

区分所有法制の改正に関する要綱案の取りまとめに向けた検討（４）

（前注）本部会資料では、区分所有法における各種の決議（団地に関するものを除く。）の要件に関する改正内容のうち、第１１回会議において特に意見が分かれた点を中心として、再度取り上げることにしている。

第１ 区分所有建物の処分を伴う決議について

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、どのように考えるか。

(1) 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以上とする。

(2) 区分所有建物につき、以下のいずれかの事由が認められる場合には、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。

① 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こと

② 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こと

③ 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こと

④ 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こと

⑤ 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こと

（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については、部会資料２２において取り上げる。

（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の対象とすることを前提にしている。

（注３）(2)①から⑤までの存否については、非訟事件の手続を設けないこととする。

(注4) 区分所有者全員の合意により、多数決の割合を引き下げることができるとする規定は設けないこととする。

(補足説明)

5 1 第11回会議における議論の内容等

部会資料20においては、建替え決議の多数決割合について、現行法の規律を維持しつつ、一定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以上に引き下げることや、区分所有者全員の合意により多数決割合を引き下げることとはできないとすることを提案していたところ、パブリック・コメントの結果も踏まえた第11回会議においては、この提案に賛成する意見や積極的に反対はしないという意見が複数あった。

一方で、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以上に引き下げるべきであることから提案に反対する意見や、客観的事由の範囲については更なる検討が必要であること、客観的事由の判断主体や方法について非訟事件手続等を設けるべきであることなどを指摘する意見もあった。

また、区分所有者全員の合意により建替え決議の多数決割合を引き下げることが可能にすべきとの観点から、提案に反対する意見もあった。

2 提案の趣旨

(1) 基本的な多数決割合について (本文(1))

部会資料20において記載したとおり、基本的な多数決割合を単純に引き下げた場合には、客観的には建替えの必要性が高いとはいえない区分所有建物についても多数決割合が引き下げられることになるが、そのような建物についてまで建替え決議の円滑化を図る必要があると説明することは困難であると考えられる。また、同様に、建替えに反対する区分所有者の権利に対する制約が強められることを正当化することも困難であると考えられる。

そこで、本文(1)では、部会資料20と同様に、建替え決議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5分の4以上とすることを提案している。

なお、第11回会議においては、伸び悩む建替えの現状を転換する観点から、建替え決議の多数決割合を単純に引き下げるべきとの意見があった。しかし、客観的に建替えを必要としない区分所有建物についてまで建替えを円滑化することを合理的に説明することは困難であると考えられる。パブリック・コメントにおいても、投資目的で区分所有権を保有する者が、資産価値向上の観点から管理状態の良い区分所有建物について建替えを推進することを懸念する意見も寄せられるなど、客観的に建替えを必要としない区分所有建物について建替えを円滑化することに伴う不都合性も指摘されているところである。

また、建替え決議は、出席者の多数決による決議の仕組み(後記第2・1(1))の対象とはしていない。これは、建替え決議についても出席者の多数決による決議の仕組

みの対象とすると、区分所有者が集会に出席せず、議決権を行使しなかったことの結果として、その区分所有者の区分所有権の処分がされることを踏まえたものである。また、出席しなかったことをもって、自らの区分所有権の処分についても他人の決定に委ねたものと評価することは適切ではないとも考えられることから、建替え決議

5 出席者の多数決による決議の仕組みの対象とはしていない。

(2) 客観的事由について（本文(2)）

ア 区分所有建物が客観的に建替えを行う必要性が高い状態にある場合には、反対者の権利に対する制約が強まってもやむを得ないと考えられることから、区分所有建物につき、客観的に建替えを行う必要性が高いことを徴表する事由が認められる場合

10 には、建替え決議の多数決割合を引き下げることと許容されると考えられる。

そして、マンション建替円滑化法においては、生命・身体に危険を及ぼすために除却を行う必要性が高いマンションの類型として、本文(2)①から③の事由が定められており、また、生命・身体に危険までは及ぼさないものの、適正管理や改修等による対応が困難であって、かつ、住宅における生活の基本的機能を欠いており居住環境として著しく不適當であって、適正管理や改修等による対応が困難なために除却を行う必要が高いマンションの類型として、本文(2)④及び⑤の事由が定められているが、区分所有法においても、これらの事由が認められる区分所有建物については、同様の除却又は建替えをする必要性が高いと考えられる。

15

そこで、本文(2)においては、部会資料20第1・1(1)(イ)と同様に、マンション建替円滑化法第102条第2項第1号から第5号と同様の事由が認められる場合には、建替え決議に係る多数決割合を引き下げることが提案している。

20

イ 第11回会議においては、本文(2)④及び⑤の事由については、建替え以外の工事により対応が可能であるため、建替え決議を行う必要性が高いとはいえないとして、これらの事由を建替え決議の多数決割合を引き下げる事由とすべきではないとの意見もあつた。

25

マンション建替円滑化法においては、第102条第2項各号に該当するかどうかの詳細な基準は、省令等において定められている（マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則第49条の2、除却の必要性に係る認定に関する基準等を定める告示（令和3年国土交通省告示第1522号））。

マンション建替円滑化法第102条第2項第4号においては、配管設備が腐食等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定められる基準に該当する場合は定められているが、その詳細な基準を参照すると、単に漏水が発生していることでは足りず、腐食等により複数の配管設備から漏水等が生じ、著しく衛生上有害となるおそれが生じている建物がこれに該当するとされている。このような建物は、典型的に漏水による鉄筋の腐食など建物の躯体にも問題が生じている可能性が

30

35

高く、部分的な改修工事により対応することが困難であると考えられる。

また、同項第5号においては、バリアフリー基準に適合していないと認められる

5 場合が定められているが、その詳細な基準を参照すると、具体的には、高齢者等が多く居住・使用する5階建ての中層住宅等であるにもかかわらず、エレベーターがなく後付けの設置も困難である建物や、出入口や廊下の幅が一定の広さを満たしていない建物など、当該箇所に対して改修を行うことによる対応が困難であるものが想定されている。

そのため、マンション建替円滑化法第102条第2項第4号及び第5号と同様の基準とすることで、この事由に該当する区分所有建物は、典型的に部分的な改修工事により対応することが困難であるにもかかわらず、生活や事業を営むための基本的条件を欠くことになるため、区分所有者のいわゆる生活利益を害するおそれがあり、ひいては、居住者等が減少するなどして建物が管理不全となって外部環境に悪影響を及ぼすおそれもある建物であると考えられる。

したがって、本文(2)では、引き続き、④及び⑤の事由についても、建替え決議の多数決割合を引き下げる客観的事由として定めることとしている。

(3) 客観的事由の判断方法について(本文(注3))

15 ア 前記(2)イや部会資料20でも記載したとおり、本文(2)で提案している客観的事由は、いずれもマンション建替円滑化法において既に確立された基準であり、建築士等の専門家においてその該当性を判断することが可能である。

20 また、マンションにおいては、マンション建替円滑化法における特定行政庁の認定(同法第102条)を受けることも考えられ、認定を受けた場合には、これを区分所有者への説明資料として利用することや、訴訟において決議の有効性等が争われた場合に客観的事由の存在を証明するための証拠として提出することも考えられる。

そのため、本文(注3)では、部会資料20と同様に、客観的事由の認定について非訟事件手続等の特別の認定手続を設けることはしていない。

25 イ 第11回会議においては、決議後の紛争回避の観点から、①客観的事由の認定についての非訟事件手続を設けるべきとの意見、②建替え決議全体の手続的な正当性を確認する非訟事件手続又は行政庁による認定手続を設けるべきとの意見があった。

30 しかし、前記アのとおり、基準は明確であることや、必要に応じてマンション建替円滑化法の認定制度を利用して認定を受けることが可能であることからすれば、客観的事由の認定を非訟事件手続において行う意義は乏しい。加えて、そのような手続を設けると建替えを行う当事者の手続的負担が増すとともに、建替え等にかかる時間の長期化を招く懸念があることや、紛争性が高いケースでは端的に訴訟手続によることが適切であるとも考えられること(非訟事件手続における決定には既判力がなく、その後に決議の無効確認訴訟が提起された場合には、裁判所においては、当該非訟事件の決定と異なる判断をすることが可能であると考えられる)などから、非訟事件手続を設けることは提案していない。

(4) 合意による多数決割合の引下げについて（本文（注4））

第11回会議においては、多様な選択肢を残すという観点から、区分所有者全員が合意した場合には、多数決割合を引き下げることと認めるべきとの意見があった。

しかし、区分所有権を取得した時点において、重要事項説明書等により多数決割合が原始規約において引き下げられていることを認識したとしても、建替えが行われるのは取得から数十年が経過した後であることも考えられるため、区分所有権を取得した時点で、将来の建替え決議における多数決割合の当否について検討することは困難であり、区分所有者が不測の不利益を被る可能性があると考えられる。

そのため、本文（注4）では、部会資料20と同様に、区分所有者全員の合意により多数決割合を引き下げることが可能な規律は設けないこととしている。

2 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等（略）

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

第2 区分所有建物の処分を伴わない決議について

1 集会の決議の成立（普通決議等の要件）

(1) 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と改めることで、どうか。

- 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
- ⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

(注1) 本文にいう「出席した区分所有者」には、書面若しくは電磁的方法で、又は代理人によって議決権を行使した区分所有者（区分所有法第39条第2項及び第3項参照）を含むことを前提としている。

(注2) 区分所有法第35条第1項本文の規定について、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なければならないと改めることを前提としている。

(2) 集会の定足数について、①普通決議以外の各決議についてもこれを設けないことについて、どのように考えるか。

(補足説明)

1 出席者多数決の規律の対象範囲について

(1) 第11回会議における議論の内容等

パブリック・コメントの結果も踏まえた第11回会議においては、招集通知において議案の要領が示されることを前提として、集会に参加することができない区分所有者も書面等によって議決権を行使することが容易に可能であることなどを理由として、普通決議（本文(1)①）のみならず、4分の3以上の多数決を要する特別決議（同②～⑥）についても、一律に出席者多数決の規律の対象とすることに賛成する意見が複数あった一方で、特別決議を要する決議事項については、区分所有者に与える影響が大きいことや、これにより区分所有者の区分所有建物の管理に対する関心が低下する懸念があることなどを理由として、出席者多数決の規律の対象とすることに反対する意見も複数あった。

(2) 提案の趣旨

ア 第12回会議においては、「区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適切かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない」旨の区分所有者の責務規定を設けることに賛成する意見が多くあった一方で、反対する意見はなかった。第11回会議においても指摘があったところであるが、このような規定を設けた場合には、各区分所有者は、「団体の構成員」として「相互に協力」して意思決定をする最も基本的な場面である集会において、自らの意思を表明すべき立場にあることが一層明確になるものと考えられる。そうすると、そのような責務があるにもかかわらず、書面等の方法を含め何ら自らの意思を表明しない区分所有者について、一律に反対者として扱って集会における意思決定を妨げるものと評価するのは相当でなく、当該責務を果たしている他の区分所有者の意思決定に委ねたものと評価することが相当であると考えられる。

このような評価は、普通決議であるか4分の3以上の多数決を要する特別決議であるか、あるいは当該特別決議の内容が本文(1)②から⑥までのいずれであるかによって異なるものではないと考えられるため、第11回会議における提案と同様に、本文(1)①から⑥までの決議の全てについて、出席者多数決の規律の対象とすることを提案している。

なお、上記の提案を前提とすれば、第12回会議において取り上げた管理組合法人による区分所有権等の取得（4分の3以上の多数決を要する特別決議）についても、同様に出席者多数決の規律の対象となるものと考えられることから、本文(1)⑦において、その趣旨を記載している。

イ もっとも、第11回会議における意見にもあったように、全区分所有者が区分所有建物の管理に対する関心を持ち、できるだけ多くの区分所有者の積極的な関与の下でその管理を行っていくのが望ましいことは当然であり、出席者多数決の規律を

設けることにより、区分所有者の区分所有建物の管理に対する関心が低下する事態を避ける必要性があることも明らかである。

そのため、今般の区分所有法制の改正がされた後には、法務省と国土交通省が連携して、前記の区分所有者の責務に関する規定の趣旨や、出席者多数決の規律がその顕れの一つであること、賛成者も反対者も書面等の方法を含め自らの意思を表明することが容易であり、そうであるにもかかわらずその意思を表明しない場合には、他の区分所有者に意思決定を委ねたと評価されること、できるだけ多くの区分所有者が区分所有建物の管理に積極的な関与をしていくことが重要であることについて広く周知広報をすることにより、出席者多数決の規律を設けることが区分所有者の管理に対する関心を高め区分所有者が集会における各決議を自分事として考えるようになることに努めていく必要があるものと考えられる。

2 定足数に関する規律について

(1) 第11回会議における議論の内容等

パブリック・コメントの結果も踏まえた第11回会議においては、定足数に関する規律をどのように取り扱うかが非常に難しい問題であるという認識が共有されたものの、定足数の規律を設けることで意思決定をすることができない状況に陥ることが懸念されることなどを理由としてこれを設けないこととするべきである旨の意見、区分所有法においては定足数に関する規律を設けず、標準管理規約において対応すべきである旨の意見、集会における決議の正当性を担保するために必要であることなどを理由として、普通決議を除き定足数に関する規律を設けることとし、その割合を過半数とした上で、規約で3分の1まで引き下げることが可能とするべきである旨の意見、区分所有建物の管理の現場では、規約の変更等が最も意思決定が困難であり、定足数については十分に検討する必要がある旨の意見など、様々な意見があった。

(2) 提案の趣旨

定足数の規律については、これを設けることにより、管理不全状態に陥っている区分所有建物については、何らの意思決定をすることができない事態が生じ得ること、令和3年の民法改正において設けられた賛否不明共有者の除外の制度（民法第252条第2項第2号）においては、多数決の母数から除かれる共有者の範囲に上限はないこと（全員同意が要求される共有物の変更については当該制度の適用はなく、この点を強調すれば当該制度は根拠とならないという指摘もあり得るものの、多数決の場面であることは共通しており、一定の根拠となり得るものと考えられる。）、第12回会議において、定足数の規律を撤廃したドイツにおいても、ほぼ例外なく数十パーセントの出席者で決議をしているとの紹介があったことなどを踏まえると、集会の定足数について、普通決議以外の各決議についてもこれを設けないことが考えられる。

2 共用部分の変更決議の要件

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

で、どうか。

(1) 次に掲げる共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。以下同じ。）については、多数決割合を出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上とする。

① 共用部分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

② 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更

(2) 多数決の割合を、出席した区分所有者の頭数だけでなくその議決権についても、規約で過半数まで減ずることができることとする。

(注1) 本文(1)①にいう「他人」には、区分所有者も含まれることを前提としているが、具体的な規定振りについては、法制的な観点を踏まえて検討するものとする。

(注2) 出席者多数決の規律の対象とする点については、前記1参照。

(補足説明)

1 第11回会議における議論の内容等

パブリック・コメントの結果も踏まえた第11回会議においては、本文(1)①の規律を設けることについては賛成する意見が複数あったほか、いわゆるバリアフリー化をするために必要な共用部分の変更についても、決議要件を緩和するべきであるとの意見が複数あった。

2 提案の趣旨

本文(1)①及び(2)については、部会資料20の提案と基本的に同様の提案をしている。

本文(1)②においては、第11回会議において前記1のような意見があったことや、建替え決議の多数決要件の緩和事由として「⑤ 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こと」を提案していることとの平仄を踏まえ、同法第2条第2号の定める移動等円滑化の定義（高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上すること）を参考として、共用部分の変更決議の緩和事由として追加することを提案している。

この要件は、建替え決議の緩和事由である「⑤ 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」場合にこれを改善することと概ね同義であることを想定しているが、本文(1)①の表現振りとの平仄を考慮して、若干の抽象化した表現としている。