

## 「区分所有法制の改正に関する中間試案」に対して寄せられた意見の概要

- 意見募集の結果、団体・個人等から131件の意見が寄せられた。  
各団体の名称の略称については、〔意見提出団体の略称対比表〕のとおりであり、個人等については、単に「個人」と記載している。  
なお、同一人から数通の意見が出された場合については、1件としてカウントしている。また、複数の個人から連名により1通の意見が出された場合については、1件としてカウントし、表記の上では個人1名分として「個人〇名」の中に入れて記載している。
- 参考資料12では、中間試案に掲げた個々の項目について寄せられた意見について、基本的に、当該項目の規律を設けることに【賛成】又は【反対】として整理し（なお、適宜【条件付き賛成】、【引き続き検討することに賛成】、【慎重に検討することに賛成】などの項目も設け、可能な限り意見の趣旨を正確に反映するよう努めた。）、意見を寄せた団体の名称を紹介するとともに、理由等が付されているものについてはその代表的なものの概要を紹介している。また、その他の意見については、【その他の意見】等としてその概要及び意見を寄せた団体の名称を紹介している。
- なお、参考資料12では、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）を「区分所有法」と、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）を「被災区分所有法」と、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）を「適正化法」と、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）を「円滑化法」と、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）を「耐震改修促進法」と、区分所有法制の改正に関する中間試案を「中間試案」という。

〔意見提出団体の略称対比表〕

団体名	略称
一般社団法人再開発コーディネーター協会マンション建替え支援事業委員会	再開発コーディネーター協会
一般社団法人日本マンション学会	マンション学会
一般社団法人不動産協会	不動産協会
一般社団法人不動産総合戦略協会	不動産戦略協会

NPO法人全国マンション管理組合連合会	全管連
NPO法人マンション管理支援の関住協	関住協
大阪司法書士会	大阪司
大阪弁護士会	大阪弁
神奈川県弁護士会	神奈川弁
公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会	鑑定協
最高裁判所	最高裁
札幌弁護士会	札幌弁
静岡県司法書士会	静岡司
自由法曹団市民問題委員会	自由法曹団
主婦連合会	主婦連
全国マンション問題研究会	全マン研
第一東京弁護士会	一弁
東京司法書士会	東京司
東京弁護士会	東弁
日本行政書士会連合会	日行連
日本司法書士会連合会	日司連
日本土地家屋調査士会連合会	日調連
日本弁護士連合会	日弁連
広島弁護士会	広島弁

## 目次

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策	2
1 集会の決議の円滑化	2
(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	12
2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度	13
(1) 所有者不明専有部分管理制度	13
(2) 管理不全専有部分管理制度	18
(3) 管理不全共用部分管理制度	21
3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和	24
(1) 法定の多数決割合の緩和	25
(2) 規約による多数決割合の緩和	29
4 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）	31
5 専有部分の保存・管理の円滑化	33
(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求	33
(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）	33
(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得	35
(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	37
6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化	40
7 管理に関する事務の合理化	45
(1) 集会におけるウェブ会議システムの活用	45
(2) 事務の報告義務違反に対する罰則	47
(3) 規約の閲覧方法のデジタル化	48
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	49
9 第三者を管理者とする場合の監事の選任	52
第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	54
1 建替えを円滑化するための仕組み	54
(1) 建替え決議の多数決要件の緩和	54
(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅	64
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	79
(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等	79
(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）	87
(3) 敷地の一部売却	89
第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策	92

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	92
2 団地内建物の建替えの円滑化	93
(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和	93
(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和	104
3 団地内建物・敷地の一括売却	108
(1) 一括建物敷地売却決議	108
(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）	110
(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）	112
4 団地の敷地の分割	116
(1) 団地の敷地の共有物分割の請求	116
(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い	119
第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	120
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	120
(1) 大規模一部滅失	120
(2) 全部滅失	122
2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長	124

## 【中間試案の全体に関する意見】

- ・ マンションの管理や再生の議決要件緩和に傾斜しすぎているとの印象を強く抱いた。一部の管理不全マンション等では管理や再生の議決要件の緩和の必要性は認められるが、多くのマンションでは健全に管理を行っている実態を踏まえれば、そのことが我が国全体のマンションにとって必ずしも望ましい方向であるとは考えられない。マンションの管理や再生の議決要件緩和の必要性を一定程度は認めつつも、今日のマンションの実態を踏まえた、より総合的な対応が求められている。とりわけ、区分所有法と公法や政策などとの連携が強く意識される必要があり、円滑化法や適正化法の改正も視野に入れる必要がある。(マンション学会)
- ・ 合意形成の困難性等を理由として大規模修繕や建替えが進まないことは地方においても同様であり、これらの課題を解消する方策として、今般の区分所有法制の改正趣旨である管理の円滑化・再生の円滑化等の方向性に賛同する。(静岡司)
- ・ 総論的には、居住者の生活に関わる切実な区分所有建物に対する権利利益と、所在等不明区分所有者による権利に胡坐をかいたかのような行為はあるものの区分所有者としての利益とのバランスを考慮し、決議要件等を含め検討を継続するべきであるが、議論が多岐にわたり、両論併記事項が多数あるため、再度のパブリック・コメントの実施を要望する。(日行連)
- ・ 建物の老朽化と所有者の高齢化という「2つの老い」が区分所有建物の管理の円滑化や建替え等の再生の円滑化を妨げている。高経年化、老朽化、所有者不明化や非居住化する区分所有建物が増加し、大規模災害発生時の復旧や復興の妨げとなる課題を鑑みると、空き家・所有者不明土地問題と同様に喫緊の社会問題であり、今般の区分所有法制の見直しの必要性について大いに共感する。(日司連)
- ・ 区分所有法制の見直しに当たっては、共用部分が区分所有者の共有物であることや、個々の専有部分は個々の区分所有権の目的ではあるが、区分所有建物全体を俯瞰すれば区分所有権の集合体であるという区分所有法理を強く意識する必要性があり、そこから導かれる区分所有者間の相互協力が問題解決の原点である。(日司連)
- ・ 2名から、中間試案全体として概ね賛成する旨のコメントがあった。意思決定過程を簡略化すれば管理・処分も容易に行えるようになる反面、所有権への制約を強めることとなり、両者のバランスをどう確保するか視点から検討を進めることが重要である。中間試案は両者のバランスを欠くものではなく、更に検討を重ねて、是非とも早期の立法化に結実させてほしい。(信州大学経法学部有志)
- ・ 今回の区分所有法制の見直し自体を再検討することを求める。そもそも立法事実があるといえるのか疑問であり、区分所有法制の見直しを必要とするような状況にはない。(特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会)
- ・ 大規模な区分所有建物と小規模な区分所有建物においては、高齢化、相続等で起こり得る状況が異なる場合があり、中間試案においては、多数決による決議に大きな効力が生ずるため、このようなケースも考慮し、決議等の内容が、老朽化した建物の放置を解消し、真に共同の利益をもたらす内容となるよう要望する。(個人)
- ・ 中間試案は、基本的に、マンションの工事が「良いこと」であるという発想に基づいて

いるが、実際には不相当な工事や利益相反等が行われている状況にあり、これらを抑止する観点からの検討もされるべきである。なお、管理組合員の大多数は大規模修繕等には無関心であり、集会は実質的に機能していない。(個人)

- ・ 中間試案に賛同する。(個人)

## 第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

### 【全体に関する意見】

- ・ 現在のマンションの管理業務は高度化・複雑化・専門化が甚だしく、マンション管理業務に精通していない区分所有者や管理組合の役員ではその資料収集・分析・判断が難しく、管理会社の言われるままに議案が作成・提出されている。管理会社の運営指針及び同業務の見直しを他省も交えて示すべきである。(個人)
- ・ 区分所有者の管理義務の規定、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規定及び集会の議決要件の緩和等々は、全てこれからのマンション管理を円滑に進めていく上で必要不可欠なものであり、広く多くの意見を聴いて適正な区分所有法制の創設を期待する。(個人)
- ・ 共用部分の改修を要する条件を具体的に検討され、その要因となる事項についても見直しをお願いしたい。(個人)
- ・ どれだけのマンションで困った状態にあるのかについて触れていない。現状把握が甘いといわざるを得ず、現実の問題を解決する実質的な議論を願う。(個人)
- ・ 多数決による決議において、老朽化した小規模区分所有建物等では、その内容が著しく建物の管理の健全化や共同の利益に寄与していない内容については、単純に多数決ではなく、その効力を正し無効化できる条文の制定を要望する。(個人)

### 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。

- 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。

## アについて

### 【賛成】

関住協、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、主婦連、東京司、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人4名

- ・ 区分所有建物の管理・再生の円滑化のために必要十分な内容である。
- ・ 老朽化したマンションがマンションストック戸数に占める割合が今後増加していく傾向にあり、さらに、老朽化したマンションでは所在等不明区分所有者が多くなる傾向があることからすれば、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議の母数から除外する必要性は高い。当該区分所有者の権利保護の観点も必要となるが、必要な調査を尽くしても所在等不明の認定ができる場合には、所在等不明区分所有者が議決権を失うこともやむを得ない。
- ・ 除外決定の申立ては、管理者又は理事以外の区分所有者が行うこともできるので、他の区分所有者の請求により所在等不明区分所有者の除外決定がされた場合には、議長が所在等不明区分所有者の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から、通知を必要とする提案は妥当である。
- ・ 相続登記の義務化により所在等不明の区分建物所有者は減少していくものと考えられるが、耐用年数を大きく超えて老朽化するなど相続財産としての価値が著しく低下したマンションなどは、相続人の無関心等により、やはり所在等不明の所有者が生じてくることが予想されるため、集会の母数から除外する意義がある。

### 【反対】

特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会、個人1名

- ・ 憲法で保障されている基本的人権を無視している。

### 【その他の意見】

- ・ 管理者又は理事等は、どのような場合に所在等不明区分所有者とみなして、裁判所に除外申請できるのか、またその場合にはどのような書類が必要となるのかなどをあらかじめ明示することを要望する。（不動産協会）
- ・ 高齢年マンションの建替えの促進は喫緊の課題であるとともに公益性も高いことから、当該所在等不明区分所有者等の適切な利益を視野に入れつつ、裁判所の裁量の極少化や、

事後紛争の発生防止を図り、簡素でかつ迅速な手続となるような制度設計を要望する。  
(不動産協会)

- ・ 制度導入には賛成するが、申立権者のうち「区分所有者」については「区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者」に限定するべきであり、申立権者のうち「理事」は「管理組合法人」とするのが適切である。また、できる限り管理者又は管理組合法人による申立てが原則とされるべきであり、条文化する際にも区分所有者を最後にするべきである。(マンション学会)
- ・ 森林経営管理法による、所有者不明森林に係る経営管理権集積計画への「みなし同意」制度を参考にして、処分を伴う決議に限って、所在等区分所有者について、決議に賛成したものとみなす(みなし賛成)の制度を検討できないか、という意見もあった。(マンション学会)
- ・ 多数意見は賛成であった。ただし、「区分所有者」個人の申立ては限定されるべきであり、管理者がいる場合は管理者、管理組合法人の場合は当該法人が申し立てるべきである(全管連)。
- ・ 要件の審査が厳格にすぎるときは、制度の利用を阻害してしまうおそれが生ずるため、審査は複雑とはならない方法によるべきである。区分所有法の改正において、調査方法を絞り込む規定などによって要件緩和の措置を採ることは検討に値する。(大阪司)
- ・ ア②の通知を義務とするのは慎重に検討するべきである。当該所在等不明区分所有者以外の区分所有者が裁判所の除外決定の申立てをする際に管理者等に通知する仕組みを創設する方法も考えられる。(大阪弁)
- ・ 区分所有者(申立人を除く。)の中には、除外決定の申立てに関心を持ち、これに反対する者もいることが想定される(特定の議案について申立人と対立する区分所有者など)ところ、除外決定の手続を検討するに当たっては、除外決定を巡って無用の混乱が生じないようにするため、このような区分所有者に対する手続保障の在り方について、その要否も含めてあらかじめ明確に整理される必要があるとの意見があった。(最高裁)
- ・ 今後は、相続登記申請や住所変更登記申請の義務化によって登記簿の区分所有者の情報が更新されることが期待される。さらに、裁判所への申立手続や裁判所による除外決定を認定する裁判手続の過程で、不明であった所在等不明区分所有者が判明することも多くあると考えられるので、丁寧に調査を行ってほしい。(東京司)
- ・ 区分所有者の所在等不明を予防するためには、管理組合等に区分所有者(組合員)名簿の作成及び更新の必要性や重要性を認識してもらい、区分所有者に届出の必要性や怠った場合の不利益について知ってもらう、郵便物が宛所不明で到達しないなど区分所有者の所在等不明が判明した場合には他の区分所有者等が所在等調査に係る費用を求償することができるようにする、などの方策が考えられる。(東京司)
- ・ 所在等不明の調査について、可能な調査の具体性及び調査権限の明確化について、規則、政令等において図られるよう提案する。(日行連)
- ・ 12名からコメントがあり、異議申立ての制度を考える必要がある、除外を受けた者の保護を考える必要があるなどの留保付きのものも含めて、ほぼ全部がこの案に賛成又は妥当と考えていた。(信州大学経法学部有志)
- ・ 所在等不明区分所有者について、裁判所等の判決があった場合には、区分所有建物の専



有部分にその旨を登記するようにしてもらいたい。(個人)

- ・ 高齢化が進む団地では、所在が不明であるか、所在は把握できていたとしても高齢による判断能力の欠如で建替え決議に票を投ずることができない割合が年々増えているところ、投票がない＝反対票となってしまう現状は不合理であり、投票がない場合は母数から除外することが適切である。(個人)
- ・ その裁判上の手続をいかに円滑化するかについても是非政令等で定めてほしい。(個人)
- ・ そもそも不在区分所有者が決議に支障を来すほど多くなれば管理組合の収入に大きな欠損が出るため、この規定を使うことはあまりないと思うが、この規定があることによるデメリットはないと思うので反対はしない。(個人)
- ・ 制度の有用性を担保するためにも、裁判所による手続は、申立てから遅くとも1か月程度で完了する制度とすることを要望する。(個人)

#### イについて

##### 【賛成】

大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、東京司、東弁、日司連、日弁連、個人2名

- ・ 除外決定は、調査を尽くしてもなお区分所有者が不明である場合にされるので、そのような者に対する招集通知は意義が乏しい。

##### 【その他の意見】

- ・ 多数意見は賛成であった。(全管連)

#### (注1) について

##### 【賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東京司、東弁、日司連、日弁連、個人1名

- ・ 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ものと考えられる。
- ・ 除外の仕組みを設ける趣旨は、区分所有権の処分を伴う決議だけでなく、その他の決議にも当てはまる。
- ・ 区分所有権の処分にまで適用しなければ、この規定を設けた意味がない。

##### 【その他の意見】

- ・ 多数意見は賛成であった。なお、除外決定の対象となる決議の範囲につき、一部の地域より、普通決議については除外決定がなくても成立することから、不要であるとの意見があった。(全管連)
- ・ 除外決定の効果に関して、決議ごとに除外決定をするべきであるとの意見もあったが、多数意見は、除外決定が取り消されるまでは全ての決議について除外の効力が存続するというものであった。(マンション学会)

#### (注2) について

##### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、東弁、日弁連

- ・ 所在不明等の認定の効力の存続期間については、除外決定を受けるための手続には相当な労力、時間、費用等を要することから、一度所在等不明と認定された区分所有者は、実際に出現するなどして認定が取り消されない限り決議の母数から除外することが適切と考えられ、このように解しても所在等不明区分所有者の利益を侵害することはない。
- ・ 区分所有建物の場合には、管理者又は理事が除外決定の申立てをするに当たって集会決議を行うことになり、区分所有者に対して制度や見通しの説明をして理解を得る必要があり、通常の共有者間における場合とは異なる負担が存在するため、手続面や運用面の利便性を意識し、合理的なものとなるようにすべきである。
- ・ 所在等不明区分所有者の除外決定の手続について、基本的に共有物の管理に係る決定を参考にすることは、制度の趣旨を同じくすることから妥当であるが、所在等不明区分所有者が除外決定を受けたことを知ることができるよう、所在等不明区分所有者の除外決定の公示方法については職権登記の制度を設けるなど引き続き検討をするべきである。

#### 【その他の意見】

- ・ 多数意見は賛成であった。(全管連)
- ・ 除外決定の取消しについて、管理者又は理事に対してその旨を通知する等の規定を設けるべきである。また、集会の決議の安定性を確保するため、集会の招集通知後に除外決定の取消しがされた場合において、集会が混乱することなく円滑な決議ができるような措置を講ずるべきである。(日司連)
- ・ 団地管理組合等の集会における所在等不明の団地建物所有者を決議の母数から除外する仕組み、出席した団地建物所有者の多数決での決議を可能とする仕組みについては、区分所有者の集会における決議の在り方一般に関して同様の仕組みが設けられる場合には、これと併せて創設するべきである。(日弁連)

## (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、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。

#### 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。

#### アについて

##### 【①～⑥に賛成】

大阪弁、個人2名

- ・ 数百戸規模の大規模マンションの増加、区分所有者の高齢化による事務処理能力の低下などにより、建物を利用している区分所有者であっても、集会に出席せず、書面又は代理人等による議決権行使も行わない者は相当数存在する。さらに相続の発生による遠方の区分所有者の発生、海外在住者による投資目的の区分所有権の購入など、自己使用しない区分所有者は、近い将来における売却などを想定していることも多く、代理人等による議決権行使も行わない者が相当数存在する。このように、区分所有者との関係が希薄になるマンションが増えている中、決議の成立について困難を来すことがあり得るという状況があり、決議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との仕組みを設ける必要性は高い。
- ・ 議決権行使は区分所有者の権利であって義務ではないが、マンションの管理には各区分所有者の自発的な協力が不可欠であり、区分所有者による管理能力を失ったマンションが現在大きな問題となっている。個別的な利害関係や人間関係等があったとしても、区分所有者としてマンション全体の管理について自発的に参加することを求めることは、あながち無理な要求とはいえない。そこで、代理人や書面による議決権行使さえ行わない区分所有者を、一定の歯止めをかけながらも、決議において反対とみなさず、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との仕組みを設ける必要性は高い。
- ・ 昨今の外部オーナーの増加や理事のなり手不足などの傾向を鑑みるに、議案に対する理解不足な状態での棄権は一定数あり、特に共用部分の変更や管規規約の変更など、全数に対しての一定の多数決は困難な状況の現場も多いと実感している。
- ・ 民法第252条第2項第2号では、催告を要件として賛否を明らかにしない共有者がいるとき、裁判所が賛否不明の共有者の持分価格を除いた過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の仕組みとされているが、日常的に区分所有者が生活を行う区分所有建物において、また、定期的に行う集会において、その都度催告を必要とする考え方は適切でない。
- ・ 適切に集会が開催される限り、建物運営に積極的な関与を表明する集会の出席者による合意形成を重視することが合理的である。

##### 【①～⑤に賛成、⑥に反対】

## 大阪司、東京司

- ・ 所在不明区分建物所有者の増加や、東京一極集中が続く中での地方の不動産が管理者を失い、放置される傾向のほか、従来から大規模マンションにおける住民の集会に対する無関心の問題があるが、集会決議を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は、その解決策となる。ただし、⑥については、区分所有権に対する重大な制約となるため、絶対多数決を維持するべきである。
- ・ より円滑な管理を必要とする高経年化した区分所有建物ほど区分所有者が高齢化しやすく、また、相続の発生により管理に無関心な相続人が区分所有権を取得する可能性が高くなるため、区分所有建物の円滑な管理に資する一定の議事については、集会の欠席者や議決権を行使しない者を除外して決議することもやむを得ない。①～⑤については、いずれも円滑な管理に資する議事である一方、経済的負担を課されるとしても区分所有権を奪われるほどの重大な不利益ではない点で、欠席者等の意に反する決議について許容できる範囲であるが、⑥については、①～⑤と異なり区分所有権を大きく制限する決議であり、より慎重に検討することを求める。

### 【①、③～⑥に賛成】

日司連

### 【①～③、⑥に賛成、④、⑤に反対】

札幌弁

- ・ 区分所有建物の管理の円滑化のための手段として合理的なものであり、決議事項があらかじめ通知される以上、集会の決議に出席しなかった区分所有者の意見が決議に反映されないことは自己責任であり、当該決議が区分所有権の処分を伴うものでない限り、欠席者の利益保護に欠けることもない。もともと、④及び⑤は区分所有建物の管理の根本に関わる事項であり、出席者の多数決による決議を認めるのは相当でない。

### 【①に賛成、②～⑥に反対】

関住協、静岡司、自由法曹団、一弁、東弁、日弁連

- ・ 今後、老朽化したマンションほど区分所有建物の管理不全に対応するための合意形成が困難になることが予想される一方で、適正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に委ねていると典型的に評価することができる。したがって、①に関して、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し、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で集会の決議を行うことに合理性がある。
- ・ 所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、現に建物を利用している以上、建物に関する決議について単に関心を失い、判断を他の区分所有者の判断に委ねているとは必ずしもいえず、他の区分所有者との間の利害関係や人間関係に基づき、積極的に、欠席等の態度をとっている可能性も考えられる。集会の決議事項には様々なものがあり、日常的な建物の維持管理に関わるような事項であれば管理事務の円滑化を図ることも合理的であり、そのような事項についてまで区分所有者の個別的な利害関係等に配慮する必要性があるとも

いえないが、区分所有者や区分所有建物に重大な利害を生じさせる事項についてまで一律にこのような仕組みによる処理を許すことは望ましくない。

- ・ 特別決議については、事前に賛成の議決権行使書や理事長等提案者側への委任が多数であることにより成立している現状があり、特別決議の議決要件を変更することには反対である。
- ・ ②及び③は、工事による不便や相当の費用負担を伴うものであるから、区分所有者に対する影響が大きい。また、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する提案によって決議の円滑化が図られるため、それ以上に単なる欠席者を決議の母数から除外することは消極に考えるべきである。
- ・ ④及び⑤は、区分所有建物の維持管理に関するルール及び体制自体の変更であるから、区分所有者に対する影響が大きい。
- ・ ⑥は、当該義務違反者への任意の働きかけを超え、当該義務違反者に対して区分所有法所定の請求を強制する場面であるから、当該義務違反者による弁明の機会や各種請求の前提となる事実認定に関する適正手続の観点が強くと求められるものである。

#### 【①～⑥に反対】

マンション学会、全マン研、特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会、個人1名

- ・ 出席者による多数決の仕組みを導入することは、管理組合の合意形成の力を弱めることになり、建替え決議、建物敷地売却等の区分所有関係の解消決議及び震災等災害からの再生の場面において、合意形成ができなくなるおそれがあり、平時の管理から区分所有者全体の合意形成を行っておくべきである。
- ・ 本来、区分所有者は、所有者としての自由を有しており、集会による意思決定は自由に対する団体的拘束となるから、安易に賛否を明らかにしない区分所有者を除外することは許されない。
- ・ 理事会は、無関心な区分所有者に対し、出席を促さずとも決議ができることとなり、無関心な区分所有者への働きかけがなくなることが懸念される。そうすると、無関心な区分所有者が置き去りになることとなり、管理運営への参画について二極化が進んでしまうおそれがあり、その結果、無関心に乘じて一部の理事や管理業者の利益を図るような議案が承認されてしまうことさえ起こり得る。
- ・ 憲法で保障されている基本的人権を無視している。

#### 【その他の意見】

- ・ 出席者の多数決による決議を可能とする決議の範囲を、①のみに限定する考えの意見は少なかった。他方で、①～③について認めるべきであり④～⑥については認めるべきではないという意見と、①～⑥について認めるべきとの意見は拮抗しており、多数意見を示すことはできない。①～③についてのみ出席者の多数決による決議を認めるべきとの意見は④～⑥が重大な決議であるからとの理由により、①～⑥について認めるべきとの意見は管理の円滑化の観点から必要性を訴えるものであった（特に、④について必要性を訴える意見があった。）。（全管連）
- ・ ①に賛成、②及び③については規約の定めによる出席者多数決議の可否を積極的に検討

すべきであり、④～⑥及び（注1）についても引き続き慎重に検討すべきである。  
（神奈川弁）

- ・ ①～⑥について、議案が否決された場合に、当該議案につき、裁判所が、管理者又は理事の請求により、賛否を明らかにしない区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外する旨の裁判をすることができる制度を創設すべきである。（全マン研）
- ・ 建物を利用している区分所有者であっても、大規模マンションの増加や区分所有者の高齢化により、書面又は代理人等による議決権行使を行わない例が相当数あり、また、相続の発生や海外在住者による投資目的での区分所有権の購入などにおいては建物を利用せず書面等による議決権行使さえも行わない例が相当数あることから、全ての議事について出席者の多数決による決議を可能とするべきである旨の意見もあった。（日弁連）
- ・ 集会の決議において、白票や棄権票、所在等不明者となるものについては、賛成票0.5票及び反対票0.5票、合わせて1票の投票行為とみなす旨を区分所有法で定めることにより、矛盾している標準管理規約も改正すべきである。（個人）
- ・ 出席者には書面決議をした者が含まれるが、これを除外し、現実の出席者による議決に限定すべきである。期日の1週間前の議案提出では十分な考慮期間でなく、無考慮で管理組合提出案に賛成するものが多数出現するのが現実であり、議案提出時期の見直し、事前説明会の必須化等が必要である。（個人）
- ・ 「議決権の一定の多数」という表現は曖昧であり、議決権の過半数で統一してよい。項目ごとに別の比率を設定するには、適切な根拠が必要になる。（個人）
- ・ 今後の高齢化を考えると、総会に出られなかったり、委任状を提出できなかったりする人が増える。②～④は、これまでの相談において、特別決議の中でも比較的頻繁に発生する決議であり、普通決議と同様にするのが管理組合の円滑な運用に役立つ。（個人）
- ・ 建替え決議等区分所有権の処分を伴う決議についても、集会出席者の多数決による決議を導入すべきである。（個人）
- ・ 委任状に委任しない（白紙）という項目を設けるべきである。（個人）

#### （注1）について

##### 【具体的な意見】

大阪司、大阪弁、日司連

- ・ ①～⑥について一律に「議決権総数の半数以上を有する組合員の出席」とする方法もあると考える。少数の出席者で決議が成立し得る場合があり適切とは思われないからである。
- ・ ①については定足数を設けず、③～⑥は、2分の1以上、3分の1以上等とする定足数を設ける。①は区分所有建物の管理の根幹となるものであり、円滑な合意形成を図るためには定足数を設けないのが望ましい一方で、③～⑥は、区分所有者に負担や不利益を与えることにもなるので、欠席者に与える影響等を考慮した上で、一定の定足数を設けて一定の多数をもって決することにするべきである。
- ・ 定足数の規律を設けることにつき賛成するが、その割合については、規約により定足数を排除可能とする、又は定足数を下限付きで緩和する規定を設けるべきである。定足数を設けることにより少数の出席者による決議がなされる可能性を排除し、一定数の賛成による決議の正当性を確保することができるが、その割合については、既存の法制である会社

法における株主総会の決議の定足数を参考に、規約により定足数を排除可能とするか、下限付きで緩和する（例えば、過半数の出席を要件としつつ、規約により3分の1以上の割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上とするなど）規定を設けるべきである。

#### 【引き続き検討することに賛成】

静岡司、一弁、東弁

- ・ 民法上の共有と異なり、区分所有者は、区分所有者である限り、集会の決議によって団体の意思決定がされると団体的拘束に服することになる。かかる団体的な拘束力が生ずるに足りる集会の決議がなされたといえるためには、ごく少数の者による意思によるのではなく、相当数の出席者による意見を吸い上げた上での意思決定が必要である。したがって、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを採用するとしても、定足数は必要である。その内容については、議決権総数の半数又は区分所有者の半数を定足数とすることが考えられる。また、議決権総数の半数「又は」区分所有者の半数とすれば、意思決定ができない場合が生ずることはレアケースとなると思われるが、議決権の多数を有する者の不在を狙った濫用的な決議が可能となるおそれもあり、定足数については引き続き検討されるべきである。
- ・ ②～⑥についても対象にするのであれば、当該集会の決議による合意形成を正当化する観点から、定足数の規律を設けることに合理性はあると考えられる。他方、①に限定するのであれば、定足数の規律を設ける必要性は現時点では高くなく、集会による合意形成の緩和を重視してよいと考える。

#### 【その他の意見】

- ・ 定足数の規律については、必ずしも反対するものではないが、一律に定足数要件を設けるとすると、意図的に集会に出席しない、あるいは出席が困難な区分所有者が相当数いるような場合に決議を成立させることが難しくなり、出席者の議決権の過半数で決議を成立させる仕組みを導入する趣旨が損なわれることになりかねない。したがって、定足数の規律を設ける必要性や、定足数要件を設ける場合の内容については慎重に検討するべきである。（自由法曹団、日弁連）
- ・ 定足数を定めた規律とする方が良い。（日調連、個人）

#### イについて

##### 【賛成】

マンション学会、全管連、関住協、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、一弁、東弁、日司連、日弁連

- ・ 現場の実態としては、議案の要領を示しているのが通常である。
- ・ 出席者の多数決による決議を可能とする場合には、集会に欠席し、議決権を行使しなければ母数から除かれてしまうため、招集通知を受けた時点で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できるようにするため、議案の要領を認識できるようにする必要がある。また、議案の要領の作成について、現状と比べて過度な負担が生ずるわけではない。

- ・ 総会における議論の活性化にも有益なものである。
- ・ 管理組合のより良い合意形成という観点から考えれば、集会に出席しない場合であっても、委任状提出ではなく、議決権行使書による議決権行使がされるべきであり、そのためには議案の要領の通知が必要である。

#### 【反対】

個人 1 名

- ・ 全議案について議案の要領の添付を義務付ける場合、議案の要領に反する決議はあらかじめ通知した事項ではないので禁止されると解する余地がある。議案の要領の義務付けによって役員決め的方式が違法となる可能性がある。各管理組合の実情に合わせることで良く、法で違法とする必要は全くない。

#### 【その他の意見】

- ・ 集会の招集の発送が期日の 1 週間前となっているが、1 週間では議案を考慮する期間として短く、少なくとも取壊し決議等の重要な案件は「期日の 1 か月前以上」とするべきである。（個人）
- ・ 議案の要領に反する動議の提出が認められなくなる可能性があるため、修正動議を許容する旨の規定を設ける必要がある。（個人）

### (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。

#### 【賛成】

不動産戦略協会、マンション学会、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人 1 名

- ・ 区分所有権の処分を伴う建替え決議について議決権行使者を定めるときには全員同意が必要と解釈する余地があると指摘されているが、いかなる場合に全員同意が必要になるのか、個別の事案毎に判断することには困難があるし、区分所有法における議決権行使については対外的に統一的に処理されることにする方が明確である。
- ・ 専有部分が数人の共有に属する場合であっても、決議に対して共有者の意思を反映させるに当たっては、共有者の過半数の決議で議決権を行使すべき者を 1 人に定めるという現行法の規律が簡便かつ必要十分であると考えられ、このことは、建替え決議等の場合であっても変わらない。
- ・ 専有部分の共有者間で過半数による意思決定ができないという状態は、一定の紛争等の存在を前提とすることが多いと考えられ、そのような状態を他の区分所有者全体の意思決



定に波及させるべきではない。区分所有権の処分といっても、飽くまでも建替え決議等の枠組みの中での処分であるから、賛否いずれにしても経済的な損失を被るわけではないことも考慮すべきである。

## 【反対】

### 関住協

- ・ 会社法第106条本文と同種の規定であり、民法の共有の場合の意思決定の規定を明文化していなくとも一般に解釈しており、区分所有法にだけ書き加える必要はない。

## 【その他の意見】

- ・ 建替え決議の場合の対応として、円滑化法第56条の届出が、共有者の各人ごとにできるかの検討が必要である。(不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長)
- ・ 多数意見は賛成であった。(全管連)
- ・ 民法第252条第3項について、議決権行使者の指定自体が区分所有建物の使用者に特別の影響を及ぼすものではないとするのであれば、同項が適用されないことを明記すべきである。(大阪司)
- ・ 前段について賛成するが、後段については意見を留保する。(静岡司)

## 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
  - ㊧ 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。

#### 本文について

##### 【賛成】

マンション学会、全管連、関住協、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、主婦連、全マン研、東京司、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 所在等不明区分所有者が有する専有部分の管理に特化した管理人による新たな財産管理制度を創設することが必要であり、建物の老朽化及び居住者の高齢化という「二つの古い」に直面するマンションが増加の一途をたどっている社会情勢の下では、その必要性は非常に高まっている。
- ・ ある建物の所有者が所在等不明になることは、民法上の所有者不明建物であっても区分所有建物であっても同様であり、また、その管理が必要となる場合があることも同様である。そして、そのような場合に個々の建物だけに特化して管理を行う制度が必要となる場合が生ずることも同様である。
- ・ 長屋や小規模ビルなど一般の建物と区分所有建物の差異がほとんどないケースもあり、制度内容が大きく異なると混乱を生じかねないことから、基本的に所有者不明建物管理制度を参考に、区分所有建物における専有部分の管理制度を設けるのが妥当である。
- ・ 一般の建物と異なり、区分所有建物においては、ベランダ等共用部分であっても特定の区分所有者が専用使用権の設定を受け専ら利用している部分もあるため、当該共用部分上の動産類についても所有者不明専有部分管理人の権限の対象としなければ同管理人の管理や処分に支障が生ずるおそれが高い。

##### 【その他の意見】

- ・ 所有者不明専有部分管理人が建替え決議に賛成票を投ずるケースは限定的である、又は賛成はできないとすれば、所有者不明専有部分の管理人が多数を占めている場合には、合理的な検討を重ねても建替え決議が可決されず、建替えが実現しないこととなるため、裁判所の除外決定を得て、当該専有部分に係る議決権を集会の決議の母数から除外することを要望する。(不動産協会)
- ・ 区分所有法において申立人たる「利害関係人」に行政庁を含めるか、適正化法において行政庁にその申立権を認めるようにすべきである。(マンション学会、全マン研)
- ・ 国や地方公共団体に申立権を認めることは、マンション管理法制の観点から不適當である。(日調連、個人)
- ・ 所有者不明専有部分については、所在等不明区分所有者の除外決定ではなく、所有者不明専有部分管理制度を原則とするべきであるので、所有者不明専有部分管理人が選任された場合には除外決定は取り消されるようにすべきである。(マンション学会)
- ・ 所在等不明財産管理人報酬を所在等不明者から回収できるのか(予納金を回収できるの

か) 不安視する声があった。(全管連、個人1名)

- ・ 事後的に不在者財産管理人や相続財産管理人が選任された場合、財産全般に対する管理人が選任された以上、所有者不明専有部分管理人の権限は消滅すると考えられるが、そのことを知らずに行った行為の有効性が問題となる。この場合には、取引の安全性を考慮して、善意無過失の第三者に対しては所有者不明専有部分管理人の権限消滅は対抗できないことを定めておく必要がある。(関住協)
- ・ 老朽化マンションの建替えの円滑化に資するという観点並びに所有者不明土地問題の解消及び用地買収の円滑化という観点から、申立人には、具体的な購入計画を持つ購入希望者や利害関係のない国や地方公共団体を含めるべきである。(大阪司)
- ・ 当該専用部分の区分所有者が専用利用している共用部分にある動産についても、所有者不明専有部分管理人の管理処分権を及ぼすべきである。(自由法曹団)
- ・ 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とされることから、所在不明専有部分管理人が選任後直ちに除外決定の存否を確認し、必要に応じて除外決定の取消しを求めることができるような仕組みを検討すべきである。(全マン研)
- ・ 運用に混乱を生じないように、管理費の徴収の必要があることのみをもって申立人の利害関係性や管理の必要性の要件を充足するの可否かについて、明らかにされるべきであるとの意見があった。(最高裁)
- ・ 民法第264条の7第1項に相当する規定も設けるべきである。(東弁)
- ・ 区分所有者自体が不明なので、申立人の予納金をどの程度で設定されるかによっては、全く報酬等が見込めず、管理人選任に支障を来すおそれがあるため、責任の重さに見合った報酬等が確保される方策を検討されたい。(日行連)
- ・ 2名からコメントがあったが、賛否に関する意見表明というよりは、文言の評価に関して疑義があるようであった。これらの文言は所有者不明土地管理命令及び所有者不明建物管理命令の諸規定と同様であり、運用が重ねられることによって疑問は解消されるものと思われる。(信州大学経法学部有志)
- ・ 所在等不明・管理不全等の場合の管理人の報酬必要経費について、その費用の捻出のために、対象となる区分所有建物を担保とした借入れを起こすことや、その借入金の返済のために、対象となる区分所有建物を処分(競売)等することを可能とする規定を創設してもらいたい。(個人)
- ・ マンション以外の用途の区分所有建物についても、所有者が不明である建物をなるべく良好な状態で維持管理する必要があるのは同じであるため、用途の如何を問わず、全ての区分所有建物について、国や地方公共団体は利害関係なくこの制度の申立てができるということが相当である。(個人)

(注1) について

【賛成】

全管連、全マン研

【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 管理命令の発令手続等についても、所有者不明建物管理制度と手続内容が異なると混乱を生じかねないことから、同様の制度とする方向で検討するのが妥当である。

#### 【その他の意見】

- ・ 所有者不明建物管理命令においては、登記嘱託に係る登録免許税算定に必要となる固定資産評価証明書を申立人が取得できず、円滑な手続の進行に支障が生じている例があることから、所有者不明専有部分管理命令の手続を検討するに当たっては、登記嘱託を速やかに進められるよう、申立人が固定資産評価証明書を取得できるようにするなど所要の手当てをされたいとする意見が複数あった。(最高裁)
- ・ 管理人を選任する場合には、その旨及び管理人の氏名名称連絡先等を、対象となる区分所有建物の専有部分に登記し、第三者に対してその旨を明示するべきである。(個人)

#### (注2) について

##### 【㊸に賛成】

大阪司、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、全マン研、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 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を管理することになり、建替え決議のみ他の決議と異なる取扱いをする必要に乏しい。また、議決権を一律に否定すると、建替え決議に賛成することが妥当であると判断できる場合にまで議決権行使ができなくなるので、今般の見直しの目的を損なうおそれがある。
- ・ 所有者不明専有部分管理人は、当該専有部分等の管理処分権を有し、当該専有部分に立ち入ってこれを確認し、また、管理者から事務報告を受けたり、過去の議事録や規約を閲覧したりして議決権行使の前提となる情報の収集が可能である。また、所有者不明専有部分管理人は、当該専有部分の所有者等のために善管注意義務を負っていることから、議決権行使をさせることで当該所有者等の権利保護に資する。
- ・ 所有者不明専有部分管理人において賛否の判断が困難な場合には、管理を継続することが相当でなくなったとして管理命令の取消しの申立てをすることで、管理人の負担を軽減することも可能である。

##### 【㊹に賛成】

なし

#### 【その他の意見】

- ・ 近年の建替えにおいては、建替え参加者の負担が大きくなる傾向があることを考えると、所有者不明専有部分管理人が選任されているときであっても、建替え決議や敷地売却決議等においては、決議の分母から除くという扱いが正しいのではないか。(不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長)
- ・ 原案に賛成である。(全管連)
- ・ 所有者不明専有部分管理人が建替え決議につき賛成の議決権を行使できるか否かは、運用に混乱を生じないよう、法文上明確に定められるべきであるとの意見があった。(最高

裁)

- ・ 建替え決議に賛成した場合に所在等不明区分所有者が再建建物の専有部分の区分所有権を取得することができない旨を規律すべきである。また、賛成の議決権を行使することに慎重な判断が求められる場合の例示を求める。(静岡司)
- ・ 建替え決議において賛成の議決権行使をすることの可否については、法律で一律に決めるのではなく、事案に応じた柔軟な対応ができるような仕組みを採用すべきである。(東京司)
- ・ 所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ「動産」について、動産としての通帳自体は管理の対象となるが、預貯金債権は管理の対象とはならないという考え方に賛成する。(東京司)
- ・ 所有者不明専有部分管理人の報酬等に関する規律は所有者不明建物管理人に関する規定に準ずるべきである。(東京司)
- ・ 所有者不明専有部分管理人のみに賛否の判断を委ねるのではなく、選任した裁判所の関与を組み込むか、母数からの除外にとどめるかにしてはどうか。(日行連)
- ・ 所在等不明区分所有者が再建建物の専有部分を取得することは、所有者不明専有部分管理人が再建建物の専有部分の管理を継続することになるため適当ではなく、所有者不明専有部分管理人は建替え決議には基本的に反対し、売渡請求権の行使を受け、専有部分を処分することが一般的であると想定される。建替え決議に賛成をする場合は、当該専有部分を他の区分所有者等買い取ってもらうことを前提とする限定した議決権行使が考えられる。(日司連)
- ・ 建替え決議の成否が事実上所有者不明専有部分管理人の賛否にかかっている場合であっても、建替え決議を目的とした集会が開催されておらず建替え決議が成立していない時点において、除外決定の効力を発動させるために管理を継続することが相当でなくなったという理由で取消しを求めることは困難ではないか。(日司連)

## (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。
  - ア 保存行為
  - イ 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。

#### 本文について

##### 【賛成】

マンション学会、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、全マン研、東京司、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人2名

- ・ 現行区分所有法の不備を補い、専有部分の管理不全に対する柔軟で継続的な管理を実現するために、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が必要である。
- ・ ある建物が管理不全となることは、民法上の管理不全建物であっても区分所有建物であっても同様であり、その管理が必要となる場合があることも同様である。そして、そのような場合に個々の建物だけに特化して管理を行う制度が必要となる場合が生ずることも同様である。
- ・ ベランダ等、当該区分所有者が専用利用している共用部分に対しても管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶと解するが、その共用部分にある動産類についても、管理不全専有部分管理人の権限の対象としなければ管理人の管理や処分に支障が生ずるおそれが高いため、当該専用利用している共用部分にある動産類についても、専有部分にある動産類と同様に、管理人の管理処分権限を及ぼすことが適切と考える。

##### 【その他の意見】

- ・ 管理不全専有部分の区分所有者が素直に報酬を支払わないことへの対処が必要であり、場合によっては先取特権を有するなどの制度設計が必要ではないか。（不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長）
- ・ 区分所有法において申立人たる「利害関係人」に行政庁を含めるか、あるいは適正化法において行政庁にその申立権を認めるようにするべきである。（マンション学会）
- ・ 多数意見は賛成であった。なお、一部、実効性を疑問視し、制度化に反対する意見があった。（全管連）
- ・ 老朽化マンションの管理の円滑化に資するという観点並びに空き家問題の解決という観点から、申立人には利害関係のない国や地方公共団体を含めるべきである。（大阪司）
- ・ 重複発令のときの管理人の権限調整に係る規律又は運用も検討するべきである。（静岡司）
- ・ 当該専用部分の区分所有者が専用利用している共用部分にある動産についても、管理不全専有部分管理人の管理処分権を及ぼすべきである。（自由法曹団）
- ・ 国及び地方公共団体は、利害関係がなくても、管理不全専有部分管理命令の申立て請求をできることを検討するべきである。（全マン研）
- ・ 管理不全専有部分管理人の報酬等に関する規律は民法上の管理不全建物管理人に関する規定に準ずるべきである。（東京司）



- ・ 民法第264条の13第1項に相当する規定も設けるべきである。(東弁)
- ・ 共用部分や共用部分にある動産類の管理について、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が、ベランダ等の当該区分所有者が専用利用している共用部分やその共用部分にある動産類の管理を行うのは、管理不全専有部分管理人と考えるのが適切である。(日弁連)
- ・ 管理不全専有部分の具体的なイメージがわからない。もっと突っ込んで議論すべき制度だと思う。(個人)
- ・ 管理不全専有部分管理人は、賃貸されている場合には当該占有者への明渡請求を含めた権限を有することも明確に示されるべきである。(個人)

#### イ(注1)について

##### 【賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 管理不全専有部分であってもその所有者自体は判明しているのであるから、訴訟の原告又は被告になるのは当該専有部分の所有者であり、管理不全専有部分管理人ではない。
- ・ 管理不全建物管理制度と同様の考え方であり、両制度の統一的理解に資する。

#### イ(注2)について

##### 【賛成】

大阪司、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 管理不全専有部分管理制度においては、区分所有者の所在が判明している以上、議決権行使の機会は本人に与えるべきである。

##### 【その他の意見】

- ・ 管理不全専有部分管理人の議決権行使を認めないことに付随して、所有者不明専有部分管理人との違いが明確になるような法文上の工夫を求める。(東京司)

#### (注) について

##### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 管理不全専有部分管理命令の発令手続やその他の手続についても、管理不全建物管理制度と同様に考えることが適切であり、両制度の統一的理解に資する。

##### 【その他の意見】

- ・ 多数意見は賛成であった。(全管連)

### (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。
  - ア 保存行為
  - イ 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。

#### 本文について

##### 【賛成】

マンション学会、全管連、関住協、大阪弁、大阪司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、全マン研、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人2名

- ・ 共用部分たる外壁が剥落するおそれがある場合や共用部分に危険物や悪臭を放つゴミがあるも無主物と断定してよいか不明な場合、被害を受ける近隣住民は、共用部分の管理を求めたい場合があり、所有権に基づく妨害排除請求等では管理者による柔軟な管理を求められない。そこで、共用部分に関して、共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度を設ける必要性がある。
- ・ 共用部分の管理不全に対して管理者を選任して共用部分の管理をするべき状況は管理不全建物の場合と同様である。

##### 【その他の意見】

- ・ 管理不全共用部分を有する区分所有建物の区分所有者が素直に報酬を支払わないことへの対処が必要であり、場合によっては先取特権を有するなどの制度設計が必要ではないか。（不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長）
- ・ 区分所有法において申立人たる「利害関係人」に行政庁を含めるか、あるいは適正化法において行政庁にその申立権を認めるようにするべきである。（マンション学会）
- ・ 老朽化マンションの管理の円滑化に資するという観点並びに空き家問題の解決という観点から、申立人には利害関係のない国や地方公共団体を含めるべきである。（大阪司）
- ・ 一人の区分所有者が管理費全額を負担した場合、結局、他の区分所有者に対して求償をしなくてはならなくなり、かえって煩雑となる可能性がある。（大阪司）
- ・ 管理不全共用部分管理命令について、共用部分の一部分（一部共用部分を除く。）のみを対象とする申立てが可能か否か、運用に混乱を生じないように、法文上明確に定められるべきとの意見があった。（最高裁）
- ・ 重複発令のときの管理人の権限調整に係る規律等も検討するべきである。（静岡司）
- ・ 国及び地方公共団体にマンション管理の適正化の推進が求められていることから、国及び地方公共団体は、利害関係がなくても、管理不全共用部分管理命令の請求ができることを検討するべきである。（全マン研）

- ・ 管理不全共用部分等管理人が当該管理不全共用部分等の所有者に費用の前払請求をできる仕組みを検討すべきである。そして、管理不全共用部分等管理人が当該管理不全共用部分等の所有者から費用の前払請求をできない場合には、請求権者に追加の予納金の納付を求め、請求権者が追加の予納金を納付できないときには、裁判所が管理不全共用部分等管理人の選任決定を取り消す、又は管理不全共用部分等管理人が辞任を申し立てることができる仕組みを検討すべきである。(全マン研)
- ・ 一部共用部分が管理不全となっている場合についてはその一部共用部分のみを対象として管理不全共用部分管理命令が発せられるとしても、申立ての変更を柔軟に認めるべきであるし、一部共用部分を区分所有者側に特定させるべきである。(東弁)
- ・ 敷地利用権がないと選任された管理人は敷地内で共用部分の管理行為を行うことが困難であるが、区分所有者から敷地利用の同意を得ることが困難なことも想定されることから、管理不全共用部分管理人には敷地（土地）を利用する権限を付与するべきではないか。(日司連)
- ・ マンション全体が管理不全になっているということは、管理組合がないか、あるいは理事などの選出ができない状態に陥っていると思われるので、管理不全共用部分管理人が建物の撤去などを主導できる制度が必要ではないか。(個人)

#### イ（注）について

##### 【賛成】

全管連、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 区分所有建物であっても、共用部分を管理すべき所有者自体は判明しているのだから、訴訟の原告又は被告になるのは当該共用部分を管理すべき所有者であり、管理不全共用部分管理人ではない。

##### 【その他の意見】

- ・ 管理組合自体が機能不全になっている状態と考えられ、第三者との関係では、原告又は被告となるべき場合もあり得るのではないかと想定されるので、引き続き検討されるべきである。(関住協)

#### (注) について

##### 【賛成】

全管連

##### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、静岡司、自由法曹団、東弁、神奈川弁、日弁連

- ・ 最終的な賛否は具体的な提案の内容次第であるが、先行する改正民法等と同様の状況であるから、管理不全建物管理命令と同様とする方向で引き続き検討すること自体には賛成する。

### 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

アについて

【A案に賛成】

なし

【B案（3分の2以上）に賛成】

大阪弁、札幌弁、静岡司、一弁、東京司、東弁、日弁連、広島弁

- ・ 共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う変更は、区分所有建物の老朽化予防等に大きく寄与するが、その一方で、経済的な負担も相当程度大きく、決議反対者に対しては予想外に大きな負担を強いる可能性があり、多数決割合を単純に緩和することには慎重になるべきである。もっとも、区分所有建物の高経年化等により、安全性を欠く状況に至り、他人の権利を侵害し又は侵害するおそれが生ずるのであれば、速やかにその障害を除去する必要があるため、決議要件を一段緩和するべきである。
- ・ 共用部分の変更決議は、形状又は効用について著しい変更を伴うものであって区分所有者にとって重要である上、共用部分の変更には配管設備に問題がある場合など様々な場合があり、要耐震改修認定を受けた場合と同視できない場面があるため、安易に【過半数】とするべきではない。

### 【B案（過半数）に賛成】

関住協、大阪司、神奈川弁

- ・ 議決権割合を緩和しすぎると、多数の区分所有者の利益のために少数の区分所有者の利便性が犠牲になったり費用負担が発生する。例えば、中央エントランス及びロビーの利便性を向上した結果、最も接近している棟又は区分建物の住環境が騒音や通行によって害されるということが考えられる。ただし、現状を維持することは、老朽化マンションの管理の円滑化に反することとなるため、客観的事由を満たした場合の緩和された多数決割合は【過半数】とし、管理の円滑化に資するべきである。
- ・ 標準管理規約では、耐震改修促進法に基づく認定を受けた建物の耐震改修は普通決議によることとなっており、過半数に下げられる場合を想定している。ここで、これとも異なる【3分の2】という要件を創設することは徒に混乱を招くことになるので、要件を軽減するなら【過半数】とするのが好ましい。
- ・ 所定の客観的事由が認められる場合には、法定の多数決割合を【3分の2】という新たな多数決割合ではなく、【過半数】にまで緩和することに特段問題はないと考えられる。

### 【C案に賛成】

日調連、個人2名

- ・ 管理組合にとって、簡潔で分かりやすい規定が良い。また客観的事由は誰が判断するのだろうか。異論が出て総会が紛糾しかねない。

### 【C案（過半数の定足数を設けた上で）に賛成】

日司連

- ・ 共用部分という区分所有者にとって重要な財産の大きな変更については慎重に検討する必要がある一方で、所在等不明者や建物管理に興味がないなどの理由で検討や決議にそもそも加わらない区分所有者が反対者と扱われる現状を維持すると、必要な変更を行うことができない。
- ・ 今後は省エネや長寿命化といった観点から住宅性能の向上が社会的に要請されることも見込まれるが、短期の投資目的などで所有している区分所有者にとっては興味を持たずに積極的に決議に参加しないことも予想される。
- ・ ある程度の重要な財産の大きな変更という観点から、少数出席者のみによる意思決定を避けるためにも定足数を設けることが必要となると考える。

### 【いずれにも反対】

自由法曹団、全マン研、個人1名

- ・ 現行法においても「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」については普通決議で足りるとされており、逆に、この要件を満たさない変更については区分所有者に対する影響も大きくなることから、4分の3以上の多数決とすることが妥当である。
- ・ 現状でも、25%もの人の意見が無視されて、これにより転居や所有権を手放すことを余儀なくされる人もいる。要件を緩和すれば、更にこのような人が増えることとなり、相当で

ない。費用の負担や利用方法の変更、設備の廃止等により、居住に困難が生ずる人がいることに十分に留意するべきである。

#### 【その他の意見】

- ・ そもそも【β案】以外の「客観的要件」を付すことに課題がある。客観的事由を満たすか否かが紛争の材料になる可能性があるためである。裁判の長期化を招くおそれのある紛争材料を含む制度は避けるべきであり、その意味では【A案】で客観的条件は【β案】とするか、あるいは(2)が妥当ではないか。(不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長)
- ・ 今後の区分所有建物は、建替えができるものは極めて限定的であり、解消できるものも限定されるため、長寿命化を図っていくことが大前提となる。その観点からは、性能向上改修（工事）をいかに合意形成しやすくしていくかが重要であり、区分所有法において、性能向上改修（工事）のための変更決議に関する抽象規定を設け、【3分の2】以上の多数により決議できるとした上で、適正化法において、性能向上改修（工事）の具体的な類型を設けて、そのための変更決議については、【3分の2】以上の多数により決議できるとするのが相当である。(マンション学会)
- ・ 地域により意見が分かれ、意見を集約できなかった。意見としては、それぞれ【A案】、【B案】の【過半数】、【B案】の【3分の2】、【C案】を支持するもの、要件緩和の方向性には賛成するものの、どの案に立つか判然としないもの、要件緩和自体に反対するもの（現行法のままで問題ないとするもの）があった。(全管連)
- ・ 【C案】については引き続き検討することを求める。(東京司)
- ・ 1名から、議決権割合を現行法どおりの4分の3とした上で、出席者の多数決による決議を可能とする【C案】に賛成とするコメントがあった。(信州大学経法学部有志)
- ・ ①法定の多数決割合を議決権の【3分の2】以上の多数決とする、②頭数要件は撤廃する、③一定の客観的要件がある場合に更に多数決割合を緩和するという2段階構成にはしない、④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が妥当である。(個人)
- ・ 多数決要件の緩和については賛成であるが、例えば、総会に委任ではなく実際に参加した場合は、1票を1.2倍や1.5倍で計算するなど、委任状の提出のみで参加する者と、その時間予定を空けて総会に参加するコストをかけた者で同じ1票というのは改善されてもよいのではないか。(個人)
- ・ 決議要件を緩和することも必要であるが、販売時に販売会社・建築業者に最終処分まで責任を持たせることを検討してはどうか。(個人)

#### イについて

##### 【α案に賛成】

関住協、大阪弁、大阪司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、全マン研、東京司、一弁、東弁、日調連、日弁連、広島弁、個人1名

- ・ 【α案】の場合には設置・保存の瑕疵の除去のために決議を促進する必要性が認められる。

- ・ 【β案】及び【γ案】によると、大規模修繕等がされて管理が十分に行われている建物であっても、一定の年数が経過すると共用部分の変更行為の多数決要件が直ちに緩和されることになってしまうので、妥当とはいえない。そのために大規模修繕等が適切に行われなくなるおそれもある。
- ・ 多数決割合の緩和要件である不法行為性の判断については、判例、裁判例の蓄積があるため、判断の困難性もそれほど高くない。なお、客観的事由については、建物の老朽化や破損などの物理的条件によるものとする 것도検討に値する。

#### 【その他の意見】

- ・ 【α案】には反対するが、危険性の高いものについて、変更要件の緩和を行うことを一切否定するものではない。この場合の要件の設定は、耐震改修促進法における要耐震改修認定のように、緩和要件の認定において紛争が生じないように行政の認定を組み込んだ仕組みとするべきである。(マンション学会)
- ・ 地域により意見が分かれ、意見を集約できなかった。意見としては、それぞれ【α案】、【γ案】とし【β案】の【30年】、【γ案】とし【β案】の【40年】を支持するものがあった。(全管連)
- ・ 客観的事由がある場合に緩和を認めるのであれば、マンションが社会的資産であることを踏まえ、持続可能な社会の実現に必要な改修、たとえば省エネ化や、バリアフリー化のための工事についても含めるべきである。(全マン研)
- ・ 【α案】を採る場合にも、「区分所有建物の設置又は保存に瑕疵があること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共用部分の変更をすべき場合」としていかなる事由が当てはまるのか、引き続き検討するのが妥当である(例えば、耐震改修促進法の想定しない長周期地震動対策をする必要はないかなど。)(東弁)
- ・ 【α案】を採用する場合には、客観的事由の存否について裁判所の確認を経るための手続を創設するべきである。(一弁)
- ・ 建替え決議等の提案と同様に裁判所の関与する手続を設けるべきであるとの意見もあった。(東弁)
- ・ 基本的に妥当であるが、①専有部分の瑕疵の除去は、専有部分の使用・保存請求、義務違反者に対する措置又は管理不全専有部分管理人選任などにより対応できること、②そもそも専有部分の瑕疵の除去について共用部分の変更決議で行うことの位置付け自体が分かりにくいことから、「区分所有建物」とあるのは「共用部分」とするのが適切である。(大阪弁、日弁連)
- ・ 専有部分に瑕疵がある場合であっても、当該瑕疵を除去する上で共用部分に変更を加える必要性は生じ得るため、瑕疵の場所を共用部分に限定する必要はない。(広島弁)
- ・ 従来から共用部分の管理に関する行為及び保存行為は共用部分の変更行為には含まれないとされているので、これらを除外することも法文上明示するべきである。(大阪弁、神奈川弁、日弁連)
- ・ 耐震改修促進法により、要耐震改修認定を受けた建物については、普通決議により共用部分の変更工事を行うことができるが、長周期地震動など現在の建築基準法で想定されて



いない事由による耐震上の危険性については要耐震改修認定を受けることができず、普通決議による共用部分の変更工事を行うことができないこととなるため、この点についても見直しを検討するべきである。(日弁連)

- ・ 客観的事由の有無につき、提案者側に客観的資料を事前に提示させ、提案者に回答・説明義務を負わせることで、客観的事由の有無を巡る紛争の発生や長期化をできるだけ避け、速やかに解決が図られる仕組みの構築をするべきであるとの意見もあった。(日弁連)

## (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。

### 本文について

#### 【賛成】

大阪司、神奈川弁、東京司、日調連、個人2名

- ・ 規約において規定することによる議決権割合の緩和については、規約の変更の際に、必要な多数決による意思決定を経ているため、問題はない。
- ・ 区分所有建物の老朽化予防等に資する途を少し広げ、区分所有者の頭数だけでなく議決権についても低減するべきである。法定の多数決割合を区分所有者の頭数及び議決権で判断するのであれば、規約による多数決割合についても頭数及び議決権を同じく低減するのが整合的である。
- ・ 共用部分である設備が陳腐化した場合(例えば、分譲時にニーズのあったキッズルームが利用されなくなった場合など)には、区分所有建物の経済的価値の維持・向上のために、その効用を著しく変更させるという意味での共用部分の変更が強く求められる。また、共用部分の形状又は効用を著しく変更させてバリューアップを行うべき社会的・経済的要請がある場合も生じ得る。このような個別具体的な事情に基づく効果的な共用部分の変更を可能にするべく、区分所有建物の設置又は保存に瑕疵がある場合以外においても、その多数決の割合を議決権についても規約で過半数まで減ずることが認められてよい。

#### 【反対】

マンション学会、関住協、大阪弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、全マン研、一弁、東弁、日司連、日弁連、広島弁

- ・ 現行法では、区分所有者の定数についてのみ規約でその過半数まで減ずることができるとしているが、実際に緩和している例はみられず、規約で議決権要件まで緩和できるようにするニーズは乏しいとの指摘もある。また、所在等不明区分所有者の母数からの除外の提案及び上記の多数決要件が緩和される提案によって円滑化が図られるから、規約により議決権について更に減ずることは消極に考えるべきである。
- ・ 区分所有権を取得する者が、取得時に規約の内容につき適切に注意を払うことができるか疑問である。
- ・ 区分所有者の頭数に加えて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とすると、各自の共用部分に対する権利の重要性を軽減する結果となりかねず、少数者の意見についても慎重協議するといった状況が失われかねない。

#### 【その他の意見】

- ・ 賛成と反対で意見が分かれた。(全管連)
- ・ 1名から、反対少数者の利益保護の観点から本案のままでは反対である旨のコメントがあった。(信州大学経法学部有志)

#### (注3) について

##### 【引き続き検討することに賛成】

東京司

##### 【反対】

大阪弁、静岡司、一弁、東弁、日弁連、個人1名

- ・ 共用部分の変更は躯体等について大規模な工事を行うものであり、工事による不便や相当の費用負担を伴うものであるから、区分所有者に対する影響が大きい。所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する提案によって決議の円滑化が図られるので、それ以上に単なる欠席者を決議の母数から除外することについては消極に考えるべきである。
- ・ マンション管理適正化指針においても、管理者等は、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があると記載しているが、(注3)はこの指針との矛盾を生ずる可能性がある。

#### 【その他の意見】

- ・ 賛成する意見があった。(全管連)

#### (注4) について

##### 【反対】

大阪弁、静岡司、東弁、日弁連

- ・ 大規模修繕等がされて管理が十分に行われている建物であっても、一定の年数が経過すると共用部分の変更行為の多数決要件が直ちに緩和されることになってしまうので、妥当

とはいえない。

- ・ 10年であれ20年であれ、一定の固定年数を客観的事由とするのは硬直的にすぎ、妥当でない。

#### 【その他の意見】

- ・ 賛成する意見はなかった。(全管連)

#### (注5) について

#### 【引き続き検討することに賛成】

東京司

- ・ 建物の一部を滅失した場合の共用部分の変更と、滅失した共用部分の復旧とを区別することは実際上困難であり、両規定の多数決要件は連動するべきである。

#### 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。

#### 【本文に賛成】

大阪弁、神奈川弁、札幌弁、自由法曹団、主婦連、日調連、個人2名

- ・ 区分所有法に一般的義務を定める訓示規定を設けることは、その余の具体的な規定を解釈する際の基準となる。(注)については、かえって相互協力義務の範囲を狭める解釈につながるおそれがある。
- ・ 区分所有法にこの規定があれば、努力義務の規定ではあるが、自覚を促す効果はあると思われる。調停や裁判でも少しは有利に働く可能性がある。
- ・ 建物を適切に維持管理するということは、住民だけでなくその近隣住民などにとっても重要なことであり、特に区分所有建物においては、区分所有者間の相互の協力が不可欠であり、たとえ努力義務であってもそのような義務を明文化することは賛成できる。

#### 【(注)に賛成】

大阪司、静岡司、東弁、日司連

- ・ 努力義務であるとしても、区分所有法に規定が明文で存在することにより、区分所有者の管理が適切になるという心理的な効果が期待できる。本文の提案は、区分所有者の団体の構成員間の義務について規定するものであるが、単に区分所有者相互間の義務に関するだけでなく、管理不全により周辺住民に対して危害が加わらないようにする提案がされており、(注)のようにより広い規定のほうがなじむように思われる。

- ・ 区分所有者の責務規定を考える上では、土地基本法に定められた土地所有者等の責務の定めが参考になるところ、土地基本法では、土地についての基本的理念を明らかにした上で、土地所有者や国、地方公共団体等の責務を定めており、区分所有法においても、区分所有建物の基本的理念を定めて、区分所有建物に関わる者の責務について総合的に規律していくことが望ましい。

## 【反対】

### 関住協

- ・ 所有者が建物の管理を適正かつ円滑に行うべきなのは区分所有建物に限らないのみならず、本来、マンション管理は自分の物を適正に管理するという自発的な活動であるべきであり、義務化し法律に明文化することは、やらされている感を助長するだけであり、実際には逆効果になる。
- ・ 本来、マンション管理なり、そのための相互協力は、他人や政府機関などから言われて行うものではなく、自分自身の住環境を良くしたり資産価値を高めたりすることであり、義務ではなく権利であるということを、法律に規定するのではなく、様々な機会で伝え広めていくことが管理組合活動の活性化に寄与する。

## 【その他の意見】

- ・ 「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、相互に、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義務を負う。」という義務規定とするべきである。  
(マンション学会、全マン研)
- ・ 多数意見は反対であり、努力義務ではなく、法的義務として規定するべきというものであった。なお、規定を設けること自体に反対の意見もあったが、これは、管理に関する区分所有者の義務は、立法しなくても当然の義務であることから、敢えて規定を設ける必要がないという意見であった。(全管連)
- ・ 区分所有者の責務に関する規律を設けることについては賛成するが、文言を「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い、団体の構成員として相互に協力しなければならない。」とすることを提案する。(東京司)
- ・ 一般的な規定を置くことが与える影響について慎重な検討が必要であると考え。抽象的な区分所有者の協力義務を定める(注)の案については反対し、区分所有者の協力が必要となる個別の場面における具体的な義務を定めることを検討するべきである。(一弁)
- ・ 区分所有者相互の義務ないし責務に関して一般的な義務を区分所有法に訓示規定として規律することについて引き続き検討することに賛成し、(注)に反対する。(日弁連)
- ・ 区分所有者の管理義務意識の向上を図るためにも、区分所有者の管理義務を区分所有法に規定するのは妥当である。規定の方法としては、管理義務と管理協力義務(管理する他者が存在して当該他者の管理行為に協力する義務)を併記するのがベターである。(個人)
- ・ 現在、ほとんどの管理組合が管理業務を業者に委託しており、区分所有者は現実に管理業務を行っていないために管理に対する関心が薄れているが、できるだけ多くの区分所有者に管理組合の役員を経験してもらえるような役員選出方法を規約に定めて実行することで、管理意識の向上に資する。(個人)

- ・ 区分所有建物において、専有部分と共用部分の管理主体が異なるため、①区分所有者は、所有する専有部分を管理する義務を負う、②区分所有者の全員は、共用部分並びに第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設を管理する義務を負うとすべきである。(個人)
- ・ 義務を明記することは良いが、多数決で決めたことに対しても、明らか建物の管理を悪化させるような方向性や、放置を是とされた場合に、それらを解消できるような条文があるべきだと思う。また、裁判を起こすまでもなく、問題を解決できるように第三者が介入することができるような法制度を新設してほしい。(個人)

## 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。

#### 【賛成】

マンション学会、全管連、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 現行法では「専有部分の使用」とのみ記載され、専有部分を使用して立ち入った後に「保存」をすることができるか否かは明確ではなかったため、「保存」も明記することが適切である。
- ・ 専有部分である配管から漏水している際、調査後、修理しないと意味がない。

#### 【その他の意見】

- ・ 非訟事件手続を用いた管理不全専有部分管理制度が創設されとしても、訴訟事件手続を用いた保存請求制度も併存させておいて、事案によっていずれかを選択できるようにしておくことが適切と考えられる。(日弁連)

### (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。

## 【賛成】

大阪司、大阪弁、札幌弁、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 区分所有建物の給水管等の配管については、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ていくことが必要である。
- ・ 紛争予防の観点から妥当である。

## 【反対】

マンション学会、神奈川弁

- ・ 配管等の全面更新を、「専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理」と位置付けていることが妥当か疑問であり、規約に特別の定めがあることを必要としていることにも疑問がある。大規模修繕の際に各専有部分に接続するバルコニーの防水工事を行う場合、各専有部分に入室する必要があるが、規約の特別の定めはなく、集会の決議のみで行っているなど、従前、集会決議のみによってできていたことができなくなるおそれがある。
- ・ 専有部分の使用等を伴う管理について、規約に特別の定めがあることが要件となるというのは、現行法の解釈として強い疑義があり、広く行われている実務（大規模修繕時に専有部分に立ち入ることを当然に集会決議で決め、それに基づいて専有部分への立入りを行っている。専用部分である給排水管を含む全面更新の場合には、一部規約を変更する場合も多いが、それは主として修繕積立金の取崩事由を追加するなどの観点から行われているにとどまる。）を不可能とするものである。

## 【その他の意見】

- ・ 法律で配管の全面更新等を追認する方向性には賛成であるものの、これを「専有部分の使用等を伴う共用部分の管理」という類型に整理することには反対である。現行法において、配管の全面更新等を行う際に、規約の変更手続を行っているのは、修繕積立金の使途を、専有部分の改修にも用いることができるようにするためであり、「専有部分の使用等を伴う」ことの根拠を与えるためではない。このような不適切な整理がされるのであれば（あるいは適切な整理ができないのであれば）、現行法においても、標準管理規約の示すやり方に従って問題なく工事を実施できているので、規定を設ける必要はない。（全管連）
- ・ ①及び②について、「規約に特別の定めがあるとき」に限定する法改正については、少なくとも現行法の法解釈の問題点等を改めて確認した上で、その必要性等を慎重に再検討すべきである。①～③の法改正は実務上必須とはいえない。（全マン研）
- ・ 管理行為に該当する工事は、現行法において、規約に基づくことなく集会の決議に基づいて直接実施することが可能と考えられているが、「規約に特別の定めがあるときは」との表現は、規約に特別の定めを置く必要があるかのようにも読める余地があるため、現行法よりも管理組合の選択肢が狭まることがないように、その表現の仕方を含め、より具体的な検討を引き続き行う必要があると考える。（日弁連）
- ・ 一括して配管工事を行った場合の工事費用の支出方法、及び各区分所有者への求償に関する考え方の指針も併せて標準管理規約のコメントに明文化することができれば、より紛争予防に資するため、基本的には③のように規定することに賛成ではあるが、より具体的

- な衡平を踏まえた指針が示せるよう、引き続き検討するのが妥当である。(東弁、日弁連)
- ・ 既に上水道の共用部分の修理をする際、専有部分の水道管取替え、さらには浴室の改修なども行なっている実例がある。その際、専有部分の工事も修繕積立金を使用できるとの管理規約の改定を行ない、総会の4分の3以上の議決を得て行なっている。(個人)
  - ・ 「専有部分の使用を伴う共用部分の管理」としては、①管理組合が共用排水管を取り換えるために、専有部分の壁を一旦撤去した後に、壁を原状回復するケースや②管理組合が共用排水管の取替えに併せて専有部分の排水管の取替えを行うケースがあるが、①は現行の区分所有法第18条により実施することができ、本文は②に該当するので、そのことがわかりやすくなるよう、①専有部分の保存、改良又は変更の目的を含む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前項の場合において、専有部分の改良又は変更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規定するべきである。(個人)
  - ・ 規律を設けるのであれば、対象が配管の適切な設置、維持管理に限ることが分かる表現にするべきである。また、要件は4分の3以上とするべきである。(個人)

### (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。

#### 【賛成】

マンション学会、全管連、大阪司、大阪弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人3名

- ・ 法人は、その目的の範囲内の行為をすることができるのであるから、管理のために区分所有権を取得することが必要であれば、もとより目的の範囲内の行為として可能なはずである。明文がないことによって疑義が生じているのであれば、それを明確化することは妥当である。
- ・ 取得の相当性、必要性と管理組合法人の目的の範囲内との調整を図る観点からは、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、区分所有権等の取得が認められるという要件とするのが妥当である。
- ・ 決議の要件については、取得の原資が相当高額になる場合があり、取得後の管理行為も伴うことなど、区分所有者に与える影響が大きいことから、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を要件とすることが妥当である。
- ・ 本文の規律を設けることにより、区分所有者が所在不明となり管理が行き届かない専有部分等への対応がより円滑に行われる。
- ・ 主体については、管理組合法人でなければ登記その他の対抗要件具備の点でも問題が生ずるため、法人化を促すか否かにかかわらず、管理組合法人でなければ難しい。

- ・ 既に各マンションで実施しており、例えば、孤独死した区分所有者の相続人が全員相続放棄した場合に、やむを得ず管理組合法人が利害関係人として相続財産管理人の選任申立てを行い、競売に出しても競落人がいないため、管理組合法人が取得した場合である。取得した後はマンションの集会室などにするか、第三者に貸し出して家賃から必要経費を補填している。今後は、高経年マンションが一般市場では売却できない場合が増えてきて、同じマンションの住戸を管理組合法人が取得する機会が増えてくる。

## 【反対】

関住協、個人1名

- ・ 既に実務界では行われているので、特に法律で明文化する必要はない。
- ・ 数的優位にある者や資金に余裕がある者によって不動産の取得という重大事項が決められてしまい、これにより他の所有者に重大な影響が生ずることは相当でない。不在者財産管理制度等を使って多くは解決できるように思われる。

## 【その他の意見】

- ・ 取得対象として、隣接の土地のみならず、その土地上に存在する建物や関連する権利一切の取得を可能とすることに加え、区分所有権等の処分についても、取得と同じ多数決割合での集会の決議により可能とすることを要望する。(不動産協会)
- ・ 取得の目的ごとに、できる場合・できない場合を区別して、法律に定めることは不可能であるし、最終的には目的の解釈に委ねるべき事項であるので、目的ごとの取得の可否、取得後の譲渡の可否などについては、解釈に委ねるべきである。(マンション学会)
- ・ 一般に、権利能力なき社団名義で不動産登記をすることは認められていないことは、民法に少しでも触れた者であれば常識であって、不動産登記体系全体を見直さなければならない、区分所有法の論議だけでは解決できない問題であり、容易に認められるものではない。(関住協)
- ・ 地縁団体(自治会や町内会等)は、法人登記を経ることなく自治体への届出により、不動産登記が可能な法人化が認められているのであり、管理組合も地域社会の健全化に寄与する団体である類似性から、現状より簡便な方法で法人化できる方法は検討されても良いのではないか。(関住協)
- ・ 規律を設けることには賛成するが、区分所有権及び議決権の各【4分の3】以上の多数による集会の決議を常に必要とする点については、これを【過半数】へと緩和する一定の例外を設ける必要性等を慎重に検討するべきである。(神奈川弁)
- ・ 権利能力なき社団のまま単純に代表者名義で登記をすることを許容した場合、様々なトラブルを引き起こす可能性が高い。(静岡司)
- ・ 法人化されていない管理組合が区分所有権等を取得できることについても、引き続き検討してもらいたい。(全管連)
- ・ 法人格のない管理組合も専有部分等の取得を可能とする規律や、「建物の区分所有権を取得した管理組合法人等の議決権は、集会の決議から除外する」などの規律を設けるべきである。(全マン研)
- ・ 区分所有建物を管理するために区分所有権を取得するニーズが管理組合法人以外の管理



組合（権利能力なき社団）でも多いならば、検討するべきである。（東弁）

- ・ 管理組合法人による区分所有権の取得の規律を設けることにより、今後は管理組合の法人化が促される可能性がある。（日弁連）
- ・ 例えば、後発的に敷地不足等の建築基準法違反の状態が生じてしまったことから、これを解消するために管理組合法人が隣地を購入するようなケースでは、不適格の状態を是正するものであることから、多数決要件を【4分の3】以上ではなく【過半数】で足りるとする旨の意見もあった。（日弁連）
- ・ 管理組合が区分所有権等を取得した場合、当該区分所有権等に対する管理費及び修繕積立金の支払義務は発生しない（又は混同により消滅する）と解するべきである。（日弁連）
- ・ 管理組合以外の他の区分所有者の議決権行使の結果が当該管理組合の意見と一致すると観念できるため、集会において、管理組合は、当該区分所有権等の議決権を行使することはできないとするべきである。（日弁連）
- ・ 権利能力なき社団である区分所有者の団体も、管理の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し得ることを排除しない規定振りにするべきである。（個人）
- ・ 決議要件は普通決議とするべきであり、特別決議とする場合は、「ただし、この各定数は、規約で各過半数まで減ずることができる。」又は「ただし、規約で別段の定めをすることを妨げない。」などのただし書を挿入するべきである。（個人）

#### (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。
  - ㊲ 保存行為
  - ㊱ 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
  - ㊳ 集会の招集の通知の受領
  - ㊴ 集会における議決権の行使
  - ㊵ 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。

#### 本文及び(注1)について

##### 【本文に賛成】

札幌弁、自由法曹団、主婦連、日弁連、日調連、個人1名

- ・ 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を設ける必要性については特に異論はないが、(注1)の国内管理人を義務付けるとの案に対しては、義務付けた場合の実効性に疑問があることから、本文の案が妥当である。

##### 【(注1)に賛成】

マンション学会、全管連、大阪司、大阪弁、神奈川弁、全マン研、東京司、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人3名

- ・ 任意規定では、現実に生じている問題は解決しない。建物の老朽化・スラム化を防ぐためにも、国内管理人の選任は義務とするべきである。
- ・ 管理組合の運営に支障を来さないための方策という観点からは、(注1)のような規定は実効性があると思われるし、区分所有者が国外にいる場合には、国内管理人を選任することが大前提であるということが明記されれば、区分所有者の認識も少しずつ変わることが期待される。
- ・ 公示制度と区分所有建物の管理ではその目的が異なり、管理の実務は不動産取引よりも機動性が要求される場面が多く、国内管理人を選任することで速やかな対応が期待できる。
- ・ 新たに区分所有建物を取得する者であって国内に住所を有しない者にとっては、登記上の国内の連絡先となる者及び納税管理人の選任と同時に国内管理人を選任することが想定され、各役割を兼務することが実務上便宜であるから、特段の支障があるとは考えにくい。
- ・ 区分所有者は名前からはどこの国の者か分からず、その代理人は同じ市内に住んでいるが管理費等を常に滞納しており、連絡をしても通じない事例がある。

##### 【引き続き検討することに賛成】

静岡司、東弁

- ・ 任意的な国内管理人を選任することができることの根拠を置くこと、そしてその権限の内容を定めることは妥当であるが、その内容は引き続き検討されるべきである。他の財産の場合には国内管理人の選任を義務付けられないのであるから、区分所有建物の場合にだけ国内管理人の選任を義務付ける積極的な根拠が必要である。
- ・ 多くの区分所有建物が日本国内に住所を有しない者の投資の対象として広く用いられている反面、区分所有建物の管理不全が社会問題となりつつあるところ、国内管理人の制度を新たに設けることは、一体的かつ実効性のある区分所有建物の管理の端緒となり得るのであり妥当であるが、国内における連絡先となる者の登記については、受け皿不足の懸念から当該連絡先がない旨の登記も一定程度許容される予定であり、義務付けに係る立法

事実に乏しい。

## 【反対】

個人1名

- ・ 民法の規定とは別にこの規律を設ける必要があるのか疑問である。本来、どのような権限を付与するかは個々の状況に応じて委任者の判断に委ねられるべきものである。民法の通常の委任契約とは異なる制限を課することにより、かえって、通常の委任契約も結ばれなくなったり、契約上の権限規定と矛盾が生じ、選任自体の効力や権限の範囲が争われたりする事態が生ずる。

## 【その他の意見】

- ・ 国内に住所を有しない区分所有者は、建替えはもとより日常の管理に至るまで、連絡が取れないことによる管理組合としての各種判断に支障を来す可能性があることや、区分所有者に対し国内管理人の選任に係る費用負担を強いることは避けたいことから、「国内管理人を選任できる」とするとともに、連絡先を管理組合に届け出ることを区分所有者の義務とすることを要望する。(不動産協会)
- ・ 少なくとも、規約により国内管理人の設置を義務付けられることを明記するべきである。(マンション学会、神奈川弁)
- ・ 現場では、滞納管理費等請求訴訟など管理費等回収の裁判手続における訴状等の送達ができないことが問題となっているため、国内管理人に、訴状等の送達受取人としての地位を与えるべきである。(全管連、神奈川弁、全マン研)
- ・ 国内管理人の選任の実効性を高める観点から、(注1)についても更に検討するべきである。(札幌弁)
- ・ 最終的には規約に委ねる可能性を含めて、区分所有者と連絡が取れなくなった場合の国内管理人の責任を明確にし辞任できるようにすること、選任を義務化するのであれば、後任の指定、何をもって連絡が取れないとするのかを明確に示すこと、国内管理人の交代が生じた場合において、新たな管理人を選任し、その旨を管理者等に通知するべき期間、実在しない国内管理人を管理者等に通知されることを防止するための方策について検討を求める。(東京司)
- ・ 国内管理人の仕組みをより実効性のあるものにするためには、立法化へのハードルを乗り越え、(注1)にあるように国内管理人の選任の義務化も検討するべきである。国内管理人の選任の義務化が困難な場合、国外居住者の国内における連絡先を登記する制度の運用の厳格化を図るなど登記制度と連携した対応が求められる。(日司連)
- ・ 国内管理人の選任を義務付けることにより、区分所有者の認識が変わり、かつ、管理組合の運営を円滑化することが期待される等の理由から、(注1)に賛成する意見もあった。(日弁連)
- ・ 国内管理人を選任した場合は、不動産登記法第73条の2第1項2号に代えて、その者の氏名又は名称及び住所等を登記事項とする旨の規律とすることが適当と考える。(日調連、個人)

(注2) について

【賛成】

静岡司、東弁、日調連、個人1名

- ・ 専有部分が数人の共有に属する場合において、共有者の一部でも国内にいればその者と連絡が取れると思われるので、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を想定していることは妥当である。

## 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、㉠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、①㉠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。

本文について

【賛成】

大阪司、札幌弁、東弁、日調連、個人1名

- ・ 平成28年裁判例の解釈によると管理者による訴訟追行の実効性が大きく損なわれるため、共用部分等についての損害賠償請求権等の発生後に区分所有者の交代があった場合にも訴訟追行が可能となるよう、規律を明確化しておくことが必要である。共用部分等についての損害賠償請求権等の個別行使の負担に鑑み、管理者による権利の一元的行使を重視して本文の規律を設けることには合理性がある。
- ・ ①及び②は、管理組合が共用部分の瑕疵等について修補請求又は損害賠償請求をする場面においては、実際には区分所有者全員が交渉に当たるのではなく、管理組合が代表して売主等と交渉に当たるのが通例であるという実務に沿うものであり、妥当である。
- ・ ③の規律によっても、実際の不都合が生ずる可能性は少ないと思われる上に、前区分所有者において当該請求権を個別行使するべき特別な事情が存在するのであれば、そのような場合にまで前区分所有者による権利行使機会を一切なくしてしまうという立法をするべきか疑問がある。③及び④は、当該請求権を有する者の保護のためにやむを得ない規定を設けるものであって、バランスの取れたものと考えられる。
- ・ ④は、当該請求権を有する者に対して管理者が当該請求権を代理して行使している事実を知らしめ、当該請求権を有する者に管理者に問合せ等を行って交渉内容や裁判内容を知る機会を与えるものであるから、妥当である。

#### 【反対】

全管連

- ・ 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立場を採るべきであり、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ることに拘泥するべきではない。共用部分等に係る請求権が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。技術的な立法で管理者等の一元行使を認めたかのような体裁を作り、運用した際には結局全額の行使ができないことになりかねない立法をするのであれば、立法しない方がよい。

【①及び②のみとして③～⑤を削除した上、共用部分等に係る請求権は管理者のみが一元的に行使できるものとする意見】

大阪弁、京都弁護士会、自由法曹団、日弁連、広島弁、福岡県弁護士会、個人22名

- ・ ①及び②は管理者による一元的請求を可能にするものであり妥当であるが、③～⑤は、管理者による一元的請求を阻害するもので不当である。共用部分に関する損害賠償金は本来共用部分の瑕疵修補に振り向けられるべきであるが、管理組合から離脱するにもかかわらず別段の意思表示をした元区分所有者が受領した損害賠償金を瑕疵修補に充てることは期待できないから、修補費用が不足して瑕疵修補が実現できない不合理な結果を招く。
- ・ 区分所有者は集会の多数決に服さなければならず、仮に、自身が損害賠償請求権を個別行使したいとして管理者が原告となることに反対しても、多数決で賛成の決議がされれば、管理者は反対した区分所有者の分も含めて訴訟提起が可能だったはずであるが、③の規律では、転売した前区分所有者は、転売したことにより多数決に服さなくなることにな

る。前区分所有者だけがかかる多数決の拘束から解放されるとするのはバランスを失するし、デベロッパー側の切り崩し工作により、補修費用相当額全額を請求できない事態が容易に生じてしまうおそれがある。

- ・ 共用部分に瑕疵が発見された場合の損害賠償請求訴訟提起までの過程で最も困難なのは欠陥調査であるが、④の規律によれば、前区分所有者は、管理者が獲得した損害賠償金の分け前を引き渡してほしいと考えることは想像に難くない。ところが、実務上、中古マンション売買では、契約不適合責任については免脱ないし制限する特約が付されていることが一般的であるため、前区分所有者が、管理者が受領した損害賠償金の持分割合の引渡しを受けた場合、現区分所有者が前区分所有者からこれを取り戻すことは相当困難である。④の規律を採用すると、多くの前区分所有者が望外の利得を得る反面、現区分所有者にとって必要な修補が困難になる事態に陥る。
- ・ 修補に代わる損害賠償金について前区分所有者による引渡し請求を認める以上、全ての前区分所有者から賠償金を修補費用に充てることの同意が取り付けられるまでは、これを修補に充ててしまうと横領になりかねず、引渡請求権が時効消滅するまで賠償金を保管し続けなければならないことになりかねない。他方、前区分所有者から引渡しを請求された場合、これに応ずるべき額について新たな紛争が生ずる可能性もある。

#### 【その他の意見】

- ・ 請求権を一元的に扱うことには賛成であるが、代理権の問題ではなく、請求権自体が新区分所有者に移転する規律を求める。(関住協)
- ・ ①につき、「請求権を有している者が、前区分所有者か現区分所有者かという点にこだわらず、管理者が団体的に一元的に請求権を行使できる」と位置付けないのであれば、①、②及び④には反対であり、③及び⑤にも反対である。(マンション学会、全マン研、個人1名)
- ・ ①については、「共用部分等に係る請求権を有する者」の部分を削除し、②については、「共用部分等に係る請求権を有する者のために」の部分を「区分所有者又は区分所有者であった者のために」に修正した上で、(注2)の「別段の合意がない限り、」を削除し、当然承継を認める方向で立法化するべきである。(神奈川弁)
- ・ ③に対して管理者による共用部分等に係る請求権の一元的な行使を害するというおそれがあるならば、③の意思表示ができるのは、前区分所有者に自己が共用部分等に係る請求権を行使すべき特段の事情がある場合に限定するという規律を設けることも考えられる。(東弁)
- ・ 共用部分に瑕疵を生じさせたデベロッパーの子会社が管理会社として第三者管理をしているような事例では、共用部分等に係る請求権を管理者のみが行使できるとすることには利益相反の可能性があるので、その点も含めて今後の検討を続けるべきである。(東弁)
- ・ 本文の規律は、現行法の規律を明確化するものであり、管理人による請求権行使の円滑化に資するものであると考える。なお、管理者による請求権行使や訴訟追行について、区分所有建物の前所有者が別段の意思表示をした場合には、管理者がその者を代理して請求権行使等をできなくなるという点については、大規模な区分所有建物あればあるほど、管理者としての事務が煩雑になる懸念が確かにある。(注1)(注2)で示された方策も含め、

さらに議論が必要であると思われる。(日司連)

- 共用部分等に係る請求権は、請求時の区分所有者全員に帰属している旨を明らかにする立法を行うべきである。中間試案を前提とした場合には、(注2)について、「別段の合意がない限り」を除いて賛成する、本文の提案を採用するとしても、①及び②のみの規律を設けることとし、③～⑤は削除するべきである、上記のいずれの場合でも、共用部分等に係る請求権を各区分所有者が個別行使することを禁止する旨の立法を行うべきである、既存マンションにも適用される形で立法を行うべきである、(注1)について、反対する。  
(NPO法人奈良県マンション管理組合連合会、欠陥住宅被害全国連絡協議会、個人5名)
- 共用部分の「瑕疵又は契約不適合」に関する限り、修補請求権も修補に代わる損害賠償請求権も、譲渡契約においてそれが有効に留保されているか否かにかかわらず、管理組合が一元的に行使する旨を明確に規定するべきである。(個人)
- 共用部分に係る請求権は、請求時の区分所有者全員に帰属している旨を明らかにして欲しい。(個人)
- 共用部分の瑕疵に係る損害賠償請求権の性質は、飽くまで「瑕疵修補に代えて」認められる「修補のための」債権であり、その用途は、一元的・団体的に管理運営され全額を修補に充当されるものであり、個々の区分所有者に分属するものではない。共用部分に瑕疵があるマンションが転売された場合、同瑕疵に係る修補請求権や損害賠償請求権は、転得者に当然承継される旨、立法で明記されたい。(個人)
- 「損害保険契約に基づく保険金額」とあるのは、「損害保険契約に基づく保険給付」と改めるべきである。(個人)

#### (注1) について

##### 【賛成】

一弁

- 共用部分等に係る請求権行使の円滑化の必要性は理解するものの、区分所有者及び前区分所有者の利益の配慮は重要であると考え。この観点から、①～⑤の内容に反対しないが、(注1)の考え方に賛成する。本来は、区分所有権を譲渡し、区分所有者の団体から脱退した者が拘束される理由はなく、拘束を受けることで利益を受けるわけでもないため、本文のように、その拘束から解放されるために、前区分所有者の別段の意思表示が必要であるとする事は、管理者が代理権や訴訟追行権を有すると考える根拠が明確ではない上、前区分所有者に合理的でない負担を課している。

##### 【反対】

マンション学会、大阪弁、京都弁護士会、自由法曹団、全マン研、東弁、日弁連、広島弁、福岡県弁護士会、個人15名

- 実務上、管理者等が共用部分に関する損害賠償請求権等を一元的に行使する実務が定着していること、及び社会的にも受け入れられていることから、(注1)よりも本文の方が妥当である。
- 既存の区分所有建物で既に区分所有権の譲渡が生じている事案においては、元区分所有者を含めて代理することができる余地がなくなることを意味し、管理者による一元的な行

使が実現されない。

#### 【その他の意見】

- ・ 共用部分に瑕疵がある場合、管理者が一元的に修補費用相当額全額を請求・受領できるようにすべきであり、管理者が受領した賠償金の全額を、修補に充てられるようにすべきである。(個人)

#### 【注2）について】

##### 【賛成】

日調連、個人1名

##### 【引き続き検討することに賛成】

東弁

- ・ (注2)の提案によれば実務上の強い要請を解決できるのであるから、(注2)の提案も引き続き検討されるべきである。もっとも、なぜ区分所有関係の共用部分についてだけ、一旦発生した債権が何ら譲渡人の意思に関係なく譲渡されるのかという点に難点があることは事実である。
- ・ (注2)は、共用部分等に係る債権が発生していることが明らかな事案で区分所有建物が譲渡された場合には不都合がないと思われるが、共用部分のみならず専有部分にも契約不適合責任が生じている場合においては、契約不適合責任に基づく損害賠償請求権との調整が問題になる。さらには、契約不適合(例えば耐震偽装)が発覚する前に区分所有建物が譲渡された場合はどのように処理されるのか等を適切に処理できるのかといった問題もある。

##### 【反対】

マンション学会、全マン研、一弁、個人1名

- ・ 合理的意思解釈を理由として区分所有権の譲渡についてのみ特別な規定を設けることとするものであるが、この場合にのみ特別なルールを導入する必要性や理論的な裏付けが不明であり、妥当ではない。

【「別段の合意がない限り」を削除し、「譲渡人に移転するものとする」を「譲受人に当然に移転し、管理者のみが一元的に行使するものとする」と修正すべきとの意見】

京都弁護士会、個人21名

- ・ 共用部分の共有関係は、区分所有建物の永続的な共同所有・管理を目的とした特殊な権利関係であり、区分所有法自体が、共有持分につき専有部分との分離処分を禁じ、区分所有者の管理費滞納等の債務が特定承継人に承継されるなど、民法の一般原則と異なる規定を設けている。したがって、共用部分の瑕疵修補という区分所有建物の永続的な管理の場面において、民法の一般原則に拘泥することは本末転倒である。
- ・ 共用部分に契約不適合がある場合、瑕疵修補請求権と修補に代わる損害賠償請求権が選択的に発生するところ、前者は不可分債権であるし、後者を選択した場合にも金銭債権で



はあるが修補請求権が転化した本来的性格から清算対象となる可分債権でなく、共用部分の修補に振り向けられるべき不可分債権としての性格を有する。いずれにせよ、選択権行使前に可分債権とみる余地はなく、管理組合を離脱した元区分所有者の一存で損害賠償請求権を行使することはできない。したがって、区分所有権譲渡に際して「別段の合意」により損害賠償請求権を留保する余地があるとの考え方自体が誤っている。

- ・ 区分所有権の売買契約では、売主に対する契約不適合責任の減免特約が付されることが多く、売主たる元区分所有者が一方で自らの責任を制限しながら、他方で分譲者等に対する損害賠償請求権を留保する余地を認めることは、むしろ、元区分所有者を不当に利する不合理な事態を招くことになる。共用部分に係る損害賠償請求を行使する場面では、契約責任のほか不法行為責任が成立することも多い。不法行為責任に基づく請求権は現区分所有者に帰属することが通常であろうが、元区分所有者に契約責任に基づく請求権の帰属を認めると、請求権の法的構成により権利者が異なることになり、実際上の法律関係が錯綜する。

#### 【その他の意見】

- ・ 「別段の合意がない限り」を除いて、賛成する。その上で、区分所有権の譲受人は、区分所有権移転の対抗要件（登記）をもって共用部分等に係る請求権の移転を債務者や第三者に対抗できるという規律を定めるべきである。（大阪弁、札幌弁、自由法曹団、日弁連、広島弁）
- ・ 仮に「別段の合意がない限り」の文言を存置する場合は、（注2）にただし書を設け、「ただし、前区分所有者（売主）が、新区分所有者（買主）に対して契約不適合に基づく損害賠償責任を負わない場合又は著しくその責任が制限されている場合は、当該損害についての賠償請求権は、譲受人に当然に移転するものとする。」などとするのが妥当である。（日弁連）
- ・ 「別段の合意がない限り」という文言を削除の上で、「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、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」べきである。（福岡県弁護士会）

## 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。

#### 【賛成】

マンション学会、全管連、大阪弁、神奈川弁、自由法曹団、日弁連

- ・ ウェブ会議システムを活用した集会は、遠隔地に居住する区分所有者が容易に集会に出席できるメリットがあり、集会出席者が増加するなど区分所有建物の管理を円滑化する効果が期待できる。ただし、完全オンライン方式の採用については、通信機器を所持しない

者、所持していても不慣れなためウェブ会議システムを利用できない者もいるため反対する。ウェブ会議システムの活用を認めつつ、リアル出席も可能なハイブリッド方式による集会開催が現時点では妥当である。

#### 【引き続き検討することに賛成】

静岡司、東弁、日司連

- ・ 現行法の下でも、電磁的方法によって議決権行使をすることが明文で認められており、現状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ている。このような状況に照らせば、明文で規定を置くことで分かりやすい区分所有法となるし、ウェブ会議によって集会の円滑化を促進するべきである。もっとも、区分所有者の全ての者がIT機器を使いこなしているわけではなく、高齢者や障がい者等の中にはITに不慣れな者、使用に困難がある者もあり、これらの者が集会に参加して適切な権利行使をすることを断念させてしまうおそれがあることに留意して検討を進めるべきである。
- ・ 現行法においても、集会におけるウェブ会議システムの活用は行われており、区分所有法に定めを置くことで硬直化してしまう懸念があるため、本文の規律を設けることについては引き続き検討することが必要である。
- ・ IT活用においては、集会参加者の本人確認を厳格化するなどの不正・不当行為の防止策が必須であるほか、集会決議においてIT活用が許容される要件・局面を限定するなど、区分所有者の財産権保護に欠けることのない制度設計を目指すべきである。

#### 【反対】

関住協、大阪司、札幌弁、日調連、個人1名

- ・ 運用で解決可能であり、敢えて規律を設ける必要はない。
- ・ 区分所有法に設ける内容ではなく、規約の範囲であり、可能な管理組合（管理組合法人）が順次、取り入れていく内容だと考える。ウェブ関係の規定については、陳腐化が早いいため、法律に規定するよりも、規約による柔軟な対応に任せた方が、かえってDXを促進する。

#### 【その他の意見】

- ・ 通信技術の進展はめざましく、また、区分所有者の多様性（IT格差）も時代の流れとともに変化すると考えられる。したがって、区分所有法では、ウェブ会議システムを利用した集会の開催が可能であることのみを規律し、ウェブ会議システムの具体的な方法は細目として法務省令やガイドラインに規律するとの考えもあり得る。しかし、オンライン出席をした区分所有者はリアル出席の区分所有者と同様に議決権を行使できる（書面や電磁的方法による決議には当たらない。）ことなど区分所有者の権利行使に直結する事項については区分所有法に規律し、その他技術的な事項（なりすまし防止策や通信障害への対応策等）については、法務省令やガイドラインに規律するとの方策を検討するべきである。

（大阪弁、日弁連）

- ・ 4名から賛成の、1名から反対のコメントがあった。反対の理由は情報通信技術に不慣

れな者への影響を考慮したものであるが、賛成者にも、高齢者への配慮や情報通信学習を義務付けるなどの留保付きのものがあつた。(信州大学経法学部有志)

## (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。

### 【賛成】

大阪司

- ・ 今後、更なる未曾有の災害に遭遇する可能性を考えると、管理者の負担を軽減できる。また、事務報告は管理者の義務であり、他の区分所有者に報告をさせたり、書面の送付により報告に代えることはできないことは周知されているので、この文言を加えることで、報告義務違反が増えるとは考えにくい。

### 【引き続き検討することに賛成】

静岡司、東弁、日司連

- ・ 新型コロナウイルス感染症や災害により報告が全く不可能となる場合があつたことを踏まえてされた提案は妥当である。
- ・ どのような事情が「正当な理由」であるかの判断は容易ではないと思われるため、「正当な理由」という文言を設けることで過料処分の実務にいかなる影響があるかも含め、引き続き検討が必要である。
- ・ 「正当な理由」については、その具体的内容が判然とせず濫用が懸念されるため、その内容を具体的に例示するべきである。

### 【慎重に検討することに賛成】

マンション学会、全管連、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、自由法曹団、日弁連

- ・ 「正当な理由」の解釈に争いが生じ、管理者の独自の解釈により報告義務を履行しない者が現れかねないため、改正の必要はない。
- ・ 現在では、ウェブ会議システムを用いた集会を開催することが可能となっており、今後、疫病蔓延や災害が発生した際、定時集会の開催が不可能とまではいい難い。また、「正当な理由」とはどのような事由を指すのか一義的に明らかでないため、管理者による報告義務は必須ではないとの誤ったメッセージを与える可能性もある。
- ・ 昨今では、区分所有者以外の第三者による管理者選任が増加傾向にある上、今般の改正では、管理者による共用部分等に係る請求権行使の範囲を拡張するとの提案もあるから、集会における事務報告を通じた管理者に対する監視監督機能は、より重要性を増している

ともいえる。

#### 【反対】

関住協、日調連、個人1名

- ・ 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、裁判所が過料の手続を開始することは實際上考えにくい。

#### 【その他の意見】

- ・ 今でも役員のなり手がいないのに、罰則まで科されるのでは、いよいよ役員になる人はいなくなる。(個人)

### (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。
  - ア 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
  - イ 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イの場合には、規約の保管者は、①の請求をした利害関係人に対し、①イ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。

#### 【賛成】

マンション学会、全管連、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 昨今のインターネット環境に鑑みれば、自宅等の出力装置により電磁的記録で作成された規約の閲覧を可能とすることは妥当である。
- ・ 規約が電磁的記録で作成されているのであれば、保管場所のディスプレイでわざわざ見るよりも、電子メール等で閲覧者に提供する方が便宜である。
- ・ 今回の提案を採用するとしても、それほど労力は必要ではないので、管理者の負担を重くすることはない。

#### 【その他の意見】

- ・ 閲覧を請求した利害関係人の便宜から考えるとメールに添付して規約等のデータを送信することは認めても良いのではないか。ただし、送信する際には、改ざん防止のため、生データではなくPDFにして、かつ、印刷できないようにパスワードをかけて送ることを義務付ける必要がある。(関住協)

- ・ 実務上の運用に関して、改ざんを防止する観点から、印刷不可や編集不可の設定をするなどの注意喚起をしてもらいたい。(全管連)
- ・ 提供の方法としては、電子メール等による送信に限らず、例えばウェブサイトからダウンロードする方法など、多様な方法を認めることが考えられる。(日司連)

## 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、①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。

### 本文について

#### 【賛成】

不動産戦略協会、マンション学会、全管連、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人1名

- ・ もともと区分所有関係法の規律する関係が存在した場合には、建物が全部滅失した場合でもその敷地に区分所有法による規律が適用される方が便宜な場合がある。また、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。

- ・ この仕組みをいつまでも利用できるとすると、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るなどの問題があるとされ、一定の期間制限を設ける必要があるが、区分所有建物が全部滅失した時が起算点となるため通常は被災の場合よりも短期となること、この制限期間内は元区分所有者による共有物分割請求を制限するのが妥当である（とりわけ再建決議にとって支障となる。）ところ、共有物の不分割特約は5年とされていることから、期間は5年間とするのが妥当である。

#### 【その他の意見】

- ・ 基本的にこの流れで良いと思うが、できれば規約等は既存の規約（建物に関する部分を除いて）をそのまま利用できるような状況下で、新たに規約を設定することは難しいのではないか。そのほか、大規模一部滅失したときの区分所有法第61条第14項の適用期限や大規模一部滅失の規定の適用期限の延長（3年程度以上）も考慮されると良い。（不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長）
- ・ 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等管理の円滑化の項目も含め、被災区分所有法と区分所有法の関係についても検討が必要ではないか。（不動産戦略協会）
- ・ 期間については、地方都市では更地にしてもすぐに売却できる見通しが立たない土地もあるため、【5年】ではなく【土地が処分できるまで】にするべきとの意見もあった。（全管連）
- ・ 「5年が経過するまで」と土地管理に期限を設けることになれば、民法に戻り、全員一致でなければ処分ができなくなる。それでは、放置される土地を増やすだけになるため、「土地が処分できるまでに」とするべきである。（個人）
- ・ 更地になれば現行法では固定資産税が6倍になる。固定資産税の特例を設けて、マンション建物が建っていたときと同じ税金額にすることは必須である。（個人）

#### （注1）について

##### 【検討することに賛成】

マンション学会、全管連、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 被災区分所有法上の災害によって建物が全部滅失した場合と場面が重複するので、被災区分所有法の敷地共有者集会との関係を整理する必要がある。また、建替え決議の要件が緩和される場合、被災区分所有法第6条第1項ただし書との関係が問題になるので、併せて検討すること自体は賛成である。

#### （注2）について

##### 【賛成】

マンション学会、全管連、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 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、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とすることには意義があるから、敷地等の管理に関する事項や敷地等に変更を加える行為についても、集会の決議

対象とすることは妥当である。

**(注3) について**

**【㊦に賛成】**

マンション学会、全管連、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、自由法曹団、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 共有物分割請求を認めた場合には、敷地共有者等集会の決議により建物を再建等しようとしてもそれが行えなくなり、本文の制度を認める趣旨とそぐわない。共有物分割請求を一定期間禁止する趣旨は、政令が指定する災害以外の理由により建物が全部滅失した場合にも妥当する。

**【引き続き検討することに賛成】**

静岡司、東弁

- ・ 全部滅失した場合に共有物分割請求がされると、再建計画等の見直しを余儀なくされるなど、再建決議等を行うことが事実上困難又は不可能となるおそれがあることは、政令に指定された大規模災害ではなく区分所有建物が全部滅失した場合にも当てはまる。もっとも、共有物分割請求権は、本来はいつでも行使できるはずの権利であるから、共有物の分割を望む者にとっては、自己の権利に対する過大な制限とならないよう配慮する必要がある。（注3）に賛成はするが、分割禁止の期間はあまりに長期にするべきではない。5年という期間でよいかは、なお検討されるべきである。
- ・ 敷地共有者による区分所有関係を維持する方向の協議が継続しているのであれば、その後も建物滅失後5年間は、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する制度にすることは妥当である。もっとも、共有物分割請求権に対する大きな制約となるので、被災区分所有法第6条第1項ただし書と同様の規定を置く必要がないか検討されるべきである。

**【その他の意見】**

- ・ 被災区分所有法では、政令指定から1か月間は共有物分割が禁止されていないが、この1か月間も含めて、共有物分割請求を禁止するべきである。また、被災区分所有法6条1項ただし書の「5分の1を超える議決権を有する敷地共有者等」による分割請求についても禁止するべきである。（全管連）

**(注4) について**

**【賛成】**

マンション学会、静岡司、東弁

- ・ 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いう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。

## 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。

### 【積極的に検討することに賛成】

マンション学会、全管連、神奈川弁、日弁連、特定非営利活動法人東北マンション管理組合連合会

- ・ 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。
- ・ 第三者管理について何らの規律を設けないとすると、管理者となる第三者には区分所有建物の販売会社の子会社又はその従業員等が就任するおそれがある。このような場合には、販売会社に対する建物修補請求権や損害賠償請求権等の権利の行使が適切にされないおそれが高い。そのような事態を極力避けるために、法人化していない管理組合においても、第三者（区分所有者以外の者）が管理者になる場合には監事を必置機関とするべきである。
- ・ 区分所有者以外の第三者が管理者に就任する場合に、監事を選任すべきとする原案に賛成である。更に一步進めて、第三者に限らず、区分所有者も含めて、「監事を選任し、区分所有者の団体と管理者の利益が相反する事項については、監事が管理者の代理となる。」などと規定するべきである。

### 【引き続き検討することに賛成】

日司連

- ・ 仮に、法人化していない区分所有建物についても監事を選任するとした場合には、管理組合法人における監事の選任、職務、権限、義務等の異同についても深く議論することが求められる。区分所有者各自における管理者の監督が可能な現状において、監事を選任を義務付ける必要性等を含め引き続き検討が必要である。

### 【慎重に検討することに賛成】

大阪司、大阪弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、日調連、個人2名

- ・ 監事の設置を義務付けることで、第三者を管理者に選任する場合においても適切な業務の遂行が図られる期待が持てる一方で、本制度を創設した場合には、現行法に定められている監事に関する規律も大幅に見直しが必要になると思われ、影響は少なくないと思われるので、引き続き検討が必要である。
- ・ 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。
- ・ 監事選任を義務付けて機関を複雑化させなくても、管理者に資格要件を設けることによって、マンション管理業者が管理者に選任されるのを防止することができる。管理者は一人に限る必要はなく、複数であってもよいとされているから、第三者を管理者として選任する場合には、必ず区分所有者である管理者も選任することを義務付けることによって、



マンション管理業者が利益相反行為をすることを防止することができる。

- ・ 現行法上も対応可能である上、選任を必須とすると、誰がなるのかという問題が生ずる。結局、管理者が連れてきた者に報酬を払ってなってもらい（余計な出費が生じただけ）という事態にもなりかねない。

## 【反対】

### 関住協

- ・ 既に、ほとんど全ての管理組合に監事は置かれている。標準管理規約に記載があるので、どんな小さな管理組合でも理事会や監事を置くのが普通になっている。
- ・ 標準管理規約が想定している監事の役割を完全に果たしている監事などほとんどいない。監事の本来の役割を大いに伝播することは当然良いことであるが、現実がそこまで追いついていない段階で、第三者管理の歯止めにはできるとは考えられない。

## 【その他の意見】

- ・ 法人化が行われていない管理組合については、区分所有法に理事・監事を含めた役員選任の規定が存在しないことから、理事・監事を含めた役員選任の規定を設けることで、より一層の適正な管理が推進されるよう要望する。（不動産協会）
- ・ 基本的に監事がいることが望ましいと思われるが、法律で定める内容ではなく、ガイドライン等で推奨すればよいのではないか。（不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長）
- ・ 適正化法においても規制を設けるべきである。（マンション学会）
- ・ 区分所有者以外の者が管理者となる場合、当該管理者の利益相反等を監督する必要性があることから、上記監督についての具体的な規律についての検討をするべきである。（全マン研）
- ・ 第三者管理方式の増加に伴う問題点の検討は今後の重要な課題であるから、積極意見を含めて検討されるべきである。もっとも、第三者管理方式の実態等の把握が今後の施策とされる中で、現時点において立法で監事の選任を義務付けることを決定するべきか、また、それが第三者管理方式の適正な運用のための方策として妥当なものであるか、更に議論がされるべきである。（東弁）
- ・ 区分所有法で監事選任を義務付けたとしても、標準管理規約には監事の設置が定義付けられていることから、多くの管理組合では監事が設置されているものの、管理会社による第三者管理では、利益相反の懸念が払拭できない。そのため、利益相反である管理会社による第三者管理は法律で禁止するべきである。（個人）
- ・ 標準管理規約上の監事とは無関係に、管理者に関わる組織を置くという位置付けであれば、現行法上も無理がないのではないか。（個人）
- ・ 法務省であれ、国交省であれ、管理者が管理会社であっても総会の承認があれば法的に有効であることをはっきりさせるとともに、管理会社が管理者となる場合の制度的措置や留意事項についてできるだけ早期に公表されたい。（個人）
- ・ 理事のなり手不足から第三者（管理業者が多い。）を管理者とする管理組合は増える傾向にあり、管理業者が管理者に選任する場合は特に利益相反的な行為を未然に防ぐために

も、管理業者の違う部署などではなく管理業者以外から適切に監事を配置するよう定めることを希望する。(個人)

- ・ 管理者は区分所有者の中から選任しなければならないこととすれば、責任のない第三者管理方式を避けることができる。(個人)

## 第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

### 【全体に関する意見】

- ・ 今般の区分所有法制の見直しに当たり、区分所有建物の建替え等において合意形成がより一層進むよう要件の緩和を求めるとともに、賃借権者を始めとする弱者に対する保護を図ることの配慮を併せて求める。(日司連)
- ・ 長期的にマンション建替事業やマンション敷地売却事業に向けて準備していく旨の決議(普通決議)をすることが可能な制度や長期修繕計画に代わって長期計画を策定する制度を創設することが望ましい。(個人)
- ・ マンション建替事業やマンション敷地売却事業に当たっての合意形成コストを徹底的に削減していく観点から、区分所有者の一定数(5分の4等)以上による決議要件以外の法定の各種要件を必要最小限まで撤廃していくことが望ましい。(個人)
- ・ 建替え決議などの議決要件の緩和という法制度上の問題だけではこの問題は解決しない。反対又は議決不参加者が少数であっても、その者の処遇をどうするか対策がなければ、現実的に建替えを実行することができない。(個人)
- ・ 建替え決議の要件が緩和されることには賛成であるが、建替えの一番の問題は資金の調達であり、これを支援する新たな融資制度の創設が必要である。また、反対者の意見を尊重するために、公的な場、例えば集団調停制度の創設が望ましい。(個人)
- ・ 本改正案には賛同するが、区分所有者の決議が容易に得られない理由としては、解体撤去又は建替えを行うための資金的な裏付けが全くないことが大きな要因となっているものと推定され、例えば、区分所有者に対して、通常の修繕に必要となると思われる修繕費の額、解体撤去に必要となると思われる金額(の割合等)を法令で定め、積立てを義務付けるようなことを同時に行わないと、本改正案はほとんど意味を持たなくなると思われる。(個人)
- ・ 建替え決議の要件を制度的に緩和しても、行政が仮住まい探しの費用、市営住宅や県営住宅の無償提供等、手を差し伸べなければ、現実には建替えは進まない。区分所有建物の建替え推進を図るために、国及び地方公共団体は、横断的に再建建物に必要な措置を講じなければならないとするべきである。(個人)
- ・ 老朽化マンションの再生を進めるには、耐震改修に軸足を移すことが何よりの解決策である。(個人)

### 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、

㊦ 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

㊧ 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、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（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】 ㊦から㊨までに加え、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】 区分所有建物が、㊦から㊨までに加え、㊩から㊫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) ②の㊦から㊧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。

#### ア①について

##### 【A案に賛成】

再開発コーディネーター協会、不動産協会、日司連、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人5名

- ・ 空き家状態や賃貸利用の住戸所有者等、建替えの議論に参加をしない所有者の比率の高まりや、他の所有者の賛否の動向を注視して積極的に賛否を投じない一定数の所有者の存在等により、現行の多数決要件の成達は極めて困難な状況である。しかし、反対票を投じた所有者も、無投票、白票などの所有者も、決議が成立した場合は催告に応じて建替えに参加するケースが多いと現場では感じており、このような現状を踏まえ、客観的事由を要しない現行の多数決要件比率を一定率下げるとは、合理的な建替えの促進に寄与するものと思われる。
- ・ 今後、老朽マンションが増え、再生を望むマンションが増えても、従来のような手厚い対応が可能なマンションは限られてくる。この中で円滑な再生を進めるには、簡略で合理的な仕組みが必要であり、多数決要件の単純な緩和が望ましい。
- ・ 今後、高経年の区分所有建物が増加していくことは確実であり、建替え又は滅失により敷地を売却する必要がある区分所有建物が増えることが見込まれている状況で、なかなか進んでいかない建替え等を進めていくためには、財政的な支援策を充実させるとともに建替え自体を行いやすくしていく施策が必要になる。
- ・ マンションは一つの箱の中で多くの人に住む住まい方であり、そういう住まいとして所有権を取得した以上、多くの人の意見調整を図って運営するしかない。そのマンションの運営をどうするかを定めたのが区分所有法であり、そうである以上、全員一致ではなく、多数決制度を認めざるを得ない。
- ・ 合意形成が容易になり、計画や提案が迅速に進行する可能性がある。
- ・ 決議要件は、小規模マンションにおいて特に顕著に円滑化を妨げており、賛成率77%、72%という二度の不採択を経験したことがある。

##### 【B案に賛成】

関住協、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、主婦連、東京司、一弁、東弁、日調連、日弁連、広島弁、個人2名

- ・ 区分所有権は、他の区分所有者との関係で団体的な拘束を受ける性質を有するものであるが、その本質は所有権(国民の財産権)であり、その保護は重要である。既存の区分所有建物への適用を前提とした改正である以上、区分所有者の権利を不当に侵害することにならないよう、既存の建物の区分所有者の信頼の保護という観点からは、建替え決議の要件の変更も必要最小限にとどめるべきとの視点が重要である。

- ・ 客観的に建替えを必要とする建物が増加傾向にあることと、建替えを必要とする客観的事由を確認することなく決議要件を緩和することは、パラレルではない。
- ・ 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が実現されれば、客観的事由の有無にかかわらず多数決割合を緩和する必要性は乏しい。
- ・ 建替えについては、近年、その前後で利用容積率比率が減少し、余剰床の販売による収益の確保が難しくなったため、建替え自体が現実的な選択肢ではなくなりつつあり、多数決要件の大幅緩和という改正をするべき必要性ないし実益に乏しい。
- ・ 客観的理由がないのに建替え要件を緩和すると、行き場のない高齢者等をより多く生み出すことになりかねない。
- ・ 単純に多数決割合を緩和するなどしてマンションの建替えを促進した場合は、大都市圏の一部への人口集中を一層もたらし、学校施設、上下水道などの公的インフラに深刻な影響を及ぼす。これにより都市環境を悪化させることになり、我が国が推進する持続可能な都市の実現にそぐわないこととなる。
- ・ 団地内建物の一括建替えに関する合憲性についての判例（最判平成21年4月23日）では、区分所有権につき、内在的制約が存在することが存在することが明示されつつも、「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の過半数を相当超える議決要件を定めている」と判示していることに鑑みると、客観的な事由が存在しない場合にまで、一律で多数決割合を緩和することには慎重であるべきである。
- ・ 一律に多数決の割合を低くして、多くの反対者がいる中で建替え事業を推進しても、建替え後の住民同士の関係性が悪化する。もっとも、高経年化に伴い、安全性に問題が生じている場合には、早期に建替え等の処分を行う必要性が高く、危険性要件に該当するときには建替えに反対する少数区分所有者の利益が制約されることもやむを得ない。
- ・ 区分所有建物の耐震性や耐火性が法令の基準に適合しない又は構造的要因により外壁等の剥離落下の危険性が認められる場合は、建物が区分所有者の生命・身体等の安全にそぐわない状況であるといわざるを得ず、その限度で建替え決議を円滑化することはやむを得ない。生命・身体等の安全に対する危険性に鑑みると、このような場合にまで反対少数者の利益に固執するのは妥当とはいえない。

## 【反対】

自由法曹団、全マン研、特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会、個人7名

- ・ 建替え決議は、建替えを反対する者にとって、自らの意思に反してその財産の処分を強いられ、かつ、住居、営業場所といった生活の基礎・本拠を奪われることとなる。区分所有者の権利を不当に侵害することにならないよう、制限の内容も必要かつ相当な範囲に限られるべきである。安易な多数決要件の緩和は、少数の区分所有者の所有権・居住権・営業権の不当な侵害を招きかねないもので、その必要性、相当性に大きな疑問がある。
- ・ 反対する区分所有者に対する権利制限が大きくなることや、建替え後の建物に再入居できない弱者保護の観点、さらに、マンションは社会的資産であるところ、建替えは、長寿命化するよりもより多くの環境負荷が生ずること等から、法定の多数決割合の緩和をするべきでなく、現行法を維持するべきである。

- ・ 建替えが可能な事業性の高いマンションについては既に建替えが完了しており、今後は、建替えよりも、敷地売却等の他の再生手段が選ばれるのではないかと思われ、多数決割合の緩和の必要についても疑問が残る。
- ・ 裕福ではない者の所有権にも十分な配慮がされるべきであり、建替え決議の要件を緩和するべきではない。
- ・ 安易な多数決要件の緩和は、地上げなどの目的による区分所有権の一定割合の取得によって、残る区分所有権者たちの住居・店舗・事業所を立ち退かせる手段として、あるいは区分所有権者からの賃借人を立ち退かせる手段として、使われる事態も懸念される。しかも、最近では、高齢者や身寄りのない人が、資力の有無にかかわらず、賃借住居の契約を拒絶されるという事態が社会問題化しているが、安易な多数決要件の緩和は、これらの人々を住居を失う事態においやることにもなる。
- ・ 客観的事由により多数決割合を緩和することで老朽化したマンションを狙った、デベロッパーとコンサルタントによる利益を目的とした土地建物の買収が横行するおそれがある。

#### 【その他の意見】

- ・ 単純に「区分所有者と議決権の4分の3」とするのみでよいのではないかと思う。仮に客観的要件を付すときは、年数要件だけで十分であり、他の要件は付するべきではない。  
(不動産戦略協会)
- ・ 一部の会員企業の中には、喫緊の社会的課題であるマンション建替えが進んでいない現状を踏まえ、客観的事由を要件とすることなく、基本的な多数決割合を【3分の2以上】とするべきだとする意見がある。この意見は、客観的事由を要件とすることに関して、該当性の有無を巡る紛争の発生や手続きにかかる時間・コストの増大といった懸念があることから、客観的事由を要件とするべきではない、としている。(不動産協会)
- ・ 区分所有法の規律は現行法を維持し、円滑化法に建替え決議制度を導入する案を第一案として提案する。その内容は、建替え決議の法定の多数決割合については【B案】とした上で、客観的事由は【β-1案】により、建替えに参加しない転出区分所有者及び転出借家人の居住の安定の確保を図るための「居住安定計画」の認定制度を導入するというものである。なお、円滑化法はマンション以外の区分所有建物は対象としていないが、業務・商業系の区分所有建物の老朽化も進んでおり、その建替えの合意形成や事業実施の円滑化の観点からは、円滑化法の対象とする必要があり、マンション以外の区分所有建物についても対象となるよう改正することを提案する。(マンション学会)
- ・ 【A案】の意見もあったが、多数意見は【B案】であった。(全管連)
- ・ 現行法で建替えが進まない状況を考えると、【A案】で緩和していくことが好ましい一方で、建替えを望まない区分所有者の所有権を保護し、居住の自由を尊重しなければならないことを考えると、客観的事由により決議要件を緩和する【B案】が望ましい。【A案】、【B案】いずれかについては、引き続き検討が必要である。(大阪司)
- ・ 6名からコメントがあり、ア①について【A案】に賛成3名(うち②について【β-1案】に賛成1名、【β-3案】に賛成1名、賛否表明なし1名)、【B案】に賛成2名(うち②について【β-3案】に賛成1名、賛否表明なし1名)、ア①については意見表明がなく、②について【α案】に賛成するものであった。【B案】【β-3案】に賛成した者は

多数決割合を緩和する【A案】では区分所有者の利益保護がはかれないとの理由であった。  
(信州大学経法学部有志)

- ・ 今般の改正を契機として、改正後当面の間は建替えに関する法改正を行う必要がないというレベルまで踏み込んだ対応をするべきであり、多数決割合については、【4分の3】という水準ではなく、建替えを促進するために【3分の2】まで緩和するのが妥当である。  
(個人)
- ・ 構成員の数を要件とする必要性は乏しいことから、「頭数要件」は撤廃するべきであり、少なくとも規約によって建替え決議についても「頭数要件」を除外することが認められるべきである。(個人)
- ・ 建替え決議が成立するかについての事実上の勝負は、区分所有法に根拠を持たない建替え推進決議(普通決議)で決まるのであり、まずは建替え推進決議の位置付けを法的に明確にするべきである。(個人)
- ・ 【B案】における客観的事由に、修繕による再生可能性を含めるべきである。(個人)
- ・ 建替えの事業費について、公的チェック制度を創設するべきである。(個人)
- ・ 各棟要件の緩和が検討、実行されなければ建替え問題の解決にはならない。全ての「客観的事由」に当てはまる建物でも建替えができない現実を知り、とりわけ、各棟要件の議論は慎重にしてほしい。(個人)
- ・ 多数決割合の緩和により、投資目的の保有者が資産価値向上のために、管理状態の良いマンションにもかかわらず、無理やり建替えを進めるということが現実に行われている。マンションに住んでおらず賃貸保有している投資目的の保有者が、売り抜けて儲けるために、管理状態が良いマンションをわざわざ壊して建て替えることを可能にするような、建替え決議における多数決割合の緩和をやめてほしい。(個人)
- ・ 議決権を持つ区分所有者から建替え事業に関わるデベロッパーやコンサルタント等は除くべきである(個人2名)
- ・ 多数決割合を緩和するのであれば、既存の躯体と同じ高さまでの建替えをできる絶対高さ制限の適用除外や、容積率、建ぺい率の緩和も併せて検討されたい。(個人)
- ・ 長期のローンが関係するものについては、不測の事態に伴う建替えの必要性が生じた場合には、個人の事情にかかわらず建替えに合意する旨の一文を提示することが重要である。  
(個人)

## ア②について

### 【α案に賛成】

関住協、大阪弁、神奈川弁、静岡司、一弁、東京司、東弁、日調連、日弁連、広島弁、個人2名

- ・ 区分所有建物の耐震性や耐火性が法令の基準に適合しない又は構造的要因により外壁等の剥離落下の危険性が認められる場合は、建物が区分所有者の生命・身体等の安全にそぐわない状況であるといわざるを得ず、その限度で建替え決議を円滑化することはやむを得ない。
- ・ ㊤及び㊦の場合は、区分所有者の生命・身体等の安全についての支障が生じているとはいえず、かつ、配管の全面更新の制度や共用部分の変更により対処できるため、反対区分所

有者の権利を失わせる建替え決議の多数決要件を緩和する事由とするのは妥当でない。

- ・ 年数要件については、50年から70年は幅のある数字であり、それを何年とするべきかが明確ではなく、かつ、高品質な建物（100年以上の耐久力があるもの等）や大規模修繕等を適切に行っている建物については、築年数だけで一律に建物の危険性を肯定することは困難である。減価償却資産の耐用年数を基準とする考え方も建物の危険性とは無関係である。
- ・ ただし、客観的事由は、総会決議後に係争になることを防ぐため、公の機関が認定・認可等したものに限るべきである。

#### 【β-1案に賛成】

大阪司、札幌弁、主婦連、日司連

- ・ 既に、管理不全の状態が長く続いて廃墟と化している区分所有建物が社会問題化している事例もいくつか報告がされており、今後も同様、又はその一步手前といった状況の区分所有建物が顕在化することが予想される。そのような区分所有建物が周囲に及ぼすネガティブな影響を最小限にとどめるためにも、保存行為で行える対処療法的な保全に頼るだけでは足りず、建替え等によって抜本的な解決を行うべき事例も増えていくと思われる。一方で、進展している科学技術や情報技術の革新や福祉の増進に伴い、経年による設備の陳腐化などによって一般に求められるべき生活環境に適合していないマンションなども散見されている。そうした区分所有建物については更なる建替え手続きの円滑化が必要である。
- ・ ㊶～㊸の客観的事由が認められる場合には建替え等を促進するために多数決要件を緩和する必要性があると考えられる。
- ・ 高経年化マンションにおいては「漏水・雨漏り」や「給排水管の老朽化による漏水」の理由として、修繕の不足が多く上げられている。
- ・ 建物の躯体の劣化状況や耐震性などは、管理の状況によって大きく異なり、耐震性強化のための工事を行うなどの建築後の工事や修繕の状況に大きく影響を受けるものであり、建築年数によって一律に決定できるものではないことや、建築技術の向上によって今後も躯体等の耐用年数が長期化することなどを考慮すると、建築完了時からの一定の年数の経過によって建替えの要件を緩和するべき事情が当然に発生するものではない。

#### 【β-2案に賛成】

なし

#### 【β-3案に賛成】

再開発コーディネーター協会、不動産協会（年数は【50年】）、個人2名（年数は【50年】）

- ・ 客観的要件を設定して緩和する場合はできるだけ事前明示性の高い、争いが起こりにくい内容とすることが望まれるとともに、緩和については行政が認定するなどの仕組みが望ましい。その設定を円滑化法等で行い、行政が関与する形とする方が区分所有者の理解を得やすく、再生の円滑化を図る上で望ましい。
- ・ 耐震化は待ったなしであることから現時点で旧耐震基準物件である築50年要件を希望



するとともに、㊶や㊷よりむしろ㊸と㊹の理由で建替え検討を発意する現場が多い。

- ・ バリアフリー対応が十分でないマンションの建替え需要が高く、また、配管等の腐食に関しては、居住者の安全性と生命健康に関わるものであり、建替えを推進する必要がある。
- ・ マンション居住者の生命・身体・財産に影響する問題を抱えるマンションが急増している築50年以上のマンションを建て替える必要性は、築40年以上のマンションと比べ非常に高くなっているといえることができる。

#### 【その他の意見】

- ・ 意見が分かれ、【α案】を採るもの、【β-1案】を採るもの、【β-2案】を採るもの、【β-3案】を採り【β-2】は【50年】とするもの、【β-3案】を採り【β-2】は【60年】とするものがあった。（全管連）
- ・ 実態として、区分所有者が建替えの必要性を認識する要因は、耐震性の不足等よりも、水回りの不具合（給排水管等の腐食等）や相応の年数経過である。（再開発コーディネーター協会）
- ・ 危険性要件の該当性に特定要除却認定基準を適用することは、その基準を明確にし、無用な紛争を生じさせない利点もあるが、それ以外の事由で「居住者等の生命、身体又は財産に対する危険性が現実化するような場合」が生ずることがないのか再度検討を重ねてもらいたい。（東京司）
- ・ 建替え決議の要件の緩和を認めるべき客観的事由の範囲については今後も議論が必要であり、要件を引き下げるべき客観的事由の範囲を適切にカバーできているかについては、更に検討を続ける必要がある。例えば、配管の損傷等により共用部分の変更のみでは対処しきれず建替えの方がコストが低減されるような事情がある場合など単なる【β-1案】よりも絞りをかけた例を緩和の例に指摘する意見や、外壁の剥離落下についても建替えの必要性がない場合は緩和から除外されるべきであるとの意見もあった。（東弁）
- ・ 客観的事由については、細かな条件を詳細に条文化することで、区分所有法を市民にとって解りにくいものとするのは避けるべきであることも考慮すると、代表的な事由のみ区分所有法として定め、一部は政省令に委ねるといった形式を採ることの是非も検討すべきである。（日司連）
- ・ 外壁等に建物の構造的要因に基づかない単なるひび割れが生じた場合は、特定要除却認定の対象とはならないため、「外壁等の剥離落下」についても、鉄筋等の腐食という建物の構造上の要因に基づく剥離落下又はそのおそれがあることを要する旨を法文上明示すべきである。（日弁連）
- ・ 築40年以上から、管理の実態や老朽化に応じて多数決の条件を緩和するべきである。（個人）

#### イについて

##### 【賛成】

大阪司（3分の2）、日司連

- ・ 既存の区分所有建物において区分所有者全員の合意を取り付けることは現実的ではないが、新築の区分所有建物に対して、将来より柔軟な対応ができるようにするための規定で

あると考えるならば、区分所有者全員の合意があることから、既存の区分所有者にも不測の状況を作り出すことはない。

#### 【反対】

関住協、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、全マン研、一弁、東弁、日弁連、広島弁、個人2名

- ・ 合意による多数決割合の緩和がされた区分所有建物すなわち「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者がどの程度存在するかは、慎重に見極める必要がある。
- ・ 区分所有者全員の合意による多数決割合の緩和は、現実的には分譲時でなければ実現できない可能性が高く、そうであれば現在生じている建替え等のニーズに応える制度としては実効性を欠くものといえる。また、新築の区分所有建物を取得する者が、何十年・百何十年先の建替えについて規定された規約の内容につき適切に注意を払うことができるかも疑問である。
- ・ 全員の合意といっても、ある時点における合意であって、建替え決議の多数決割合を引き下げるといふ重大な効果を生じさせてよいか疑問がある。

#### 【その他の意見】

- ・ 賛成と反対で意見が分かれたが、賛成として【3分の2】とする意見はなかった。（全管連）
- ・ 居住の用に供しない商業用ビルなどの区分所有建物では、合意による多数決割合の緩和を認め、建替え決議等の多数決の割合を【4分の3】以上、共用部分の変更決議等【3分の2】以上に引き下げることを認める案に賛成する。（東京司）
- ・ 賛成のコメントが1件あった。（信州大学経法学部有志）
- ・ 今後供給されるマンションは、基本的には100年以上持たせるべきストックになることを考えると、最初の新築時に公正証書等で建替え決議の多数決割合を引き下げる規定を付すことにあまり意味がないように思われる。また、既存の高経年マンションで当該規定を設けるのに全員同意が必要とする案について、そもそも規約設定の際の全員同意が建替え決議等以上に極めて困難であるため、採用される場面があまり多くない制度のように感じる。（不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長）

#### （注3）について

##### 【賛成】

神奈川弁、一弁、日弁連

- ・ 「耐震上等の危険性が認められる場合に限り、多数決要件を緩和する」考え方に立つときは、とりわけその危険性の認定が適正に行われなければ、区分所有権の保護にそぐわないこととなる。
- ・ 耐震上等の危険性などの要件についての認定が適正にされ、かつ、建替えについて早期に目処が得られるようにするため、非訟事件手続により要件の充足性を裁判所が認定する

制度を設けることを検討するべきである。

#### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、静岡司、東弁

- ・ 建物の危険性等の要件充足性についての認定が適正にされるようにし、かつ、非生産的な長期の紛争が起きないようにするため、建替え要件についての裁判所の審査が行われる手続を設けることを検討するべきである。円滑化法における行政の認定手続が存在するが、除却のための行政の認定手続と、建替えという重要な事項に関する区分所有者の手続保障のために行われる裁判所による非訟事件手続とは目的を異にしており、建替え決議の要件緩和の適正さとその手続保障を図る場合には、裁判所による非訟事件手続によるべきである。
- ・ 建替えの前段階であまりに手続が重厚で長期化することになると、客観的事由がある場合に建替えの円滑化を図るという改正の趣旨を没却するので、手続としていかなるものが適切であるかは、引き続き検討するべきである（会社法上の総会検査役のように客観的事由の存否と招集手続や決議の状況を裁判所に報告するというアプローチを検討するべきという意見もあった。）。また、非訟事件とした場合、その当事者は区分所有者の全員になるのかなど、手続上の検討が必要となる。
- ・ 客観的事由の認定を第三者の判断にかからしめることについては、区分所有権の保護の観点から相当であるが、客観的事由の要件充足性は事実認定の問題であるにもかかわらず、訴訟手続によらない非訟手続によって裁判所の確認を経れば足りると考える理論的根拠は不明である。その一次的判断は当該分野において専門的な知見を有する行政の認定手続で行うことが可能かつ適切であり、非訟手続によることの問題点（手続的負担等）もあるから、引き続き検討するべきである。

#### 【その他の意見】

- ・ 客観的事由の認定要件及び認定権者については、既存の行政手続である円滑化法に定める特定行政庁による要除却認定手続が用いられることを要望する。（不動産協会）
- ・ 要除却認定などの手続については、裁判所ではなく、行政の関与を希望する。（全管連）
- ・ 非訟事件手続と円滑化法における行政の認定手続やその後の建替え事業との双方を比較して、建替えが円滑に進む仕組みがいずれであるか（あるいは併存させるのがよいか）はよく検討するべきである。（神奈川弁）
- ・ 客観的事由の該当性を判断するために専門的知見を要することが想定される上、既に円滑化法において特定行政庁が要除却認定基準の該当性を確認する仕組みが整備されていることから、新たな非訟手続を設けて裁判所を第一次的な判断主体とすることは、紛争の迅速な解決の要請等の利用者の便宜等の観点から相当でないとする意見が多数あった。（最高裁）
- ・ 要件該当性の判断については、建築士等の民間の専門家、非訟事件の手続が挙げられているが、要除却認定同様、特定行政庁が行うべきである。特定行政庁が行うべき公的な判断に関する規定を区分所有者間の利害関係の調整を行うことを主目的とする区分所有法に

定めるのは適切ではなく、円滑化法の改正で対応するべきである。（個人）

(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。

ア 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

イ 専有部分の賃貸借が終了する日

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 専有部分の賃貸借は、①イ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) (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、賃借人に対し、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②ア～⑤参照）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借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。

#### ア(ア)について

##### 【A案に賛成】

再開発コーディネーター協会、不動産協会、不動産戦略協会、大阪司、日司連、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人1名（③は【6か月】）、個人2名

- ・ 区分所有者間では、決議の結果が尊重され、決議に賛成しなかった場合は売渡し請求を受けて区分所有権を強制的に売却させられるのに対し、決議の結果は賃借人には影響がなく、一人の賃借人の反対で多数の区分所有者が希望する建替えが進まなくなるのは不合理である。
- ・ たった一人の賃借人の反対のために老朽マンションの建替えが滞る事態は何としても改めるべき課題である。
- ・ 区分所有者側が主導権をもって手続を進めていきやすいのではないかと思われるが、賃借人に対する補償も考慮する必要があるため、(注2)にあるような補償金の在り方についても検討する必要がある。
- ・ 建替え不参加者が第三者に住戸を賃貸しているときは、借家人に対して明渡しの申出を

していないことが多いので、売渡請求権行使後に売渡請求権行使者が賃借権の消滅請求をすることとなる。多くの建替えで円滑化法の組合施行方式が採用されているが、この場合、建替組合が売渡請求権の行使を行うケースが多い。そうなると、組合設立認可公告から2月以内とされている売渡請求権行使の後でなければ賃借権消滅請求ができず、これは事業の遅れにつながるおそれがある。

- ・ 今までの合意解約手続に比すれば賃借権消滅日が明確に決議に定められていることが円滑に事業進捗する大きな一歩となる。
- ・ 建替え決議は、反対する区分所有者自身も区分所有者全体の利益のために売渡し請求を受けるなどの負担を受忍するべき場面といえるところ、そのような場面において、自己の資産である区分建物の利用形態が、偶々建替え決議時点において自己使用であるか賃貸であるかという違いによって、区分所有者の負担が大きく異なるのは不合理であり、賃借人への補償は不要とするべきである。

#### 【B案に賛成】

鑑定協、札幌弁（6か月）、日調連（6か月）、広島弁、個人2名（6か月）

- ・ 建替え決議に反対の区分所有者ですら最終的に売渡し請求を受けて所有権を失うところであるし、賃借人の存在により存続させることが相当でないような区分所有建物の建替えが不可能となるのは相当でないことから、賃借権の消滅を肯定する必要がある。ただし、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を正当化することができるのか疑問があり、補償なしに賃借権を消滅させられるとなると、借地借家法とのかい離が大きすぎる。

#### 【条件付きでB案に賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、全マン研、一弁、東京司、日弁連

- ・ 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【B案】を採るべきである。
- ・ 建替え決議の多数決要件の緩和に関する②【α案】を前提に、(注5)の㉗～㉙のように「建物に耐震上等の危険性がある」場合で、かつ、(注6)のように「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」ことを条件に、【B案】に賛成する。
- ・ 【B案】に賛成するが、(注5)のとおり、そ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限定するべきであり、また、客観的事由の存否及び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の創設については、引き続き検討するべきである。

#### 【いずれの案にも反対】

関住協、自由法曹団、東弁、生活弱者の住み続ける権利対策会議、全国借地借家人組合連合会、個人2名

- ・ 賃借人の当該建物の使用についての高度の必要性は、区分所有者による建替え決議があったとしても減退するものではなく、建替え決議に関与することができない賃借人の権利の消滅を制度として認める合理性・相当性に疑問がある。

- ・ 現行の借家制度において、賃貸人の主張する建替えの必要性のみでは正当事由が認められないことは法文上明らかであり、賃借人の居住や営業の権利を脅かす。区分所有マンションが老朽化するに伴い、マンションに居住しないまま、賃貸で貸し出す物件が増え、建替え決議が賃借人を立ち退かせる口実に利用されることは明らかである。
- ・ 賃借権の消滅により生ずる損失補償金支払の請求ができたとしても、賃貸借契約期間を定めた意味がなくなり、契約期間中の賃貸人からの突然の明渡しによって受ける賃借人の損害は計り知れない。
- ・ 現在、不動産業者よる地上げ問題が多発し、借地借家法を無視して「3カ月以内に立ち退け」と脅迫する事例が後を絶たず、明渡しに応じないことで生ずる人権侵害の嫌がらせに怯えて不合理な立退き請求に応じてしまう賃借人が多いのが現実である。
- ・ 現状では、区分所有建物において建替え決議がされたとしても、それだけで正当事由を認めるのではなく、専有部分の賃借人の使用の必要性と比較衡量しつつ、正当事由の不備がある場合に、これを補完するものとして、相応の立退料等の財産上の給付をすることを勘案しているのであるが、本文の規律によれば、建替え決議がされた場合には、賃借人の使用の必要性を全く無視して、一律に正当事由を認めるに等しいものであり、正当事由制度による賃借人の権利保障を骨抜きにするものといわざるを得ない。
- ・ 借地借家法が建物賃借人を社会政策的に保護している以上は、単なる多数決により建替え決議が成立したのみで賃借権が消滅とするのは妥当でない。賃借人の保護は社会的に要請されるものであるから、(注5)及び(注6)を採用しない限り反対である。
- ・ 現行法の借地借家法の下での解決に委ねたとしても、特に問題は生じない。すなわち、現行法による建物明渡請求訴訟によっても、「正当の事由」判断の重要な要素として、「区分所有建物全体において建替え決議が成立しているという事実」は賃貸人側の事由として考慮要素となるであろう。そして、その「正当の事由」の判断に際しては、賃借人に対する「財産上の給付」の有無も考慮されることから、賃借人に対する補償も、同種裁判事例との比較のもとで、柔軟に解決が図られると思われる。

#### 【その他の意見】

- ・ 借地借家法の正当事由制度に関するこれまでの判例や解釈等を踏まえて整合を図るべきである。(マンション学会)
- ・ 賃借権が消滅する制度を設けること自体には賛成であるが、【A案】と【B案】とでは意見が分かれた。【A案】を採る地域は、【B案】では管理組合の負担が重いというものであった。(全管連)
- ・ 区分所有建物の建替え等は、準備期間が長期となることが一般的であり、まず建替えの基本計画等を検討した後に建替え推進決議をすることが多い。この決議を法定化し、その後の賃貸借契約は定期建物賃貸借、取壊し予定の建物賃貸借に限定するなどして、賃借人が不測の損害を被るおそれがないようにすべきである。このような対応により、賃貸人は補償金の負担がなくなり、間接的に建替えの円滑化等に寄与することになる。(鑑定協)
- ・ 補償金の支払義務を建替え等に参加した区分所有者全員の連帯義務とすることを検討すべきである。(札幌弁)
- ・ 仮に、このような制度を設ける場合でも、賃借人が引越しや事業所の移転の準備ができ

るようにする必要があり、一定事由（例えば適正な補償金額を裁判所が決定して供託等がされた時点）から相当期間（例えば6か月）が経過した時点で賃借権が消滅するとすべきである。（東弁）

- 賃借権消滅請求ができるのは賃貸人である区分所有者であり、補償も同人がすべきとするのが原則であるが、そうすると賃貸人が適正な補償をする資力を有しないなどの場合には賃借権の消滅請求がされないこととなり、危険性のある区分所有建物の再生の機会が失われる懸念が生ずる。そこで、この場合に、他の区分所有者が適正な補償をしてでも建替え決議を実行したいとするときは、建替え決議に賛成した区分所有者若しくは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又はこれらの者の全員の合意により指定された者が賃借権の消滅請求をすることができるとするのが妥当である。（東弁、日弁連）
- 【A案】を採用した場合には、具体的な建物取壊し工事の着手に至るまでの状況を賃借権者の要求がある場合には開示する制度を設けるなど、当該決議が脱法的な区分所有建物の明渡しに利用されないことがないような方策も併せて検討すべきである。（日司連）
- 建替えが議題となる総会の開催については、事前に区分所有建物の賃借人等に、そのような総会が開催される旨を周知又は個別通知をする必要がある旨の指摘があった。（日弁連）
- 賃借権の消滅に対する補償は必要であるが、他方で、建替え決議をした後、（濫用的な賃貸借も含む）補償交渉で長期間を要すると、建替えそのものの実効性がなくなるため、具体的な補償金の算定方法や手続については、簡易かつ明確な基準をもったものとする必要があり、引き続き検討が必要である。（広島弁）
- 【A案】又は【B案】の判断は難しく、補償金の義務の有無についても難しいところである。何十年もその地で店舗を開いていた庶民の店主に数か月で無償で移転してくれというのは難しいことも分かるが、是非保証金の上限を適切に明確に決めていただきたい。（個人）
- 建替え決議がされた場合に、一定の手続や金銭補償により賃借権を消滅させる制度の創設について検討をされたい。（個人）
- 建替えに伴う賃貸契約の終了に関して、居住物件以上に、設備投資の大きい事業用物件の立退料が問題となる。取壊しまでの間に一定の期間（5～10年程度）を設け、強制的に定期借家契約に移行させて、一定時点で全契約が同時に終了するような仕組みが必要になる。（個人）
- 借地権の滅失について、事業用物件など設備投資が高額なことから立退料が高額になりやすく、決議をもって一律に終了させることには無理がある。そこで、「決議後5～10年後の指定日をもって一律に終了させ、以後の更新を認めない。」ような形とし、契約終了日を指定することで立退料の高額化を避ける必要がある。（個人）
- 賃貸借が速やかに解消される方向性に賛成であるが、建替え決議のみならず、区分所有の解消決定後などでも同様の問題が起きるので、建物を解体する方向性になった場合は、賃借権が一律に速やかに解消する方向性が望ましい。（個人）
- 賃借権の消滅に賛成する。（個人）



## ア(イ)について

### 【賛成】

全管連、日司連、日調連、個人3名

- ・ 建替え決議がされた場合に、その実効性を伴わせるために、賃借権を消滅させる必要がある。
- ・ (ア)の【A案】に加えてこの適用除外を設けることにより、賃貸人による賃借人への対応の幅が広がる。
- ・ マンションの老朽化により生じた瑕疵が原因で生じた損害に何ら責任を負わない賃借人がマンション建替えを阻止することができる法制度は公平に反する。
- ・ 賃借人の反対によりマンションが建替えできないまま朽廃した場合、賃借人は引っ越せばよいだけで損失をほとんど受けない一方、区分所有者の財産権は毀損される(建替えが遅延することにより上物が無価値になる)が、これは区分所有者の財産権に対する重大な侵害である。

### 【反対】

大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、全マン研、一弁、東京司、東弁、日弁連、生活弱者の住み続ける権利対策会議、全国借地借家人組合連合会

- ・ 借地借家法が建物賃借人を社会政策的に保護している以上は、単なる多数決による建替え決議に限って正当事由の有無を問わないとするのは妥当でない。
- ・ 補償金の支払を前提とした賃借権の消滅制度を設けることで建替えの円滑化の目的は達成可能であるから、借地借家法の適用除外まで規定する必要はない。
- ・ 現行の借家制度において、賃貸人の主張する建替えの必要性のみでは正当事由が認められないことは法文上明らかであり、区分所有建物に居住ないしは営業する賃借人に対し、建替え決議のみで正当事由を適用しないとして適用除外を認めることになれば、借家制度の根幹である正当事由制度を解体し、賃借人の居住や営業の権利を脅かす。区分所有マンションが老朽化するに伴い、マンションに居住しないまま、賃貸で貸し出す物件が増え、建替え決議が賃借人を立ち退かせる口実に利用されることは明らかである。
- ・ 賃借権の消滅により生ずる損失補償金支払の請求ができたとしても、賃貸借契約期間を定めた意味がなくなり、契約期間中の賃貸人からの突然の明渡しによって受ける賃借人の損害は計り知れない。
- ・ 現在、不動産業者による地上げ問題が多発し、借地借家法を無視して「3カ月以内に立ち退け」と脅迫する事例が後を絶たず、明渡しに応じないことで生ずる人権侵害の嫌がらせに怯えて不合理な立退き請求に応じてしまう賃借人が多いのが現実である。建替え決議を唯一の根拠にして、賃借人の居住する権利を一方的に奪うことは許されない。
- ・ 現状では、区分所有建物において建替え決議がされたとしても、それだけで正当事由を認めるのではなく、専有部分の賃借人の使用の必要性と比較衡量しつつ、正当事由の不備がある場合に、これを補完するものとして、相応の立退料等の財産上の給付をすることを勘案しているが、本文の規律によれば、建替え決議がされた場合には、賃借人の使用の必要性を全く無視して、一律に正当事由を認めるに等しいものであり、正当事由制度による賃借人の権利保障を骨抜きにするものといわざるを得ない。

(注1) について

【賛成】

大阪弁、神奈川弁、一弁、日弁連

- ・ 使用貸借についても、賃貸借と同様に、区分所有建物に危険性がある場合に4分の3以上の多数による建替え決議がされたときは、貸主側による使用借権消滅請求の申立てを認める余地がある。

【反対】

静岡司、東弁

- ・ 使用貸借については、賃借権よりも弱い権利であることから、賃貸借と全く同様の規定としてよいかは疑問がある。

(注2) について

【賛成】

再開発コーディネーター協会、日司連

- ・ 権利の保護、円満な明渡しの観点から、賃借人に対して一定の補償があるべきものと思料するが、その額が賃貸人の有する区分所有権等の価額を超えたり、それを他の区分所有者が肩代わりしたりすることは一般に理解を得難く、結果的に制度の実効性を削ぐ懸念がある。国民の補償は、相互の利害調整上、双方にとって妥当であり合理的に理解し得るものであることが望まれる。
- ・ 賃借権の保護の観点から必要である。

【反対】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、東弁、日弁連

- ・ 【A案】自体に反対しているので（注2）にも反対するが、建替え決議に伴って賃借権が消滅する場合には、賃借人に対する適正な補償がされる必要があるから、【A案】であっても賃貸人から賃借人に対して補償金の支払を必要とすること自体は妥当である。

【その他の意見】

- ・ 賃借人の求めに応じた一定の補償金の支払の必要性が生ずるケースがあることを否定するものではないが、補償金については、原則として、用対連基準のような金額に関するルールは設けず、賃貸人と賃借人との合意による金額を尊重するが、【A案】での建替え決議において定めた賃貸借の終了日までに賃貸人と賃借人間で補償金額について合意に至らない場合を想定し、その場合の補償金額の上限が規定されることを要望する。（不動産協会）

(注3) について

【賛成】

日司連

- ・ 賃借権の保護の観点から必要である。

#### 【反対】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、東弁、日弁連

- ・ 【A案】自体に反対しているので（注3）にも反対するが、必要に応じて賃借権の延長を認めること自体は妥当である。もっとも、建替えを望む区分所有者が敢えてそのような猶予を認めることにはリスクがあるので、規定を置いても利用されるかは疑問がある。また、例えば、区分所有建物に賃借人が複数存在する場合に、ある賃借人には延長を認めるが、ある賃借人には延長を認めないという内容の決議をしたとき、そのような決議が有効になし得るかという問題もある。

#### （注4）について

##### 【賛成】

神奈川弁、一弁、日弁連、個人1名

##### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、静岡司、東弁

- ・ 【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必要があるので、そのような仕組みを検討することは妥当である。

#### （注5）について

##### 【賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、一弁、東弁、日弁連

- ・ 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ることは、賃借権消滅請求者にとっても、賃借人にとっても手続保障がされることになるから、妥当である。かかる手続により円滑に交渉ができれば建替えの円滑化と賃借権の保護を両立することができるのであるから、積極的に検討されるべきである。ただし、非訟事件の手続の内容については、客観的事由の存否については誰を当事者とするのかなどの問題があるし、賃借権の消滅においても客観的事由の有無が前提問題になるのであるから、手続の内容は合理的なものとなるよう引き続き検討されるべきである。
- ・ 申立てに基づき、裁判所が、建物の耐震上等の危険性その他の建替え要件の充足を認定した上で、申立人に対し適正な補償額を供託することを命じ、これに応じて申立人が供託したときに、賃借権等の消滅を許可する旨の制度を設けるべきである。これにより、賃借人に対する補償額が適正となり、かつ、その支払が確保されるので、妥当である。
- ・ 賃借権消滅の要件の充足性を裁判所が審査して、これを許可する制度を設けるべきである。その場合、当該許可確定時から相当期間（例えば6か月）経過後に賃借権が消滅するとするべきである。

##### 【その他の意見】

- ・ 賃借権消滅に対する経済的補償が図られる制度を創設することが相当であり、かかる経

済的補償の妥当性について第三者の判断にかからしめることは合理的である一方、特定要除却要件の存否の認定は事実認定の問題であるにもかかわらず、訴訟手続によらない非訟手続によって裁判所の確認を経れば足りると考える理論的根拠が不明である。また、その一次的判断は当該分野において専門的な知見を有する行政の認定手続で行うことが可能かつ適切であって、非訟手続によることの問題点（手続的負担等）もあるから、特定要除却要件の存否の認定の判断を非訟手続によって認定することが妥当か、引き続き検討すべきである。（大阪弁）

- ・ 客観的事由の該当性を判断するために、専門的知見を要することが想定される上、既に円滑化法において特定行政庁が要除却認定基準の該当性を確認する仕組みが整備されていることから、新たな非訟手続を設けて裁判所を第一次的な判断主体とすることは、紛争の迅速な解決の要請等の利用者の便宜等の観点から相当でないとする意見が多数あった。（最高裁）

#### （注6）について

##### 【賛成】

大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、一弁、東弁、日弁連

- ・ 賃借人の居住や事業上の利益を保護する必要があることから、適正な補償がされることを要するとするべきであり、その補償と同時履行として賃借権が消滅する又は適正な補償額が供託されることで賃借権が消滅することとするべきである。

##### 【その他の意見】

- ・ 賃借人の保護のために、少なくとも、補償の支払が行われた後一定期間後に賃借権等が消滅する形をとるべきである。また、区分所有者に補償金の支払能力がない場合に備え、管理組合等が立て替えて補償金等を代位弁償することができる旨を規定してもらいたい。（個人）

#### （注7）について

##### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、神奈川弁、鑑定協、静岡司、一弁、東弁、日弁連

- ・ 通損補償に準ずる考え方が基本とされている点に異論はないところであるが、公共事業と民間の建替えの相違点や区分所有以外の建替えにおける賃借人の補償の実態や本改正により賃借権の消滅について一定の予見性が認められることを踏まえて、補償金の在り方を検討する必要がある。不動産鑑定士協会連合会では、令和元年6月に「研究報告 借家権の鑑定評価に係る論点整理」（鑑定評価基準委員会）をまとめており、借家権の取引慣行の有無に係る調査を踏まえながら各種の検討を行っているものであるが、区分所有法制の改正の方向性と併行して、これを見直し、新たなルール等を整備するなど、建替えの円滑化に向けて対応していきたい。
- ・ 建替え決議に伴って賃借権が消滅する場合には、賃借人に対する適正な補償がされることは必要であるから、適正な補償金額を引き続き検討することには賛成する。適正な補償とは何かであるについては、円滑化法のマンション建替事業の権利変換計画において、当

該借家権の価額については「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額」とする旨の規定（円滑化法第62条）があることから、この規定及びこれに基づく実務を踏まえて、十分に検討すべきである。

- ・ 行政目的による損失補償の基準が、区分所有建物の建替えの場合の補償に適したものであるか否かは慎重に検討されるべきである。
- ・ 借家権については近傍同種の取引価格を確定し難いことから、(注7)のいわゆる通損補償と同水準とすることが考えられるが、他方で(注8)の考え方もあるので、引き続き検討すべきである。

#### 【その他の意見】

- ・ 補償金の算定に当たっては、基本的には通損補償によることが正当であると考え、通損補償によった場合に、その額が当該区分所有権及び敷地利用権の時価を上回ると、円滑な建替えを妨げるとともに、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、過度に賃借人が利益を得ることになる。そこで、通損補償に準じつつ、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。(全マン研)

#### (注8) について

##### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、一弁、東弁、日弁連

- ・ 借地借家法の正当事由を立退料により補完する場合には、営業利益等も考慮するはずである。(注8)の提案がかかる趣旨まで取り込んだものといえるかについて、慎重な検討が必要である。円滑化法は飽くまでも「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額」としているのであって、(注8)の文言とは異なっているから、提案の文言が適切か否かは疑問がある。

#### (注9) について

##### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、一弁、東京司、東弁、日弁連

- ・ 悪用防止を検討することは妥当である。
- ・ これを防止する仕組みとして、例えば、建物の区分の登記がされた日後に設定された賃借権については、賃借権を消滅させる規定が適用されないものとする等の規律を設けることを引き続き検討すべきである。

#### 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イ参照）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。

## 本文について

### 【A案に賛成】

大阪司、個人1名

- ・ 円滑な建替えにつながる。

### 【B案に賛成】

鑑定協、札幌弁、日司連、日調連、広島弁（【6か月】）個人1名

- ・ 配偶者居住権といえども、建替え決議が成立した場合にまで存続させるのは相当でないが、配偶者居住権を有する者は高齢であることも想定され、明渡しに十分な期間を確保する趣旨で【6か月】とするべきである。
- ・ 配偶者居住権は遺産分割の結果として自己の相続分を終身的な居住権として受け取る権利であり、賃貸人と賃借人の契約に基づく権利である賃借権の場合とは性質を異にする。配偶者居住権が、被相続人の配偶者が慣れた場所で将来にわたって住み続けられるように、相当の対価を払って取得した居住権であることを鑑みると、その権利を失う場合には相応の補償を行うことが必要であるため、【A案】ではなく【B案】に賛成する。

### 【条件付きでB案に賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東京司、日弁連

- ・ 建替え決議の多数決要件の緩和に関する②【 $\alpha$ 案】を前提に、(注1)の㉗～㉙のように「建物に耐震上等の危険性がある」場合で、かつ、(注2)のとおり「専有部分の明渡しと配偶者居住権に対する適切な補償金の支払を同時履行とする」こと及び(注1)のような非訟事件手続を設けることを条件として、【B案】に賛成する。
- ・ 賃借権における場合と同様に、単に建替え決議が成立したのみでは、配偶者居住権の消滅を認めるべきではない。ただし、例外的に、区分所有建物に耐震上等の危険性がある場合には、近隣住民のみならず建物に居住する配偶者の生命・身体等の安全についても支障が生じているといい得るため、区分所有建物に危険性があり、かつ、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議がされた場合に限り、配偶者居住権の消滅を認める余地がある。この場合も、賃借権の場合と同様に、配偶者居住権に対する適正な補償がされる必要がある。そして、その補償額が適正なものとなること、及び、その支払の確保の観点から、区分所有者側からの申立てに基づき裁判所が配偶者居住権の消滅を許可する制度（適正な補償額を供託させることも含む。）を設けるべきである。その場合は、裁判所の権利消滅の許可の確定時から相当期間（例えば6か月）が経過することにより、権利が消滅するとするべきである。
- ・ 【B案】に賛成するが、(注5)のとおり、その対象をいわゆる「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限定するべきであり、また、客観的事由の存否及び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の創設については、引き続き検討するべきである。
- ・ 建替え決議の多数決要件の緩和を認めないことを前提に、(注2)のとおり「補償金の支払と配偶者居住権の消滅による明渡しを同時履行」とすることを条件に、【B案】に賛成する。

## 【いずれの案にも反対】

関住協、東弁

- ・ 賃借権における場合と同様に、単に5分の4の以上の多数による建替え決議が成立した場合に配偶者居住権の消滅を認めるべきではなく、配偶者居住権の保護のために適正な補償がされるべきであるから、(注1)及び(注2)を採用しない限り反対である。
- ・ 賃借人に比べて、配偶者の場合は、高齢者が多いこと、これまで長年居住してきた地域のコミュニティに依存している傾向が強いこと、改めて新しいコミュニティに溶け込むよりは、残存する組合員や居住者の数が減っても戻る意思が強いことなど、単に、金銭では評価できない価値が存在することを認識するべきである。

## 【その他の意見】

- ・ 配偶者居住権の立法趣旨等を踏まえて整合を図るべきである。(マンション学会)
- ・ 多数意見は配偶者居住権が消滅する制度を導入することには賛成であったが、【A案】と【B案】とでは意見が分かれた。一部、配偶者居住権については、賃借権とは異なり、消滅する制度を導入することに反対する意見があった。(全管連)
- ・ 補償金の支払義務を建替え等に参加した区分所有者全員の連帯義務とすることを検討するべきである。(札幌弁)
- ・ 請求権者が消滅請求したか否かを知らせない場合には、管理組合が配偶者居住権消滅請求権を行使すべきか否かの判断ができないことが建替え事業の遂行に支障を来すおそれがあるため、配偶者居住権の消滅請求を行った者はその旨及び消滅請求が配偶者居住権者に到達した時期を、管理組合に通知するべき制度も併せて検討する必要がある。(日司連)

## (注1) について

### 【賛成】

静岡司、東弁

- ・ 単に5分の4の以上の多数による建替え決議が成立した場合に配偶者居住権の消滅を認めるべきではなく、配偶者居住権の消滅を認めるとしても、飽くまでも区分所有建物が耐震上等の危険性がある場合(建替え決議の多数決要件にいう【α案】の事情がある場合)において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による建替え決議が成立した場合に限るべきである。

## 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁

## 【その他の意見】

- ・ 客観的事由の該当性を判断するために、専門的知見を要することが想定される上、既に円滑化法において特定行政庁が要除却認定基準の該当性を確認する仕組みが整備されていることから、新たな非訟手続を設けて裁判所を第一次的な判断主体とすることは、紛争の迅速な解決の要請等の利用者の便宜等の観点から相当でないとする意見が多数あった。



(最高裁)

**(注2) について**

**【賛成】**

札幌弁、静岡司、東弁

- ・ 配偶者居住権を保護する必要があることから、適正な補償がされることを要するとするべきであり、その補償と同時履行として賃借権が消滅する又は適正な補償額が供託されることで配偶者居住権が消滅することとするべきである。

**【反対】**

日司連

- ・ 必ずしも補償金の払渡しと同時履行である必要はない。補償金の支払時期に関しては、動産移転料や移転雑費など配偶者居住権者が専有部分を明け渡す前に必要となる費用に相当する金額については先に支払い、残額については明渡し完了後に支払う等の制度にすれば、請求権者と配偶者居住権者の双方の利益に資する。

**(注3) について**

**【賛成】**

日司連

- ・ 補償金額については、通損補償を採用することが望ましい。

**【引き続き検討することに賛成】**

大阪弁、神奈川弁、鑑定協、静岡司、東弁、日弁連

- ・ 建替え決議に伴って配偶者居住権が消滅する場合には、配偶者居住権を有する者に対する適正な補償がされることは必要であるから、適正な補償金額を引き続き検討することには賛成する。
- ・ 行政目的による損失補償の基準が、区分所有建物の建替えの場合の補償に適したものであるか否かは慎重に検討されるべきである。
- ・ 用対連基準の考え方は、建物を移転補償（通損補償）する立場からの規定であり、建替え決議がされている場合、建物解体撤去費用は全ての区分所有者が負担する（非参加者は売渡請求権の時価に解体撤去費用の負担分が考慮される）ことから配偶者居住権者のみに建物移転補償を考慮することは適切な補償とはいえないという意見もある。一方で、配偶者居住権の消滅に絡んで配偶者居住権の価値を把握しようとする場合には、配偶者居住権が存在したならば本来得られたであろう利益額を補償額とするべきとする意見もある。求め方だけでなく、その他にも通損補償の求め方では、時間的な割引率を一律と定めており、法制審議会や相続税法における評価方法が定める法定利率ともかい離しており、適正性を欠くという意見もある。令和元年12月に「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」をまとめており、配偶者居住権等の評価の基準となっている。今回の区分所有法制の改正を踏まえた、配偶者居住権の消滅に係る補償金の在り方を構築し、建替えの円滑化に寄与することができる。

#### 【その他の意見】

- ・ 配偶者居住権者に対する補償については賃借権に対するものよりも大きくするべきと考える。配偶者居住権の消滅に際しては新たな税金が区分所有者及び配偶者居住権者の双方に発生しないように配慮する必要がある。(日司連)
- ・ 配偶者居住権の消滅時期については、配偶者居住権者の保護を考えると、単に一定期間経過で消滅するとの考え方ではなく、6か月を下回らないなど一定期間は明渡しを猶予できる仕組みを取り入れる必要がある。(日司連)

#### (注4) について

#### 【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、東弁、日弁連

- ・ 配偶者居住権が区分所有権及び敷地利用権そのものよりも通常は価値が低いことを考慮しているものと思われるが、配偶者居住権の価値の算定には経済的利益還元法による考え方を取る場合があるので、(注2)の提案が適切か否かは、慎重に検討されるべきである。

#### 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。

#### 【引き続き検討することに賛成】

個人1名

- ・ 専有部分の担保権は、第三者弁済によって消滅させることは可能であるとしても、被担保債権の額が高額な担保権が多数ある場合、その全ての弁済が困難なことから担保権を消滅させることができず円滑な建替えが阻害されることも想定される。他方で、単に建替え決議があった場合に担保権を消滅させるという仕組みでは、金融機関等が区分所有建物を担保として融資することを委縮させる、区分所有建物の担保価値を低下させるといった影響が懸念される。このような懸念が生じないように、公共的な施策により建替えの促進を図る制度の導入を検討するべきである。

#### 【反対】

関住協、大阪弁、大阪司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、東京司、東弁、日司連、日調連、日弁連、広島弁、個人1名

- ・ 担保権については、債務者である区分所有者や建替えを推進する第三者が、担保権者に対して弁済をして担保権を消滅させることが可能であることから、新たな規律を導入する必要はない。
- ・ 被担保債権の全額に満たない金額の弁済による担保権の消滅を認めた場合に、担保権設定者たる区分所有者に期限の利益喪失等の不利益が生じ得ることを考慮する必要がある。

## 【その他の意見】

- ・ 一部反対の意見があったが、多数意見は担保権が消滅する制度導入に賛成であった。建替えの促進のために必要である。（全管連）
- ・ 敷地権化している建物に設定された担保については、建物が滅失したとしても、それだけで土地に対する担保は消滅するものではなく、新しい建物が完成した際に、当該建物の専有部分について、土地に設定されている担保権の内容と異なる権利関係になると分離処分禁止の原則と相違する結果となることが考えられる。そうした状況が生ずることを防ぐための方策も併せて検討するべきである。（日司連）
- ・ 建替えを前提とした評価以上の抵当権が設定されていることがあるが、そのときに抵当権者は、債務全額の返済を確約しない限りは建替えに承諾をしないため、この点が建替えをする上でネックとなっている。このようなことを考えると、評価額を上回る抵当権が設定されているケースについて一定の対応をすることの検討は不可欠であると思われる。（不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長）
- ・ 担保権については、担保権設定者が責任を持って、建替え決議から一定期間内に外すことを区分所有法に明記する。もし、資金難で外せない場合は、一時的に敷地管理者が立て替えて、立て替えた後に区分所有権を売却した資金から充当する。もし、その区分所有者が建替えの反対者であれば、補償金で充当してもらおう趣旨を明記する。（個人）

## 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。
  - ㍑ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
  - ㍑ 売却による代金の見込額
  - ㍑ 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㍑の事項は、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。

- ㍑ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
- ㍑ ㍑に規律する費用の分担に関する事項
- ㍑ 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
- ㍑ 建物の敷地の売却による代金の見込額

③ ②㍑の事項は、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。

- ㍑ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
- ㍑ ㍑に規律する費用の分担に関する事項

③ ②㍑の事項は、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。

- ㍑ 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要
- ㍑ 再建建物の建築に要する費用の概算額
- ㍑ ㍑に規律する費用の分担に関する事項
- ㍑ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

③ ②㍑及び㍑の事項は、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。

ア 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

イ 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。

#### アからオまでについて

##### 【全て賛成】

再開発コーディネーター協会、不動産協会、大阪司、大阪弁、札幌弁、日調連、広島弁、個人3名

- ・ 建替えを行うためには取壊し費用や再建費用等が必要となり、金銭的な負担から建替えが現実的な選択肢に入らないというケースも少なくない。特に高経年となった区分所有建物であれば、所有者も高齢化により建替えを望まないこともあり得るため、売却を含めた選択肢が増えることは社会的要請が高い。
- ・ 都市の枢要な立地に再開発等で建設された老朽区分所有建物が存在しており、建物・機能等の陳腐化が進む中、既に高度利用され、権利者も多く、建替えは困難である。建物敷地売却制度は、一棟リノベーションの手段としても可能性が大きく(マンション敷地売却事業では建物解体が前提のためできない)、この点も考慮された制度となることが望まれる。
- ・ 郊外や地方都市では、建替えよりも建物取壊し敷地売却の方が現実的である。

##### 【イからオまでについてのみ賛成】

個人1名

- ・ 建物敷地売却制度については、建物敷地を購入した者が、建物等を購入後に建物を除却するかどうかは明確でない。この制度がなくとも、特定行政庁に認定してもらうことでマンション敷地売却決議を行うことが可能であり、同様の効果を得ることができる。

##### 【条件付き賛成】

静岡司、東弁

- ・ 近時、建替えが老朽マンション再生の現実的な選択肢ではなくなりつつあり、建物敷地売却等の区分所有関係の解消制度を認める必要があるため、アからウ記載の各制度の導入自体には賛成する。ただし、建物敷地売却等においては、建替えと異なり再建した建物への再入居が想定し難いことから、区分所有者にとっては究極的・最終的な手段であるといえること、区分所有関係解消における反社会的勢力等の跳梁を防ぐ必要があることから、以下の実体的要件及び手続的要件を設けるべきである。
  - ① 区分所有建物について、耐震上若しくは耐火上の危険性又は構造的要因による外壁等の剥離落下があることを要すること
  - ② 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の各4分の3以上の多数決(ウにおいては、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決)により決議されること
  - ③ 区分所有者の申立てに基づき裁判所が建物敷地売却等を決定する旨の制度を設けること

- ・ エ及びオ記載の各制度の制度導入についても、その必要性は否定することができず、賛成する。その場合の多数決要件については、敷地共有者等の議決権の5分の4以上とするのが妥当である。

#### 自由法曹団

- ・ 決議要件を区分所有者数及び議決権の各5分の4以上とし、かつ、アからウまでについては、売却等の相当性を行政の認定手続又は裁判所の非訟手続によるなどして、第三者による専門的判断を得ることを要件とするべきである。

#### 神奈川弁

- ・ アからウについては、(注7)の非訟手続を設けることを条件に賛成する。ただし、5分の4以上の多数決決議による場合も非訟手続による裁判所の認定を得るべきである。エ及びオについて賛成する。その場合の多数決要件については、敷地共有者等の議決権の5分の4以上とするのが妥当である。

#### 日弁連

- ・ 近時は、建替えが老朽マンション再生の現実的な選択肢ではなくなりつつあるといい得るところ、その場合に敷地の活用等を図るためには、建替えではなく、建物敷地売却等の区分所有関係の解消制度を認める必要がある。そして、これらの実体的要件としては、基本的には5分の4以上の多数決決議があることとしつつ、建物に耐震上等の危険性がある場合に限り4分の3以上の多数決決議で足りるとするのが妥当である。ただし、少なくとも建物敷地売却及び建物取壊し敷地売却については、申立てにより、裁判所が、上記の要件を充たしているか否かを審査し、これらを充たしている場合に限り許可するという制度を設けるとともに、民事執行法65条の2、68条の4、71条5号及び213条1項3号等を参考に、反社会的勢力を排除する直接の規定を設けるのが妥当である。
- ・ エ及びオについても、その必要性は否定することができず、賛成する。その場合の多数決要件については、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数とするのが妥当である。

### 【反対】

#### 全マン研

- ・ 区分所有関係の解消においては、要除却認定並びに区分所有者及び借家権者の居住安定に配慮した計画の認定を要するところ、区分所有法にこれらを規定することは望ましくないため、区分所有法に解消制度を定めることは適当でない。これらは円滑化法において定めるべきである。

### 【その他の意見】

- ・ 円滑化法にマンション敷地売却制度が既に位置付けられていることから、区分所有法に規律を設けることはせずに、円滑化法に建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度、再建制度及び敷地売却制度を新たに設ける案を第一案として提案する。(マンション学会)
- ・ 多数決による区分所有関係解消の制度の導入には賛成である(ウについては一部反対の意見があったが、それ以外は一致した意見である)。また、要件についての多数意見は、建替えと同一の要件とするものであるが、一部に建替えより緩和するべきとの意見があった。(全管連)

- ・ 建物敷地売却等については、いわゆる反社会的勢力や悪質な業者が地上げの手段として用いるおそれが否定できない。特に、これらは区分所有建物の敷地と建物を一括して第三者に売却する、又は、建物を取り壊して敷地を売却する制度であるから、敷地の評価額が高い場合には反社会的勢力や悪質な業者がこれを悪用して、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して不当な利益を得ようとする、あるいは、このような手段を用いずとも、5分の4の持分を買い集めた業者が残り5分の1の区分所有者の利益を犠牲にして自分の関係者に安く売却する決議をしようとすることも懸念される。(大阪弁)
- ・ 区分所有関係の解消、又は区分所有建物の再生のための新たな制度を設けることについて賛成であるが、これらの制度の選択及び活用する上で、適切な判断がされるように配慮をする必要がある。建替え制度を基本として、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度のいずれかを選択するには、どのような経済的な負担があり、またどのような経済的なメリットがあるのかを具体的に検討をする必要がある。この場合、不動産鑑定評価制度を活用して、建物敷地に係る最有効使用、区分所有建物及びその敷地に係る最有効使用（現状維持、大規模修繕、用途転用、又は建物解体撤去して土地の最有効使用を実現するなど）を判定し、それぞれの場合の鑑定評価等による経済的な判断を踏まえることが区分所有者の適切な判断に寄与する。(鑑定協)
- ・ 建物敷地売却等については、民事執行法第65条の2、第68条の4、第71条第5号及び第213条第1項第3号等を参考に、反社会的勢力を排除するための直接の規定を設けることも前向きに検討することが必要である。(東弁)
- ・ 建替えによらない新しい手法を設け選択肢が増えることは社会的に需要があると考え、制度導入に賛成する。ただし、所有権移転登記を行う際には、原則として売却に参加する区分所有者・敷地共有者等の全員を登記手続の当事者とする必要がある。裁判所等一定の公的機関が売却決議の認定等を行い、売却計画に基づく所有権移転の意思を擬制する制度を設けるなどの仕組みも、併せて検討することを提案する。(日司連)
- ・ ア～オにつき多数決を取り入れることに賛成するコメントが2件（うち1名は少数者の保護に留意することを留保）、決議を厳格に行うことが必要として反対するコメントが1件あった。(信州大学経法学部有志)
- ・ 基本的に老朽化したり管理を怠った区分所有建物の区分所有を解消しやすくする方向性には賛成であるが、少数の区分所有者で構成される区分所有建物の場合は、共有物分割請求など、管理の実態や老朽化やそれぞれの主張を見ながら、裁判で解決するのが望ましい場合もある。(個人)
- ・ 区分所有が解消しづらい状況では、一部の人間の意図により、管理を怠り、延々と居座るような状況になって他の区分所有者への影響が大きく、適切な売却額が望める場合は、解消の方向性で解決するべきである。そのため、この方向性の解決方法は賛成であるが、区分所有者が少数の場合に効果を発揮するかは疑問であるほか、多数決により決定する場合は、築40年以上から、老朽化や修繕や管理の実態に応じて多数決の条件を緩和するべきである。(個人)
- ・ 規律を設けるのであれば、いずれにおいても、全員ないし5分の4以上の賛成を要するべきである。(個人)



## カについて

### 【賛成】

大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、東弁、日弁連、広島弁

- ・ 区分所有者の利益に重大な変更をもたらすものであるから、慎重な検討の機会を確保する必要がある。
- ・ 区分所有者に対し、適切な情報提供、検討の機会を確保するものであり妥当である。

## (注1) について

### 【賛成】

大阪弁、神奈川弁、日弁連、広島弁

### 【反対】

静岡司、東弁、個人1名

- ・ ア～ウの区分所有権の処分を伴う制度については、建替えとは一線を画しており、区分所有建物に客観的事由が生じていることを要するとするべきである。エ及びオについては、全部滅失した後の問題でありア～ウとは異なっているから、建替え決議の原則的な多数決割合と同様に5分の4以上の多数決によることが妥当である。
- ・ 建替え決議よりも緩和するべきである。今後のマンションの在り方として、修繕積立金と同様に、最後の取壊し費用を積み立てておくことを義務付ける必要がある。

## (注2) について

### 【賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、東弁、日弁連、広島弁

- ・ 売渡し請求の趣旨は、これらの決議による手続に参加する者と参加しない区分所有者を分別する点にあり、決議がされた行為に参加しない区分所有者は、売渡し請求権を行使した時点における時価の支払を受け、早期に上記の各手続によることなく区分所有者等の集団から離脱できるのであって、妥当である。

## (注3) について

### 【賛成】

不動産協会、大阪弁、広島弁

- ・ 区分所有関係が解消される場合の賃借権等（配偶者居住権含む。）の取扱いについては、ア～ウの各制度導入に際しても検討を要する。これらについては、建替えの場合と同様の利益状況と考えられることから、同じ要件の下に認めるのが適切であると思料する。

### 【条件付き賛成】

神奈川弁、日弁連

- ・ 区分所有建物に耐震上等の危険性があり、かつ、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成があること及び裁判所による賃借権等（配偶者居住権を含む。）の消滅許可制度

を設けることを条件に賛成する。

**【反対】**

静岡司、東弁

- ・ 賃借権等を消滅させる仕組みの提案については、賃借人等の保護に欠ける点がある。

**(注4) について**

**【反対】**

大阪弁、神奈川弁、静岡司、東弁、日弁連、広島弁

**(注7) について**

**【賛成】**

神奈川弁

**【引き続き検討することに賛成】**

大阪弁、静岡司、東弁、広島弁

- ・ 建替え決議の箇所の手続的な議論を参考にして、(注7)に記載されるような手続を設けること自体の検討はされてよいと考えるが、敷地建物売却制度等については、反社会的勢力による地上げ行為の危険性があるので、裁判所を通じ、裁判所が売却を認めた場合に行うことができる旨の手続にすることが必要である。
- ・ 客観的事由の要件充足性は事実認定の問題であることからすれば、訴訟手続によらない非訟手続によって裁判所の確認を経れば足りるとする理論的根拠は不明であるとともに、非訟手続によることの手続的負担等もある。そのため、飽くまで一次的判断は当該分野において専門的な知見を有する行政の認定手続で行うことが可能かつ適切であると考えられることから、円滑化法における行政の認定手続があることを踏まえて、引き続き検討することに賛成する。

**【その他の意見】**

- ・ 要除却認定等について行政が関与する円滑化法の仕組みを維持するべきである。(全管連)
- ・ 非訟事件手続を設けることと、円滑化法における行政の認定手続、そこでの建物敷地売却決議の制度、及び同法制においてその他の解消手法を新設することとを比較して、解消が円滑に進む仕組みがいずれであるか(あるいは併存させるのがよいか)はよく検討するべきである。(神奈川弁)
- ・ 客観的事由の該当性を判断するために、専門的知見を要することが想定される上、既に円滑化法において特定行政庁が要除却認定基準の該当性を確認する仕組みが整備されていることから、新たな非訟手続を設けて裁判所を第一次的な判断主体とすることは、紛争の迅速な解決の要請等の利用者の便宜等の観点から相当でないとする意見が多数あった。(最高裁)

(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。

本文について

【賛成】

再開発コーディネーター協会、不動産戦略協会、全管連、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、広島弁、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人6名

- ・ 一棟リノベーション工法は、既存マンションについて、設備や外壁の補修のみならず既存建物の構造部の多くを再利用しつつ耐震性や居住性能を最新の法規制に適合させて再生する手法であり、余剰容積のない、又は容積を既に超過している既存不適格状態のマンションなどにおいては既存建物を再生することで建替え時期を大幅に延長することが可能となり、そのニーズは大きい。
- ・ 一棟リノベーション工事により、建物の軽量化や耐震補強等により安全性を高め、外観や内観及び設備を一新することができるので、区分所有者の負担を抑えながらも実質的に建替えと同様の結果を得ることができるという利点がある。また、建替えと異なり、廃棄物や二酸化炭素の発生を抑制できるという点からも持続可能な社会の実現に資する方法とよい得る。
- ・ いわゆる「リファイニング建築」の再生のことと思われるが、ほぼ新築と同様の出来であり、安心を大きく確保しながら、自然環境にも良く、既存の階数を維持することができ、また建築コストの低減や建築期間の短縮も実現できる、時代にあったとても良い建築手法である。
- ・ マンション居住者の永住意識が高まっていることから、一棟リノベーション工事は一定の需要がある。

【反対】

関住協

- ・ 一棟全体をいわゆるスケルトン状態にするということは、専有部分の利用上・構造上の独立性を失ってしまうのであり、区分所有権という権利の対象自体が滅失、再建されるのと同じである。物理的には、施行マンションの骨格部分を再利用するものであるが、純粋に権利の対象としては、建替えと同じように扱うべきであって、新しい概念を創設する必

要はない。

#### 【その他の意見】

- ・ 要件について定めるときは、事業協力の担い手が建替え等の場合と異なると予想されるので、担い手となる民間企業の意見も聞いてもらいたい。(不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長)
- ・ 一棟リノベーションの制度化には賛成であるが、円滑化法に規律を設けるべきである。(マンション学会)
- ・ 一棟リノベーション決議の定義について、「全部又は一部の専有部分の形状、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」とすることを提案する。(マンション学会)
- ・ 一団地内に数棟の区分所有建物があって、その団地内の土地がそれらの区分所有建物の区分所有者の共有に属する団地において、①団地内の建物の一括リノベーション決議、②団地内の建物の一棟リノベーション承認決議についての規律も設けるべきである。(マンション学会)
- ・ 一棟リノベーションという特別な規律を設けずに、建替えの枠内で(建替えの亜種として)説明すればよいという意見があった。また、部分的な一棟リノベーション・増築・減築なども決議で行い得ることを検討するべきである。(全管連)
- ・ 一部の専有部分についての工事を伴うリノベーション工事も、一棟リノベーション工事と同様の枠組みで検討されるべきであり、例えば、影響のある一部の専有部分の区分所有者については、買取請求を認める、金銭的な補償を認める、などにより、「特別の影響」を受ける区分所有者の同意を必ずしも要しない仕組みを構築するべきである。(神奈川弁)
- ・ 一棟リノベーション工事の実施により、既存不適格状態が延長される可能性があること、一棟リノベーション工事の規定次第では、耐震性・機能性向上が見込めない工事も対象となり得る等の懸念もあるため、具体的な規律の検討においては、上記懸念を払しょくする方策も検討されるべきと考える。(大阪弁)
- ・ 違法な状態にある建築物の維持・存続を助長する制度になるのは好ましくないため、一棟リノベーション工事を行うには建築確認申請のような審査を必要とする仕組みを設けるなどの対応を、国土交通省等の関係省庁と検討するべきである。(日司連)
- ・ これまでの検討では、一棟リノベーションにかかる工事費用の負担が建替えと比較して小さくなるかについて、具体的な数値での検討はなされていないため、単一所有者が所有するビルの一棟リノベーションにかかった費用の分析等、具体的な数値に基づいた検討をするべきである。(神奈川弁、日弁連)
- ・ 1名から建替え決議と同様に多数決要件の下で決議できるようになる原案に賛成するコメントがあり、1名からリノベーションに関して多数決を採ることに反対するコメントがあった。また1名から「1」全体を通して((1)、(2)双方について)賛成するコメントがあった。(信州大学経法学部有志)
- ・ 時代の要請であり、耐震上、容積・高さ制限などの既存不適格物件の再生の手法として大いに期待するが、今の技術では耐震壁も取り方によってあらかじめどの住戸の専有部分を残すかが決まっていれば、スケルトンにしなくても耐震補強が可能であり、一部住戸の

専有部分を扱わないでも決議有効とする法律スキームの検討をされたい。(個人)

- ・ 規律を設けるのであれば、全員ないし5分の4以上の賛成を要することとするべきである。(個人)
- ・ 要除却認定を受けたマンションは除却をすることが前提であり、リノベーションをすることは想定されていないため、円滑化法の規定を前提とする限り、マンションについてリノベーション決議を行うのは不適切である。(個人)

#### (注) について

##### 【引き続き検討することに賛成】

神奈川弁、静岡司、東弁、日弁連、広島弁

- ・ 一棟リノベーション工事を実施することで、①既存不適格状態が延長される可能性が生ずること、②「一棟リノベーション工事」の規定如何によっては、耐震性・機能性向上が見込めない工事も対象となり得る等の懸念も存在する。そこで、具体的な規律の検討の中で、上記懸念を払しょくする規律についても検討するべきである。

### (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。
  - ㊦ 売却の対象となるべき土地の区域
  - ㊧ 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
- 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、規約で延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。
  - ㊦ 敷地利用権の一部の売却を必要とする理由
  - ㊧ 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。

#### 本文について

##### 【賛成】

マンション学会、関住協、大阪弁、大阪司、札幌弁、日司連、日調連、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人1名

- ・ 使用環境の変化により駐車場用地等の敷地の一部を売却して、区分所有建物の修繕積立金に充てる場合だけでなく、緊急車両が通行できるように道路を拡幅するなどの公共的需要により敷地の一部を売却又は寄附を行う場合もある。多くのニーズが想定される。
- ・ 敷地の一部売却に伴って一部の区分所有者に不利益が生ずるような場合はあり得るとしても、(注2)の規律を設けることにより、一部の区分所有者に不当な不利益が生ずることを予防することは可能である。
- ・ 自然災害に対応するための区画整理の実施や、道路の拡幅工事等に伴い利用していない敷地の一部の売却を求められるケースはあり得る。こうした場合に、区分所有者としてもおよそ利用に支障がないのであれば、一定の合意を経て売却を可能とする選択肢を持つことは適正な管理の実現に役立つ。

##### 【反対】

神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連、広島弁

- ・ 区分所有建物の敷地の一部を売却するニーズがないとはいえないが、敷地の「一部」には区分所有建物にとって重要な部分も含まれ得るのであり、また敷地全体で居住者の生活環境が維持されている場合があるので、何らの限定なく「一部」の売却ができるとするべきではない。他方で、区分所有者にとって重要でない部分又は居住者の生活環境に影響を与えない敷地部分に限定して一部売却を認める考え方もあり得るが、そのような要件を明確に定立することは困難である。
- ・ 建物敷地一括売却においては、全ての区分所有者にメリット及びデメリットが公平に生ずるのに対し、敷地の一部売却については、その敷地について利害関係を有する区分所有者についてメリット及びデメリットが生じ得るので、公平を害するおそれがある。区分所有法における「特別な影響」は、区分所有者の受ける不利益が、区分所有者の受忍すべき限度(受忍限度)を超えると認められることをいうとされているので、原則的には「特別な影響」が認められず、一部の者にとっての不公平さが解消されないおそれがある。
- ・ 敷地の一括売却だけでなく一部売却まで認める必要性、立法事実があるのか疑問である。

## 【その他の意見】

- ・ 賛成であるが、行政法規に違反しない一部売却が行われることが前提になるので、行政の認定を前提にするべきである。(マンション学会、全管連)
- ・ 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を設けること自体は賛成するが、本文の規律をそのまま導入することには反対する。(注2)につき、区分所有者の一部に不利益が生ずるときに不公平を是正しようとする措置をとること自体は首肯できるが、(注2)では不公平を十分に是正できるか疑問もあり、なお検討するべきである。(一弁)
- ・ 一部の区分所有建物においては、例えば遊休の駐車場や敷地部分を売却し、区分所有建物自体の維持管理(大規模修繕等の費用を含む)に充てたいという強いニーズがあると考えられるから、要件が適切に設定されるのであれば許容する余地があるとの指摘もあった。(東弁)
- ・ 一部の区分所有者の不利益を解消する方策を工夫する方向で引き続き検討するべきである旨の意見、さらにはその不利益が受忍限度を超えない程度のものであり、かつ、大多数の区分所有者が敷地の一部売却に賛成すべきと考えるのであれば一部の区分所有者の不利益を殊更重視する理由はないとして、本文又は(注2)に賛成する意見があった。(日弁連)
- ・ 決議後の一部売却の主体についての検討が必要である。非賛成者の敷地持分についての売渡し請求の制度も重要であるが、区分所有者の数が多いと一部売却参加者全員との契約は極めて煩雑であるため、例えば円滑化法で一部敷地売却組合のような制度が必要とも思われる。もっとも、これらの手続で時間があまりにかかるようだと購入者が見つからないことも考えられるので、この点についての検討が必要と思われる。(旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長)
- ・ 規律を設けるのであれば、全員ないし5分の4以上の賛成を要することとするべきである。(個人)

### (注1) について

#### 【賛成】

全管連(【5分の4】に賛成)、大阪弁、個人1名

#### 【反対】

東弁

- ・ 本文に反対するため(注1)にも反対するが、決議の多数決割合が建替え決議のように客観的事由によって緩和されないこと自体は、敷地について建替え決議の客観的事由は無関係であることから、妥当である。

### (注2) について

#### 【賛成】

全管連、大阪司、大阪弁、札幌弁、日司連

- ・ 多数決による一部敷地売却決議が、特定の専有部分に不便を生じさせたり、その価値を

低下させる場合には、その専有部分の区分所有者の利益を保護する必要がある。

【反対】

東弁

- ・ 本文に反対するため（注2）にも反対するが、特に一部の者が不利益を被る場合にはそのような規律を設けなければならないとすること自体は妥当である。

【注3】について

【賛成】

大阪司、大阪弁、日司連

- ・ 一部敷地売却に参加しない区分所有者が有する、分筆された土地の共有持分については、建替え決議と同様に、売渡し請求によって集約を図る仕組みが必要である。

【反対】

東弁

- ・ 本文に反対するため（注3）にも反対するが、本文の規律によるのであれば考えられる方策である。

【その他の意見】

- ・ 賛成と反対の両方の意見があった。（全管連）
- ・ 裁判所等の公的機関が一部敷地売却決議の認定等を行い売却計画に基づく所有権移転登記の意思を擬制する制度を設けるなどの、確実かつ安全に売却手続を行うことを可能にする仕組みも検討するべきである。（日司連）

### 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。

#### 本文について

##### 【賛成】

不動産戦略協会、マンション学会、全管連、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人1名

- ・ 単棟の区分所有建物と同様に、団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合であっても多数決原理による管理を可能とする必要性は高い。特に団地の場合は、複数の区分所有建物が集まって団地を形成しているのであるから、その必要性が大きくなる。
- ・ 団地内建物の全部又は一部の滅失が起きた場合でも、滅失した建物の所有者を含めた団地建物所有者が土地の管理等を集会による意思決定により行うことが可能となるため、適正な管理に役立つ。

##### 【その他の意見】

- ・ 団地内建物の一部が全部滅失したときについては、再建や建替えの承認と一括建替え再建決議までの項目はあるが、「売却」に係る規定がない。郊外団地などでは、地価が極めて安い状況であるため、再建や建替えではなく「売却」の検討が必要なケースが増えてくることを考えると、団地内建物の一部が全部滅失した場合における団地の分割、一括売却決議等の規定も設けるべきではないか。（不動産協会）

#### (注1) について

##### 【賛成】

全管連、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 団地内建物の一部が全部滅失した場合に、元区分所有者（敷地共有者）が、再建や建替え等の決議を望む場合があることは当然想定されるものである。

#### (注2) について

##### 【賛成】

日調連、個人1名

##### 【引き続き検討することに賛成】

全管連、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、東弁、日弁連

- ・ 両者の関係を調整する必要があるので、引き続き検討することは妥当である。

## 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

㊧ 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。

## ア(ア)①について

### 【A案に賛成】

再開発コーディネーター協会、不動産協会、不動産戦略協会、大阪弁、日司連、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人1名

- ・ 建替えの段階で多数決割合を5分の4（緩和して4分の3）と厳しく設定することについて合理的理由はない。割合を厳格にした場合、所在不明ではないが管理等に積極的でない権利者の数次第で建替えが不可能となってしまう、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るという団地一括建替え制度の趣旨が阻害されてしまう。【B案】の割合では、危険な区分所有建物の建替え等の円滑化という目的が達成できるのか疑問が残り、団地一括建替え制度の趣旨を図るためには、同制度が、建物の建替えであるにもかかわらず、土地の共有持分権者の多数決決議により団地内一括建替えを許容するという特殊な制度であることに鑑みても、全体要件としては団地内建物の区分所有者及び議決権の各4分の3以上を求めることで必要かつ十分である。
- ・ 区分所有法第70条の要件のハードルが高く、建替えが進んでいない状況があるところ、客観的事由に当たるほどの不具合ではないまでも、区分所有者や近隣住民に不利益が生じないうちに、建替え等によってその更新を図る必要性は一層高くなっていくものと思われるため、多数決割合はより緩和されたものにするべきである。
- ・ 客観的要件による緩和における全棟での適合について、何十棟もの大規模団地では調査自体が大きな負担となり、結果1棟でも不適合だとそれらが無用に帰し、また後日複数の棟で個別に存否の争いが起きる可能性があるなど、団地内の合意形成の進め方が難しい。

### 【B案に賛成】

神奈川弁、札幌弁、静岡司、主婦連、一弁、東弁、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 団地一括建替え決議の要件をどのように組み立てるかについては、団地一括建替え決議が、土地と建物が別の不動産であるにもかかわらず土地の共有者の団体により各棟の帰すうが決されるという、単棟型の区分所有建物の建替えとは異なる特殊な制度であること、その正当化根拠が、「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も含む）」の調整に求められていることを前提に、全体要件を緩和すること及び各棟要件を緩和することの正当化を検討しなければならない。
- ・ 現時点で判例（最判平成21年4月23日）が団地一括建替え決議を合憲とした理由以上に、多数決要件の緩和を正当化する合理的理由は存しない。今後想定される多数決決議成立の困難性については、所在等不明区分所有者の除外決定の制度が導入される見込みであるから、それを超えて、更に要件緩和を要する合理的根拠はない。
- ・ 団地型の区分所有建物であっても、高経年化による建替えの必要性は単棟型の区分所有建物と変わるところはない。そして、団地型の区分所有建物であっても、既存の区分所有者の保護の必要性は単棟型の区分所有建物の所有権と変わるところはない。
- ・ 建替え要件を緩和することは、非賛成者かつ建替え非参加者の区分所有権を賛成区分所有者らが買い取らなければならない（売渡し請求を行使しなければならない。）ことを意

味することから、自主建替えにおいて買取り資金をどれだけ捻出できるのかは大きな課題となる。したがって、建替え決議が成立しながら資金面でその後の事業が実施できないようなことが起きないように慎重な配慮が求められる。

#### 【反対】

自由法曹団、全マン研、個人1名

- ・ 現状でも、20%もの人意見が無視されて、これにより転居や所有権を手放すことを余儀なくされる人もいる。要件を緩和すれば、更にこのような人が増えることとなり、相当でない。区分所有建物は、通常は住居として使われることが多く、所有者にとっては生活に必須のライフラインを構成する。よって、その権利が多数者により制限されたり、失われたりすることは原則としてあってはならず、現行の規律を維持するべきである。
- ・ 単棟の区分所有建物と同様に、現行法を維持するべきである。仮に緩和とした場合には、区分所有法ではなく、円滑化法において、客観的事由として要除却認定基準を満たすことを条件として、多数決割合を議決権の各【3分の2以上】とするべきである。

#### 【その他の意見】

- ・ 区分所有法の規律は現行法を維持し、円滑化法に団地内建物の一括建替え決議制度を導入する案を第一案として提案する。(マンション学会)
- ・ 現行法どおりでよいという意見、【A案】を採るべきとの意見もあったが、多数意見は【B案】であった。(全管連)
- ・ 【A案】、【B案】いずれが相応しいかについては、引き続き検討が必要であると考え。建替え決議をより促進する立場では、【A案】が好ましいといえるが、【3分の2】という多数決割合は、実務的な実感として、かなりハードルが下がり建替えを望まない区分所有者の意見が汲み取られない可能性があるのではないかとも思われる。(大阪司)
- ・ 今般の改正を契機として、改正後当面の間は建替えに関する法改正を行う必要がないというレベルまで踏み込んだ対応をするべきであり、多数決割合については、【4分の3】という水準ではなく、建替えを促進するために【3分の2】まで緩和するのが妥当である。(個人)
- ・ 構成員の数を要件とする必要性は乏しいことから、「頭数要件」は撤廃するべきであり、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べきである。(個人)
- ・ 古いマンションを建て替えやすくするためにも全体の多数決要件をもっと緩くしてほしい。(個人)
- ・ 建替え決議は、住民(区分所有者)の金銭的負担が大きく、その負担に耐えられず、このままこの建物に住みたいと思っても、多数の意思で出なければならないことを強制されるのを極力減らさなければならない。もし客観的条件が満たした場合に議決要件を緩和するのであれば、それは「建築完了時から【60年】が経過したとき」のみを条件とする。この条件は誰が見ても客観的な事実であってわかりやすい。(個人)

ア(7)②について

【α案に賛成】

神奈川弁、大阪弁、静岡司、一弁、東弁、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 団地内建物全体が危険性要件等を満たしている前提であり、かつ、円滑化法の特定要除却の類型は、修繕費用を過分に要するものを類型化したものであるから、そのような建物について、建替えに反対する意見よりも、建替えに賛成する意見について重きを置くこと（ひいてはそのような敷地利用権者の建替えに向けた権利行使を尊重すること）には、合理性が認められる。
- ・ 区分所有者の生活上の利益を考えると、決議要件の緩和は建物自体が安全性を欠く場合に限定するべきである。
- ・ そもそも建物が一定年数経過した場合に建替えが必要であるということを定量的に図ることができないため合理性がない。とりわけ、昭和56年6月以降のいわゆる「新耐震基準」適用後の区分所有建物については、旧耐震の区分所有建物と比べると経年による建替えの必要性の程度が異なる。また、近時のコンクリートの技術の進展などを前提とすると（例えばバクテリア等の利用によるコンクリートの自己治癒（修復）材等もある。）、建物の経年劣化の考え方自体が変化しており、一定年数の経年と建替えの必要性の相関関係は崩れている。

#### 【β-1案に賛成】

大阪司、札幌弁、主婦連、日司連

- ・ ㉗～㉜の客観的事由が認められる場合には建替え等を促進するために多数決要件を緩和する必要性があると考えられる。
- ・ 高経年化マンションにおいては「漏水・雨漏り」や「給排水管の老朽化による漏水」の理由として、修繕の不足が多く上げられている。
- ・ 新耐震基準以降に建てられた区分所有建物は耐震化の状況だけでなく、部材その他あらゆる点において旧耐震基準時代の区分所有建物とは大きく変容していることが挙げられる。近年における技術革新は目覚ましく、配管一つを例にしても長持ちする素材が利用されるようになっており、区分所有建物はますます長寿命化しているといえ、年数で区切るのは適当ではない。

#### 【β-2案に賛成】

なし

#### 【β-3案に賛成】

再開発コーディネーター協会、不動産協会（【50年】）

- ・ 客観的要件を設定して緩和する場合はできるだけ事前明示性の高い、争いが起こりにくい内容とすることが望まれるとともに、緩和については行政が認定するなどの仕組みが望ましい。

#### 【その他の意見】

- ・ 意見が分かれ、【β-1案】を採るもの、【β-2案】を採るもの、【β-3案】を採り【β-2】は【50年】とするもの、【β-3案】を採り【β-2】は【60年】とす

るものがあつた。(全管連)

- ・ 客観的事由が団体建物の全部について求められるとなると、例えば耐震診断等に多額の費用を要することになり、負担が大きい。また、耐震性以外の客観的事由についても、適合していないことの証明が難しく感じる。(個人)

## ア(イ)について

### 【賛成】

大阪司(3分の2)、日司連(3分の2)

- ・ 既存の団地内建物の区分所有者全員で合意をすることは現実的に困難であろうが、新築時から多数決割合を緩和した特性のある団地内建物として販売されることはないとはいえない。区分所有者全員が同意しているのだから、緩和の度合いを大きいものとするのが理にかなっており、【3分の2】が妥当である。

### 【反対】

全管連、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、一弁、東弁、日弁連

- ・ 全員の合意といっても、ある時点における合意であつて、多数決割合を引き下げるといふ重大な効果を生じさせてよいか疑問がある。
- ・ 団地一括建替えの全体決議は、単棟型の建替え決議と異なるので、合意による多数決要件の緩和は認められるべきではない。
- ・ 原始規約において建替え要件の緩和を定めることが想定されているものと思われるが、そのような制度の必要性について疑問があるし、区分所有建物を購入する者が「建替えの多数決要件が緩和された区分所有建物である」ということをどれだけ理解して購入するのかについても疑問がある。

## 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(ア)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(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】とするものも考えられる。

(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。

## イ(ア)①について

### 【A案に賛成】

再開発コーディネーター協会、不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人1名

- ・ 各棟要件について、小戸数棟が存在する団地において当該棟に反対者が偏ることにより大多数の団地建物所有者の求める建替えが実現しない事例が現実に発生しており、各棟要件の緩和が望ましい。
- ・ 各棟要件が3分の2とされている限り、いかに全体要件を緩和しても建替え促進にはつながらないケースが生ずる。
- ・ 団地は単棟のマンションよりも区分所有者が多数であることが多いため、時期を逸してしまうと、建替えそのものが困難になることがある。また、団地においては区分所有者の数の少ない棟があることも多いことに加え、各棟のキーマンの影響を受けることが多いため、全体で5分の4の賛成が確保できても、各棟の3分の2を満たすことができず、決議が不成立となった事例が直近でも生じていた。団地は単棟型のマンションと異なり立地もやや郊外にあることが多いため、工事費の高騰や不動産価格の下落の影響を受けやすく、建替えが一度頓挫すると、次ができないこともある。

### 【B案に賛成】

大阪弁（5分の3以上）、神奈川弁（5分の3以上）、一弁、日調連、日弁連（5分の3以上）、個人1名

- ・ 引下げの程度については、土地と建物が別の不動産であるにもかかわらず土地の共有者の団体により各棟の帰すうが決されるという、単棟型の区分所有建物の建替えとは異なる特殊な制度であることを踏まえると、過半数では足りず、区分所有者及び議決権の各5分の3以上の多数決決議を要するとするべきである。
- ・ 本来的に管理処分権を有している建物の区分所有者の承認決議の要件を緩和する合理的理由がない。また、団地一括建替え決議が、土地と建物が別の不動産であるにもかかわらず土地の共有者の団体により各棟の帰すうが決されるという、単棟型の区分所有建物の建替えとは異なる特殊な制度であることを踏まえると、反対者が一定数に達しないという要件設定自体を正当化することができない。

### 【C案に賛成】

大阪司、札幌弁（3分の1以上）、静岡司（3分の1以上）、東弁（3分の1以上）、日司連（3分の1以上）

- ・ 各棟要件の趣旨は、団地全体の多数決によって各棟の特殊事情が無視されることのないように、その棟に反対をするべき特段の事情があるか否かを確認する点にあるところ、このような趣旨からすれば、通常の団地全体の建替え決議の場合には「各棟の区分所有者の数及び議決権の過半数を相当超える議決要件」による賛成が必要であるとしても、客観的に耐震性等に問題があり、居住者の生命、身体及び財産に危険が生じていることに加え、団地全体の区分所有者が団地全体の建替え決議に賛成しているという状況であれば、その



棟に特段の事情があるとして積極的に反対する者をカウントすることも許容されるべきである。

- ・ 全体要件が充足され、団地内建物全体としては賛成の状況であることが前提であるため、各棟要件は、各棟における老朽化等の個別状況を判断し、一括建替えには反対するという積極的な意思表示を積み上げるものであると考えられる。よって、賛否不明者の存在を考慮し、【C案】が妥当である。現行の団地内建物の一括建替え決議における各棟要件が「3分の2以上の賛成」であり、これを参考にすると、その裏返しの「【3分の1以上】の反対がない限り」が適当である。

## 【反対】

関住協、自由法曹団、全マン研

- ・ 単棟の区分所有建物と同様に、現行法を維持するべきである。仮に緩和とした場合には、区分所有法ではなく、円滑化法において、客観的事由として要除却認定基準を満たすことを条件として、多数決割合を議決権の各【過半数】とするべきである。
- ・ 各棟の状況が必ずしも全体と同じ状況であるわけではなく、また当該棟マンションを共有していてもいない団地全体の団地建物区分所有者の意思によって、各棟の区分所有者の意思が軽視されるべきではない。このため、少数の反対によって一括建替えを否定される結論になるからといって、安易に緩和するべきではない。

## 【その他の意見】

- ・ 団地再生については決議要件のみならず、過大な規模、特殊な権利設定、不整形な敷地、一団地認定等、多くの問題が重層している場合があり、決議後の事業制度にも多くの課題がある。(再開発コーディネーター協会)
- ・ 【A案】に加え、客観的事由がある区分所有建物については、区分所有者の同意要件を不要とすることを要望する。団地全体としては、全体要件を満たして建替えの意向が示されている中で、要除却認定済み又は建築後50年以上経過のいずれかに該当する棟において、区分所有者及び議決権の過半数の賛成が得られないために、当該棟を含めた団地全体の建替えができないのは不合理だと思われる。(不動産協会)
- ・ 現行法どおりでよいという意見、【A案】を採るべきとの意見もあったが、多数意見は【B案】であった。(全管連)
- ・ 各棟要件自体の廃止を望む。客観的事由がある場合に各棟要件を外すなどの限定的な対応も考えられる。(個人5名)
- ・ 【B案】に賛成するが、客観的事由がある場合の割合については、(注3)のとおり【5分の3】以上とする案を支持する意見もあり、また、【C案】を支持する意見もあった。(一弁)
- ・ 多数決割合については【3分の2】とし、「頭数要件」は撤廃するべきであり、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べきである。(個人)
- ・ 各棟要件に関して、タウンハウス(4戸程度で1棟が構成されているケースが多い。)についての考察が必要なのではないか。タウンハウスの場合、団地全体で多数決割合を超えていたとしても、2戸の住民が反対すれば全体の決議を否決することもあり、【A案】

から【C案】までのいずれも、ある程度の戸数で1棟が構成されているケースが想定されているように感じられ、各棟要件が住民による選択の障壁となる点が懸念される。(個人)

- ・ 建設完了以来一括管理で50年、60年、70年経っており、棟単位的意思決定を行ったことのないような団地については、長年の住民意思決定の方法を尊重して、一括建替え決議の各棟要件をなくしてほしい。(個人)
- ・ 【A案】から【C案】までのいずれも、最低でも過半数を基準にしているが、住戸数の少ない棟を抱える団地にとってはその1棟のために建替えを進められないという状況があり、団地全体のことを考えるのであれば各棟要件の撤廃が望ましい。(個人)
- ・ 多数意見を尊重し建替えを促進するために、全体の多数意見が通じるように各棟要件の見直しを願う。(個人)
- ・ 団地内建物の一括建替え決議においては、各棟要件を廃止するべきである。また、廃止が難しい場合であっても、棟ごとの区分所有者及び議決権の数が、区分所有者及び議決権の総数に比べて著しく割合が低い(例えば1割未満の)棟については当該各棟要件を満たすことを不要とするべきである。(個人)

#### イ(ア)②について

##### 【α案に賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、一弁、東弁、日調連、日弁連、個人1名

##### 【β-1案～β-3案に賛成】

なし

##### 【その他の意見】

- ・ 意見が分かれ、【β-1案】を採るもの、【β-2案】を採るもの、【β-3案】を採り【β-2】は【50年】とするもの、【β-3案】を採り【β-2】は【60年】とするものがあつた。(全管連)

#### イ(イ)について

##### 【賛成】

個人1名

##### 【反対】

全管連、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、一弁、東弁、日弁連

##### 【その他の意見】

- ・ 【C案】を選択する場合には不要である。(日司連)

#### (注2)について

##### 【賛成】

静岡司、東弁

【反対】

神奈川弁

【その他の意見】

- ・ 多数意見は反対であった。(全管連)

(注3) について

【反対】

静岡司、東弁

【その他の意見】

- ・ 多数意見は反対であった。(全管連)

(注4) について

【賛成】

日弁連

- ・ 裁判所が客観的事由その他の要件を認定する制度を導入すべきである。

【引き続き検討することに賛成】

静岡司、東弁

- ・ 建物の危険性等の要件充足性についての認定が適正にされるようにし、かつ、非生産的な長期の紛争が起きないようにするため、建替え要件についての裁判所の審査が行われる手続を設けることを検討すべきである。

【その他の意見】

- ・ 要除却認定などの手続については、裁判所ではなく、行政の関与を希望する。(全管連)
- ・ 行政側で一次的判断を行うべきである。客観的事由の認定に関する非訟事件の手続の導入は、リーガルコスト(費用・時間等を含む)が無視できないものとなる。そもそも、非訟事件とした場合に、誰が申立人となるのか、その費用はどこから支出するのかといった諸問題が生ずることとなる。この問題が足枷となって、建替え等が進まないとなれば、本末転倒となってしまふ。(大阪弁)
- ・ 裁判所側の負担も相当なものが予想される。裁判所は建築物の構造及びその劣化について必ずしも専門知識を持っているとは限らないところ、当事者が提出した限られた資料を基に判断をすることとなりかねない上、件数が増加した場合にはリーガルリソースをどうするのかという点も問題になる。法律論的な点からは、客観的事由の存否は事実認定に係るものであるところ、非訟事件であればその立証の程度は疎明で足りることとなり、法定割合を変更する事実の認定が疎明で行われることについて合理的な説明がつくのか疑問が残る。他方、客観的事由については、建築基準法といった各行政法規に該当するか否かと

いった判断であり、行政側のリソースとしては十分なものがあると考えられ、知識についても十分蓄積されているものと考えられるため、一次的判断を行政側で行うことについて問題は少ないと考えられる。客観的事由の認定を非訟事件とすることについては反対である。（大阪弁）

- ・ 非訟事件手続と円滑化法における行政の認定手続やその後の建替え事業とを双方を比較して、建替えが円滑に進む仕組みがいずれであるか（あるいは併存させるのがよいか）はよく検討するべきである。（神奈川弁）
- ・ 客観的事由の該当性を判断するために、専門的知見を要することが想定される上、既に円滑化法において特定行政庁が要除却認定基準の該当性を確認する仕組みが整備されていることから、新たな非訟手続を設けて裁判所を第一次的な判断主体とすることは、紛争の迅速な解決の要請等の利用者の便宜等の観点から相当でないとする意見が多数あった。（最高裁）

## (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、特定建物の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、特定建物の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

㊧ 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

- ㉔ 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】 ㉔から㉕までに加え、特定建物につき、

- ㉕ 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

- ㉖ 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】 ㉔から㉕までに加え、特定建物につき、

- ㉗ 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、㉔から㉕までに加え、㉕から㉗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。

#### ア①について

【A案に賛成】

不動産協会

【B案に賛成】

大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、一弁、東弁、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 現行法は、建替えをしたいと考える者(団地内のある建物の区分所有者)の都合のみを

考慮して建替えを許容したものではなく、団地全体の一体的な管理を必要としていることや、他の区分所有者に対する影響を考慮して、建替え承認決議という制度を設けているものであり、単純に要件を緩和することは妥当でなく、飽くまでも客観的に耐震性等に問題がある場合には多数決要件を緩和することにとどめるべきである。

- ・ 建替え要件を緩和するのは、区分所有者の生命・身体の安全に大きな影響を与える場合に限定するべきである。また、建替えは、区分所有者の権利を大きく変更させるものであり、経済的にも大きな影響を与えるため、少数反対者の受ける損害を上回る建替えの必要性、合理性がない限り、それらの利益は保護されるべきである。
- ・ この場面は、団地内建物の一括建替えの場面とは異なり、飽くまでも団地全体の管理の問題であるから、反対の積極的意思を示すという決議の仕方はそぐわない。

#### 【C案に賛成】

大阪司、日司連

- ・ 団地内建物の特定建物の再生を促進するべきであり、多数決割合がより緩和された【C案】に賛成である。

#### 【D案に賛成】

個人1名

- ・ 自分に関係のない棟の建替え決議にわざわざ賛成票を入れに行くマンション居住者は多くない。【A案】から【C案】まではこのような人間の行動を理解していない考えである。

#### 【反対】

関住協、自由法曹団、個人1名

- ・ 区分所有建物は、通常は住居として使われることが多く、所有者にとっては生活に必須のライフラインを構成する。よって、その権利が多数者（数的マジョリティないし資産を有する者）により制限されたり、失われたりすることは原則としてあってはならず、現行の規律を維持するべきである。
- ・ 特定棟の建替えに対する承認決議には4分の3だが当該建替え棟の区分所有者は全員賛成とみなされている。この要件については、建替え棟の区分所有者は建替え決議に反対しても建替承認決議には賛成したものとみなされるのであり、非建替え建物の区分所有者の賛成は4分の3よりも実質的にはもっと低いものとなっており、さらに多数決割合を引き下げる必要はない。

#### 【その他の意見】

- ・ 現行法どおりでよいという意見、【A案】を採るべきとの意見もあったが、多数意見は【B案】であった。（全管連）
- ・ 単純に「区分所有者と議決権の3分の2」とするのみでよいのではないかと思う。（不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長）
- ・ 多数決割合は議決権の3分の2以上とし、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べきである。（個人）

## ア②について

### 【α案に賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、一弁、東弁、日調連、日弁連、個人1名

- ・ ㉗から㉙のいずれも区分所有者の生命・身体の安全に大きな影響を与えるものであり、建替えの必要性、合理性が認められるものといえ、多数決要件の緩和は、合理的な意思形成のために有用と考えられる。
- ・ 期間経過だけでは建物が老朽化していると判断することはできず、建替えの必要性、合理性は認められない。国土交通省の調査によれば、コンクリート造の建物の寿命は120年、リフォーム等の延命措置を行えば最長で150年まで住み続けることができるとされている。最長の70年でも、建物に住み続けられる年数から見て、相当に短い期間で建て替えることを一律に認めることとなり、合理的根拠は認められない。また、長期間経過していることをもって「建物の老朽化」と判断することは長寿命化に逆行する。
- ・ ㉚及び㉛が区分所有者の生命・身体の安全に大きな影響を与えるものとはいえないこと、基本的に建替えではなく共用部分の変更又は補修によって対応することが可能と考えられることから、建替え決議要件を緩和する客観的事由とすることは不適切である。また、長寿命化にもそぐわない。

### 【β-1案に賛成】

マンション学会、札幌弁

### 【β-2案に賛成】

なし

### 【β-3案に賛成】

不動産協会（【50年以上】）、個人1名

### 【その他の意見】

- ・ 意見が分かれ、【β-1案】を採るもの、【β-2案】を採るもの、【β-3案】を採り【β-2】は【50年】とするもの、【β-3案】を採り【β-2】は【60年】とするものがあつた。（全管連）

## イについて

### 【反対】

マンション学会、関住協、大阪弁、神奈川弁、静岡司、自由法曹団、一弁、東弁、日弁連

- ・ 他の団地建物所有者の権利に影響することに関して規約で定めることは、当該所有者が関与しない時点での規約に縛られることを認めることになり、不適切である。
- ・ 要件緩和の規約を決定する時点から、実際に建替え決議をする時点まではかなり長い期間が経過している場合があるため、規約の決定時点より後で、建替え決議時までに新たに区分所有するに至った者の権利を制限することになり、合理性はない。

【その他の意見】

- ・ 賛成と反対の両方の意見があった。（全管連）
- ・ 法定の多数決要件の緩和についていずれの案が採用されるかを踏まえて引き続き検討が必要である。（大阪司）
- ・ 【C案】の緩和策を選択することで足りることから、規約による多数決割合の規律を設ける必要性はない。（日司連）

（注2）について

【反対】

静岡司、一弁、東弁、日弁連

- ・ 区分所有者の重要な利害に関する決議について出席者の多数による決議をするべきではない。

【その他の意見】

- ・ 規約により別段の定めをすることで出席多数決を可能とする範囲で賛成する。（神奈川弁）

（注3）について

【賛成】

大阪弁、静岡司、一弁、東弁、日弁連

- ・ 特別の影響を受ける当該他の建物保護のために妥当である。

【引き続き検討することに賛成】

神奈川弁

（注4）について

【賛成】

一弁

【引き続き検討することに賛成】

大阪弁、静岡司、東弁、日弁連

### 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。

#### 【賛成】

全管連、大阪司、大阪弁、札幌弁、静岡司、一弁、東弁、日司連、日調連、個人1名

- ・ 団地関係にある区分所有建物の老朽化に対し、一括又は特定の建物の建替えに加えて、敷地利用権とともに建物全部を一括して売却するという選択肢を創設することは、特に建替え資金が不足する場合の老朽化対策に効果的である。

#### 【条件付き賛成】

神奈川弁、日弁連

- ・ （注5）の非訟事件手続を設けることを条件に賛成する。団地関係にある区分所有建物が老朽化している場合の再生方法として、多数決により団地内の区分所有建物の全部及びその敷地を一括して売却する仕組みを創設すれば、購入者は、敷地全体の利用方法を一体的に見直すことなどが可能になるなどのメリットがあり、妥当である。ただし、一括建物敷地売却が反社会的勢力による地上げの手段として悪用されるおそれがあり、これを防ぐために区分所有者の申立てにより、裁判所が建替え要件の充足性を審査して許可する制度を設けるべきである。

自由法曹団

- ・ 決議要件を区分所有者数及び議決権の各5分の4以上とし、かつ、売却等の相当性を行政の認定手続又は裁判所の非訟手続によるなどして、第三者による専門的判断を得ることを要件とするべきである。

#### 【反対】

全マン研、個人1名

- ・ 客観的要件を充足していることを第三者が確認する必要性は高く、その要件は裁判所よりも専門性が高い行政において認定することが妥当である。また、行政による認定手続としては、円滑化法において要除却認定の手続があるところ、その基準は中間試案において検討されている客観的要件とほとんど同様であることに鑑みれば、区分所有関係の解消制度は円滑化法に設け、要除却認定を得た区分所有建物が団地一括売却制度を利用できる仕組みとするべきである。

#### 【その他の意見】

- ・ 円滑化法にマンション敷地売却制度が既に位置付けられていることから、区分所有法に規律を設けることはせずに、円滑化法に団地内建物・敷地の一括売却制度を新たに設ける案を第一案として提案する。（マンション学会）
- ・ もし規律を設けるのであれば、全員ないし5分の4以上の賛成を要することとするべきである。（個人）

(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。

**ア①について**

**【A案に賛成】**

不動産協会、不動産戦略協会、日司連、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長、個人1名

- ・ 多数決割合がより緩和されたものにするべきである。

**【B案に賛成】**

大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、一弁、東弁、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 建替えのコストを考えると、一括建物敷地売却決議を選択肢として認めるとしても、区分所有者の生活上の利益の保護のため、決議要件は慎重に定めるべきである。そして、本文の提案は、建替えをせずに一括して建物敷地を売却する点で建替え決議に類するものであるから、団地内建物の一括建替え決議と同様の要件によるべきである。

**【反対】**

自由法曹団

- ・ 少数者の財産権を侵害する行為を促進させなければならない合理的理由はない。

**【その他の意見】**

- ・ 【B案】を採るのが多数意見であった。(全管連)
- ・ 引き続き検討が必要である。(大阪司)
- ・ 敷地の売却がかかることを考えると、区分所有者と議決権以外に土地共有持分価格を要件に入れなくて良いか。(不動産戦略協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長)

**ア②について**

**【α案に賛成】**

大阪弁、神奈川弁、静岡司、一弁、東弁、日調連、日弁連、個人1名

**【β-1案に賛成】**

札幌弁、日司連

- ・ 新耐震基準以降に建てられた区分所有建物は耐震化の状況だけでなく、部材その他あらゆる点において旧耐震基準時代の区分所有建物とは大きく変容していることがあげられる。近年における技術革新は目覚ましく、配管一つを例にしても長持ちする素材が利用されるようになっており、区分所有建物はますます長寿命化しているといえ、年数で区切るのには適当ではない。

**【β-2案に賛成】**

なし

【β-3案に賛成】

不動産協会（【50年】）、個人1名

【その他の意見】

- ・ 意見が分かれ、【β-1案】を採るもの、【β-2案】を採るもの、【β-3案】を採り【β-2】は【50年】とするもの、【β-3案】を採り【β-2】は【60年】とするものがあった。（全管連）
- ・ 行政法において、団地内建物・敷地の一括売却の制度が導入されるのであれば、区分所有法に規定を設けなくてもよく、円滑化法のスキームを活かしてほしい。要除却等の認定は行政が行った方がよく、行政が関与することで紛争は概ね防ぐことができると考える。（全管連）

イについて

【4分の3以上に引き下げること賛成】

なし

【3分の2以上に引き下げること賛成】

大阪司、日司連

- ・ 既存の団地内建物の区分所有者全員で合意をすることは現実的に困難であろうが、新築時から多数決割合を緩和した特性のある団地内建物として販売されることはないとはいえない。区分所有者全員が同意しているのであるから、緩和の度合いを大きいものとするのが理にかなっており、【3分の2】が妥当である。

【反対】

神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、一弁、東弁、日弁連

(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

【 $\alpha$ 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。

【 $\beta - 1$ 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。

【 $\beta - 2$ 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。

【 $\beta - 3$ 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) 決議の手続については、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、㊦から㊫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㊦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㊦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がるが、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。

## ア①について

### 【A案に賛成】

不動産協会、旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所長

### 【B案に賛成】

大阪弁、神奈川弁（5分の3）、一弁、日調連、日弁連（5分の3）、個人1名

- ・ 一括建替え決議と同様に考えるべきであるから、原則として、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数の賛成があることを要件とするべきである。ただし、㊸から㊹までのような耐震上等の危険性がある場合には、区分所有者の生命・身体の安全に支障が生じているので、多数決要件を緩和するべきである。その場合の引下げの程度については、過半数とするのは妥当ではなく、（注4）のとおり区分所有者及び議決権の各5分の3以上の多数決決議を要するとするべきである。

### 【C案に賛成】

大阪司、札幌弁（3分の1）、静岡司（3分の1）、東弁、日司連（3分の1）、個人1名（過半数）

- ・ 全体要件が充足され、団地内建物全体としては賛成の状況であることが前提であるため、各棟要件は、各棟における老朽化等の個別状況を判断し、一括建物敷地売却には反対するという積極的な意思表示を積み上げるものであると考えられる。よって、賛否不明者の存在を考慮し、【C案】が妥当である。現行の団地内建物の一括建替え決議における各棟要件が「3分の2以上の賛成」であり、これを一括建物敷地売却決議において参考にすると、その裏返しの「【3分の1以上】の反対がない限り」が妥当である。

### 【反対】

自由法曹団

- ・ 少数者の財産権を侵害する行為を促進させなければならない合理的理由はない。

## ア②について

### 【α案に賛成】

大阪弁、神奈川弁、静岡司、一弁、東弁、日調連、日弁連、個人1名

### 【β-1案～β-2案に賛成】

なし

### 【β-3案に賛成】

個人1名

## イについて

### 【賛成】

日調連、個人1名

**【反対】**

大阪司、神奈川弁、札幌弁、静岡司、東弁、日弁連

**【その他の意見】**

- ・ 【C案】を選択する場合には不要である。（日司連）

**(注2) について**

**【賛成】**

大阪弁、神奈川弁、一弁

**【引き続き検討することに賛成】**

静岡司、東弁、日弁連

- ・ 建替え決議に類するものであるから、決議の手續についても団地内建物の一括建替え決議と同様とするべきである。

**(注3) について**

**【賛成】**

大阪弁、神奈川弁（客観的事由が㉗から㉙までに限られることを条件）、静岡司、一弁、東弁、日弁連（客観的事由が㉗から㉙までに限られることを条件）

- ・ 団地型の区分所有建物の全体要件は、単棟型の区分所有建物の建替え決議の要件と同様に扱うことが妥当である。

**(注4) について**

**【賛成】**

大阪弁、神奈川弁、日弁連

**【反対】**

静岡司、東弁

- ・ 建替え決議に類するものであるから、決議の手續についても団地内建物の一括建替え決議と同様とするべきである。

**【その他の意見】**

- ・ 反対意見と賛成意見があった。（一弁）

**(注5) について**

**【賛成】**

神奈川弁（客観的事由が㉗から㉙までに限られることを条件）、一弁、日弁連（客観的事由が㉗から㉙までに限られることを条件）

【引き続き検討することに賛成】

静岡司、東弁

- ・ 団地型の区分所有建物の全体要件について、建替え要件についての裁判所の審査が行われる手続を設けることを検討するべきであり、このことは、団地内建物の一括建替え決議においても同様である。

【その他の意見】

- ・ 客観的事由の該当性を判断するために、専門的知見を要することが想定される上、既にマンションの建替え等の円滑化に関する法律において特定行政庁が要除却認定基準の該当性を確認する仕組みが整備されていることから、新たな非訟手続を設けて裁判所を第一次的な判断主体とすることは、紛争の迅速な解決の要請等の利用者の便宜等の観点から相当でないとする意見が多数あった。（最高裁）

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。

#### 本文について

##### 【アからオまでの事由があるときに賛成】

不動産協会、札幌弁、東京司、日司連

- ・ ア～オの客観的事由がある場合には、団地内の区分所有建物の再生の必要性が認められるところ、その再生の実現のための手段として団地の敷地の分割による団地関係の解消を認めることには合理性がある。
- ・ 団地内の特定建物の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性がある場合も考えられる。

##### 【アからウまでの事由があるときに賛成】

大阪弁、神奈川弁、一弁、日弁連

- ・ 団地内の特定建物につきア～ウの客観的事由があり、これを解消して特定建物を再生するため、共有物分割の訴えの提起により団地の敷地を分割して団地関係を解消することは、敷地分割が適切に行われる限り、正当化し得ると考える。これに対し、エ及びオについては、このような立法事実（バリアフリー化につき、一部の特定建物に限って敷地分割までしないと採用されないものなのか等）が実際にあるのか、かえって高齢者・障害者が集住する棟を団地から切り離すことにつながらないのかなど、当事者の居住の実情を十分把握する必要があると思われる。
- ・ ア～ウの事由には共有物分割を行うまでの一定の合理性があると思われるが、エ及びオの事由は、本来的に修繕で手当すべき事由であると考えられるため敷地の分割請求というかなり大きな権利変動が予想される手続のトリガーとするには不十分であると考えられる。

##### 【反対】

自由法曹団、東弁、個人1名

- ・ 団地内建物の建替え承認決議や一括建替え承認決議の要件を緩和する改正提案と相当重複するものである。
- ・ 敷地分割が行われると当該団地の敷地利用や敷地持分の財産的価値に大きな影響があることが懸念される。例えば、敷地利用については、駐車場といった用法、また、敷地持分の財産的価値については敷地持分の分割後の各棟の再建築の可否や建ぺい率、容積率等に

大きな影響を与える。特に、敷地分割後の各持分の財産的価値については、分割方法によっては、分割の前後で敷地持分の価値が大きく変化する可能性があることがあるなど、敷地持分の分割に伴う公平性の観点からの紛争の多発が懸念される。団地関係から脱退してまで敷地分割を強行したいと考えるケースがどこまで存在するか不明である。

- ・ 円滑化法では、併せて設けられている敷地分割事業制度において、詳細な事業計画を定めることを前提とする都道府県知事による認可の仕組みが用意されていることと相まって、敷地分割の公平性が確保されており、敷地分割の内容の適否に関する紛争発生への対策が講じられているという手当てがあるが、このような手当てが存在せず、紛争の多発が懸念される。
- ・ そもそも、必要とされてかつうまく機能する場面が限定的である上に、当事者が多数で審理が長期にわたり、濫用される危険もある。

### 【その他の意見】

- ・ 団地の土地から特定建物の敷地を分割する制度の創設には賛成であるが、民法の現物分割の方法による共有物分割の請求による仕組みではなく、円滑化法に団地の敷地分割決議制度を新たに設け、行政法の枠組みにおいて団地の敷地の分割をすることができる規律を提案する。（マンション学会）
- ・ 理論的には考慮すべき場合も考えられるが、実務的に、正しく取り扱うことができるか、甚だ疑問であるため、賛成できない。数百人もの当事者がいて、複雑な持分で既に登記されている場合に、どれほど複雑な登記手続を経るか考えると、現実的な解決方法ではないと考える。（関住協）
- ・ 多数意見は、団地の敷地分割の制度（敷地分割決議）を設けることには賛成であるが、共有物分割によることには消極である。建築基準法との適合性や実効性の観点から、円滑化法の団地敷地分割を活かし、その対象を広げることを検討すればよい。（全管連）
- ・ 団地内にある特定の建物の区分所有者が団地関係から離脱を望むケースもあり得ると思われるが、他の団地建物所有者に影響も大きいと、いたずらに紛争を増加させることにならないかなどの検討が引き続き必要になると思われる。（大阪司）
- ・ 団地の敷地の共有物分割請求は、必要的共同訴訟と解され、区分所有者全員が当事者となるため、当事者の確定や送達等の手続に相当の時間を要することが想定されるほか、各種行政上の規制等を踏まえた適切な分割案を定めるために専門知見を要し、審理自体に相当の時間を要することも想定されることから、制度導入については、このような点を踏まえて議論されるべきであるとの意見があった。（最高裁）
- ・ 共有物分割の内容が他の規律に基づく建替えを阻害しないものであることを要件とする旨の文言を加えることを条件に、賛成する。（静岡司）
- ・ 本制度は民法上の共有物分割を基礎にしているものの、裁判所関与による現物分割のみの区分所有法上の新しい制度であるため、「団地の敷地分割請求」等の新しい名称にした方が混乱を招かない。（日司連）
- ・ 第3の4(1)に掲げられた事由があるときは、第3の2(2)の規律によることで足りると考える。もっとも、団地関係を解消する仕組みは必要であるので、「団地関係の解消」として、事由の有無によらない規律を設けることが適当と考える。（日調連、個人）

- ・ 分割後に敷地分割の合理性について争う場合に裁判所等の関与により経済的な損失を補償することで少数者保護を図る措置を講ずることを前提として、敷地分割自体は、裁判所の関与なく多数決のみで可能とする制度を設けるべきである。（個人）

**(注1) について**

**【賛成】**

大阪弁、神奈川弁、東京司、一弁、日弁連

**(注2) について**

**【引き続き検討することに賛成】**

大阪弁、神奈川弁、一弁、東京司、日弁連

- ・ 建物の危険性の除去の確保について引き続き検討するべきである。

**(注3) について**

**【引き続き検討することに賛成】**

大阪弁、神奈川弁、一弁、東京司、日弁連

- ・ 敷地の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と捉えることが可能であるから、引き続き検討するべきである。

**(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  
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。

**本文について**

**【賛成】**

大阪弁、札幌弁、東京司、日調連、個人1名

- ・ 担保権等の登記に係る権利は、その設定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とするは、担保権等の権利関係を簡素化し、これを公示する当事者の負担も軽減されることになる。ただし、担保権者に対する情報提供の仕組みを設けることは必須である。

**【条件付き賛成】**

神奈川弁、静岡司、一弁、日司連、日弁連

- ・ 裁判所が関与する団地の敷地の共有物分割請求訴訟においてのみに用いられる仕組みであることを条件に、本制度の導入に賛成する。ただし、担保権者等に対する通知や公告を要するものとして、担保権者等が分割内容を知り得る機会を確保し、担保権者を保護する仕組みが併せて必要である。
- ・ 団地の敷地共有持分に設定された抵当権等は、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、それ以外の土地を目的とする抵当権等は存続しないものとするについて、抵当権者の不利益を解消する方策が採られることを条件に、賛成する。

#### 【反対】

関住協、自由法曹団、東弁

- ・ (1)に反対しているので、この制度にも反対する。また、抵当権者を害するおそれが大きく、提案は妥当ではない。

#### 【その他の意見】

- ・ 団地の敷地共有持分に設定された担保権については、権利変換手続により、分割後の各敷地に移行するものとするのが相当である。(マンション学会)
- ・ 共有物分割による団地敷地分割の制度を設けるのであれば、担保権の扱いを原案のどおり(集中説)にすることには賛成であるが、多数意見は、共有物分割によるのではなく行政法による団地の敷地分割決議によるべきという立場である(行政法の権利変換により担保権の問題は解決される。)(全管連)
- ・ 本文の取扱いについては賛成だが、不動産登記法第40条、不動産登記規則第104条1項に準じた手続を経て、設定者の持分への変更登記が必要と考える。(大阪司)
- ・ これを反映する不動産登記の申請方法については一方当事者による単独申請も許容すべきである。(東京司)

#### (注) について

##### 【引き続き検討することに賛成】

東京司

- ・ 本文の規律を採用する根拠が分離処分禁止の原則との整合性にある以上、分離処分可能規約がある場合には、これを採用しないことが整合的であると考えます。

## 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。

【全て賛成（3分の2以上の多数）】

大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、主婦連、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 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した場合、滅失の程度が建物の価格の2分の1を超えているから、建替えをする必要性が高い。また、周辺地域の安全を確保する必要性も高い上、大規模一部滅失した区分所有建物は修復が困難である可能性も高い。大規模一部滅失をした区分所有建物は、通常は建替え決議における客観的事由よりも重大な事情が生じているものと考えられる。
- ・ 所在等不明区分所有者の除外決定を得ることができることを考慮してもなお、政令で指定された災害時という特殊事情がある場合には、区分所有者が避難で散り散りになったり、死亡したりしたことにより、建替え決議の提案における客観的事由がある場合と比べて、より一層合意形成が困難な場合もあり得る。

- ・ 過去において、政令で定める災害により大規模一部滅失した区分所有建物について、円滑な復旧・復興を実現できなかった経験を踏まえると、これらの多数決要件の緩和の必要性は高い。被災して大規模一部滅失した区分所有建物において、少数反対者の利益に配慮するとしても、最も復旧・復興の公益性が高いといえる。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ける多数決要件を参考にしつつ、政令で指定された災害による大規模一部滅失という共通の場面においては、多数決割合を一律に3分の2以上とするのが適切である。

#### 【その他の意見】

- ・ 多数意見は賛成であったが、基本的には全員合意を目指すべきであること、3分の2以上の多数決とすると反対者の対応（売渡し請求・買取請求）に苦慮すること、現行法より少ない賛成で再生を図れることになれば建替え・敷地売却を目的として買取を進める業者が出てくること懸念されること（建替え・敷地売却のために買取取得した区分所有者が増えると復旧決議における買取請求を恐れて復旧を選択できなくなり、復旧を目指す区分所有者の利益が害される）ことから、緩和しても4分の3以上とするべきとの意見があった。（全管連）
- ・ 3分の2の多数決決議とした場合、3分の1の者が反対者になるため、建替え非賛成者への売渡し請求や復旧の場合の反対者による買取請求の対応を、賛成者側が十分に行えるのか（特にファイナンスの点で問題があり、公的資金を投入するの可否とも関連して問題となる）については、被災地から要件緩和の要望が出ていなかったことの考慮（なぜそのような要望がなかったのかという意味の検討）も含めて、十分に議論を尽くすべきである。（神奈川弁）
- ・ コメントは3件あったが、全て原案に賛成するもので、主な理由としては、災害に当たって3分の2という大幅な緩和は必要な措置であるとするものである。（信州大学経法学部有志）

#### (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おいては、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おいては、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。

本文及び（注1）について

【本文（3分の2以上）に賛成】

大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、静岡司、自由法曹団、主婦連、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人1名

- ・ 所在等不明区分所有者の除外決定を得ることができることを考慮してもなお、政令で指定された災害時という特殊事情がある場合には、区分所有者が避難で散り散りになったり、死亡したりしたことにより、建替え決議の提案における客観的事由がある場合と比べて、より一層合意形成が困難な場合もあり得る。
- ・ 大規模一部滅失や全部滅失をした区分所有建物は、通常は建替え決議における客観的事由よりも重大な事情が生じている。
- ・ 現行法でも、被災して全部滅失した区分所有建物の再建決議及び敷地売却決議と、被災して大規模一部滅失した区分所有建物の建替え決議、復旧決議、建物敷地売却決議等の要件は同一であって、被災時において、これらの多数決要件に差異を設ける合理的理由はない。したがって、被災して全部滅失した区分所有建物についても、多数決要件を緩和し、敷地共有者等の議決権の3分の2以上の多数決で足りるとすることが適切である。
- ・ 一般の建替えでも厳しいといわれる要件のままでは迅速な災害復旧は望めないため、要件緩和は必須と考える。また、被災した区分所有建物の取壊しに関する制度として建物の解体費用として補助金申請を行う際に自治体によっては区分所有者全員の同意を求めるといった例があるとされており、区分所有法上での多数決割合を参考に助成金交付組織には柔軟な対応を期待する。

【（注1）（4分の3以上の多数）に賛成】

マンション学会、個人1名

- ・ 現状でも、20%もの人の意見が無視されて、これにより転居や所有権を手放すことを余儀なくされる人もいる。要件を緩和すれば、さらにこのような人が増えることとなり、相当でない。
- ・ 大幅な多数決割合の緩和は、決議に反対する被災区分所有者の数を増やすことにつながり、被災者の生活再建等の円滑化に支障を来すことが懸念される。

【その他の意見】

- ・ 大規模一部滅失した区分所有建物の建替え決議が成立した後の円滑な事業の実施を担保するため、円滑化法との接続が必要である。また、多数決割合の緩和だけでは、合意形成の円滑化による被災区分建物の建替え等の迅速化につながらないため、住宅政策や福祉政策と緊密に連携し、合意形成や生活再建をサポートする専門家の派遣等の支援策を併せて検討する必要がある。（マンション学会）
- ・ 多数意見は賛成であったが、基本的には全員合意を目指すべきであること、3分の2以上の多数決とすると反対者の対応（売渡し請求・買取請求）に苦慮すること、現行法より

少ない賛成で再生を図れることになれば建替え・敷地売却を目的として買収を進める業者が出てくることが懸念されること（建替え・敷地売却のために買収取得した区分所有者が増えると復旧決議における買取請求を恐れて復旧を選択できなくなり、復旧を目指す区分所有者の利益が害される）ことから、緩和しても4分の3以上とするべきとの意見があった。（全管連）

- ・ 被災区分所有法に基づく各種決議がされた場合、円滑化法に基づく仕組みが利用できず、再建決議等が行われても、円滑に再建を実現するために利用できる行政法上の仕組みがないということも判明しているので、併せて早急に使いやすい仕組み作りを求める。（主婦連）
- ・ コメントは3件あったが、全て原案に賛成するもので、主な理由としては、災害にあたって3分の2という大幅な緩和は必要な措置であるとするものである。（信州大学経法学部有志）

#### （注2）について

##### 【引き続き検討することに賛成】

マンション学会、大阪弁、神奈川弁、静岡司、東弁、日弁連

- ・ 本文のような規定を設ける場合、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、同様の規定を置かないとバランスを欠く。したがって、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ことに賛成する。

## 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。

#### 本文について

##### 【賛成】

マンション学会、全管連、大阪司、大阪弁、神奈川弁、札幌弁、主婦連、自由法曹団、東弁、日司連、日調連、日弁連、個人3名

- ・ 被災後の混乱の中で、政令の施行の日から1年間で全てを完了することは、区分所有者にとって重い負担であり、鋭意取り組んだにもかかわらず時間切れとなるケースの発生が想定される。また、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ことにより、今後、区分所有者間における合意形成が一層困難となっていくことも現実的に懸念される。このため、現行法における、「災害を指定する政令の施行の日から1年」という決議可能期間を延長する必要性は高い。



- ・ 大規模一部滅失をした場合と全部滅失した場合とを比較した場合に、大規模一部滅失の場合の方がより円滑・迅速に方針決定ができるとは必ずしもいえないことから、大規模一部滅失をした区分所有建物においても、全部滅失した区分所有建物における意思決定と同等の期間制限を設けることが妥当である。したがって、全部滅失の場合と同様、3年とすることが妥当である。
- ・ 現場において強い要望のあった事項である。
- ・ 熊本地震後の団地建物の建替えに携わった経験上、政令の施行日から1年という現行法は、応急修理や公費解体の件などを同時に採りながら再建の費用対効果の概算を算出レベルで推進決議をする程度で直ぐに1年経ってしまうので、現実的に困難な状況である。

#### 【その他の意見】

- ・ 取壊し費用の公費負担の期限との連動が重要との意見があった。(全管連)
- ・ 2名からこの案に賛成するコメントがあった。(信州大学経法学部有志)

#### (注) について

##### 【賛成】

東弁、日司連、個人1名

- ・ 現行の被災区分所有法第7条は、大規模一部滅失の場合の規定であり、全部滅失の場合には規定が存在しないのであるから、全部滅失の場合を含めて引続き検討することに賛成する。
- ・ 全く想定外の極めて大規模な災害が生じた場合に備えるため、延長を可能とする規律を設けることも妥当である。ただし、未曾有の事態が生じた場合であるからこそ一層、少数反対者の利益にも十分配慮することが必要と考えられるため、決議可能期間中は区分所有者の買取請求権等の行使が制限される旨の規定は、災害を再指定する政令が制定され決議可能期間が延長された場合には適用されない方向での規律を設けることを検討するべきものとする。

##### 【引き続き検討することに賛成】

大阪司、大阪弁、神奈川弁、自由法曹団、日弁連

- ・ 災害の規模等によっては（例えば、発生の切迫性が高まっていると指摘されている南海トラフ地震等の大地震が発生した場合には）、復興事業の集中等の理由により、決議可能期間につき3年間でも不足となる可能性があることから、全部滅失の場合も含む決議可能期間を、災害に応じて更に延長する余地をあらかじめ定めておくことも検討するべきである。

##### 【その他の意見】

- ・ 区分所有法改正を契機に、解散公告の回数を見直すことは、他の団体法制との整合性を考えても、必要である。(関住協)
- ・ 今般の区分所有法制の改正が成立し、その十分な活用を図るためには、建替え等において住民、各種専門家、デベロッパー等が密接に関与することから、その連携を図ることも必要不可欠である。特に地方においてはその人材・連携が十分ではないおそれがあるところ

る、地方創生の理念である「各地域がそれぞれの特徴を活かした自律的で持続的な社会を創生」するためにも地域での連携が図られる方策も重ねて要望する。(静岡司)

- ・ 高経年マンションには高齢者が住む比率も多いという調査もある中、住居は建て替えられ安全になっても移動の不便さが以前のままであれば、高齢者のフレイルを進行させる要因になりかねない。費用面での増加が考えられるので助成金などの対策の検討を願う。また、既に建替え中の住まいに関しては住居支援などを行っている自治体があるが、全自治体で積極的な実施を求める。(主婦連)
- ・ この新しい区分所有法制が成立した後は、広く社会全体に浸透し普及していくための横断的な広報が求められることになり、さらに、区分所有法制が様々な関係者が関与する法制度であることから、新制度を活用する人材の育成や利用者を支援する様々な専門家が協力できる体制構築を推進するべきである。(日司連)
- ・ 適正化法第5条の4に係る認定に適合するための規約の変更については、普通決議で行うことができるようにするべきである。(個人)
- ・ マンション建替え事業及びマンション敷地売却事業における従前資産評価について、従前のマンションの階層別・位置別(団地にあつては棟別を含む。)効用比や専有部分のリノベーションの状態などを反映することが可能な制度又はこれらを反映することを推奨する制度とすることが望ましい。(個人)
- ・ マンション敷地売却組合の資金需要を支えるための方策として、①マンション敷地売却組合に認定買受人が参加組合員として参加できる制度を創設すること、②マンション敷地売却組合に対する国、自治体(関係金融機関を含む。)による融資制度を創設・拡充することが望ましい。(個人)
- ・ 議決権行使書の集開票作業はなぜかブラックボックス化され、組合員は議事録で結果数値しか確認できないことが慣例となっているが、その際の改竄行為を防止するため、区分所有法で議決権行使書の取扱について一定の制限を課すべきである。(個人)
- ・ 建替えマニュアルに記載されている「建替え推進決議」という言葉が、建替え検討の大きな障壁になっており、建替えマニュアルの文言を見直し、「建替え推進」を「建替え検討」などにしていきたい。(個人)
- ・ 建替えのプロジェクトは数年単位で長く時間がかかるため、今回の改正が決定した場合には、施行前に建替え決議を実施した案件についても対象になることを希望する。(個人)
- ・ 分譲マンションを購入する際には、各戸所有区分ごとに共用部分の持分比率が設定されており、多くの場合、持分比率は各戸の専有面積の全専有面積合計に対する比率とされているが、上記の専有面積を基礎とした持分と戸数を基礎とした持分を併用して、専有面積：戸数比を1：1や2：1など、区分所有法で推奨範囲を設けて各管理組合で選択するようにしてはどうか。(個人)
- ・ 管理費や修繕費の未納の問題は、分譲マンションの劣化を進行させる大きな問題の一つであり、共有部分の持分比率及び議決権比率を管理費や修繕費の納入実績に連動させることにより、管理費や修繕費の未納の防止や、中小規模の修繕に対する不明区分所有者の探しの簡略化について合理的な法整備が可能になるのではないかと。(個人)
- ・ 区分所有法の改正については、土地登記や建物登記や役員登記の情報管理が法治国家の

大元である。(個人)

- ・ 建替え費用を確保するために、一般会計「管理費」・特別会計「修繕積立金」「建て替え費用積立金」を留保するものとするすれば、区分所有者も将来性を持ってビジョンに関心を示す方が増える。(個人)
- ・ 区分所有法第3条の関係で、管理者を置かなければならないことするべきである。(個人)
- ・ 理事会を廃止する旨の規約の改正は、区分所有者及び議決権の5分の4の決議ですることができるものとするべきである。(個人)
- ・ 管理会社に管理業務の全部又は一部を委託することができる条項を区分所有法に新設、総会の議決権行使書は白紙委任状を禁止する条項を区分所有法に新設、区分所有法第33条の保管期限を永久保存(管理組合が存続する期間)と改正、区分所有法第26条により区分所有者が管理会社を提訴しても原告不適格で却下されない法体系、区分所有法第42条第1項の「議長は議事録を作成しなければならない」を「議長は自ら議事録を作成しなければならない。なお、書記担当理事が任命されている場合、議長は書記担当理事に議事録案を作成させることができる。」に改正するなどされたい。(個人)
- ・ 建替え決議の多数決要件の法制の見直しの前に、まずは全ての区分所有建物に管理組合を理事会を作ることを、今すぐに国及び国土交通省に願う。(個人)
- ・ 「老朽化したマンション」と判断できる認識の共有はまだできていないのではないだろうか。実際に起こっていることと住民・管理組合がどのように工夫をして運営をしているかを深く聞き取ってほしい。(個人)
- ・ 区分所有建物の管理及び再生の円滑化を図るという本改正の趣旨を実現する観点からも、信託が用いられている場合の頭数要件の計算は、信託契約及び受益者単位で行われることを法令上も明確化するべきである。(個人)