

区分所有法制の改正に関する要綱案（案）についての補足説明

（要綱案（案）の抜粋〔部会資料27-1・4ページ〕）

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

(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

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 これまでの議論の状況

これまでの会議においては、出席者多数決の規律の対象範囲については、特別決議（本文ア②～⑦）についても一律にその対象とすることについて、これに賛成する意見が多数であり、第16回会議においては、引き続きこれに反対する意見もあったものの、当該意見においても、区分所有法において定足数に関する規律を設ける考え方（部会資料26における【B案】）を採るのであれば、積極的にではないとしても、検討する余地があるとの付言がされていた。

また、定足数に関する規律については、上記のように、区分所有法において定足数に関する規律を設ける考え方（部会資料26における【B案】）を支持する意見が複数あった一方で、区分所有法においては定足数に関する規律を設けないが、規約で定足数に関する規律を設けることを可能とする考え方（部会資料26における【A案】）を支持する意見も複数あり、区分所有建物の管理の現状を踏まえた意見を含めても、双方の意見がほぼ拮抗している状況にあった。

2 提案の趣旨

(1) 上記1のこれまでの議論の状況を踏まえ、本文アの出席者多数決の規律の対象範囲については、部会資料26と同様の提案、すなわち、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する提案をしている。

(2) また、本文イの定足数に関する規律については、第16回会議においても指摘があったように、その議論の焦点は、①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、特別決議を行うことができない状況に陥ることを避けることと、②特別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ものの、いずれを優先させるかという点にあるものと考えられる。

改めて検討すると、区分所有法において定足数に関する規律を設ける考え方（部会資料26における【B案】）については、一部の区分所有建物において上記の①の状況に陥ることを完全に避けることができるものではないものの、全ての区分所有者及び議決権を母数として、いわゆる絶対多数決を定めている現行の区分所有法の規律に比べ、現に特別決議をすることが可能になる区分所有建物を増加させ、現状を大きく改善することができるものといえる。また、管理不全状態に陥っている区分所有建物の保存・改良行為については、定足数のない普通決議で行うことができるため、この考え方を採ったとしても、少なくとも管理不全状態の解消を図ることは可能であると考えられる。

他方で、区分所有法においては定足数に関する規律を設けないとする考え方（部会資料26における【A案】）については、これにより上記の【B案】が求める定足数すら満たすことができない状況にある区分所有建物の管理不全状態の改善にどの程度資するかは未知数な面がないわけではなく、現時点では、特別決議の正当性の確保の

観点を等閑視し、定足数を設けないとするまでの立法事実があるとはいえないものと
考えられる。

以上のような理由から、本文イの定足数に関する規律については、区分所有法にお
いて定足数に関する規律を設ける考え方（部会資料26における【B案】）を提案し
ている。

（要綱案（案）の抜粋〔部会資料27-1・10～11ページ〕）

5 専有部分の保存・管理の円滑化

（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。
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16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、部会資料26においても記載したとおり、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、部会資料26と同じ内容の提案をしている。

5

(要綱案(案)の抜粋〔部会資料27-1・11ページ〕)

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。

- 10 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。
- 15 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。
- 20 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。

25

(補足説明)

1 第16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述べられたが、これを支持する意見は出されなかった。部会資料26においても指摘したとおり、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ことについては、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修補に代わる損害賠償請求権が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。

2 また、第16回会議においては、最判平成27年9月18日民集69巻6号1711頁(注)の趣旨に照らし、規約や集会の決議により本文③の規律の適用を排除すること

ができる（規約又は集会の決議により、旧区分所有者による「別段の意思表示」の有無にかかわらず、管理者が保険金等の請求権を有するものを代理し、訴訟追行するものとする）旨を明らかにすべきであるとの意見があったが、上記最判の射程について、保険金等の請求権の発生原因等にかかわらずその射程が及ぶかどうかや旧区分所有者との関係についてもその射程が及ぶかどうかには様々な見解がありうる

5 ところであり、保険金等の請求権一般を対象とした規律を設け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25及び26の提案を維持している。
もともと、本文③の規律を設けることは、規約や集会の決議によって、旧区分所有者による保険金等の請求権の個別行使を制限できる可能性があること（そのような場合には、旧区分所有者は、本文③の「別段の意思表示」をしたとしても、管理者による請求権の代理行使、訴訟追行を妨げることはできないと考えることができること）を否定するものではなく、上記最判の射程の範囲も含めて解釈に委ねている。

15 (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

20 (要綱案(案)の抜粋〔部会資料27-1・14ページ〕)

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

25 (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

30 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。

35 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（転借人を含む。⑤において同じ。）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）

専有部分が転借されている場合の法律関係について改めて次のとおり整理した上で、本文③及び⑤の「専有部分の賃借人」には転借人も含む旨を追記している。

すなわち、賃借人が賃借物を転貸した場合において、賃貸借の終了請求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。したがって、専有部分の転貸借を終了させるために転借人に対してその終了請求をすることは要しない。

しかしながら、専有部分の転貸借が適法にされている場合（注）の転借人は、専有部分における独自の居住・営業の利益を有しているといえ、専有部分の賃貸借の終了請求で同賃貸借が終了したことに伴いその転貸借が終了した場合においては、賃貸借の終了により通常生ずる損失のうち、転借人の上記利益部分にかかる補償金については、（賃借人に支払うのではなく）転借人に対して支払われるべきであり、転借人に対する補償金の支払と専有部分の明渡しとは、賃借人の場合と同様に、同時履行関係にあるとするのが相当と考えられる。

本文③及び⑤の「賃借人」に含まれる「転借人」は、適法にされた転貸の転借人を指す趣旨であるが（注）、法文上この旨を明示するべきかについては、法制的な観点も踏まえて確定させることを想定している。

（注）賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができず（民法第612条第1項）、賃借人がこれに違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる（同条第2項）。

ただし、賃借権の無断譲渡又は無断転貸が行われた場合であっても、その事実が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、上記解除権の行使を制限するのが判

例の採用する立場であり、この場合には譲渡・転貸は適法にされたものになると解されている。

(要綱案(案)の抜粋〔部会資料27-1・17ページ〕)

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

(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(通常有すべき効用の確保を含む。))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。

(補足説明)

部会資料25及び26においては、「建物の更新」を「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」と定義していたが、その内容を明確にする趣旨で、区分所有法第62条第5項2号を参照し、「建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復」には「通常有すべき効用の確保」（現状維持にとどまらない積極的に価値を増進させるような改修）を含むことを明らかにしている。