

区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台（２）

（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、部会資料2
 4と同様に、全ての項目を網羅的に取り上げることとしている。なお、ゴシック部分の記載につ
 いては、部会資料24からの変更点をイタリック体で示している。

	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 -
5		(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	- 4 -
		(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定	- 7 -
	2	区分所有建物の管理に特化した財産管理制度	- 8 -
		(1) 所有者不明専有部分管理制度	- 8 -
15		(2) 管理不全専有部分管理制度	- 9 -
		(3) 管理不全共用部分管理制度	- 11 -
	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	- 12 -
		(1) 共用部分の変更決議	- 12 -
		(2) 復旧決議	- 13 -
20	4	管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）	- 14 -
	5	専有部分の保存・管理の円滑化	- 15 -
		(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求	- 15 -
		(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）	- 15 -
		(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得	- 15 -
25		(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	- 16 -
	6	共用部分等に係る請求権の行使の円滑化	- 17 -
	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）	- 20 -
	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	- 21 -
	第2	区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	- 22 -
30	1	建替え決議を円滑化するための仕組み	- 22 -
		(1) 建替え決議の多数決要件の緩和	- 22 -
		(2) 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等	- 25 -
	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) 建物の更新	- 29 -
第 3	団地の管理・再生の円滑化を図る方策	- 30 -
	1 団地内建物の建替えの円滑化	- 30 -
	(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和	- 30 -
5	(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和	- 33 -
	2 団地内建物・敷地の一括売却	- 34 -
	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	- 35 -
	4 団地の敷地の分割	- 38 -
第 4	被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	- 38 -
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	- 39 -
	(1) 大規模一部滅失	- 39 -
	(2) 全部滅失	- 39 -
	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	- 40 -
	(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	- 40 -
15	(2) 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合	- 40 -
	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	- 41 -
	4 大規模一部滅失時等の決議可能期間の延長	- 42 -

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は、集会の招集の通知をすることを要しないものとする。

（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は、所在等不明区分所有者及びその議決権につき、集会の招集の請求（区分所有法第34条第3項）、集会の招集（同条第5項）及び区分所有者全員の承諾に基づく書面又は電磁的方法による決議（同法第45条）の母数からも除外する効果を有するものとする。

（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が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効果を有するものとする。

（注4）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、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、㉞裁判所は、所在等不明区分所有者及びその所在が判明した場合には、利害関係人の申立てにより、所在等不明区分所有者の除外決定を取り消さなければならない、㉟㉞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、㉟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。

(補足説明)

5 本文イについて、表現振りにつき所要の修正を行ったほかは、基本的に部会資料24と同じ内容の提案をしている。

なお、所在等不明区分所有者の除外決定を設ける趣旨を踏まえると、所在等不明区分所有者は、①集会の招集の請求（区分所有法第34条第3項）、②集会の招集（同条第5項）及び③区分所有者全員の承諾に基づく書面又は電磁的方法による決議（同法第45条）の母数からも除外することが相当であると考えられることから、（注2）において、その旨
10 を注記することとしている。

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

ア 集会の決議の成立

15 次の各号に掲げる集会の議事は、基本的に現行法の多数決割合を維持しつつ(②及び③の多数決割合については後記3参照)、出席した区分所有者及びその議決権の多数で決するものとする。

① 普通決議

② 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。）の決議

20 ③ 復旧決議

④ 規約の設定・変更・廃止の決議

⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議

⑥ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議

25 ⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

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

30 (注2) 法律上は、集会の定足数の規律は設けないが、規約で定足数の規律を設けることは妨げられないものと解される。

イ 集会の招集の通知

集会の招集の通知に関する区分所有法第35条第1項の規律を次の下線部のように改める。

35 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。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

(補足説明)

1 出席者多数決の規律の対象範囲について

(1) パブリック・コメント後の議論の状況

5 これまでの会議においては、普通決議（本文ア①）のみならず、4分の3以上の多数決を要する特別決議（同②～⑦）についても一律に出席者多数決の規律の対象とすることについて、これに賛成する意見も反対する意見もそれぞれ複数あった。

(2) 提案の趣旨

10 ア 高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化が進行し、集会の運営や決議が困難になっているとの指摘や、マンションの規模が大きくなるほど集会への出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にあるとの指摘がある（社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ〔令和2年2月〕）。

15 そして、国土交通省の調査によれば、高経年マンションになるほど投票率が低下する傾向にあるとされており（マンションの再生手法及び合意形成に係る調査〔平成28年度〕）、築40年以上の高経年マンションでは、普通決議の平均投票率が78.9%、特別決議の平均投票率が82.7%とされている。このことは、現行法の規律の下では、高経年マンションの特別決議においては、25%超の反対があれば決議を成立させることができない中で、平均で17.3%が初めから反対に回されていることを意味している。

20 今後、区分所有者の高齢化が進行し、相続等を契機に非居住化が進むことが想定されるが、非居住の区分所有者等が、区分所有建物の管理についての関心を失うなどして集会の決議に参加しないことになれば、必要な特別決議を成立させることがますます困難になることが予想される。

25 また、大規模なマンションにおいては、高経年でなくとも、一般に集会への出席率が低いとされており、非参加者が多いことによって特別決議の成立が困難であるという問題は、高経年の区分所有建物に限られるものではないものと考えられる。パブリック・コメントにおいても、議案に対する理解不足な状態での棄権は一定数あり、特に共用部分の変更や規約の変更など、全区分所有者を母数とする多数決は困難な状況の現場も多いとの意見があった。

30 現行法は、集会に参加しない区分所有者について、常に議案に反対と同様に取り扱っているが、上記のような実態を踏まえると、実際には、こうした区分所有者の真意は様々であると考えられるのであり、常に決議を妨げようとするものと扱うことの方がむしろ不合理であると思われ、真意が明らかでない以上、他の区分所有者の意思決定に委ねたものと評価することが相当であると考えられる。

35 集会に参加しない区分所有者を常に議案に反対と同様に扱うことが適当でないことは、区分所有者の責務規定を設ける場合には、より一層顕著になるものと考えられる。すなわち、責務規定を設けると、各区分所有者は、団体の構成員として相互

に協力しなければならない義務を負うことになるが、団体の構成員として相互に協力して意思決定をする最も基本的な場面である集会に参加せず、自らの意思を表明しない区分所有者を、棄権扱いとせず、集会における意思決定を妨げる方向に評価するのは相当でないものと考えられる。

5 以上を踏まえ、本文では、普通決議のみならず、区分所有法に定められた特別決議一般についても、出席者による多数決の仕組みの対象とすることを提案している。
イ 特別決議を出席者多数決の規律の対象とすることに反対する立場からは、これにより全区分所有者の4分の3以上の賛成を得る必要がなくなるため、決議を行おうとする区分所有者が他の区分所有者の賛成を得るための働きかけをしなくなる結果、区分所有建物の管理に対する関心が低下する懸念があると指摘されている。

10 しかし、出席者多数決の規律を導入した場合には、これまでであれば非参加であった区分所有者も、集会に参加して賛否を明らかにしなければ棄権扱いとなってしまうため、特に議案に反対である者に集会に参加するインセンティブが生ずるものと考えられ、議案に賛成する者としても、これを踏まえ、これまでと同様に絶対多数を得ようとするものと想定されるのであり、区分所有者の責務規定の導入と相まって、区分所有者の集会への参加意識を全体として高め、議案の採否についてより活発な議論を促すことが期待できるように思われる。

15 いずれにしても、出席者による多数決の仕組みを導入する場合には、決議に参加しないことは他者に決定を委ねることを意味することになるため、区分所有者に対しては、決議に参加することが自己の利益となること、賛否を示す手続は、必ずしも会場に出頭する必要があるわけではなく、書面投票や議決権の代理行使も可能であり、簡単なものであること、そして賛否の判断をするために普段から積極的に区分所有建物の管理に関与することが重要であることにつき、区分所有者の責務規定が導入されることと併せて、理解を求める必要がある。そのため、改正後は、法務省と国土交通省が連携して、広く周知広報を行うことが重要であるものと考えられる。

2 定足数に関する規律について

(1) パブリック・コメント後の議論の状況

30 これまでの会議においては、区分所有法において特別決議に関する定足数の規律を設けないことについて、これに賛成する意見も反対する意見もそれぞれ複数あった。

(2) 提案の趣旨

35 ア 定足数に関する規律を設けると、区分所有者の大部分が管理への関心を失い、管理不全状態に陥っている区分所有建物においては、特別決議を行うことが困難になるものと考えられる。これは、戸数の少ないマンションなどで、特に問題を生ずるものと考えられる。

そこで、本文（注2）では、改正民法の賛否不明共有者以外の共有者による管理（民法第252条第2項第2号）においても定足数が定められていないことを参考

に、定足数の法律上の規律を設けないことを注記している。

イ 他方で、無関心な区分所有者が多くない区分所有建物においては、決議の正当性を確保し、決議された事項の執行を円滑にするために、一定以上の区分所有者が決議に参加したことを決議の成立要件とするニーズもあるものと考えられる。

この点については、法律上は定足数の規律を設けないとしても、規約において定足数を定める規定を設けることが妨げられるものではないものと考えられる。そのため、こうした区分所有建物を念頭に置いた場合の規約の在り方について、マンション標準管理規約の改正を含めて検討することが考えられる。

もともと、現在は問題が少ない区分所有建物であっても、将来において、無関心の区分所有者が増えて意思決定が困難になるおそれがないとはいえない。このような観点からすれば、仮に特別決議事項について規約で定足数の規律を設けるとしても、規約の変更等の決議について定足数の規律を設けることは望ましくないと考えられるところであり、今後の検討が望まれる。

3 集会の招集の通知について

第14回会議においては、特別決議についても一律に出席者多数決の規律の対象とし、かつ、定足数に関する規律を設けないこととした場合には、少数の区分所有者による不当な決議がされないよう、規約によっても、招集通知を発してから集会までの期間を短縮することを許容するべきではないとの意見があった。また、規約により上記期間を短縮することを許容しない場合に具体的に支障が生ずる旨の指摘はなかった。

出席者多数決の規律を設けるに当たり、当該集会に出席するかを判断するために議案の要領を検討するのに必要な期間を確保することは重要と考えられ、招集通知において一律に議案の要領を通知事項とすることと相まって、各区分所有者が主体的に管理に関する関心を持ち、熟慮をした上で集会の決議で積極的に意思を表示することに資するものと考えられるため、上記意見も踏まえ、本文イの提案をしている。

なお、上記2の特別決議の定足数に関する規律と併せて、個々の区分所有建物における具体的な事情に応じて、特別決議が議題となる場合に充実した議論をするためにどの程度の期間を要するのかについて検討をした上で、規約において、特別決議を議題とする集会の招集通知を発する時期について伸長することが考えられる。

(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。

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)

部会資料24と同じ内容の提案をしている。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

(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

- 5
- ① 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分又は共有持分を対象として、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明専有部分管理命令」という。）をすることができる。
- 10
- ② 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令をする場合には、当該所有者不明専有部分管理命令において、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。
- 15
- ③ 所有者不明専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権（所有権である場合を含み、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。）並びに当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分（共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあっては、共有物である専有部分）、共用部分、附属施設又は敷地にある動産（当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

イ 所有者不明専有部分管理人の権限

- 25
- 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。
- 30
- 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。
- 35
- ㊦ 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

5
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。

10 **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。

15 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。

20 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、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。

25 (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

30 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。

35 ② 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。

③ 管理不全専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権（所有権である場合を含み、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部

分の区分所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。)並びに当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、共用部分、附属施設又は敷地にある動産(当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。

イ 管理不全専有部分管理人の権限

① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産(以下「管理不全専有部分等」という。)の管理及び処分をする権限を有する。

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

ア 保存行為

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、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つ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つ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、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)

部会資料24と同じ内容の提案をしている。

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。

ア 次に掲げる共用部分の変更については、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(2)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)

1 共用部分の変更決議について

(1) 本文(1)の共用部分の変更決議について、第13回会議においては、本文(1)で提案している内容自体については、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ことから、部会資料23と同じ内容の提案をしている。

(2) 他方で、第13回会議においては、本文(1)アの①及び②に加えて、③省エネルギー化のために必要となる共用部分の変更についても、多数決割合を3分の2に引き下げるべきではないかとの問題提起がされ、これに賛成する意見が複数あった。また、その理由としては、省エネルギー化という政策目的が挙げられていた。

しかしながら、これまで、共用部分の変更決議については、建替え決議と同様に、対等な私人である区分所有者間における利益の調整の観点から、客観的にみてこれを行う必要性が高い状態にある場合には、反対者の権利に対する制約が強まってもやむを得ないと考えられることを踏まえ、①生命・身体に危険を及ぼすためにこれを行う必要性が高い場合のほか、②生命・身体に危険までは及ぼさないものの、住宅における生活の基本的機能を欠いており居住環境として著しく不相当であって、これを改善する必要性が高い場合に、その要件を緩和するとの考え方から、その趣旨の提案をしてきたところである。これに対し、③省エネルギー化は、上記のとおり賛成する意見の理由として正に政策目的が挙げられているとおり、①生命・身体に危険を及ぼすためにこれを行う必要性が高い場合や、②生命・身体に危険までは及ぼさないものの、住宅における生活の基本的機能を欠いており居住環境として著しく不相当であって、これを改善する必要性が高い場合とは異なり、私人間の利益調整として、一律に反対者の利益を制約する調整が妥当するものとはまでは考え難い。

このような観点を踏まえると、③省エネルギー化を理由として、民事基本法である区分所有法において共用部分の変更決議の多数決割合を引き下げることは困難であると考えられる。

もともと、区分所有権は、法令の制限内において自由に区分所有建物の使用、収益、処分をする権利であり(民法第206条)、行政上の正当な目的に照らして必要かつ合

理的な制約を加えることは可能であると考えられる。

そのため、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るという行政目的のために、区分所有権に対する適切な制約の在り方が追求されることも妨げられないものと考えられ、当該行政目的を所管する府省庁において検討されることが適切と考えられる。

5 (3) このほか、これまでの会議においては、「共用部分の設置又は保存に瑕疵がある」場合には、「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」に当たるため、後者の要件は不要ではないかとの指摘があった。

10 しかしながら、設置又は保存の瑕疵とは、工作物責任（民法第717条第1項）の文脈において、「通常有すべき安全性を備えていないこと」をいうとされるが、「瑕疵」という概念は、「その物が本来備えているべき性質や設備を欠いていること」などともいわれるものであり、共用部分の変更に関する規律において、単に「設置又は保存に瑕疵がある」とした場合には、ここでいう「瑕疵」がいわゆる陳腐化などの場面を広く含んで解釈される懸念もあり、本来的に意図していた内容（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もの）を示すことができないおそれがある。

15 (4) 以上を踏まえ、本文(1)では、部会資料23と同じ内容の提案をしている。

2 復旧決議について

20 第14回会議においては、復旧決議の要件を緩和したとしても、賛成者以外の区分所有者による買取請求権の規律（区分所有法第61条第7項）があることにより、現実には復旧を実施することが困難である旨の意見があった。

25 しかしながら、大規模一部滅失をした区分所有建物に対応するために共用部分について行う工事は、復旧と共用部分の変更のいずれに当たるかを判別することが困難であり、両者の多数決要件は同一であることが望ましいことは、これまで指摘されてきたとおりである。その上で、大規模一部滅失をした区分所有建物の復旧工事は、通常は、共用部分の変更決議の緩和要件である「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」工事に当たると考えられることから、一律に多数決割合を3分の2とすることを提案しているものである（なお、出席者多数決の規律の対象とするその他の理由については、前記1(2)に記載したとおりである。）。

30 また、復旧決議には買取請求権の規律があるが、大規模一部滅失をした区分所有建物の区分所有者としては、そのような規律があることを前提に、復旧か共用部分の変更か建替え等かを選択するのであり、その点では現行法と異なるものではない。

以上を踏まえ、部会資料24と同じ内容の提案をしている。

35 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)

部会資料 2 4 と同じ内容の提案をしている。

5

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

区分所有法第 6 条第 2 項前段の規律を次の下線部のように改める。

10 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用又は保存を請求することができる。

(補足説明)

部会資料 2 4 と同じ内容の提案をしている。

15

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

専有部分の使用等を伴う共用部分の管理に関し、次のような規律を設ける。

- 20
- ① 共用部分の管理に伴い必要となる専有部分の保存行為又はその性質を変えない範囲内においてその利用若しくは改良を目的とする行為は、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 共用部分の変更に伴い必要となる専有部分の保存行為又はその性質を変えない範囲内においてその利用若しくは改良を目的とする行為は、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。
- 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)

- 30
- 1 本文①及び②について、表現振りにつき所要の修正を行ったほかは、基本的に部会資料 2 4 と同じ内容の提案をしている。
- 2 なお、本文の典型例である配管の全面更新と、後記第 2・2 (2) のいわゆる建物の更新については、共用部分の管理（変更を含む。）に伴って専有部分に手を加える点で連続性があるともいい得ることから、国土交通省の協力を得た上で、想定される具体的な工事内容について、参考資料 1 3 で示している。
- 35

(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。

(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し、いわゆる頭数要件の母数からも除外することとする。

(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、前記第1・1(2)のとおり。

(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)

1 基本的に、部会資料24と同じ内容の提案をしている。

(注1) では、議決権を有しない管理組合法人は、いわゆる頭数要件の母数からも除外することが相当であることから、その旨を注記している。

2 なお、管理組合法人が取得した区分所有権等の処分については、従前の解釈等に変更を加えるものではないが、例えば、競売に付された区分所有権を建物の管理のために取得して管理組合法人として有していた場合に、これを処分する行為は基本的には管理にあたりと解され普通決議で可能と考えられる(区分所有法第52条本文)。

(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。

① 区分所有者は、国内に住所又は居所(法人にあっては、本店又は主たる事務所)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、国内に住所又は居所(法人にあっては、本店又は主たる事務所)を有する者のうちから管理人(以下「国内管理人」という。)を選任することができる。

② 国内管理人は、次に掲げる行為をする権限を有する。

㊦ 保存行為

㊧ 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

㊨ 集会の招集の通知の受領

㊩ 集会における議決権の行使

㊪ 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区

分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

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

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

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

(補足説明)

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は困難であり、表現振りにつき所要の修正を行ったほかは、基本的に部会資料24と同じ内容の提案をしている。

もつとも、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ると考えられる。

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26条第2項、第4項及び第5項につき、次のような規律を設ける。

① 管理者は、区分所有法第18条第4項(第21条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(以下「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、管理者に対して書面又は電磁的方法により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35条第2項から第4項までの規定を準用する。

(補足説明)

1 第14回会議における議論の内容

部会資料24において本文と概ね同様の提案をしていたところ、第14回会議においては、特に修補に代わる損害賠償請求権については、区分所有権の譲渡に伴い新区分所有者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の意見があったが、このような規律を設けることを正当化するのは、政策的観点からも理論面においても困難であるとして、本文の提案を支持する意見が複数あった。

2 提案の趣旨

(1) 本文では、部会資料24と同様の提案を維持している。

ただし、部会資料24においては、本文③の「別段の意思表示」は、その明確性を確保する観点から、書面又は電磁的記録によらなければならないとする考え方を注記していたところ、第14回会議において、これを支持する意見が複数あったことを踏まえ、これを本文③に反映する修正をしている。

(2) 共用部分等に係る請求権、特に修補に代わる損害賠償請求権について、区分所有権の譲渡に伴って当然に新区分所有者に移転することとするとの規定を設けるべきであるとの意見について

ア 第14回会議においては、特に修補に代わる損害賠償請求権については、区分所有権の譲渡に伴い新区分所有者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の意見があった。この意見の主な理由は、①修補請求権は区分所有という特殊な関係に係る権利であるがゆえに区分所有者の団体の団体的意思決定の拘束を受けるものであり、各区分所有者が単独で行使することができない不可分債権であるから、修補に代わる損害賠償請求権も不可分債権であり、各区分所有者が単独で行使することはできないとすべきであること、②修補に代わる損害賠償請求権を各区分所有者に分属させることは、共同相続された預金債権につき、かつての判例では当然に分割されるとされていたところを、政策的に当然に分割されることはないと改めた最大決平成28年12月19日民集70巻8号2121頁に反すること、③区分所有権が1戸でも譲渡されたマンションでは、十分な損害賠償金を確保できず、マンション共用部分の修補を妨げるため、マンションをできるだけ長期間存続・維持させようとする区分所有法改正の理念に反することである。

イ これに対して、第14回会議では、以下のような指摘があった。

①の点については、㉞修補請求権が区分所有者の団体の団体的意思決定にのみ服するとすると、各区分所有者が保存行為として自ら修補することができなくなるおそれがあるのではないかと、①修補請求権は性質上不可分なのであって、区分所有関係においてのみ不可分であるわけではないのではないかと、㉟修補請求権を行使するかどうかは、区分所有者間の問題ではなく契約当事者としての買主間の問題であり、修補請求権が不可分債権であることは各区分所有者が受ける損害についての賠償請求権を不可分債権とする根拠にならないのではないかとといった指摘があった。

②の点については、判例は、共同相続という場面において、預金契約の性質に照らして当然分割にならないとしているにすぎず、政策的に判例を改めたと見ること

には疑問があるし、理論上、この判例をもって区分所有者の修補に代わる損害賠償請求権の取扱いを改めるべきことにはならないのではないかとといった指摘があった。

③の点については、⑦損害賠償金は、法的には、各区分所有者の損害を補填するために各区分所有者に支払われるものであり、マンションとして損害賠償金を確保するものではないのではないかと、④既に共用部分が毀損して、その程度の価値しかないという前提で価格にも反映して区分所有権を譲り受けた者についても、損害賠償請求権を承継させることは、かえって譲渡人に不当な不利益をもたらすため、新旧の区分所有者間の公平は、むしろその所有権の移転をもたらした原因関係における調整によって図られるべきであり、損害賠償請求権の承継を一律には決められないということになるのではないかと、⑧損害賠償請求権が現区分所有者に当然承継することとすると、契約不適合の存在が判明した区分所有建物から離脱したいと考える区分所有者は、区分所有権をかなり安い金額でしか売ることができない上に、損害賠償請求権も譲受人に当然承継されてしまい自らの損害回復を図る手段もなくなってしまう事態となり、区分所有権の処分を困難にさせてしまうのではないかとといった指摘があった。

ウ 本文の案は、管理者は、原則として、旧区分所有者を含めて共用部分等に係る請求権を有する者全員を代理してその請求権を行使し、訴訟を迫ることができるとするものであり、当部会でも、この部分について異論はないものと考えられる。

その上で、特に修補に代わる損害賠償請求権については、前記アのとおり、区分所有権の譲渡に伴って当然に新区分所有者に移転することとするとの規定を設けるべきとの意見があるものの、前記イのとおり、適切な根拠を見出すことができず、また、実際上も不当な帰結を招きかねないという指摘があったところであり、これを採用することは困難であるものと考えられる。

よって、区分所有権の譲渡に伴い新区分所有者に当然に移転するとの規律を設けることは提案していない。

(3) 本文③の規律について

ア 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について管理者による代理や訴訟迫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迫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迫行をすることができないものとする旨の提案をしている。

イ 第14回会議においては、本文③の「別段の意思表示」があっても、規約や集会の決議により、旧区分所有者による保険金等の請求権の行使が制限されることがあ

り得るかについても議論が及んだ。

この点について、最判平成27年9月18日民集69巻6号1711号（注）の射程については様々な理解があり得るが、共用部分について生ずる損害賠償債務等を第三者が負うケースについても、集会の決議又は規約の定めによって区分所有者の団体のみが損害賠償請求権等を行行使することができる旨を定めることができる

5

とすれば、そのような定めがされた場合には、各区分所有者は、個別に損害賠償請求権を行行使することができないものと解することになる。区分所有権が譲渡された後にその制限が及ぶかについては、上記平成27年最判の射程の解釈いかんによるものと考えられることから、本文においては特に規律を設けることはせずに、解釈に

10

委ねることとしている。

（注）上記最判は、一部の区分所有者が共用部分を第三者に賃貸して得た賃料のうち各区分所有者の持分割合に相当する部分につき生ずる不当利得返還請求権を各区分所有者が行行使することができるかが問題となったケースについて、①各区分所有者は、原則として上記請求権を行行使することができるが、②区分所有者の団体は、区分所有者の団体のみが上記請求権を行行使することができる旨を集会で決議し、又は規約で定めることができるものと解され、③上記の集会の決議又は規約の定めがある場合には、各区分所有者は、上記請求権を行行使することができないものと解するのが相当であると判示した。

15

（4）このほか、第14回会議においても、本文の規律に加え、保険金等の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（区分所有権の譲渡当事者間の意思表示に関するデフォルト・ルール）を設ける必要があるとの意見があった。

20

しかしながら、区分所有権の譲渡の経緯や動機、譲渡価格や条件その他の事情は様々であり、区分所有権の譲渡当事者の意思について、通常、保険金等の請求権を譲渡する意思を有すると推定することは困難であると考えられ（この点、保険金等の請求権を有する旧区分所有者が、その回収の便宜のために、通常は管理者による代理行使、訴訟追行を望むと考えられるのとは異なる。）、この点からも、上記のような規律を設けることは提案していない。

25

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）

30

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

35

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)

部会資料 2 4 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。
- (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。
- (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、所在等不明敷地共有者等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（前記第1・1(2)）の対象とする。ただし、再建決議及び敷地売却決議については、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とはしない。

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

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

(注4) 区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日以後区分所有建物が全部滅失した日から起算して5年を経過する日までの間（区分所有建物が取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して5年を経過する日までの間）は、法律上、土地等の共有物分割請求をすることができないものとする。ただし、5分の1を超える議決権を有する敷地共有者等が分割の請求をする場合その他再建決議、敷地売却決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りでないものとする。

(注5) 後記第4・1(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再建決議や敷地売却決議を行うことができることとする。

(補足説明)

- 5 1 第12回会議において、本文と同様の提案をしていたが、特段これに反対する意見は
なかつたことから、(注4)において、共有物分割請求に関する規律について、被災区分
10 所有法と同様の規律を置くことを記したほかは、部会資料24と同じ内容の提案をして
いる。
- 2 なお、本文(1)の集会の仕組みは、基本的に、建物が全部滅失した後においても、全部
15 滅失前と同様に管理等を行うことを可能にするための制度であるため、規約において、
議決権割合に関する別段の定めが設けられていた場合には、同議決権割合の定めがされ
た趣旨等に照らして建物が全部滅失した後にも同議決権割合によるのが不合理である等
の事情がない限りは、当該規約の条項は、建物の全部滅失後も引き続き有効であると考
えられる。

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

(1) 建替え決議の多数決要件の緩和

区分所有法第62条第1項の規律を次のように改める。

- 20 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。
- 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。
- 25 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
- 30 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
- 35 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。

5

(補足説明)

1 第13回会議における議論の内容

部会資料23においては、本文ア及びイと同様の規律を設けることを提案していたが、第13回会議においては、本文の提案に賛成する意見が複数あった。

10 他方で、基本的な多数決割合を引き下げるべきという意見や、客観的事由の内容が不明確であるという意見などがあった。

2 提案の趣旨

(1) 本文(1)①ア及びイ並びに(注1)及び(注2)は、部会資料23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。

15 なお、平成30年度時点のマンションストック数は、約654万戸(国土交通省推計)とされているが、そのうち本文イに該当するマンションストック数は、①については、いわゆる新耐震基準(昭和56年制定)より前に建築されたマンションストック約103万戸から、一定の割合(約5%(平成30年度マンション総合調査))が耐震改修により耐震性を確保されたと考えると、耐震性不足のマンションは約98万戸存在すると推計することができる。②については、現行の水準の火災安全性基準(昭和48年制定)より前に建築されたマンションストック約8.3万戸から、一定の割合(約5%(平成30年度マンション総合調査))が耐震改修等に伴う改修により、火災安全性に関する性能を確保していると考え、火災安全性不足のマンションは約8万戸存在すると推計することができる。⑤については、平成30年住宅・土地統計調査によると、一定のバリアフリー基準に適合しないマンションは約59%であることから、約383万戸存在すると考えられる。

25 また、③、④については、平成30年度マンション総合調査では、マンションで生じている建物の問題として「外壁の剥落」が発生している管理組合の割合は約12%、「給排水管の老朽化による漏水」の割合は約14%となっている。この中には、大規模修繕等により解消が可能な軽微なものも含まれると考えられるが、なお相当程度のマンションストックが存在すると考えられる。

(2) 基本的な多数決割合の考え方について

前記1のとおり、第13回会議においては、基本的な多数決割合を4分の3に単純に引き下げるべきとの意見があった。当該意見においては、建替え決議要件の検討は、
35 「反対者の権利に対する制約」の観点からだけで考えるべきではなく、賛成者の権利保護と反対者の権利保護の調整の観点から行われる必要があるため、賛成者の一票の価値が4分の1しかないことは、賛成者の所有権が極めて軽視されているものであつ

て、少なくとも賛成者に対して3分の1の価値を認めるべきであるというものであった。

しかし、建替えは共有物の処分を行う行為であり、民法上は共有者全員の同意が必要であることが原則的な取扱いであるところを、区分所有法の建替え決議制度により
5 必要な同意の範囲が各母数の5分の4以上に緩和がされているものである。

これは、建替え決議の成立により被る不利益を踏まえたものであると考えられる。すなわち、建替え決議に賛成する者は、決議が成立しないことにより、自由に建物を取り壊すことができないという点で区分所有権が制約されることになると考えられるが、建替えに参加しない又は参加できない者は、建替え決議の成立により、自らの意
10 に反して財産権が処分されるという不利益を被ることになる。そのため、建替え決議に賛成する者の被る不利益に比べ、建替え決議に参加しない又はできない者の負う不利益の方が重大なものであると考えられる。

このような、建替えに賛成する者と反対する者がそれぞれ被る制約や不利益を踏まえると、本文イに記載するような客観的事由がない場合において、現在の判断の比重
15 を変更することは相当ではないと考えられる。

そのため、本文においては、基本的な多数決割合を単純に引き下げることとはしていない。

(3) 客観的事由について

ア 第13回会議においては、本文イで提案している各客観的事由は、平成14年改正で削除された「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」（「費用の過分性要件」と比較してもその内容が不明確であり、客観的事由の存否が争われる可能性が高く、円滑な合意形成を妨げるとの意見があった。
20 た。

しかし、費用の過分性要件は、個々の建物ごとに、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったかどうかを判断する必要があったため、充足しているかの判断が困難であることから、廃止されたものである。

これに対し、本文イで提案している各客観的事由は、マンション建替円滑化法と同様の内容で、省令、告示及びガイドラインにおいて具体的な基準を示すことを予定しているものであり、現行法における同法の解釈と同様に、その充足の有無の判断は可能であって、不明確ではないものと考えられる。
30

イ また、マンション建替円滑化法の解釈をとるとしても、その内容を法律の文言においてより明確に示すべきであるとの意見もあった。

しかし、現在の本文イの提案内容は、マンション建替円滑化法第102条第2項各号と同じ文言を提案しているものであり、これを他の文言に変更すると、マンション建替円滑化法とは異なる基準であると解される余地が生じ、紛争を生ずるおそ
35

れがある。

そのため、本文イでは、マンション建替円滑化法と同様の文言とすることを引き続き提案している。

5 (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。

(7) 賃貸借の終了請求

10 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。

15 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。

20 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。

25 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。

30 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提供を受けるまでは、専有部分の明渡しを拒むことができる。

(注) 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、算定されることを想定している。

(補足説明)

1 第14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24と同じ内容の提案
35 をしている。

ただし、第14回会議における指摘を踏まえ、専有部分の明渡しと補償金の支払が同時履行関係にあることがより明確になるよう、本文⑤の表現振りを修正している。

2 専有部分が転貸されている場合について

専有部分が転貸されている場合において、本文の規律により専有部分の賃貸借が終了したときには、専有部分の転貸借は転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了するものと考えられる。この場合に、専有部分における独自の居住・営業の利益を有しているのは転借人であることから、専有部分の賃貸借の終了請求により、専有部分の転貸借が終了した場合においては、上記利益部分の補償金については転借人に支払うことになる（本文③及び⑤の「専有部分の賃借人」には転借人も含む。）と考えられる。このような考え方を踏まえた規律の表現ぶりについては引き続き検討する。

(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(ア)（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。

（補足説明）

第14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24と同じ内容の提案をしている。

イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

専有部分に配偶者居住権が設定されている場合について、賃貸借の終了請求（上記(ア)）と同様の規律（配偶者居住権の消滅請求。ア(ア)の注記を含む。）を設ける。

（補足説明）

第14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24と同じ内容の提案をしている。

2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

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 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。

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
- ㊧ ㊦に規律する費用の分担に関する事項

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。

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。

(補足説明)

第14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24と同じ内容の提案を再掲している。

(2) 建物の更新

建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。以下同じ。）に関し、次のような規律を設ける。

ア 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）、建物の更新をする旨の決議（以下「建物更新決議」という。）をすることができる。

イ 建物更新決議においては、次の事項を定めなければならない。

- ① 建物の更新がされた後の建物の設計の概要
- ② 建物の更新に要する費用の概算額
- ③ ②の費用の分担に関する事項
- ④ 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

ウ イ③④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 集会の招集

① 建物更新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 建物更新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、建物の更新を必要とする理由、建物の更新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。

オ 説明会の開催

③ 建物更新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1）建物の更新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。）。

（注2）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。

（補足説明）

1 パブリック・コメント後の議論の状況

部会資料20においては、建替え決議と同等の多数決要件の下で、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）をすることができるとの規律を設けることを提案していた。

5 パブリック・コメントの結果も踏まえた第11回会議においては、建替えに代わる区分所有建物の再生の手法として、多数決による一棟リノベーション工事の規律を設けることに賛成する意見が複数あり、反対する意見はなかった。もともと、一棟リノベーション工事として想定される具体的な工事の内容を明らかにすべきであるとの指摘があった。

10 2 提案の趣旨

本文においては、「一棟リノベーション」について、建替え決議に代わる新たな区分所有建物の再生手法として想定されるものであることや、法制上の観点を踏まえ、「建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすること
15 をいう。）」と定義した上で、これまで同様、建替え決議と同等の多数決によりこれを可能とする規律を設けることを提案している。

上記の「建物の更新」は、耐震性、機能性及び耐久性等の観点で建替えと同様の結果を得ることができるものを想定しており、具体的には、構造躯体の維持・回復工事（ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策）等及びこれを併せて行う耐震改修や設備の更新を実施するような場合がこれに当たり得る。構造躯体の維持・回復工事については、共用部分のみならず、専有部分の内装材、天井材、床材などを除去し、いわゆる
20 スケルトンの状態に近い形で、建物全体の工事を要し（建物全体について措置が講じなければ、建物全体の耐久性の確保の効果を得ることができないものとなっている。）、これは、建替えを行う場面と同様と考えられることから、建替え決議と同様の多数決によって可能とすることを提案している。
25

本文のその他の提案や注記は部会資料20に掲記したのと同様であり、決議事項や集会の招集手続、売渡し請求や賃貸借等の終了の規律の適用など、建替え決議と同様の規律を設けることを提案している。

30 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

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法第70条の規律を次のように改める。

35 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

5 区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者又は議決権の各3分の1を超える反対がない限り、一括建替え決議をすることができるものとする。

(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4において取り上げる。

10 (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。

(補足説明)

1 第13回会議における議論の内容

15 部会資料22においては、全体要件については、一棟単位とする建替え決議と同様の要件を定めるという観点から、本文アと同様の規律を設けることを提案していたが、特段この方針に反対する意見はなかった。

他方で、各棟要件については、基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上としつつ、一棟単位とする建替え決議の多数決割合を引き下げる客観的事由が認められる建物については、各棟要件に係る多数決割合を過半数に引き下げることを提案していた。しかし、第13回会議においては、一定割合以上の積極的賛成ではなく、一定割合以上の反対のない限り一括建替えをすることができるように規律を改めるべきとの意見も複数あった。また、一定割合以上の賛成を必要とする規律を維持することとしても、多数決割合については、過半数ではなく5分の3以上など現行法の多数決割合と過半数の中間的な割合とすべきであるとの意見もあった。

2 提案の趣旨

(1) 全体要件

本文アは、部会資料22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) 各棟要件

ア 本文イでは、部会資料22とは異なり、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者又は議決権の各3分の1を超える反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとすることを提案している。

イ そもそも、一括建替え決議は、どのような団地でも行うことができる決議ではなく、①団地内建物の全部が専有部分のある建物であること、②当該団地内建物の敷地が当該団地内建物の区分所有者の共有に属すること及び③当該団地内建物につい

て第68条第1項の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められていることが必要とされている。これは、一括建替え決議が、建物と土地が別個独立の不動産であるという民法の原則に一定の修正を加え、土地の共有関係を媒介として、異なる建物間に一括建替え決議という強い団体的拘束を認めるものであることに鑑み、このような強い団体的拘束が認められるような関係にある団地のみを対象とする必要があることが理由とされている。

このような土地と建物の間に強い団体的拘束が認められる団地であれば、団地管理組合等の集会において、団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数により、一括建替え決議をすることができることとされている（全体要件）。

ただ、土地と建物が別個独立の不動産であるという原則からすれば、建替えを望まない区分所有者が多数を占める建物についてまで建替えを強制することは適切ではないと考えられたことから、各棟要件が設けられたとされている。

すなわち、一括建替え決議においては、一括建替えを行うこと自体は、団地管理組合等における決議（全体要件）により基本的に決されるものの、各棟要件において、各団地内建物の区分所有者の保護の観点から一定割合を超える反対者がいるかどうかを考慮しているものと考えられる。

このような一括建替え決議の仕組みに照らせば、各棟要件においては、賛成者が一定割合以上に達したことなく、反対者が一定割合を超えることを要件とすることが、各棟要件が設けられた趣旨に適合し、直截的であると考えられる。

そこで、本文イにおいては、前回の提案とは異なり、区分所有法第31条第2項を参考として、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者又は議決権の各3分の1を超える反対がない限り、一括建替え決議をすることができるものとするを提案している。

ウ もっとも、各棟要件をこのように改めることについては、反対者の財産権保護の観点から問題がないかや、区分所有法が民法の共有の規律の特別法として位置づけられていることとの法制上の整合性の観点から許容されるかを、引き続き検討する必要があると考えられる。

仮に、これらの観点から各棟要件を本文イのように改めることが困難である場合には、部会資料22と同様に、基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上としつつ、一棟単位とする建替え決議の多数決割合を引き下げる客観的事由が認められる建物については、各棟要件に係る多数決割合を過半数に引き下げることとすることが考えられる。

エ なお、本文イの仕組みを採用した場合には、一棟単位とする建替え決議の多数決割合を引き下げる客観的事由が認められる団地内建物については、全体要件を充足すれば、区分所有者又は議決権の過半数の者が反対しない限り、一括建替え決議をすることができることとするとも考えられる。

しかし、第13回会議において、このような考えに積極的に賛成する意見がなかったことや、現行法の仕組みとの乖離があまりにも大きくなる懸念があることから、一定の客観的事由が認められる場合に多数決割合を過半数にすることとはしていない。

5 オ 第13回会議においては、日本においては積極的に反対をするというスタンスがあまり浸透していないことから、積極的な賛成意見を数えるべきであるとの意見があった。

10 しかし、各棟要件は、全体要件を充足した上で判断される要件であるが、全体要件については、出席者の多数決による仕組みの対象とはしていないため、賛否を明らかにしない者は反対者と同様に扱われることになる。そのため、賛否を明らかにしない者が多ければ、そもそも全体要件を充足せず、一括建替え決議は成立しないと考えられるので、必ずしも反対者の権利が害されるものではないと考えられる。他方で、全体要件を充足した場合には、団地内の相当多数の区分所有者が一括建替え決議を行うべきと判断しており、その判断には一定の合理性が認められると考えられるから、これを覆すために、積極的な反対票を数えることとしても、不合理ではないと考えられる。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

20 団地内建物のうちの特定制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。

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。

25 (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。

(補足説明)

30 1 第13回会議における議論の内容

部会資料22においては、本文ア及びイと同様の規律を設けることを提案していたが、本文アについては、特段反対する意見はなかった。

他方で、本文イについては、賛成する意見があった一方で、出席した団地内建物所有者による決議とすることは慎重に検討すべきとの意見もあった。

35 2 提案の趣旨

(1) 本文ア及びイ並びに(注1)及び(注2)は、部会資料22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) 前記1のとおり、出席者の多数決とする点については、慎重に検討すべきとの意見があった。これは、団地内の建物の建替えを出席者の多数決によることとすると、建替え承認決議に出席しなかった者が後に特定建物の建替えにより大きな不利益を被る可能性があるため、団地内建物所有者の権利保護や手続保障の観点から問題があるという懸念に基づくものであると考えられる。

しかし、本文イの提案では、現行法と同様に、団地内の容積率に影響を与える場合には、区分所有法第69条第5項の規律により対応し得るし、日照などの観点から問題があれば、訴訟等により対応されることを前提としている。そのため、現行法と同様に、特定建物の建替えにより団地内建物所有者の権利が侵害される場合には、救済策が設けられている。

また、基本的に、団地においては、その構造上特定建物以外の区分所有建物等を有する土地共有者（団地建物所有者）にとって、特定建物の建替えの成否が必ずしも自己の区分所有建物等の管理等に影響するわけではない。そのため、典型的に特定建物の建替えへの関心の程度が相対的に低くなり、集会を開催しても必要な多数決割合を満たすことが困難となることも考えられ、このような事態により、特段の問題がない建替えが阻害されることは望ましくないように考えられる。

加えて、建替え承認決議は、区分所有権や敷地利用権等の処分を伴うものではないところ、集会に出席せず書面等による議決権行使もしない団地建物所有者は、その議決権行使を他の団地建物所有者等に委ねているものと考えられる。

そのため、本文イでは、引き続き、出席者の多数決による決議とすることとしている。

2 団地内建物・敷地の一括売却

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。

（補足説明）

部会資料22では、本文の同様の提案をしていたところ、パブリック・コメントの結果

を踏まえた第13回会議においては、多数決による団地内建物・敷地の一括売却の仕組みを創設すること、その要件を団地内建物の一括建替え決議と同等のものとするに賛成する意見が複数あり、反対する意見はなかった。

そこで、本文では、部会資料22と同様の提案を維持している。

5

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

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とする。

10

(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

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。

25

イ 建替え承認決議

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。

30

ウ 建替え再建承認決議

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。

35

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反対した場合はこの限りでない（各棟要件）。

(7) 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1を超える議決権を有する者

(4) (7)に掲げる場合以外の場合

区分所有者の3分の1を超える者又は議決権の合計の3分の1を超える議決権を有する者

オ 一括敷地売却決議

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、当該団地内建物の敷地等又はこれに関する権利につき、一括して、その全部を売却することができる。

ただし、各団地内建物ごとに、当該団地内建物の敷地共有持分等の3分の1以上の議決権を有する者が一括敷地売却に反対した場合には、この限りでない。

(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、一括建替え等決議及び一括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。なお、一括敷地売却決議については、一括建替え等決議と同様の手続とする。

(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、一括建替え等決議及び一括敷地売却決議をすることができることとする。

(注6) 団地建物所有者等集会において定める規約では、区分所有法第68条と同様に、当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合に

における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）及び当該団地内の専有部分のある建物を、団地建物所有者等集会の管理対象とする旨を定めることができることとする。

5 （補足説明）

1 第13回会議における議論の内容

部会資料22においては、本文(1)から(4)（オを除く。）までと同様の規律を設けることを提案していたが、第13回会議においては、本文の提案に反対する意見は特になかった。

10 2 提案の趣旨

(1) 本文(1)から(4)まで及び（注1）から（注5）までは、部会資料22と基本的に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。

ただし、前記1(1)のとおり、一括建替え決議において、各棟要件の規律を改め、各棟につき、区分所有者及び議決権の各3分の1以上の反対がない限り一括建替え決議
15 をすることができることとしているため、一括建替え等決議や新たに設ける一括敷地売却決議については、同様の仕組みとすることとしている。

(2) また、第13回会議においては、団地内の全部の建物が全部滅失した場合において、当該団地内の敷地を一括して売却することを可能にする仕組みを設けるべきとの意見が複数あった。

20 このような制度を設けることは、団地内の全部の建物が全部滅失した場合の復興の方法として合理的と考えられる。また、平時の団地内の建物敷地一括売却決議が設けられることからすれば、団地内の全部の建物が全部滅失した場合に同様の仕組みを設けることは、制度全体の整合性の観点からも望ましいものと考えられる。

そこで、本文では、このような仕組みを設けることを提案している（本文(3)オ）。
25 なお、その決議要件については、一括建替え等決議と同様としている。

(3) 加えて、第13回会議においては、区分所有法第68条と同様に、団地建物所有者等集会で定める規約において、当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専
30 有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）及び当該団地内の専有部分のある建物を、団地建物所有者等集会の管理対象とする旨を定めることができるようにすべきとの意見があったため、この点を本文（注6）において注記している。

(4) なお、団地建物所有者等集会の仕組みは、基本的に、団地内建物が全部滅失した後
35 においても、全部滅失前と同様に管理等を行うことを可能にするための制度であるため、団地管理組合等において、議決権割合に関する別段の定めが設けられていた場合には、同議決権割合の定めがされた趣旨等に照らして建物が全部滅失した後にも同議決権割合によるのが不合理である等の事情がない限りは、当該規約の条項は、団地内

建物の全部滅失後も引き続き有効であると考えられる。

(5) また、団地建物所有者等集会は、団地内建物の全部又は一部が全部滅失してから5年以内に限り開くことができるとしている点について、5年を経過した後においても、全部滅失した建物の再生等に係る方策を設けておくべきとの意見があった

5 団地建物所有者等集を開くことができる期間を全部滅失時から5年以内としているのは、敷地を共有している場合の団地建物所有者等の共有物分割請求権の行使への制限とのバランスの観点からである。そのため、団地内建物の全部滅失時から5年を超えて、区分所有法に基づく決議を行うとすることには、共有物分割請求権の行使に対する制限の観点から、慎重に検討する必要がある。

10 他方で、団地内建物の全部滅失時から5年を経過した場合には、敷地等について共有物分割請求を行うことが可能になるため、これを行使することなどにより、土地の共有関係を解消していることが考えられる。

15 なお、マンション建替円滑化法の敷地分割制度との関係がどうなるかについても指摘があったが、現行法では、団地内建物が全部滅失した場合には団地建物所有者等集を開催することができなくなるため、敷地分割制度を利用することが不可能になると解される。これに対し、本文の規律を設けた場合には、全部滅失後5年間は敷地分割制度を利用する途が開けることになるものと考えられるが、いずれにしても、敷地分割制度との関係については、マンション建替円滑化法制の観点から改めて検討される必要がある。

4 団地の敷地の分割

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。

(補足説明)

25 部会資料22では、本文と同様の提案をしていたところ、パブリック・コメントの結果を踏まえた第13回会議においては、区分所有法において団地の敷地分割の仕組みを設けることを期待する意見があったが、他方、行政の関与なく団地の敷地を適切に分割することは困難であり、区分所有法において新たな制度を設けるのではなく、マンション建替円滑化法の敷地分割決議、敷地分割事業の活用を検討するのが適切との指摘もあった。

30 本文では部会資料22の提案を維持しており、その理由は同資料に掲記したのと同様であるが、単棟の区分所有建物の敷地の一部売却や団地の敷地分割を円滑かつ適切に実施することができるようにするための仕組みについては、民一民の関係を規律する区分所有法における対応にはなじまないとしても、実務上の必要に応じて、行政等が関与する枠組みにおいて検討されることを否定するものではない。

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。

1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

(1) 大規模一部滅失

5 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

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。

10 イ 建物更新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、建物更新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

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、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

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、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

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

30 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。

35 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

(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。

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。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反対した場合は、一括建替え等をすることができない（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1を超える議決権を有する者

(イ) (ア)に掲げる場合以外の場合

区分所有者の3分の1を超える者又は議決権の合計の3分の1を超える議決

権を有する者

オ 一括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、団地内の全部の区分所有建物が全部滅失した場合には、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。

ただし、各団地内建物ごとに、当該団地内建物の敷地共有持分等の3分の1以上の議決権を有する者が一括敷地売却に反対した場合には、一括敷地売却をすることができない。

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

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)

1 第13回会議における議論の内容等

部会資料22においては、本文1から3の規律を設けることを提案していたが、第13回会議においては、1及び2の各多数決割合について、3分の2以上ではなく、4分の3以上にすべきとの意見があった。

2 提案の趣旨

(1) 本文1から3まででは、部会資料22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。

もともと、前記第3の1(1)並びに第3の3(3)エ及びオのとおり、一括建替え決議の各棟要件について、各団地内建物ごとに区分所有者及び議決権の各3分の1以上が反対しない限り一括建替えをすることができる規律としているため、本文(2)エ及びオにおいても、同様の仕組みとしている。

また、これらの各棟要件については、一棟単位とする建替え決議の要件を引き下げる客観的事由がある場合でも多数決割合を変更しないこととしているため、政令で定める災害により被害を受けた場合も同様に、多数決割合を変更しないこととしている。

(2) 前記1のとおり、多数決割合を4分の3以上にすべきとの意見もあったが、第11回会議において指摘されたように、被災時における円滑な復旧・復興は、区分所有建物における各種決議の多数決割合の引下げだけで実現できるものではなく、総合的な行政による支援が必要であるといえる。本提案は、各種支援を受けるなどしていざ建替え等の決議をする際に、円滑な決議を実現して復旧・復興へのスタートを切ることを可能にするものといえる。

そこで、本文1及び2においては、政令で定める災害により大規模一部滅失や全部

滅失をした区分所有建物や団地内建物に係る各種決議の多数決割合を、各母数の3分の2以上とすることを引き続き提案している。

4 大規模一部滅失時等の決議可能期間の延長

政令で指定する災害により区分所有建物等が全部滅失し、又は大規模一部滅失をした場合の決議可能期間の規律を次のように改める。

(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)

1 第13回会議における議論の内容等

部会資料22においては、本文(1)及び(2)の規律を設けることを提案していたが、第13回会議においては、特段反対する意見はなかった。

2 提案の趣旨

(1) 本文(1)及び(2)では、部会資料22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) 第13回会議においては、1回に限らず延長をすることができるようにすべきではないかという意見があった。

しかし、無制限に延長をできるとすると、一定の期限を設けて復興を促進するという制度趣旨が没却されかねないとも考えられる。また、この決議可能期間内においては、敷地共有者等の共有物分割請求権の行使が制限されることになるため、法制上制限が許容されるかどうかという観点からも慎重に検討する必要がある。

そのため、本文では、無制限に延長をすることができることはしていない。