

法制審議会
区分所有法制部会
第11回会議 議事録

- 第1 日時 令和5年9月26日(火) 自 午後1時30分
至 午後4時35分
- 第2 場所 法務省第一会議室
- 第3 議題 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
- 第4 議事 (次のとおり)

議 事

○佐久間部会長 予定した時刻になりましたので、法制審議会区分所有法制部会の第11回会議を開会いたします。

本日も御多忙の中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。

初めに、人事異動がありまして事務局のメンバーに変更が生じておりますので、御紹介いたします。今回から望月千広幹事、宇野直紀関係官、折原和寛関係官に御参加いただきます。初めに、簡単な自己紹介をお願いいたします。

○望月幹事 事務局を担当させていただきます望月と申します。どうぞよろしくお願いたします。

○宇野関係官 民事法制企画官の宇野でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○折原関係官 法務省民事局付の折原でございます。どうぞよろしくお願いたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

本日は寒竹委員、高山幹事、吉政幹事が御欠席です。

では、配布資料の確認をさせていただきます。事務当局からお願いたします。

○山根関係官 資料について御確認いただきたいと思ひます。事前に部会資料20「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(1)」と、机上配布資料としまして、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の暫定版をお送りしております。最終的に確定したものは、参考資料として改めてお配りする予定でございます。お手元がないものがある場合には、途中でも結構ですので、事務局にお知らせください。

○佐久間部会長 では、本日の審議に入ります。

本日からは、パブリック・コメントの結果も踏まえつつ、要綱案の取りまとめに向けて御議論いただくこととなります。本日も長時間にわたると考えられますので、適宜休憩を入れながら御審議いただくことを考えております。

初めに、事務当局から部会資料20全部について御説明いただきます。お願いたします。

○山根関係官 部会資料20について説明申し上げます。まず、全体の構成について、1ページ目の(前注)で記載をしています。これまでは、各種決議を個別に取り上げて議論を頂いていましたが、要綱案の取りまとめに向けまして、ほかの決議要件とのバランスでも比較的影響が大きい決議等を全般的に取り上げて、議論いただくこととしております。

まず、1ページ目の第1では、区分所有建物の処分を伴う決議を取り上げており、そのうち1では、建替え決議の多数決要件の緩和を取り上げています。

建替え決議については、中間試案ではA案とB案を記載していましたが、今回の資料では、B案と同様に、基本的な多数決割合を現行法どおり5分の4とした上で、一定の客観的事由がある場合には多数決割合を4分の3とすることを提案してございます。

客観的事由につきましては、中間試案では、マンション建替円滑化法の特定要除却認定基準のみにする案、要除却認定基準まで含むとする案、そして年数要件まで含むとする案などを記載してございましたけれども、今回は要除却認定基準まで含むとする案と同様ということで、本文の①から⑤までの事由を客観的事由とすることを提案してございます。

また、（注4）にも記載してはいますが、合意による多数決割合の引下げについては、できないこととすることを提案してございます。

次に、6ページ目でございますけれども、建物・敷地の一括売却や建物取壊しを取り上げてございます。基本的に中間試案と同様に、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度及び取壊し制度を設けることを提案してございます。

9ページ目では、一棟リノベーション決議を取り上げてございます。建替えと同様の効用を得られる決議としまして、全ての専有部分に手を入れる工事を念頭に置いておきまして、こちらについても建替え決議と同様に多数決によりできることとすることを提案してございます。

次に、11ページ目でございます。ここからは区分所有建物の処分を伴わない決議ということで取り上げてございますが、まず1におきまして、出席者の多数決による決議について提案してございます。これまで、普通決議については特段反対はなかったものと認識しておりますけれども、招集手続が適切になされていけば、欠席者の方はほかの区分所有者の意思決定に委ねているものと考えられることから、変更決議、復旧決議等も含めまして、本文の①から⑥までの全てについて、出席者の多数決による仕組みを導入することを提案してございます。

14ページ目におきましては、出席者の多数決による決議とはまた別に、共用部分の変更決議の多数決割合を緩和することを取り上げてございます。具体的には、基本的な多数決割合は現行法どおり4分の3とした上で、共用部分の設置等に瑕疵があることによって他人の権利等が侵害されるような場合には、その瑕疵の除去に必要な共用部分の変更について、多数決割合を3分の2に引き下げることを提案してございます。また、区分所有者の頭数のみならず、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いったことも提案してございます。

17ページ目では、復旧決議について基本的な多数決割合を3分の2にすることを提案してございます。以前の議論では、実際の工事が共用部分の変更と復旧のいずれに該当するのかを実際に判断することが困難であるといったところから、両者の多数決割合をそろえる必要があるとの指摘もございました。大規模一部滅失をしていけば、基本的には変更決議の先ほどの多数決割合を引き下げる客観的事由があるのではないかと考えられましたので、復旧決議については、基本的な多数決割合を引き下げることを提案してございます。

18ページからは、被災した区分所有建物に関する各種決議について取り上げており、基本的には、被災時の各種決議の多数決割合を3分の2に引き下げることを提案してございます。なお、（1）イの一棟リノベーション決議については、以前は明確に記載してございませんでしたけれども、建替え決議と同様の効用が得られる決議ということで先ほども説明を申し上げたとおりでございますけれども、建替え決議と同様ということで、被災時の建替え決議の多数決割合の引下げと同様に、一棟リノベーション決議も多数決割合を引き下げることにしてはどうかということで提案してございます。

簡単ではございますが、部会資料20の説明は以上でございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。説明は今、資料全部について頂きましたけれども、議論は幾つかに区切って行いたいと思います。

初めに、「第1 区分所有建物の処分を伴う決議について」のうち「1 建替え決議の

多数決要件の緩和」について御意見を伺いたいと存じます。それ以外のところと関連することもあるでしょうから、その関連する部分について御発言いただくことは差し支えありませんけれども、メインとしては「1 建替え決議の多数決要件の緩和」について御意見を頂戴できればと思います。いかがでしょうか。

○鎌野委員 少し時間を頂きまして、今の第1の1について発言をさせていただきたいと思います。補足説明にございますように、パブリック・コメントにおいてはA案とB案を比較して、結果としてB案、すなわち建替え等を促進すべき理由がない場合にまで多数決要件を緩和するのは、反対者の権利を必要以上に制約することになり、相当ではないという理由から、B案に賛成する意見がやや多かったというような記述がございます。やはりこのような頂いた意見というのは大いに尊重をすべきではありますけれども、私はこれまでこの審議会においてA案の方を支持してきたので、必ずしも積極的にB案について反対するものではありませんけれども、若干繰り返しになるかも分かりませんが、意見を述べさせていただければと思います。

そもそも建替え決議の要件である、現行の区分所有者と議決権の各5分の4以上の賛成という規定は、基本的には共有持分すなわち財産権の割合である議決権だけではなくて、個々の区分所有者の意思も尊重するというような立て付けになっていると思います。そうすると、そういった共有持分権を基本とするといった財産権の割合だけではなくて、いわゆる客観的な事由がなくても建替えが成立をすると、両者5分の4以上の決議が整えばということです。すなわち資料20の第1、それから1(2)の①から⑤にある客観的要件がない場合でも、5分の4以上という相当多数と考えられる区分所有者及び議決権の賛成があれば、建替えは成立するという規定ぶりでございます。

すなわち現行規定でも、①から⑤に該当するような客観的な要件はないような場合でも、一例を挙げますと、例えば、事業者などから現時点で建て替える場合には極めて少額の費用負担で建替えが可能となるということを示された場合には、5分の4以上の賛成によって建替えは可能になるということになります。もっとも実際の建替えの事例というのは、建替えには二度の引っ越しも伴いますから、①から⑤のような客観的要件がないような場合において建替え決議が成立するというのは極めて例外的だとは思いますが。

そうすると、ここでの問題は、今回議論になっているA案、B案というのを、何をもって相当多数の賛成と考えるべきかと。そうすると、それは最終的には5分の4、すなわち80%を採るか、4分の3、75%を採るかというのは、政策的判断ということになるかと思えます。そういった意味では余り、そういったことで決まるということであれば、これに固守する必要はないとも考えられますけれども、そもそも区分所有法は、ほぼ全ての場合と申しますか、共用部分の管理とか変更の場合だけではなく、専有部分の取壊しを含む今回の建替えについても、それぞれの場面において、多数決の割合は異なるのですけれども、多数決議によって団体的に建物の在り方を決定する、すなわち、基本的には団体的に多数決によって決定するというところでございます。

そういうことから、私は先ほど申し上げたように、結果的には政策判断でありますし、あるいはパブリック・コメントに寄せられた意見というのは尊重すべきでありますけれども、なお4分の3という選択肢もあるのではないかとということで、そういうふうを考えております。そういったことで意見を述べさせていただきました。

なお、あと2点、恐縮ですけれども、意見を述べさせていただきますと、1の1(2)の①から⑤の客観的な事由によっては、いずれも政令等によって定める基準に該当することとされているので、それらの存否について非訟事件手続を設けないとしても、実際にはこれらの基準の適合性が示された上で建替え決議に掛けられるでしょうから、特段こういって問題が生じないのかなと思います。

最後に、中間試案ではβ-2案の年数要件とか、イの合意による多数決割合の緩和という案として挙がってございましたけれども、これは補足説明で説明されているとおりに、私もこれまでこれらについては否定的な意見を述べさせていただきましたけれども、特に異論はございません。

少し長くなりましたけれども、以上、私の意見を述べさせていただきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。特に第1点については、これからいろいろ考えなければならぬことがあるわけですけれども、まずは皆さんの御意見を、今の鎌野さんの御意見と同一の方向、あるいは反対の方向、どちらでも結構ですので、伺いたいと思います。いかがでしょうか。

○浅見委員 少し私がここで懸念しておりますのは、今回、意思表示をしない人についてどう扱うかということです。今後こういったこと、マンションについてもかなり高齢化が進むと、なかなか意思表示ができない、ないしはしない、少し微妙な線があるかもしれません、そういうことが多くなってしまうと思います。これが結局、何も動かないということになってしまうと、これは大変なことになるのかなと思います。

今回、(注)の方でございますけれども、一応、所在等不明については何らかの措置がされることが分かっているのですが、そうでない方々、これが結構実は多いのではないかなと思うのですけれども、そういった方の扱いについて不明確なまま割合を決めるのはどうかと思うのですけれども、もしもその場合に、それが反対者になるということになってしまうと、やはりここは議決権を減らさないと、なかなか今後、物事が進まないようになるだろうと。実はこの会議を開催するに当たっても、社会的要請としてそういったことがあったのだらうと思います。ですので、もしも意思表示しない人について、つまり、出席者による多数決ではなくて、そういった方も母数に入れるということであれば、やはり5分の4を堅持するというのは社会の要請には少し違うものなのかなということで、私も結果的には鎌野先生と似たようなことなのですけれども、私はなお、4分の3の方がいいのではないかと考えます。

それ以外については、鎌野先生と同じような感想を持っています。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○齊藤委員 ありがとうございます。御丁寧な説明に、そしてパブリック・コメントも、ものすごく莫大な御意見を綺麗に取りまとめでいただいて、大変勉強になりました。ありがとうございます。

今、建替えのところで原則5分の4、そして条件があるものに関しては4分の3にするというのは、パブリック・コメント、皆様の御意見、特に管理組合の方々の御意見などを見ておきますと、非常に妥当ではないかと考えているところでございます。ということで、原則5分の4、必要性が非常に高いところだけ4分の3に下げるとするのは、皆さんの御意見を踏まえ、非常に妥当な案であると思っております。

ただ、やはり気になりますのが、この5分の4、それを4分の3に下げるときに、うちのマンションはこの条件に合っているのだろうかという辺りが紛争のネタになるということは、一番私たちが望んでいないことです。是非紛争にならないようにしなければいけない。そこで、御提示いただきました基準、これは国交省の方の基準だということでございます。その基準を改めて見させていただいて、私、前回から同じことを言っているかもしれませんが、関係者で建築の詳しい方々に、皆さんこの基準にどのぐらいの幅があるかということヒアリングをずっと繰り返してきましたところ、この3番目のところが幅があるのではないかということをおっしゃっています。

ですから、この①、②、③、④、⑤とあって、数字でぱっと分かるもの、あと、あるかないかということ以外で、判断に幅が出るものに関しては、私はずっと言っているかもしれませんが、紛争にならないということを考えて、行政の認定制度などを入れるべきではないかということをお考えしております。そうしませんと結局、4分の3という基準を作りましても、紛争のネタになってはいけないから5分の4で行こうということになっていくということもあるかもしれません。紛争にならないように、できるだけ客観的な基準、そして、それを今、行政によって認定されているというスタイルを是非継続してとっていく必要があるのではないかと考えております。こうすることによって紛争を避け、そして今、必要なところに適切に決議要件を下げることによって、求められているところの建替えが円滑に進んでいくのではないかと考えているところでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○能登委員 ありがとうございます。不動産協会の事務局で取りまとめた意見をお伝えさせていただきます。

今回の法務省案は、中間試案のB案を提案しているということでしたけれども、当協会としましてはこれまで申し上げてきたとおり、伸び悩む建替えの現状を変えていくには、中間試案のA案、すなわち多数決割合4分の3への一律の引下げが必要と考えております。

区分所有法の改正においては、一部の事業法で見られるような施行10年目での見直しといった条項を定めることがなじまないと法務省の方から事前にお伺いしており、昨今、政府のほかの施策で度々見られるようなPDCAの考え方が取り入れられないと理解しております。以前、佐久間部会長の御発言にもあったかと思いますが、過去の改正履歴を踏まえると、今回の区分所有法の改正は向こう20年以上の未来を見据えた改正でなければならないということだと思います。何度もこの部会で発言されている内容ではありますが、20年後には築40年以上のマンションが現状の3.5倍以上、約445万戸に積み上がるのが予想されている中で、実際の事業に取り組む我々としては、区分所有者の御意向や建替えという社会課題の重みを踏まえてA案を選択しておりますので、今回案で本当に建替えが進むのか、住生活基本計画に定められているような良質な住宅ストックの形成が実現できるのかということをお懸念しております。

誤解のないよう、以前の発言を繰り返させていただきますけれども、建替え決議が可決された場合でも、非賛成者や意思表示を行わない方に対して即、売渡し請求を行うというわけではございません。事業者としては引き続き全員から建替えについての同意を頂けるように取り組んでおりますので、権利の制約を強めるというようなことではなく、決議要

件が5分の4であっても、4分の3であっても、この事業者の姿勢に変化はないと考えております。多数決要件の一律の引下げの見直しを要望するのは、建替え決議に向けて、先ほど浅見先生からも頂きましたが、意思表示を行わない方を中心に、意思決定を促す機運醸成を高めていくことになると考えているからでございます。

次に、今回案では必須となる客観的事由の存否について、御意見を申しあげます。組合の手續に係る負担軽減を考慮して、(注3)に記載の非訟事件の手續を設けないこととしたと伺いました。しかし、一級建築士等の専門家が客観的事由の存否について円滑な判断が下せる仕組み、又は制度の構築が可能なのか、円滑化法の対象にならない区分所有建物もあるかと思っておりますので、そういったことも含めて構築が可能なのか、本日の報道には人口爆縮の時代といったような表現もあったかと思っておりますけれども、業界としては人手不足も見込まれるなか、その実効性についてもとても不安があると感じております。また、専門家の判断に区分所有者が異議を唱えた場合には、齊藤先生がおっしゃるとおり、係争になるかと思うのですけれども、その場合、裁判所で円滑に判断を下すという体制も整えていただけるのか、不安が残る次第でございます。

これらの体制構築が見通せない中では、客観的事由を要件とすることは建替えに新たなあい路を生み出す可能性もあるのではないかと考えております。そうした点でも、客観的事由を要件としないということを、まずは主張させていただきますが、仮に客観的事由を要件とする場合においても、非訟事件の手續又は事前の体制構築や、先ほどの行政の判断といったものが必須でないかと考えます。

長くなり恐縮ですが、最後にもう少しお話しさせてください。建替えの普及にはまだまだ形態規制や建築費の高騰といった決議以外の課題もございます。また、政府の骨太の方針で示されておりましたが、海外から人、物、金、アイデアを積極的に呼び込むということがございまして、地震大国といわれているこの日本においても、海外の方に安心してお越しいただいて生活していただくためにも、繰り返しになりますが、良質な住宅ストックを持続可能な形で作り上げていく必要があると考えております。つきましては、規制改革の実施計画における御指摘や建替え成立、完了の難度を十分に考慮いただいた上で、やはり20年以上先を見据えた大所高所からの御判断を頂きたいとお願い申し上げたいと思います。

長くなりましたが、協会からは以上でございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかに、いかがでしょうか。

○大桐委員 日弁連としましては、やはりニーズの乏しい区分所有建物につきましては、引下げをする必要はないと考えておりますので、基本的に5分の4としまして、ニーズの高いものに関しまして4分の3とするという案に賛成をしております。(2)の①から⑤のうち、やはり④、⑤につきましては、他の方策によって対応が可能なのではないかと考えておりますので、建替えにおいて緩和する正当化根拠としては、まだ乏しいのではないかと考えております。

その上で、(注3)につきましてなのですが、日弁連は非訟事件の手續を設ける意見です。こうした客観的な要件を設けた場合には、派閥争いですとか主導権争いを発端としまして、これらの要件の欠如を理由とした訴訟の増加、あるいはその長期化というの

が懸念されます。ですので、そういったことについての手当てがどのような形でなされるのかということを示していないと、とは思っております、その中で非訟事件の手続を設けることによって、かえって安定的な運用ができるのではないかと考えていたところでございますけれども、（注3）で設けないこととするという御提案がなされておまして、その理由としては、手続負担が重いのではないかと書かれてはおりますけれども、こちらにつきましては、例えば必須ではなく任意に、選択的に非訟手続を利用できるという選択制にすることによって、負担の軽減を図ることもできるのではないかと考えております。

また、特定行政庁の認定をあらかじめ受けておくという方策も考えられるという指摘が5ページの25行目でございますけれども、こちらにつきましては、認定を必ず受けさせるということではなく、受けることもできるということだとは思っておりますけれども、そうした場合に、その後の無効訴訟との交通整理、位置付けがどうなるのかというところは、少し確認しておいた方がよろしいのではないかと考えておまして、行政処分ということになりますと、排他的管轄がございますので、この客観的な要件について認定を受けた場合には、その部分は無効訴訟等で争うことができないという理解でよろしかったのかどうか、その危険性要件については争い得ないということになるのか、それ以外の決議要件については争い得るということになるということなのかどうか、また、選択的に特定行政庁の認定を受けない選択をした方に関しては、全般的に無効訴訟の方で争っていくというスタイルになっていくのかなと思っておりますが、もし間違えていることがございましたら御指導いただければと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。では、まだ皆さんから御意見を伺いますけれども、ここまでに出たことについて、事務当局からお答えいただけるものについてはお答えいただこうと思います。何点もあります、まずはA案を採らないことについての当否に関して、特に出席者多数決を導入しないということも併せて、どうかということについて、お願いできればと思います。

○望月幹事 まず、出席者多数決との関係から申し上げますと、建替えといった区分所有権の処分を伴うものについては、欠席したからといって自らの区分所有権の帰すを他の区分所有者の判断に任せましょうというところまで推測するのは行きすぎではないかというところがございまして、区分所有権の処分を伴う決議全般については出席者多数決という制度は設けないという方向で検討させていただいているところです。

その上で、A案、B案のうちB案の方を今回採用したというところですが、議決権の要件を引き下げるということは、その分、区分所有者の権利に対する制約を強めるということになります。この区分所有権に対する制約を強めることを正当化できる根拠があるかどうか、ここの説明が一般的な引下げでは難しいのではないかという意見が従前、部会でも出ていたところですし、パブコメでもそういった意見がございましたので、やはりそこを正当化できる根拠を示すことが難しいのではないかというところを踏まえて、最終的にB案というところで提案をさせていただきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。続きまして、表現の仕方は様々でいらっしゃいましたけれども、これはどうかということ集中して御意見がありましたのが、客観的事由の判断の在り方に関してでした。非訟事件を設けないことに加えて、行政処分でも対応できるということについて、實際上どうなのかということについて御質問があったと思いま

すが、その点をお願いいたします。

○望月幹事 まず、どういうふうに判断していくのかというところですが、この①から⑤については、要除却要件と同じ基準とすることを想定しておりますので、そういった意味では詳細な実務的なマニュアル等も整備されているところかと思えます。ですので、建築士等、専門家が見れば客観的な判断が可能と考えているところです。マンションに限りますけれども、この除却要件に該当するかどうかというのを事前に認定を受けておくというところも考えられるところです。

先ほど御質問がありました、その認定を受けた際に、これを争えなくなるのかどうかというところですが、これは特に区分所有法の今回の改正によって変わるわけではないと思えます。認定を受けたときに、これが行政処分であるとして、行政訴訟で争う余地というのはいまだに残ることにはなると思えます。

そういったことで、まず今回の①から⑤については、客観的な判断が可能なのではないかという点が1点と、もう一つは、非訟事件を設けることによって紛争の場が結局増えてしまうといった懸念があるところであり、手続的負担が増えるという点でございます。非訟事件の場で、まず客観的事由があるかどうかというところで争い、更にその後、実際の集会の場面で決議が採れるかどうかということで、仮に決議が採れた場合に、決議の無効確認として訴訟の場で争われることとなりますので、そういった意味で手続的負担が増えていくことになるのではないかということになります。

対立が激しい集会だけではなくて、多くの方の賛同は得られているのだけれども、例えば出席者が足りなくて決議ができないというケースもあるのではないかと考えておりました。紛争が激化している場面だけを捉えて非訟事件を設けるとするのは、余り適切ではないのではないかとということもございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。大桐さんから、客観的事由のうち④、⑤については①から③とは質的に異なるし、建替え要件の緩和事由とするのは適当ではないのではないかと御意見を頂きましたけれども、これは御意見として承ったということで、何かあれば、お答えください。

○望月幹事 これは少し補足説明でも書かせていただいているところでございますけれども、①から③と、④と⑤、これについては生命身体への危険性という意味では、確かに温度差があるかと思えます。ただ、一方で④と⑤については、生活の基本的なインフラを欠くという点で建替えの必要性が高いという評価ができるのではないかとということで、④、⑤も含めての御提案をさせていただいているところでございます。

○佐久間部会長 では、既に御発言いただいた方、それ以外の方、どなたでも結構です、何かあれば御発言ください。いかがでしょうか。

○小林委員 小林でございます、ありがとうございます。今、望月参事官から御見解を伺った後になりますけれども、私の考えを申し上げたいと思えます。

私は今まで原則4分の3で、更に特別の場合に3分の2という案がよいだらうということをお願いしてまいりました。現時点でも基本的には変わっておりませんで、マンションの数、さらにはその老朽化、高経年化したマンションというのが非常に増えていく、今後更に増えていく中で、建物が老朽化していく中で、できる限り長寿化工事をしていくというのはあるにせよ、いずれ改修では対応し切れなくなって、結局は建替えですとか除

却が必要になってくるということがあると思います。そういう状況の中で、決めなくてはいけないことを決められなくて立ち往生してしまう、組合として身動きが取れなくなってしまうという管理組合が多く出てきてしまうことを強く懸念しております。

生活に不便が伴う中で、また、場合によっては建替え推進派と反対派というものが対立する中で、我慢しながら何年も暮らしていくということがいいことなのかと思います。これは推進派にとっても反対派にとっても等しく不幸なことだろうと思っておりまして、こういうことを防ぐためには、個人的には原則を4分の3に引き下げることが重要だろうと考えております。私としてのベストな案は、原則を4分の3に引き上げる案だということでございます。

ただ、今回の案を採用することに反対かと聞かれると、悩ましいところではあるのですが、必ずしもそうでないということを結論的に申し上げたいと思います。この案で行って、新たな法規的枠組みの下で推移を見守って、次なる対応を考えるというのも一つの考え方かもしれないと思います。

理由は幾つかありまして、まず、今回の案を採るにしても、現行より確実に前進しているということは間違いないことだということがあります。また、所在等不明の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ということを前提とするのであれば、なおかつこの仕組みが活用しやすいものになるということであれば、この点は非常に大きな意味があって、これも含めて考えますと、今回の案でも現行制度より大きく前進することは間違いないだろうと考えております。

加えて、部会長がこの審議会の審議の中で早くからおっしゃっていることですし、ただいま望月参事官からコメントがございましたけれども、制度改正の理由を合理的かつ説得力を持って説明するにはどのような説明をすればいいのかというのが、私の意見に基づく場合には、非常に難しいといったことがございます。一方で今回提示されている案で行きますと、基本を現行どおりとして、特別の必要がある場合に緩和するという構成であることから、比較的説明しやすいのかなと感じているところです。

以上のような理由によりまして、今回は提示されている案を採用して、その結果、運用状況がどうなるのか様子を見てみるということも考えられるのではないかと思うところがあります。

もう1点、少し付け加えたいのですけれども、私の一番の問題意識は各棟要件の方にありまして、そここのところの議論は次回以降ということになるのですが、全体要件が9割近い合意が得られていても、各棟の戸数が少ない中で反対者が特定の棟に偏るといったことで要件を満たさなくなってしまうと、これがネックになって膠着状態になっているという事例を実際に見聞きしていることもありまして、大きな問題だと感じているところがあります。これを乗り越えるためには、再度の調整と議決を何回か繰り返して、合意が成立するまでに更に数年を費やさなければならないというのが実態だと思います。マンションの数が大きく増加する中で、こういう事態は何としても避けなければならないと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。団地に関してはまた、しかるべきときに御提案及び御意見を伺うということにさせていただきます。その他の点、ありがとうございます。

○齊藤委員 すみません、先ほど言えばよかったのですが、皆さんの御意見は非常に前向き

な御意見で、大変勉強になります。先ほど、私も以前に申しましたように、今回の建替えの決議要件というのは未来をしっかりと見ていくなかで考えていきたいということがございます。今、建替えで非常に問題になっているものというのは、住宅が足りない時代にできたマンションでございまして、新しいマンションはかなり質がよくなってきているということからすると、それほど建替えを急がなくてもいいのではないかと、しっかりと長持ちして使ってもらおうということを本当に当たり前の当たり前にしていくという意味の流れからしたら、原則5分の4という考え方は、むしろ未来に向いているのではないかとということでございます。

もう1点は、私、初回に申し上げたのですが、今起こっている建替えの問題、再生の問題、そして今日も次回以降も議論していく問題の全てを区分所有法だけでは解決できないのではないのでしょうか。この場合は区分所有法の議論の場だから区分所有法に関して議論しておりますが、集会に参加できない方々とか、管理不全になっているマンションの問題というのは、むしろ現段階では非常にまれなもので、そういったものをどういうふうに手当てしていくかというのは、公法や政策との連携の中でしっかりと考えていくことが重要で、建替えの必要性のないところに建替えを促進する、あるいは混乱を招くような形の決議の要件を下げるというのは、適切ではないのではないかと考えています。

先ほど、例えば決議要件を、5分の4を4分の3に下げるときに行政の認定が必要ではないかということをお申しました。これ以上行政の手数を増やすなという考え方もあると思いますが、少なくとも管理組合の人がこういう①から⑤の判断をしてほしいといったときに、独立した専門家に相談ができる体制、あるいは後でもめたくないという人たちが第三者の評定を取ることができる体制が必要で、管理組合独自にそういうものをしっかり作って、それを添付して決議をきちんと採っていくという体制を、是非国土交通省とも力を合わせて構築していただきたいということを少し付け加えさせていただきます。ありがとうございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○森本委員 ありがとうございます。本日の御提案については、大きな論点の一つの箇所であると思っております。画期的な改正を望む声が多く寄せられることを反映された提案とならと思っておりましたところ、寄せられた意見数の割には大分慎重な改正の方向なのかなと感じている次第です。説明や皆さんの御意見を賜りながら、改めて方向性について検討しなければならないとも感じているところです。

さて、多数決割合について、提案のとおりとすることには反対するものではございません。ただし、2点ほど検討を求めたく、意見を申し上げます。1点目は、客観的事由の判断方法についてです。本提案のポイントとしては、客観的事由が認められる場合に多数決割合を緩和できるところにあります。どのように客観的事由があることを認めていくのかということについて引き続き検討いただきたいと思います。今回、客観的事由の認定に係る非訟事件手続を設けない方向で提案がなされ、結果として管理組合における私的自治に委ねる方向になっています。しかし、管理不全に陥っている区分建物の管理組合に対して、建築士の意見書や特定行政庁の認定を取得する方法があるとはいえ、客観的事由の適正な判断を委ねることは、管理組合にとってハードルが高いのではないかと思います。

部会資料に示されている客観的事由への該当性の判断については、先ほど望月幹事より説明いただきましたところ、特定行政庁の認定を要件とした場合、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条2項に列挙された認定要件、こちらの対象がマンション、つまり二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものを対象としているのに対して、区分所有法は区分所有建物全体を対象としており、その対象が異なります。そのため、区分所有建物全体を対象とする特定行政庁による認定の制度も必要になるのではないかと考えます。特定行政庁の認定要件を区分所有法に持ち込むことは想定されていないので、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものでない区分所有建物について、客観的事由はどのように判断されるのかが不明です。

このように、客観的事由の有無の判断を含む認定について一定の要件を設けなければ、建物・敷地の一括売却などがあった場合に事後的に客観的事由の有無が争われ、先ほど齊藤委員や大桐委員からもありましたように、集会決議が無効になる可能性が生じ、売買取引が無効になるのか、又は集会決議の無効は買主である第三者には対抗できないのかなど、トラブルも想定されます。不動産取引の安定性を欠くことになるのではないかと危惧するところ です。

続きまして、2点目は合意による多数決割合の引下げについてです。(注4)につきまして、区分所有者全員の合意による多数決割合の引下げについては、規律を設けないとされています。この点につきましては、転々譲渡された場合に、新しく区分所有建物を取得した者が思わぬ不利益を受けるのではないかというような点が、規律を設けない理由とされているようです。不動産取引に当たっては必ず重要事項説明書を作成するのであり、重要事項説明書に引下げの合意について明記する規律を設けることで、新しく加わる区分所有者が多数決割合が引き下げられているかどうかを知ることは可能です。特に、商業用ビルでは利用されることも考えられ、多様な選択肢を残すという意味で、規律を設けてもいいのではないかと考えます。

長くなりましたが、以上です。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、まず大桐さんに伺ってから、お答えを頂こうと思います。

○大桐委員 私からは、主に文言に関する問題点についてです。例えば、③につきましては剝離落下するということの表現でして、区分所有法だけを見たときに、単なるタイルの落下ということまで含まれてしまうのではないかという誤解を生じる可能性があります。ですので、そういった誤解を生じないような、法文上明確にしておくことが必要かと思 います。

また、⑤につきましても、これだけではどのような基準なのかというのが読み取れませんので、先ほどの事務局さんのお話からしますと、生活上の著しい支障があるような場合とか、そういった明確な文言を入れていただいた上で、省令等に定める基準というふうに法文上明確化していただいた上で、基準に委ねるというような書き方をしていただく必要があるのかなと考えております。

また、先ほど望月さんから御回答いただいた点につきましては、区分所有法上に①から⑤が書かれている以上は、仮に行政庁の認定を受けたとしても、裁判所において無効訴訟

の中で行政庁と異なる認定をする可能性が出てくると、そういった理解でよろしかったかどうか、すみません、確認の意味でお願いいたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。順番に、まず、また客観的事由の判断方法について、改めて御説明いただければと思います。

○望月幹事 まず、今回の①から⑤に当たるとして建替えをしようとしているマンションや、その他の区分所有建物に関しては、まず、こういった事由があるのかどうなのかという点については、専門家から通常は意見を聴取することになると思います。専門家の意見なしに、耐震基準を満たしていないだろうなどと管理組合の判断だけで進めるということは通常ないのではないかと思います。そういう意味では専門家への意見聴取というのは、管理不全に陥っているところでも、どうしても踏んでいかなければならない手続であると思っております。これは非訟事件が設けられても同様でございます、非訟事件の中で客観的事由の認定を求めるためには、こういった事情があるので①から⑤の要件に当たりますということ、あらかじめ管理組合の方で調査いただくことが必要になってくると思います。そういったところから、まず専門家の判断というところが一つ、組合での自治を考える上では、ポイントになってくると思っております。

その上で、行政の認定があった場合に、これと別の判断が訴訟の方で行われるかどうかというところですが、先ほど申し上げましたのは、行政の認定がされたときに、それを行政訴訟で争うということ自体は今回のことで否定されるわけではないということだと思いますけれども、ただ一方、行政の方で①から⑤の事由があると確定されるのであれば、通常はそれを前提にその後進んでいくのだらうと思います。

○大桐委員 行政処分ということであれば取消し訴訟しかできないという理解で、それ以外の要件に関するところは無効訴訟、民事訴訟で争うという基本的な理解のところは、そこはよろしいですか、それともそこが違っているということでしょうか。

○望月幹事 ①から⑤までの事由について、決議の無効確認訴訟の中で争えるかどうかという点については、争えることになると思います。認定を受けていたとしてもですね。

○大桐委員 分かりました、ありがとうございます。

○佐久間部会長 では続いて、マンション以外の区分所有建物についてどうするのかというのが森本さんから出た御意見だと思いますが、今のところどう考えておられるか、お願いします。

○望月幹事 マンション以外のところはおっしゃるとおりで、マンション建替円滑化法での認定を受けることができないですので、ここについては示されている基準に沿って、建築士の方にそれぞれ審査いただくことにあると思います。

○佐久間部会長 次に、合意による引下げについて、5ページの27行目から29行目ぐらいまでですか、そこにある理由では不十分ではないかという点がありました。

○望月幹事 合意についての引下げを可能とすることも中間試案までの議論でも出ておりましたけれども、ここについては、そういう規約があることを教えられていても、20年、30年後を見据えて果たして取引ができるだろうかというところの懸念が指摘されていたと思います。そのため、取引時の重要事項説明のときに説明すれば足りるかというところが、そうではないという意見であったように思いますので、そこについて、取得者の不測の不利益という表現で行っております。

○佐久間部会長 これは、大本にあるのは、重要事項説明がうんぬんというよりは、一旦合意したとしても、何十年も先のことについて、何十年後に何十年前かの合意に縛られることで、全体としていいか、よくないかということで、それは好ましくないのではないかとというのが一番の理由だったと思います。取引安全の話とは少し違う理由というか、それが根本的な理由だと思っております。

○森本委員 その点につきまして、今日の資料でもほかにも議論されているところではあると思うのですが、多様な選択肢を残すという意味で提案、意見をさせていただきました。

○佐久間部会長 そういう御意見が出たというのはきちんと記録にも残しておりますし、また更に検討を続けたいと思っております。

それから、大桐さんから御意見がございました、客観的事実について、取り分け③、⑤、ひょっとしたら①、②、④も問題として、あるかもしれませんけれども、文言についての御注意は御注意として受け止めるということによろしいですか。

○望月幹事 また御指摘を踏まえて、文言については検討させていただきたいと思っております。ありがとうございます。

○大谷幹事 今の文言の点ですけれども、元々、客観的事由を設けるのであればはっきりしたものでなければならないということで、そのはっきりしたものとして、マンション建替円滑化法で示されている事由をそのまま持ってきてはどうかというのが基本的なアイデアだと思います。その中で、マンション建替円滑化法と違う文言にしたときには違う基準になってしまいますので、またそれは別の問題が生じてくるのかなと思います。ここでの基本的なアイデアは、マンション建替円滑化法で現に運用されている、その基準をそのまま持ってきて、それを引下げの事由としてはどうかということでもありますので、なかなか違う文言にするのは難しいかなと思うところでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにかがででしょうか。第1の1について。

○吉原委員 ありがとうございます。私は中間試案の前の段階では、A案、4分の3に引き下げる、そして客観的な事由がある場合には更に引き下げるといった案がいいのではないかと、その時点ではそう考えますとしておりました。今回、今日の資料を拝読して、現段階ではこの案に賛成をしております。今回の決議要件に関する改正の考え方の骨のようなものがここに見えたような気がしております。すなわち、客観的な事由がないものまで含めて一律に権利を制約するような引下げを行うのではなくて、客観的な事由を明確にした上で、必要に応じて要件を引き下げていくという、まず基本的な軸がここで示されたように思っております。

そうなりますと、①から⑤の客観的要件というものが、それこそ今後20年にわたって十分に機能するものであるかということが大事になってくると思います。その意味では、この区分所有法だけでは当然十分ではないわけで、ここに挙げられているような様々な個別の法律、基準というものが時代の変化に合わせて並行して見直されていく、そうした公法との連携が重要になってくるということを改めて感じた次第です。

先ほど浅見先生がおっしゃいました、賛否不明の人をどうするのかという、もう一つの非常に重要な論点につきましては、別途、出席者の多数決で決めることができるという方

策も今回示されているので、そちらの方でバランスをとっていくのではないかと考えたところでは、ありがとうございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。建替え決議の要件の考え方については、以上で御意見としてはよろしいでしょうか。

結局、元のA案の方がよいという意見も複数、なお頂いているところですし、客観的事由について判断の在り方ですね、これについてもなお様々な御意見があったところであり、それを踏まえて更に要綱案の作成に向けて検討していただければと存じます。

では、1についてはこの程度とさせていただきます、続きまして第1の残りのもの、「2 建物・敷地の一括売却、取壊し等」と「3 全ての専有部分の形状等の変更を伴う共有部分の管理（一棟リノベーション決議）」につきまして、御意見を承ればと存じます。2、3、どちらでも結構ですので、お願いいたします。いかがでしょうか。

○浅見委員 浅見です。何か特別プラスになる意見ではないのですが、両方とも必要だと思いますので、設けるとということについて賛同いたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。

○森本委員 ありがとうございます。2の方なのですけれども、まず、規律を設けることには賛成いたします。ただし、（注3）に非訟事件の手続を設けないと記載されている点について、意見いたします。

不動産取引の実務では、司法書士が不動産所有者に対して本人確認、意思確認を行っています。区分所有建物の場合には当事者が多数に上ることが想定され、これらの手続が多く、煩雑となることが考えられます。建物・敷地の一括売却の決議があった場合には、裁判所における決議の認定など、公的機関の関与により区分所有者の所有権移転登記の意思擬制を行う制度を設けることで、売却手続、登記手続を円滑化する方策を設けることもよいのではないかと考えるところでは、

引き続き、3についてもよろしいでしょうか。

○佐久間部会長 続けてください。

○森本委員 では、3について。こちら、提案のとおり規律を設けることに賛成いたします。ただ、明確にしておきたい点がございまして。一棟リノベーションの提案に対しては、既存不適格状態が延長する可能性があることが指摘されているところでは、そもそも建築基準法の該当性につきましては区分所有法の議論の範ちゅうでないことは認識していますが、現状の区分所有建物が既存不適格の状態にあるのか、工事には建築確認等が必要になるのかなどの適法性や安全性の内容については、（注1）の①⑦に定められている、一棟リノベーションがされた後の建物の設計の概要として決議において説明されるという理解でよいのかという点を明確にさせていただきたいと考えます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○鎌野委員 2のいわゆる解消といいますか、建物・敷地の一括売却、取壊し決議等、それから3番の一棟リノベーション決議ともに、浅見先生もおっしゃったように、私もこれは是非進めていただきたい。現行の区分所有法では建替えという制度しかないので、今後やはり、いわゆる2番のような建物・敷地の一括売却決議、そういう場面というのも多く

出てくるでしょうし、場合によっては一棟リノベーションというニーズも高くなるでしょうから、そういった意味で、飽くまでも管理組合の選択の問題ですけれども、こういうメニューというものは是非進めていただきたいということで、ここに書かれているようなことについて賛成を致します。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○齊藤委員 ありがとうございます。先生方がおっしゃるように、建替えのほかに再生のメニューを増やすということで、私たちがいわゆる解消と呼んでいるものや、一棟リノベーションというメニューが出てくるということは大変賛成でございます。

ただ、少し心配なことが、解消というのは建替えを前提にしていないということから、それは建物がなくなる、あるいは所有権を処分する、あるいは土地を処分してしまうということが、果たして建替えと同じ決議の要件でよろしいのでしょうかということが、私は少し疑問に思っているところでございます。土地の処分だという行為であれば、原則、全員合意である、そして、何か条件があれば多数決でできるという考え方が妥当ではないかと考えます。そうなりますと、既にこれは円滑化法にあるものでございますので、今回の区分所有法の改正のこの決議の要件と、今ある円滑化法との関係はどうするのか。ここは区分所有法を議論する場だから、円滑化法の議論は要らないのだとおっしゃられるかもしれませんが、管理組合の立場から見たら、どちらでどう決議していくのか、どちらのときはどうなのだというのが大変、混乱してはいけませんので、この辺りも実は同時に一緒に考えていって、バランスをとっていく必要があるのではないかと考えているところでございます。これが1つめの意見になります。

2つ目には、先ほど建替えが原則が5分の4、そして必要性が高いものが4分の3という考え方であれば、今回の敷地売却等、いわゆる解消というのは、更にそれより一歩厳しいものという考え方もあるということで、大原則は全員合意なのだけれども、条件に合ったものに関しては5分の4にしていくという考え方が妥当ではないかと思っています。条件にあったものが5分の4以上となると、円滑化法と一緒になりますので、ここはバランスがおかしくなりますので、全部5分の4で議決ができる、その後、円滑化法に乗るものと乗らないものを分けていくという考え方もあると思います。事業法に乗る解消制度では、いろいろなチェック、事項をクリアしていく必要があります。行政の関与もあり、安定的な仕組みになっていると思います。しかし、円滑化法は今、区分所有建物のなかでもマンションだけが対象ですから、マンション以外も使えることが必要ではないかと思っております。

そして、もう一つの再生、一棟リノベーションです。これは大変期待できる手法だと思っているところでございます。しかし、私が納得できないというか、腑に落ちないというのでしょうか。この一棟リノベーションというのが実際どんなものとしてあり得るのだろうかということ。私、工学系、建築系の研究者ですので、空間をイメージしないと、それを実際に組み立てていく仕組みを考えにくいものですから、どんなものを決議していくのか、どんな物事を実行していくということがなかなかイメージできない中で決議要件は考えられません。そこで、建築系の研究者たちと、この一棟リノベーションについて議論して、どんなものが現実にはありえるのかを考えてみました。あり得るのは、例えば住戸面積が狭いから2戸を1戸にしよう、3戸を2戸の住戸にしようという、住戸の面積を

変える、あるいは、しっかりと耐震補強することによって壁の厚さが増えて専有面積が変わってくるような事例、これも専有面積に影響を与えるから一棟リノベーション、こういう二つの事例が典型的な事例として考えられることになります。そうしますと、この2つはかなりタイプが異なる一棟リノベーションになります。2戸を1戸にしようという場合でしたら、建替え事業にかなり近くなって来る。そうすると建て替えをするような場合と同様の手続き、体制を考えていくことが必要になります。2戸を1戸ということは、ある意味、何名かの方がそこに住めなくなるという意味では、解消にも近い形にもなっていきます。

一方、耐震性をしっかりして壁を厚くしよう、それによって専有面積が変わるのだという一棟リノベーションは、今おられる方がそのまま住み続けることを前提にしているという意味では、かなり性格が違うものだと思います。今一度、一棟リノベーションの具体的なイメージを高めていただいて、その中でどれが適正な決議の要件かということを是非議論を進めていただきたい、これは法務省ではなく国土交通省にお願いすべきなのかもしれませんが、以上が今考えているところでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。では、ここで答えいただけるものについてお答えをお願いいたします。まず、森本さんから2の解消の手法の多様化に関連して、建替えのところでも出てきたところですけども、非訟事件手続の導入を考えないのかということでしたが、この点はいかがでしょうか。

○望月幹事 基本的な発想自体は建替えの場面と一緒になのですが、今回は売却の場面を捉えての、売主側が多数になるようなところの話があったかと思います。売却の場面ですと、最終的には反対した方については、決議後の売渡し請求で、その計画に賛同する方に集約されることになると思いますので、そういった意味では、その時点では賛同している方が売主になり売却ができることになると思っております。もし紛争になるのだとすると、売渡し請求がされた場面で、決議は無効ですよということで、反対者が争うということはあるとは思いますが、これもやはり売買の前の場面でのことと考えるところでございます。

○佐久間部会長 先ほどの御意見では、非訟の手続をかませることで不動産登記が安定するというふうな話でしたけれども、その点は。

○大谷幹事 少し御趣旨が分からなかったところがあって、仮に非訟手続を入れるとして、そこでは何を審査することになるのかということでございます。恐らく所有権の移転の登記をするというときに、いわば判決による登記のような形でやるということかなと思うのですが、売却決議をしても直ちに売却されるわけではなくて、その後の売却の契約がない限りは所有権は移転しない中で、登記に関して特別な規律を置く場合のイメージを教えてください。

○森本委員 先ほど申し上げたことにつきましては、まず、区分所有建物という性質上、当事者が一時的には多数に上るといったことがございます。それで、売却の契約の後、そういう、例えば争訟の面が出てくるという望月幹事のおっしゃることも含めましてなのですが、まずはその決議があった後に、また争いになるといったことも避けるために、非訟事件の手続を設けることによって、何らかの形で対応できないかという意味でいうと、意思擬制を行う制度について設けてもいいのではないかと、そういった趣旨でございます。

所有権移転登記につきましては、大谷幹事がおっしゃるとおりなのですけれども、今回の改正に伴って、売却手続と登記手続ともに円滑化する方策を入れていただければという趣旨の意見でございました。

○佐久間部会長 御意見は承りましたけれども、非訟事件を一旦かませれば、もう争いが起これないということにはならないですよ。争おうと思う人が減るという効果は期待できるかもしれませんが、それでもうおよそ争えなくなるということには通常はならないので、その点は、森本さん以外にも非訟事件にということをおっしゃった方はおられるのですけれども、どうなのですかね。どうなのですかねというのは、駄目だという意味ではなくて、見通しがあればおっしゃっていただければと思うのですが。

○森本委員 では、付け加えてもう1点だけ。御提案をさせていただいた中間試案の前までの議論としては、こちらの部会としては非訟事件として取り扱うという話で一つの方向性があったのかなという認識がありましたため、それが今回の提案により非訟事件は設けないという言葉が羅列しておりましたので、こちらの勘違いだったかもしれませんけれども、ある一定の客観的な、公的機関の承認がすべからなくなってしまうと、という懸念がありまして、あえて意見をさせていただいたところですよ。

○佐久間部会長 受け止め方の違いはいろいろあると思うのですが、常に非訟事件については注記であったはずなのです。注記であったというのは、それは読み方をそう読めというわけではないのですが、そういうことも考えられるということで、余りこれを導入するぞということで本格的に推し進めているということではなくて、そういう御意見もあるので検討する必要がありますねという正に注記で、これも忘れてはなりませんという程度のことであったつもりではあるのです。が、それはそれとして、受け止め方は様々であっても、この資料にも書かれているとおり、また、中間試案の前の資料を御覧いただいても分かると思うのですが、非訟事件の手続を設けることは、もちろん一案としては考えられるけれども、様々問題点、手続が重くなるというハードルなどがあって、多くの区分所有建物にとって困るおそれがある。これについては、大桐さんが任意にすればいいのではないかとということで、一定の対応は可能だという御意見ではあったと思いますが、そういうこともあるとともに、効用の面で決定的、非訟事件にすれば、それでその後およそ紛争が起これないということであればいいのかもしれないけれども、そこまでも見通せない。そういうところで、今回は非訟事件の手続は設けないと。そういう流れではあると思っております。ただ、自分でこう言っておいて何ですけれども、これまでの経緯はどうでもいいというのは言い過ぎかもしれませんが、ここで決めようという段階ですので、今までの理解がどうであれ、これがよいということを皆様方に御意見を頂いて、決定をしていきたいと考えております。

非訟に関してはこれで一旦切らせていただいて、次に、順番は変わるのでございますけれども、齊藤さんから、2の解消に関して二つ御意見がありました。関連するものですが、一つは建替え等と要件を変えることではどうかということ、そして、それも含めて円滑化法の制度との関係をどう考えているか、どういうふうに整理するのかということがありました。この点をお願いします。

○望月幹事 建替えと売却の場面というのは、そこに住めるかどうかということで利益関係が違うのではないかと御指摘を頂いていたところかと思っております。ただ、一方で今回、

この建替えということだけでは再生がなかなか進まない、建替え費用までは賄えないのだけれども、賄えない場合に取壊しをして敷地売却をしようとか、建物・敷地を一緒に売却しようというようなことがあってもいいのではないかと、いつかマンションなどの区分所有建物は何らかの措置をとらなければいけない段階には来るわけで、そういったときの再生なり区分所有関係の解消、こういったメニューを増やすことが一つの目的でありました。その中で、区分所有権の処分を伴うという意味では、その財産権に対する団体的拘束による制約の仕方というのは一律に考えてもいいのではないかと、というところで、要件をそろえさせていただいたという発想になります。

○佐久間部会長 これも、別に過去のことがそうだとすることで決め手になるわけではありませんが、ずっと、この解消の制度を導入する際の視点として、多分一番大変な視点としては、建替えだけではどうにもならない建物がある、それについての出口を用意するというものであります。ですので、建替えよりも要件を厳しくするということになりますと、必ずしも出口を用意したことにはならないおそれがあるということで、これまでずっと、要件面においては建替えの場合とそろえるということで進めてきており、今回の提案も同様ということです。

それから、円滑化法との関係は、この制度ができれば円滑化法において特別の制度として設けられたままになるということは、恐らく法律レベルでは考えられないのではないかとと思いますが、どうですか。

○望月幹事 今のところは、マンション建替円滑化法と区分所有法のどちらを使うかということについては、正にそれぞれの管理組合において適切な方を選択していただくということで差し支えないと思っております。飽くまでメニューを増やすという意味もありますし、あとは、マンション建替円滑化法だとマンションに限られますので、区分所有建物全体に対象範囲を広げていることも、今回の区分所有法との関係では意味があると思っております。

○鎌野委員 その点について少し関連することで、現段階のお考えを伺えればと思うのですが、やはり現行の円滑化法は基本的には除却を前提としているということですが、区分所有建物一般の場合、マンションに限らず、むしろそれ以外のものについては、特に建物・敷地売却制度などに関しては、それを買い受けた者が耐震補強などをして、そのまま使いたいと、非常にレトロない建物だからと、そういうニーズもあろうかと思えますので、その点も少しお考えいただいて、もし現時点でその点についてのお考えがあればお聞かせいただいて、そうでなければ、少し今後はその辺りについてもお考えいただければと思います。その点、現時点でこういうことだということをお答えいただけるのであればお答えいただいて、そうでなければ、私の意見として申し上げさせていただければと思います。

○望月幹事 区分所有法の中に、今回の敷地と建物の一括売却制度が設けられ、それを用いて売買がされた場合に、その購入した方が、区分所有建物を改修して使うなりすることについては、特に今回の区分所有法改正の中では触れるものではありませんので、そこは、購入者が御判断されることだろうと思っております。

○鎌野委員 分かりました。私もそういう意見でございますので。ただ、現在の円滑化法では除却というのがある意味では義務付けられておりますので、その点が違うというような

ことは明らかにしていただければと思います。どうもありがとうございました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

次は、3について森本さん、齊藤さんからそれぞれやはり意見を頂いておりまして、森本さんからは、既存不適格の問題についてどうかという、資料以上の説明を更にとということだと思えます。

○望月幹事 工事内容について説明がされるのかという御質問があったかと思えますけれども、この一棟リノベーション決議をするに当たっては、事前に説明会等をされることとなります。その中では御指摘のように、建物の設計概要等を示されることとなりますので、必ず全部ということになるかどうかは分かりませんが、当然工事内容についてもその際に説明されるのが通常ではないかと思っております。

それで既存不適格の建物ができてしまうのかどうかというところについては、ここは各建築関係法の範ちゅうの話と思っております。区分所有者間での意思決定をする場面における多数決のあり方とはまた別の話と整理をさせていただいております。

○佐久間部会長 もう一つは齊藤さんから、一棟リノベーションといっても様々あって、2戸を1戸にする場合と、耐震補強系とでは大分性格が違うようだけれども、それは分けて考える必要はないのかというような御質問、御意見でしたが、いかがでしょうか。

○望月幹事 一棟リノベーションについては、全部の専有部分について手を加えることで建替えと同じような効用を生み出すことができる工事があるということで御紹介を頂いたところですので、基本的には全戸の専有部分に手を付けるものについては、いろいろな工事が想定されてもいいとは思っております。

○佐久間部会長 一棟リノベーションを認めようというのには多分、二つ側面があって、一つは、この一棟リノベーションというものが行われることで、建替えと全く同様とはいかないのかもしれないけれども、単なる変更よりは建物としての長寿命化を図れる、それを実現してはどうかということだと思えます。この点では齊藤さんがおっしゃった二つの場合、いずれについても同じことが当てはまるかと思えます。もう一つは、建替え等とやはり共通していることとして、今、望月さんがおっしゃいましたけれども、それぞれの区分所有権について、賛成しない人においても多数決議によって、その変更等、場合によっては所有権の内容が変わることを強制していくということも共通している。その2点の共通性から、一棟リノベーションには実際上、様々な形態があるのかもしれませんが、建替えの場合と同様の考え方で臨んでいいのではないかとすることがあるかと思えます。

法的にはそれ以上のことを考える必要はないのではないかと。2戸を1戸にするということであっても、確かに齊藤さんがおっしゃるとおり、その場合は区分所有権を失う人が出てくるわけですが、区分所有権を失うことがあるというのは、現在ある区分所有権ということであれば、建替えだって同じことでありますし、最後、反対の人は売渡しに応じることで経済的には保障されると、そういう考え方だろうとは思っております。御異論はなお、あるかもしれませんが。

ほかはいかがですか。

○大桐委員 先ほどの2戸を1戸にする話で、区分所有権を失う人もいるということになりますと、その方としての争い方は、62条3項に準じて、公平性を害するような場面においてのみ無効訴訟等で争うことはできるけれども、それ以外の手当てとしては少し難しい

ということになるのかどうか。一方で、一部リノベーションの場合には、一部の方だけが不公平な扱いを受けることになるので、そういった場合には特別の影響ということで、その方の同意を得なければいけないという手当てが出てくるのですけれども、それに対して先ほどの一棟リノベの場合は、1戸を失ったという方についての手当てとしては、無効訴訟とかで争えるもの以外はないということになりますでしょうか。

○佐久間部会長 そうですね、どうですかね。ごめんなさい、自分で前に言っておいて何だけれども、この文言からいうと、2戸を1戸にするというのは当然認めているかどうかは分からないというか、どちらかというに変更だから、その形状又は効用の著しい変更を伴うもの何とかで管理に関する事項をすることができるだから、ひょっとしたら2戸を1戸にするというのは対象外だということはある得る。

○大谷幹事 原案を作った者として、すみません、その責任を取ってお答えします。元々の考え方としては、専有部分の面積とか位置関係の変更とっておりますので、例えば、もう自分はこの建物は要らないと、区分所有権をほかの人に売って出ていくという人がいたときに、2戸のものを一つにして、という部屋もあってもいいのではないかというものであったかと思えます。それがうまく書けているかということでもありますが、理屈上どうかという問題はあるかと思えますけれども、原案として、専有部分の面積とか位置関係の変更を伴うとっているのは、建替えと同じように、元々一つしか持っていなかった人が2戸分を使えるようになっていくということもあり得るのではないかという趣旨でした。

○佐久間部会長 そうだったと理解しているのですが、でも、そうすると、大桐さんがおっしゃったとおり、多数決だけであなたの区分所有権はなくなりますというのは、少しよろしくないですね。だから、特別の影響に当たるようなものというか、区分所有権を消滅させるというか、失わせるのであれば、その人の同意は必要であるというのは多分、要りますね。

○大谷幹事 今伺っていて、そんな気はします。あらかじめあなたの分の区分所有権だけを奪いますと言って決議をするようなことではなくて、決議前に既に区分所有権を手放したいという人がいるときにはその前提での決議もできるでしょうけれども、そうでないのだったら、なかなか難しいということになりそうです。これもまた表現を含めて引き続き検討したいと思います。

○大桐委員 建替えとの違いというのは、建替えはそもそも、指定されて、あなたは出てってくださいとはならないので、そこは反対した方がやむを得ず、協力できない場合には出て行かざるを得ないという、後付けではないですけれども、そもそも論として立て付けが違うというイメージで捉えておけばよろしいですか。

○大谷幹事 今のお話は、すみません、建替えと同じで、一棟リノベーション決議を議題とする集会において、一棟リノベーションをやりたくないですという方は反対をして、区分所有権の売渡し請求を受けるという形になるはずですがけれども、あらかじめこの一棟リノベーションの中で、特定の区分所有者について、あなたは出て行きなさいというような形での計画を立てて、それについての賛否を問うというような決議にはならないはずなので、建替えと同じイメージでいただければと思っております。

○大桐委員 ありがとうございます。

○佐久間部会長 ほかにいかがでしょうか。

○大桐委員 2番の方の再生等についてですけれども、先ほど森本委員からもお話がございましたように、日弁連としましても、やはり非訟手続等の司法手続についての重要性を考えております。といいますのは、この制度は売買が絡んでくるということで、買主の立場からしますと、争われ得るリスクが大きいという問題があった場合に、何らかのお墨付きがないと買いづらいということになりますので、結局制度を作ったとしても利用されない事態を懸念しており、少しお考えいただければと思います。

また、9ページの12行目にございますけれども、こういった制度は、以前にも申し上げましたけれども、違法な地上げに利用される可能性というのがありますので、非訟手続等やあるいは行政の認定等も経なくてもこういった売却等ができるようになりますと、やはり悪質な地上げというのが増えていくということを心配する声は日弁連の中でも多くございましたので、その点だけ付け加えさせていただければと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○望月幹事 今の違法な地上げのところについて、書かせていただいているとおりですけれども、これは非訟事件等を設けることによってそれを防止するというよりは、むしろ違法な地上げ行為については別の法律で規制がされているところですので、そういったところの枠組みでやっていくのかなと。あと、非訟事件を設けたときに、その中で違法な地上げ行為を禁止するというところのイメージがどうも湧かなくて、非訟事件を設けることによって違法な地上げがなくなるというところが、どういう状態なのかイメージを教えてください。

○大桐委員 非訟事件のみならず、行政の認定もそうなのですけれども、そういった公の機関の手続を経るということによって、やはり反社等については手を引くということもありますし、反社に限らず、違法なことについてはやめておこうという防止策にもなるのかなとは思っております。現マンション建替え円滑化法においては行政認定手続が必ず必要ということになっていますので、そういった意味でも、現時点では一定の歯止めにはなっているのではないかといった意見がありましたので、参考にしていただければと思います。

○佐久間部会長 参考にはいたしますけれども、今、大桐さんがおっしゃった、日弁連で非訟事件の手続を設けてはどうかというのと、ほかの方がおっしゃっている非訟事件の手続を設けてはどうかというのは、必ずしも同じかどうかがよく分からなくて。注記では非訟手続を設けないとしておりますが、それは飽くまで、客観的事由の存否の判断について非訟事件手続を設けないということなのです。それに対して今おっしゃった御意見は、決議そのものを、客観的事由も含めて、していいかどうかと、そういうことまで入ってくるのですよね。

○大桐委員 売却の認可のような手続を想定しています。

○佐久間部会長 それはまた、駄目だということではないですけれども、今まで考えてきたことよりも更に大掛かりな話になりますので、今の大桐さんの御意見はそのとおりでということがもしあれば、他の委員、幹事からおっしゃっていただければと思います。大桐さんがおっしゃっている非訟事件手続を設けるということと、他の委員がおっしゃったことがどうか分かりませんが、部会資料に注記されているのは少し次元の違う話ですということは念のため申し上げておきます。

ほかにいかがでしょうか。今の点でもいいですし、それ以外の点でも結構です。2、3

について。

○能登委員 ありがとうございます。2番のところについて、これまでの議論とは別の形で意見を述べさせていただきたいと思います。

区分所有関係の解消の手段が建替え以外に増えるというのは、望ましいと考えております。なお、今回の案で、建物敷地売却決議では、各区分所有者が取得することのできる金銭の額の算定方法に関して事項を定めなければならないとされておりますが、一方で建物取壊し敷地売却決議の方ではそうになっておりません。いずれの場合においても、各区分所有者にとっては売却時に幾ら取得できるかが最大の関心事かと思われ、どちらの方が区分所有者全体にとってメリットがあるのかという比較をした上で、再生手段を選択することもあるかと思われ、両方ともに算定方法に関する事項は定められた方がいいのではないかと、現場の立場から意見を申し上げます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○望月幹事 御指摘ありがとうございます。今の点は、現場でのニーズという点ではいかがでしょうか、もしほかの先生方からも頂ければ。

○佐久間部会長 多分この原案では、私が説明を受けたところによりますと、建物・敷地売却の場合は建物の区分所有権の移転もあり、要するに譲渡もあると。そうすると、建物について、区分所有権についての価値ですかね、これも考慮しなければいけないということになり、例えばタワーマンションなんかでは1階と30階では全然区分所有権の価値が違ふ、だからそういうことが関係してくることもあり得る。床面積の割合だけで決まるわけではないですよという話になるのに対し、取り壊した後の敷地売却ですと、これは敷地の権利だけの売却、譲渡なので、敷地の権利ということに関していうと、元々持っていた専有部分の面積割合で自動的に決まるはずだと。そういうことで、今のところ入れていなかったということを伺いました。ただ、取壊しの後の売却に6ページの②の㊦を入れたところで、それは単純に専有部分の面積割合になるのですよということが排除されるわけではないので、能登さんがおっしゃったような考え方でそろえておく、ただし算定の基準は実は違うのですということはある程度別におかしくはないということかもしれないと。

○能登委員 正にその点かと思っております。一般的には、建物取壊し敷地売却の場合は土地の共有持分に従う形になるかと思うのですが、反対される方を含めて、何かしら疑問を呈される方は、そう書いていないではないかということでおっしゃると思われますので、基本的に土地だけの売買であれば持分による割合に従うということも明文化して決議に臨むべきだと思いますし、そうではない選択肢も採れる状態、建物のある状態でこの決議をまず検討していくというような状況も起き得ると思いますので、例えば、建物の効用について見込むかどうか等も選択肢として検討可能にしておく方がよいと考えています。

○佐久間部会長 ありがとうございます。ほかの方から御意見があれば、まずこの点について承りますが、特によろしいですか。では、引き続き考えていくことにさせていただきます。

ほかの点はいかがでしょう。第1に関して残り2、3ですが、よろしいでしょうか。

○宇野関係官 事務当局からですけれども、今の点について御意見があれば教えていただきたいと思われ、原案で今こういう立て付けにしているのは、元々被災区分所有法からこの規定を持ってきていて、大規模一部滅失をしていることが前提になった上での取壊し敷

地売却だから、そのときに売るものは土地だけだから、土地の共有持分に従って決まってくるだろうと。一方、平時の場合に取壊し敷地売却という手続を入れた場合に、先ほどの建物・敷地売却のときと同じように、例えば高層階の人の区分所有権の方が取り壊されることによって失われる損失が多いという違いなどを反映して、ここに入れてもいいのではないかとこともあり得ると思うのですが、一方でここに決議事項として入れるということになると、それは5分の4による多数決を許容するということになるのだろうと思います。売られていく土地の共有持分に従った金銭の分配以外の方法による分け方を多数決で許容するのかどうかということについて、ここはある種の判断だろうと思いますので、御意見があれば頂ければと思います。よろしくお願いたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。御意見があれば、おっしゃっていただければ。今日ではなくても結構ですけれども、お考えが今あれば伺いたく存じます。今のところはよろしいですか。

では、第1のところまでこれで終わったということにさせていただきます、ここで一旦、10分少し、15時20分再開ということで、休憩を取らせていただきます。15時20分にお戻りください。

(休 憩)

○佐久間部会長 時間になりましたので、再開いたします。

この時間は、部会資料20の第2全部について、御意見をまとめて伺いたいと思います。「第2 区分所有建物の処分を伴わない決議について」の「1 集会の決議の成立(普通決議等の要件)」と「2 共用部分の変更決議及び復旧決議の要件」について、御意見を伺います。どちらでも結構ですので、御意見があればおっしゃってください。いかがでしょうか。

○小林委員 ありがとうございます。幾つかございまして、まず、第2の1の集会の決議の成立のところです。まず、全体についてですけれども、ここで御提案いただいていることに違和感はございません。全体として賛成でございます。ページ11の(注2)で記述されておりますけれども、実際に出席できない区分所有者も、議決権行使書や委任状により出席者として議決権行使というのは可能でありまして、「出席者」に限定しても問題はないと考えております。

また、同じく11ページの(注3)で記述されておりますけれども、集会の招集通知、これに会議の目的たる事項を示すだけではなく、議案の要領も示すようにということが記述されておりますけれども、これも非常に重要であると考えております。現在でも多くの管理組合においては、招集通知におきまして議案書そのものも示していると思われまして、集会の開催前には理事会を開催して、集会の議案をどうするか、あるいは対応をどうするかといったことについて相談をしているはずでありますので、これを全議案に対して義務付けたとしても大きな負担になるということはないだろうと考えております。

それから、出席者の一定多数で決するとする決議の対象をどうするかということでありまして、基本的には①から⑥まで掲げられている全ての類型を対象にしてい

と考えておりますけれども、多少引っ掛かりがありますのが⑥でございます。13ページに記述がありますように、効果が特定の区分所有者の重大な利益に及ぶものであるということもありますので、適正手続の保障の観点から、対象から外すという考えもあるだろうと思います。あるいは、対象に加えた上で定足数を設けるという考え方もあるのかなと思っております。

それから、3番目にこの定足数のところでですけども、ここは少し、正直言って迷うところでありまして、先にも申し上げたように、決めなくてはならないことを決められなくて立ち往生してしまうような管理組合が出てくることを防ぐということからすると、定足数を設けるということでそういうことにつながってしまうのかなという懸念もあります。できるだけ避けた方がいいのではないかなというのが一番強い気持ちでありますけれども、ただ、一気にそこまで行ってしまっていないのかなと、現状よりかなり緩和する形になりますので、そういう点で若干の迷いもございまして、引き続き検討していただけると有り難いと思っております。

それから、「2」の共用部分の変更決議のところであります。これは、14ページ以下の記述を読みますと、共用部分の変更というものを建物の老朽化ということと結び付けて記述をされていて、その他の要因は余り視野に入っていないように見受けられました。共用部分の変更が問題になる場合、確かに配管の交換ですとか、老朽化と関連するケースが多いというのはそのとおりだろうと思いますけれども、しかしそれ以外にもバリアフリーですとか、あるいはマンションの本体建物以外の部分、具体的には附属の建物とか敷地上の工作物の扱いについて問題になるケースも少なくないと感じております。

老朽化以外のケースについて申しますと、まず本体建物に関するケースとしては、バリアフリー化というのが典型的なケースだと思いますし、ほかにも外壁を塗装からタイル張りに変更したいというケースが過去に当センターに相談がありました。これは築40年超のマンションでしたけれども、タイル張りに変更して、塗装の場合よりも補修の間隔を延ばしたい、つまりグレードアップして長持ちさせるという趣旨での変更希望だったそうです。このときは組合内部でかなり議論になって、結果的に僅かに4分の3に達しないで否決されてしまったという話を聞きました。

それから、次にマンションの本体建物以外のケースですと、例えば自転車駐輪場を増設したいということで緑地を潰すケースですとか、逆に自動車の駐車場が余ってしまったので立体駐車場を解体したり、埋め戻したりしたいというケースなどがよく聞くケースです。さらに、私どもに過去に相談のあったケースとして、シンボルツリーを撤去したいというケースがありました。これは、大きく育ちすぎてしまって3階ぐらいまでが完全に日陰になってしまうので、撤去したいというようなケースだったそうです。それから、遊具を撤去したいというケースもございまして、これは浅いプールですとかすべり台といった幼児を対象とした遊具があって、これを使う人がいなくなったので撤去したいというケースだったようですけれども、孫が来たときに遊ばせたいとかいって反対されて、非常にもめてしまったというようなケースがあったと聞いています。

総じて言いますと、マンションの本体建物以外のケースでは、マンションを開発した当初の想定とは現実の姿が変わってしまって、不便ですとか使い勝手が悪い、あるいは快適でない、不快といったようなケースであろうと思われまます。現実には、お金はできるだけ

使いたくないという理由で反対をされるケースも少なくないと聞いております。もちろんこれはこれで立派な反対理由なのだと思いますけれども、自分は高齢なので自分が生きている間は何もいじってほしくないというような言い分もあると聞いていまして、それなりの必要性が出てきたときに、どうしても4分の3の賛成がなくてはいけないものなのかというのは疑問に思っております。こういうケースでも決められない管理組合が出てくるというのは好ましいことではなくて、原則として4分の3を維持するとしても、引下げの対象というのは今回お示しいただいている案よりも広めに考えていくことが必要ではないかと考えております。

広く認める場合に、どういう類型の下に広げるかというのを考えますと、これは今申し上げたようにいろいろなケースが考えられますので、それをいちいち書いていくというのは難しいだろうと思います。使い勝手が悪いというような形で広くくくってしまうのは、少し法律の用語としては乱暴なのかなという問題もありますので、それに代わる基準として、一定の年数を経過したマンションであることというのは一定の合理性があるのではないかと思います。つまり、10年とか20年とか経てば、当初の予想とは違った状況というのが生まれてくるだろうというようなことであります。それから、バリアフリー化についても是非追加していただくようお願いをしたいと思います。原則を4分の3から引下げとなりますと、先ほど来お話があったような、なぜ引き下げるのかという理由が重要になるとは思いますけれども、原則を4分の3のままにするのであれば、この説明は比較的しやすいのかなと考えるところです。

ただ、翻って考えてみますと、何で4分の3なのかと、過半数ではいけないのかというのは率直な、素朴な疑問として私はございまして、つまり、民法の共有を出発点にして考えますと、全員の合意を引き下げていくという発想になるわけですが、一旦それを離れて考えてみると、何で過半数で考えてはいけないのかという気がするわけです。そもそもマンションの共有部分というものは、普通の一物一主の普通のものの共有とは違って、元々区分所有者に分譲する前提で開発をしていますので、最初から共有になるという前提になっております。そういう元々共有前提のものの今後の姿を、極端な話ですが、過半数で決めてはいけないのかと、何でいけないのかという気がするわけです。

反対の人の権利を守る必要があるという理由もあると思いますけれども、逆にそれを実現したいとして賛成している人の権利という問題もあると思いますし、そもそも共有部分についての話でありますから、専有部分には直接の影響がないわけですので、そこまで厳密でなくてはいけないということはないのではないかと。現に現行法の規定でも、規約で過半数まで下げられるとなっておりますので、それほどリジッドには扱わないという思想がここに出ているのではないかとこの気もいたします。

購入するときの姿が現状の姿なので、それを前提に買うわけですから、積極的にこれを変えていこうという場合には、単純な過半数では足りないのだという考えもあるとは思いますが、そうだとすると、その場合の比率というのが4分の3なのか、3分の2や5分の3では駄目なのかという問題は残るとは思います。そうしてほしいと主張するわけはありませんけれども。

ただ、そうはいつでもやはり法律ですから、法体系上、民法から出発せざるを得ないのだというのも分かりますので、そういうこともありますので、今申し上げたことを私の案

として申し上げるつもりはさらさらないのですけれども、4分の3という現行法を単純に引き下げるのが難しいということであれば、やはりこれを原則として、例外をある程度広く認めていただきたいということをお願いしたいというのが本日の私の結論であります。

先ほど少し定数の話を申し上げましたけれども、14ページのイのところ出席者の一定多数ということが記述されていますけれども、一般論として出席者の一定多数でいいと思うのですけれども、先ほど申し上げたことに加えて、この共用部分の変更に関しましては、反対派が動員を掛けて反対するということも考えられます。特に、それが原則4分の3の場合には、容易に出席者の4分の1の反対票を集められてしまうということにもつながりかねないということ懸念しております、ここについても場合によると定足数ということが必要なのかなという気がいたします。

それともう一つ、特段触れられていないのですけれども、元々の法律の条文の中に括弧書きで、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除くという文章がございますので、これについては何らかの形でコメントをしていただいた方が誤解がなくなって、よろしいのではないかと思います。実は私どもへのこの条文に関する相談の中で一番多いのは、この括弧書きに該当するかどうかという相談が非常に多いということをお知らせいたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。最後の点なのですが、要するに変更が著しい場合だけだよという、それについて何らかのコメントというのは、どのレベルでどういうコメントということでしょうか。

○小林委員 ですから、こういうことがここに書いてあることのほかにありますよという。

○佐久間部会長 この要綱案のところで注記でもいいし、括弧書きでもいいし、ここでいう変更というのは特別多数が要る変更の方なのだと。

○小林委員 ええ、これだけを読んで条文を読まなかった人が誤解することのないようにという、それだけの趣旨でありました。

○佐久間部会長 分かりました。最後の点は確認です。

たくさんあったので、ここでほかの方の意見を伺う前に、コメントがあれば何うということにさせていただきます。まず決議の対象について、①から⑥まで全部含めることでもよいけれども、⑥については少しちゅうちょも覚えるというお話でした。人によっては、⑥だけではなくて②についてはとか、あるかもしれませんので、一応この①から⑥をまとめてということにしていることに関し、御説明があれば伺えればと思います。

○望月幹事 今回②から⑥まで全て含めましたけれども、これについては基本的には専有部分については手を加えるものではなくて、管理に関しての方針であるとか、そういったところについての決議事項でございます。区分所有関係にあるところから、これはまた別の回で扱う予定ですが、相互に協力しながら管理をしていくという根本的な発想があったかと思えます。その中で、集会についてこういう決議をしますよという案内をされていても特に意思を示さない方については、基本的にはその管理等に関する事項については他の区分所有者の方の判断に任せると、こういうふうに言ってよいのではないかとと思われる部分、これが②から⑥のいずれも該当すると考えましたので、いずれも含ませていただいたということになります。

②から⑥の中では、②を除くべきだとか、⑥を除くべきだということで、普通決議との

重大性の違い等について指摘されているパブリック・コメント等もありました。これも踏まえて検討いたしましたけれども、この②から⑥のうちのどれかについて、殊更に別途に考えるべきだということまで理由づけするのはなかなか難しいと思いましたので、②から⑥はまとめて位置づけを考えたと考えてございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

続いて、1、2のところも共通ですが、定足数について、これも小林さんは設けるべきだとまではおっしゃっていないですけれども、どうかということですが、更に説明として加えることがあれば、お願いいたします。

○望月幹事 定足数のところは、（注1）にあります。普通決議と並びで②から⑥についても設けないということも考えられるかなと思っています。御指摘いただいたように、既に大部分が関心を失ってしまって集會にほとんど来ないところは、結局今回の改正をしても何も決議ができない状態が続いてしまうおそれがありますので、そういうのを解消するためには定足数を設けないというのが必要になってくると思います。ただ、一方でこの集會の在り方として、例えば100人のうち2人来れば、それでもう決めていいのかという、団体的な意思形成の過程でそれが許されるのかどうなのかということも問題があるかなと思っております。ここは現在、（注1）のような書き方をさせていただいているところになります。

○佐久間部会長 次に、2の変更に関して、まず客観的事由という、抽象的な文言での一定の事由があるときということにつきまして、一定の事由があるときに限ることは御賛成いただいていると思っておりますけれども、端的に言うと、これでは足りないのではないかとということであったかと思っております。具体的にお挙げいただいたのが、バリアフリーについてはどうか。建替えの方ではバリアフリーが入っておりますけれども、こちらは補足説明にもありますとおり、今の文言では含まれない形になっている。これも含める方がいいのではないかとということと、それ以外にも必要性、それなりの必要性がある場合とおっしゃいましたけれども、その場合を汲むような要件設定はできないかと。具体的は、個別に、あるいは抽象的の文言でもなかなか定め切ることが難しいので、大体広く何らかの問題が出てくるだろうと想定される年数要件を考えてはどうかということでした。これについてはいかがですか。

○望月幹事 まず、要件の定め方は、余り抽象的すぎますと、要件に当たるのかどうなのかということから問題が出てきてしまいますので、そういった判断が可能な要件設定ができるかどうかという問題が一つあると思っております。現在、権利利益侵害のおそれということに加えて、バリアフリーの基準についてであるとか、そのほか使い勝手の悪いものも含めるというようなところについて、要件設定がうまくできるかということは一問題かなと思っております。そこはなかなか頭を悩ませているところでございます。

○佐久間部会長 年数要件については。

○望月幹事 年数要件についても、30年経ったから使い勝手が悪くなるのかということを一律に判断できないというところの御指摘も頂いて、ここは建替え決議のところでも考えたように、一定の年数が経ったから変更が必要になってくるということまで類型化するのには難しいといった判断でございます。

○佐久間部会長 あとは、答えるのがなかなか難しい問題だと思うのですが、どうして4分

の3なのかと。過半数では駄目か、あるいは3分の2、5分の3では駄目かということですが、小林さんがおっしゃったとおりで、どうして4分の3か、過半数ではないのかというと、やはり民法の共有から出発しているからであろうと思います。

民法の共有と全く同じかということ、私は別にもっと要件を引き下げようという方向での発言ではありませんが、明らかに違うのが、離脱の自由があるかないかという点だと思います。民法の共有は、共有物分割の訴えを起せば基本的には離脱できるのに対し、区分所有関係は解消しない限りは、売却して自分が離れるということはできますけれども、共有関係を組み替えていくということは、これはできない。だから、各構成員について、その居心地のよさを追求することに関し、少し緩和、やりやすくしてもいいのではないかという発想は出てき得るとは思います。

発想は出てき得るのですけれども、しかし基本に民法の共有があることは間違いがないので、そこをどう考えるか。実質どう考えるかと、私が申し上げたような違いはあるということのみで、例えばですけれども、大きな緩和ですかね、要件の引下げ、取り分け過半数まで下げるといようなことを正当化できるかということですかね。多分問題はそこだと思います。加えて何かこういうところが違うからということがあれば、いいのかもしれませんが。あとは、形状又は効用の著しい変更のところ、何をもって著しいかということはどう考えるかとかで、不安定ではありますけれども、対処していくのかなとは思っております。

今、私の考えというか、見方を申し上げましたけれども、そもそも4分の3を原則として維持するという点についても、ここでは御意見を伺っておりますところですから、小林さんは反対とまでは言わないけれども疑問は持っているという御意見でした。ほかの方からも意見を頂ければと思います。いかがでしょうか。

○鎌野委員 おおむね今、小林委員から発言があったことに賛成するのですが、一部少し異論もありますので、3点ばかり述べさせていただきたいと思います。

まず、11ページの第2の1の①から⑥ですけれども、⑥については、最終的にはこういったことで、決議が4分の3であったとしても、義務違反に当たるかどうか、それから利益背反行為に当たるかどうかなどは、裁判所のチェックが入りますので、前にも何かそういうことを申し上げたと思いますけれども、訴訟によってそういったことを決議しようという段階では、ここの仲間に入れてというか、⑥も含めてよろしいのかなと思っております。最終的には裁判所のチェックがあるという点でございます。

それから、最後に言われた普通決議と特別決議ですけれども、これは小林委員の方もおっしゃっていたのですけれども、やはりそれなりに、一つは民法というか、これまでの普通決議と特別決議、それをやはり根本から変えて、全てを過半数にするというドラスティックなものというのはなかなか難しいのかなと。ですから、それなりに普通決議の場合と4分の3などの特別多数決議の場合の差というのは維持してもいいのかなと考えております。

一番悩ましいのは、（注1）にあります定足数についてですけれども、これは14ページの（3）ですか、これを設けると管理不全状態に陥っている区分所有建物についてうんぬんということで、最終的には引き続き検討するという点で、私もこれは引き続き検討すべきだとは思いますが、一つ御検討いただきたいのは、通常は恐らく、これは実

務に通じている方に、そうではないよということがあれば教えていただきたいのですが、通常は、書面による議決権行使とか代理人とかというようなことで、定足数を設けたとしても、例えば現行の標準管理規約のように、半数以上の出席ということで、書面による議決権行使及び代理人の選任（委任状の提出）を含めれば定足数を満たすということなのですけれども、ここに書かれているように、とはいっても管理不全状態、すなわち、ほとんど空き住戸になったり、管理組合としてほとんど機能できないという最終局面も全く想定できないわけではない。そういうときに定足数を設けると、部会長がおっしゃったように、もう全然動かないという懸念もあるというようなことで、これが非常に悩ましい。

ですから、引き続き検討するというところに賛成なのですけれども、とはいっても、一つの御提案として検討していただきたいのは、区分所有法の規律としては、定足数について特に設けないと。特に、先ほど申し上げた管理不全の管理組合というのが想定できて、最終場面で何もできないということは、やはりあってはならないというようなことで、区分所有法の規律としては定足数を設けないけれども、ただ、一般的には定足数を設けても多くのマンションでは支障がないだろうと。そこで、区分所有法では、現行18条の2のような規定を現行17条にも設けた上で、これは国土交通省さんマターのことだと思うのですけれども、標準管理規約の本文では、これまでどおり客足数を設ける標準型（変更等の特別多数決議についても区分所有法の上記のような改正後においては、半数以上または過半数の客足数の規定を設ける。）を掲げた上で、標準管理規約のコメントにおいて、「管理組合の実情（リゾートマンション等が考えられる。）に応じて、客足数を設けないこともできる。」として、その点は、管理組合の選択に委ねることも一つの方法であると思います。

少し御参考のために申し上げておきますと、私はこの夏、フランスとドイツの管理の状況というのを、主に実態ということを調査してきたのですけれども、やはり定足数というのはかなり悩ましくて、特にドイツなどではドラスティックな改革をして、それまでは定足数を設けていたのが定足数を撤廃したというようなことで、そして、実際にその撤廃した理由については、例えば100人のうち2人ぐらいしか集まらないというようなこともあって、そういうような場合でも先に進めるためには何らかの方法が必要であると、そういうことで撤廃したと。それで、そういう法律を作ったところで、規律を設けた後、実際にどのぐらい出席者がいるのかと尋ねてみたら、普通はほぼ例外なく多くの区分所有者が代理人を選任して出席させるほか、30%あるいは40%ぐらいは現実に集会に出席して決議をしているというようなことを伺いましたので、ですから、区分所有法の規律としては、繰り返しになりますけれども、管理不全状態ということ想定して客足数を設けないで、標準管理規約などの方で、日本にはドイツなどとは違って標準管理規約というのがありますので、そういうものを利用して、そこについては標準型では定足数を設けるが、管理組合の選択肢として客足数を設けないこともできる方法も一つの在り方かなと考えておりますので、御検討いただければと。これは法務省さんと国交省さんとの多分、御検討いただくということになるかと思っておりますけれども、少し最後のところは意見を申し上げさせていただきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。今後検討するに当たってお考えを伺いたいのですが、定足数を法律には設けないというのは、やはり極めて例外的な事例かもしれないけれ

ども、およそこの定足数を満たせない、その見込みが立たないという区分所有建物があるからであると。それを前提としつつ、しかし標準管理規約に定足数を設けるということは結局、各マンションというか区分所有者の団体の規約にその定足数の定めをするということですね。それをした時点ではいいかもしれないけれども、何十年か経っておよそ満たせない状態になりましたということをおっしゃって、定足数を設けないとしているのに、それでいいのですか。

○鎌野委員 確かにおっしゃるような問題はあろうかと思うのです。ですけれども、実際には標準管理規約でそういう定めを置けば、そして、標準管理規約というのは飽くまで標準型なので、自分たちのマンションはあえてそうしないという選択肢も十分あるので、だから、それはそういうふうにしていけばいいので、規約の設定も、ここでいうと出席者の4分の3というようなことで、そういうことで調べばいいし、そして、これはむしろ国交省さんとかマンション管理センターさんにお聞きしたいのですが、大体は、7、8割方は標準管理規約に準じた規約を設けているので、ですから、それは飽くまでも標準型だけれどもというようなことで、だからそういう方法もあるのかなと。ただ、今、部会長がおっしゃったように、いろいろなケースが考えられるので、それでうまくいくかどうかというのは私も必ずしも自信がありませんけれども、それも一つの検討の対象にさせていただければと思って、あえて意見を申し上げた次第です。

○佐久間部会長 分かりました。ありがとうございます。

○齊藤委員 ありがとうございます。まず、集会の決議の成立のところでございますが、皆様の多くのこのコメントを読ませていただいて、出席者だけで決めることに対しての危惧、そういったお気持ちがあるのが読み取れてまいります。大事なことは、しっかりと皆さんで、できるだけ多くの人たちで参加して物事を決めていく。そして大事な建替えの決議とか敷地売却の決議、さらに災害時の復興の決議などを速やかに円滑に実施するためには、平常時から区分所有者全員が関心を持って集会に参加するということが大事ではないかという趣旨の御指摘も多いかと思えます。

そういった意味で今回私は、出席者多数で決めるという考え方には基本的に、皆様のコメントを読ませていただいても、反対でございます。ただ、現実には普通決議はもうやっているのではないかということもございますので、①は出席者多数でもよいとして、②から⑥に関しては、危惧するところがございます。①と、②～⑥は大きく異なります。①は基本は今の進めている方法で行う。でも、大事なことから皆様に御確認いただきますよという場合で、②～⑥は、今の進めている方法から方向転換しますよという場合です。②～⑥について、私が危惧をしなくても、本日の資料の13ページに、共用部分の変更とか復旧決議、こういったものは費用が掛かるのではないかと、そして規約の変更とか、あるいは管理組合法人というのは、与える影響が大きいのではないかと等から、そういったものを決める際に出席者多数で決めることへの危惧に対するお声が大きいですというコメントを見ても理解できます。

一方で出席者多数でよいとする方は、相続の発生とか海外在住者、こういった方々が関心がないということ、そこに対してということですが、これに関しましては所在不明に関しては管理人制度、あるいは海外に住む方に関しては国内管理人制度という新たな制度を設けますので、こういったところに対応をしっかりとしていけるのではないかと。そして、管

理不全マンションの場合に、そこに対して困るからだというご趣旨であれば、管理不全マンションでは、集会が十分に成立しないようなところという意味ではそもそも管理組合が機能していない、そこに、果たして出席者多数ということを導入したからといって、よりよい形に決まっていくのか、むしろこういったところはこの私法だけで解決するのではなく、正に公法、政策との連携が要るところではないでしょうか。マンションで起こっている全ての問題を区分所有法だけで解決し、この議決要件等で解決していくのは私は難しいのではないかと考えております。

マンション管理適正化法で、勧告制度もできておりますので、こういったところと連携をしっかりとっていく、あるいは管理不全の場合の管理人制度と連携をしていくということで、管理不全マンションの方に気を取られて、決議を安易に成立しやすくするというのは、今まで、丁寧に決議を成立するために努力してきたという、その習慣がなくなっていく、より今後、管理不全マンション、管理不全マンション予備軍を作り、区分所有者の関心が低くなる方向に持って行くのではないかとということをおおしく危惧します。本当は基本的には①から⑥に反対でございますが、少なくとも①は既に実績があることから、②から⑥に関しては反対でございますというのが私の意見でございます。

そして、二つ目の変更決議でございます。これも基本的には今の4分の3という変更決議の要件を変える必要性が私は現場から感じられておりません。ということで、4分の3でよいのではないかと原則、考えております。ただ、非常に必要性があるところに関しては今回、3分の2に下げればどうだという御提案を頂いているところでございます。では、3分の2に下げるもの、その条件・要件が非常に難しく、例えば一番分かりやすい、そして客観的なものになるのが年数要件ですが、マンションというのは一概に30年、40年、50年たったから老朽化しているわけではないと、おっしゃるとおりでございます。ですから、年数要件というのは、あくまで例えば、一番分かりやすい要件として示しており、議論の余地が少ないものとして挙げられているわけです。年数要件は、ベストではないにしても1つの選択肢としてはあり得ると思います。そして、3分の2の決議要件まで、もし下げるとするならば、今挙げられている要件、例えば、具体的には耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落、そして給排水管の腐食により著しく衛生上有害となるおそれがあるときで、この項目は、本日1番目に議論いたしました建替えの要件5分の4を4分の3に下げるときの①、②、③、④になります。そこで、3分の2に下げる場合の要件については、建替えの要件として⑤として入っていた高齢者、障害者の移動等の円滑化という、このバリアフリーの促進という側面も是非入れていただきたいと考えています。建替えの要件のときには①から⑤ということなのですが、今回これに関しては①から④で、⑤を含めないというのは、理解ができないので、なぜ⑤が入らないのかというところを御指導いただけたらと考えています。

共用部分の変更は、現場で一番分かりやすく使われているのは耐震改修かと思えます。耐震改修に関しては耐震改修促進法が決議要件の緩和の手当てをしているから、必要性がそれほどないとしたら、そのほかには例えばエレベーターを付けたいという場合だと思えます。そうしますと、エレベーターを付けるというのは、この⑤のバリアフリーに値しますので、むしろこの⑤に対する需要があり、建替えしたいといった声の中にも、エレベーターがないから、毎日階段を上るのは大変だからということがございますので、建替えに

行かなくてもエレベーターを付けることによって建物の長寿命化ということをしっかきや
っていくという意味では、是非⑤も入れていただきたい。せつかく建替えのときに①から
⑤とセットになっていたものを、⑤だけが入らないということの理由を是非教えていただ
けたらと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。お答えは頂きますけれども、先に水津さんの御意
見を頂きます。

○水津幹事 共用部分の変更決議について、些細なことですが、意見を申し上げます。14
ページのアでは、「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」には、その瑕疵の除
去に関して必要となる共用部分の変更について多数決割合を引き下げるとされています。
ここでいう共用部分の設置又は保存の瑕疵によって権利・利益が侵害され、又は侵害され
るおそれがある「他人」とは、誰なのかが気になりました。一見すると、区分所有者以外
の者、例えば近隣の住民となりそうですが、17ページでは、区分所有者も含むとされて
います。そうであるとすると、ここでの「他人」という文言は、誤解を招かないよう、別
のものに変えた方がよさそうな気もいたしました。

もう一步踏み込んで考えると、次のようにもいえそうです。17ページでは、「共用部
分の設置又は保存の瑕疵」とは、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠くことであると
されています。そうであるならば、「共用部分の設置又は保存の瑕疵」があるときは、少
なくとも区分所有者の権利・利益の侵害又は侵害のおそれが生じていることとなりそう
です。仮にそうであるとすれば、ここでの多数決割合の引下げは、単に「共用部分の設置
又は保存に瑕疵」があるときに、その瑕疵の除去に関して必要となる共有部分の変更につ
いて認められるとすれば、よいのではないかと思います。言い換えますと、その瑕疵がある
ことによって他人の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるという追加的な
要件は、そもそも不要ではないかという気がいたしました。

建替えについては、多数決割合の引下げが認められるべき客観的事由として、区分所有
建物の危険性等に係る客観的事由のみが挙げられており、その客観的事由によって他人の
権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるという追加的な要件は、定められて
いません。共用部分の設置又は保存の瑕疵についても、その瑕疵を絞り込んで解釈するの
であれば、同じように規定することができるのではないかと思います。

先ほどの御意見にあったように、バリアフリー化について多数決割合の引下げを認める
ときであっても、バリアフリー化に係る客観的事由を挙げれば足り、その客観的事由によ
って他人の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがあるという追加的な要件は、
不要ではないかという気がいたしました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。少し順番が変わりますけれども、アの文言は、今
の御意見を踏まえて、検討するということによろしいですか。確かに他人が誰かというの
は内部でも議論はしていたのだけれども、区分所有者を排除するという趣旨ではなかった
のですね。でも、分かりにくいなら。

○大谷幹事 ありがとうございます。「他人」には、もちろん区分所有者も入っているとい
うことだと思います。これは法制的にどういう表現を採っていくかということの問題にな
ってまいりましょうから、これに区分所有者が入っているということを前提として、今後

また表現の在り方については検討したいと思います。

○佐久間部会長 水津さん、ありがとうございました。

少し戻りまして、齊藤さんが御発言いただいた点について、御意見はよく分かりました。その上で、今後の検討のために、この点をどうお考えになるかということについては、もちろん実質的な必要性があるわけですが、加えて今回の改正の考え方全体として整合性をとるということもかなり重要な視点になっています。この点に関して、13ページの下の方の(2)の2行目以下ですが、これらの決議についてその後で、各区分所有者は区分所有者の団体の構成員として相互に協力して管理を行うべき責務を負うという区分所有者の責務規定を恐らくは設けようという方向で今、議論をしているわけですが、集會に出席しない人は、言わば典型的にその責務を果たさない人であるという評価が可能であり、議決権行使書での議決権行使も含めて意思表示しようと思ったら簡単にできるのにしないという人について、その利益や意向をなお尊重するというので、改正の全体としての整合性を保てるかということが一つあります。

それともう一つ、集會に参加しましょうという旗を振っているのにというようなことをおっしゃったと思うのですが、みんなで決めていきましょうということですが、それはどうなんですかね、こういう見方はできないでしょうか。出席しなければほかの人に任せることになってしまいますよということを言わば法的に定めることによって、だから自分の意見があれば、あるいは意見があってもなくても集會に参加して、きちんと自分の考えでもって管理が進められるように、全員にしてくださいねと。そういう捉え方も私は可能なのではないかと思うのですが、それは違うでしょうか。2点、今後のためにお考えを伺えればと思います。

○齊藤委員 1点目の質問を確認させていただいてよいでしょうか。

○佐久間部会長 簡単に言うと、区分所有者の責務というものを設けようとしている。その区分所有者の責務の第1、最も基本的になるのは集會への参加ではないか。集會に参加しないことというのは責務を果たしていないことになる、だからそのような人の意見はある意味では無視されてもしょうがないとはいえないのか。集會に参加しようと思ったらできるはずなのにしない人について、あえて意見を述べないことを尊重してあげましょうということで、区分所有者の責務という考え方と整合性がとれるかというのが1点目です。

○齊藤委員 今おっしゃられたとおり、大事な権利ですよね、議決権を行使すること、を自らしないからいいのではないかという考え方は、私は適切ではないと思います。できるだけしっかり参加をしてもらおうという方向、もちろん責務が入って、きちんとやってくださいということは大前提ですが、だからといって、参加している人だけで決めるというのはよろしくないという考え方です。

2点目も確認させてください。

○佐久間部会長 2点目は、みんながきちんと集會に参加した形で決定することが望ましい、そういうことを促進していくべきではないか、そういう考え方で進んできたのではないかとおっしゃったと思うのですが、出席しない、あるいは議決権行使書などでも意思表示しないとほかの人に決められてしまいますよということにすることによって、むしろ参加を促進することが可能になるのではないか。そういう見方はできませんかというのが2点目

です。

○齊藤委員 それは大変難しい御質問ですね。そういうふうにすると、きちんと出てくのではないかということですよ。それは難しく現段階では私には分かりませんが、本当にそういうふうになりますでしょうか、この点は是非、マンションの管理にお詳しい皆様に御指導いただければと存じます。

○佐久間部会長 なるというよりは、そのようなメッセージを発するのだと。だからみんな、それは責務にも通じるのですけれども、きちんと主体性を持って関わってくださいと。今までは、関わらなかったらいろいろな決定をしないという方向にのみ働いていたのが、出席者多数決にすれば、あなたに関わらなければほかの人だけで決めることになる、それは、いろいろな決議が場合によっては可決されやすくなるのかもしれない、それでいいのかどうかを皆さん一人一人が判断して、集会への参加について決めてくださいと。そういうメッセージにはならないかと。私はそういうメッセージになるものだとして受け止めていたのですが。

○齊藤委員 おっしゃられる意図は分かるのですけれども、果たして本当にそういうメッセージになるのでしょうか。むしろ、集会参加者だけで物事を決めていけるということになると、今までのように十分に皆様に御連絡をし、何度も御連絡をし、意識を高めていくとか、説明会をするとか、そういったところがなおざりになっていき、むしろ関心を低下させていく、ということが管理不全につながっていくのではないかと私を危惧します。まずしっかりと参加してもらって、その参加者、その中で決めていくということが今、改めて重要ではないかと考えています。管理不全を危惧されているからこそ、管理不全にならない、無関心者を作らないという意味では、今改めて重要ではないかというのが私の意見です。

○佐久間部会長 分かりました。

ほかにいかがでしょうか。

○大桐委員 今の観点からということで一言申し上げたいのは、やはりある種、みなし規定に近いものの発想のような気がしてしまっていて、一般国民に対してそれを強いるというのは行きすぎかなと思っておりますし、まして②から⑥に関しては重要な事柄でありますので、そういったごく少数者だけで決めてしまうということについては大変危険性を感じるころであります。

日弁連としましては、やはり②から⑥に関しては、区分所有法というのはそもそも通常のケースを想定すべきであって、極めてレアケースについては考慮はしつつも、それを中心に考えるということではないかと思っているところですので、例えば②の共用部分の変更につきましては、大規模な工事ですとか効用の著しい変更等を含んでおりますので、費用負担もそれなりに反対者に対してお願いしなければいけないという中で、出席者の多数、少数者だけでやっていいのかということについては問題性を感じておるところであります。

また、これに反対をしていた方の争い方ということに先ほどから着眼しているところなのですけれども、後から気付いて、重要なことだったので決議したかと思ったとしても、仮に工事が進んでしまっていて、仮処分申請等をしたところで、決議自体が有効だとなってしまうので、止めることはできないですし、逆に専有部分の立入りのようなことが

必要になった段階においては、そういった反対者から協力してもらえないので、逆に拒絶されると進まないというような事態も生じかねないかなと思っていますので、決議は通りやすくなるかもしれないけれども、実態としてやりづらい部分というのが出てくるのではないかと考えております。

また、13ページの36、7行目に、特別な影響があるので一定の保護が図られると書いてありますけれども、平等に影響を受けるというような共用部分の変更に関しては、特別の影響における一定の保護というところは受けられないので、そういった意味でも、こういった理由をもって、②を含む⑥までの要件について、出席者の多数ということについては引き続き反対をしたいと思っております。

また、⑥につきましては若干毛色が違うところがありまして、例えば100人中2人だけが出席して決めましたという、おっしゃるとおり、訴訟における歯止めは利くのですけれども、果たしてその訴訟においても、少数者だけで決めて、共同の利益に反するという要件を満たすのかということ、やはり引っ掛かるところでして、多数で採っておかなければ、やはり多数決というか、出席者のということではなく、従前の議決で採っておく必要はあるのではないかと思う次第であります。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○森本委員 ありがとうございます。私からは定足数の規律の点について意見申し上げます。

①の普通決議を除いては、議事の性質上、決議の正当性を担保するために定足数を設けることが必要であると考えます。定足数は、例えば会社法における株主総会の特別決議のように、資料にもありますけれども、過半数の出席を原則としながらも、規約の定めなどにより3分の1まで引き下げることが可能とするなど、柔軟な対応をすることも考えられます。そして、②から⑥の決議それぞれについて、求められるべき定足数や議決権数が異なると思われます。例えば、③復旧決議は定足数をかなり低くすることも考えられます。このように濃淡を付けても、定足数の規律は設ける必要があると考えます。

ただ、先ほど部会長からもありましたけれども、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や、管理に特化した財産管理制度、区分所有者の責務、国内管理人の仕組みなど、議論の方向性によって大いに影響することもあると思いますので、この定足数につきましては引き続き検討する必要性はあると感じているところです。

○佐久間部会長 ありがとうございます。定足数に関して今新たにおっしゃっていただいたのは、②から⑥までで、どれがどれというのははっきりとはしないにせよ、定足数も違っていいかもしれないということかと思えます。それは一つの考え方だと思うのですけれども、例えば②と③の変更と復旧は区別が微妙な場合があるということがあります。また、御承知のとおり区分所有者の集会というのはいわゆる一般の人々がする、管理会社などがサポートすることは通常かもしれませんが、しかし、元々は一般の人が開く会議体であり、そこでの決議なのですね。そこで例えば定足数を設けるときに、余り細かくこの事項はこうです、この事項は別ですなんていうふうに違っていると、かえって混乱するというか運営しにくくなるという、そのことは問題ないでしょうか。

○森本委員 実はそこが問題なので、定足数をきっちり分けなければ、この議事の②から⑥まで並べられているところが、余りにも内容がばらばらなので一律にできないよねといっ

た趣旨でございます。

○佐久間部会長 いや、一律にできないのは実質の話であって、運営する人にとって一律にしておかないと、どの事項に当たるかを判断しなければ、定足数を設ける場合ですよ、定足数として幾らを満たせばいいのかということも事前に認識することができなくて決議に移れないという、その心配はないかということなのですからけれども。

○森本委員 そのために、定足数がある程度、②から⑥までのことについては、あらかじめきちんと定めておく必要があるということなのですが、その定足数を定めるに当たって、②から⑥までの内容が性質上ばらばらなので、そもそも濃淡を付ければよろしいのではないかという提案です。

○佐久間部会長 取りあえず承りました。

ほかにいかがでしょうか。

第2、集会決議の要件ですね、出席者多数決で認めるか、認めないか、それと共用部分の変更決議、復旧決議の要件、これは要件の引下げに当たるものですが、今伺ったぐらいでよろしいでしょうか。

○吉原委員 ありがとうございます。私もこのパブリック・コメントを見て、大変難しいと思った次第です。ここが一番日常的ないろいろな意思決定に関わってくる部分で、影響は大変大きいのだらうと思いました。全く私は専門的なことは分からないので、飽くまで感想にすぎないのですけれども、人数の多寡というものと、その代表性というものをどう考えるのだらうかと思っております。たくさん出席したからといって全体の意見がバランスよく反映されているとは限らないですし、恣意的に出席させないようにするとか、あるいは恣意的に反対派の人たちがたくさん出席してくることも考えられます。そういったことをなるべく防ぎ、全体の意見をバランスよく反映した母集団で決められるようにするためにはどうしたらいいのかと考えたときに、質問でお返しするようになってしまうのですけれども、例えば紺野委員が現場で御覧になっていて、何か御意見があるのかどうか、定足数というものが果たしてそういった懸念を払拭できるのか、それから、そういったものがないままに、ただ来る人だけ来られればいいですよという呼び掛けをしたときには、やはり恣意性が含まれるような、代表性に欠けるような集団になってしまう危惧があるのか、その辺りを少し、現場の御意見としてお聞かせいただけたらという思いがいたしました。

○佐久間部会長 御指名なので、紺野さん、お願いします。

○紺野委員 我々も一番ここが悩むところで、ウエイトづけでもないのですけれども、今現実にあるのがいろいろな、結果的には機関決定で、理事会という組織があって、理事会提案を受けて総会で機関決定するわけです。そのときの定足数、それを決めるまでの定足数もありますけれども、これが非常に重要であって、我々も一律でこう書いています、やはり結論から行きますと、定足数は設けておかななくてはいけないと、そのウエイトづけはやはり必要だと思っています。手間隙が掛かるとか、それでなくても、やはり合意形成を組み立てないと、ただ多数決の原理だけで物事を解決すると、後、決議はしたけれども実効性が伴わないというケースが多々あります。

それで、ウエイトづけから行きますと、例えば、極端なことを言いますと、規約の設定、変更、廃止、これで一番引っ掛かっているケースがやはり、建てたときのケースとか、いろいろあるのですよ。それで、この決め方も、今の基準から行くと、なかなか前に進もう

と思っても進まないケースもあります。現実には規約が改正できないためというケースも出てきております。

それから、あとはやはり法人の設立といった場合、大体法人ですと、いろいろなケースがあるのですけれども、一番分かりやすいのが、資産を持つと、例えば管理組合で隣の敷地のところを、自分たちのところを買い取ってというような、そういう法人化するとき、こういうケースなんかは割合にあれですけれども、一番引っ掛かるのが、十分に検討しなければならないのが、義務違反者に対する、これは慎重にやっていかないと、先ほど単純に、最終的には裁判所の判断も必要であるというようなケースもありますけれども、最近では意思表示が困難な人も入っているわけで、極端なことは認知症とか何とかという方が急激に増えてきている。これは高齢者ばかりではありません。若年性の場合もありますから、そういう場合で一律にこの定足数を緩めてしまうとか、そこは慎重に全体的に見て、①番の普通決議は、確かに普通決議でよろしいかと思うのですが、そのほかの復旧決議、これも私の出身元である仙台、私は仙台に今、住んでいるのですが、3.11のとき、それからその後でも、いろいろ敷地売却とか何とかというのがありましたけれども、実際には関係機関の御協力によって5棟のマンションが、5管理組合あったのが、その処分の仕方というのもまた違ってきて、その間にはやはり期間とか何とかありますので、ここら辺も十分に本当は検討しなければならない。ただ、生活を維持していくという面では緩めた方がいいかなというような感じもいたしまして、回答になっているかどうか分かりませんが、現場としては非常に悩ましいところが含まれております。

一番は私どもがあれなのが、やはり規約の設定、変更、廃止のやつがなかなか、今現在の状況になっていかないという部分が、規制があるのですね。例えば、100戸のうち4分の1を持っている区分所有者がいると、もう規約の改正できないのです。そういう面でもなかなか進まないとかいう例もありますので。すみませんが、回答になっているかどうか分かりませんが、一定の定足数を十分に検討していく必要があるのではないかなというような感じはいたします。

以上です、私の方から。長くなりました。

○佐久間部会長 紺野さんは、出席者の多数決にすること自体は、それでよろしいということですか。

○紺野委員 はい。

○佐久間部会長 その上で、ただし、濃淡を付けるかどうかは置いておいても、定足数は必要だろうと。

○紺野委員 はい。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○紺野委員 ただ、定足数を決めることによって物事が進まないとかありますけれども、それはそれとしても、やはりある基準を設けないと、管理組合を運営していく場合の縮尺度というのが出てきますので、そこでまたトラブルの元になるという面も出てきますので、二律背反的な、私が悩ましいと申し上げたところはそこにございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

一つ前で吉原さんがおっしゃったことで、非常に重要だと思うのは、人数の多寡というよりは、区分所有者全体を代表した、あるいは意見分布を反映した決議にきちんと導ける

ような方策が望ましいと。問題は、それをどうすれば実現できるかということで、定足数を設けることによって、逆に定足数を満たさないようにしようというある種の好ましくない行動が出たり、定足数を満たした上で一致団結して一定の方向だけにしようという、そういうやや好ましくないと思われる行動を誘発するようなことであってはいけないけれども、というお話ですよ。非常に重要な点なのですが、これは、どういう方策によってということを考える必要がありますので、お考えがあればどなたでも、今でもいいですし、もちろん今後の部会においてでも結構ですので、あれば御教示いただければと思います。

この点でもいいですし、ほかの点でも結構ですが、いかがでしょうか。

よろしいですか。それでは、第2についても本日のところの意見は以上で承ったということにいたしまして、最後に「第3 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について」、御意見を頂ければと存じます。いかがでしょうか。

○齊藤委員 ありがとうございます。第3のところ、18ページになりますか、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ということでございます。現在こちらの方は3分の2ということで御提案いただいているかと思いますが、私は3分の2ではなく、4分の3がよろしいのではないかと考えております。

と申しますのは、被災マンションに関しますので、今月も私、熊本の方に行かせていただきまして、いろいろ再度お話を聞いてまいりました。復旧かなぜうまく進まないのか、前に行かないのかという事例を聞かせていただきましたところ、決議要件が問題だという話は、阪神・淡路大震災、東日本大震災、そして熊本地震についても、いろいろ調査させていただきましたが、私は聞いておりません。むしろ復旧を、そして再建を決議する、方針を決めるための支援体制が十分ではない、例えば熊本地震であれば、建物が傷んでいる、傾いている、でもどういうふうに修繕すればいいのかという、その判断がなかなかできない、そういったところの支援体制がないなどの技術的な問題、人材不足の問題などは問題として指摘されました。決議要件がネックになって決議ができないのだということ聞いておりませんので、むしろこれは決議要件がネックになっているのではなく、今回のことを契機にし、支援体制の強化が必要ではないかと思っています。

そして、昨日改めて、熊本で再建に関与された方に聞きましたところ、例えば建替え決議の賛成、議決要件が5分の4から4分の3に下がる、こういったことを考えても、結果としては反対者が多い中で事業を行うということは大変だと、それから売渡し請求とか買取りの増加とかを考えると、やはりこの要件を下げるというのはいかなるものかという声を改めて聞きましたので、3分の2に下げるのではなく、4分の3、むしろその周りの、先ほどから申しますが、私法だけではなく、公法や政策との連携の中で、より速やかな復旧を支援していくことが重要ではないかと考えているところでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。1点だけ確認なのですが、現在は5分の4の要件ですよ。それを4分の3に下げることは適当であるけれども、3分の2に下げることは不適當であるということなのか、5分の4を維持せよということなのか。

○齊藤委員 そうですね、おっしゃるとおりでございます。いきなり3分の2になっておりましたので、少なくとも4分の3という意味で発言いたしました。5分の4あるいは4分の3で、3分の2は少し下げすぎではないかということでございます。そして、4分の3と申したのは、大原則、建替え等が5分の4であれば、特別な状況があるときが4

分の3という意味で、4分の3が妥当ではないかという意味の、4分の3という意見を言いました。

○佐久間部会長 分かりました、ありがとうございます。

○齊藤委員 大変失礼いたしました。

○佐久間部会長 いえ。ほかに御意見があれば伺いますが、いかがでしょうか。

○鎌野委員 齊藤先生は現地に行かれて、その辺りに通じていると思いますけれども、齊藤先生の御意見は一理あるのですけれども、やはりこういった災害の場合には当然、区分所有法だけではなくて、行政によるいろいろな支援とか、それから費用の手当てとかというのはもちろん大事なのですけれども、他方、区分所有者の方としては、やはり早急にこういった大規模の被災について政令指定を受けたようなものについては、復興ということも非常に大事なので、できるだけそういった復興を促進することがやはり望ましいと。そういうときに、行政などのいろいろな補助金を含めた支援とあいまって、やはり区分所有者の議決要件の方も3分の2以上ということにしておいた方が、最終的には区分所有者及びその復興に資するのではないかということで、結論から言えば私は今回の案というか、に賛成したいと思います。どなたも御意見が出ないようなので、私はこの案に賛成ということを述べさせていただければと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。御意見があれば伺いたしたいと思います。

特にこの点についてはよろしいでしょうか。期間の延長は入っていなかったっけ、今回入っていないか。ごめんなさい。決議要件については、反対というか、この案には賛成できないということを齊藤さんから頂き、鎌野さんからはこれでいいという御意見を頂いたということで、特に加えてはよろしいですか。

よろしければ本日の審議はこの程度とさせていただきます。本日、様々な御意見を各問題について頂きましたので、その御意見を踏まえまして今後、更に検討を進めてまいります。

それでは、次回の議事日程等について事務局から説明をお願いいたします。

○望月幹事 本日も長時間にわたりまして御議論の方をありがとうございました。

次回の部会ですけれども、10月17日火曜日、午後1時30分から午後5時50分までの予定で設定しております。場所が3階の東京地検教養課会議室というところになります。テーマの予定としては、本日取り上げていない部分について、団地や被災関係以外のところを全般的に取り上げることを予定しております。また事前に資料等を配布させていただきますので、よろしくお願いいたします。

○佐久間部会長 では、これをもちまして法制審議会区分所有法制部会の第11回会議を閉会とさせていただきます。

本日も熱心な御審議を賜りまして誠にありがとうございました。

—了—