

区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台（１）

（前注）本部会資料では、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て、全ての項目を網羅的に取り上げることとしている。ただし、第13回会議において取り上げた項目のうち、議論が分かれたものについては、日程上の都合から【P】と注記した上で、第13回会議における提案と実質的に同一の内容を再掲するにとどめている。

5	第1	区分所有建物の管理の円滑化を図る方策	- 3 -
	1	集会の決議の円滑化	- 3 -
		(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	- 3 -
		(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み【P】	- 4 -
		(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定	- 4 -
	2	区分所有建物の管理に特化した財産管理制度	- 5 -
15		(1) 所有者不明専有部分管理制度	- 5 -
		(2) 管理不全専有部分管理制度	- 7 -
		(3) 管理不全共用部分管理制度	- 8 -
	3	共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和	- 10 -
		(1) 共用部分の変更決議	- 10 -
20		(2) 復旧決議	- 10 -
	4	管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）	- 10 -
	5	専有部分の保存・管理の円滑化	- 11 -
		(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求	- 11 -
		(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）	- 11 -
25		(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得	- 12 -
		(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	- 12 -
	6	共用部分等に係る請求権の行使の円滑化	- 14 -
	7	管理に関する事務の合理化（規約の閲覧方法のデジタル化）	- 18 -
	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	- 18 -
30	9	第三者を管理者とする場合の監事の選任	- 19 -
	第2	区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	- 20 -
	1	建替え決議を円滑化するための仕組み	- 20 -
		(1) 建替え決議の多数決要件の緩和【P】	- 20 -
		(2) 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等	- 21 -

	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	- 26 -
		(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等	- 26 -
		(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)	- 29 -
5		(3) 敷地の一部売却	- 31 -
	第3	団地の管理・再生の円滑化を図る方策	- 31 -
		1 団地内建物の建替えの円滑化【P】	- 31 -
		(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和	- 31 -
		(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和	- 32 -
10		2 団地内建物・敷地の一括売却【P】	- 32 -
		3 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	- 33 -
		4 団地の敷地の分割【P】	- 35 -
	第4	被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	- 35 -
		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【P】	- 35 -
15		(1) 大規模一部滅失	- 35 -
		(2) 全部滅失	- 35 -
		2 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和【P】	- 36 -
		(1) 団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合	- 36 -
		(2) 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合	- 36 -
20		3 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則	- 37 -
		4 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長【P】	- 37 -

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会の決議の円滑化

(1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

ア 集会の決議からの除外

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

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

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

イ 集会の招集の通知

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

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

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

（注2）所在等不明区分所有者の除外決定及びその取消しの手続については、共有物の管理に係る決定（民法第252条第2項第1号）についての非訟事件手続法（平成23年法律第51号）第85条第1項第1号、第2項、第5項及び第6項と同様の規律を設けることとした上で、⑦裁判所は、所在等不明区分所有者及びその所在が判明した場合には、利害関係人の申立てにより、所在等不明区分所有者の除外決定を取り消さなければならない、①⑦の取消しの裁判は、所在等不明区分所有者に告知しなければならない、②所在等不明区分所有者の除外決定及びその取消しの裁判に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができるものとする。

（注3）①敷地共有者等集会（後記8）において、敷地共有者等を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合における当該敷地共有者等、②団地建物所有者集会（区分所有法第65条）において、団地建物所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合における当該団地建物所有者、③団地建物所有者等集会（団地内建物の全部又は一部滅失したときの集会。後記第3・3）において、団地建物所有者等を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合における当該団地建物所有者等についても、同様に決議の母数から除外する仕組みを設ける。

(補足説明)

第12回会議においては、本文の規律を設けることについて賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

5 なお、本文ア②の通知は、管理者及び理事がない場合には、区分所有法第35条第4項を参考に、建物内の見やすい場所に掲示してすることを想定している。

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み【P】

ア 集会の決議の成立

10 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

15 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

20 (注) 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。

イ 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。

ウ 集会の招集の通知

25 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。

30 (補足説明)

部会資料23の提案を再掲している。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

議決権行使者の指定に関する区分所有法第40条の規律を次のように改める。

35 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

(補足説明)

第12回会議においては、本文の規律を設けることについて賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、基本的に、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

5 ただし、従前は、「民法（明治29年法律第89号）第252条第1項の規定により」
との表現であったが、その内容をより端的に表現する観点から、民法第252条第1項の
内容を書き下している。また、これに伴い、区分所有権等の処分を伴う決議についても、
「各共有持分の価格に従い、その過半数をもって」決定されることに疑義が生じなくなる
ことから、従前の後段部分の表現を削除することとしている。なお、議決権行使者の指定
10 については、共有物たる専有部分の「管理に関する事項」として、賛否不明共有者に関する
規律（民法第252条第2項）も適用されることを想定している。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

15 (1) 所有者不明専有部分管理制度

ア 所有者不明専有部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る
20 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
25 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
30 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。

35 イ 所有者不明専有部分管理人の権限

- ① 所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分、所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産

並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。

② 所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。

ア 保存行為

① 所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

③ 所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴えについては、所有者不明専有部分管理人を原告又は被告とする。

ウ 所有者不明専有部分管理人の義務

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

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

エ 所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任

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

② 所有者不明専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

オ 所有者不明専有部分管理人の報酬等

① 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。

② 所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明専有部分等の所有者等の負担とする。

（注１）所有者不明専有部分管理命令の発令手続、公示方法、所有者不明専有部分管理人による供託、所有者不明専有部分管理命令の取消手続等については、所有者不明建物管理命令についての非訟事件手続法第90条第16項において準用する同条第1項から第15項までと同様の規律を設ける。

（注２）本文イ①の管理処分権の内容に関し、所有者不明専有部分管理人が議決権を行使する

ことができる範囲について、建替え決議等において議決権を行使することができないとする制限は設けない。

(2) 管理不全専有部分管理制度

ア 管理不全専有部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全専有部分管理命令」という。）をすることができる。
- ② 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。
- ③ 管理不全専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権（所有権である場合を含み、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。）並びに当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、共用部分、附属施設又は敷地にある動産（当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

イ 管理不全専有部分管理人の権限

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

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

（注2）管理不全専有部分管理人は、集会の決議において、議決権を行使することはできないこととする。

ウ 管理不全専有部分管理人の義務

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

エ 管理不全専有部分管理人の解任及び辞任

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

オ 管理不全専有部分管理人の報酬等

- ① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。
- ② 管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、当該管理不全専有部分等の所有者等の負担とする。

(注) 管理不全専有部分管理命令の発令手続（陳述聴取を含む）、管理不全専有部分管理人による供託、管理不全専有部分管理命令の取消手続等については、管理不全建物管理命令についての非訟事件手続法第91条第10項において準用する同条第1項から第9項までと同様の規律を設けることとする。

(3) 管理不全共用部分管理制度

ア 管理不全共用部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不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

① 管理不全共用部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

③ 管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の処分についての②の許可をするには、全区分所有者（一部共用部分を対象とするときには当該部分の区分所有者）の同意がなければならない。

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

ウ 管理不全共用部分管理人の義務

① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分等の所有者のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

② 管理不全共用部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全共用部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

エ 管理不全共用部分管理人の解任及び辞任

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

② 管理不全共用部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

オ 管理不全共用部分管理人の報酬等

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

② 管理不全共用部分管理人による管理不全共用部分等の管理に必要な費用及び報酬は、当該管理不全共用部分等の所有者の負担とし、当該管理不全共用部分等が数人の共有に属するときは、その共有持分を有する者が連帯して負担する。

（注）管理不全共用部分管理命令の発令手続（陳述聴取を含む。）、管理不全共用部分管理人による供託、管理不全共用部分管理命令の取消手続等については、管理不全建物管理命令についての非訟事件手続法第91条第10項において準用する同条第1項から第9項までと同様の規律を設けることとする。

(補足説明)

第12回会議においては、本文の規律を設けることについて賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、基本的に、部会資料21と同じ内容の提案をし

3 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

(1) 共用部分の変更決議

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

ア 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

イ 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) 本文ア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。

(2) 復旧決議

復旧決議に関する区分所有法第61条第5項の規律を次のように改める。

復旧決議は、出席した区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数で決するものとする。

(補足説明)

本文(1)の変更決議については、部会資料23の提案を再掲している。

本文(2)の復旧決議について、第11回会議においては、本文(2)の規律を設けることについて賛成する趣旨と思われる意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、部会資料20と同じ内容の提案をしている。

4 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

区分所有建物の管理に関する区分所有者の責務に関し、次のような規律を設ける。

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が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

(補足説明)

5 第12回会議においては、本文の規律を設けることについて賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

10 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。

15 (補足説明)

第12回会議においては、本文の規律を設けることについて賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

20 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理に関し、次のような規律を設けることで、どうか。

① 専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理に関する事項は、規約に特別の定めがあるときは、集会の決議で決することができる。

25 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）の下で、集会の決議で決することができる。

30 ③ ①及び②の決議においては、専有部分の利用状況及び区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

(補足説明)

35 第12回会議においては、本文の規律を設けることについて、規約に特別の定めがあることを要件とするものの当否について議論がされたものの、当該議論における整理を踏まえてなお特段の反対意見はなかった一方で、本文の規律を設けることに賛成する意見があった。そして、区分所有関係においては、集会の決議で決することができるのは、基本的に共用部分の管理（変更を含む。）に関する事項（区分所有法第17条第1項、第18条

第1項)であり、専有部分の使用等を伴う行為は「建物の管理又は使用に関する区分所有者相互の事項」(区分所有法第30条第1項)として規約で定める必要があると考えられることから、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

5 (3) 管理組合法人による区分所有権等の取得

管理組合法人による区分所有権等の取得に関し、次のような規律を設ける。

管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で、当該建物の区分所有権又は区分所有者が当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理又は使用をすべき土地を取得することができる。

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

(注2) 本文の決議を出席者多数決の規律の対象に含めるかなどについては、【P】

15 (注3) 団地管理組合法人は、団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うために必要な場合には、建物若しくは区分所有権又は土地若しくは附属施設と一体として管理若しくは使用すべき土地を取得することができるものとする。

(補足説明)

20 第12回会議においては、本文の規律を設けることについて賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

なお、本文では、管理組合法人が取得することがある典型的なものとして区分所有権と建物及び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挙げているが、管理組合法人の目的の範囲内にある限り、これら以外の物や権利の取得が妨げられるものではないことを前提としている。

25 また、本文の規律は、区分所有法第66条において団地管理組合法人についても準用されることを想定しているが、その場合には、団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うために必要な場合には、建物若しくは区分所有権又は土地若しくは附属施設と一体として管理若しくは使用すべき土地を取得することができるものとするのが相当であると考えられることから、(注3)において、その旨を注記している。

30 (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。

35 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。

ア 保存行為

① 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

ウ 集会の招集の通知の受領

エ 集会における議決権の行使

オ 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

③ 区分所有者と国内管理人との関係は、②に定めるもののほか、民法の委任に関する規定に従う。

(注1) 規約において、国内管理人の選任を義務付けることもできることを想定している。

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

(補足説明)

1 第12回会議における議論

第12回会議においては、国内管理人に関する規律を設けること自体については、これに賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかった。もっとも、区分所有法においては、国内管理人の選任を任意的なものとした上で、規約において義務付けることを可能とすることとする提案に賛成する意見があった一方で、区分所有法において国内管理人の選任を義務付けるべきであるとの意見や、少なくとも連絡先の届出を義務付けるべきであるとの意見もあった。また、国内管理人の権限として、訴状の受領権限を含めるべきであるとの意見があった。

2 提案の趣旨

(1) 区分所有法において国内管理人の選任を一律に義務付けることについては、当該区分所有者が国外にいることのみをもって、同義務付けを根拠付けること（区分所有者自身で迅速に対応することができる態勢を整えるなどしていたとしても、国内管理人を選任しない限り義務違反となることを正当化すること）は困難である。また、個々の区分所有建物の具体的な事情を踏まえて、当該区分所有建物の集会における意思決定の結果として、国内管理人の選任や連絡先の届出を規約で義務付けることは可能であり、このような規約による義務付けと区分所有法による義務付けとで規律の実効性の観点から大きな差異があるとはいえないと考えられる。

また、区分所有者に連絡先の届出を義務付けるという意見についても、個々の区分所有建物の管理に関して、各区分所有者がどのような場合にどのような義務を負うのかについては、上記と同様に、当該区分所有建物の集会においてその具体的な必要性

を十分に吟味した上で、その意思決定の結果として規約で定められることが望ましいものと考えられる。

(2) なお、国内管理人に訴状を受領する権限を認めるべきとの意見もあったが、当該区分所有建物において区分所有者に代わって日常的な管理を行う権限を有するにすぎない国内管理人に、訴訟手続における権限を認めることには疑問がある。また、国内管理人はどのような内容の訴えに係る訴状を受領することができるのか、受領することができる訴状であるかどうかを国内管理人はどのように判断するのか（例えば、上記のような国内管理人の権限を踏まえ、少なくとも国内管理人を選任した区分所有者に対する（当該区分所有建物とは関係がない）貸金返還請求に関する訴状を受領することができるとは考え難いが、訴状が送達される場面において、国内管理人においてその内容を把握することができるとは考え難い。）など課題が多く、これを認めることは困難であると考えられる。

(3) 以上を踏まえ、本文においては、部会資料 2 1 と同じ内容の提案をしている。

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

区分所有建物の共用部分等に係る請求権等の行使に関する区分所有法第 2 6 条第 2 項、第 4 項及び第 5 項につき、次のような規律を設けることについて、どのように考えるか。

① 管理者は、区分所有法第 1 8 条第 4 項（第 2 1 条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金（以下「保険金等」という。）の請求及び受領について、保険金等の請求権を有する者（区分所有者又は区分所有者であった者（以下「旧区分所有者」という。）に限る。以下同じ。）を代理する。

② 管理者は、規約又は集会の決議により、①に規律する事項に関し、保険金等の請求権を有する者のために、原告又は被告となることができる。

③ ①及び②の規律は、管理者に対して別段の意思表示をした旧区分所有者には適用しない。

④ 管理者は、②の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、保険金等の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、保険金等の請求権を有する者が旧区分所有者であるときも、同様とする。

⑤ ④前段の場合において、保険金等の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 3 5 条第 2 項から第 4 項までの規定を準用する。

(注) ③の「別段の意思表示」は書面（又は電磁的記録）によらなければならないとの規律を設けるべきとする考え方があるが、どのように考えるか。

(補足説明)

1 部会資料21においては、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「保険金等の請求権」という。）の請求及び受領に関する現行法（区分所有法第26条第2項、第4項及び第5項）の規律を明確化する趣旨で、①保険金等の請求権を有する者が区分所有権の譲渡により区分所有者でなくなった場合であっても、原則として、その者（旧区分所有者）を含めて保険金等の請求権を有する者全体を代理してその請求権を行使し、また、訴訟担当として訴訟を進行することができるものとしつつ、②別段の意思表示をした旧区分所有者については、これらの規律を適用しないものとするを提案していた。

10 パブリック・コメントの結果をも踏まえた第12回会議においては、現行法の規律の明確化を図る趣旨の上記提案とは大きく異なって、保険金等の請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、当該保険金等の請求権は、譲受人に当然に移転するものとする規律を設けるべきであるとする意見があった。

15 また、上記提案の規律を設けるとしても、管理者による保険金等の請求権を有する者の特定及び訴訟追行に当たっての通知事務（本文④）の便宜を考慮して、上記提案の規律に加え、保険金等の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、当該保険金等の請求権は、譲受人に移転するものとする規律を設ける必要があるとの意見（中間試案第1・6（注2）の考え方）もあった。

20 さらに、保険金等の請求権を有する者が旧区分所有者であった場合にはその所在等の探知が困難となることから、旧区分所有者が管理者にその所在を通知するものとする規律を設ける必要がある、管理者が訴訟追行する場合の旧区分所有者に対する通知事務を更に容易にするため、一定程度の調査をしても旧区分所有者であった者の所在等が判明しない場合には通知を省略することができるものとするなどの規律が必要であるとの意見や、保険金等の請求権を有する旧区分所有者による別段の意思表示をすることができる期間に一定の制限を設けるべきであるとする意見もあった。

2 本文の提案は、「共用部分等に係る請求権」と定義していた「区分所有法第18条第4項（第21条において準用する場合を含む。）の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金」を法制的な観点から「保険金等」と定義し直したほかは、部会資料22と同様である。

30 改めて、区分所有法第26条第2項及び第4項の改正を検討する趣旨について整理する。

35 裁判実務において、管理者が代理し、その者のために訴訟追行をすることができる「区分所有者」の意義について、請求権を行使し、又は訴訟の原告又は被告となる時点での区分所有者と解した上で、保険金等の請求権が生じた後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、区分所有者でなくなった者を代理することはできず、当事者として訴訟追行をすることもできなくなるとの考え方を前提とした上で、管理者が区分所有者全員を代理できる場合でない限り、旧区分所有者だけでなく、現に区分所有者である者と

の関係においても、管理者による訴えが全て不適法となるという取扱いがある。

しかし、このような考え方は、区分所有法第26条第2項及び第4項において、保険金等の請求権が少額にとどまることが多く、区分所有者がそれぞれ個別に行使し、訴訟を
5 追行することが負担であることから、管理者による一元的な請求を可能にした趣旨を没却することになると考えられる。

そこで、管理者が代理し、訴訟追行することができる「区分所有者」とは、保険金等の請求権の発生した時点での区分所有者を意味し、現に区分所有者である者のみならず、区分所有権の譲渡があり、区分所有者でなくなった譲渡人（旧区分所有者）も含むとい
10 うことを明確にするために、本規定を改めることを検討しているものである。

本文は、このような区分所有法第26条第2項及び第4項の解釈を前提に、管理者は、
10 保険金等の請求権を有する者が区分所有権の譲渡により区分所有者でなくなった場合であつても、その者を含めて保険金等の請求権を有する者全体を代理してその請求権を行
使し、また、訴訟担当者として訴訟を追行することができることを明確にしたものであ
15 る。

なお、区分所有者は団体の一員として集会の決議に拘束され、また、管理者に対する
15 監督も可能であるのに対し、旧区分所有者にはそのような拘束は及ばず、管理者に対す
る監督もできないことから、保険金等の請求権を有する者が旧区分所有者である場合
において、その者が、上記便宜を享受することを望まないのであれば同人の有する権利
20 について管理者による代理や訴訟追行を強制することは適切ではない。そのため、管理
者による請求権の代理行使や訴訟追行を拒む意思を表示したときには、管理者は、その
者の請求権の代理行使や訴訟追行をすることができないものとする旨を提案している。

このように、本文は、上記のような裁判実務の取扱いによって保険金等の請求権の行
25 使に支障が生じているとの立法事実を踏まえ、必要かつ十分と考えられる立法措置を講
じることを提案するものである。

3 第12回会議においては、本文③の管理者に対する「別段の意思表示」については、
その明確性の観点から、書面によらなければならないとの規律を設けるべきであるとの
意見があつたことから、本文（注）に注記している。

4 第12回会議やパブリック・コメントにおいては、共用部分について損害賠償請求権
30 が発生した後に区分所有権が譲渡された場合には、当該損害賠償請求権は、譲受人に当
然に移転するものとする規律を設けるべきであるとする意見があつたが、当該請求権が
各区分所有者に帰属する権利であるとの原則からすると、当該請求権が区分所有権の譲
渡に伴って当然に（区分所有権の譲渡人（旧区分所有者）の意思にかかわらず）譲受人
35 に移転することを根拠付けることは困難であるし、上記原則を抜本的に改めるべき理由
がない。

なお、区分所有法においては、①共用部分に対する共有者の持分は、当該共有者の有
40 する専有部分の処分に随伴してのみ処分され得るものとされていること（区分所有法第
15条第1項、第2項）、②管理費等の債権や第三者の区分所有者に対する債権は、区分

所有者の特定承継人に対しても行うことができるものとされていること（同法第8条、第29条第2項）といった規律があることを根拠に、共用部分について生じた損害賠償請求権について特別の規律を設けることも可能であるとの指摘もあった。

5 5 しかし、上記①については、共用部分に対する共有持分は、その性質上、独立に取引対象となることは予定されていないものであるところ、その共有持分が「区分所有者全員の共有に属する」ものとされ（区分所有法第11条第1項）区分所有者たる地位に基づいて有するものである（区分所有者でなければ有することができない）ことによる規律であって、損害賠償請求権についてこれと同様に解することはできない。

10 10 また、上記②の債務の承継に関する規律は、他の区分所有者が出捐した管理費等の債務については、すでに費消されて建物等の全体の価値に化体しているか、又は団体の財産を構成しており、区分所有権の特定承継人はこのような建物についての権利や利益を引き継いでいることに着目して、区分所有者や管理者又は管理組合法人が、特定承継人（譲受人）に対して請求することを認めたものであって（譲渡人の債務と特定承継人との債務の関係は不真正連帯の関係になると解されている。）、共有物についての債権の規律（民法第254条）を拡大するものである。共有物について生じた損害賠償請求権については、共有持分の譲渡があっても当然に移転するとの考え方はとられておらず、区分所有建物の共用部分の持分が譲渡された場面においてだけ、そのような考え方をとるべき根拠があるとはいえない。

20 20 このように共用部分の管理等に係る区分所有法の上記の各規定は、それぞれの趣旨、目的に応じて、区分所有法の他の規定や民法の建前と整合する根拠があるのに対し、共用部分について生じた損害賠償請求権が区分所有権の譲渡に伴って譲受人に当然に移転するものとする規律を根拠付けることは困難である。

以上から、このような規律を設けることはしていない。

5 25 第12回会議においては、本文に提案した規律を創設した場合であっても、共用部分について生じた損害賠償請求権を有する者の特定や、訴訟追行に当たっての通知事務（本文④）の便宜のために、併せて、共用部分について損害賠償請求権が発生した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、当該請求権は、譲受人に移転するものとする規律を設ける必要があるとの意見があった。

30 30 しかし、債権譲渡を債務者や第三者に対抗するためには、区分所有権の譲渡人が債務者に通知をすることが必要になるが（民法第467条）、別段の合意なく区分所有権が譲渡された場合には債権譲渡通知がされないことも多いと想定され、債権取引の安全性を欠くおそれがあり、また、別段の合意がなく区分所有権を譲り受けた者においても実際には債権を行使することができないおそれもある。

35 35 また、上記の規律を設けたとしても、損害賠償請求権を有する者を特定するためには「別段の合意」があるかどうかを確認する必要があることには変わりはないし、「別段の合意」がされていた場合には、訴訟追行に当たり、譲渡人である旧区分所有者に対する通知が必要となることには変わりはない。

以上から、区分所有権が譲渡された場合に、別段の合意がない限り、当該請求権が譲受人に移転するとの規律を設けることはしていない。

6 その他

(1) 第12回会議においては、保険金等の請求権を有する旧区分所有者の所在等が判明しない場合には、訴訟追行に当たっての通知を省略することができるものとするべきであるとの意見もあったが、管理者による通知の意義（注）に照らし、通知を省略することができるとするのは相当でなく、このような場合には、訴訟追行に当たっての通知は、公示による意思表示（民法第98条）によることが考えられる。

なお、この通知は訴訟要件ではないと解されるため、通知を欠く場合であっても、管理者による訴えの提起や応訴は無効になるものではないと考えられる。

（注）管理者からの通知により、当該訴訟につき補助参加の機会を得ることができるし、訴訟担当が不当と考えるときには、「別段の意思表示」をした上で、自ら訴訟追行するなどの措置を講じることができる。

(2) また、保険金等の請求権を有する旧区分所有者による別段の意思表示をすることができる期間に一定の制限を設けるべきであるとする指摘もあったが、上記(1)で検討した旧区分所有者の立場からすると、別段の意思表示をすることができる期間に制限を設けるのは相当ではない。管理者による訴訟提起後に旧区分所有者により別段の意思表示がされた場合には、その時点において当該旧区分所有者が当然に当事者となり共同訴訟が成立し、それまでの訴訟行為には影響を及ぼさないと解される。

7 管理に関する事務の合理化（規約の閲覧方法のデジタル化）

規約の閲覧に関する区分所有法第33条につき、次のような規律を設ける。

利害関係人から規約の閲覧請求があった場合において、規約が電磁的記録で作成されているときは、第33条第1項の規定により規約を保管する者は、規約の閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、閲覧請求をした利害関係人の承諾を得て、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。この場合において、当該規約を保管する者は、規約の閲覧をさせたものとみなす。

（補足説明）

第12回会議においては、本文の規律を設けることについて賛成する意見があった一方で、特段の反対意見はなかったことから、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

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

(1) 区分所有建物が全部滅失した場合（取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づ

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

5 (2) (1)の集会においては、再建決議及び敷地売却決議に加え、敷地や附属施設に変更
を加える行為(区分所有法第17条第1項、第21条)や管理に関する行為(区分
所有法第18条、第21条)、規約の設定、変更又は廃止(区分所有法第31条第1
項)を行うことができるものとする。

10 (3) (1)の集会においては、現行の被災区分所有法第3条第2項及び第3項と同様に、
通知の特則に関する規律を設ける。

(4) (1)の集会においては、後記第2・2(1)の再建決議及び敷地売却決議をすること
ができるものとする。

(注1)本文の規律により開催される集会についても、所在等不明敷地所有者を決議の母数から除
外する仕組み(前記第1・1(1))や出席者の多数決による決議を可能とする仕組み(部会資料
15 20第2の1参照)の対象とする。ただし、再建決議及び敷地売却決議については、出席者の多
数決による決議を可能とする仕組みの対象とはしない。

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

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

25 (注4)区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日以後区分所有建物が全部
滅失した日から起算して5年を経過する日までの間(区分所有建物が取壊し制度又は区分所有
者全員の同意に基づき取り壊された場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して5
年を経過する日までの間)は、法律上、土地等の共有物分割請求をすることができないものとし
る。

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

(補足説明)

35 第12回会議においては、本文の規律を設けることについて、特段反対する意見はなか
ったことから、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

9 第三者を管理者とする場合の監事の選任

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

5 (補足説明)

1 第12回会議における議論

第12回会議においては、第三者を管理者とする場合の監事を選任については、区分所有法制において対応すべきものではないなどとして本文の提案に賛成する意見があった一方で、区分所有法制で対応の必要性を引き続き検討すべきであるとの意見もあった。

10

2 提案の趣旨

(1) 管理者は、区分所有者であるか第三者であるかを問わず、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り特別の規律を設ける根拠が明らかでないし、規約により監事を設置することは可能であり、区分所有法によって一律に監事の設置を義務付ける必要はない。管理者の適切な選任や監督のあり方については、実務上の課題として国土交通省において検討がされているところである(注)。

15

20

(注) 国土交通省においては、マンション管理業者が管理者となるケースが増加している現状を踏まえ、「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」を開催しており、同ワーキンググループでは、「第三者管理者方式の場合における監事の設置と監査のあり方」を含む論点について議論を行い、「外部専門家の活用ガイドライン」の改正案のとりまとめを行う予定であるとされている。

25

(2) 以上を踏まえ、本文においては、部会資料21と同じ内容の提案をしている。

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替え決議を円滑化するための仕組み

30

(1) 建替え決議の多数決要件の緩和【P】

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。

ア 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。

35

イ 区分所有建物につき、以下のいずれかの事由(以下「客観的な緩和事由」という。)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、後記第3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）客観的な緩和事由の存否については、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こととする規定は設けないこととする。

（補足説明）

部会資料23の提案を再掲している。

（2）建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

ア 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

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

（ア）賃貸借の終了請求

- ① 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。
- ② ①の請求がされたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日

から6か月を経過することによって終了する。

③ ①の請求がされたときは、賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない。

④ ①の請求をした者（賃貸されている専有部分の区分所有者を除く。）は、賃貸されている専有部分の区分所有者と連帯して③の債務の弁済の責めに任ずる。

⑤ 専有部分の賃借人は、①②の規律により専有部分の賃貸借が終了したときであっても、③④の規律による補償金の支払を受けるまでは、専有部分の明渡しを拒むことができる。

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

（注2）賃貸借の終了請求の対象をいわゆる特定要除却要件を満たす客観的事由がある区分所有建物の専有部分の賃貸借に限定することはしないこととする。

（注3）③の「賃貸借（又は使用貸借）の終了により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえた上で、補償金額を区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額とする考え方の可否と併せて、引き続き検討する必要がある。

（注4）③について、補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続は設けないこととする。

（補足説明）

1 第12回会議における議論の内容等

部会資料21においては、本文①から④までと同様の規律を設けることを提案していたが、パブリック・コメントの結果を踏まえた第12回会議においては、賃借人に対する補償金の支払を前提とする賃貸借の終了請求の規律を創設することに対して反対する意見はなかった。

もともと、賃貸借の終了の規律の対象を客観的事由がある区分所有建物の専有部分の賃貸借に限定した上で、補償金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とともに、賃借人に対する補償金の支払と専有部分の明渡しとを同時履行とする必要があるとの意見があった。また、補償金の算定の在り方については、用対連基準における補償と同水準とすることに疑問を呈する意見があり、区分所有権の価格を上限とすべきとの意見などがあった。

なお、専有部分の賃貸借の更新等に関する借地借家法の適用除外の規律は設けないこととする旨の（注1）の注記に反対する意見はなかった。

2 提案の趣旨

(1) 本文①から④まで並びに（注1）及び（注2）は部会資料21と同様の提案を維持しており、その趣旨は同資料の補足説明のとおりである。

(2) 補償金の額の考え方について（本文③関係）

5 賃貸借の終了請求の規律は、区分所有建物の専有部分の賃貸借は、通常の建物の賃貸借契約の場合とは異なり、賃貸人と賃借人との間のみならず、他の専有部分の区分所有者との間においても利害調整が必要となる特別の関係に立つものであることに着目し、従前、建替え決議があったとしても、終了させることができなかつた賃貸借についても終了させることができるようにするものである。

10 賃借人は、賃貸借の目的である専有部分において独自の居住・営業の利益を有しており、このような居住・営業の利益は必ずしも区分所有権の評価額に止まるものではないことに照らすと、賃借人に対する補償の額について、区分所有権の価格を上限とするといった規律を正当化することは困難であり、賃借人に対しては、賃貸借の終了に伴って賃借人に通常生ずる損失が補償されるべきと考えられる。

15 そして、通常生ずる損失の算定については、公共用地の取得に関する用対連基準の通損補償の算定方法が参考になると考えられる。

20 もっとも、公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え等の場面との相違、例えば、一般に、建替え決議がされる場合は建物が老朽化するなどの一定の事情があるため、賃借権が永続的に存在することを前提として算出される公共用地の取得の補償よりも低減されとも考えられることなどをも踏まえ、本文のような規律の見直しがされた場合には、通常生ずる損失の算定の在り方につき、実態を踏まえて鑑定評価実務の観点から検討される必要がある。

25 なお、賃貸借の終了請求の規律を設けたとしても、従前どおり解約申入れや更新拒絶により賃貸借を終了させることができなくなるわけではなく、賃貸借の終了請求の規律における補償金の考え方は、従前の解約申入れ等による賃貸借の終了についての立退料の可否や額の考え方に変更を生じさせるものではない。

(3) 本文⑤及び（注4）について

30 本文⑤では、第12回会議における議論を踏まえ、補償金の支払と専有部分の明渡しが同時履行関係にあることを明らかにする趣旨で、賃貸借の終了請求により専有部分が終了した場合であっても、賃借人は、補償金の支払を受けるまでは専有部分の明渡しを拒むことができるとする規律を設けることを提案している。

35 上記(1)のとおり、賃貸借の終了請求により、従前は終了とならなかつた賃貸借契約についても終了させることを可能とするものであるので、賃借人の利益には十分配慮する必要があり、賃借人に対する補償は、本来、建替え決議があったとしても影響を受けない賃貸借の終了（及びこれによる明渡し）の対価と捉えることができることからすると、補償金の支払と専有部分の明渡しとは同時履行関係にあると解すべきものと考えられる。

そして、（注4）では、補償金の支払と専有部分の明渡しを同時履行とすることを

明確にする規律を設けた場合においては、補償金額の相当性を巡って紛争となったときには、結局、明渡訴訟において、補償金額の相当性についても審理され、裁判所の判断を受けることになることをも踏まえ、補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を設けないこととする提案を維持している。

5 なお、専有部分の賃貸借の終了後、賃借人が明渡しを拒絶した場合には、その賃料相当額は不当利得として賃貸人に返還しなければならないと解される。

(4) その他

10 中間試案第2・1(2)においては、本文のような規律を創設した場合には、建替え決議の前後に補償金目当てで濫用的に賃借権が設定されるおそれがあること、非区分所有建物を区分所有建物とすることによって賃貸人が賃借権を不当に消滅させるおそれがあることをそれぞれ(注4)及び(注9)に注記していた。

 これらのいずれの問題についても、個別具体的な事情に応じて権利濫用等民法の一般原則により対応することが相当であると考えられることから、特別の規律を設けることはしていない。

15

(イ) 使用貸借の終了請求

専有部分が期間又は使用及び収益の目的の定めのある使用貸借の目的物とされている場合について、補償金の支払に関するものを除き、上記(7)(賃貸借の終了請求)と同様の規律(使用貸借の終了請求)を設ける。

20 **(注) 使用貸借の終了請求の対象をいわゆる特定要除却要件を満たす客観的事由がある区分所有建物の専有部分の賃貸借に限定することはしないこととする。**

(補足説明)

25 部会資料2-1においては、本文と同様の提案をしていたが、パブリック・コメントの結果を踏まえた第1-2回会議において、使用貸借の終了請求の規律を設けること、使用貸借については、賃貸借と異なって、借主に対する補償金の支払を要しないこととすることに特に反対する意見はなかった。本文においては、部会資料2-1と同様の提案をしており、その趣旨は部会資料2-1の補足説明のとおりである。

30 イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

専有部分に配偶者居住権が設定されている場合について、賃貸借の終了請求(上記ア(7))と同様の規律(配偶者居住権の消滅請求)を設けることについて、どのように考えるか。

35 **(注1) 終了請求の対象をいわゆる特定要除却要件を満たす客観的事由がある区分所有建物の専有部分の配偶者居住権に限定することはしないこととする。**

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

(注3) 「配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失

補償基準における配偶者居住権者が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同や配偶者居住権の特質を踏まえた上で、補償金額を区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額とする考え方の当否と併せて、引き続き検討する必要がある。

5 (注4) 補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続は設けないこととする。

(補足説明)

1 第12回会議における議論の内容等

部会資料21においては、本文と同様の提案をしていた。

10 パブリック・コメントの結果を踏まえた第12回会議においては、配偶者居住権の消滅に特有の論点に関する指摘はなかったものの、そこでの賃借権の消滅請求に関する議論は、概ね配偶者居住権の消滅についても当てはまるものと考えられる。

2 提案の趣旨

15 本文では、部会資料21と同様、賃貸借の終了請求と同様の配偶者居住権の消滅請求の規律を設けることを提案しており、その趣旨（部会資料21からの修正点を含む。）は、前記本文(2)ア(ア)の補足説明のとおりである。

20 なお、補償金の額については、部会資料4（17ページ）に指摘したとおり、用対連基準における配偶者居住権者に対する建物の移転に係る補償に関する規定は、「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする」というものであり（第28条の2）、これによると配偶者居住権者に対する補償の金額は、建物の価格を超えないこととなる。

25

ウ 建替え決議がされた場合の担保権の消滅

**建替え決議がされた場合の担保権の消滅に関する規律を設けないこととする
ことで、どうか。**

30 (補足説明)

1 第12回会議における議論の内容等

部会資料21においては、本文と同様の提案をしていた。

35 パブリック・コメントの結果を踏まえた第12回会議においては、建替えの円滑化の観点からは、専有部分の賃借権等と同様に、専有部分に設定された担保権を消滅させる仕組みが必要であるとして、本文の提案に反対する意見もあった。

2 提案の趣旨

部会資料21と同様の提案である。

建替えの円滑化のためには、建替え決議がされた場合の専有部分に設定された担保権の処遇についても何らかの規律を設けることが望ましく、マンション建替円滑化法においては、都道府県知事等の認可による権利変換の手法が採用されている。

しかしながら、現行法上、建替え決議がされても個別の同意によらなければ消滅させることができない専有部分の賃借権等の権利とは異なり、専有部分に設定された担保権については、被担保債権を弁済することにより消滅させることが可能である。それにもかかわらず担保権の消滅の規律を設けるとすると、本来、担保権の消滅に当たっては被担保債権の全額の弁済を受けることができた担保権者の利益に相当の影響を及ぼすことになるから、特に慎重な検討が必要であると考えられる。

2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

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

ア 建物敷地売却制度

① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

② 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

㊦ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

㊧ 売却による代金の見込額

㊨ 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

③ ②㊨の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

イ 建物取壊し敷地売却制度

① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。②において同じ。）を売却する旨の決議（以下「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

② 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

㊦ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

㊧ ㊦に規律する費用の分担に関する事項

㊨ 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

㊩ 建物の敷地の売却による代金の見込額

㊪ 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 ②①及び㊦の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

ウ 取壊し制度

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

- ② 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

㊦ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

① ㊦に規律する費用の分担に関する事項

- ③ ②①の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

エ 再建制度

区分所有建物の全部が滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。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5分の4以上の多数で、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議をすることができる。

オ 敷地売却制度

区分所有建物の全部が滅失した場合において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議をすることができる。

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、議案の要領のほか、当該行為を必要とする理由（並びにアからウまでの各制度においては、当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められている場合には当該計画の内容及び建物

につき修繕積立金として積み立てられている金額)をも通知しなければならない。

(イ) 説明会の開催

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

(注1) アからオまでのいずれについても、決議要件は、建替え決議と同様とする(ただし、エ及びオについては客観的事由による多数決割合の引下げの規律は適用されない。)

(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。)

(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。

(注4) いずれの制度についても、その要件(対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等)の存否につき、非訟事件の手続を設けないこととする。

(補足説明)

1 第11回会議及び第12回会議における議論の内容等

部会資料20においては、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、部会資料21においては、再建制度及び敷地売却制度を取り上げ、いずれも本文と概ね同様の提案をしていた。

パブリック・コメントの結果をも踏まえた第11回会議及び第12回会議においては、本文に掲げた各制度の創設について反対する意見はなかった。

もともと、各制度の要件については、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の決議要件は建替えよりも厳格なものとすべき(全員同意を原則とし、客観的事由のある建物については5分の4の多数による決議で可能とするべき)との意見や、再建制度及び敷地売却制度の決議要件は、建替え決議の基本的な多数決割合が5分の4とされたとしても、4分の3とするべきであるとの意見があった。

また、各制度について、その要件の存否のための非訟事件の手続を設けないことに反対する意見が複数あった。

2 提案の趣旨

(1) 本文の提案は、部会資料20及び21と概ね同様である。

なお、第11回会議において、建物取壊し敷地売却制度においては、建物敷地売却制度と同様、「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」をその決議事項とするべきであるとの意見があった。

改めて検討すると、現行被災区分所有法上、「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」は建物取壊し敷地売却決議の決議事項とされていないが、これは、建物取壊し後の敷地の売却代金は、その共有持分に
5 応じて分配することが衡平にかなうものと考えられたからである。

もつとも、政令で指定された災害により区分所有建物の一部が滅失がされた場合でなく、平時において、区分所有関係の解消の手段として建物取壊し敷地売却制度が用いられる場面においては、取壊しにより各区分所有者が失う専有部分の価値（低層階か高層階かといった事情により異なることが想定される。）を考慮して、売却代金の
10 分配を行うことがむしろ衡平にかなうといえ、この点を決議において決することが相当とも考えられることから、本文では、建物取壊し敷地売却制度においても、「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」をその決議事項とすることを提案している。

(2) 第11回会議においては、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度及び取壊し
15 制度の決議要件は建替えよりも厳格なものとすべきとの意見もあった。

しかし、これらの制度は区分所有建物の再生の必要があるにもかかわらず、費用の負担、容積率規制等の問題から建替えが現実的な選択肢とならない区分所有建物にとっての、建替えに代わる新たな再生、区分所有関係の解消の手法と位置付けられることから、その要件を建替えと異にすることは相当でないとも考えられることから、本文ではこのような考え方を採用していない。

また、第12回会議では、再建制度及び敷地売却制度においては、反対者の居住の利益を考慮する必要がないことから、その決議要件は、建替え決議の基本的な多数決割合が5分の4とされたとしても、4分の3とするべきであるとの意見があった。

しかし、共有物の処分に関する民法の規律（共有者全員の同意が必要）からすると、
25 上記のような多数決割合の引下げを正当化することは法制上困難であると考えられることから、本文ではこのような考え方は採用していない。

(3) 第12回会議においては、各制度の要件の存否につき非訟事件の手続を設けるべきとする意見も複数あった。

しかしながら、他方において、手続的な負担や、非訟事件の手続を設けたとしても
30 決議の有効性に関する紛争が一定数発生することは避けられないと考えられることなどから、非訟事件の手続の創設に反対する意見もあった。

以上を踏まえ、本文（注4）では、部会資料21及び22と同様、いずれの制度においても、その要件（対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等）の存否につき、非訟事件の手続を設けないこととする提案を維持している。

35
**(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1）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については、建替え決議と同様、次のような規律を設けることを想定している。

① 一棟リノベーション決議においては、次の事項を定めなければならない。

㊦ 一棟リノベーションがされた後の建物の設計の概要

㊧ 一棟リノベーションに要する費用の概算額

㊨ ㊧の費用の分担に関する事項

㊩ 一棟リノベーションがされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

② ㊧㊨及び㊩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。

（注2）一棟リノベーション決議の集会の招集手続については、建替え決議と同様、次のような規律を設けることを想定している。

① 一棟リノベーション決議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 一棟リノベーション決議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、議案の要領のほか、一棟リノベーションを必要とする理由、一棟リノベーション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。

③ 一棟リノベーション決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも【1か月】前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者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3）一棟リノベーションに参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権は、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とし、その手続は、建替え決議と同様とする（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4）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。

（注5）その要件（対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等）の存否につき、非訟事件の手続を設けないこととする。

（補足説明）

部会資料20の提案を再掲している。

なお、一棟リノベーション決議の対象として、具体的にいかなる再生手法、工事が想定

されるかについては改めて整理する予定である。

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

(補足説明)

1 第12回会議における議論等

部会資料21においては、本文と同様の提案をしていたが、パブリック・コメントの
10 結果を踏まえた第12回会議においては、区分所有建物の敷地の一部売却を多数決によ
り可能とする新たな制度の創設の必要性等から、提案に反対する意見が複数あった。

2 提案の趣旨

部会資料21において指摘したとおり、敷地全体の売却であれば全敷地共有者に等し
く利益・不利益が及ぶのに対し、区分所有建物の敷地の一部売却については、区分所有
15 者ごとに利害状況が異なり、その調整のためには結局各区分所有者の同意が必要となら
ざるを得ないことが多く想定され、これを多数決で可能とする制度を創設することは困
難であると考えられる。

そこで、本文においては部会資料21と同様の提案を維持している。

第12回会議においては、敷地のごく一部を売却するような場合には各区分所有者の
20 利害にほとんど影響を及ぼさないことも考えられる（したがって、多数決によりこれを
可能とすることも正当化され得る）との指摘もあった。

しかし、売却しようとする敷地の一部がそのような各区分所有者の利害に「ほとんど」
影響を及ぼさないものといえるかについての紛争を招きかねず、区分所有法において上
記の指摘を踏まえた規律を設けることは困難であると考えられる。

25

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

1 団地内建物の建替えの円滑化【P】

(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
30 めることについて、どのように考えるか。

ア 全体要件

(7) 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以上とする。

(イ) 団地内の全ての建物につき、客観的な緩和事由が認められる場合には、多数
35 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。

イ 各棟要件

(7) 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

とする。

(イ) 客観的な緩和事由が認められる団地内建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各過半数とする。

(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一括建替え決議の多数決割合については、後記第2において取り上げる。

(注2) 全体要件及び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の対象とすることを前提にしている。

(注3) 客観的な緩和事由の存否については、非訟事件の手続を設けないこととする。

(注4) 全体要件及び各棟要件のいずれについても、団地内建物所有者の全員の合意により、多数決の割合を引き下げるとする規定は設けないこととする。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

団地内建物のうちの特定建物の建替え承認決議に関する区分所有法第69条第1項の規律を次のように改めることで、どうか。

ア 基本的な多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上としつつ、特定建物に客観的な緩和事由が認められる場合には、多数決割合を議決権の各3分の2以上とする。

イ 上記アの決議を出席者多数決の規律の対象とする。

(注1) 特定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承認決議の多数決割合については、後記第4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) 団地建物所有者の全員の合意により、多数決の割合を引き下げるとする規定は設けないこととする。

(注4) 特定建物の建替えが当該特定建物以外の建物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。

2 団地内建物・敷地の一括売却【P】

団地内建物・敷地の一括売却に関し、次のような規律を設けることで、どうか。

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、団地内建物の一括建替え決議と同様の多数決（全体要件及び各棟要件。前記1参照）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。

(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の対象とする。

(注2) 決議事項や手続については、一棟単位とする建物敷地売却決議と同様とする。

(注3) 全体要件及び各棟要件の客観的な緩和事由の存否につき、非訟事件の手続を設けることはしない。

5 (補足説明)

部会資料22の提案を再掲している。

3 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

10 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ことについて、どのように考えるか。

(1) 団地内建物の一棟以上が区分所有建物である場合において、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、取壊し決議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、当該建物が滅失した時から起算して5年が経過する日までの間は、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。

15 (2) (1)の集会においては、敷地や附属施設に変更を加える行為(区分所有法第17条第1項、第21条)や管理に関する行為(区分所有法第18条、第21条)、規約の設定、変更又は廃止(区分所有法第31条第1項)を行うことができるものとする。

20 (3) (1)の集会においては、(2)に掲げる決議に加えて、以下の決議をすることができるものとする。

ア 再建承認決議

25 団地内建物の一棟以上が滅失した場合において、当該滅失した団地内建物が所在していた土地が団地建物所有者等の共有に属しているときは、議決権の4分の3以上の多数により、滅失した建物の再建を承認することができる。

イ 建替え承認決議

30 団地内建物の一棟以上が滅失した場合において、特定建物が所在する土地が団地建物所有者等の共有に属しているときは、議決権の4分の3(ただし、特定建物につき、客観的な緩和事由が認められる場合には、3分の2)以上の多数により、当該特定建物の建替えを承認することができる。

ウ 建替え再建承認決議

35 団地内建物の一棟以上が滅失した場合において、当該滅失した団地内建物及び特定建物が所在する土地が、団地建物所有者等の共有に属しているときは、議決権の4分の3以上の多数により、当該滅失した建物の再建及び滅失していない建物の建替えを承認することができる。

エ 一括建替え等決議

区分所有法第70条第1項本文に規定する場合において、団地内の全部又は一部の建物が全部滅失したときは、団地建物所有者等及び議決権の各5分の4以上の多数で（全体要件）、滅失した全ての建物の再建及び滅失していない全ての建物の建替えを行うことができる。

ただし、各団地内建物ごとに、次に掲げる区分に応じて、それぞれ当該各号に定める者がその一括建替え等決議に賛成した場合でなければならない（各棟要件）。

(ア) 当該団地内建物が滅失した建物である場合

当該団地内建物の敷地共有持分等の3分の2以上の議決権を有する者

(イ) (ア)に掲げる場合以外の場合

区分所有者の3分の2以上の者であって、議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものが賛成した場合（当該団地内建物につき、客観的な緩和事由が認められる場合には、区分所有者の過半数の者であって、議決権の合計の過半数の議決権を有するものが賛成した場合）

(4) (1)の集会においては、現行の被災区分所有法第14条第2項及び第3項と同様に、通知の特則に関する規律を設けるものとする。

(注1) 本文の規律による開催される集会についても、所在等不明団地建物所有者等を決議の母数から除外する仕組みの対象とする。

(注2) 敷地共有者等集会と同様に、(1)の集会についても、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする。ただし、一括建替え等決議については、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とはしない。

(注3) (1)の集会における議決権の割合は、敷地に関する決議については、敷地の（準）共有持分の割合によることとし、附属施設については、当該附属施設に係る（準）共有持分の割合によることとする。

(注4) 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決議事項や集会の招集手続については、現行の被災区分所有法と同様とする。一括建替え等決議についても、一括建替え等に参加しない団地建物所有者等の敷地利用権は、売渡し請求によって、一括建替え等に参加する団地建物所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ことを想定している。

(注5) 後記第4のとおり、被災区分所有法においては、災害を定める政令の施行後一定期間内においては、引き下げられた多数決割合により再建承認決議、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をすることができることとする。

(補足説明)

部会資料22の提案を再掲している。

4 団地の敷地の分割【P】

団地の敷地を分割する新たな仕組みは設けないこととするので、どうか。

(補足説明)

5 部会資料22の提案を再掲している。

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

被災区分所有法第2条に基づく政令により指定された災害によって被害を受けた建物の再生に関する規律を、次のように改めることについて、どのように考えるか。

10 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【P】

(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に関し、次のような規律を設ける。

ア 建替え決議に関する要件の緩和

15 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 一棟リノベーション決議に関する要件の緩和

20 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、一棟リノベーション決議をすることができる。

ウ 建物敷地売却決議に関する要件の緩和

25 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。

エ 建物取壊し敷地売却決議に関する要件の緩和

30 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。

オ 取壊し決議に関する要件の緩和

35 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。

(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に関

し、次のような規律を設ける。

ア 再建決議に関する要件の緩和

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要件の緩和

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。

2 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和【P】

(1) 団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合

ア 一括建替え決議及び団地内建物敷地売却決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により団地内の全ての区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、一括建替え決議及び団地建物敷地売却決議における全体要件を、団地内建物の区分所有者及び議決権の各3分の2以上に引き下げる。

また、政令で定める災害により団地内の全部又は一部の区分所有建物が大規模一部滅失をした場合には、当該大規模一部滅失をした区分所有建物に係る各棟要件を、区分所有者及び議決権の各過半数に引き下げる。

イ 建替え承認決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により特定建物が大規模一部滅失をした場合には、当該特定建物に係る建替え承認決議については、出席した団地建物所有者等の議決権の3分の2以上の多数により決することができる。

(2) 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合

ア 再建承認決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により団地内建物が全部滅失した場合においては、団地建物所有者等集会において、出席した団地建物所有者等の議決権の3分の2以上の多数で、再建承認決議をすることができる。

イ 建替え承認決議に関する要件の緩和

団地内建物が全部滅失した場合において、政令で定める災害により団地内建物が大規模一部滅失をしたときにおいては、団地建物所有者等集会において、出席した団地建物所有者等の議決権の3分の2以上の多数で、建替え承認決議をすることができる。

ウ 建替え再建承認決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により団地内建物が全部滅失した場合において、政令で定める災害により他の団地内建物が大規模一部滅失をしたときにおいては、団地建物所有者等集会において、出席した団地建物所有者等の議決権の3分の2以上の多数で、当該全部滅失した建物の再建及び大規模一部滅失をした建物の建替えの承

認決議をすることができる。

エ 一括建替え等決議に関する要件の緩和

政令で定める災害により団地内の全部の区分所有建物が全部滅失し、又は大規模一部滅失をした場合には、一括建替え等決議における全体要件を、団地建物所有者等及び議決権の各3分の2以上に引き下げる。

また、政令で定める災害により団地内の全部又は一部の区分所有建物が全部滅失し、又は大規模一部滅失をした場合には、当該全部滅失をし、又は大規模一部滅失をした区分所有建物に係る各棟要件を、区分所有者及び議決権の各過半数に引き下げる。

3 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則

【P】団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合には、現行の被災区分所有法第14条第2項及び第3項と同様に、通知の特則に関する規律を設けるものとする。

(注) 団地内建物の建替え承認決議(前記第3の1(2)参照)について、出席者の多数決による決議に改める場合には、2(1)イ並びに(2)ア、イ及びウについても、出席者の多数決により決議をすることができるものとする。

(補足説明)

部会資料22の提案を再掲している。

4 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長【P】

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ことについて、どのように考えるか。

(1) 政令で定める災害により区分所有建物や団地内建物が全部滅失又は大規模一部滅失をした場合における前記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。

(2) 災害を指定する政令の施行後、1度に限り、決議可能期間を延長する旨の政令を定めるなどの方法により、決議可能期間を3年延長することができるものとする。

(補足説明)

部会資料22の提案を再掲している。