑化を図るため、規約を設けることができることに意義があると考えられる。

そこで、試案第1の8では、区分所有建物が全部滅失した場合であっても規約を定めることができることを明記した上で、同（注2）では、新たな敷地共有者等集会等の仕組みにおいては、再建決議（試案第2の2(1)エ）や敷地売却決議（同オ）のほか、敷地等の管理に関する事項（区分所有法第18条第1項、第21条）や敷地等に変更を加える行為（区分所有法第17条、第21条）についても、集会の決議対象とすることを想定している旨を注記している。

4 期間制限

新たな敷地共有者等集会等の仕組みは、民法の共有の規律に特則を設けて、元区分所有者間の敷地等の管理・売却や区分所有建物の再建に向けた意思決定を容易にするものである。

もっとも、この特則をいつまでも利用することができるとする、敷地等の売却や区分所有建物の再建の早期実現を目指すインセンティブが弱まってしまい、特則を設けた意義が損なわれかねないと考えられる。

また、区分所有建物が滅失してから相当の期間が経過すると、一般に、その敷地は単なる共有土地にすぎないものと認識されるようになっていくにもかかわらず、法律上、区分所有建物の敷地と同様の取扱いを継続させることは、混乱を招くと考えられる。

そこで、試案第1の8では、共有物の不分割特約（民法第256条第1項ただし書）の期間を参考に、新たな敷地共有者等集会等の仕組みの利用が可能な期間を建物の全部滅失後【5年間】に限ることを提案している。

これによれば、被災区分所有法の適用対象である区分所有建物にあっては、政令制定後3年間は被災区分所有法に基づいて比較的低い多数決割合による再建や敷地売却が可能となるが（試案第4の1(2)参照）、その後も建物滅失後5年経過までは、新たな敷地共有者等集会等の仕組みによる意思決定が可能となることになる。

5 共有物分割請求に関する制限

- (1) 民法の共有の規律においては、共有関係の解消を図るため、各共有者は、原則としていつでも共有物の分割を請求することができる（民法第256条第1項）。しかし、別途取り上げられている再建制度や敷地売却制度（試案第2の2(1)エオ参照）を創設する場合、敷地等の売却や区分所有建物の再建の実現に向けて計画を進めている途中に共有物分割請求がされると、売却や再建が事実上困難又は不可能になってしまうものと考えられる。そこで、区分所有建物が全部滅失した場合には、共有物分割請求権の行使を制限する必要があるとも考えられる。

もつとも、被災区分所有法においては、区分所有者の意思に基づかないで区分所有建物が全部滅失した場合に、分割の請求を望む敷地共有者の権利に配慮する観点から、分割の請求を禁止するまでに一定の猶予期間が設けられている（被災区分所有法第6条）。他方で、取壊し決議など区分所有者の意思に基づいて区分所有建物が取り壊された場合には、取壊し後の敷地について多数決による処分を見通した上で建物を取り壊したものと考えられるから、猶予期間は設けられていない。

そして、政令で指定された大規模災害によってではなく、老朽化や局地的な災害等により区分所有建物が全部滅失した場合についても、分割の請求を望む敷地共有者の権利に配慮する必要がある一方で、区分所有者の意思に基づいて区分所有建物が取り壊された場合には、そのような配慮は不要と考えられる。

そこで、試案第1の8（注3）㊦では、被災区分所有法第6条を参考に、区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日以後区分所有建物が全部滅失した日から起算して【5年】を経過する日までの間（区分所有建物が取壊し決議又は区分所有者の全員同意に基づき取り壊された場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して【5年】を経過する日までの間）は、土地等の共有物分割請求をすることができないものとする考え方があることを注記している。

- (2) これに対して、新たな敷地共有者等集会等の仕組みの利用が可能な期間を建物の全部滅失後一定期間に限定するとしても、共有物分割請求が一定期間は法律上当然に制限される旨の規定は設けないとする考え方もあり得る。

すなわち、区分所有者全員の同意又は別途取り上げられている取壊し制度（試案第2の2(1)ウ）によりその区分所有建物を取り壊すが、区分所有建物を再建するつもりはなく、敷地を売却できる見込みもないため、更地として維持することを予定しているようなケースもあり得る。

共有物分割請求を禁ずる法律上の規律を設けた場合には、このようなケースにおいて、その後、特定の元区分所有者が敷地を取得することを望むようになったとしても、法定の期間が経過するまでは共有物分割請求をすることができないため、他の元区分所有者全員の同意を得ない限り、敷地を取得することができないことになるが、このような事態は、共有関係の解消の促進の観点からは望ましくないと考えられる。

他方で、元区分所有者の間で敷地売却制度や再建制度を利用するために計画を

進めていく機運があるケースにおいては、共有物分割請求が行われることは望ましくないのは、前記のとおりである。

そこで、試案第1の8（注3）④では、新たに設けられる敷地共有者等集会の普通決議で、一定期間は共有物分割請求を禁ずることができるものとする考え方があることを注記している。

6 集会の決議を円滑化する仕組みとの関係

区分所有建物が全部滅失した場合一般につき、新たな敷地共有者等集会等の仕組みを設け、敷地等の管理を行う際においても、所在等不明の元区分所有者や、敷地等の管理に無関心で集会に参加しようとしなない元区分所有者がいる場合には、決議の成立が困難になるものと考えられる。

そこで、試案第1の8（注4）では、この場合についても、別途取り上げられている所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みや出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とすることを想定している旨を注記している。

9 第三者を管理者とする場合の監事の選任

法人化していない区分所有者の団体において、区分所有者以外の第三者を管理者として選任する場合には、監事を選任しなければならないものとするとの規律を設けることについては、慎重に検討する。

（補足説明）

- 1 区分所有法においては、規約又は集会の決議により管理者を選任することができる（区分所有法第25条第1項）、管理者に特に資格要件はなく、区分所有者の中から管理者を選任することも、第三者を管理者として選任することも可能である。

近時、マンション管理業者が管理者として選任される場合において、その業者が管理者として自らとの間でマンション管理委託契約や大規模修繕工事請負契約を締結するなど、利益相反行為をする事例があるとの指摘がある。

そこで、法人化していない区分所有者の団体において、区分所有者以外の第三者を管理者として選任する場合には、管理組合法人に関する区分所有法第50条と同様に、監事を選任しなければならないものとするべきとの提案がある。

もっとも、これに対しては、民法上、自己契約・双方代理や利益相反行為は無権代理行為とみなされ（民法第108条）、これらの行為に当たる契約を管理者が行ったとしても、区分所有者の団体にその効果が帰属しないため、これらの行為を防ぐために区分所有法に規律を設けることについては慎重な検討が必要であるとの指摘が考えられる。

また、区分所有法上、管理者が区分所有者であるか第三者であるかを問わず、管理者は、区分所有者に対して善管注意義務を負い（区分所有法第28条において準用する民法第644条）、その義務に違反して区分所有者に損害を与えたときは損害賠償責任を負うこととされているのであり（民法第415条、第709条）、第三者が管理者となる場合に限って特別の規律を設ける根拠や必要性が必ずしも明らか

かでないとの指摘がある。

なお、マンションについては、国土交通省において、管理会社が管理者となる形の第三者管理に関する課題につきマンション政策の観点から検討が進められている。

以上を踏まえ、試案第1の9では、法人化していない区分所有者の団体において、区分所有者以外の第三者を管理者として選任する場合には、監事を選任しなければならないものとするとの規律を設けることについては、慎重に検討することとしている。

- 2 その他、部会では、管理費等債権を抵当権の被担保債権に優先させるものとする規律を設けるべきとの提案もあったが、⑦債権の優先劣後関係は、様々な種類の債権がある中で全体としてバランスを図る必要があるのであり、管理費等債権を抵当権に優先させるべきかどうかは、租税債権や労働債権なども抵当権に優先することとはされていないこと等も踏まえて慎重に検討する必要があるとの指摘や、④管理費等債権を抵当権よりも優先させることとした場合には、融資の際に与信リスクについて厳しい審査がされることになるなど、区分所有権の取引に影響が生ずるおそれがあるとの指摘があり、試案では提案されていない。

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替えを円滑化するための仕組み

(1) 建替え決議の多数決要件の緩和

区分所有法第62条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、②の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、②の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

② 客観的事由

【α案】 区分所有建物につき、

⑦ 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

⑧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

⑨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして

政省令等によって定める基準に該当する
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㉗から㉙までに加え、区分所有建物につき、

㉘ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

㉙ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㉗から㉙までに加え、区分所有建物につき、

㉚ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 区分所有建物が、㉗から㉙までに加え、㉘から㉚までの事由のいずれかが認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合の緩和

区分所有者全員の合意により、多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

（注1）区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合の建替え決議の多数決割合の緩和については、別途、被災した区分所有建物の再生の円滑化に関する方策（後記第4の1(1)ア）において取り上げている。

（注2）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（前記第1の1(1)）は、建替え決議の多数決要件を緩和するものでもある。

（注3）㉚の㉗から㉙までの存否については、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

（補足説明）

1 提案の趣旨等

(1) 現状

試案第1の1(1)補足説明1(1)のとおり、国土交通省によると、2021年末（令和3年末）時点において、築40年以上の高経年マンションは、116万戸存在し、マンションストック総数の約17%を占めているとされている。

こうした高経年マンションは、10年後には249万戸、20年後には425万戸となると推計されており、高経年の区分所有建物は今後急増するものと見込まれる。

また、平成30年度マンション総合調査（国土交通省）によると、築40年以上の高経年マンションでは、築40年未満のマンションと比較して、生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多いとされている。外壁等の剥落がある

マンションは、築40年未満のものでは11%であったのに対し、築40年以上のものでは18%であった。鉄筋の露出・腐食があるマンションは、築40年未満のものでは7%であったのに対し、築40年以上のものでは14%であった。漏水や雨漏りがあるマンションは、築40年未満のものでは15%であったのに対し、築40年以上のものでは40%であった。給排水管の老朽化による漏水があるマンションは、築40年未満のものでは11%であったのに対し、築40年以上のものでは35%であった。

こうした統計を踏まえると、更新を図るニーズが高い区分所有建物は現在も多くあるが、今後、更に急増していくものと考えられる。

(2) 提案の趣旨

ア 現行法では、区分所有建物を抜本的に更新し、再生させる仕組みとして、建替え決議制度がある（区分所有法第62条第1項）。建替え決議は、区分所有者の集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることによって成立する。

しかし、現行法に対しては、①建替え決議は多数決要件が厳格であるため、これを成立させることは容易ではなく、必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となる、②決議において反対票を投じた区分所有者も、建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で、大部分は建替えに参加する方向に転ずることが一般的であり、決議の段階で5分の4の賛成まで得る必要はない、③建替えに向けたファイナンスが確保できているケースでは、反対者が多くてもこれに対する売渡し請求の原資があるのであり、それにもかかわらず一律に5分の4の多数の賛成を要求するのは要件として厳し過ぎる、④区分所有建物が耐震性不足等で生命・身体・財産への危険を生ずるおそれがある場合や、大規模災害により被災した場合には、公共の福祉の観点から、多数決割合を引き下げて、その建替えを促進する必要がある、⑤合意により多数決割合を引き下げる仕組みがあれば、建替えによる更新がしやすい区分所有建物の取得を望む者のニーズに合致するという指摘がある。

そこで、試案第2の1(1)では、建替え決議要件の緩和に関する複数の案につき、引き続き検討することを提案している。

なお、区分所有建物が被災により大規模一部滅失をした場合における建替え決議の多数決割合の緩和については、試案第4の1(1)アで取り上げられていることを、試案第2の1(1)(注1)で注記している。

また、同(注2)では、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（試案第1の1(1)）は、建替え決議の多数決要件を緩和するものでもあることを注記し、試案第2の1(1)は、それに加えて更に多数決要件を緩和すべきであるかどうかの問題であることを確認している。

イ 他方で、建替え決議の多数決の割合を引き下げることについては、少数反対者の利益に留意し、慎重に検討すべきとの指摘がある。

すなわち、建替えに反対し、これに参加しない少数の区分所有者は、売渡し請求（区分所有法第63条）により区分所有権を失うことになるが、建替え決議の要件を緩和すると、現行法の要件の下では建替え決議が成立せず、区分所有権を喪失せずに済む区分所有者も、緩和後の要件の下では建替え決議が成立し、区分所有権を喪失する事態が生ずる可能性がある。多数決割合の引下げに当たっては、こうした少数反対者の存在にも留意する必要があると考えられる。

関連する最高裁判例として、最判平成21年4月23日判タ1229号121頁（以下「平成21年最判」という。試案第3の2(1)補足説明3参照）がある。

この判例は、団地内建物の一括建替えに関する区分所有法第70条の合憲性について判断したものであるが、その前提として、「区分所有建物について、老朽化等によって建替えの必要が生じたような場合に、大多数の区分所有者が建替えの意思を有していても一部の区分所有者が反対すれば建替えができないということになると、良好かつ安全な住環境の確保や敷地の有効活用の支障となるばかりか、一部の区分所有者の区分所有権の行使によって、大多数の区分所有者の区分所有権の合理的な行使が妨げられることになるから、1棟建替えの場合に区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議ができる旨定めた区分所有法62条1項は、区分所有権の上記性質に鑑みて、十分な合理性を有するものというべきである。」と判示している。

ウ また、民事基本法制である区分所有法において、基本的な多数決割合を定めた上で一定の事由がある場合には特則として別の多数決割合を定めるのは複雑で分かりにくいいため、区分所有法では単純な多数決割合のみを定め、マンション建替円滑化法などの行政法制で特則を設けることが望ましいとの指摘もある。

2 法定の多数決割合の緩和（試案第2の1(1)ア）

建替え決議の法定の多数決割合の緩和については、大別して、i)基本的な割合を【4分の3】に単純に引き下げた上で、一定の客観的要件がある場合には、割合を【3分の2】に更に引き下げる【A案】と、ii)基本的な割合については現行の5分の4を維持した上で、一定の客観的事由がある場合には、割合を【4分の3】に引き下げる【B案】とがある。

部会においては、現行法をそのまま維持すべきとする意見はなく、最低限【B案】を採るべきことについては一致しているが、それを超えて【A案】を採るべきかどうかは焦点となっている。

(1) 法定の多数決割合（試案第2の1(1)ア①）

ア 【A案】

(ア) 【A案】は、区分所有建物を抜本的に更新し、再生させるものであることを重視して、その一層の円滑化を図るため、全ての区分所有建物につき、基本的な多数決割合を【4分の3】に緩和した上で、試案第2の1(1)ア②に掲げる建替えを促進すべき一定の客観的事由がある場合には、多数決割合

を【3分の2】に更に緩和することを提案するものである。

【A案】によれば、基本的な多数決割合を単純に緩和することで、要件の該当性に関する紛争を生じさせることなく、建替え決議を比較的早期に成立させることができる上、一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、更に迅速に建替え決議を成立させることができる。

- (イ) 【A案】に対しては、①基本的な多数決割合の緩和により、特段の不具合のない区分所有建物の建替えも容易になるため、多数の区分所有者が少数の区分所有者の利益を無視して建替えを行うことが容易になるおそれがあるのではないか、②現行法の下では5分の1超の区分所有者が反対していて建替えができないケースについて、基本的な多数決割合の緩和により、改正後は建替えができることになるが、建替えに反対する者にとって区分所有権を制約される度合いが強化されることをどのように正当化するかとの指摘がある。また、③客観的事由がある場合の多数決割合の引下げに関し、大規模災害により被災した区分所有建物のような建替えを容易にすべき強い政策的目的がないのに、多数決要件を5分の4から【3分の2】まで大幅に引き下げることが許容されるか、現行法で多数決要件が4分の3とされている共用部分の変更決議等とのバランスがとれなくなるといった指摘もある。

②に対しては、建替えの発議は区分所有者の合理的な判断に基づいてされるため、特段の不具合がないような建物について建替えが推進されるわけではないとの反論があったが、特に小規模な区分所有建物などにおいては、相当多数の区分所有者が、資産価値向上の観点から、少数の区分所有者の利益を無視して建替えを望むケースなどもあり得るとの再反論もあった。

③に対しては、現在は、売渡し請求において、区分所有権の時価相当額を支払うこととされているが、この金額に転居費用相当額を加えるなど、建替えに参加しない区分所有者への補償を適切に行うことによって、区分所有権を制約される度合いが強化されることを正当化できるとの反論があったが、現行法よりも建替えのコストが増大することになり、かえって建替えを阻害するおそれがあることや、補償額を積み増すことは、多数決割合を引き下げた結果生ずる不利益に対する手当を強化するにすぎず、なぜ多数決割合を引き下げることが正当化されるかについての説明にはなっていないことを指摘する再反論もあった。

イ 【B案】

【B案】は、原則的な多数決割合は現行規定を維持するが、試案第2の1(1)ア②に掲げる建替えを促進すべき一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、その特則として多数決割合を緩和し、より迅速に建替え決議を成立させることができるようにすることを提案するものである。

- (2) 客観的事由（試案第2の1(1)ア②）

一般に、区分所有建物が高経年化すると、安全性に問題が生じ、区分所有者や近隣住民等に不利益を生じさせるおそれが高まっていく。また、高経年の区分所有建物ではなくても、安全性に問題があったり、局地的な災害等で安全性に問題

が生じたりするものもある。これらの区分所有建物については、その再生を図るため、早期に建替えを促す必要性が高いと考えられる。他方で、そのような区分所有建物の建替えに反対する少数区分所有者の利益については、一定の範囲で制約することも許容されると考えられる。

そこで、試案第2の1(1)ア②の各案では、建替えを促進すべき一定の客観的要件として考えられるものを列挙している。

なお、建替え決議について客観的要件を設定する際には、区分所有法の改正の経緯に照らし、その該当性をめぐって無用な紛争が生じないように、明確な基準を設ける必要がある。

すなわち、平成14年の区分所有法改正（以下「平成14年改正」という。）前の区分所有法第62条においては、建替え決議の要件として、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議のほか、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」（いわゆる費用の過分性要件）が求められていた。

しかし、費用の過分性要件については、その該当性の判断が困難で、紛争を生ずるおそれが高いと指摘されたことから、平成14年改正で廃止されたところである。

ア 【α案】

(ア) 建物が客観的に危険な状態にある場合には、区分所有者のみならず近隣住民の生命・身体に危険を及ぼすおそれがあり、建替えを円滑に行い、建物を再生する必要性が高いことを踏まえると、危険性を徴表する一定の客観的事由がある場合には、より低い多数決割合であっても、建替えを行う合理性があると考えられる。また、建物が客観的に危険な状態にある場合には、建替えに反対する少数区分所有者の利益が一定の範囲で制約されてもやむを得ないと考えられる。

そこで、【α案】では、マンションの危険性に関する明確な基準であるマンション建替円滑化法第102条第2項第1号から第3号までに定める特定要除却認定基準を、民事法である区分所有法において、より多数決割合の低い建替え決議をするための客観的要件として援用することを提案している。

このようにすることによって、⑦既に確立された基準を用い、建築士等の専門家の知見をもって、危険性要件の該当性についての客観的判断が可能になるとともに、④商業用ビルなどマンションではない区分所有建物を含めて、危険性のある区分所有建物一般についての建替え要件の緩和が可能になると考えられる。

部会では、【α案】に掲げられた事由がある場合に、建替え決議の多数決要件を緩和することについては異論がなく、それ以外の事由がある場合にも多数決要件を引き下げるべきか否か（【α案】を採るか、【β案】のいずれかを採るか）が焦点となった。

(イ) もっとも、マンション建替円滑化法における特定要除却認定基準がその

まま区分所有建物一般においても援用可能であるか、どのような法形式でこの基準を定めるかについては、法制的な観点を踏まえて、関係省庁が連携して引き続き検討する必要がある。

あわせて、多数決割合を引き上げるべき事由が、現行のマンション建替円滑化法の特定要除却認定基準に限られるのかどうかについても、引き続き検討する必要がある。

- (ウ) 【α案】の客観的事由の有無の判断主体については、現行法制を前提とすれば、次のようなものとするのが考えられる。すなわち、区分所有法においては、建替え決議の成立・効力については、客観的事由の有無を含め、基本的に区分所有者間の意思決定に委ね、争いが生じた場合には最終的に訴訟で解決することとすることが考えられる。

このようにしたとしても、特定要除却認定基準は既に確立された基準であり、その該当性は基本的に建築士等の民間の専門家において判断することが可能であることから、区分所有者としても、適宜こうした専門家の知見を活用して要件の該当性を判断することが可能と考えられる。

また、マンション建替円滑化法においては、特定行政庁による除却の必要性に係る認定制度があるため（同法第102条）、マンションの区分所有者において、建替え決議に先立ち、基準の該当性についての公的な判断を得たいという場合には、別途、除却の必要性に係る認定を受け、これを踏まえて決議を行うことも考えられる（認定は行政処分であり、これに不服がある場合には、行政不服審査や行政訴訟で争うことが可能である。）。

なお、この考え方を採った場合、例えば、客観的事由が存在することを前提に、集会で区分所有者及び議決権の各4分の3の賛成により建替え決議がされたが、客観的事由の存否が争われるケースでは、決議の無効確認の訴え等により解決が図られるものと考えられる。

- (エ) これに対し、客観的事由の有無を判断する手続として、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとすべきとする考え方があるが、同様の事由につき、前記のとおり、マンション建替円滑化法において、特定行政庁が認定する仕組みが既に整備されていることから、公的機関の業務の効率性や役割分担の観点を含めて引き続き検討することを、試案第2の1(1)(注3)で注記している。

(参考)

○マンション建替円滑化法

第102条 マンションの管理者等（区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、区分所有法第34条の規定による集会（以下「区分所有者集会」という。）において指定された区分所有者）又は区分所有法第49条第1項の規定により置かれた理事をいう。第105条の2において同じ。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第35号に規定する特定行政庁（以

下单に「特定行政庁」という。)に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請に係るマンションが次の各号のいずれかに該当するときは、その旨の認定をするものとする。

一 当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

二 当該申請に係るマンションが火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

三 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分(第108条第6項第2号ハ(1)において「外壁等」という。)が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

四 当該申請に係るマンションが給水、排水その他の配管設備(その改修に関する工事を行うことが著しく困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る。)の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるとき。

五 当該申請に係るマンションが高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるとき。

3 (省略)

○建築基準法

第2条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～三十四 (省略)

三十五 特定行政庁 建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第97条の2第1項又は第97条の3第1項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

イ 【β-1案】

(ア) 生命・身体に危険を及ぼす区分所有建物(試案第2の1(1)ア②⑦④⑯)以外の区分所有建物の中にも、適正管理や改修等による対応が困難であつて、かつ、現在では建物の基本的条件に属するインフラ(給排水、エレベーター等)が適正に確保できていないものが相当数存在すると考えられる。具

体的には、配水管等の配管設備から漏水等が生じているにもかかわらず、躯体に配管が埋め込まれている等修繕が困難であるものや、高齢者等が多く居住・使用する5階建ての中層住宅等であるにもかかわらず、エレベーターがなく後付けの設置も困難であるものが想定される。

このような管理の適正化による対応が困難である区分所有建物は、生活や事業を営むための基本的条件を欠くことになるため、区分所有者のいわゆる生活利益を害するおそれがあり、ひいては、居住者等が減少するなどして、区分所有建物が管理不全となって外部環境に悪影響を及ぼすおそれもあることから、建替えを促進する必要があるとも考えられる。

そこで、【β-1案】では、【α案】の事由に加えて、マンション建替円滑化法における要除却認定基準が認められる場合についても、建替え決議の多数決割合を引き下げることが提案している。

【β-1案】についても、マンション建替円滑化法における要除却認定基準を区分所有法における建替え決議の多数決割合の緩和事由として援用することの法制上の課題や、判断主体・手続の考え方とその課題は、【α案】に関する前記補足説明ア(ウ)から(オ)までと同様である（判断手続の課題については、試案第2の1(1)(注3)で注記している。）。

(イ) なお、現行のマンション建替円滑化法においては、要除却認定基準と特定要除却認定基準とは、その効果において区別されている。

すなわち、特定要除却認定マンションについては、区分所有権の処分を伴い、民事法では全員同意が必要なマンション敷地売却や敷地分割を、多数決による決議で行うことが可能とされている。

これに対し、要除却認定マンションについては、建替え後に建設されるマンションの容積率を緩和することが可能とされているが、区分所有権等の処分を伴う決議に関する特例は置かれていない。

要除却認定基準に定められている事由が建替えを促進すべきものであるとしても、これを多数決割合の緩和事由として援用することについては、建替えに反対する区分所有者の区分所有権が制約される度合いが強化されることを正当化することができるかという観点から、なお検討する必要があると考えられる。

ウ 【β-2案】

(ア) 前記補足説明1(1)のとおり、建築完了時から築40年以上を経過した高経年マンションでは、築40年未満のマンションと比較して、共用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、漏水・雨漏り、給排水管の老朽化といった問題を抱えるものが多いとされている。

このように、建築完了時から相当長期間が経過した区分所有建物においては、全体として不具合が生ずるおそれが高まるため、その抜本的な更新を図るべく、建替えを促進する必要性が典型的に高いと考えられる。また、このような区分所有建物においては、建替えにつき5分の4の賛成が得られていなくても、相当多数の賛成が得られていれば、一般に建替えに合理性がある

と考えることもできる。

そこで、【β-2案】では、【α案】の事由に加えて、建築完了時から一定の年数を経過した場合についても、建替え決議の多数決割合を引き下げることがを提案している。

一定の年数を経過したことを要件とする場合には、要件の充足の有無の判断が容易であるため、充足性をめぐる紛争を回避することができると考えられる。

(イ) 年数要件を設けるとする場合には、その年数をどのように定めるかが問題となる。

国土交通省の調査によれば、建替え決議がされた時点での平均築年数は、単棟型のマンションで37.7年、団地型のマンションで43.5年であったとされ、また、前記のとおり、建築完了時から築40年以上を経過した高経年マンションにおいては、問題を抱えるものが多いとされている。

他方で、上記の建替え決議に関する調査結果における平均築年数は、飽くまでも、事業性が確保され、比較的建替えが容易であったと想定される事案における平均であることや、今後、適時適切な大規模修繕等によりマンション等の区分所有建物の長寿命化を図ることがますます重要となることも踏まえる必要がある。

そこで、【β-2案】では、年数要件の年数、すなわち、建替えによる抜本的な更新を典型的に促進すべき区分所有建物の築年数を、40年より長く、【50年】【60年】【70年】とすることを提案している。

その他、建物の構造等によって老朽化の度合いが異なることを踏まえ、年数要件を、減価償却資産の耐用年数を参考にきめ細かく設定することも考えられるが、減価償却資産の耐用年数は、時間の経過により経済的価値が減少することを踏まえた課税上の便宜のための概念にすぎず、建物の安全性を踏まえた建替え促進のための年数とは異なるため、試案では取り上げられていない。

(ウ) なお、年数要件を導入することについては、平成14年改正の立案過程で取り上げられたことがある。

そこでは、当時の規律を見直すに当たり、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成のほか、築後30年又は40年を経過したことを要件とすることが検討された。

しかし、⑦区分所有建物の物理的構造や管理の状況等が建物ごとに様々であって、老朽化の進行の度合いも個々の建物で著しく異なる場合もあり、一律に30年又は40年の経過という形式的基準を適用することの合理性を説明することは困難である、④法律で区分所有建物の耐用期間を定めたものと誤解されるおそれがあり、その年数の経過が迫ってくると、維持補修に多額の費用を振り向けようという意欲が薄れるなど、区分所有者の管理に対する意識に悪影響を及ぼす懸念があるなどと指摘され、導入が見送られた。

【β-2案】に対しても、同様の問題があるため、採用すべきでないとの

指摘がある。

これに対し、年数要件を定めることに積極的な立場からは、㉗個々の区分所有建物の保存状態は管理状況等によって異なるとしても、高経年の区分所有建物は一般に不具合が生じやすいことは当然であり、一定以上の築年数が経過したものについては、5分の4の賛成が得られなくても、相当多数の賛成が得られれば、建替えにより抜本的な更新を図ることが合理的な判断であると一般に考えることができる、㉘【β-2案】は、一定以上の築年数が経過した場合には、より低い多数決割合で建替え決議を成立させることができるとするものであり、一定以上の築年数が経過すれば必ず建替えをしなければならないというものではなく、耐用期間を定めたものと誤解されるおそれはないといった反論がある。

エ 【β-3案】

【β-3案】は、【α案】、【β-1案】及び【β-2案】で列挙した事由のいずれも建替えを促進すべき事由であるとして、そのいずれかの事由があれば建替えの多数決割合を引き下げることが提案するものである。

(3) 合意による多数決割合の緩和（試案第2の1(1)イ）

ア 区分所有建物の建替えは、区分所有権の処分（民法第206条参照）を伴う行為であり、区分所有者全員が建替えを迅速に行えるようにすることを望むのであれば、区分所有者の自治を尊重し、建替え決議の多数決割合を引き下げることが考えられる。

また、区分所有者全員の同意により建替え決議の多数決割合の引下げが決定された場合には、後の決議の段階で建替えに反対する者が存在したとしても、その利益保護の要請は相対的に低下するとも考えられる。

そこで、試案第2の1(1)イでは、区分所有者全員の合意（最初に区分所有建物の専有部分の全部を所有する者の公正証書による規約を含む。区分所有法第32条）で、建替え決議の多数決割合を緩和することができることを提案している。

このような規律を設けることによって、例えば、今後、分譲マンションを販売する者が、公正証書による規約において、「建築完了時から30年が経過したときは、法定された多数決割合より低い割合で建替え決議をすることができる」という定めを設定し、建替えの容易な区分所有建物を望む者にとって魅力的な商品を提供することが可能になると考えられる。

なお、試案第2の1(1)イの規律を設ける場合には、併せて、区分所有建物の取引に際して、多数決割合が緩和された物件であることを買主に知らせる仕組みについても検討する必要があるとの指摘がある。

イ 試案第2の1(1)イに対しては、抽象的にニーズがあり得るといっても、建替えの容易な区分所有建物（＝区分所有権の取得後にどのような事情変更があったとしても、引き下げられた多数決割合での決議によって建替えを強制される区分所有建物）の取得を望む者がどの程度存在し、また、この規律の利用を望む分譲業者がどの程度存在するかは、慎重に見極める必要があるとの指摘が

ある。

また、将来、区分所有建物の分譲業者が、広く建物を建て替えやすくするために、合意（公正証書による規約）により多数決割合を引き下げた上で分譲を行うことが一般的になった場合には、新築の区分所有建物の区分所有権の取得を希望する者は、十分な選択肢を与えられないまま、多数決割合が引き下げられた区分所有権を取得せざるを得ず、その合意を撤回しようにも、区分所有者全員の合意がない限り撤回することができないという事態が生ずるおそれがあるとの指摘もある。

(4) 引き下げる場合の具体的な多数決割合（試案第2の1(1)）

ア 建替え決議の法定の多数決割合を緩和するに当たっては、どのような要件の下で緩和するかを踏まえ、集会における各種の決議の多数決割合の全体像の中で他とのバランスを図る必要がある。

イ(ア) 【4分の3】とする案

建替えは、区分所有権の処分を伴う点で共用部分の変更とは異なるが、共用部分の変更であっても、その工事の内容によっては、建替えにも匹敵する費用・時間を要することがあり得るところであり、現行法制は、4分の3以上の賛成をもって、区分所有者が重大な負担を負うことを許容しているとも考えられることから、建替えの多数決割合についても、【4分の3】とすることが考えられる。

他方で、仮に、試案第1の3で取り上げられている共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げないこととする場合には、建替えと変更と同じ多数決割合によることになるが、バランスの観点から問題となり得る。

イ(イ) 【3分の2】とする案

建替えは、その敷地に存在した区分所有建物を取り壊した上で、新たに区分所有建物を建築する行為であるが、当該土地の合理的な利用のために行われる建築物の整備という側面も有しており、市街地再開発事業（都市再開発法第2条第1号）と共通する側面を有しているとも考えられる。

そして、市街地再開発事業については、施行地区内の土地は、権利変換期日において権利変換計画の定めるところに従って所有権の処分が行われるところ（都市再開発法第87条第1項）、当該権利変換計画を定めることができる市街地再開発組合の設立認可の申請の際には、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない（注）とされていることを参考に（同法第14条第1項）、建替え決議の多数決割合についても、【3分の2】とすることが考えられる。

この案においても、共用部分の変更決議における多数決割合とのバランスが問題となり得ることに加え、市街地再開発事業においては公益性が確保されているのに対し、公益性が必ずしも高くない単なる区分所有建物の建替え決議の多数決割合を3分の2まで引き下げるとは難しいとの指摘もある。

(注) この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上でなければならないとされている。

(参考) 都市再開発法

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 市街地再開発事業 市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市計画法（昭和43年法律第100号）及びこの法律（第七章を除く。）で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業をいい、第三章の規定により行われる第一種市街地再開発事業と第四章の規定により行われる第二種市街地再開発事業とに区分する。

二～十三（略）

第14条 第11条第1項又は第2項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上でなければならない。

2（略）

ウ 区分所有者全員の合意による多数決割合の緩和（試案第2の1(1)イ)については、当事者の合意があることを重視し、多数決割合を【3分の2】まで引き下げる案と、現在の区分所有者の合意により、将来実際に建替えの判断を迫られる区分所有者の意思決定が左右されることになってしまうことを重視し、多数決割合を【4分の3】で留める案を併記している。

(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅に関し、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。

ア 建替え決議がされた場合の賃借権の消滅

(7) 存続期間中の賃借権の消滅

【A案】① 建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

㊦ 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

① 専有部分の賃貸借が終了する日

② ①㊦に規律する着手時期の目安は、①①に規律する日後【1か月以内】としなければならない。

③ 建替え決議の日から①④に規律する日までの期間は、【6か月】【1年】を下ってはならない。

④ 専有部分の賃貸借は、①④に規律する日が終了した時において終了する。

【B案】① 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又は専有部分の賃貸人である区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃借権消滅請求をすることができる。

② ①の規律により賃借権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】が経過したときは、専有部分の賃借権は、消滅する。

③ ①の規律により賃借権消滅請求を受けた専有部分の賃借人は、②の規律により専有部分の賃借権が消滅したときは、賃借権消滅請求をした者に対し、賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。

④ ③の規律により請求を受けた者（専有部分の賃貸人である区分所有者を除く。）は、補償金の支払をしたときは、専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償権を有する。

(イ) 更新等に関する借地借家法の適用除外

建替え決議があった場合において、専有部分の賃貸人が賃借人に対し賃貸借の更新の拒絶の通知又は賃貸借の解約の申入れをするときは、借地借家法（平成3年法律第90号）第26条第2項、第27条第2項及び第28条（更新拒絶、解約申入れの正当事由等に関する規律）の規定は、適用しない。

（注1）期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借についても(7)と同様の規律を設けることにつき、引き続き検討する。

（注2）(7)【A案】については、専有部分の賃借人は、【A案】の規律により賃貸借が終了したときは、賃貸人に対し、一定の補償金の支払を求めることができるものとする考え方がある。

（注3）(7)【A案】①④に規律する日につき、建替え決議の成立後、集会の決議により変更する（賃貸借が終了する日までの期間を延長する）ことができるものとする考え方がある。

（注4）(7)【B案】については、建替え決議の前後に補償金目当てで濫用的に賃借権が設定されることを防止する仕組みの要否について、併せて検討する必要がある。

（注5）(7)【B案】については、その対象をいわゆる特定要除却要件（前記(1)ア②⑦～⑨参照）を満たす客観的事由がある区分所有建物に限定した上で、当該客観的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を創設すべきであるとする考え方があるが、同様の客観的事由につきマンション建替円滑化法制における

認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

(注6) (7)【B案】②③については、補償金の支払と賃借権の消滅による明渡しとを同時履行とする考え方がある。

(注7) (7)【B案】③の「賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえ、引き続き検討する。

(注8) (7)【B案】③の補償金額については、本文とは別に、区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額とする考え方がある。

(注9) 非区分所有建物を区分所有建物とすることによって賃貸人が賃借権を不当に消滅させることを防止する規律を設けることにつき、引き続き検討する。

(補足説明)

1 提案の趣旨等

(1) 問題の所在

国土交通省が実施した調査（平成30年度マンション総合調査）によれば、賃貸住戸のあるマンションの割合は、築10年未満では65.7パーセントであるのに対し、築40年以上では86.0パーセントであり、完成年次が古いマンションほど賃貸住戸のある割合が高い。また、マンションの平均賃貸率は、築10年未満では9.3パーセントであるのに対し、築40年以上では17.7パーセントであり、高経年になるほど賃貸化が進む傾向にある。

老朽化等を契機として建替え決議が成立すると、建替え決議に参加する区分所有者間では建替えに関するみなし合意が成立することになるため（区分所有法第64条）、取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負い、専有部分に賃借人がいる場合には、その義務を履行するため、賃借人に明渡しを求めることになる。

しかし、現行法では、建替え決議は専有部分の賃貸借には何らの影響も及ぼさないと解されてきた。これによると、賃借人が合意解除に応じるか、更新拒絶・解約申入れの正当事由が認められない限り、賃貸借関係を終了させることができず（借地借家法第28条）、専有部分から賃借人を排除することができない。そのため、建替え決議に基づいて建替えが行われる際には、専有部分の賃借人は、建物賃借権に基づいて建替え工事の差止めを請求することができると解される（民法第605条の4）結果、建替えを実施することができないことになる。

そして、この正当事由の存否は、建替え決議が成立していても、ケースバイケースで判断されるため、賃貸借関係の終了は必ずしも保証されない。

また、賃貸期間の定めがあって、その終期が相当先に設定されている場合には、解約権が留保されているときを除き、その終期に至るまでは、合意による以外に賃貸借契約を終了させる方法はない。

そのため、専有部分の賃借権の存在は、区分所有建物の円滑な建替えの支障となっているとの指摘がある。

他方で、現行区分所有法においては、区分所有権を有している者でさえも、建替え決議に賛成せず、建替え決議の内容による建替えに参加しないのであれば、その区分所有権を強制的に売却させられることとされているのであり（区分所有法第63条。以下、同条に基づく区分所有権等の売渡し請求を単に「売渡し請求」という。）、一定の場合に専有部分の賃借人の賃借権を消滅させることは、区分所有者の取扱いとの権衡上許容されるとの指摘がある。

また、通常の建物賃貸借においては、賃貸人と賃借人との間の利害調整が重要となるのに対し、区分所有建物は、構造上区分された専有部分の集合体であって、特定の専有部分につき賃貸借契約がされているとしても、他の専有部分の区分所有者はその賃貸借について関知し得ないため、賃貸人及び賃借人だけでなく、他の専有部分の区分所有者との利害調整も問題となる。そして、建替え決議は、区分所有者の相当多数による団体的な意思決定により、専有部分の取壊しを伴う建物の更新を行うためのものであり、建替え決議がされた場合には、区分所有者全体の利益のために、特定の専有部分の賃借権を消滅させる必要があるとの指摘がある。

そこで、建替えを円滑化する観点から、建替え決議がされた場合に専有部分の賃借権を消滅させる方策について検討する必要がある。

もともと、区分所有建物の専有部分は、独立して住居や店舗等の建物としての用途に供することができるものであり、その賃借人は居住や営業活動のためにこれを現に使用し収益している。現行法制は、こうした専有部分の賃貸借にも借地借家法の規律を適用して賃借人の利益を保護しているのであり、区分所有建物について建替え決議があったとしても、その賃借権を消滅させることについては、賃借人の利益に留意して慎重に検討する必要があると考えられる。

(2) 提案の趣旨

試案第2の1(2)アでは、建替えを円滑化する観点から、建替え決議があった場合の賃借権の取扱いについて、賃貸借を契約期間中に終了させることを可能とする仕組み（同(ア)）と、契約期間が満了する場合や期間の定めがない場合に賃貸借を円滑に終了させる仕組み（同(イ)）とに分け、複数の案を提示し、引き続き検討することを提案している。

なお、専有部分の使用収益を目的とする契約をその期間中に終了させることを可能とするものの是非については、期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借においても同様の問題が生じ得ることから（民法第597条第1項・第2項）、試案第2の1(2)ア（注1）では、これについても引き続き検討することを注記している。

2 存続期間中の賃借権の消滅（試案第2の1(2)ア(ア)）

(1) 【A案】

ア 基本的な考え方

建替え決議は区分所有建物を取り壊すことを決定するものであるところ、建物の取壊しは賃借物の全部滅失による賃貸借の終了原因となる（民法第616条の2）。また、建替え決議が成立すると、区分所有者（賃貸人）は、建替え

に関するみなし合意（区分所有法第64条）に基づき、建物の取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負う結果、建物の取壊しの時期が近付くと、専有部分の使用収益権を失い、賃貸人として使用収益供与義務を履行することができなくなると解する余地があるとの指摘がある。そのような解釈によれば、建替え決議がされた場合には、建物の取壊し時期に近付いた時点で、賃借物の全部が使用及び収益をすることができなくなった場合（民法第616条の2）に当たるとして、賃貸借の終了原因となり得ることになる。

【A案】は、上記のように建替え決議は本来的には賃貸借の終了を導く事由となり得るものであるとの考え方を前提に、建替え決議において取壊し工事の着手時期の目安及び専有部分の賃貸借の終了時期を決定するものとし（【A案】①）、その終了時期の到来により賃貸借が終了するものとするを提案するものである（【A案】④）。

【A案】は、建替え決議が成立した区分所有建物において、専有部分に設定された全ての賃借権を同時に消滅させることができる点や、賃借権の消滅に対する金銭的な補償が不要であるため、補償金の額に関する紛争を回避することができる点で、建替えの円滑化の観点からメリットがある。

【A案】に対しては、少なくとも現行法上は建替え決議があったとしても消滅しないものとされている賃借権を、全くの補償なく、準備のための一定期間の猶予を与えるだけで奪うことを正当化することは困難であるとの指摘や、建替えに関するみなし合意は、建替えに参加する区分所有者に建替え決議の内容により建替えを行う債務を負わせるものにすぎず、建替えの時期が迫ったとしても区分所有権に基づく使用収益権を失わせるものではないため、建替え決議がされたことが賃貸借の終了原因になり得ると解することは困難ではないかとの指摘がある。

イ 賃貸借の終了から建物の取壊しの工事の着手時期までの期間

前記補足説明アのとおり、【A案】は、建替え決議がされた場合には、建物の取壊しがされる蓋然性が高まり、典型的に専有部分の滅失又は使用収益不能による賃貸借の終了に近づくことを踏まえて賃貸借を終了する仕組みを設けようとするものであり、取壊しの着手時期が相当先であるのに賃貸借を終了させることを許す趣旨ではない。

そこで、【A案】②では、建替え決議時に定められる建物の取壊しの着手時期の目安は、賃貸借の終了日後【1か月以内】としなければならないこととしている。

ウ 建替え決議から賃貸借の終了日までの期間

賃借人にとっては、建替え決議がされた後直ちに賃貸借が終了してしまうと、その生活や事業において大きな損失を被ることになる。

そこで、【A案】③では、賃借人の利益を保護するために、建替え決議から賃貸借の終了までに一定の期間を確保しなければならないこととしているが、その期間については、【6か月】とする考え方と【1年】とする考え方とがあり、建替えの実務を踏まえて引き続き検討することとしている。

なお、建物の取壊しの工事の着手時期の目安としては、例えば「令和〇年〇月頃」程度のもを想定している。また、工事の着手時期が必ずしも見通せないケースでは、着手時期の目安としても相当先の時期に設定することになると考えられる。

エ 補償金の支払の要否（試案第2の1(2)ア（注2））

【A案】は、賃貸借は建物の滅失又は使用収益不能によって終了するものであることに着目して、建替え決議の成立により、建物の取壊しの着手時に近接する時期に賃貸借を終了させることとするものであるが、建物の取壊しに着手する時と賃貸借が終了する時との間にはタイムラグがあり、前倒しで賃貸借を終了させることになるため、その分の賃借人の損失について補償金の支払を要するとの考え方があることから、試案第2の1(2)ア（注2）で注記している。

なお、この考え方に立つ場合には、補償金の額の算定方法や濫用防止の規律の要否等につき、【B案】との差異を踏まえつつ、引き続き検討する必要がある。

オ 賃貸借の終了時期の延期（試案第2の1(2)ア（注3））

試案第2の1(2)ア（注3）では、建替え決議後の事情変更等により、取壊しの着手が建替え決議で決定した賃貸借の終了時期よりも相当に遅れることが見込まれる場合には、賃料収入を得たい賃借人や、極力長く住み続けたい賃借人の利益の観点から、賃貸借が終了する時期を延期することができるようにすることが望ましいとの意見を踏まえ、集会の普通決議によりこれを延期することができるものとする考え方があることを注記している。

(2) 【B案】

ア 基本的な考え方と濫用防止（試案第2の1(2)ア（注4））

【B案】は、賃借人が通常生ずる損失の補償金を受けられることを前提として、専有部分の賃借人である区分所有者等の請求により、一定の期間が経過したときに賃借権が消滅とするものである。

【B案】は、建替え決議が成立したとしても賃借権が当然に消滅するわけではないという理解を前提としつつ、特定の専有部分につき賃貸借契約がされている場合であっても、他の専有部分の区分所有者はその賃貸借契約について関知し得ないことを踏まえ、区分所有建物を抜本的に再生するために区分所有者間で建替え決議が成立したときは、正当な補償のもとに、賃借権を消滅させることができるものとするものである。

【B案】に対しては、建物賃借権には一般に市場性がなく、補償金額をどのようにして算定するかが問題となるとの指摘がある（後記エ参照）。

また、補償金を請求する権利を法定した場合には、建替え決議の前後に補償金目当てで濫用的に賃借権が設定されることもあり得るところであり、これを防止する仕組みの要否について併せて検討する必要があることを、試案第2の1(2)ア（注4）で注記している。

なお、現行法において多くの賃借人が補償金を受けることなく円満に明渡し

に応じているにもかかわらず、【B案】のような規律を設けると、かえって建替えに支障が生ずるおそれがあるとの指摘がある。

もっとも、現行区分所有法においては、賃借権を消滅させることができないため、賃借人が明渡しに応じないと主張すれば、その納得が得られる額の金銭（上限はない。）を支払わない限り、事実上建替えができないことになる。

【B案】は、一定の基準を定め、その額を支払えば、賃借人の納得が必ずしも得られなくても、明渡しを受けて建替えを行うことを可能とするものであり、現行法に比べて建替えをより円滑化するものといえる。実際にも、賃借人にとってより有利な状況にある現行法下で多くの賃借人が任意の明渡しに応じているのであれば、【B案】を採っても、多くの場合には、賃借人は任意の明渡しに応ずることが予想されるとの指摘がある。

イ 請求権者と補償金の支払義務者（【B案】①③④）

【B案】における賃借権消滅の請求権者は、基本的には、賃貸借契約の当事者、すなわち専有部分の賃貸人である区分所有者になると考えられる。

もっとも、専有部分の賃貸人である区分所有者が請求権を行使しない場合には、建替えが進まないおそれがある。

そこで、【B案】①では、専有部分の賃貸人である区分所有者のほか、建替え決議に賛成した区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により指定された者も賃借権消滅の請求権者とすることを提案している。

そして、賃借人は、専有部分の賃貸人以外の区分所有者等からの請求を受けた場合には、その区分所有者等に対して補償金の支払を請求することができることとした上で（【B案】③）、その区分所有者等が補償金を支払った場合には、専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償することができるとの規律を設けることを提案している（【B案】④）。

ウ 賃借権の消滅時期（【B案】②）

【B案】では、賃借人の利益を踏まえ、金銭的な補償をするだけでなく、賃借権消滅請求がされた時から賃借権が消滅するまでに一定の時間的猶予を与えることとしている。

猶予される具体的な期間については、⑦建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対する売渡し請求につき、その区分所有者は、基本的に、建替え決議から2か月後から4か月後までの間に専有部分を明け渡さなければならないとされていること（区分所有法第63条第1項から第5項まで）を参考に、【4か月】とする考え方と、①借地借家法上、正当事由のある解約申入れであっても、賃貸借の終了までには最低6か月の期間が確保されていること（借地借家法第27条）を参考に、【6か月】とする考え方が挙げられている（【B案】②）。

エ 補償金額（【B案】③、試案第2の1(2)ア（注7）、（注8））

(7) 補償金額の在り方については、次のような考え方がある。

① 現行のマンション建替円滑化法に準ずるとする考え方

現行のマンション建替円滑化法におけるマンション建替事業において、権利変換期日において借家権を失い、かつ、施行再建マンションに借家権が与えられない者に対する補償の基準として、「近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額」という基準が設けられていること（同法第62条）を踏まえ、専有部分の賃借権を消滅させるに当たっては、その基準を用いることが考えられる。

これに対しては、建物賃借権には一般に市場性がないため（後記④参照）、「近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格」を算定することが困難であり、基準として機能しにくいとの指摘がある。

なお、マンション建替円滑化法におけるマンション敷地売却事業においては、売却マンションについて借家権を有する者に関する補償金につき、「通常受ける損失額」が基準として定められており、通損補償が採用されている（マンション建替円滑化法第143条第3項、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令〔平成14年政令第367号〕第32条、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則〔平成14年国土交通省令第116号〕第67条。後記②参照）。

② 通損補償に準ずるとする考え方

公共用地の取得に伴う損失補償基準（用対連基準）によると、借家人は、「土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償」（通損補償）を受けるものとされ、その項目には、動産移転料（第31条）、借家人に対する補償（第34条。以下「借家人補償」という。）、移転雑費（第37条）、営業休止補償（第44条）等がある。

借家人補償は、家賃差額補償及び一時金に係る補償に区分されている。家賃差額補償は、支払賃料における標準的な家賃相当額と現在家賃との差額の一定期間（従前の建物との家賃差に応じて、家賃差が2倍以下の場合は2年、2倍超3倍以下の場合は3年、3倍超の場合は4年）分の補償であり、一時金に係る補償は、新たに物件を賃借するための契約を締結するのに通常要する費用（敷金や礼金）等の補償である。

賃借人は、目的専有部分において独自の居住・営業の利益を有しており、区分所有者が団体的な意思決定に基づいて賃借権消滅請求をするのであれば、区分所有権等の時価とは別に、賃借権の消滅に伴い賃借人が失う利益が補償されるべきであるという観点から、公共用地の取得に関する用対連基準の通損補償と同様の基準で補償することが考えられる。

これに対しては、賃借権に対する補償よりも売渡し請求を受けた区分所有者が受ける対価（後記③）の方が低廉になることがあるが、バランスを失わないかとの指摘がある。

③ 区分所有権等の時価の一部とする考え方

売渡し請求を受けた区分所有者が受ける対価の額である区分所有権及び敷地利用権の時価（区分所有法第63条第5項）の評価は、再建建物が建

築された状態における建物及び敷地利用権の価額とそれに要する経費との差額、又は再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用との差額を基準として算定するものと解されている。

賃借人の利益は賃貸人である区分所有者の利益の一部であることに着目し、賃借権消滅請求により賃借権を失う賃借人に対しては、売渡し請求の対価である区分所有権及び敷地利用権の時価を上限として、いわゆる借家権割合を参考に、そのうちの相当額を、残存契約期間等を勘案して補償することが考えられる。

これに対しては、賃借人は目的専有部分において独自の生活・事業を営んでいるのであり、その利益が賃貸人である区分所有者の利益の一部に限られるといえるかとの指摘や、借家権割合は基本的に相続税の課税において簡便に算定するためのものであり、補償されるべき賃借権の価格を正確に表すものとしては適当でないのではないかとの指摘がある。

④ 借家権価格とする考え方

i 専有部分の賃貸借を含む建物の賃貸借においては、その賃借権（借家権）は、一般に、市場性がないとされる。すなわち、民法は、賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、賃借権の譲渡・転貸をすることができず、これに違反して譲渡・転貸をしたときは、賃貸借契約の解除原因になるとしている（民法第612条）。そして、借家権については、借地権とは異なり、裁判所による譲渡・転貸の承諾に代わる許可の仕組みもないため、借家権が取引の対象となることはほとんど見られない。そのため、借家権の価格を算定することは困難であることが多いとされる。

もっとも、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準である不動産鑑定評価基準（国土交通省）において、借家権の取引慣行がない場合に採用することが可能なものとして、用対連基準と同様の借家人補償の方法が採用されている。

この方法により算出される借家権価格は、賃貸人から建物の明渡しの要求を受けた賃借人がその意思に反して立退きを要することになった場合に賃借人が事実上喪失することになる経済的利益であり、建物利用権に相応する経済価値であるといえることができる。

具体的には、現在の実際支払賃料と、同程度の代替建物等の賃借の際に必要な新規の実際支払賃料との差額を基礎として算定が行われる。この考え方によれば、現在の実際支払賃料が新規の実際支払賃料よりも低額であればあるほど、賃借人が喪失することになる経済的利益が高額になる。

ii 賃借人が建物賃貸借において独自に有している利益は、借家権そのものの利益であると捉え、専有部分の賃借権を消滅させるに当たっては、借家権価格を補償することが考えられる。

これに対しては、適正な賃料で賃借している者については、当該専有部分を賃借していること自体についての経済的利益がないと判断されて

しまい、補償が受けられないおそれが生ずるとの指摘がある。

(イ) 上記補足説明(ア)のとおり、補償金額の在り方については、様々な考え方があり得るところではあるが、【B案】では、区分所有者間で建替え決議が成立した場合に、専有部分の賃借権を消滅させることは、賃借人の権利を区分所有者全体の利益のために制約するものであるから、正当な補償をする必要がある。

そして、建物賃借権には一般に市場性がなく、これを消滅させるための補償基準を定めることは容易でないものの、現行法上、区分所有建物の賃借権を消滅させるための補償基準として機能しているものとしては、前記補足説明(ア)②の用対連基準における通損補償がある。

そして、前記補足説明(ア)①のとおり、マンション建替円滑化法上の敷地売却事業においては、専有部分の賃借権を消滅させるに当たっての補償基準として、通損補償が採用されており、建替え決議がされた場合に賃借権を消滅させるに当たっての補償基準として採用することも許容されるものとも考えられる。

もっとも、民＝民の関係で建替え決議が成立した場合における専有部分の賃借権の消滅と、公共用地の取得の場合における専有部分の賃借権の消滅とでは場面が異なるため、同じ基準を用いることができるかにつき、なお検討を要する。

そこで、試案第2の1(2)ア(注7)では、【B案】③の「賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、用対連基準における借家人が受ける通損補償と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえ、引き続き検討することを注記している。

他方で、部会においては、賃借人の利益は賃貸人である区分所有者の利益の一部であると考えて、賃借権消滅請求により賃借権を失う賃借人に対しては、売渡し請求の対価である区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額を補償すべきとの考え方(前記補足説明(ア)③)を支持する意見もあったことから、試案第2の1(2)ア(注8)で注記している。

オ 対象の限定や非訟手続の要否(試案第2の1(2)ア(注5))

【B案】については、賃借権消滅請求の対象を、いわゆる特定要除却要件を満たす客観的事由がある区分所有建物において建替え決議が成立した場合に限定した上で、客観的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を創設すべきであるとの考え方があるが、同様の客観的事由につき、マンション建替円滑化法において、特定行政庁が認定する仕組みが既に整備されていることから、公的機関の業務の効率性や役割分担の観点を含めて引き続き検討することを、試案第2の1(2)ア(注5)で注記している。

カ 補償金の支払と専有部分の明渡しの関係(試案第2の1(2)ア(注6))

【B案】②③では、建替え決議の円滑化を図る観点から、補償金額に関する紛争の有無にかかわらず建替えを進めることを可能とするため、賃借権消滅請求を受けた賃借人は、一定期間を経過すれば当然に専有部分を明け渡す義務を

負うこととし、専有部分の明渡しを補償金の支払よりも先に履行すべきものとしている。

これに対しては、賃借人の利益の保護の観点から、補償金の支払と賃借権の消滅による明渡しとを同時履行とすべきとする考え方があるところであり、試案第2の1(2)ア(注6)で注記している。

3 更新等に関する借地借家法の適用除外（試案第2の1(2)ア(i)）

更新拒絶や解約申入れについての正当の事由の有無は、建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡し条件として又は建物の引渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して判断することとされている（借地借家法第28条）。

そして、専有部分が賃貸されている場合において、建替え決議がされたときは、賃貸人である区分所有者としては、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされ（区分所有法第64条）、他の区分所有者に対して建替えに協力する義務を負うため、自らが専有部分の使用をする必要性が典型的に高いと考えられる。

また、建物の現況も補完的に考慮されることになるが、一般に、建替え決議がされるのは、区分所有建物が老朽化しているケースも多く、正当の事由を肯定する方向に働く事情が典型的にあるということができるとも考えられる。

そこで、試案第2の1(2)ア(i)では、建替え決議がされた場合には、専有部分の賃貸借に関しては更新拒絶・解約申入れについての正当事由の規律の適用を除外し、賃貸借の終了に関する民法の規律（注）に従うことを提案している。

なお、借地借家法では、取壊し予定の建物の賃貸借では、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができるとされており（借地借家法第39条）、区分所有建物の建替え決議がされた場合にも、これに準じて、賃借人の保護を後退させることが正当化され得るとの指摘もあるが、今後取壊し予定の建物について賃貸借契約を締結する場合と、既に賃貸借契約が締結された後に建替え決議がされた場合とは場面が異なるとの反論がある。

（注）期間の定めのある建物賃貸借契約においては、その期間の満了によって契約が終了する。期間満了後賃借人が建物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定される。この場合には、各当事者は、期間の定めのない賃貸借と同様に解約の申入れをすることができる（民法第619条第1項）。

期間の定めのない建物賃貸借契約においては、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができ、解約の申入れの日から3か月が経過することによって契約が終了する（民法第617条第1項第2号）。

試案第2の1(2)ア(i)に対しては、借地借家法の正当事由の規律の適用を除外したとしても、専有部分の賃貸借契約において長期の期間の定めがある場合には、そ

の期間が到来するまで賃借権が消滅しないことになるが、それでよいかという指摘や、試案第2の1(2)ア(ア)【B案】を採る場合には、借地借家法の正当事由の規律の適用を前提に補償金の支払をもって賃借権を消滅させれば足り、借地借家法の正当事由の規律の適用を除外する必要はないのではないかと指摘がある。

4 悪用の防止（試案第2の1(2)ア(注9)）

前記補足説明1(1)のとおり、区分所有建物においては、一部の区分所有者によって設定された専有部分の賃借権の存在によって、建物全体の建替え決議の実現が妨げられることになるため、その賃借権を消滅させる仕組みを検討する必要がある。

これに対し、非区分所有建物においては、賃借権の存在により建替えが実現できないとしても、所有者（賃貸人）自身はその判断で賃貸借契約を締結した帰結にすぎないから、借地借家法や民法の規定によらずに賃貸借を終了させる仕組みを設けるのは適当でないと考えられる。

もっとも、非区分所有建物が賃貸マンションであるケースなどにおいては、建物の構造としては区分所有建物と変わらず、建物の区分の登記をすることで、容易に区分所有建物とすることが可能である。

そのため、試案第2の1(2)アのような規律を設けた場合には、本来、借地借家法や民法の規定によらなければ終了させることができないはずの非区分所有建物の賃貸借を、当該非区分所有建物を区分所有建物とすることで終了させることができるようになるという問題が生ずる。

これについては、例えば、専有部分の賃借人の同意を得なければ、非区分所有建物を区分所有建物とすることができない旨の規律を設けることや、賃借権の消滅に関する新たな規律は、区分所有建物となる前からその建物を賃借していた賃借人には適用しないものとする、特段の規律は設けずに権利濫用の法理などで対応することが考えられるところであり、引き続き検討することを、試案第2の1(2)ア(注9)で注記している。

イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅に関し、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。

【A案】① 建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

ア 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

イ 専有部分の配偶者居住権が消滅する日

② ①アに規律する着手時期の目安は、①イに規律する日後【1か月以内】としなければならない。

③ 建替え決議の日から①イに規律する日までの期間は、【6か月】【1年】を下ってはならない。

④ 専有部分の配偶者居住権は、①イに規律する日が満了した時に消滅する。

- 【B案】① 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又は配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者は、専有部分の配偶者居住権を有する者に対し、配偶者居住権消滅請求をすることができる。
- ② ①の規律により配偶者居住権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】が経過したときは、専有部分の配偶者居住権は、消滅する。
- ③ ①の規律により配偶者居住権消滅請求を受けた専有部分の配偶者居住権を有する者は、②の規律により専有部分の配偶者居住権が消滅したときは、配偶者居住権消滅請求をした者に対し、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。
- ④ ③の規律により請求を受けた者（配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者を除く。）は、補償金の支払をしたときは、配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者に対して求償権を有する。

（注1）【B案】については、その対象を、いわゆる特定要除却要件（前記(1)ア②ア～②参照）を満たす客観的事由がある区分所有建物に限定した上で、当該客観的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を創設すべきであるとする考え方があるが、同様の客観的事由につきマンション建替円滑化法制における認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

（注2）【B案】②③については、補償金の支払と配偶者居住権の消滅による明渡しとを同時履行とする考え方がある。

（注3）【B案】③の「配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準における配偶者居住権者が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同や配偶者居住権の特質を踏まえ、引き続き検討する。

（注4）【B案】③の補償金額については、本文とは別に、区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額とする考え方がある。

（補足説明）

- 1 老朽化等を契機として建替え決議が成立すると、建替え決議に参加する区分所有者間では建替えに関するみなし合意が成立することになるため（区分所有法第64条）、それらの区分所有者は、取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負い、専有部分に配偶者居住権者がいる場合には、その義務を履行するため、配偶者居住権者に明渡しを求めることになる。

しかし、現行法では、建替え決議は専有部分の配偶者居住権には何らの影響も及ぼさないと解されてきた。これによると、配偶者居住権者が配偶者居住権を消滅さ

せる合意に応じない限り、配偶者居住権を消滅させることができず、専有部分から配偶者居住権者を排除することができない結果、建替えを実施することができないことになる。

そのため、専有部分の配偶者居住権の存在は、区分所有建物の円滑な建替えの支障となり得るとの指摘がある。

また、遺産分割において配偶者が区分所有権を相続した場合には、建替え決議に賛成せず、建替え決議の内容による建替えに参加しないのであれば、その区分所有権を強制的に売却させられることとされているのに対し（区分所有法第63条）、遺産分割において区分所有権は他の法定相続人が相続し、配偶者は配偶者居住権を取得した場合には、建替え決議がされてもその配偶者居住権を消滅させられることが法律上ないこととされているのは、バランスを失すとの指摘がある。

加えて、建替え決議は、区分所有者の相当多数による団体的な意思決定により、専有部分の取壊しを伴う建物の建替えを行うためのものであり、建替え決議がされた場合には、区分所有者全体の利益のために、特定の専有部分の配偶者居住権を消滅させる必要があるとの指摘がある。

他方で、区分所有建物の専有部分について配偶者居住権が設定されるのは、被相続人の配偶者が住み慣れた居住専有部分での生活を継続するために無償で居住権を確保する趣旨であり、区分所有建物について建替え決議があったとしても、配偶者居住権を消滅させることについては、配偶者居住権者の利益に留意して慎重に検討する必要があると考えられる。

2 試案第2の1(1)イでは、同ア(ア)【A案】【B案】と同様の規律の新設を引き続き検討することを提案している。要件及びその意義等については、基本的に賃借権の消滅に関するものと同様である。

3 もっとも、配偶者居住権を消滅させる仕組みとして【A案】の規律を設けることについては、配偶者居住権者に対しては賃借人より高い保護の必要性があり、慎重に検討する必要があるとの指摘がある。

すなわち、生存配偶者が配偶者居住権を取得した場合は、その財産的価値に相当する金額を相続したものとして扱われることになるのであり、賃借権とは異なって、将来にわたる専有部分の使用について既に相当な対価を支払っているものと評価できるため、【A案】のように一定期間の使用のみを認めることについては、このような配偶者居住権の特質に照らして慎重に検討する必要があるというものである。

これに対しては、配偶者居住権者の利益の保護は、対価を得た他の相続人との関係で図られるべきであり、遺産分割に関与しない他の区分所有者との関係において保護される理由にはならないとの反論がある。

4 【B案】における補償金額（試案第2の1(2)イ（注3）（注4））

(1) 【B案】における補償金額について、試案第2の1(2)ア補足説明2(2)エ(ア)に挙げたものと同様に、①マンション建替円滑化法の補償に準ずるとする考え方、②通損補償に準ずるとする考え方、③区分所有権等の時価の一定割合とする考え方、④配偶者居住権の価額によるとする考え方があり得る。

これらの考え方の根拠や課題については賃借権について述べたところと基本的

に同様である。

なお、②については、用対連基準において、配偶者居住権者に対する建物の移転に係る補償に関する規定が設けられており、「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする」とされている（第28条の2）。

また、③については、配偶者居住権に関しては相続税法上も借家権割合の考え方は用いられておらず、一定の割合を定めることは困難であるとの指摘が考えられる。

(2) 試案第2の1(2)イ(注3)及び(注4)では、同ア(注7)及び(注8)と同様の注記をしている。

ウ 建替え決議がされた場合の担保権の消滅

建替え決議がされた場合の担保権の消滅に関する規律を設けることの是非については、賃借権等の利用権との異同を踏まえ、引き続き検討する。

(補足説明)

1 区分所有権に設定された抵当権その他の担保権は、建替え決議があったとしても引き続き存続する。そして、担保権の目的である建物の取壊しは、担保権に基づく妨害予防請求としての差止請求の対象となり得る。

そのため、担保権を消滅させない限り、建替えを実施することが困難になるという点については、賃借権や配偶者居住権と同様である。

2 建替え決議がされた場合の担保権の取扱いにつき、被担保債権の額が高額である担保権が多数あるような場合には、その全ての弁済が困難であるために担保権を消滅させることができず、建替えの円滑な実施が阻害されることも想定され、賃借権等の消滅の仕組みを創設するのであれば、担保権を消滅させるための仕組みを創設すべきであるとの指摘がある。

これに対して、専有部分の担保権は、被担保債権を第三者弁済することによって消滅させることが可能であり、現行法では消滅させる方法がない専有部分の賃借権等の利用権とは利益状況が異なっているため、賃借権等の消滅の仕組みを創設したとしても、担保権を消滅させるための新たな規律を設ける必要はないとの指摘もある。

なお、建替え決議が成立した場合には、建替えの参加者間で建替え決議の内容により建替えを行う合意をしたものとみなされるところ（区分所有法第64条）、担保権が設定された専有部分の区分所有者以外の区分所有者は、その担保権を消滅させなければ、上記のみなし合意に基づいて建替えを実現するという自己の権利が価値を失うことになるため、一般に、被担保債権を第三者弁済するについて正当な利益があるといえるものと解される（民法第474条第1項・第2項）。

3 以上を踏まえ、試案第2の1(2)ウでは、建替え決議がされた場合の担保権の消滅に関する規律を設けることの是非については、賃借権等の利用権との差異に留意して、引き続き検討することを提案している。

2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

区分所有関係の解消及び区分所有建物の再生のための新たな制度として、次のような規律を設ける。

ア 建物敷地売却制度

- ① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。
- ② 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - ㊦ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - ㊧ 売却による代金の見込額
 - ㊨ 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項
- ③ ②㊨の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

イ 建物取壊し敷地売却制度

- ① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。②において同じ。）を売却する旨の決議（以下「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。
- ② 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - ㊦ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
 - ㊧ ㊦に規律する費用の分担に関する事項
 - ㊨ 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - ㊩ 建物の敷地の売却による代金の見込額
- ③ ②㊧の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

ウ 取壊し制度

- ① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

- ② 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - ㊦ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
 - ① ㊦に規律する費用の分担に関する事項
- ③ ②①の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

エ 再建制度

- ① 区分所有建物の全部が滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、ウの取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。オにおいて同じ。）において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）の議決権の一定の割合の多数決により、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。
- ② 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - ㊦ 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要
 - ① 再建建物の建築に要する費用の概算額
 - ウ ①に規律する費用の分担に関する事項
 - ㊦ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項
- ③ ②ウ及び㊦の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

オ 敷地売却制度

- ① 区分所有建物の全部が滅失した場合において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。
- ② 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - ㊦ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - ① 売却による代金の見込額

カ アからオまでの手続

(7) 集会の招集の通知

- ① アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。
- ② アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、当該行為を必要とする理由（並びにア

からウまでの各制度においては、当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められている場合には当該計画の内容及び建物につき修繕積立金として積み立てられている金額）をも通知しなければならない。

(イ) 説明会の開催

アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日よりも少なくとも【1か月】前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者及び敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

(注1) アからオまでのいずれについても、決議要件は、建替え決議と同様とすることを想定している（前記1(1)参照）。

(注2) アからオまでのいずれについても、決議がされた行為に参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有者等の敷地共有持分等は、売渡し請求によって、当該行為に参加する区分所有者又は敷地共有者等に集約させることとし、その手続は、建替え決議と同様とする（アからウまでについては、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を含む。）ことを想定している。

(注3) アからウまでについては、建替え決議がされた場合の賃借権等を消滅させる仕組み（前記1(2)参照）と同様の仕組みを設けることを想定している。

(注4) アからウまでについては、（注1）とは別に、建替え決議よりも多数決要件を重くすべきとする考え方がある。

(注5) エ及びオの敷地共有者等集会については、区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理を円滑化するための仕組みとして、別途取り上げている（前記第1の8参照）。

(注6) エ及びオに関しては、区分所有建物が全部滅失した後、再建決議や敷地売却決議を行うことができる期間に制限を設けるとともに、敷地の共有物分割請求を一定期間制限することについて、別途取り上げている（前記第1の8（注3）参照）。

(注7) ア、イ及びオについては、その要件（対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等）の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

（補足説明）

1 提案の趣旨

(1) 建替えに関する現状

区分所有法においては、区分所有権の処分を伴う建物の再生方法として建替え決議（区分所有法第62条）が設けられているが、建替えを行う場合には、建物の取壊し費用・再建費用に加えて、一旦転出して再入居する手間や費用を負担する必要があるなど、区分所有者において、多くのコストを負担することとなるため、建替えが現実的な選択肢とならないケースもあり得る。また、いわゆる既存不適格であることが理由で、建替えができないケースも考えられる。

さらに、建替えは、近年、その前後で利用容積率比率（建替え後の利用容積率／建替え前の利用容積率）が減少する傾向があり、余剰床の販売による収益の確保が難しくなっていることもあって、区分所有者の平均負担額が、1996年以前に建替え後のマンションが竣工したものでは約343万5000円であったのに対し、2017から2021年までに建替え後のマンションが竣工したものでは約1941万円と約5.6倍に増加しており（国土交通省調べ）、区分所有者にとって負担感が強まりつつあると考えられる。

(2) 建物敷地売却制度（試案第2の2(1)ア）

区分所有者において建替えのコストを負担することはできないが、区分所有権の全部及びその敷地の購入を希望する者が現実に存在するようなケースでは、区分所有者の相当多数がこれを売却して代金を得ることを望むことも想定し得る。そして、一般に、建物・敷地の一括売却がされれば、新たな所有者によって建物及びその敷地が適正に管理され、建物を再生した上で再分譲するなどして有効に活用されることを期待することができるし、売却をした者も、売却代金を原資として、別の建物を取得することが可能になる。

しかし、現行区分所有法においては、区分所有建物及び敷地を一括して売却するためには区分所有者全員の同意が必要であるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意を得ることは必ずしも容易でない。

また、区分所有権の処分を伴う多数決による区分所有建物の再生手法として、建替え制度が既に設けられており、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物及びその敷地を一括して売却する仕組みを設けることも許容されとも考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物及びその敷地を一括して売却する制度が設けられている（被災区分所有法第9条）。

マンション建替円滑化法においても、特定要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数決により、マンション及びその敷地を一括して売却するマンション敷地売却制度が設けられている（マンション建替円滑化法第108条）。なお、マンション敷地売却制度では、買受人は除却並びに転出者への代替建築物の提供等の計画を作成の上、都道府県知事等の認定を受け、計画に基づく除却並びに区分所有者への代替建築物の提供等を実施しなければならないと定められている（マンション建替円滑化法第109条、第113条）。

そこで、試案第2の2(1)アでは、区分所有建物の再生の円滑化を図るため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、一定の多数決によって区分所有建物及び敷地を一括して売却することを可能にする制度（建物敷地売却制度）を設けることを提案している。

(3) 建物取壊し敷地売却制度（試案第2の2(1)イ）

例えば、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態になってい

る場合において、区分所有者の相当多数が、建物の保存行為や復旧、建替えの工事を実施することを望まず、区分所有建物及び敷地を売却したいと希望しているのに対し、敷地の購入を希望する者は現に存在するが、その者は危険な区分所有建物の購入を望まず、建物が取り壊されれば敷地を購入したいと考えているケースがあり得る。また、購入希望者は建物も含めて購入してもよいと考えているとしても、建物の危険性に鑑みると、売却に先立って早急に取壊しを行う必要があるケースもあると思われる。

しかし、現行区分所有法においては、多数決によって区分所有建物を取り壊して敷地を売却することはできず、区分所有者全員の同意が必要となるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意を得ることは必ずしも容易でない。

また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物を取り壊して敷地を売却する仕組みを設けることも許容されるところと考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で敷地を売却する制度が設けられている（被災区分所有法第10条）。

そこで、試案第2の2(1)イでは、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、敷地部分を売却することを可能とする制度（建物取壊し敷地売却制度）を設けることを提案している。

(4) 取壊し制度（試案第2の2(1)ウ）

例えば、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態になっている場合において、売却先も当面見つからないようなケースでは、区分所有者の相当多数が、土地工作物責任（民法第717条）等の責任を負うことを避けるべく、建物の取壊しを行うことを望むことも考えられる。

しかし、現行区分所有法においては、多数決によって区分所有建物を取り壊すことはできず、区分所有者全員の同意が必要となるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意を得ることは必ずしも容易でない。

また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物を取り壊す仕組みを設けることも許容されるところと考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物を取り壊す制度が設けられている（被災区分所有法第11条）。

そこで、試案第2の2(1)ウでは、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、一定の多数決により、区分所有建物を取り壊すことを可能とする制度（取壊し制度）を設けることを提案している。

(5) 再建制度（試案第2の2(1)エ）

現行法の下では、建物が全部滅失をした場合には、区分所有権も区分所有者の

団体も消滅し、残った敷地利用権の（準）共有関係につき、民法の共有の規律が適用されることとなる。

そのようにして区分所有権を失った者の相当多数が、元の敷地上に区分所有建物を再建し、そこでの居住や営業を望むこともあり得る。しかし、当該土地に区分所有建物を再建することは、一般に土地の形状又は効用の著しい変更を生じさせるものであるため（民法第251条第1項）、敷地利用権の（準）共有者全員の同意が必要となるが、敷地共有者等が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意を得ることは必ずしも容易でないと考えられる。

全員の同意が得られない場合には、土地について共有物分割の訴えを提起し、賠償分割をすることなどが考えられるが（民法第258条）、そのためには共有者全員を当事者としなければならないため、手続上の負担は軽くない。加えて、共有物分割の裁判においては現物分割や競売分割が命じられる場合もあり、その内容によっては、再建参加者の希望どおりに区分所有建物を再建することができなくなるおそれもある。

また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物を再建する仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合において、敷地共有者等の議決権の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物を再建する制度が設けられている（被災区分所有法第4条）。

そこで、試案第2の2(1)エでは、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、多数決により建物を再建することを可能とする制度（再建制度）を設けることを提案している。

なお、試案第1の8では、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を図るため、敷地共有者等集会を開催して敷地等の変更決議も可能とすることを取り上げている。これによれば、全部滅失前の区分所有建物の区分所有者（元区分所有者）の一部が再建に賛成しない場合であっても、少なくとも敷地等の変更決議をすることにより、建物の再建自体はできるものの、再建に参加しない元区分所有者が敷地共有持分を有し続けることになり、権利関係が複雑になって、再建後の区分所有建物等の管理に支障が生ずるおそれがあるため、再建制度を設けて、再建に参加しない元区分所有者の敷地共有持分の売渡し請求を可能とする必要があると考えられる（試案第2の2(1)（注2）参照）。

(6) 敷地売却制度（試案第2の2(1)オ）

前記補足説明(5)のとおり、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等によって全部滅失をした場合には、敷地利用権の（準）共有関係が残ることになるが、区分所有権を失った敷地共有者等の相当多数が、再建を希望せず、敷地利用権を売却することを望み、その購入を希望する者もいるというケースがあり得る。

このようなケースでは、現行法では、共有物の処分にあたるため、そのまま売却するためには、敷地共有者等の全員の同意を得ることが必要となるが、敷地共有者等が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意を得ることは必ずしも容

易でない。

全員の同意が得られない場合には、土地について共有物分割の訴えを提起し、賠償分割や競売分割をすることなどが考えられるが（民法第258条）、そのためには共有者全員を当事者としなければならないため、手続上の負担は軽くない。加えて、共有物分割の裁判においては現物分割が命じられる場合もあり、その内容によっては、関係者の希望どおりに敷地を売却することができなくなるおそれもある。

また、建替え制度と同様の要件・手続による建物取壊し敷地売却制度（試案第2の2(1)イ）が許容されるのであれば、同様の要件・手続の下で、かつて区分所有建物の敷地であった土地を、多数決により第三者に売却する仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合において、敷地共有者等の議決権の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物の敷地であった土地を売却する制度が設けられている（被災区分所有法第5条）。

そこで、試案第2の2(1)オでは、区分所有建物の再生の円滑化を図るため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、多数決により区分所有建物の敷地であった土地を売却することを可能とする制度（敷地売却制度）を設けることを提案している。

そして、建物が全部滅失をするのは、老朽化や災害の場合に限られず、試案第2の2(1)ウの取壊し制度を導入するとすれば、建物取壊し決議に基づいて取り壊された場合もあり得るため、この場合も敷地売却制度の対象とすることを提案している。

2 決議要件等

試案第2の2(1)アからオまでの各制度は、いずれも区分所有権や敷地利用権の処分を伴うものであり、区分所有者等に与える影響は建替え決議と同様と考えられる。

そこで、試案第2の2(1)（注1）では、いずれの制度についても、決議要件は建替え決議と同様とすることを想定していることを注記している。

他方で、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却及び取壊しの各制度は、建替えとは異なり、反対者を含む区分所有者は決議によって区分所有権を喪失することになり、再入居の機会が与えられないため、要件面においてより厳格にすべきという意見もあることから、試案第2の2(1)（注4）で注記している。

その他、区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者等集会については、試案第1の8で別途取り上げられており、敷地共有者集会において再建決議や敷地売却決議を行うことができる期間に制限を設け、敷地の共有物分割請求に一定の期間制限を設けることについても取り上げられていることを、試案第2の2(1)（注5）（注6）で注記している。

3 手続（試案第2の2(1)カ）

試案第2の2(1)カでは、同アからオまでに掲げられた各決議の手続について、被災区分所有法における規律と同様のものとすることを提案している。

なお、被災区分所有法上、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議については、集会の招集の通知において、「復旧又は建替えをしない理由」及び「復旧に要する費用の概算額」をも通知しなければならないとされているが、試案第2の2(1)アからウまでの各制度（建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度）は、必ずしも区分所有建物の一部滅失を前提とするものではないことから、当該決議の賛否を決定するに当たって必要かつ重要な情報として「当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められている場合には当該計画の内容及び建物につき修繕積立金として積み立てられている金額」を通知しなければならないとしている。

4 売渡し請求（試案第2の2(1)（注2））

試案第2の2(1)アからオまでのいずれの制度においても、被災区分所有法と同様、決議がされた行為に参加しない区分所有者又は敷地共有者等に対する売渡し請求の規律を設けることを想定していることを、同(1)（注2）で注記している。

なお、被災区分所有法においては、試案第2の2(1)アからウまでに対応する建物敷地売却決議等が成立した場合につき、裁判による建物の明渡しの猶予を定めた区分所有法第63条第6項が準用されていないが、その趣旨は、被災により大規模一部滅失した区分所有建物が放置されることは社会経済上相当ではなく、建替えや復旧がされないのであれば早期に処分されることが望ましく、裁判所が明渡しに相当の期限を許与することは、一般的・類型的に決議の遂行に甚だしい影響を及ぼすためとされている。

これに対し、区分所有法において、建物敷地売却制度等の区分所有関係の一般的解消制度を設ける場合には、大規模一部滅失が要件とならないため、被災区分所有法とは異なり、建替え決議と同様に、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を設けることが想定される（試案第2の2(1)（注2）括弧書き）。

5 賃借権等を消滅させる仕組み（試案第2の2(1)（注3））

建物敷地売却制度に基づいて区分所有建物及び敷地利用権が第三者に譲渡された場合において、専有部分を目的とする賃借権が対抗要件（民法第605条又は借地借家法第31条）を備えているときは、賃貸人たる地位は、原則としてその譲受人に移転し（民法第605条の2）、譲受人と賃借人との間で賃貸借関係が存続するとすることが考えられる。

もともと、建物敷地売却制度が、現区分所有者において建替えの費用を負担することができないケースでも、新たな所有者の下で建物を再生して適正な管理につなげることができるものとして創設されるとすると、新たな所有者が自由に区分所有建物を取り壊すことができるようにすべきであり、専有部分を目的とする賃借権等を消滅させる仕組みが必要であるとも考えられる。

また、建物取壊し敷地売却制度及び取壊し制度は、区分所有建物を取り壊す点で建替え制度と同様であるが、専有部分に賃借権等が設定されている場合には、賃借人の同意を得ない限り、決議がされても賃借権等が存続し、賃借人等は取壊しの工事を差し止めることもできることになってしまう。

そこで、試案第2の2(1)(注3)では、同(1)アからウまでの各制度において、活用される場面を広く確保する等の観点から、建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組み(試案第2の1(2))と同様の仕組みを、これらの制度にも設けることを想定していることを注記している。

なお、建物敷地売却制度において賃借権等を消滅させる仕組みを設けることに対しては、区分所有建物等の買受人が区分所有建物を取り壊すことを一般的に想定することができるわけではなく、賃借人等の保護の観点から慎重に検討すべきとの指摘がある。

6 非訟手続の創設の要否(試案第2の2(1)(注7))

多数決による建物や敷地の売却を可能とする制度(建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度及び敷地売却制度)については、反社会的勢力と見られる組織による地上げ行為が行われかねないとの懸念から、その要件(対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等)の存否につき、認定や手続の監督のための非訟手続を創設すべきであるとの指摘がある。

これに対しては、要件の存否については、同様の事由につき、現行マンション建替円滑化法制において特定行政庁が認定をする仕組みが既に整備されていることから、公的機関の業務の効率性や役割分担の観点を含めて引き続き検討することを、試案第2の2(1)(注7)で注記している。

他方で、反社会的勢力による不当な地上げ行為については、暴力的要求行為として中止命令の仕組みや罰則が設けられており(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律〔平成3年法律第77号〕第9条第16号参照)、試案第2の2(1)の規律とは別に規制されるべきであるものと考えられる。非訟手続や行政手続のいずれによるにしても、決議に参加した区分所有者の属性まで審査するような仕組みは想定し難いところであり、不当な地上げ行為が行われるおそれと、建物敷地売却制度等の規律を設けるかどうかとは、別の問題として検討されるべきものと考えられる。

7 その他

現地以外の場所での建替え(区分所有者が区分所有建物及びその敷地を売却し、別の土地を取得して新たな区分所有建物を新築する方法)については、建物敷地売却制度を創設すれば、希望する者が、建物敷地売却により得られた代金をもって別の土地を取得し、新たな区分所有建物を建築することで、実質的にはその趣旨を実現することができると考えられることから、試案では取り上げてはいない。

もともと、部会においては、現地以外の場所での建替えについても、特定の居住用財産の買換えの特例の対象とするなどの配慮が必要であり、マンション政策において、一定の位置付けを与えることは検討されるべきであるとの指摘があった。

(2) 全ての専有部分の形状等の変更を伴う共用部分の管理(一棟リノベーション決議)

いわゆる一棟リノベーション決議に関し、次のような規律を設ける。

集会においては、建替え決議と同様の多数決要件の下で(前記1(1)参

照)、一棟リノベーション決議(全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を伴う共用部分の管理に関する事項(その形状又は効用の著しい変更を伴うもの及び保存行為を含む。)についての決議をいう。)をすることができる。

(注)一棟リノベーション決議において定めなければならない事項、集会の招集手続、決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い等については、建替え決議を参考に、引き続き検討する。

(補足説明)

1 提案の趣旨

(1) 近年、建築技術の進展に伴い、老朽化した区分所有建物を再生する工事の施工方法として、区分所有建物の構造によっては、既存構造躯体を維持しながら、一棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて共用部分と全ての専有部分を更新するという「一棟リノベーション工事」の方法が可能となっている。この方法によれば、耐震性不足等の問題がある建物でも、建物の軽量化、耐震補強等によって安全性を高め、その外観や内観を大きく転換し、設備を一新することができる。とされる。

他方で、試案第2の2(1)補足説明1(1)のとおり、建替えは、近年、区分所有者にとって負担感が強まりつつあると考えられる。また、区分所有建物の建築後に適用された建築基準法による高さに係る制限や、日影に係る規制等に対して既存不適格建築物となっている場合には、建替えを実施するに際して当該基準への適合が求められることとなり、建替え後の区分所有建物の規模は従前と比較して縮小せざるを得ない場合がある。

一方、一棟リノベーション工事では、費用の低減を図ることができることに加え、一定の工事内容の範囲であれば、従前の規模を維持することも可能となり得る。

このように、機能性や耐震性等の観点で実質的に建替えと同様の結果を得ることができる上、工事費用や廃棄物・二酸化炭素発生抑制を図ることができる一棟リノベーション工事は、区分所有者の負担軽減の観点からも環境保護の観点からも利点が多く、区分所有建物の刷新を図る新たな手法として、これを促進する必要があると考えられる。

(2) 建替え制度(区分所有法第62条第1項)においては、建物を取り壊して新たに建物を建築することは、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議によりすることができる。とされている。

しかし、一棟リノベーション工事は、区分所有建物を取り壊さない工事手法であるため、建替えには当たらず、これを実施するためには、共用部分の変更決議(区分所有法第17条第1項)に加えて、専有部分の使用・工事に関して区分所有者全員の同意を得なければならない。

そのため、一棟リノベーション工事は、建替えよりも一般に区分所有者の負担が少ないにもかかわらず、建替えよりもかえって要件が厳しいことになってい

る。

そこで、試案第2の2(2)では、一棟リノベーション工事について、建替え決議と同様の要件の下で、多数決で行うことができる規律を設けることを提案している。

2 一棟リノベーション工事の意義

- (1) 共用部分のリノベーションにおいては、技術的には、専有部分については工事を行わないことも、特定の専有部分についてのみ工事を行うことも可能であるとされるが、試案第2の2(2)においては、区分所有建物の構造躯体を維持しながら、一棟全体を一旦スケルトン状態とし、共用部分と全ての専有部分を更新する工事を念頭に、「全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を伴う共用部分の管理に関する事項（その形状又は効用の著しい変更を伴うもの及び保存行為を含む。）」を一棟リノベーション工事として新たな規律の対象とすることを提案している。

ア 一棟リノベーション工事における専有部分の工事は、典型的には、内壁を撤去するなどした上で改装をする工事や、専有部分間の壁を取り去って二つの専有部分を一つの専有部分とする工事、建物全体について専有部分を再構成する工事を行うことが想定されるが、このような工事が行われる場合には、専有部分の形状、面積又は位置関係に変更を加えることになると考えられる。

これを表すため、試案第2の2(2)では、専有部分の更新工事につき、「全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更」と表現している。

ここでの「変更」とは、区分所有法第17条第1項とは異なり、一般的な用語における変更を意味しており、その程度にかかわらず、専有部分に変更が生ずる行為を広く対象とすることを想定している。

例えば、専有部分の内壁を取り外し、柱や梁の耐震補強工事を行った上で、従前と同じ位置に内壁を設置するケースでも、専有部分の形状が一旦変わることになるから、「形状の変更」に当たるものと解される。

- イ また、一棟リノベーション工事においては、共用部分についても更新工事を行うことになるが、その時点での共用部分の状態や工事の内容によって、法的な評価が異なり得ると考えられる。

すなわち、躯体が老朽化し、危険な状態になっている場合には、その更新工事は、その規模にかかわらず、区分所有法上、保存行為（区分所有法第18条第1項ただし書）と評価されることもあり得る。また、保存行為とならない場合でも、更新工事の規模によっては、それが管理に関する事項（形状又は効用の著しい変更を伴わない変更を含む。同項本文）と評価されることも、共用部分の変更（区分所有法第17条第1項）と評価されることもあり得る。これらのことからすると、共用部分の更新工事が、区分所有法上、保存行為・管理に関する事項・変更のいずれに当たるかは問題ではなく、むしろいずれに当たる場合でも対象とする必要があると考えられる。

そこで、試案第2の2(2)では、この趣旨で、「共用部分の管理に関する事項（その形状又は効用の著しい変更を伴うもの及び保存行為を含む。）」とし

ている。

(2) 前記補足説明(1)のとおり、試案第2の2(2)では、一棟リノベーション工事につき、共用部分及び全ての専有部分を対象として工事を行うものを対象としている。

他方で、共用部分のリノベーションを行う際に、一部の専有部分について工事を行う必要があるケースがあり得る。このケースについても、現行法ではその専有部分の区分所有者の同意を得なければならないという問題があるが、試案第1の5(2)の専有部分の使用等を伴う共用部分の管理の仕組みにより対応することが考えられる。

3 具体的な決議要件

一棟リノベーション工事の決議要件については、基本的に建替え決議と同様とすることが考えられ、試案第2の1(1)の建替え決議の要件緩和を行う場合には、一棟リノベーション工事についても同様の要件とすることが考えられるが、今後、具体的に規律を設けるに当たっては、一棟リノベーション工事が建物を取り壊さない工事である点で建替えとは性質が異なることを踏まえて、引き続き検討する必要がある。

4 手続等（試案第2の2(2)（注））

前記のとおり、一棟リノベーション工事は、全ての専有部分をスケルトン状態にするなど、区分所有者に大きな負担をかけるものを念頭に置いているため、試案第2の2(2)では、決議において定めなければならない事項、集会の招集手続、決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い等については、建替え決議を参考に、引き続き検討することを注記している。

(3) 敷地の一部売却

区分所有建物の敷地の一部を売却することを可能とする新たな制度として、次のような規律を設ける。

① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有法第22条第1項本文の定めにかかわらず、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、当該敷地利用権の一部を売却する旨の決議（以下「一部敷地売却決議」という。）をすることができる。

② 一部敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

ア 売却の対象となるべき土地の区域

イ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

ウ 売却による代金の見込額

③ ①の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

④ ①の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有

法第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

ア 敷地利用権の一部の売却を必要とする理由

① 建物の敷地、共用部分及び専有部分の使用に及ぼす影響の有無及び程度

⑤ ③の集会を招集した者は、当該集会の会日よりも少なくとも【1か月】前までに、④の当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

(注1) 決議の多数決割合は、建替え決議の基本的な多数決割合と同様（【5分の4】又は【4分の3】以上。前記1(1)参照）とすることを想定しているが、客観的事由があることによってはこれを緩和することは想定していない。

(注2) 区分所有建物の敷地の一部の売却が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないとの規律を設けるとの考え方がある。

(注3) 敷地の一部売却に参加しない区分所有者の保有する対象敷地の敷地利用権については、売渡し請求によって、これに参加する区分所有者に集約させることが考えられ、その手続は、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる。

(補足説明)

1 提案の趣旨

(1) 区分所有建物の敷地の隣地所有者が、例えば、道路の拡幅等のために、区分所有建物の敷地の一部の購入を望み、区分所有者の相当多数も、区分所有建物の管理に特段の支障はないとして、その部分の売却を希望するケースがあり得る。また、区分所有建物の敷地に余裕がある一方、当該区分所有建物の修繕積立金が不足しており、必要な大規模修繕工事を実施できないため、区分所有者の相当多数が区分所有建物の管理に特段の支障がない部分の売却を希望するケースもあり得る。

現行法において、このようなケースで区分所有建物の敷地の一部を売却するに当たっては、①敷地の分筆が必要な場合には集会の決議を得て区画決定をして分筆を行い（注）、②特別決議により規約の変更を行って、敷地の分離処分を可能とする別段の定め（区分所有法第22条第1項ただし書）又は敷地たることを廃止する規約を設けた上で、③売却に関する全員の同意を得る必要がある。

(2) しかし、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、売却に関する区分所有者全員の同意を得ることは必ずしも容易でない。

そこで、試案第2の2(3)では、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、分筆された区分所有建物の敷地利用権を売却することを可能とする制度を設けることを提案している。

(注) 区分所有建物の敷地の一部売却の前提として必要となる売却の対象となる土地の区画決定及び分筆の登記申請については、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議が必要と解されていた（区分所有法第17条第1項、平成29年3月23日付け法務省民

二第171号民事第二課長通知)。

しかし、令和3年民法改正において共有物の軽微変更については共有者の持分の価格の過半数で決するとされたことを受け、区分所有建物の敷地の分筆については、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決し、登記申請行為は、当該集会決議を行った区分所有者が行い、又は管理者に行わせることができることとされた(令和5年3月28日付け法務省民二第533号民事局長通達)。

2 一部敷地売却決議(試案第2の2(3)①)

試案第2の2(3)①では、敷地の分離処分を可能とする別段の定め(区分所有法第22条第1項ただし書)を規約に設けることも、また、敷地たることを廃止する規約を設けることもなく、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、分筆された敷地の一部を売却することを可能とする規律を設けることを提案している。

なお、前記補足説明1(注)の令和3年民法改正の内容等を踏まえると、区分所有建物の敷地の一部を分筆した上で、試案第2の2(3)の規律により一部敷地売却を行うに当たっては、基本的に、売却の対象となる敷地部分の区画決定行為及び分筆の登記申請を管理者に行わせる旨の決定を普通決議で行った上で、一部敷地売却のための特別決議を行うこととなると考えられる。

3 決議事項(試案第2の2(3)②)

売却の対象となる土地の区域が特定された上で、決議に基づいて締結される売買契約の概要が定まっていなければ、各区分所有者が敷地の一部売却の賛否を決定することは困難であり、また、決議がされても売買契約がされないおそれがある。

そこで、試案第2の2(3)②では、㉞売却の対象となるべき土地の区域、㉟売買の相手方となるべき者の氏名又は名称及び㊱売却による代金の見込額を敷地一部売却決議の決議事項とすることを提案している。

4 招集通知の発信時期(試案第2の2(3)③)

試案第2の2(3)③では、敷地の一部売却の重大性に鑑みて、建替え決議と同様(区分所有法第62条第4項)、敷地の一部売却を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない(ただし、この期間は規約で伸長可能)とすることを提案している。

5 招集通知において通知すべき事項(試案第2の2(3)④)

区分所有者が敷地の一部売却をすべきか否かについて合理的な判断をするためには、議案の要領のみならず、敷地の一部売却による利害得失の比較に資する情報も提供することが必要であると考えられる。

そこで、試案第2の2(3)④では、敷地の一部売却を会議の目的とする集会の招集通知においては、議案の要領のほか、㊲敷地利用権の一部の売却を必要とする理由、㊳建物の敷地、共用部分及び専有部分の使用に及ぼす影響の有無及び程度をも通知しなければならないとすることを提案している。

6 説明会の開催(試案第2の2(3)⑤)

試案第2の2(3)⑤では、敷地の一部売却の重大性に鑑みて、建替え決議と同様

(区分所有法第62条第6項)、敷地の一部売却を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日よりも少なくとも【1か月】前までに、当該招集の際に通知すべき事項(試案第2の2(3)④)について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならないとすることを提案している。

7 多数決要件の緩和(試案第2の2(3)(注1))

試案第2の2(3)(注1)では、決議の多数決割合は、建替え決議の基本的な多数決割合と同様(【5分の4】又は【4分の3】以上。試案第2の1(1))とすることを想定しているが、区分所有建物の状態や築年数いかにによって、敷地の一部の売却をより容易に行うことができるようにする理由は乏しいと考えられることから、区分所有建物に客観的事由があることによって、一部敷地売却決議の多数決割合を緩和することは想定していないことを注記している。

8 専有部分の使用への特別の影響(試案第2の2(3)(注2))

敷地の変更をする場合において、専有部分への出入りが不自由になるときや、特定の専有部分の採光・通風が悪化するときは、区分所有法第21条において準用する同法第17条第2項の「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすとき」に当たるものと解され、当該専有部分の所有者の承諾が必要とされている。

敷地の一部売却の場合でも、売却後の利用状況いかにによっては、これらと同様の特別の影響が特定の区分所有者の専有部分の使用に生ずることがあり得るため、その区分所有者の利益を保護すべきではないかとの指摘がある。

そこで、試案第2の2(3)(注2)では、敷地の一部売却が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の区分所有者の承諾を得なければならないとの規律を設ける考え方があることを注記している。

9 売渡し請求(試案第2の2(3)(注3))

区分所有者の中に売却に反対する者がいると、一部敷地売却決議に基づく売買契約の締結や登記申請などの区分所有者間で共同して行うべき行為をすることができず、売却することが困難になることが想定される。

そこで、試案第2の2(3)(注3)では、敷地一部売却に参加しない区分所有者の有する対象敷地の敷地利用権につき、売渡し請求によって集約を図ることが考えられ、その手続については、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられることを注記している(区分所有法第63条第5項参照)。

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

1 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

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

一団地内にある数棟の建物(団地内建物)の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が団地内建物の所有者(区分所有建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合において、団地内建物の全部又は一部が全部滅失したとき(区分所有建物にあっては、取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。)は、滅失した建物の所有者であった者も含めて集会を

開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

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

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

(補足説明)

1 提案の趣旨

(1) 一団地内に数棟の建物(区分所有建物であるかどうかを問わない。)があって、土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)がそれらの建物の所有者(区分所有建物にあつては、区分所有者。以下「団地建物所有者」という。)の共有に属する場合には、団地建物所有者は、法律上当然に、全員で、その団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができるものとされている(区分所有法第65条)。

(2) 団地に属する建物の全部又は一部が、老朽化や局地的な災害により全部滅失することや、取壊し決議(前記試案第2の2(1)ウ参照)等により取り壊されることがあり得る。

現行法では、このように、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合には、滅失した建物の所有者であった者(以下「元所有者」という。)は、土地等に関する共有持分を持つものの、「建物の所有者」ではなくなってしまうため、団地管理組合等の構成員ではなくなり、元所有者につき、団地に関する区分所有法の規定が適用されなくなるものと解される。

そのため、上記の場合において、団地内の土地等の管理等を行う際には、元所有者との関係では、民法の規律に従ってその同意を得る必要があることになる。例えば、土地に建物を再建したり、土地を売却したりするためには、基本的に元所有者全員の同意を要することになる(民法第251条参照)。

もっとも、元所有者が多数に上る場合には、その全員の同意を得ることは必ずしも容易ではない。また、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した後も、元所有者が建物の再建や敷地の売却を望むことや、残存する建物の所有者と元所有者とが、当分の間、引き続き敷地の管理を行うことを望むことも少なくないと考えられる。

そのため、単棟の区分所有建物が全部滅失した場合(試案第1の8参照)と同様に、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した後も、元所有者を含めた団地建物所有者が、土地の管理を多数決原理の下で行うことを可能とする必要性が高い。

そこで、試案第3の1では、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した後も、

元所有者を含めた集会による意思決定により土地の管理を行うことを可能とする仕組みを設けることを提案している。

- (3) なお、試案第3の1の規律を区分所有法に設ける場合には、被災区分所有法の敷地共有者等集会の規律（同法第13条以下）の相当部分が不要になることも考えられるところであり、併せて検討する必要がある（試案第1の8（注1）参照）。

2 規律の内容

(1) 基本的な考え方

試案第3の1の規律の内容は、被災区分所有法における敷地等共有者集会の規律を参考にしつつ、別途取り上げている単棟の区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者集会の規律（試案第1の8）と、基本的に同様とすることが考えられる。

すなわち、被災区分所有法では、一団地内にある数棟の建物の全部又は一部が区分所有建物であり、かつ、その団地内の土地（これに関する権利を含む。）が当該団地内建物の所有者の共有に属する場合において、災害によりその団地内の全部又は一部の建物が滅失したとき（取壊し決議や区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。）は、政令の施行の日から3年を経過するまでの間は、元所有者を含めた多数決により、集会を開き、管理者を置くことができるとされている（被災区分所有法第13条）。

もっとも、試案第3の1では、以下の点につき、被災区分所有法とは異なる規律とすることを提案している。

(2) 対象とする団地

被災区分所有法における敷地共有者等集会の仕組みは、団地内に区分所有建物が含まれている場合に限って適用が認められており、戸建ての建物のみで構成される団地については、適用されない（被災区分所有法第13条）。

これは、戸建ての建物のみで構成される団地においては、関係者の人数が比較的少ないことなどから、被災区分所有法では、団地内に一棟以上の区分所有建物が存在することが、団地建物所有者等集会による管理の要件とされたものである。

しかし、戸建ての建物のみで構成される団地であっても、団地関係が成立するためには複数の建物が必要であって、関係者が多数に上ることが典型的に多いといえる。また、建物の全部滅失という事情により、それまで可能であった元所有者を含めた管理を行うことができなくなり、管理に支障を来すおそれがあることは、区分所有建物が含まれる団地とさほど変わらないと考えられる。

そこで、試案第3の1では、被災区分所有法とは異なり、戸建ての建物のみで構成される団地も対象とすることを提案している。

(3) 決議事項

被災区分所有法における敷地共有者等集会の規律では、再建承認決議（被災区分所有法第15条）、建替え承認決議（同法第16条）、建替え再建承認決議（同法第17条）及び一括建替え等決議（同法第18条）を行うことができると

されているが、団地内の土地等の変更・管理や規約の設定についての規律はない。

試案第3の1では、単棟の区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者集会の規律（試案第1の8）と同様に、敷地共有者等集会において、元所有者を含む集会の決議により、土地等の変更・管理や規約の設定も行うことができるものとするを想定している。

なお、試案第3の1（注1）では、被災区分所有法における敷地共有者等集会と同様に、再建承認決議、建替え承認決議、建替え再建承認決議及び一括建替え等決議の仕組みを設けた上で、それらの決議を試案第3の1の規律により開催される集会で決議することができるものとするを想定していることを注記している。

また、別途取り上げている団地内建物の全部についての一括建物敷地売却制度（試案第3の3参照）についても同様に、試案第3の1に基づいて決議を行うことを可能にすることが想定される。

(4) 共有物分割請求の制限（試案第3の1（注2））

団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合の敷地等につき、共有物分割請求を制限すべきかどうかは、単棟の区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者集会の規律（試案第1の8（注3））と同様に問題になり得るが、団地については、別途、敷地の共有物分割請求の規律を設けることを取り上げているところであり（試案第3の4参照）、試案第3の1（注2）では、これとの関係を踏まえて引き続き検討することを注記している。

2 団地内建物の建替えの円滑化

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法第70条の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 全体要件

(7) 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

② 客観的事由

【α案】 団地内建物の全部につき、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命

令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

- ① 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
 - ② 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㉗から㉙までに加え、団地内建物の全部につき、

- ㉚ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
 - ㉛ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㉗から㉙までに加え、団地内建物の全部につき、

- ㉜ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 団地内建物の全部につき、㉗から㉙までに加え、㉚から㉜までのいずれかの事由が認められる場合とする。

(4) 合意による多数決割合の緩和

団地内建物の区分所有者全員の合意により、多数決の割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

イ 各棟要件

(7) 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 区分所有法第70条第1項ただし書の多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 各棟要件の基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上とした上で、②の客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【C案】 区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者及び議決権の【3分

の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議
をすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 当該区分所有建物につき、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、当該区分所有建物につき、

㊩ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

㊪ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊨までに加え、当該区分所有建物につき、

㊫ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 当該区分所有建物が、㊦から㊨までに加え、㊩から㊫までのいずれかの事由が認められる場合とする。

(イ) 合意による多数決割合の緩和

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】まで引き下げることができるものとする。

(注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(前記第1の1(1))は、一括建替え決議の全体要件及び各棟要件を緩和するものでもある。

(注2) イ(7)①については、基本的には現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるものとした上で、同②の客観的事由がある区分所有建物については、区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとするとも考えられる。

(注3) イ(7)①の【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とするとも考えられる。

(注4) 全体要件及び各棟要件の㊦から㊧までの客観的事由の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

(補足説明)

1 提案の趣旨等

(1) 現状

近年、築後相当年数を経過して劣化しつつある区分所有建物が増加しているため、区分所有者や近隣住民に不利益が生じないうちに建替えによってその更新を図る必要性は、今後ますます増大していくものと考えられる。また、大規模災害が発生した場合に限らず、老朽化や局地的な災害によって生命・身体・財産への危険を生ずるおそれがある区分所有建物については、建替えの需要が一層高いといえる。

こうした建替えの需要は、団地に属する区分所有建物においても存在するものと考えられる。

国土交通省の推計によると、平成25年時点の総マンションストックが約60万戸であるところ、団地型マンションの割合は、約3分の1（約5000団地（戸数ベースでは約200万戸））があるとされる。また、築45年超の団地の数は、平成27年時点で291団地であったが、令和7年には約5倍の約1500団地、令和17年には約10倍の約3000団地弱、令和27年には、約14倍の約4000団地となる見込みであるなど、今後、団地に属する区分所有建物の高経年化も進行していくことが見込まれる。

他方で、平成27年4月時点で、建替えが完了した団地は114団地にとどまっている。また、これまでに実施されたマンション建替え事例は、マンションストック数の全体像に比較して小規模（単棟型の事例の約8割、団地型の事例の約5割は100戸以下）な場合が多かったが、今後は、より大規模なマンションが建替えの検討時期に入っていくことが予想される。

団地型マンションにおいては、建築時期が同一時期であることが多く、管理についても団地管理組合等において一括して行われていることも少なくない。また、団地全体を一括して設計することも多く、団地内建物を順次建て替えるより、一括して建て替える方が合理的なケースもあると考えられる。

加えて、団地内の建物を順次建て替える場合において、先に建替えを行った区分所有建物が全体の容積率の大部分を占めるときには、後に建替えを行う区分所有建物の設計・建築の幅が限定されることもあり得ることから、区分所有者の利害対立を回避する観点からも、団地内建物を一括して建て替えることが適当である場合があるものと考えられる。

(2) 提案の趣旨

ア 現行区分所有法においては、団地内建物の全部が区分所有建物であり、かつ、団地内建物の敷地が団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内建物について団地管理組合等の管理対象とする旨の団地管理規約が

定められているときは、団地内建物の区分所有者及び議決権（敷地の共有持分割合による。）の各5分の4以上の賛成（全体要件）があり、かつ、棟ごとにそれぞれその区分所有者及び議決権（専有部分の床面積の割合による。）の各3分の2以上の賛成（各棟要件）があれば、当該団地内建物全体の一括建替えが可能とされている（区分所有法第70条）。

しかし、全体要件において5分の4以上の賛成が求められていることは、非常に高いハードルであり、団地関係に属する区分所有建物の円滑な建替えを阻害しているとの指摘がある。

また、各棟要件についても、特に戸数が少ない棟では一票の反対票の重みが大きく、団地関係に属する区分所有建物の建替えを阻害しているとの指摘がある。

そこで、試案第3の2(1)では、団地関係に属する区分所有建物の一括建替えを円滑化する観点から、全体要件及び各棟要件の多数決要件を緩和することについて、引き続き検討することを提案している。

イ 他方で、一括建替え決議の多数決の割合を引き下げることについては、少数反対者の利益に留意し、慎重に検討すべきとの指摘がある。

すなわち、一棟単位とする区分所有建物の建替え決議（区分所有法第62条）と同様に、一括建替え決議が成立した場合には、建替えに参加しない区分所有者は、売渡し請求（区分所有法第70条第4項、第63条）により区分所有権を失うことになるが、一括建替え決議の要件を緩和すると、現行法の要件の下では一括建替えが成立せず、区分所有権を喪失せずに済む区分所有者も、緩和後の要件の下では一括建替え決議が成立し、区分所有権を喪失する事態が生ずる可能性がある。一括建替え決議の要件の検討に当たっては、このような少数反対者の存在にも留意する必要がある。

また、民事基本法制である区分所有法において、基本的な多数決割合を定めた上で一定の事由がある場合には特則として別の多数決割合を定めるのは複雑で分かりにくいいため、区分所有法では単純な多数決割合のみを定め、マンション建替円滑化法などの行政法制で特則を設けることが望ましいとの指摘もある。

ウ 試案第3の2(1)（注1）では、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（試案第1の1(1)）は、一括建替え決議の全体要件及び各棟要件を緩和するものでもあることを注記し、試案第3の2(1)は、それに加えて更に全体要件及び各棟要件を緩和すべきであるかどうかの問題であることを確認している。

エ 全体要件及び各棟要件のいずれについても、一定の客観的事由がある場合には法定の多数決割合を緩和することが提案されているところ、その客観的事由の有無を判断する手続として、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとすべきとする考え方があるが、同様の事由につき、マンション建替円滑化法において、特定行政庁が認定する仕組みが既に整備されていることから、公的機関の業務の効率性や役割分担の観点を含めて引き続き検討することを、

試案第3の2(1)(注4)で注記している。

オ なお、一括建替え決議が成立した場合の賃借権等の消滅についても、一棟単位とする建替え決議が成立した場合(試案第2の1(2))と同様に、引き続き検討する必要がある。

2 全体要件(試案第3の2(1)ア)

(1) 現行法においても、全体要件は、一棟単位とする建替え決議の多数決要件と同様のものとして位置付けられている。

これを踏まえ、試案第3の2(1)アでは、一棟単位とする建替え決議の多数決要件の緩和(試案第2の1(1))と基本的に同様の考え方に基づいて複数の案を提示しているところであり、その詳細については、試案第2の1(1)補足説明2を参照されたい。

(2) 試案第3の2(1)ア(ア)①では、全体要件の法定の多数決割合につき、団地内建物の全部に客観的事由(同②)がある場合に限って引き下げることとしている。

一部の区分所有建物につき客観的事由が認められない場合には、全体要件については、基本的な多数決割合(試案第3の2(1)ア(ア)①の【A案】であれば4分の3、【B案】であれば5分の4)により決議を行う必要がある。もっとも、試案第3の2(1)イの各棟要件について【B案】を採用する場合には、一定の事由が認められる棟については、各棟要件の多数決割合を緩和することになる。

なお、団地内区分所有建物の全てにつき何らかの客観的事由が認められるものの、例えば、一部の区分所有建物については試案第3の2(1)ア(ア)②⑦の事由のみが認められ、他の区分所有建物については同④の事由のみが認められるというケースであっても、団地内区分所有建物の全てにつき一括建替えを行う必要性が高いといえるため、全体要件については、引き下げられた多数決割合を適用することになると解される。

3 各棟要件の法定の多数決割合の緩和(試案第3の2(1)イ(ア))

(1) 各棟要件の法定の多数決割合の緩和については、大別して、i)割合を単純に【過半数】に引き下げる【A案】、ii)基本的な割合については現行の3分の2を維持した上で、一定の客観的事由がある場合には割合を【過半数】に引き下げる【B案】、iii)各棟につき3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替えが可能となる仕組みを改め、各棟につき【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替えを可能とする【C案】とがある。

(2) 各棟要件について緩和を行う場合には、各棟要件の合憲性について判断した平成21年最判との整合性を考慮する必要がある。すなわち、同判決においては、規制の目的、必要性、内容、その規制によって制限される財産権の種類、性質及び制限の程度等を比較考量した上で、区分所有法第70条の一括建替え制度が憲法第29条に違反するものではないと判断されているため、各棟要件の緩和の検討に当たっても、この点に留意する必要があると考えられる。

また、団地に属するといっても、各棟は独立の建物であり、耐久性や建築時期が異なる等の理由で老朽化の程度や管理状況等が団地内の他の建物と異なること

があり、団地全体の区分所有者数に比べて区分所有者数が少ない棟が存在するケースもある。各棟要件の緩和の検討に当たっては、各棟で状況が異なり得ることも踏まえる必要がある。

(参考) 平成21年最判

「区分所有権は、1棟の建物の中の構造上区分された各専有部分を目的とする所有権であり（区分所有法1条、2条1項、3項）、廊下や階段など、専有部分の使用に不可欠な専有部分以外の建物部分である共用部分は、各専有部分の所有者（区分所有者）が専有部分の床面積の割合に応じた持分を有する共有に属し、その持分は専有部分の処分に従うものとされている（同法2条2項、4項、4条、11条、14条、15条）。また、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利である敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者の集会の決議によって定められた規約に別段の定めのある場合を除き、区分所有者は敷地利用権を専有部分と分離して処分することはできないものとされている（同法2条6項、22条）。このように、区分所有権は、1棟の建物の1部分を構成する専有部分を目的とする所有権であり、共用部分についての共有持分や敷地利用権を伴うものでもある。したがって、区分所有権の行使（区分所有権の行使に伴う共有持分や敷地利用権の行使を含む。以下同じ。）は、必然的に他の区分所有者の区分所有権の行使に影響を与えるものであるから、区分所有権の行使については、他の区分所有権の行使との調整が不可欠であり、区分所有者の集会の決議等による他の区分所有者の意思を反映した行使の制限は、区分所有権自体に内在するものであって、これらは、区分所有権の性質というべきものである。

区分所有建物について、老朽化等によって建替えの必要が生じたような場合に、大多数の区分所有者が建替えの意思を有していても一部の区分所有者が反対すれば建替えができないということになると、良好かつ安全な住環境の確保や敷地の有効活用の支障となるばかりか、一部の区分所有者の区分所有権の行使によって、大多数の区分所有者の区分所有権の合理的な行使が妨げられることになるから、1棟建替えの場合に区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議ができる旨定めた区分所有法62条1項は、区分所有権の上記性質にかんがみて、十分な合理性を有するものというべきである。そして、同法70条1項は、団地内の各建物の区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成があれば、団地内区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成で団地内全建物一括建替えの決議ができるものとしているが、団地内全建物一括建替えは、団地全体として計画的に良好かつ安全な住環境を確保し、その敷地全体の効率的かつ一体的な利用を図ろうとするものであるところ、区分所有権の上記性質にかんがみると、団地全体では同法62条1項の議決要件と同一の議決要件を定め、各建物単位では区分所有者の数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件を定めているのであり、同法70条1項の定めは、なお合理性を失うものではないというべきである。また、団地内全建物一括建替えの場合、1棟建替えの場合と同じく、上記のとおり、建替えに参加しない区分所有者は、売渡請求権の行使を受けることにより、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すこととされているのであり（同法70条4項、63条4項）、その経済的損失については相応の手当がされているというべきである。

そうすると、規制の目的、必要性、内容、その規制によって制限される財産権の種類、性質及び制限の程度等を比較考量して判断すれば、区分所有法70条は、憲法29条に違反するものではない。このことは、最高裁平成12年（オ）第1965号、同年（受）第1703号同14年2月13日大法廷判決・民集56巻2号331頁の趣旨に徴して明らかである。論旨は採用することができない。」

(3) 【A案】

ア 全体要件が充足され、団地全体の団地建物所有者の相当多数が一括建替えの実施に賛成しているのであれば、一括建替えの実施について基本的に合理性が担保されていると考えられる。

そこで、【A案】では、各棟要件の多数決割合を【過半数】に単純に引き下げること提案している。

【A案】によれば、各棟要件の多数決割合を単純に緩和することで、要件の該当性に関する紛争を生じさせることなく、一括建替え決議を比較的早期に成立させることができる。

イ 【A案】に対しては、現行法の下で一括建替えに反対している少数者の区分所有権に対する制約を強化することになることをどのように正当化するかという指摘がある。平成21年最判においても、「各建物単位では区分所有者の数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件を定めている」ことに言及がされているため、多数決割合を【過半数】に単純に引き下げるとは慎重に検討する必要があるとの指摘もある。

また、前記補足説明(2)のとおり、団地に属しているといっても、各区分所有建物は独立の建物であり、老朽化の程度や管理状況等が建物ごとに異なることや、団地全体の区分所有者数に比べて区分所有者数が少ない棟があることもある中で、全体要件が充足されていれば、各棟の区分所有者の過半数の賛成で、その棟の建替えの合理性が確保されるといえるかとの指摘がある。

加えて、全体要件の法定の多数決割合を単純に引き下げた場合には、各棟の建替えの合理性が必ずしも確保されなくなるおそれがあるとの指摘もある。

ウ 【A案】では、各棟要件の多数決割合を【過半数】に引き下げることとしているが、ある棟のほぼ半数の区分所有者が一括建替えに反対するような場合には、一括建替えの合理性が疑われ、また、実際上も円滑に一括建替えを行うことが困難になるとの指摘がある

試案第3の2(1)(注3)では、これを踏まえ、各棟要件の多数決割合を【5分の3以上】とする案もあることを注記しているが、区分所有法や他の法制において、不動産所有権の処分に関して5分の3という多数決割合をとるものが見当たらず、5分の3とする根拠をどのように説明するかとの指摘がある。

(4) 【B案】

ア 【B案】は、原則的な多数決割合は現行規定を維持するが、試案第3の2(1)イ(ア)②に掲げる建替えを促進すべき一定の客観的要件が満たされている棟

については、その特則として多数決割合を緩和し、より迅速に一括建替えを成立させることができるようにすることを提案するものである。

イ 客観的事由の具体的内容について、試案第3の2(1)イ(ア)②では、一棟単位とする建替え決議の多数決要件の緩和（試案第2の1(1)ア②）と基本的に同様の考え方に基づいて複数の案を提示しているところであり、その詳細については、試案第2の1(1)補足説明2(2)を参照されたい。

ウ 仮に【B案】を採った場合において、客観的事由がある区分所有建物において一括建替えに反対する区分所有者が多数存在するときは、それらの区分所有者としては、別途、当該区分所有建物において、団地管理規約の趣旨に反しない規約を独自に定めるなどして、その棟独自の管理を行い、客観的事由をなくすような措置をとることで対抗することになると考えられる。

もっとも、区分所有法第68条第1項第2号に基づき、団地内区分所有建物の共用部分が団地管理組合等の管理対象とされている場面においては、独自の管理を行うことが実際には容易でないケースも考えられる。また、建築完了時からの経過年数を客観的事由とした場合には、事実上、対抗措置をとることはできないと考えられる。

エ 【B案】では、全体要件が充足されている場合において、個別の区分所有建物につき試案第3の2(1)イ(ア)②の客観的事由があるときは、当該区分所有建物に係る各棟要件の多数決割合を【過半数】に引き下げることが提案しているが、その棟のほぼ半数の区分所有者が一括建替えに反対するような場合には、一括建替えの合理性が疑われ、また、実際上も円滑に一括建替えを行うことが困難になるとの指摘がある。

試案第3の2(1)(注3)では、これを踏まえ、各棟要件の多数決割合を【5分の3以上】とする案もあることを注記しているが、区分所有法や他の法制において、不動産所有権の処分に関して5分の3という多数決割合をとるものが見当たらず、5分の3とする根拠をどのように説明するかとの指摘がある。

(5) 【C案】

ア 現行法における各棟要件の趣旨については、団地建物所有者全体としては一括建替えを適当と判断している場合であっても、土地と建物は別個の不動産であり、ある棟の区分所有者は他の棟に共有持分その他の権利を有しないのであるから、反対者が多数を占めている建物や区分所有者の半数近くが反対している建物がある場合に一括建替えができるとするのは行き過ぎと考えられるためなどと説明されている。

しかし、現行法の規律では、各棟の3分の2以上の区分所有者が積極的に賛成することが一括建替え決議の成立要件とされており、結果的に、反対者が少なくても、賛否不明者が多い区分所有建物がある場合には一括建替え決議を成立させることができないことになっている。

団地管理規約が定められ、団地建物所有者全体の意思により一括して管理することが相当な団地においては、一括建替えについても、基本的に団地建物所

有者全体の意思に従うこととするのが適当であり、一括建替え決議制度自体が、全体要件を充足していれば、各棟において建替えを行う合理性があることが推認されることを前提としている制度であると考えられる。

そのため、全体要件に加えて、更に各棟における賛成多数を得ることとする必要は必ずしもなく、建替えに積極的に反対する区分所有者が一定数存在する棟がある場合に限って、一括建替え決議を行うことができないとすることも可能と考えられる。

そこで、【C案】では、各棟要件の仕組みを改め、各棟につき一定割合の反対がない限り、一括建替えを行うことを可能とする仕組みとすることを提案している。

【C案】によれば、一括建替えに反対する区分所有者及びその議決権を把握することにより要件の該当性を容易に判断することができるから、要件の該当性に関する紛争を生じさせることなく、一括建替え決議を比較的早期に成立させることができる。

イ 【3分の1以上】の反対がない限り一括建替えを行うことを可能とする考え方は、各棟で老朽化の程度等が異なることを踏まえ、各棟で3分の1の反対がある場合には当該棟を含めた一括建替えをすることは不相当であるとの現行法の趣旨を出発点としつつ、積極的に反対しない者は賛成扱いとして一括建替えを促進するものである。

【2分の1以上】の反対がない限り一括建替えを行うことを可能とする考え方は、全体要件を充足しているのであれば各棟における建替えも合理性があると考えられることを重視し、【2分の1以上】の区分所有者が積極的に反対しない限り、各棟における建替えにも合理性があるとするものである。もっとも、ある棟の区分所有者のほぼ半数が一括建替えに反対するような場合には、一括建替えの合理性が疑われ、また、実際上も円滑に一括建替えを行うことが困難になるとの指摘がある

ウ 【C案】に対しては、現行法では賛否を表明しなくても区分所有権を失わなかった区分所有者が、改正法により区分所有権を失うことになることをどのように正当化するかとの指摘がある。

これに対しては、一括建替え制度は、全体要件を充足している以上、当該団地内区分所有建物について一括建替えを行うことに合理性があることが推認されることを前提としているものと考えられ、区分所有者が自己の棟の建替えにつき合理性がないと考えるのであれば、積極的に反対してしかるべきであるから、【C案】を採ることによって賛否を表明しない者の区分所有権が制約される度合いが強化されるとしても、これを正当化し得るとの反論がある。

エ 【C案】は、論理的には他の案と組み合わせることが可能であり、試案第3の2(1)(注2)では、各棟要件につき、基本的には現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成多数を要するとした上で、試案第3の2(1)イ(ア)②の客観的事由がある棟については、区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り、一括建替え決議をすることが

できるとすることも考えられることを注記している。

これに対しては、各棟について多数の賛成を求める現行法の仕組みを維持しつつ、一定の客観的事由がある場合にのみ積極的な反対を求めることをどのように正当化するか、棟ごとに異なる集計方法を採用すると、一括建替え決議の成否の判断が過度に複雑にならないかといった指摘がある。

4 合意による各棟要件の多数決割合の緩和（試案第3の2(1)イ(i)）

団地内建物の区分所有者による自治を尊重する観点からは、団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件の多数決の割合の緩和を可能にすることが考えられる。

そこで、試案第3の2(1)イ(i)では、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】まで引き下げることが可能にすることを提案している。

この案による場合には、全体要件と同様に、団地内の区分所有建物の実情に応じて適切に多数決割合を設定することが可能になると考えられる一方で、現在既に老朽化している団地内区分所有建物の再生との関係でどの程度意義があるかについて慎重に見極める必要があるとの指摘が考えられる。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

団地内建物のうちの特定建物の建替え承認決議に関する区分所有法第69条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を議決権の【3分の2以上】とした上で、特定建物に②の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の【過半数】とする。

【B案】 基本的な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、特定建物に②の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の各【3分の2以上】とする。

【C案】 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、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする（前記第1の1(2)（注2）参照）。

【D案】 議決権の各4分の3以上の賛成による建替え承認決議がある場合に限り特定建物の建替えをすることができるという現行法の枠組みを改め、建替え決議が成立した後、一定期間内に議決権の【4分の1以上】【3分の1以上】【2分の1以上】の反対による建替え不承認決議がない限り、特定建物の建替えをすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 特定建物につき、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令

若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

- ① 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
 - ② 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ⑦から②までに加え、特定建物につき、

- ③ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
 - ④ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ⑦から②までに加え、特定建物につき、

- ⑤ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 特定建物が、⑦から②までに加え、③から⑤までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 規約による多数決割合の緩和

建替え承認決議の多数決要件を、団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の規約で、議決権の【3分の2以上】【過半数】まで減ずることができるものとする。

(注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(前記第1の1(1))は、建替え承認決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注2) ア①【A案】又は【B案】を採った上で、建替え承認決議を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案もある。

(注3) 特定建物の建替えが当該特定建物以外の建物(以下「当該他の建物」という。)の建替えに特別の影響を及ぼすべき場合における当該他の建物の区分所有者等の保護に関する区分所有法第69条第5項の規律は、維持することを前提としている。

(注4) 建替え承認決議の招集通知において、新たに建築する建物の設計の概要として、当該建物の建築による団地内建物の容積率等に対する影響について記載する運用の在り方については、引き続き検討する。

(補足説明)

1 提案の趣旨等

(1) 現状

ア 大規模な団地型マンション等においては、耐久性、建築時期やその後の管理状況が異なる等の理由で、棟によって建替えに関する意向が異なることがあり、そのような場合には、試案第3の2(1)のように団地内の建物の全部を一括して建て替えるのではなく、建替えを希望する一部の棟に限って建替えを行う必要がある。

イ 現行区分所有法では、このような団地内の特定建物の建替えを円滑化する制度として、建替え承認決議の制度が設けられている。すなわち、区分所有建物が含まれる団地内の特定建物の所在する土地（これに関する権利を含む。）が団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合において、当該特定建物を建て替えるときは、当該特定建物の所有者の同意（区分所有建物にあっては、建替え決議又は区分所有者の全員同意。非区分所有建物にあっては、その所有者の同意。以下同じ。）に加えて、当該土地の共有者である団地内建物の団地建物所有者で構成される団体又は団地管理組合法人（団地管理組合等）の集会において、議決権の4分の3以上の多数による承認の決議（建替え承認決議）が必要とされている（区分所有法第69条）。

ウ 建替え承認決議制度は、これまでほとんど利用されていないといわれている。

その理由について、事業者からは、

- ・建替え承認決議において4分の3の賛成を得ることが難しい印象がある。建替え棟に関係のない棟の住人の関心の低さや、全体共用部分が当該棟にあると承認が得られにくいこと等が理由として考えられる。
- ・一部棟を同じ規模のものに建て替える場合は、関係者の負担が大きく、合意が得られにくい。通常の単棟の建替えと同様に、一部棟の建替えにおいても、できるだけ規模を大きくする検討をすることになるが、そうすると他の棟との容積バランスについても検討が必要になり、結果的にうまくいかない。

といった指摘がある。

(2) 提案の趣旨

ア 試案第3の2(1)補足説明1(1)のとおり、今後は団地に属する区分所有建物の高経年化が進行していくことが見込まれることから、団地内の特定の区分所有建物の建替えを行うニーズが高まると想定され、特定建物のみ建替えを円滑に行う必要も高まると考えられる。また、一括建替え決議が否決された場合において、一部の区分所有建物の区分所有者がその建物の建替えだけでも行いたいとするケースも想定される。

そこで、試案第3の2(2)では、建替え承認決議に係る決議要件の緩和に関する複数の案につき、引き続き検討することを提案している。

イ 建替え承認決議に係る決議要件は、団地内の特定建物の建替えが敷地の変更行為（区分所有法第17条第1項）に当たることを踏まえて定められたものであるため、決議要件の在り方を検討する際には、共用部分の変更決議の要件の在り方（試案第1の3）を踏まえる必要がある。

もっとも、団地内の特定建物をその所有者の意思で建て替えることについては、当該特定建物の所有者以外の団地建物所有者に過度に干渉させるべきではないとも考えられるところであり、共用部分の変更決議の要件と建替え承認決議の要件とを当然に同様のものとしなければならない関係にはないことにも留意する必要がある。

ウ また、特定建物の建替えにより、団地全体の容積率が侵食され、後に特定建物以外の団地内建物の建替えを行う際に不利益を被ったり、団地内の通行などに影響をもたらしたりすることがあり得るため、建替え承認決議の多数決要件を大幅に変更することは望ましくないとの指摘がある。

エ 試案第3の2(2)(注1)では、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(試案第1の1(1))は、建替え承認決議の多数決要件を緩和するものでもあることを注記し、試案第3の2(2)は、それに加えて更に多数決要件を緩和すべきであるかどうかの問題であることを確認している。

2 法定の多数決割合の緩和(試案第3の2(2)ア)

(1) 法定の多数決割合(試案第3の2(2)ア①)

ア 【A案】

【A案】は、㊦団地建物所有者は敷地全体が区分所有形態の建物の敷地として永続的に使用されることについて承認していると見ることができ、一般に、特定建物が建て替えられること自体によって他の団地建物所有者が直接受ける影響は大きくないと考えられることを重視し、団地内の特定建物の建替えの一層の円滑化を図るため、基本的な多数決割合を議決権の【3分の2以上】に緩和した上で、㊧特定建物に試案第3の2(2)ア②に掲げる建替えを促進すべき一定の客観的事由がある場合には、多数決割合を【過半数】に更に緩和することを提案するものである。

【A案】によれば、基本的な多数決割合を単純に緩和することで、要件の該当性に関する紛争を生じさせることなく、建替え承認決議を比較的早期に成立させることができ、一定の客観的要件が満たされている特定建物については、更に迅速に建替え承認決議を成立させることができる。

試案第3の2(2)(注2)では、多数決割合については【A案】を採った上で、更に、建替え承認決議を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案もあることを注記している(後記補足説明ウも参照)。

【A案】に対しては、現行法の下では団地建物所有者が議決権の4分の1をもって特定建物の建替えに反対しているケースにつき、改正後は建替えが可能になることになるが、特定建物の建替えに反対する者にとって敷地利用権が制約される度合いが強化されることをどのように正当化するかとの指摘が考えられる。

イ 【B案】

【B案】は、基本的な多数決割合は現行規定を維持するが、特定建物に試案第3の2(2)ア②に掲げる建替えを促進すべき一定の客観的事由がある場合には、その特則として多数決割合を緩和し、より迅速に建替えを成立させること

ができるようにすることを提案するものである。

試案第3の2(2)(注2)では、多数決割合については【B案】を採った上で、更に、建替え承認決議を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案もあることを注記している(後記補足説明ウも参照)。

ウ 【C案】

現行法は、団地内の特定建物の建替えを行うためには、特定建物における建替え決議の成立に加え、団地管理組合等の集会における議決権の4分の3以上の賛成による建替え承認決議の成立を必要としている。

しかし、団地においては、その構造上、特定建物以外の区分所有建物等を有する土地共有者(団地建物所有者)にとって、特定建物の建替えの成否が必ずしも自己の区分所有建物等の管理等に影響するわけではないため、特定建物の建替えに関心を持つ団地建物共有者が相対的に少なくなる結果、建替え承認決議に必要な賛成が得られないことがあると考えられる(前記補足説明1(1)ウ)。

だとすれば、多数決割合の引下げではなく、関心の低い団地建物所有者を建替え承認決議の母数から除外することで、建替え承認決議の促進が図られるものと考えられる。出席者の多数決による決議を可能とする仕組み(試案第1の1(2))は、区分所有権等の処分を伴わない決議をその対象としているが、建替え承認決議も、団地建物所有者の敷地利用権等の処分を伴うものではないため、建替え承認決議をその対象とすることも可能であると考えられる。

【C案】は、以上を踏まえ、多数決割合は現行法どおり4分の3を維持した上で、建替え承認決議を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ことを提案するものである(試案第1の1(2)ア(注2)参照)。

エ 【D案】

前記補足説明ウのとおり、団地においては、その構造上、特定建物の建替えの成否が必ずしも団地建物所有者の関心を惹かないため、特定建物において建替え決議が成立した場合でも、建替え承認決議に必要な賛成が得られないことがあると考えられるが、そもそも、このような場合に、それ以外の区分所有建物等を有する団地建物所有者の積極的賛成が一定以上得られない限り建替えを実施できないこととする必要はないのではないかと指摘がある。

すなわち、特定建物の建替えは、団地建物所有者の共有に属する敷地の利用関係に変更を生じさせるものであるから、団地建物所有者のうち一定割合以上の者が反対するような場合に特定建物の建替えを可能とすることは不適當であるが、特定建物以外の区分所有建物等を有する団地建物所有者にとって、特定建物の建替えは典型的に関心を持ちにくく、基本的に特定建物の区分所有者の決定に委ねていると考えられるのであり、一定割合以上の者が反対していない限りは、特定建物の区分所有者の決定を尊重して、建替えを許すことが適當であるとも考えられる。

そこで、【D案】では、一定割合の反対がない限り、特定建物の建替えを可能とする、建替え不承認決議の仕組みに改めることを提案している。その割合

の在り方については、現行法の基準に近い【4分の1以上】から、建替えをより円滑化することを重視する【2分の1以上】まで、複数の案を挙げている。

建替え不承認決議の仕組みに改める場合には、法律関係の安定を図るため、不承認決議を行う期限を設ける必要があることから、【D案】では、一定期間内に建替え不承認決議を行わない限り、特定建物の建替えをすることができるものとしている。

もっとも、㊦【D案】は、特定建物について建替え決議が成立する場合には、その建替えが団地建物所有者の共有に属する土地の利用・管理にとっても問題がないことを推認するものであるといえるが、一括建替え決議における各棟要件とは異なり、団地建物所有者全体の意思を確認する手続がない中で、そのような推認をすることはできないのではないかと、㊧区分所有法においては、反対の決議をするかどうかについて集会を開催する規律はなく、少数の反対する団地建物所有者のために適時適切に集会を開催することができるような手続を設けるのは困難ではないかといった指摘が考えられる。

(2) 【A案】又は【B案】を採る場合の客観的事由（試案第3の2(2)ア㉔）

特定建物の客観的事由の具体的内容について、試案第3の2(2)ア㉔では、一棟単位とする建替え決議の多数決要件の緩和（試案第2の1(1)ア㉔）と基本的に同様の考え方に基づいて複数の案を提示しているところであり、その詳細については、試案第2の1(1)補足説明2(2)を参照されたい。

3 規約による多数決割合の緩和（試案第3の2(2)イ）

現行法では、団地管理組合等の規約の定めによって、建替え承認決議の多数決割合を緩和することは認められていない（区分所有法第69条第1項参照）。

その趣旨については、建替え承認決議が共有の土地の上にある建物の建替えを認めるかどうかを問題とするもので、共有物の日常的な利用の在り方を問題とするものではないため、原則的な議決権割合である土地の持分の割合によることとし、規約による別段の定めによることは認めないこととしたものと説明されている。

しかし、特定建物の建替えは、団地建物所有者にとっても、団地内にある老朽化した特定建物の再生を図る方策として重要であり、多数の団地建物所有者が議決権割合について団地管理組合等の規約で引き下げることが適当と判断した場合には、これを尊重することが、団地建物所有者にとっても近隣住民を含む社会にとっても有益であるとも考えられる。

そこで、試案第3の2(2)イでは、規約の定めにより、建替え承認決議の要件を議決権の【3分の2以上】【過半数】に引き下げることが可能とすることを提案している。

4 団地全体の容積率の侵食との関係（試案第3の2(2)(注3)(注4)）

(1) 前記補足説明1(2)ウのとおり、特定建物の建替えにより、団地全体の容積率が侵食され、後に特定建物以外の団地内建物の建替えを行う際に不利益を被ることがあり得ることに留意する必要がある。

(2) 団地建物所有者にとっては、予期しない不利益を被らないようにするため、特定建物の建替えによって、団地全体の容積率がどのようになるのかについての

情報を得ることが重要であり、現行法においても、団地管理組合等の集会を招集するに当たっては、議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要（当該建物の当該団地内における位置を含む。）をも示さなければならないこととされている（区分所有法第69条第4項）。

もつとも、建替え承認決議が行われた事例はほとんどなく、新たに建築する建物の設計の概要として、当該建物の建築による団地内建物の容積率等への影響をどのように記載するかの実務運用が確立していないため、今後、関係省庁が連携して、運用の在り方を検討する必要がある。そこで、試案第3の2(2)（注4）では、この点について引き続き検討することを注記している。

- (3) 試案第3の2(2)でどの案をとるとしても、特定建物の建替えがその他の建物の建替えに影響を及ぼさないようにする現行法の仕組みを維持することを想定しており、このことを試案第3の2(2)（注3）で注記している。

すなわち、現行法では、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、当該他の建物の所有者（区分所有建物である場合には、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者）が、建替え承認決議に賛成していることが必要とされている（区分所有法第69条第5項）。

特別の影響を及ぼすべきときに該当するかどうかは、個別具体的な事案の下で、裁判所により判断されることになるが、一般論としていえば、特定建物の建替えによって団地内の他の建物の建替えに顕著な支障が生じ、それがその建物の団地建物所有者の有する敷地利用権の具体的な侵害に当たると評価できる場合がこれに該当すると解されている。具体例としては、例えば、特定建物の床面積が建替えによって大幅に増大し、敷地利用権の持分割合に従えば、本来他の建物に割り付けられるべき容積を侵食することになり、将来団地内の他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合が考えられるとされている。

3 団地内建物・敷地の一括売却

団地内建物の一括建物敷地売却決議に関し、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

(1) 一括建物敷地売却決議

団地内建物の全部が区分所有建物であり、当該団地内建物について団地管理規約が定められており、かつ、それらの所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合には、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の集会（以下「団地管理組合等の集会」という。）において、一定の多数決で、当該団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却する旨の決議（以下「一括建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

- (2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）

ア 法定の多数決割合等

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

② 客観的事由

【α案】 団地内建物の全部につき、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、団地内建物の全部につき、

㊩ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

㊪ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊨までに加え、団地内建物の全部につき、

㊫ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 団地内建物の全部につき、㊦から㊨までに加え、㊩から㊫までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合

当該団地内建物の区分所有者全員の合意により、全体要件の多数決の割合を【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

(3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）

ア 法定の多数決割合等

① 法定の多数決割合

【A案】 一括建物敷地売却について各区分所有建物において必要となる多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 各棟要件の基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各3分の2以上とした上で、②の客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【C案】 各棟につき区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【過半数】の反対がない限り、一括建物敷地売却決議をすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 当該区分所有建物につき、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、当該区分所有建物につき、

㊩ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

㊪ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊨までに加え、当該区分所有建物につき、

㊫ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 当該区分所有建物につき、㊦から㊨までに加え、㊩から㊫までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合

団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件に係る多数決割合を【過半数】まで引き下げることができるものとする。

(注1) 全体要件・各棟要件のいずれについても、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（前記第1の1(1)）の対象とすることを想定している。

（注2）決議の手續については、団地内の建物の一括建替え決議を参考に引き続き検討する。

（注3）全体要件・各棟要件のいずれについても、㊶から㊸までの客観的事由については、一括建物敷地売却の後に当該客観的事由を解消するための再生手法がとられることを想定している。

（注4）各棟要件のア①の【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とすることも考えられる。

（注5）全体要件及び各棟要件の㊶から㊸までの客観的事由の存否につき、非訟事件の手續を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手續があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

（補足説明）

1 提案の趣旨

試案第2の2(1)アでは、建物自体が老朽化しているものの、資金や転居等の負担のため建替えを行うことが難しい区分所有建物を念頭に、一棟単位とする建物敷地売却制度を創設することを提案している。

そして、同様の状況にある団地関係にある区分所有建物については、同制度を利用して、建物とその敷地の共有持分とを売却することが可能であると考えられるが、その場合に従前の団地関係が解消されることはないから、購入者側に立って見れば、既存の団地関係に加入しなければ区分所有建物及び敷地を取得できないこととなり、自由に再開発等を行うことができないため、売却は必ずしも容易でない。

また、同制度を利用して、団地関係にある複数の区分所有建物とその敷地を同時に売却するためには、各棟において同制度の多数決要件を満たさなければならず、一括建替えと比較してハードルが高くなる。

団地関係にある複数の区分所有建物と敷地の一括売却については、一括建替えよりも慎重にされるべきであるとの考え方はあり得るものの、他方で、試案第3の2(1)補足説明1(1)のとおり、今後、団地内建物を一括して更新するニーズが高まっていくことが予想され、一括建替え（区分所有法第70条）以外にも、それと同等の要件で、多数決により団地内建物と敷地とを同時に一括して売却する選択肢を設ける必要があるものと考えられる。

そこで、試案第3の3(1)では、団地内建物・敷地の一括売却を、一括建替えと同等の要件の下で、多数決により可能とする制度（一括建物敷地売却制度）の創設につき、引き続き検討することを提案している。

一括建物敷地売却制度は、団地内の建物及び敷地を一括して購入した者が建物の配置の変更を含んだ敷地全体の利用方法を一体的に見直して敷地の更なる有効活用を図ることが可能になる点や、容積に余裕のある団地においては、その購入者が敷地の一部を処分することにより、建替え等の費用を捻出することが可能になる点などでもメリットがあると考えられる。

2 要件等

(1) 試案第3の3(1)本文

団地内建物の全部についての一括建物敷地売却は、区分所有権等の処分を伴うものであるから、その要件の在り方については、団地内建物の一括建替え（区分所有法第70条、試案第3の2(1)）と同等のものとするのが考えられる。

そこで、試案第3の3(1)本文では、団地内建物の全部についての一括建物敷地売却の要件として、団地内建物の一括建替えと同様の全体要件及び各棟要件を設けることを提案している。その意義及び課題は、基本的に一括建替えと同様であり、詳細については試案第3の2(1)補足説明を参照されたい。

(2) 試案第3の3(1)注

ア（注1）では、全体要件・各棟要件のいずれについても、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（試案第1の1(1)）の対象とすることを想定していることを注記している。

イ（注2）では、決議の手續については、団地内の建物の一括建替え決議を参考に引き続き検討することを注記している。

なお、一括建物敷地売却決議に反対しているなど、一括建物敷地売却に参加しない団地内区分所有建物の区分所有者については、一棟単位の建物敷地売却制度と同様、売渡し請求によってその区分所有権等を移転させることを想定している（試案第2の2(1)（注2）参照）。

ウ（注3）では、全体要件・各棟要件のいずれについても、一括建物敷地売却の後に多数決割合の引下げの要件となった客観的事由（築年数に関する㊦を除く。）を解消するための再生手法がとられることを想定していることを注記している。

すなわち、客観的事由がある団地内の建物・敷地の買受人は、何らかの事情によりその建物において事故が発生した場合には、土地工作物責任（民法第717条第1項）を負うことになることや、買い受けた建物をそのままの状態でも再度分譲しようとしても、当該客観的事由が解消されないままでは容易でないことから、当該客観的事由を解消するための再生手法が行われることが典型的に期待できるものと考えられる。

エ（注4）では、一括建替えにおける議論と同様に、各棟要件の多数決割合を5分の3とする案を注記しているが、ここでも、区分所有法や他の法制において、不動産所有権の処分に関して5分の3という多数決割合をとるものが見当たらず、5分の3とする根拠をどのように説明するかとの指摘がある。

オ（注5）では、本文において、全体要件及び各棟要件のいずれについても、一定の客観的事由がある場合には法定の多数決割合を緩和することが提案されているところ、その客観的事由の有無を判断する手續として、非訟事件の手續を設けて、裁判所の確認を経ることとすべきとする考え方があるが、同様の事由につき、マンション建替円滑化法において、特定行政庁が認定する仕組みが既に整備されていることから、公的機関の業務の効率性や役割分担の観点を含めて引き続き検討することを注記している。

カ なお、一括建物敷地売却決議が成立した場合の賃借権等の消滅についても、

一棟単位とする建物敷地売却決議の場合（試案第2の2(1)（注3））と同様に、引き続き検討する必要がある。

4 団地の敷地の分割

団地の敷地を分割する仕組みとして、次のような規律を設けることについて、団地内の区分所有建物の管理不全状態の解消を確保することができるかという観点を踏まえ、引き続き検討する。

(1) 団地の敷地の共有物分割の請求

一団地内に数棟の区分所有建物があって、その団地内の土地（これらに関する権利を含む。）がそれらの区分所有建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内の特定の区分所有建物（以下「特定建物」という。）に次の【アからウまで】【アからオまで】のいずれかの事由があるときは、それらの区分所有建物の区分所有者は、当該土地から特定建物の敷地の現物を分割する方法による共有物の分割を裁判所に請求することができる。

ア 特定建物が、地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

イ 特定建物が、火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

ウ 特定建物が、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められるとき。

エ 特定建物が、給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められるとき。

オ 特定建物が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

（注1）専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則や各種の行政上の規制等に照らし、敷地の現物を分割する方法により適切に共有物を分割することができないときは、共有物分割請求が棄却されることを想定している。

（注2）敷地分割の後に特定建物の客観的事由が解消されることを確保する方法については、裁判手続は敷地の分割が実現することで終了することを踏まえ、引き続き検討する。

（注3）共有物分割の請求は、特定建物の区分所有者のうち多数のもの又は団地内の区分所有者全体のうち多数のものが行わなければならないものとする方向で、引き続き検討する。

（補足説明）

1 提案の趣旨等

(1) 現状

敷地が団地建物所有者によって共有されている団地においては、団地建物所有者は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体を法律上当然に構成することとされている（区分所有法第65条）。

その中で、例えば、団地内の特定の建物（以下「特定建物」という。）において建替え決議の成立が確実視されるが、団地管理組合等の集会における建替え承認決議（区分所有法第69条）を得ることができる見込みがないケースで、特定建物の区分所有者が団地関係から脱退することを望むことがあり得る。

また、団地内建物の一括建替え（区分所有法第70条）につき全体要件を満たすことが確実視されるが、ある特定の建物において各棟要件を満たす見込みがないケースで、その特定の建物以外の建物の区分所有者が団地関係から脱退することを望むこともあり得る。

このようなケースで、脱退を望む棟の区分所有者がとり得る手段としては、①特定建物の区分所有権及び団地内の土地の共有持分を売却する、②団地建物所有者全員の合意を得て敷地分割を行う（協議による共有物分割）、③共有物分割の訴えを提起するという方法が考えられる。

①については、他の団地建物所有者の意向にかかわらず、団地関係から脱退することができることに利点があるが、購入者側に立って見れば、団地関係に加入しなければ区分所有建物及び敷地を取得できないこととなり、自由に再開発等を行うことができないため、売却は必ずしも容易でないと考えられる。

②については、合意により柔軟に分割内容を定めることができることに利点があるが、団地内建物所有者の数が相当多数に上ることも珍しくなく、全員の合意を得ることは必ずしも容易ではないと考えられる。

③については、これが可能であれば、裁判所の判断により、個別の事案に応じて現物分割をすることにより、団地の敷地の共有関係を適切に解消することができることに利点があると考えられる。

しかし、法律上は共有物分割請求を禁ずる明文の規定はなく、最高裁判所の判例も見当たらないものの、学説上は、区分所有建物の敷地が区分所有者の共有に属する場合の敷地の分割請求は、専有部分と分離してされる持分の処分に該当し、区分所有法第22条第1項に抵触するため、認められないと解する見解も有力である。

また、マンション標準管理規約（単棟型）第11条第1項やマンション標準管理規約（団地型）第11条第1項も、土地の共有物分割請求をすることができない旨を規定している。団地の敷地の共有物分割請求が可能であると解する立場からは、これらの規約の効力を民法第256条との関係でどのように解するかが問題となるが、いずれにしても、こうした規約を定めている多くの団地型区分所有建物においては、実際に共有物分割請求を行うためには、団地建物所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議により、共有物分割請求を可能とする規約改正を行わなければならない。

(参考)

○マンション標準管理規約（単棟型）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

○マンション標準管理規約（団地型）

第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

(2) 提案の趣旨

ア 区分所有法第65条が、法律上当然に団地建物所有者が全員で団体を構成することとしている趣旨は、団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地等が団地内の建物の区分所有者等の共有に属する場合には、土地等を円滑に管理するため、集会において団体的な意思決定を行い、土地等の管理に関する基本ルールである規約を定め、管理の機関である管理者を置くことを可能とすることが典型的に必要であることにあると考えられる。

そのため、団地内の特定の建物の区分所有者が共有物分割請求による団地関係の解消を希望したとしても、団地関係の解消を認めることには慎重であるべきと考えられる（現行法の解釈として、共有物分割請求は禁じられていないと解する立場であっても、団地関係の解消のための共有物分割請求は権利濫用〔民法第1条第3項〕に当たると解するケースは少なくないものと思われる。）。

もっとも、団地内の特定建物に危険性を徴表する等の一定の客観的事由がある場合には、区分所有者や近隣住民の利益の観点から、裁判による共有物の分割により、団地関係の解消を認める必要があるとも考えられる。ただし、共有物分割判決によって団地関係を解消したからといって、直ちに特定建物の管理不全状態が解消されるとは限らないため、この方法による団地関係の解消を認めることには慎重を期する必要がある。

そこで、試案第3の4(1)では、特定建物に一定の客観的事由が認められる場合には、団地建物所有者は、裁判所に対し、当該土地から特定建物の敷地を分割すること（現物分割）を請求することができるとする規律を設けることについて、団地内の区分所有建物の管理不全状態の解消を確保することができるかという観点を踏まえ、引き続き検討することを提案している。

イ なお、部会においては、共有物分割訴訟では、必要的共同訴訟として共有者全員が当事者となる必要があるが、団地関係にある区分所有建物においては、当事者が相当多数に上ることも少なくなく、送達等の手続上の負担があるほか、敷地を現物分割しつつ、分割後の土地の財産的価値の差額について金銭の支払を命ずるような分割を行うためには、当事者において、各種の規制や建物と敷地の権利関係を踏まえて、適切な分割案や支払うべき金銭の額について、十分

に主張や立証を行う必要があるため、当事者の争い方などによっては審理が長期化するおそれがあるとの指摘があった。

こうした共有物分割訴訟の特質に鑑みると、試案第3の4(1)の規律は、比較的小規模な区分所有建物が複数存在する団地の敷地分割が主なターゲットとなり、大規模な団地では比較的活用されにくいと考えられるが、そのようなものであるとしても導入すべきかどうかは問題となる。

ウ また、部会では、多数決により団地の敷地の分割を可能とする制度を新設することについても検討されたが、各種の規制や建物の敷地の権利関係を踏まえた適切な分割を担保するためには、多数決による分割ではなく、裁判所の関与の下での共有物分割請求制度が望ましいとの点で一致したことから、試案では取り上げられていない。

2 裁判所による現物分割（試案第3の4(1)本文柱書き、同（注1））

裁判による共有物分割においては、共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部を取得させる方法（賠償分割）や、共有物を競売して売得金を配当する方法（競売分割）によることもできるとされている（民法第258条第2項第2号、第3項）。

しかし、団地関係において、土地についての共有物分割訴訟の判決で、賠償分割や競売分割が命じられて、団地内の区分所有建物の区分所有者が土地の共有持分を失うと、その区分所有者は団地建物所有者の団体から脱退してしまい、土地の円滑な管理が困難になるため、適当でないと考えられる。

他方で、例えば、A、B、C及びDの4棟の区分所有建物があり、その敷地がそれらの全区分所有者の共有に属するケースにおいて、A棟の敷地部分とそれ以外の棟の敷地部分とに土地を現物分割（民法第258条第2項第1号）し、A棟の敷地部分はA棟の区分所有者の共有とし、それ以外の棟の敷地部分はB～D棟の区分所有者の共有とするのであれば、区分所有法の下でそれぞれの敷地の管理を適切に行うことができると考えられる。

そこで、試案第3の4(1)本文柱書きでは、団地内の区分所有建物の区分所有者は、団地内の土地から特定建物の敷地の現物を分割する方法による分割を請求することができるとしている。

もともと、各種の行政上の規制や建物と敷地の形状・権利関係等によっては、適切に現物分割をすることが困難な場合もある。試案第3の4(1)（注1）では、専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則や各種の行政上の規制等に照らし、敷地の現物を分割する方法により適切に共有物を分割することができないときは、共有物分割請求は棄却されることを想定していることを注記している。

3 客観的事由（試案第3の4(1)アからオまで、同（注2））

前記補足説明1(2)のとおり、特定建物に危険性を徴表する等の一定の客観的事由がある場合には、区分所有者や近隣住民の利益の観点から、団地関係を解消する必要性が高いといえる。

そこで、試案第3の4(1)では、団地の敷地の共有物分割請求の要件として、特定建物に、マンション建替円滑化法第102条第2項第1号から第3号までのいわ

ゆる特定要除却認定基準に該当する事由が認められること（試案第3の4(1)アからウまで）、又は同項第1号から第5号までのいわゆる要除却認定基準に該当する事由が認められること（同アからオまで）を要するとすることを提案している。

もつとも、裁判による共有物分割においては、裁判手続は敷地の分割が実現することで終了し、その後の区分所有建物の管理不全状態の解消を確保することが困難であることを踏まえ、引き続き検討することを試案第3の4(1)(注2)で注記している。

4 請求権者（試案第3の4(1)(注3)）

民法の原則によれば、共有者は、単独でも、他の共有者全員を被告として共有物分割の訴えを提起することができる。

しかし、団地関係の解消を目的とする共有物分割請求は、特定の建物の区分所有者とそれ以外の建物の区分所有者との団体的な対立関係であるにとらえることも可能であることから、試案第3の4(1)(注3)では、団地の敷地の分割請求に係る共有物分割の訴えは、特定の建物の区分所有者又は団地内建物の区分所有者全体のうち多数の者が共同して提起しなければならないこととする方向で引き続き検討する旨を注記している。

(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

団地内の区分所有建物の専有部分に係る敷地共有持分に先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め¹の登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」という。）に係る権利が存する場合において、(1)の規律により特定建物の敷地が現物を分割する方法により団地の敷地から分割されたときは、当該担保権等の登記に係る権利は、その設定者又は設定後に敷地共有持分を取得した第三取得者が取得する敷地共有持分に当然に集中し、それ以外の土地を目的とする担保権等の登記に係る権利は存続しないものとする。

(注) 団地内の区分所有建物全てについて分離処分可能規約がある場合には本文の規律を適用しないものとする方向で、引き続き検討する。

(補足説明)

1 提案の趣旨等

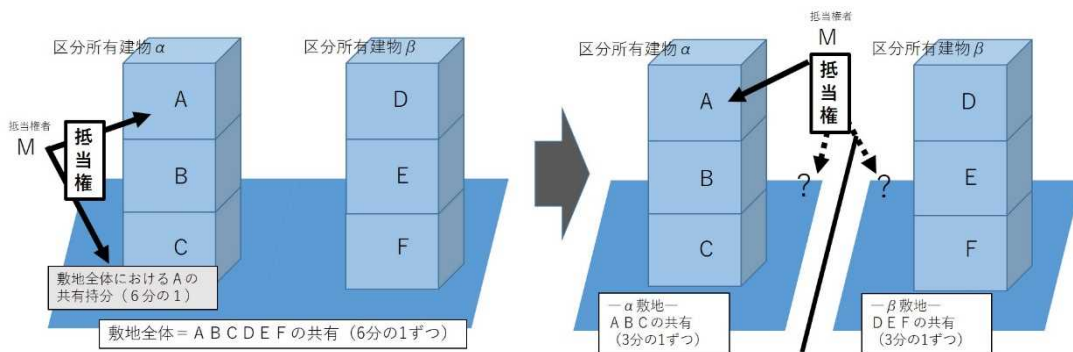
(1) 現行法

判例（大判昭和17年4月24日民集21巻447頁）によれば、共有物分割一般における抵当権等の権利の取扱いにつき、例えば、A・Bの2名が等しい持分で共有する甲土地のAの持分に抵当権が設定されている場合において、甲土地が乙土地と丙土地とに現物分割されたときは、乙土地及び丙土地の上に、Aの元の持分割合に応じて存続する（乙土地及び丙土地の各2分の1の部分につき、それぞれ抵当権が存続することになる）とされており、通説も同様に解している。

この考え方を現物分割によって団地関係が解消された場合に適用すると、以下のようになる。

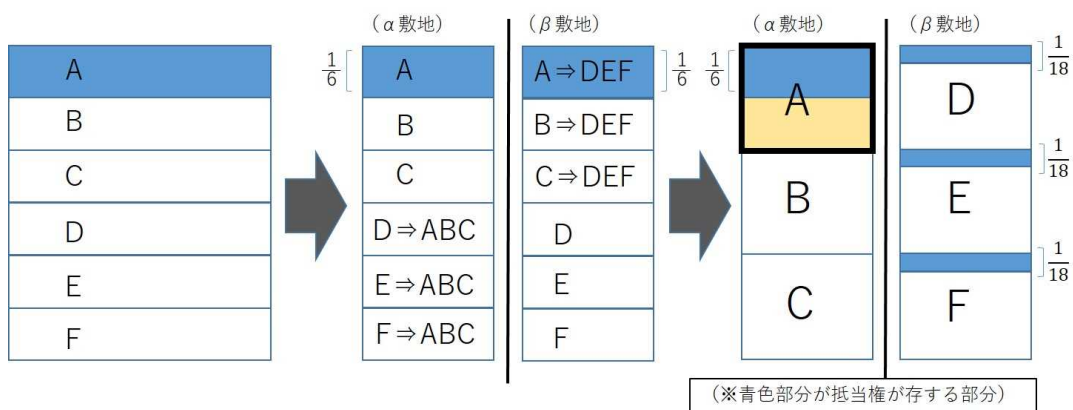
例えば、A～Fの6名が共有（持分各6分の1）する団地の敷地上に、A～Cが区分所有権を有する区分所有建物αと、D～Fが区分所有権を有する区分所有建物βが存在し、Aがその専有部分と敷地の共有持分につき、Mのために抵当権を設定している場合において、団地の敷地を、α建物の敷地部分（α敷地）とβ建物の敷地部分（β敷地）とに分割し、A～Cがα敷地の持分3分の1ずつを、D～Fがβ敷地の持分3分の1ずつをそれぞれ取得する方法による現物分割がされたとする（図1参照）。

（図1）



このような場合には、団地の敷地全体のAの共有持分に設定されていた抵当権は、Aが取得するα敷地の3分の1の共有持分のうちの2分の1の割合部分と、D～Fが取得するβ敷地の各共有持分（3分の1ずつ）について、従前のAの敷地全体に対する共有持分割合である6分の1の割合（D～Fの持分のうち各1/8分の1）で存続することになると考えられる（図2参照）。

（図2）



(2) 提案の趣旨

ア 前記補足説明(1)の団地の敷地の現物分割がされたケースにおいて、抵当権者Mが、β敷地のD～Fの共有持分（各3分の1）の一部（各1/8分の1）に存続することとなった抵当権と併せて共同抵当権の実行を行う場合、買受人は、β建物の区分所有者ではないにもかかわらずβ敷地の共有持分を取得すること

となって、敷地の権利関係が複雑化する。例えば、 β 建物の敷地の変更に当たっては、その区分所有者の集会の特別決議に加え、上記の買受人の個別同意が必要となるなど、管理に支障を生じさせかねない。このような帰結は、そうした事態の発生を防ぐことを目的とする、専有部分と敷地利用権の分離処分禁止原則（区分所有法第22条）と整合しないと考えられる。

そして、現行法下でこのような帰結を避けようとするれば、抵当権が実行される前に、抵当権の被担保債権を全部弁済しなければならないが（担保物権の不可分性。民法第372条において準用する同法第296条）、関係者にとっての負担感は小さくないものと考えられる。

イ 上記(1)の団地の敷地の現物分割がされたケースにおいて、抵当権者Mは、 α 建物内のAの専有部分とその存立を支える敷地利用権（団地の敷地のAの共有持分）の価値を基礎として抵当権を設定していると考えられる。

そのため、団地の敷地が α 敷地と β 敷地に分割された場合、Mとしては、Aが分割後に α 敷地について有することになる敷地利用権（3分の1の共有持分。図2上段・右の図の太枠で囲まれた部分）を確保することができれば、当初評価した敷地利用権の価値が確保されることが考えられる。

加えて、 β 敷地は α 建物の存立とは無関係であり、Mが β 敷地に対して有する利害関係は基本的に希薄であると考えられる。

また、試案第3の4(1)補足説明2のとおり、裁判所が現物分割をする際には、敷地共有者が分割後も経済的利益を確保することができる形で分割することが想定される。

そのため、Aが α 敷地について分割によって新たに得ることになる持分（6分の1。図2・右の図の黄色部分）と、Aが β 敷地について分割によって失うことになる持分（6分の1。同・中央の図の（ β 敷地）青色部分）とは、その価値においておおよそ等しいと見てよいと考えられる。

なお、 α 敷地よりも β 敷地の価値が高い場合には、その差額を填補するために、現物分割に伴い、裁判所が、DEFに対してAへの金銭の給付を命ずることもあり得るが、共有物分割は共有者相互間において持分の交換又は売買を行うものと解されている（最判昭和42年8月25日民集21巻7号1729頁）ところであり、Mは、 β 敷地につき持分の売却がされたものとして、その払渡しの前に差押えをすることによって、Aが受けるべき金銭に物上代位をすることができるものと考えられる。

ウ 以上を踏まえ、試案第3の4(2)では、同(1)の団地の敷地の共有物分割請求の仕組みを設ける場合には、団地の敷地共有持分に設定された担保権（抵当権のほか、同様の処理が必要となる権利を含む。）の取扱いについて、敷地の分割後はその設定者が取得する敷地共有持分に当然に集中し、他の土地を目的とする抵当権等が存続しないものとする規律を設けることを提案している。

もっとも、Mは、団地の敷地につき現物分割がされたことを知ることができないため、共有物分割請求がされた事実のMへの情報提供の仕組みについて検討する必要があると考えられる。

2 分離処分可能規約がある場合の例外（試案第3の4(2)（注））

試案第3の4(2)（注）では、団地の敷地の分割について、民法の共有物分割の場合のルールとは異なるルールを採用する根拠は、前記補足説明1(2)のとおり、分離処分の禁止の原則（区分所有法第22条第1項）との整合性に求められ、団地内の区分所有建物の全てについて分離処分可能規約がある場合には、専有部分と敷地利用権が分離して処分されることによる不都合の発生を関係者が認めているものと考えられるため、試案第3の4(2)の規律を適用しないこととする方向で、引き続き検討することを注記している。

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

(1) 大規模一部滅失

政令で定める災害により大規模一部滅失をした区分所有建物の建替え等の多数決要件の緩和に関し、次のような規律を設ける。

ア 建替え決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、建替え決議をすることができる。

イ 建物敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各【3分の2】以上の多数で、建物敷地売却決議をすることができる。

ウ 建物取壊し敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各【3分の2】以上の多数で、建物取壊し敷地売却決議をすることができる。

エ 取壊し決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、取壊し決議をすることができる。

オ 復旧決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

カ 共用部分の変更決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合におい

ては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）の決議をすることができる。

(2) 全部滅失

政令で定める災害により全部滅失した区分所有建物の再建等の多数決要件の緩和に関し、次のような規律を設ける。

ア 再建決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の【3分の2】以上の多数で、再建決議をすることができる。

イ 敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の【3分の2】以上の多数で、敷地売却決議をすることができる。

(注1) 本文とは別に、いずれの多数決割合についても、【4分の3】以上とする考え方がある。

(注2) 団地内建物の全部又は一部が政令で指定された災害により大規模一部滅失又は全部滅失した場合についても、本文の規律を踏まえ、多数決要件を緩和する方向で引き続き検討する。

(補足説明)

1 提案の趣旨等

(1) 背景

近年、地震や豪雨、竜巻などの災害が多発しており、今後大規模な災害の発生可能性が高まっているといわれている。例えば、震度7程度の強い揺れや10メートルを超える大津波をもたらす可能性がある南海トラフ地震は、概ね100年から150年間隔で繰り返し発生しているが、昭和19年の南海トラフ地震（昭和東南海地震）が発生してから70年以上が経過しているため、発生の切迫性が高まっていると指摘されている。

一方、平成30年住宅・土地統計調査を基にした国土交通省の推計では、昭和56年以前に建築された旧耐震基準の共同住宅の戸数は、共同住宅ストック全体の約16%を占めている。そのうち、耐震性不十分の共用住宅は約34%になっている。さらに、築後相当年数が経過して劣化し、何らかの対処が必要な老朽化マンションが増加しているとも指摘されており、築40年以上の高経年マンションでは、築40年未満のマンションと比較して、生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多いとされている。そのため、こうした建物は、大地震が発生した場合には、大きな被害を受ける可能性がある。

加えて、東日本大震災においては津波が発生し、多くの建物が甚大な被害を受けたことを踏まえると、耐震性については問題がない区分所有建物であっても、その立地によっては、津波などの地震以外の事由により大きな被害を受ける

可能性は否定できない。

そして、一たび災害が発生し、区分所有建物が大きな被害を受けた場合には、区分所有建物の内外の住民等に危険を及ぼすおそれもあり、その復旧・復興を迅速に図る必要性が高いにもかかわらず、被災した区分所有者が当該区分所有建物を離れて生活するようになるなどして、迅速な合意形成が難しくなることも予想される。

加えて、区分所有者の多様化・高齢化や所在等不明化が進む中で、区分所有建物が被災すると、合意形成が更に困難になり、その復旧・復興を阻む深刻な支障が生じかねない。

(2) 提案の趣旨

ア 建替え決議、復旧決議及び共用部分の変更決議（試案第4の1(1)ア、オ、カ）

現行法では、政令で指定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物であっても、その建替えのためには、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成を得なければならないとされている（区分所有法第62条第1項）。

復旧決議や変更決議についても、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の賛成が必要とされている（区分所有法第17条第1項、第61条第5項）。

しかし、これらの多数決要件は厳しいため、迅速に決議が成立せず、円滑な復興が阻害されるおそれがあるとの指摘がある。

災害により大規模一部滅失をした区分所有建物は、建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えられ、その建替えや復旧・共用部分の変更を迅速に行うことは、区分所有者の生活・事業の再建、区分所有者及び近隣住民の安全確保、ひいては被災地の復興・再開の迅速化の観点から重要であると考えられる。

そこで、試案第4の1(1)では、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物の建替え、復旧及び変更の迅速化を図るため、建替え決議、復旧決議及び変更決議につき、通常の区分所有建物よりも多数決要件を緩和することを提案している。

イ 建物敷地売却決議等（試案第4の1(1)イ、ウ、エ、同(2)ア、イ）

被災区分所有法においては、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物については、区分所有者及び議決権等の5分の4以上の多数の賛成により、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は建物取壊しをすることができ、全部滅失をした区分所有建物については、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数の賛成により、再建又は敷地売却をすることができることとされている。

しかし、これらについても、多数決要件が厳しいため、迅速に決議が成立せず、円滑な復興が阻害されるおそれがあるとの指摘がある。

前記補足説明アのとおり、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物は、建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えら

れ、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却及び建物取壊しを迅速に行うことは、区分所有者の生活・事業の再建、区分所有者及び近隣住民の安全確保、ひいては被災地の復興・再開発の迅速化の観点から重要であると考えられる。

また、災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、その敷地であった土地がそのままの状態でも長期間放置されることを防止し、被災地の健全な復興を促進するために、敷地の売却や敷地上での区分所有建物の再建を迅速化することが重要であると考えられる。

試案では、別途、区分所有建物一般について多数決による建物敷地売却制度等を導入することを取り上げているが（試案第2の2(1)）、被災した区分所有建物については決議を迅速に成立させる必要性が特に高いといえる。

そこで、試案第4の1では、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議、敷地売却決議及び再建決議について、通常の区分所有建物よりも多数決割合を緩和することを提案している。

ウ 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との関係

試案では、被災した区分所有建物における試案第4の1の各種決議についても、区分所有建物一般における各種決議と同様に、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（前記第1の1(1)）を適用することが想定されている。

2 各決議の多数決割合

(1) 一棟単位とする各種決議（試案第4の1本文、同（注1））

政令で指定された災害により全部滅失したり大規模一部滅失をした区分所有建物の建替え、復旧、共用部分の変更、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊し、敷地売却及び建物の再建は、いずれも、復興のための再開発という側面を有している。

そこで、都市再開発法における市街地再開発組合の設立認可の申請において、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての者のそれぞれの3分の2の同意を得なければならない（この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上でなければならない。）とされていることを参考に、試案第4の1本文では、被災した区分所有建物に係る建替え等の決議について、多数決割合を全て【3分の2以上】とすることを提案している。

これに対し、3分の2の賛成しか得られていない段階で建替え等を行おうとしても、実際には事業が進まないおそれがあるとして、本文とは別に、関係する決議の多数決割合を全て【4分の3以上】とする考え方があることを、試案第4の1(1)（注1）で注記している。

(2) 団地関係における各種決議（試案第4の1（注2））

被災区分所有法においては、団地関係にある区分所有建物の全部又は一部が全部滅失した場合の特則として、再建承認決議（被災区分所有法第15条）、建替

え承認決議（同法第16条）、建替え再建承認決議（同法第17条）及び一括建替え等決議（同法第18条）が設けられている。

試案第4の1(1)(注2)では、被災区分所有法における上記決議についても、同本文を踏まえて、多数決要件を緩和する方向で引き続き検討する旨を注記している。

3 公費解体との関係

被災した区分所有建物の取壊しに関する制度として、一定の災害により全壊した建物の解体に要する費用のうち一定割合を地方公共団体が補助する公費解体制度が存在する。区分所有者としては、例えば、区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合において、取壊しを選択するときは、公費解体制度に基づく補助金の申請を行うことが考えられる。

その場合に必要となる区分所有者の同意の範囲は、特に法律で定められているものではなく、補助金を交付する自治体が定める要綱等において個別に定められているが、自治体によっては、区分所有建物の解体に係る補助金の申請に当たって、区分所有者全員の同意を求める例があるとされる。

このような実情を踏まえ、多数決により取壊し決議や建物取壊し敷地売却決議を行うことができ、また、これらの決議に係る多数決割合を引き下げたとしても、結局全員の同意がなければ補助金の申請を行うことができないのであれば、被災した区分所有建物の取壊しを円滑化することにはならないとの指摘がされている。

民事基本法制である被災区分所有法における取壊し決議等の制度と行政上の給付に関する公費解体制度とでは、制度の趣旨が異なるため、どの範囲の区分所有者の同意を要するかは必ずしも一致しないと考えられるが、取壊し決議等が成立し、区分所有建物が法律上取壊し可能な状態になっているのであれば、取壊しを促進する補助金を支給することには相応の合理性があると考えられる。

こうした観点を踏まえ、今後の被災区分所有建物の再生の円滑化に関する議論の状況を見定めながら、地方公共団体への情報発信の在り方について、関係省庁と連携して、引き続き検討する必要があるものと考えられる。

4 被災マンションの再建等を円滑化するための行政法上の仕組み

区分所有法においては、建替え決議（区分所有法第62条）を行うことができる旨が定められているが、その後の手続については特段の定めがなく、建替えに関する合意（区分所有法第64条）に従い、建替え参加者が手続を進めることが予定されている。

他方で、マンションについては、マンション建替円滑化法に基づき、都道府県知事等の認可を受けて、マンション建替組合等を設立し、円滑にマンションの建替えを行うことができる行政法上の仕組みが設けられている。

しかし、同法では、区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議がされたことが要件とされているため、被災区分所有法に基づく各種決議がされた場合に、マンション建替円滑化法に基づく仕組みを利用することはできない。そのため、被災区分所有法の再建決議等については、決議が行われても、円滑な再建等を実現するための行政法上の仕組みがない状況にある。

そこで、被災マンションの再建等を円滑化するための行政法上の仕組みを新たに設けることが考えられ、マンション法制の観点から別途検討される必要がある。

2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

大規模一部滅失時の決議可能期間の規律を次のように改める。

政令で定める災害により大規模一部滅失をした区分所有建物に係る前記1(1)の各決議は、その政令の施行の日から起算して【3年】を経過する日までの間、行うことができるものとする。

(注) 全部滅失の場合も含め、決議可能期間である3年間を経過した後であっても、災害を再指定する政令を制定することにより、決議可能期間の延長を可能とすることについて、引き続き検討する。

(補足説明)

1 提案の趣旨

現行被災区分所有法においては、政令で指定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物についての建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議は、政令の施行の日から起算して1年を経過する日までに行われる必要があるとされている(被災区分所有法第7条)。

しかし、区分所有建物が大規模一部滅失をした場合に、上記の決議をするまでに一般に想定される区分所有者の行動は、以下のとおりである。

- ① 区分所有建物が全部滅失しているのか、大規模一部滅失をしているのかについて、不動産鑑定士等の鑑定を得るなどして判断する。
- ② 区分所有建物が大規模一部滅失をしたものと判断された場合には、建替え、復旧、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し決議のいずれを行うこととするのかについて、区分所有者間で合意形成を図る。
- ③ 合意形成に当たっては、必ずしも全てが並列的に検討されるのではなく、建替えや復旧について第一次的に検討を行い、これが難しいと判断された場合に、建物敷地売却等の検討に移ることもあり得る。
- ④ 建替えをする場合であれば、再建建物の設計の概要、取壊し費用の概算額と再建建物の建築に要する費用の概算額、費用分担、再建建物の区分所有建物の帰属に関する事項について検討する必要がある(区分所有法第62条第2項)、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議においても、復旧・取壊しに要する費用の概算額や売却代金の見込額、売却を必要とする理由や復旧・建替えをしない理由など、様々な事項について、専門家の助力を得るなどして検討を行う必要がある(被災区分所有法第9条第2項・第5項、第10条第2項・第3項、第11条第2項・第3項)。
- ⑤ 建替え決議や建物敷地売却決議等においては、集会の会日より、少なくとも2か月前に通知を発しなければならないが、また、少なくとも1か月前までに説明会を開催しなければならない(区分所有法第62条第4項・第6項、被災区分所有法第9条第4項・第6項、第10条第3項、第11条第3項)。

以上の準備・検討には相応の時間が掛かることになるが、被災後の混乱の中で、政令の施行の日から1年間でその全てを完了することは、区分所有者にとって重い負担となる。

被災経験のある複数の自治体や事業者からも、1年間で全ての手続を完了することは困難であるとして、その延長を求める要望がある。

そこで、試案第4の2では、被災により大規模一部滅失をした区分所有建物に係る同1(1)の各決議は、政令の施行の日から起算して【3年】を経過する日までの間、行うことができることとして、被災区分所有法における決議可能期間を延長することを提案している。

2 決議可能期間

現行被災区分所有法では、政令で指定された災害により全部滅失をした区分所有建物についての再建決議等は、政令の施行の日から起算して3年を経過する日までに行われる必要があるとされている（被災区分所有法第2条）。

区分所有建物が大規模一部滅失をした場合と全部滅失をした場合とで、区分所有者が行う手続等に大きな違いはなく、實際上、大規模一部滅失と全部滅失とを判別することが困難である事例も存在すると考えられることからすれば、大規模一部滅失をした区分所有建物における各種決議についても、全部滅失の場合と同様に、3年の期間を確保することが相当と考えられる。

そこで、本文では、大規模一部滅失をした区分所有建物に関する決議可能期間を現行の1年間から【3年間】に延長することを提案している。

なお、決議可能期間の在り方について、被災マンションの再建等を円滑化するための行政法上の仕組み（試案第4の1補足説明4）を設ける場合には、その事業手続等を踏まえて引き続き検討する必要がある。

3 決議可能期間の延長を可能とする規律（試案第4の2（注））

試案第4の2のとおり、決議可能期間を、全部滅失の場合でも大規模一部滅失の場合でも3年間とすれば、通常は、その期間内に被災区分所有建物の再生に関する意思決定をすることができると考えられる。

もっとも、想定外の極めて大規模な災害が生じた場合には、3年間でも足りず、延長する必要が生ずるということが絶無ではないようにも思われ、決議可能期間の延長を可能とする規律を設けておく必要があるとも考えられる。

他方で、延長を可能とした場合には、決議可能期間の満了が迫ったとしても、延長がされることを期待して円滑な意思形成が進まなくなり、被災地の速やかな復興を図るために、特に期間を区切って特別の措置を設けることとした制度の趣旨が希薄化するおそれがあるとの指摘がある。

また、決議可能期間中は、大規模一部滅失時の区分所有権等の買取請求権や全部滅失時の敷地共有持分等に係る共有物分割請求権の行使が制限されることとなる（被災区分所有法第12条・区分所有法第61条第14項、被災区分所有法第6条）。決議可能期間が延長されると、このような権利制約の期間も延長されることとなり、区分所有者や敷地共有者の利益を害するおそれがあるとの指摘もある。

そこで、試案第4の2（注）では、全部滅失の場合も含め、決議可能期間である

3年間を経過した後であっても、災害を再指定する政令を制定することにより、決議可能期間の延長を可能とすることについて、引き続き検討する旨を注記している。