

区分所有法制の改正に関する要綱案の取りまとめに向けた検討（２）

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

(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ことで、どうか。

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、管理者又は管理組合法人の請求により、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ことで、どうか。

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。

(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（民法第２５２条第２項第１号）についての非訟事件手続法（平成２３年法律第５１号）第８５条第１項第１号、第２項、第５項及び第６項と同様の規律を設けることとした上で、㊦裁判所は、所在等不明区分所有者及びその所在が判明した場合には、利害関係人の申立てにより、所在等不明区分所有者の除外決定を取り消さなければならない、㊧㊦の取消しの裁判は、所在等不明区分所有者に告知しなければならない、㊨所在等不明区分所有者の除外決定及びその取消しの裁判に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができるものとする。

(注３) ①敷地共有者等集会（後記８－１）において、敷地共有者等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場合における当該敷地共有者等、②団地建物所有者集会（区分

所有法第65条)において、団地建物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場合における当該団地建物所有者、③団地建物所有者等集会(団地内建物の全部又は一部滅失したときの集会。次回取り扱う。)において、団地建物所有者等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場合における当該団地建物所有者等についても、同様に決議の母数から除外する仕組みを設ける。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・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

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 これまでの経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、集会の決議を円滑化する観点から、本文アの所在等不明区分所有者の除外決定の制度を設けることや、本文イのその決定を受けた区分所有者に対する招集通知を要しないこととするについて、特段の異論はなかった。

また、パブリック・コメントにおいても、これらに賛成する意見が多数であった。

2 提案の趣旨

前記1のこれまでの経緯等を踏まえ、本文ア及びイでは、中間試案と基本的に同様の

提案をしている（なお、管理組合法人がある場合の所在等不明区分所有者の除外決定の申立権者については、法主体としての管理組合法人が申し立てる場面であると解されることから、「理事」ではなく「管理組合法人」と改めることとしている。）。

（注2）では、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提案している。具体的には、まず、共有物の管理に係る決定（民法第252条第2項第1号）を参考として、同決定の手続についての非訟事件手続法第85条第1項第1号（管轄）、第2項（公告期間等）、第5項（効力発生時）及び第6項（告知の要否）と同様の規律を設けることとしている。その上で、所在等不明区分所有者の除外決定の効力は取り消されるまで継続することを踏まえ、㉞裁判所は、所在等不明区分所有者及びその所在が判明した場合には、利害関係人の申立てにより所在等不明区分所有者の除外決定を取り消さなければならない、㉞㉟の取消しの裁判は、所在等不明区分所有者に告知しなければならないこととするほか、所有者不明建物管理命令を参考として、㉟同命令の手続についての非訟事件手続法第90条第14項（即時抗告権者）と同様の規律を設けることとしている。

また、（注3）では、所在等不明である敷地共有者等、団地建物所有者及び団地建物所有者等についても、所在等不明区分所有者の除外決定と同様に、決議の母数から除外する仕組みを設けることを提案している。

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（略）

(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ことで、どうか。

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。

（参考）区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・1(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 これまでの経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、解釈を明確化する観点から、本文の規律を設けることについて、特段の異論はなかった。

また、パブリック・コメントにおいても、これに賛成する意見が多数であった。

2 提案の趣旨

前記1のこれまでの経緯等を踏まえ、本文では、中間試案と基本的に同様の提案をしている（なお、民法第252条第2項は、裁判所による判断が介在する例外的な場合に関する規定であることから、議決権行使者の指定に関する意思決定が「持分の価格に従い、その過半数で決する」（同条第1項）ものであることを端的に表現するため、民法「第252条第1項の規定により」とする文言上の修正をしている。）。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

新たな財産管理制度として、次のような規律を設けることで、どうか。

(1) 所有者不明専有部分管理制度

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っては、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

- ① 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けすることができる。
- ② 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についての非訟事件手続法第90条第16項において準用する同条第1項から第15項までと同様の規律を設けることとする。

（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が議決権を行使することができる範囲について、建替え決議等において議決権を行使することができないとする

制限は設けないこととする。

(2) 管理不全専有部分管理制度

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とする。

(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こととする。

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

- ① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。
- ② 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についての非訟事件手続法第91条第10項において準用する同条第1項から第9項までと同様の規律を設けることとする。

(3) 管理不全共用部分管理制度

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適當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。

ア 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とする。

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

① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けすることができる。

② 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についての非訟事件手続法第91条第10項において準用する同条第1項から第9項までと同様の規律を設けることとする。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・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っては、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。
 - ㊦ 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、⑦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、④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がある。

(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。
 - ㉞ 保存行為
 - ㉟ 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。

(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。
 - ㉞ 保存行為
 - ㉟ 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）の同意が必要ではない。

(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 これまでの経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度として、所有者不明建物管理制度を参考に所有者不明専有部分管理制度(本文(1))を、管理不全建物管理制度を参考に管理不全専有部分管理制度(本文(2))及び管理不全共用部分管理制度(本文(3))を設けることについて、特段の異論はなかった。

また、パブリック・コメントにおいても、これらに賛成する意見が多数であった。

2 提案の趣旨

前記1のこれまでの経緯等を踏まえ、本文(1)から(3)まででは、中間試案と基本的に同様の提案をしている。ただし、所有者不明建物管理制度等においては、所有者不明建物管理人等は、所有者不明建物等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる旨の規定がある(民法第264条の8第5項において準用する同法第264条の7第1項及び同法第264条の14第4項において準用する同法第264条の13第1項)ところ、所有者不明専有部分管理制度等においても同様の規律を設けることが相当であると考えられることから、その旨を本文((1)オ①、(2)オ①及び(3)オ①)に加えている。所有者不明専有部分管理命令を請求することができる利害関係人には、管理者や管理組合法人なども該当すると考えられる。

また、(1)(注1)、(2)(注)及び(3)の末尾の(注)では、所有者不明専有部分管理制度については所有者不明建物管理制度を、管理不全専有部分管理制度及び管理不全共用部分管理制度についてはいずれも管理不全建物管理制度を、それぞれ参考として手続を定めることが相当と考えられることから、その旨の提案をしている。なお、管理不全共用部分管理制度において、共用部分全体(共用部分の一部について管理命令をすることは想定していない。)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に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。

さらに、(1) (注2) では、所有者不明専有部分管理人の権限及び義務の内容を踏まえ、限定的な場合であるとしても、建替え決議等についても議決権を行使し得るとすることを提案している。

3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

(1) 法定の多数決割合の緩和 (略)

(2) 規約による多数決割合の緩和 (略)

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責務に関し、次のような規律を設けることで、どうか。

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が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、民事法である区分所有法の中に区分所有者の責務規定を設けることに慎重な意見もあったが、区分所有建物の所有者不明化・非居住化が進展する中、区分所有建物の管理の適正化・円滑化を図るためにはプログラム規定的なものであっても区分所有者の責務規定を設けるべきであるとの意見が多かった。義務の内容については、区分所有者相互間の協力義務とすべきであるとの意見のほか、区分所有建物等を適正かつ円滑に管理する義務とすべきであるとの意見もあった。

そこで、中間試案の本文では、区分所有建物等の管理に関する区分所有者の相互協力義務の規律を設けることについて引き続き検討するとしつつ、義務の内容を、区分所有建物等の管理を適正かつ円滑に行わなければならないとする案も注記した上で、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、区分所有建物の適正な管理は本来区分所有者が自発的に行うべきものであり、法律により義務付けるものではないといった理由から、区分所有者の責務規定を設けること自体に反対する意見もあったが、本文及び注記のいずれかの案に賛成する意見が多数であり、このうち本文の案に賛成する意見がやや多かった。

3 提案の趣旨

近年、区分所有建物の老朽化により管理・再生の重要性が高まる一方、管理に非協力的な区分所有者の増加が建物の適切な管理を阻害しつつあることが指摘されており、これまでの議論の経緯等やパブリック・コメントの結果を踏まえると、こうした事態に対処すべく、区分所有者が区分所有建物等の管理を行うための団体の構成員として負うと解される一般的義務を明文化する規定を設ける必要性は大きいと考えられる。

そこで、区分所有建物の管理に関する区分所有者の責務規定を設けることを提案している。

責務の内容としては、区分所有建物についてはその所有者が多数に上り、管理を適正かつ円滑に行うためには多数の区分所有者が相互に協力してこれを行う必要があるという点に建物一般の管理とは区別された区分所有建物管理の特質があると解されることから、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が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならないとの規律とすることを提案している。

この規定に違反することで、何らかの具体的効果を発生させることを想定するものではないが、この規定の理念は、今回の区分所有法制の見直しにおいて、所有者不明専有部分管理制度・管理不全専有部分管理制度等の制度の創設や、集会の議事を集会に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ことができる仕組の導入などに現れているといえる。

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ことで、どうか。

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。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・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)

1 議論の経緯及びパブリック・コメントの結果

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、他の区分所有者の占有部分の保存請求を可能とする規律を創設することについては特に異論はなく、パブリック・コメントにおいても、賛成する意見が多数であった。

2 提案の趣旨

現行法の下では、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、区分所有法第6条第2項前段の使用請求権を行使しても、専有部分に立ち入ること（使用）はできても、配管の補修（保存）までは行えず、結局、使用請求権を認めた趣旨を実現することができないとの指摘がされていることから、使用だけでなく保存を請求できることを明文化する必要性は大きい。そこで、これまでの議論の経緯等やパブリック・コメントの結果をも踏まえ、他の区分所有者の専有部分の使用だけでなく保存を請求できる旨の規律に改め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ことで、どうか。

- 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（部会資料20参照）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。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・5(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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、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も含め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等があるが、工事を行うことに賛成しない区分所有者がいる場合に、当該区分所有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ケースもあると考えられたことから、あらかじめ規約で定めを設けることによって、その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することとされた。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、給排水管等については共用部分に属するものと専有部分に属するものが共に適切に維持管理されることが重要であるなどとして、本文の規律を設けることに賛成する意見が複数あった一方で、これに反対する意見やその他の意見の中で、専有部分を使用することにつき規約に特別の定めがあることを要件とするという前記1の前提に対して異論を述べるものが複数みられた。

3 提案の趣旨

区分所有関係においては、共用部分の管理（変更を含む。）に関する事項については、集会の決議で決することができることが明らかである（区分所有法第17条第1項、第18条第1項）ものの、専有部分については、基本的に当該専有部分の区分所有者が自由に管理・使用するべきものであり、現行法の解釈としては、区分所有者の意思に反する専有部分の使用については、集会の決議があることでは足りず、「建物の管理又は使用に関する区分所有者相互の事項」（区分所有法第30条第1項）として、規約で定める必要があると考えられる。実務の現状として、大規模修繕の際に専有部分に立ち入ることを集会の決議のみに基づいて行っている（規約の変更は、修繕積立金の用途を改めるために行っているにすぎない。）との指摘もあるが、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。」と規定しており、これにより、本文にいう「規約に特別の定めがあるとき」との要件を充足しているのではないかと考えられる。

そこで、本文では、専有部分の使用を伴う場合には、集会の決議があることでは足りず、規約で定める必要があるとの解釈を前提として、中間試案と同様の規律を設けることを提案している。

(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ことで、どうか。

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。

(注1) 本文の規律により管理組合法人が区分所有権を取得した場合には、議決権を有しないものとする。

(注2) 本文の決議を出席者多数決の規律の対象に含めるかなどについては、次回以降に出席者多数決の規律を取り扱う際に併せて検討することを想定している。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・5(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 これまでの経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、区分所有建物の円滑な管理の観点から、本文の規律を設けることに賛成する意見が多くあった一方で、管理組合法人による専有部分の取得は区分所有者に大きな影響を及ぼすおそれがあるため、慎重な検討が必要であるとの指摘もあった。

また、パブリック・コメントにおいては、管理組合法人が区分所有権等を取得することができること及びその要件を明確化することは妥当であるなどとして、本文の規律を設けることに賛成する意見が多数であった。

2 提案の趣旨

前記1のこれまでの経緯等を踏まえ、本文では、特別決議を要する点も含め、

中間試案と基本的に同様の提案をしている。また、管理組合法人が区分所有権を取得した場合には、特段の規律を設けなければ当該管理組合法人も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があるほか、管理組合法人の意思は他の区分所有者の総意と一致すると考えられることから、(注1)では、端的に、管理組合法人が区分所有権を取得した場合には議決権を有しないものとすることを提案している。

なお、パブリック・コメントにおいても、権利能力なき社団である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を求める意見が複数あったものの、同様に登記上の問題も指摘されていたほか、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もあることから、当該意見を取り上げることはしていない。

(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で、どうか。

- 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) 規約において、国内管理人の選任を義務付けることもできることを想定している。

(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。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・5(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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、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ことを背景として、そのようなケースにおける管理の円滑化のために、国内管理人の規律を設けること自体には概ね異論はなかったものの、国内管理人の選任を義務付けるべきであるとの意見も複数あったことから、その旨を注記して、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、本文の案及び国内管理人の選任を義務付ける注記の案を支持する意見がそれぞれ複数あった。本文の案を支持する意見の理由としては、区分所有建物の場合にのみ国内管理人の選任を義務付ける積極的な理由に乏しいことや、義務付けた場合の実効性に疑問があることなどが挙げられており、注記の案を支持する

意見の理由としては、管理の円滑化の実効性が高まることや、これにより区分所有者の意識の変化を期待することができることなどが挙げられていた。

3 提案の趣旨

国内管理人の制度を設けることにより、権限の内容が明確化され、区分所有建物の円滑な管理に資する反面、そのような権限を全て与えた管理人を選任しない限り、区分所有者自身で迅速に対応することができる態勢を整えるなどしていたとしても原則として義務違反となることを正当化する根拠は、当該区分所有者が国外にいる点だけでは十分とはいえない（情報通信技術の発達等を踏まえると、国内の遠隔地にいる場合と国外にいる場合との差は、相対的なものである。）と考えられる。また、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であるかなど、課題も多いものと考えられる。

そこで、本文では、中間試案本文と同様の規律を設けることを提案している。

なお、区分所有建物によっては、当該区分所有建物ごとの個別の事情を踏まえ、国内管理人の選任を義務付けることが相当であるものがあることも想定され、また、規約自治の範囲として、規約で国内管理人の選任を義務付けることは可能であると考えられるため、（注1）では、その旨を記載している。

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、どのように考えるか。

- 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「旧区分所有者」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旧区分所有者には適用しない。
- 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旧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。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・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、④⑦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 議論の経緯等

現行の区分所有法上、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。)の請求及び受領に関し、区分所有者を代理し(第26条第2項)、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)。

実務上、同条第4項について、管理者は、区分所有者全員を代理できる場合に限り、原告となって訴訟追行できると解釈し、共用部分等に係る請求権が生じた後に区分所有権が譲渡された場合には、旧区分所有者との関係だけでなく、現に区分所有者である者との関係においても、管理者による訴えが不適法となるとの取扱いがされることがあり、中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、このような実務上の取扱いについて、上記各条項の規定の趣旨を没却するとの指摘があった。

そこで、中間試案においては、区分所有法第26条第2項及び第4項にいう「区分所有者」について「請求権が発生した時点での区分所有者」と解する立場を採った上で、現行法の規律を明確化する趣旨で、管理者は、(1)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(旧区分所有者)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追行することができるものとしつつ(中間試案第1・6本文①②)、(2)別段の意思表示をした旧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(中間試案第1・6本文③)ことなどを提案して、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

また、㉞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追行することができることとした上で、例外として、一定の要件(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)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追行することができるものとする規律を設ける考え方、㉟上記本文の規律に加え、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注記することとされた(それぞれ中間試案第1・6(注1)及び(注2))。

2 パブリック・コメントの結果

- (1) 共用部分等に係る請求権が各区分所有者に分割して帰属するとの前提が妥当でなく、共用部分等に係る請求権は区分所有者の団体に帰属するという理解を前提とした立法がされるべきであるとして、提案全体に反対する意見も複数あったが、管理者による代理や訴訟担当について、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有権の譲渡により区分所有者でなくなった場合であっても、その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追行することができるものとする(上記1(1)の規律)については、賛

成する意見が多数であった。

もつとも、別段の意思表示をした旧区分所有者については、上記の規律を適用しない（管理者はそのような旧区分所有者を代理してその請求権を行使し、又は、訴訟担当として訴訟を進行することはできない）ものとする（上記1(2)の規律）については、賛否が分かれた。これに反対する立場からは、共用部分等に係る請求権については、本来共用部分の瑕疵修補に振り向けられるべき費用の請求であり、管理者のみが一元的に行使できるものとしなければ、修補が実現できない事態を招きかねないことなどの理由が指摘された。上記規律に賛成する立場からは、旧区分所有者に当該共用部分等に係る請求権を個別行使すべき特別な事情が存在することも想定され、そのような場合にまで旧区分所有者による権利行使の機会を一切否定することは相当でないことなどの理由が指摘された。

(3) 中間試案（注1）の考え方については、反対する意見が多数であった。

反対する意見の理由には、「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」がなく、既に区分所有権の譲渡が生じている区分所有建物では、管理者による共用部分等に係る請求権の代理行使や訴訟追行を実現する余地がないことなどを理由として、反対する意見が多数であった。

(4) 中間試案（注2）の考え方については、区分所有法が、共用部分の持分と専有部分との分離処分の禁止や管理費等債務の特定承継人への承継など区分所有建物の管理のために民法の一般原則と異なる取扱いをしていることなどを理由として、区分所有権の譲渡に伴い、共用部分等に係る請求権も譲受人に移転する仕組みとすることに賛成する意見が多く、その中には、「別段の合意がない限り」との留保を設けるべきではない（区分所有権の譲渡があった場合には、共用部分等に係る請求権は譲受人に当然に移転するとした上で、管理者のみが一元的に行使するものとする）とする意見も多数あった。

他方で、共用部分等に係る請求権のみに特別な規律を設ける必要性や理論的な裏付けが十分でないなどとして反対する意見もあった。

3 提案の趣旨

(1) 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、管理者が同請求権発生当時の区分所有者を代理又は訴訟担当として訴訟進行できることを明確にし、同請求権行使の円滑化を図る必要があることから、中間試案（第1・6）と同様の規律を設けることを本文において提案している。

なお、区分所有関係から離脱した旧区分所有者について、その意思による不参加を認めることなく、規約や集会の決議（現区分所有者の団体的意思決定）によって管理者による代理又は訴訟追行を強制することを正当化するのは困難であると考えられ、旧区分所有者が別段の意思表示をしたときには、旧区分所有者自身による行使をでき

ることとしている。

- (2) 中間試案の注記の考え方（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迫行することができることとした上で、例外として、規約又は集会の決議がある場合には、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迫行することができるものとする考え方）については、上記の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迫行が認められず、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も踏まえ、取り上げていない。
- (3) 中間試案においては、本文の規律に加え、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について注記していたが、共用部分等に係る請求権の行使の円滑化のためには、本文の規律を設けることで足りると考えられることから、取り上げていない。

なお、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については、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、各区分所有者自身がその請求権を処分することも可能という建前を崩すことを正当化するのは困難であり、同建前を採りながら、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から、取り上げていない。

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

**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は設けないこととする
ことで、どうか。**

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、現行法上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（出席方法をウェブ会議システムのみによるものとする完全オンライン方式によるには区分所有者全員の同意を要する）ことを前提として、ウェブ会議システムを活用した集会の開催を更に促進するなどの観点から、それが可能であることを明文化することに賛成する意見があった一方、現行法の下でウェブ会議システムを活用した集会が問題なく開催できている以上、これをあえて明文化する必要はないとの意見もあったことから、この点については引き続き検討することとされた。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、ウェブ会議システムの活用は遠隔地に居住する区分所有者の集会出席を容易にし、集会出席者の増加、延いては区分所有建物の管理の円滑化に資するなどの理由から、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明文化することに賛成する意見が多かったが、一方で、現行法の運用で可能であることについてあえて規律を設ける必要はない、情報通信技術の進歩に柔軟に対応できるように法律ではなく規約に委ねるべきであるなどの理由から、反対する意見もあった。

また、賛成意見の中にも、いわゆるデジタル・ディバイドに配慮し、現時点ではハイブリッド方式のみを認めるのが相当であるとする意見も複数あった。

3 提案の趣旨

これまでの議論やパブリック・コメントにおいても指摘されているとおり、ウェブ会議システムを活用した集会については、対面での集会参加を希望する者に対して対面で集会に参加する機会を保障する限り、現行法上も問題なくこれを行うことができるとされている上、マンション標準管理規約においても明示的に規定されていることからすれば、これを新たに法律に明記する必要性は乏しいと考えられる上、規律を設けることでかえって今後の情報通信技術の進展等に合わせた柔軟な運用が困難となるおそれも否定しがたいことから、ウェブ会議システムを活用した集会の規律は設けないこととしている。

(2) 事務の報告義務違反に対する罰則

区分所有法第71条第4号の規律を改めることなく現行の規定のままとすることで、どうか。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・7 管理に関する事務の合理化

(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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、コロナ禍において年1回の集会の開催をすることができず、結果として報告をすることができなかったケースについて、罰則規定に該当するか不明確であったためマンション管理現場で混乱が生じたこと等に鑑み、こうしたケースが罰則規定に該当しないことを明確化するため、「正当な理由がないのに」報告をしなかった場合に限り過料の対象とする旨の規律の見直しに賛成する意見があった一方で、「正当な理由」について天災や疫病を例示すべきとする意見や、「正当な理由」が不明確であり濫用のおそれがあるなどとして反対する意見もあったことから、この点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とされた。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、管理者の負担軽減の観点から賛成する意見もあったが、「正当な理由」の判断が容易でない、管理者による報告義務が必須ではないとの誤ったメッセージを与えかねない、現行法の下でも疫病等のために集会を開催することができなかった場合には裁判所が過料の手続を開始するとは考えがたいなどの理由から、見直しに反対し、又は慎重な検討を求める意見が多数であった。

3 提案の趣旨

これまでの議論の過程で指摘されたように、コロナ禍において報告義務の履践が困難な事態が生じたことは事実であるが、天災や疫病等により集会の開催が完全に不可能となった場合などの事情がある場合には、現行法上も過料の対象とする運用は一般にはとられていないと考えられることからすれば、あえて規律を見直す必要性はないと考えられる。

他方、集会における事務の報告義務は、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、今後、集会における団体的意思決定をより円滑化していくに当たってその重要性は益々高まっていくことが想定されることから、「正当な理由がないのに」との文言を加えることは報告義務の重要性について誤ったメッセージとなりかねないとの指摘も根強くある。

そこで、かかる規律の見直しは行わないこととしている。

(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条につき、次のような規律を設けることで、どうか。

利害関係人から規約の閲覧請求があった場合において、規約が電磁的記録で作成

されているときは、第33条第1項の規定により規約を保管する者は、規約の閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、閲覧請求をした利害関係人の承諾を得て、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。この場合において、当該規約を保管する者は、規約の閲覧をさせたものとみなす。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・7 管理に関する事務の合理化

(2) 規約の閲覧方法のデジタル化

規約の閲覧に関する区分所有法第33条第2項の規律を次のように改める。

- ① 区分所有法第33条第1項の規定により規約を保管する者（以下「規約の保管者」という。）は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法による規約の閲覧を拒んではならない。
 - ㊦ 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
 - ㊧ 規約が電磁的記録をもって作成されているとき 当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したものの当該規約の保管場所における閲覧
- ② ①㊧の場合には、規約の保管者は、①の請求をした利害関係人に対し、①㊧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 議論の経緯及びパブリック・コメントの結果

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、規約の閲覧方法のデジタル化に関する規律を創設することについては特に異論はなく、パブリック・コメントにおいても、賛成する意見が多数であった。

2 提案の趣旨

これまでの議論の経緯等やパブリック・コメントの結果を踏まえると、規約の閲覧方法について、電子メール等の電磁的方法による提供を認める必要性は大きい。そこで、規約の閲覧方法のデジタル化の規律を創設することを提案している。なお、閲覧請求をする者の中にはインターネットを用いることが困難である者もいることが想定されるため、そのような者に対して電磁的方法による提供がされないよう、閲覧請求をした者の承諾があることを要件としている。

8-1 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について

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ことで、どうか。

- (1) 区分所有建物が全部滅失した場合（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。）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。

(2) (1)の集会においては、再建決議及び敷地売却決議に加え、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）や管理に関する行為（区分所有法第18条、第21条）、規約の設定、変更又は廃止（区分所有法第31条第1項）を行うことができるものとする。

(3) (1)の集会においては、現行の被災区分所有法第3条第2項及び第3項と同様に、通知の特則に関する規律を設けることとする。

(注1) 本文の規律により開催される集会についても、所在等不明敷地所有者を決議の母数から除外する仕組み（前記第1・1(1)）や出席者の多数決による決議を可能とする仕組み（部会資料20第2の1参照）の対象とする。ただし、再建決議及び敷地売却決議については、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とはしない。

(注2) 敷地共有者等集会における議決権の割合は、敷地に関する決議（再建決議及び敷地売却決議を含む。）については、敷地の（準）共有持分の割合によることとし、附属施設については、当該附属施設に係る（準）共有持分の割合によることとする。

(注3) 再建決議及び敷地売却決議の決議事項や集会の招集手続等については、中間試案第2・2(1)に掲記したものと同様とする。また、再建決議及び敷地売却決議についても、決議がされた行為に参加しない区分所有者の敷地利用権は、売渡し請求によって、当該行為に参加する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。

(注4) 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、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。

(注5) 部会資料20第3(2)のとおり、被災区分所有法においては、災害を指定する政令の施行後一定期間内においては、引き下げられた多数決割合により建替え決議等を行うことができることとする。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・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、㊦法律上、土地等の共有物分割請求をすることができないものとする考え方や、㊧新たな敷地共有者等集会等の仕組みを用いて、集会の普通決議で共有物分割請求を禁ずることができるものとする考え方がある。

(注4) 本文の規律により開催される集会についても、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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、区分所有建物が滅失した場合に民法が適用されることとなると、その敷地や附属施設に関する意思決定を円滑に行うことが困難になることから、被災区分所有法における敷地共有者等集会の仕組み（被災区分所有法第3条）を参考に、建物の滅失後一定期間は、集会により意思決定をすることが出来る仕組みを設けることについて、特に異論はなかった。

当該集会において、再建決議（被災区分所有法第4条）及び敷地売却決議（同法第5条）のほか、敷地や附属施設に変更を加える行為や管理に関する事項につき決議をすることができることについても、特に異論はなかった。

土地等に関する共有物分割請求権については、法律上一定の期間内においては共有物分割請求をすることができないとする案と基本的には共有物分割請求をすることができるもの、集会の決議により共有物分割請求をすることを禁ずることができる案の両案を併記してパブリック・コメントの手續に付すこととされた。

2 パブリック・コメントの結果

(1) 区分所有建物が滅失した場合に、敷地等の共有者による集会による意思決定を行うことができる仕組みを設けることについて、賛成する意見が多数あり、反対する意見はなかった。

- (2) 共有物分割請求権の行使については、法律上、5年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案に賛成する意見が多数であり、集会の決議により禁ずることができるとする案に賛成する意見はなかった。

3 提案の趣旨

(1) 本文(1)について

これまでの議論やパブリック・コメントの結果を踏まえると、区分所有建物が全部滅失した場合に、集会による意思決定を行うことを可能にする必要性が高いと考えられる。他方で、区分所有建物が滅失する前は、集会による意思決定を行っていたものであるから、建物の滅失後も引き続き集会により意思決定を行うことができることは、不測の不利益をもたらすものではなく、むしろ区分所有者の合理的意思に沿うものと考えられる。

そこで、本文(1)では、区分所有建物が全部滅失した場合に、全部滅失した日から5年が経過する日までの間は、敷地や附属施設について集会による意思決定を行うことを可能にする仕組みを設けることを提案している。

(2) 本文(2)について

ア この集会の仕組みにおいては、被災区分所有法を参考に、滅失した区分所有建物の再建決議（被災区分所有法第4条）及び敷地売却決議（同法第5条）をすることができることとしている。

加えて、敷地や附属施設に変更を加える行為や管理に関する事項につき決議を行うことができるようにする点についても必要性が高いと考えられることから、本文(2)では、これらの決議についてもすることができることを提案している。

なお、この集会においても、所在等が不明である敷地共有者や集会に出席せず何らの意思表示もしない者の存在により決議を円滑に成立させることが困難になると考えられることから、本文（注1）では、所在等が不明である敷地所有者を決議の母数から除外する仕組みや出席者の多数決による仕組みの対象とすることを注記している。ただし、建替え決議等と同様に、敷地利用権の処分を伴う決議については、出席者の多数決で決することはできないこととしている。

また、区分所有者が敷地と附属施設を共有していた場合には、敷地及び附属施設の両方について集会を開くことができることとなるが、規約で持分割合について別段の定めがあるケースなど、敷地利用権の共有持分の割合と附属施設に関する共有持分の割合が一致しないケースも考えられる（区分所有法第14条第3項参照）。このような場合においては、敷地に関する決議の議決権は、敷地利用権の共有持分の割合によることとし、附属施設に関する決議の議決権は、附属施設に関する共有持分の割合によることが適切と考えられるため、本文（注2）では、この点を注記している。

イ 本文（注3）においては、再建決議及び敷地売却決議に関して、その決議事項や集会の招集手続等は、中間試案第2・2(1)に掲記したものと同様とすることが考

えられることや、決議がされた行為に参加しない敷地共有者等の敷地利用権は、売渡し請求により、当該行為に参加する敷地共有者等に集約させ、その手続は建替え決議と同様とすることを注記している。

ウ 共有物分割請求がされると、再建決議等を行うことが困難になることが考えられるため、本文(1)の集会を行うことができる期間（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））においては、共有物の分割を請求することができないこととしている（本文（注4））。ここで5年としているのは、合意による共有物分割請求権の行使が認められる期間の上限が5年であることに鑑みたものである（民法第256条第1項参照）。

なお、パブリック・コメントにおいては、土地の処分が完了するまで共有物分割請求を禁ずるべきとの意見もあったが、敷地共有者等が土地の処分を望まないケースも考えられ、その場合には、事実上共有物分割請求権が永久的に禁じられることになるが、その正当化を図ることは困難であると考えられることから、共有物の分割請求をすることができない期間を土地の処分が完了するまでとすることは提案していない。

また、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は、共有物分割請求権の行使を望む敷地共有者にも配慮する必要があることから、被災区分所有法第6条と同様に、取壊し決議等によって区分所有建物が取り壊されたときを除き、区分所有建物が全部滅失した日から1か月を経過する日の翌日以後、全部滅失した日から5年を経過する日まで、共有物分割請求権の行使を制限している。

(3) 本文(3)について

被災区分所有法においては、区分所有建物が全部滅失した場合における通知の特則が設けられている（被災区分所有法第3条第2項及び第3項参照）。これは、区分所有建物が全部滅失した場合には、区分所有者がその建物・敷地から離散し、集会の招集通知を送付することが困難になることに鑑みたものである。

他方で、政令で指定された災害により区分所有建物が全部滅失した場合に限らず、広く区分所有建物が全部滅失した場合にも、区分所有者がその建物・敷地から離散し、招集通知の送付が困難になると考えられる。

そこで、本文(3)では、区分所有建物が全部滅失した場合には、敷地共有者等集会の招集通知の送付に関する特則を設けることを提案している。その特則の内容については、現行の被災区分所有法第3条第2項及び第3項と同じ内容とすることとしている。

(4) 本文(1)の仕組みと被災区分所有法の関係について

本文(1)の集会の仕組みを区分所有法に設ける場合には、被災区分所有法との棲み分けは、以下のようにになると考えられる。

すなわち、区分所有建物が全部滅失した場合には、その全部滅失の日から5年以内であれば、区分所有法に基づき敷地共有者等集会を開き、再建決議や敷地売却決議等を行うことが可能になる。

その上で、政令で指定された災害により区分所有建物が全部滅失したときには、その建物の再建決議を行い、区分所有建物を再建する等の必要性が典型的に高いと考えられる。そのため、被災区分所有法に基づき災害を指定する政令が制定された場合には、当該政令の施行の日から起算して一定期間内に限り、敷地共有者等集会の特則として、区分所有法で定められた再建決議等よりも引き下げられた多数決割合により、再建決議や敷地売却決議を行うことが可能になる。

また、被災区分所有法に基づく決議可能期間が経過した場合において、敷地共有者等集会の決議可能期間が残っているときには、引き続き敷地共有者等集会を開き、区分所有法に基づく再建決議や敷地売却決議等を行うことが可能である。

(参考) 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法 (平成7年法律第43号)

第3条 (略)

2 敷地共有者等集会を招集する者が敷地共有者等(前項において準用する区分所有法第35条第3項の規定により通知を受けるべき場所を通知したものを除く。)の所在を知ることができないときは、同条第一項の通知は、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地(区分所有法第2条第5項に規定する建物の敷地をいう。以下同じ。)内の見やすい場所に掲示してすることができる。

3 前項の場合には、当該通知は、同項の規定による掲示をした時に到達したものとみなす。ただし、敷地共有者等集会を招集する者が当該敷地共有者等の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じない。

8-2 区分所有建物が全部滅失した場合における建物の再建、敷地の売却

区分所有建物が全部滅失した場合において、建物の再建及び敷地の売却のための新たな制度として、次のような規律を設けることで、どうか。

(1) 再建制度

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、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。

(2)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5分の4以上の多数で、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をすることができる。

(2) 敷地売却制度

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5分の4以上の多数で、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をすることができる。

(注1) 決議事項や集会の招集手続等については、中間試案第2・2(1)に掲記したものと同様とする。

(注2) 敷地売却制度について、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ないこととする。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第2・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

ア 建物敷地売却制度 (略)

イ 建物取壊し敷地売却制度 (略)

ウ 取壊し制度 (略)

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

㊧ 再建建物の建築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

㊩ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

③ ㊨㊩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

㊧ 売却による代金の見込額

カ アからオまでの手続

(ア) 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) (略)

(注4) (略)

(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つたが、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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな制度として、部会資料20において取り上げた建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度及び取壊し制度と併せて、敷地共有者等の一定の多数決により再建制度及び敷地売却制度を創設することについて、特に異論はなかった。

そして、中間試案においては、上記各制度の創設を提案し、その多数決割合については建替え決議の基本的な多数決割合と同様の割合とすることが想定されることを中間試案第2・2(1)(注1)に、敷地売却制度については、違法な地上げがされるおそれがあるとして、その要件の存否等について、非訟事件の手続を設けて裁判所の確認を経る必要があるとの指摘があったことを同(注7)に、それぞれ注記した上で、パブリック・コメントの手続きに付すこととされた。

2 パブリック・コメントの結果

上記各制度の創設に賛成する意見が多数であり、決議の多数決割合については、建替え決議の基本的割合と同様の割合とすることに反対する意見はなかった。

敷地売却決議における要件の存否等について、非訟事件手続を設けるべきとの考え方(中間試案第2・2(1)(注7))に対しては、賛否が分かれた。

3 提案の趣旨

これまでの議論やパブリック・コメントの結果を踏まえ、本文では、敷地共有者等の多数決による再建制度、敷地売却制度を創設すること、その多数決割合については、建替え決議の基本的割合と同様の割合とすることを提案している。また、本文(注1)では、各決議事項や集会の招集手続等については、中間試案第2・2(1)に掲記したものと同様とすることを注記している。

本文(注2)では、敷地売却決議について、その要件の存否等につき、非訟事件の手続を設けないことを提案している。反社会的勢力や悪質な業者による悪用(威迫や嫌がらせ等の違法手段を用いて著しく低廉な金額で敷地等を取得するいわゆる地上げ行為の手段として用いることなど)の可能性があり、裁判所による確認の必要性が高いとの指摘があるが、反社会的勢力による違法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第9条第16号参照)、これにより規制がされているところである。

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ないことで、どうか。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第1・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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、法人化していない区分所有者の団体が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べきとの提案があったが、これに対しては、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、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、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でないとの指摘等があり、前記の規律を設けることについては、慎重に検討することとされた。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、第三者が管理者になる場合の監督機能を充実させるべきであるなどとして積極的に検討することに賛成する意見、監事を選任を義務付ける必要性を含めて検討する必要があるなどとして引き続き検討することに賛成する意見、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明らかでないなどとして慎重に検討することに賛成する意見、既にほぼ全ての管理組合に監事が置かれているが、現実に監事に期待されている役割は果たされていないなどとして反対する意見など、様々な意見があった。

3 提案の趣旨

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、第三者管理による利益相反行為などが社会的に問題となっているとの指摘があるが、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、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、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でないことは、前記1のとおりである。

この点については、国土交通省による令和5年8月の「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」において、「管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも

連携する形で、留意事項等を示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う。」などとされ、その施策による対応が期待できる。

そこで、第三者を管理者として選任する場合に監事を選任しなければならないとする規律は設けないこととしている。

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 (略)

(2) 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

ア 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

建替え決議がされた場合の専有部分の賃貸借等の終了に関し、次のような規律を設けることについて、どのように考えるか。

(7) 賃貸借の終了請求

- 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賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。
- ② ①の請求がされたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6か月を経過することによって終了する。
- ③ ①の請求がされたときは、賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない。
- ④ ①の請求をした者（賃貸されている専有部分の区分所有者を除く。）は、賃貸されている専有部分の区分所有者と連帯して前項の債務の弁済の責めに任ずる。

(4) 使用貸借の終了請求

専有部分が期間又は使用及び収益の目的の定めのある使用貸借の目的物とされている場合について、補償金の支払に関するものを除き、上記(1)（賃貸借の終了請求）と同様の規律（使用貸借の終了請求）を設ける。

（注1）専有部分の賃貸借の更新等に関する借地借家法の適用除外の規律は設けないこととする。

（注2）賃貸借及び使用貸借の終了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の専有部分の賃貸借に限定することはしないこととする。

(注3) (7)③の「賃貸借（又は使用貸借）の終了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）における借家人等が受ける補償（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た上で、補償金額を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の当否と併せて、引き続き検討する必要がある。

(注4) (7)②③（(イ)で使用貸借について賃貸借と同様の規律を設けることとした場合を含む。（注5）において同じ。）については、補償金の支払と賃貸借（又は使用貸借）の終了による明渡しとを同時履行とする考え方があるが、補償金額の考え方（上記（注3））等を踏まえ、引き続き検討する必要がある。

(注5) (7)③について、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は設けないこととする。

（参考）区分所有法制の改正に関する中間試案

第2・1(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

(ア) 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

㊧ 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、①㊧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㊧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、①㊧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(ア)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) (ア)【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) (ア)【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) (ア)【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) (ア)【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) (ア)【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) (ア)【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) (ア)【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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、専有部分が賃貸借の目的とされている

場合、建替え決議がされたとしても、専有部分の賃貸借には何らの影響も受けないと解されていることから、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）、賃借人に専有部分の明渡しを求めることができないため、区分所有建物の円滑な建替えの支障となり得るとして、現行の借地借家法における建物賃借人保護の在り方を踏まえ、賃借人の利益に留意しつつ、建替え決議がされた場合の賃借権の消滅に関する規律の創設を検討する必要があることが指摘された。

そこで、中間試案では、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（中間試案第2・1(2)ア(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、前者につき複数の案（建替え決議において決定された専有部分の賃貸借の終了時期の到来により賃貸借が終了するものとする【A案】及び賃借人が一定の補償金の支払を受けられることを前提に賃借権の消滅を請求することができる【B案】）を提示して、引き続き検討することを提案して、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

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）、中間試案においては、これについても引き続き検討することとされていた（同（注1））

2 パブリック・コメントの結果

- (1) 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（中間試案第2・1(2)ア(ア)（存続期間中の賃借権の消滅））について、建替え決議があったとしても、賃借人の建物使用の必要性は減退するものではなく、現行の借地借家法の正当事由制度によるほかに、賃借権の消滅を制度として認める合理性・相当性に疑問があること、【B案】の補償金の支払を前提とする仕組みを創設したとしても、賃借人が失う居住や営業の利益を完全にてん補することが困難であることなどを理由として、いずれの案についても反対する意見が複数あったが、補償金の支払等の条件を前提に賛成する意見が多かった。

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の創設に賛成する意見において、【A案】又は【B案】のいずれを支持するかについては意見が分かれた。専有部分が賃貸されているかどうかという事情によって、建替えに参加する区分所有者の負担が大きく異なるのは不合理であることなどを理由として、【A案】を支持する意見も相当数があったが、補償金の支払なく建替え決議に関与しない賃借人の権利を消滅させることは、借地借家法の正当事由制度とのかい離が大きく、正当化することは困難であることなどを指摘して【B案】を支持する意見が多かった。

また、賃借権の消滅請求の対象をいわゆる特定要除却要件のある区分所有建物の専有部分の賃貸借に限定した上で、その要件の存否や補償金額の相当性の認定のための

非訟手続を創設すること（中間試案第2・1(2)ア（注5））、専有部分の明渡しと補償金の支払とを同時履行とすること（同（注6））を前提として【B案】を支持する意見が相当数あった。

- (2) 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（中間試案第2・1(2)ア(イ)（更新等に関する借地借家法の適用除外））については、建替えの円滑のためには賃借権を消滅させる必要があることなどを理由に、賛成する意見もあったものの、反対する意見が多数であった。

反対する意見の理由には、建替えの円滑化のためには、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（中間試案第2・1(2)ア(ア)）を創設することで足りると考えられること、建替え決議がされた場合に、賃借人の建物使用の必要性を無視して一律に正当事由の存在を認めるもので、借地借家法の正当事由制度による賃借人保護を著しく後退させることになりかねないことなどがあった。

- (3) なお、専有部分が期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借の目的物である場合についても、賃貸借と同様の規律を設けることについては、使用貸借が賃貸借よりも弱い権利と考えられていることを理由として、反対する意見もあったが、賛成する意見が反対する意見よりも多かった。

3 提案の趣旨

- (1) 基本的な考え方について

ア これまでの議論やパブリック・コメントでの意見を踏まえると、建替え等の場面において専有部分の賃貸借の終了に関する仕組みを検討することが必要である。

区分所有建物の専有部分の賃貸借についても他の賃貸借と同様に借地借家法の適用があり賃借人の利益保護が図られているものの、区分所有建物の専有部分の賃借人は、建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならず（区分所有法6条1項、3項）、建物等の使用方法につき区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うものであり（同法46条）、共同利益背反行為があった場合には、他の区分所有者や管理組合法人から、必要な措置の請求（同法57条4項）や賃貸借契約の解除と引渡し請求（同法60条）がされることがあるなど、区分所有建物が専有部分の集合体であることの性質上、その他の建物の賃貸借契約の場合とは異なり、賃借人との契約関係のみならず、他の専有部分の区分所有者との間においても利害調整が必要となる特別の関係に立つものといえる。

現行法において、建替え決議は、直接的には専有部分の賃貸借関係に影響を及ぼさないと考えられているが、専有部分の賃借人と他の区分所有者との上記関係を踏まえると、区分所有者の相当多数による団体的な意思決定によりなされる建替え決議等がされた場合において、当該区分所有建物の全区分所有者が明渡し義務を負うことになるのに伴い、専有部分の賃貸借契約にも影響が生じると考えることには合理性があり、建替え決議等があった場合に賃貸借契約を終了させる制度を設けるこ

とができるものと考えられる。

その上で、中間試案【A案】は、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の解釈により、建替え決議が本来的には賃貸借の終了事由となるべきものと考え方に基づくものであるが、建替え決議があったとしても区分所有権が消滅するものではなく、区分所有権に基づく使用収益権がなくな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るとすることには困難な点もあるといえる。

建替え決議がされたことは賃貸借の終了事由となるものではないとしても、区分所有建物の専有部分の賃借人は他の区分所有者との間でも利害調整が必要となる特別な関係に立つことを踏まえ、本文においては、建替え決議等があった場合に、賃借人が一定の補償金の支払を受けられることを前提に賃貸借の終了（民法及び借地借家法の規定を参照して「賃借権の消滅」ではなく「賃貸借の終了」としている。）を請求することができるとする規律（中間試案の【B案】と概ね同様の規律）を創設することを提案している（注）。

（注）建替え決議があったこと自体によって専有部分の賃貸借が終了するものではないが、建物の取壊しの時期が近付いたある時点では、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結果、専有部分の賃貸借が終了するとの考え方に立った上で、建替え工事を円滑に遂行するために、賃貸借の終了時期（賃貸人に対して明渡請求をすることができる時期）を明確にする意味で、【B案】と同様の賃貸借の終了請求の仕組みを創設すべきであるとの考え方もあり得る。

ただし、その場合の補償金は、本来賃貸借が終了すべき時期（建物の取壊し時期に近接した時期）よりも賃貸借の終了が若干前倒しになり得ることに対する補償であることを前提に算定されるべきものと考えられるが、「本来賃貸借契約が終了すべき時期」や「若干前倒しになった時期」を特定することは容易でない中で、どのように補償基準を設定するかが問題となる。

イ 中間試案では、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として、専有部分の賃貸借の更新等に関する借地借家法の適用除外の規律を設けることを提案していたが、パブリック・コメントの結果等を踏まえ、そうした規律を設けないことを（注1）において提案している。

(2) 賃貸借の終了請求の対象（（注2））について

パブリック・コメントでは、賃貸借の終了請求の対象をいわゆる特定要除却要件に

該当する区分所有建物の専有部分の賃貸借に限定することを支持する意見もあった。

しかし、建替え決議があった場合に賃貸借の終了請求を認めるべきであるのは、区分所有者の相当多数による団体的意思決定の実現という区分所有者の利益のために必要があるためであり、このことは、区分所有建物がいわゆる特定要除却要件に該当するものかどうかによって異なるものではない。

そこで、（注2）では、賃貸借の終了請求の対象を特定の区分所有建物の専有部分の賃貸借に限定しないことを提案している。

(3) 専有部分の賃貸借の終了時期（ア②）について

中間試案では、専有部分の賃貸借の消滅時期について、消滅請求から【4か月】とする案（売渡し請求を受けた区分所有者が建替え決議から2か月後から4か月後まで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）を参考にした案）と、【6か月】とする案（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）を参考にした案）を併記していた。

売渡し請求によって賃貸人たる区分所有者が区分所有権を失ったとしても、専有部分の賃借人は賃借権を対抗することができることからすると、売渡し請求を受けた区分所有者が専有部分を明け渡すべき時期によって、専有部分の賃貸借の終了時期が定まるものではないとも考えられる。そこで、本文では、専有部分の賃貸借の終了時期を、終了請求がされた時から【6か月】とすることを提案している。

(4) 請求権者と補償金の支払義務者（ア①③④）について

中間試案においては、賃借権の消滅請求の請求権者について、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た。本文においても、同様の提案をしている。

補償金の支払義務者については、中間試案では、賃借権の終了請求をした者が賃借人に対して補償金の支払義務を負うこととした上で、専有部分の賃貸人である区分所有者以外の請求権者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たところ、本文では、賃貸借の終了請求がされたときは、賃貸されている専有部分の区分所有者が、補償金を全額支払わなければならないことを明確にした上で（③）、賃貸人である区分所有者以外の請求権者が、賃貸借の終了請求をした場合には、賃貸されている専有部分の区分所有者と連帯して補償金の支払義務の弁済の責めに任ずる（④）ことを提案している。

(5) 補償金額の考え方（（注3））、補償金の支払と専有部分の明渡しの関係（（注4））、非訟手続の要否（（注5））について

ア 本文ア③の「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」の補償金額の考え

方について、（注3）では、公共用地の取得に伴う損失補償基準における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定していること、補償金額を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の当否と併せて、引き続き検討する必要があることを注記している。

なお、パブリック・コメントにおいても、補償金額について、通損補償と同水準とすることを支持する意見が多数あった一方で、区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とした相当額とする考え方については賛否が分かれた。

イ また、本文(ア)②及び③は、賃貸借終了請求により、一定期間を経過すれば賃貸借が終了することとしているが、このような規律の在り方に対しては、賃借人の利益の保護の観点から、賃借人の明渡し義務については補償金の支払と同時履行とすべきことも考えられることから、（注4）では、その旨を注記している。

ウ さらに、（注5）では、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について注記している。

賃貸借終了に伴い通常生ずべき損害について算定基準を明確化することは可能であると考えられることや、現在の実務においても任意の明渡しを実現できるケースが多いとの指摘もあること、明渡しと補償金支払とを同時履行とする考え方をする場合には補償金額も含めて訴訟において審理せざるを得ないことも想定されること、他方において、非訟事件の手続を創設することにより手続的負担が増す懸念も指摘されていることから、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設けないこととしている。

(6) 使用貸借の終了請求について

パブリック・コメントの結果も踏まえ、本文(イ)では、期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借の終了請求の規律を創設すること提案している。もともと、使用借権は、使用貸人である区分所有者が売渡し請求等を受けた場合に使用借権を対抗できない性質のものであることから、借主に対する補償の制度は設けないこととしている。

イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

専有部分に配偶者居住権が設定されている場合について、賃貸借の終了請求（上記ア）と同様の規律（配偶者居住権の消滅請求）を設けることについて、どのように考えるか。

（注1）終了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の専有部分の配偶者居住権に限定することはしないこととする。

（注2）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）「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た上で、

補償金額を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の当否と併せて、引き続き検討する必要がある。

(注4) 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、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(上記(注2))の当否や補償金額の考え方(上記(注3))を踏まえて、引き続き検討する必要がある。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第2・1(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

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。

㉞ 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

① 専有部分の配偶者居住権が消滅する日

② ①㉞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①①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、①①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②㉞～㉟参照)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 議論の経緯等

中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、専有部分に設定された配偶者居住権も、賃借権と同様、建替え決議によっても何らの影響も受けないと解されていることから、区分所有建物の円滑な建替えの支障となり得るとして、配偶者居住権者の利益に留意しつつ、建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅の規律を設ける必要があるとの指摘があった。

そこで、中間試案においては、建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅に関し、建替え決議がされた場合の存続期間中の賃借権の消滅（第2・1(2)ア(7)）と同様の複数の案を提示して、パブリック・コメントに付すこととされた。

なお、配偶者居住権を消滅させる仕組みとして、一定期間の使用のみを認める規律を設けること（【A案】）については、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、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ることから、慎重に検討する必要があるとの指摘があった。

2 パブリック・コメントの結果

建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅に関する規律を創設すること自体に反対する意見も複数あったが、大多数は規律の創設に賛成する意見であった。

規律の創設に賛成する意見の中においては、円滑な建替えにつながることを理由として、【A案】を支持する意見も複数あったが、配偶者居住権者が通常生ずる損失の補償金を受けられることを前提に配偶者居住権を消滅させることを可能とする【B案】を支持する意見が多数であった。

【B案】を支持する意見の中には、その対象をいわゆる特定要除却要件のある区分所有建物に限定した上で、その要件の存否や保証金額の相当性の認定のための非訟手続を

創設すること（中間試案第2・1(2)イ（注1））、専有部分の明渡しと補償金の支払とを同時履行とすること（同（注2））を前提とするものが相当数あった。

3 提案の趣旨

前記1においても指摘したとおり、配偶者居住権の特質からすると、建替え決議がされたことをもって、専有部分に設定された配偶者居住権を、補償金の支払なく、一定期間の使用のみを認めることで消滅させることを正当化することは困難であると考えられる。そこで、本文では、建替え決議がされた場合の賃貸借の終了請求（本文(1)）と同様、配偶者居住権者が補償金の支払を受けることができることを前提とした配偶者居住権の消滅請求の規律を創設すること提案している。なお、（注1）から（注4）までは、賃貸借の終了請求と同様の注記をするものである。

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ないこととすること、どうか。

（参考）区分所有法制の改正に関する中間試案

第2・1(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

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 議論の経緯等

区分所有権に設定された抵当権その他の担保権についても、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は、賃借権や配偶者居住権と同様であることから、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創設するべきであるとの指摘がある一方、担保権は、現行法では消滅させる方法がない賃借権や配偶者居住権とは異なり、被担保債権を弁済（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ることから、消滅のための新たな規律を設ける必要はないとの指摘もある。

そこで、中間試案においては、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として、パブリック・コメントの手續に付すこととされた。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、担保権は弁済（第三者弁済）により消滅させることが可能であって、建替え決議があった場合の担保権の消滅に関する規律を設ける必要はないことなどから、これに反対する意見が多数であった。

また、担保権の消滅に関する規律の創設を引き続き検討すべきとする意見においても、区分所有建物の担保価値を低下させたり、金融機関による融資を萎縮させたりすることについての懸念を指摘するものがあった。

- 3 以上を踏まえ、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ないこととしている。

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 (略)
(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） (略)

(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区分所有者及び議決権の一定の多数決により可能とする新たな制度を設けないこととするので、どうか。

(参考) 区分所有法制の改正に関する中間試案

第2・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

(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。
- ㉞ 売却の対象となるべき土地の区域
 - ㉟ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - ㊱ 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。
- ㉞ 敷地利用権の一部の売却を必要とする理由
 - ㉟ 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 議論の経緯等

中間試案においては、道路の拡幅や修繕工事費の捻出などのため、区分所有者の多くが区分所有建物の敷地の一部の売却を希望するケースは想定されるが、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ことから、敷地の一部の売却を区分所有者及び議決権の多数決により可能とする新たな制度を設けることを提案していた。

なお、中間試案の取りまとめに至る議論の過程では、敷地の一部売却が特定の専有部分の使用に特別の影響を生じさせることも考えられ、当該専有部分の区分所有者の利益は保護されるべきであるとの指摘があった。中間試案では、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た。

2 パブリック・コメントの結果

パブリック・コメントにおいては、新たな制度の創設について賛否が分かれた。

敷地の一部売却については多くのニーズが想定されること、敷地の一部売却により区画整理や道路の拡幅工事等が実施されるのであれば、当該土地の適正な管理に役立つと考えられることなどから、新たな制度の創設に賛成する意見があった。

他方、新制度の創設に反対する意見には、敷地の一部の売却は、建物及び敷地全体を売却するのとは異なり、一部の区分所有者のみに不利益が生じ得るから、区分所有者間の公平を害するおそれがあること、生じ得る不利益の内容・程度は区分所有者ごとに様々であり、一定の区分所有者の承諾を要する旨の規律を設けたとしても、区分所有者間の不公正の解消には限界があることなどを指摘するものがあった。

3 提案の趣旨

民法上は、共有物である土地の一部の売却のためには共有者全員の同意が必要となるのに対し、区分所有者が共有する区分所有建物の敷地の一部を多数決により可能とすることを正当化する十分な根拠があるかについても考慮する必要があり、パブリック・コメントでも指摘されていたように、（建物及び）敷地全体の売却であれば、全（区分所

有者ないし) 敷地共有者に等しく利益・不利益が及ぶことから、区分所有関係の解消の場面において、これを一定の多数決で行うことを正当化できるとしても、敷地の一部売却は、区分所有者ごとに利害状況が異なり、売却による利益・不利益の内容・程度も区分所有者ごとに異なることから、これを多数決で行うことを正当化するのは困難であるとも考えられる。

そこで、区分所有建物の敷地の一部を売却することを多数決により可能とする新たな制度を設けないこととする。