

区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台（3）

（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
5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25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 -
10	(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	- 7 -
	(1)	所有者不明専有部分管理制度	- 7 -
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	- 10 -
	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	- 12 -
20	4	管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）	- 12 -
	5	専有部分の保存・管理の円滑化	- 13 -
	(1)	他の区分所有者の専有部分の保存請求	- 13 -
	(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）	- 13 -
	(3)	管理組合法人による区分所有権等の取得	- 13 -
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	- 13 -
	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）	- 16 -
	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	- 16 -
	第2	区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	- 18 -
30	1	建替え決議を円滑化するための仕組み	- 18 -
	(1)	建替え決議の多数決要件の緩和	- 18 -
	(2)	建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等	- 19 -
	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	- 20 -
	(1)	建物・敷地の一括売却、建物取壊し等	- 20 -

	(2) 建物の更新	- 22 -
第 3	団地の管理・再生の円滑化を図る方策	- 23 -
	1 団地内建物の建替えの円滑化	- 23 -
	(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和	- 23 -
5	(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和	- 24 -
	2 団地内建物・敷地の一括売却	- 24 -
	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	- 25 -
第 4	被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	- 27 -
	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	- 27 -
10	(1) 大規模一部滅失	- 27 -
	(2) 全部滅失	- 28 -
	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	- 28 -
	(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	- 28 -
	(2) 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合	- 28 -
15	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	- 30 -
	4 大規模一部滅失時等の決議可能期間の延長	- 30 -

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又は合意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規律を設けるものとする。

（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)

(注2)について、区分所有者全員の合意に基づく書面又は電磁的方法による決議(区分所有法第45条第2項)の母数からも除外することを明記したほかは、部会資料25と同じ内容の提案をしている。

なお、本文(1)ア②に関連して、第15回会議において指摘のあった管理者も管理組合法人も存在しない場合の通知については、部会資料24において記載したとおり、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

ア 集会の決議の成立

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、⑦の多数決割合については後記5(3))、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

③ 復旧決議

④ 規約の設定・変更・廃止の決議

⑤ 管理組合法人の設立・解散の決議

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

⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

(注) 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 定足数

【A案】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を可能とする。

【B案】ア①以外の決議については、法律上、原則的な集会の定足数を過半数とした上で、規約でこれを上回る割合を定めることを可能とする。

ウ 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。

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

5 (1) 第15回会議における議論

第15回会議においては、本文アのとおり、普通決議(①)のみならず、特別決議(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の方が多数であったが、反対する意見もあった。

(2) 提案の趣旨

10 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現時点においても既に存在しており、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中で、この問題が更に深刻になっていくことが想定されることからすると、区分所有建物の(広義の)管理に関する意思決定を円滑化する必要性は高いと考えられる。第15回会議においても、マンション管理の実務上の要請の観点から、出席者多数決の規律を設けるべきとする指摘があった。

15 また、第15回会議においては、ある議案について、①賛成する者、②反対する者、③賛否不明な者が存在するときに、③賛否不明な者を常に②反対する者と同様に取り扱い、①賛成する者の意見を打ち消す効果を持たせているという現行法の規律自体が、一般国民の感覚とかい離しており、令和3年民法改正との整合性や、今般の区分所有法制の改正において区分所有者の責務規定を設けることを考慮すると、現行法の規律を維持することには理解が得られないのではないかとの指摘もあった。

20 なお、特別決議のうち、本文ア④から⑦までについて出席者多数決の規律の対象とすることに反対する意見もあったが、上記指摘は特別決議一般に当てはまるものである。また、出席者多数決の規律を設ける場合には、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、理解を求めため、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前提になることは、部会資料25に記載したとおりである。

25 以上を踏まえ、本文アでは、部会資料25と同様に、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、出席者多数決の規律の対象とすることを提案している。

2 定足数に関する規律について

35 (1) 第15回会議における議論

第15回会議においては、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とする意見と設けるべきとする意見がそれぞれ複数あったが、設けないとする

意見の方がやや多かった。

(2) 提案の趣旨

ア 定足数に関する規律を設けることについては、前記(1)のとおり、賛否自体は大きく分かれているものの、①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り、場合によっては何らの意思決定をすることができない状況に陥ること、②他方で、無関心な区分所有者が少なく、円滑な意思決定をすることができている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ことが適切と考えられることについては、おおむねコンセンサスが得られているように思われる。また、マンションを始めとする区分所有建物の管理の円滑化を図るためには、私法である区分所有法における対応のみならず、行政法規との連携やマンション標準管理規約の改正といった行政による対応が総合して行われる必要があることについても、おおむねコンセンサスが得られているように思われる。

その上で、焦点は、上記の①と②の要請をどの次元で調整するか、調整をすることができない場面において、いずれを優先するかというものであると考えられ、それについては本文イに記載した二つの考え方があり得ることから、これらを並記している。

イ 【A案】は、部会資料25で提案していたところと同じであり、区分所有法においては定足数に関する規律を設けないことにより、上記アの①の要請を満たしつつ、個々の区分所有建物における具体的な事情に応じて規約で定足数を定めることにより、同②の要請を満たすことを目指す考え方である。この考え方による場合には、行政による対応として、マンション標準管理規約の改正についても検討した上で、今般の法改正の施行までの期間に十分な周知をし、個々の区分所有建物における具体的な事情に応じて、規約で望ましい定足数を定めること（場合によっては定足数を定めないことを含む。）を積極的に促していく必要があるものと考えられる。

この考え方による場合には、上記アの①の要請を満たせないことは考え難いものの、上記のような行政による対応をしても、規約で望ましい定足数が定められなかったときには、法律上は一部の者のみによる特別決議が可能となることとなり、その意味において、同②の要請を満たせないことがあり得ることとなる。

ウ 【B案】は、区分所有法において定足数に関する規律を設けることにより、上記アの②の要請を満たす考え方である。なお、第15回会議においては、3分の2という定足数が提案されていたが、戸数の少ないマンションなどで特に問題を生ずる（例えば、8戸から成る小規模なマンションでは、3戸が無関心となってしまった時点で、一切の特別決議をすることができないこととなる。）ことが懸念され、同①の要請を満たせないことが多くなると考えられることや、出席者による集団的な意

思決定の場面における一般的な定足数の規律（会社法第309条第2項等）を踏まえ、原則的な定足数を過半数とし、規約でこれを上回る割合を定めることも可能とする提案をすることとしている。

この考え方による場合には、上記アの②の要請を満たせないことは考え難いものの、区分所有者の半数以上が管理への関心を失っている区分所有建物においては、一切の特別決議をすることができないこととなり、その意味において、同①の要請を満たせないことがあり得ることとなる。なお、第15回会議においては、行政上の関与が必要ではないかとの指摘があった。

エ 以上を踏まえ、どのように考えるか。

(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。

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

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

イ 所有者不明専有部分管理人の権限

- ① 所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分、所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。
- ② 所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。
 - 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) 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1項

及び同条第16項において準用する同条第2項から第15項までと同様の規律を設ける。

(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、非訟事件手続法第91条第1項及び同条第10項において準用する同条第2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することができる。

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1項及び同条第10項において準用する同条第2項から第9項までと同様の規律を設けることとする。

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。

5 ア 基本的な多数決割合を現行法どおり4分の3以上とした上で、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

10 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。

15 (注) 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。

(補足説明)

20 第15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以上に引き下げるべきであるとの意見があったが、部会資料25において記載したとおり、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るといふ政策目的は重要であるものの、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。

25 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ふ政策目的が重要であることが確認されたことを本補足説明において記載するにとどめ、本文において取り上げることとはしていない。

(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。

30 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。

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。

35 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。

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

区分所有法第6条第2項前段の規律を次の下線部のように改める。

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

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

専有部分の使用等を伴う共用部分の管理に関し、次のような規律を設ける。

① 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。

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。

(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、出席した区分所有者及びその議決権の各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）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。

(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。

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 区分所有者は、国内管理人を選任したときは、遅滞なく、管理者又は管理組合法人にその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所を通知しなければならない。

④ 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前提としている。

(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)

第15回会議においては、国内管理人の選任を義務付けるべきであるとの意見もあったが、当該区分所有者が国外にいることのみをもって、全ての区分所有建物において、全ての国外居住区分所有者に一律に国内管理人の選任を義務付けることを正当化することは困難であると考えられることから、基本的に、部会資料25と同じ内容の提案をしている。

なお、国内管理人が選任された場合には、そのことが管理者又は管理組合法人に遅滞なく通知される必要があると考えられることから、本文③において、通知義務の規律を設けることとしている。

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 部会資料25においては、第14回会議の議論を踏まえ、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い新区分所有者に当然に移転する規律を設けるべきであるとする意見の問題点を記載した上で、本文と同様の提案をしていた。第15回会議においては、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い新区分所有者に当然に移転する規律を設けるべきであるとする意見があった一方で、そのような規律を設けることについては、理論的にも政策面においても十分な根拠付けをすることは困難であるとして、反対する意見が複数あった。

第15回会議においても指摘があったが、損害賠償請求権が新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という副作用が生ずることになるため、上記のような規律を設けることは難しいように思われる。

このような議論の状況を踏まえ、これまでの部会資料と同様、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い新区分所有者に当然に移転する旨の規律を設けることは提案していない。

2 本文③の規律について

第15回会議においては、旧区分所有者が管理者による保険金等の請求権の代理行使の可能性を自由に排除できるのは相当ではなく、本文③の「別段の意思表示」の規律を設けることは相当ではないとの意見があった。

しかしながら、現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追行を強制することは適切ではない。

そこで、本文では、これまでの部会資料と同様、本文③の規律を設けて、旧区分所有者が管理者による請求権の代理行使や訴訟追行を拒む「別段の意思表示」をしたときに

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の提案を維持している。

5 なお、本文③の規律を設けたとしても、最判平成27年9月18日民集69巻6号1711頁（注）の射程の理解いかんにより、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ものと解する余地があることは、部会資料25において整理したとおりである。

10 （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 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。

20 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。

25 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。

30 (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

35 (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。

(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。

(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や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、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。

5 (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。

10 (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)力と同様とする。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敷地共有者等の敷地利用権は、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。

15 (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、一括建替え等決議、一括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。

20 (補足説明)

1 (注4)のただし書において列挙されている決議において、現行被災区分所有法第6条第1項ただし書と同様に、一括建替え等決議及び一括敷地売却決議を追加したほかは、部会資料25と同じ内容の提案をしている。

25 2 なお、本文(注2)のとおり、敷地に関する決議については、基本的に敷地の(準)共有持分の割合により議決権割合が定まるが、規約において、議決権割合について別段の定めを設けることも可能である。

30 しかし、敷地を売却する場合には、敷地共有持分等の処分を行う以上、敷地共有持分等の割合により議決権を定めて決議を行うことが望ましいと考えられるため、敷地売却決議においては、規約において、議決権の割合についての別段の定めを設けることはできないものとするを想定している。現行の建物敷地売却決議や建物取壊し敷地売却決議においても、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の割合により決議をすることとされているが(被災区分所有法第9条及び第10条)、議決権については規約で別段の定めをすることができても、敷地利用権の持分の割合についてはそのような定めをすることはできないとされており、これも上記と同様の理由によるものと考えられる。

35 また、再建決議についても、区分所有建物が全部滅失した場合の再生・復興の方法として敷地売却決議と並列的に位置付けられる決議であるから、敷地売却決議と同様に、規約において、議決権の割合についての別段の定めを設けることはできないものとする

ことを想定している。

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

(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。

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。

- 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）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 本文では、部会資料25と同じ内容の提案をしている。

2 第15回会議においては、老朽化したマンションの建替えの促進の観点からは、客観的事由がある場合にのみ建替え決議要件の多数決割合を引き下げるのではなく、単純に多数決割合を引き下げるべきとの意見があった。

しかし、単純に多数決割合を引き下げる場合には、客観的にみて建替えの必要があるとは必ずしもいえないマンションについても多数決割合が引き下げられることになるが、そのような建物についてまで建替え決議の円滑化を図る必要があると説明することは困難であるし、建替えに反対する区分所有者の権利に対する制約が強められることを正当化することも困難であると考えられる。

そのため、本文では、単純に多数決割合を引き下げるのではなく、一定の客観的事由がある場合に多数決割合を引き下げるとする提案を維持している。

- 3 また、第15回会議においては、各区分所有建物の管理組合が本文(1)イに記載された事由への該当性を調査するための費用を捻出しやすくする観点から、区分所有法において、マンション建替円滑化法における特定行政庁の認定（マンション建替円滑化法第102条）について規定すべきとの意見があった。

しかし、建替えの必要性を検討するためにどの程度の費用を負担するかは、区分所有者の団体で十分議論して判断すべき事柄であり、調査費用を捻出しやすくするために特定行政庁の認定制度に関する規定を設けることは適切ではない。なお、本文(1)イの各事由は、マンション建替円滑化法における要除却認定基準と同様の文言であり、マンションについては、その判断基準は同一になることが想定される。そして、マンションについて建替えを行うのであれば、マンション建替円滑化法における要除却認定を受けることは可能であり、各マンションにおける管理組合において、マンション建替円滑化法におけるこれらの認定を受けるために費用を捻出することが否定されているわけでもない。

(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

- 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の債務を弁済する責任を負う。
- 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、適切な額が算定されることになると考えられる。

(補足説明)

④について法制的な観点から若干の表現上の修正をするとともに、注記の表現を整えたほか、部会資料25と同様の提案をしている。

(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(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。

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。ア(7)の注記を含む。）を設ける。

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。

ア 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

イ アに規律する費用の分担に関する事項

ウ 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

エ 建物の敷地の売却による代金の見込額

オ 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イ及び②オの事項は、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。

ア 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

イ アに規律する費用の分担に関する事項

③ ②イの事項は、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
該集会の会日よりも少なくとも1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事
項について区分所有者及び敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催
しなければならない。

(注1) アからオまでのいずれについても、決議要件は、建替え決議と同様とする（ただし、エ
及びオについては客観的な緩和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と
同様の仕組みを設ける。

(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と同様の仕組みを設ける。

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。

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

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) 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 本文では、部会資料25と同じ内容の提案をしている。

5 2 第15回会議においては、本文(1)イの仕組みを採用した場合には、憲法第29条に抵触するおそれがあるのではないかという指摘があった。

この点に関して、現行の一括建替え決議の合憲性が争われた最高裁判例として、最判平成21年4月23日・集民230号435頁があるが、この判決では、「団地全体では同法62条1項の議決要件と同一の議決要件を定め、各建物単位では区分所有者の数及び議決権数の過半数を相当超える議決要件を定めているのであり、同法70条1項の定めは、なお合理性を失うものではない。」と判示されている。

一括建替え決議の各棟要件において反対権構成を採用した場合でも、団地全体で区分所有法第62条第1項の議決要件と同一の議決要件が定められている点は維持されていることに加え、反対者が3分の1以上存在する場合に一括建替え決議が成立しない点においては現行法と変わらないため、一括建替え決議の議決要件は、上記判決に照らしても、なお合理性を失うものではないと考えられる。

もつとも、各棟要件をこのように改めることについては、区分所有法が民法の共有の規律の特別法として位置付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。

20

(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。

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) 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。

30

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。

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

35

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。

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

(イ) (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) 本文の規律により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) 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。

(補足説明)

部会資料25と同じ内容の提案をしている。

5 なお、本文(1)の集会においてすることができる決議のうち、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については、団地内
の建物の建替え承認決議、団地内の建物の一括建替え決議において、規約による別段の定
めがある場合であっても各団地建物所有者の議決権は敷地の持分割合によるものとされて
10 いること(区分所有法第69条第2項、第70条第2項)と同様の仕組みとすることを想
定している。現行被災区分所有法第15条第2項や第18条第2項においても同様に、団
地建物所有者等集会における各団地建物所有者等の議決権の割合について、規約に別段の
定めを設けることができないものとなっている。

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

15 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

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

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、
建替え決議をすることができる。

イ 建物更新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、
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

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

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、
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

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。

5 (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

10 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。

イ 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

20 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

25 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

30 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

35 団地内建物が全部滅失した場合には、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、一括建替え等を行うことができない（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

(イ) (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を超える議決権を有する者が一括敷地売却に反対した場合には、一括敷地売却を行うことができない。

(補足説明)

1 部会資料25と同じ内容の提案をしている。

2 第15回会議においては、被災した区分所有建物の復旧・復興の観点からは、公費解体制度を含む行政との連携こそが重要であり、多数決割合を各母数の3分の2以上に引き下げる必要はないとの指摘があった。

しかし、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と総合的な行政による支援の両輪によって、より効果的に実行することができるものと考えられる。本提案は、そのような前提の下で、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であり、引き続き多数決割合を各母数の3分の2以上に引き下げることにしている。

なお、総合的な行政による支援としては、公費解体制度のほか、被災マンションの再建等を円滑化するための行政法上の仕組みなどが考えられる。

公費解体制度については、民事基本法制である区分所有法に基づく各種決議の制度と行政上の給付に関する公費解体制度とでは、制度の趣旨が異なるため、どの範囲の区分所有者の同意を要するかは必ずしも一致しないと考えられるものの、取壊し決議等が成立し、区分所有建物が法律上取壊し可能な状態になっているのであれば、取壊しを促進する補助金を支給することには相応の合理性があると考えられる。こうした観点を踏まえ、地方公共団体への情報発信の在り方について、関係省庁と連携して引き続き検討する必要がある。

被災マンションの再建等を円滑化するための行政法上の仕組みについても、第1回会議等においても手続を円滑化するための事業手続を設けるべきとの意見があったところであり、引き続きマンション法制の観点から検討される必要がある。

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
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。

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。