

法制審議会  
区分所有法制部会  
第13回会議 議事録

- 第1 日 時 令和5年11月9日(木) 自 午後1時30分  
至 午後4時19分
- 第2 場 所 国土交通省特別会議室(合同庁舎3号館11階)
- 第3 議 題 区分所有法制の改正に関する要綱案の取りまとめに向けた検討
- 第4 議 事 (次のとおり)

## 議 事

○佐久間部会長 予定した時刻になりましたので、法制審議会区分所有法制部会の第13回会議を開会いたします。

本日は御多忙の中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日は浅見委員、増田委員、村上委員、青木幹事、神谷幹事、水津幹事が御欠席です。

では、配布資料の確認をさせていただきます。事務局からお願いいたします。

○山根関係官 資料について御確認いただきたいと思います。事前に部会資料22「区分所有法制の改正に関する要綱案の取りまとめに向けた検討(3)」と、部会資料23「区分所有法制の改正に関する要綱案の取りまとめに向けた検討(4)」をお送りしております。また、昨日中野幹事から御提供いただいた資料をお送りしており、本日の朝には、能登委員から御提供いただいた資料を別途お送りさせていただいております。お手元がないものがある場合には、途中でも結構ですので、事務局までお知らせください。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

早速、本日の審議に入ります。本日も長時間にわたることが考えられますので、適宜休憩を入れながら御審議いただきたいと考えております。

また、前回辺りから、要綱案の取りまとめに向けた段階となっております。委員・幹事の皆様方におかれましては、これまで以上に積極的に、部会資料の提案に対する御意見、反対の御意見もですけれども、賛成の御意見も積極的に頂けたら幸いです。よろしく願いをいたします。

それでは、部会資料22につきまして事務局から御説明いただきます。なお、部会資料23につきましては、パブリック・コメント後の二読目のものとなりますので、事務局からの説明は省略させていただきます。

では、部会資料22について御説明をお願いいたします。

○山根関係官 それでは、部会資料22について説明を申し上げます。

まず、1ページ目の本文第1では、団地関係にある建物の管理・再生の円滑化ということで、1において一括建替え決議を取り上げてございます。全体要件につきましては、基本的に一棟単位とする建替え決議と同様の要件ということで位置付けられておりますので、基本的に一棟単位の建替え決議と同様の内容を提案しているところです。具体的には、基本的な多数決割合については5分の4という割合を維持し、全ての建物について記載しているような事由が認められる場合には、多数決割合を4分の3に引き下げることを提案してございます。各棟要件についても、基本的な発想は同様でございます。すなわち、基本的な多数決割合については3分の2の割合を維持しまして、当該建物について記載しているような事由が認められる場合には、多数決割合を過半数に引き下げることを提案してございます。いずれの要件についても、事由の認定に当たっては一棟単位の建替え決議と同様に非訟事件手続を設けないこととしているところです。

次に、9ページの一番下からは、建替え承認決議について取り上げてございます。こちらについても、基本的な多数決割合は現行法の規律を維持した上で、建替えを行う建物について記載しているような事由が認められる場合には多数決割合を3分の2に引き下げるということを提案しています。加えて、この決議について出席者の多数決による規律の対

象とすることについても提案をしているところです。

次に、14ページ目では、団地内の建物・敷地の一括売却制度を取り上げてございます。これまでの部会でも、こちらについて特段の反対の御意見はなかったところでして、パブリック・コメントでも特段反対の意見はなかったところでございますので、このような制度を引き続き設けることとして提案をしてございます。この場合の要件としては、一括建替え決議と同様の決議要件とすることを想定しているところです。

次に、18ページ目でございますけれども、団地内の建物が全部滅失した場合において、集会によって意思決定をすることができる仕組みを設けることを提案しています。これまでの議論でも特段反対の御意見はなかったと認識しておりますので、基本的に同じ内容を引き続き提案しているところでございます。現行の被災区分所有法の仕組みを一般化するという性格を帯びているものでございますので、被災区分所有法で設けられている再建承認決議などの各種決議についても、改めてできるということを明確化しているところです。

23ページ目では、団地の敷地の分割につきまして、一棟単位の建物・敷地売却と同様でございますけれども、民民の関係において適切に分割を行うことは困難であると考えられたところから、このような仕組みを設けないとすることで提案をしているところです。

26ページ目からは、被災した区分所有建物の再生の円滑化を図る方策を取り上げてございます。一部については部会資料20と重複するところもございまして、整理の観点から網羅的に記載をしているところです。基本的な考え方としましては、政令で指定された災害により被害を受けた建物について建替えや再建を行う場合には、多数決割合を3分の2に引き下げるとしてはどうかといったところでございます。

また、最後に33ページ目では、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決議可能期間について取り上げてございます。記載をしているとおりではございますが、基本的な多数決割合を3年に延長しつつ、一度に限って決議可能期間を更に3年延長することができるということを提案してございます。

簡単ではございますが、部会資料22の説明は以上でございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、部会資料22のうち、まずは「第1 団地の管理・再生の円滑化を図る方策」のうちの「1 団地内建物の建替えの円滑化」と「2 団地内建物・敷地の一括売却」、ページ数でいいますと18ページのゴシック3の前までについて御意見を頂戴できればと存じます。この後に部会資料23のところでも御議論いただく予定の一棟の区分所有建物の建替えに関する規律につきましては、関連することですので、ここで触れていただいてももちろん結構ですけれども、その問題をここで議論するというのではなく、この関連で触れることにとどめていただければと存じます。では、どなたからでも結構です。御意見を頂ければと存じます。いかがでしょうか。

○小林委員 ありがとうございます。私は、第1の1(1)の団地内建物の一括建替え決議に関しての各棟要件について、少々申し上げたいと思います。資料でいいますと9ページの19行目以下のエの箇所であります。

以前にも申し上げたのですが、団地内建物の建替えの円滑化に関しましては、私の一番の問題意識は各棟要件の方にありまして、団地内建物の棟の場合には、特に昔ながらの住宅公団タイプの団地などの場合には、少ない戸数で一棟を構成しているケースがあ

りまして、このようなところでは少数の反対でもすぐに3分の1になってしまいます。これも何度も申し上げますけれども、私がかつて調べたケースでも、全体要件では9割近い合意が得られているのに各棟要件が僅かの差でクリアできずに、2回ないし3回建替え決議に失敗して、結果として建て替えるのに数年余計に掛かったというようなケースもございます。いずれの回の決議も僅かの差でありまして、かつ棄権なり白票というものが混じていたことが原因になって決議が成立しなかったということでありまして、しかもその理由というのが、棟ごとの少ない戸数でコミュニティーができていますものですから、誰が賛成で誰が反対なのかというのが投票結果の票数からすぐに分かってしまうということもあって、人間関係を悪くしたくないという配慮をした結果、本当は賛成なのに白票を入れたというようなケースであったと聞いています。これが一棟のマンションであれば、このように細分化した評価をしないわけですけれども、たまたま棟に分かれていたばかりにこのような結果になってしまったわけです。3分の2という各棟要件は非常に影響が大きいものがあると思っております。元々の案の中にもありましたような、3分の2以上の賛成という形ではなくて、3分の1以上の反対がない限りという形に変えることについて再度御検討いただきたいと思っております。

団地型の場合、原則5分の4以上という全体要件が満たされているということが前提となっておりますので、全体として8割以上の方が賛成しているわけですから。それをもって建替えのための要件は基本的に満たされていると評価することができると思っております。全体要件と各棟要件の両方が積極的賛成により満たされるということまでは必ずしも必要ないのではないかと考えます。各棟要件は不要ではなく、あった方がいいとは考えますけれども、全体要件が満たされている以上、各棟要件は各棟の事情も勘案するための飽くまでも付加的な要件であると考えて、3分の2以上の積極的賛成ではなく、3分の1以上の反対のない限りという形で定めることが適当だと考えています。

多数の区分所有者が専有部分を互いに接しながら一つの建物を構成して住んでいるというのがマンションの姿でありますので、管理するにも建替えをするにも合意形成がないことには前へ進めないわけです。最高裁の21年の判決が言うように、区分所有権の行使というのは必然的に他の区分所有者の区分所有権の行使に影響を与えるものであり、他の区分所有権の行使との調整が不可欠というのが区分所有権自体に内在する性質だと思います。しかしながら、マンションというのは多くの方が住むがゆえに、様々な考えの人が同居しているというのが実態で、多様な意見が出て、何も決められずに身動きがとれなくなってしまいうというのが一番困る事態だと考えます。決めるべきときに決めるべきことが決められずに漂流してしまうマンションというのでできるだけ出ないようにしていく必要があると思っております。

僅差であっても建替え決議に失敗すれば、またそこで新たな建替え計画案の作成やら調整やらに時間と労力が取られますし、計画策定を依頼するコンサルへの支払う費用も増えることとなります。それで物事が解決に向かえば、まだ救われるわけですけれども、膠着状態に陥って立ち往生してしまう可能性もあります。立ち往生というのは、慣用句として聞き流すと軽く感じてしまうのですけれども、この場合は正に立ったまま前にも進まず、後ろにも進まず、そういうことでそのまま往生してしまうということを意味しているのではないかと思います。これは賛成派にとっても反対派にとっても不幸な事態で、このよう

な事態を少しでも回避するために、決議のハードルを少しでも下げることが重要であると私は考えております。

マンション数がこれから非常に増えていくと、特に高経年のものが著しく増加していくと、そういう中で決められないマンションが多数出てくるということになりますと、社会的にも大変問題でありますので、私としては今後の動向に強い懸念を持っているということをお伝えをしたいと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。中間試案のC案をもう一度検討すべきであるという御意見で、理由もたくさん承りました。ありがとうございます。では、事務局から。

○山根関係官 重ねて是非お伺いできればと思っているのですけれども、こちらの反対権構成について、現行の3分の2以上の賛成多数というのを3分の1の反対がない場合に変えてはどうかはということで御意見を頂戴しました。これに関して、一棟単位とする建替え決議の多数決割合を引き下げるような客観的事由が認められるような建物については、例えば過半数以上の反対がない場合というような形で、反対の割合についても、事由がある場合には変更していくということも理論上あり得ると思うのですけれども、その点についても御意見があれば、伺えればと思います。

○小林委員 そこは否定しません。3分の1か2分の1かというのは、以前のこの審議のときにも私自身、多少迷っていますとお伝えしたのですけれども、基本的には3分の1でいいのかなと、2分の1だともっと緩くなってしまいますので。でも、では2分の1が考えられないかという、それはそんなこともなくて、私は区分所有建物というのは、元々共有部分があるということを前提として作り上げたものでありますので、そこを重視して考えれば、極端な話、全て2分の1でもいいのではないかと考えられるのではないかと考えていまして、そういうことも踏まえて、2分の1というのも特段否定はいたしていません。

○佐久間部会長 よろしいですか。ありがとうございます。今、御意見を承りまして、少し先の話ではありますけれども、客観的要件がある場合の、原案では過半数となっているところを、今の小林さんの御意見では、3分の1で統一することでもいいけれども、半数以上の反対がない場合はとすることでもいいと、それは両にらみということで伺いました。

今の点でも結構ですし、ほかの点でも構いません、御意見を頂ければと存じます。いかがでしょうか。

○齊藤委員 ありがとうございます。ただいまのところの各棟要件ですけれども、私も基本的には3分の1の反対という明確な意思表示があった方がよいのではないかと考えておりました。その理由は、皆さんが団地型マンションとして考えているのが各棟同じようなものを想定されているかもしれませんがそれだけではなく、1つのマンションの中で多様化した団地型マンション、一つの団地なのだけれども、いろいろな建物があって、その団地の中で転居し住み替えをすることが可能なものもあります。例えば、実際にある例ですけれども、5、6棟ある中の一棟がセンチュリーハウジングになっている、つまり、一つだけが長期で建物がつまように初めから造られているものがあります。そういった場合に一緒に建替えするのではなく、その棟の方がはっきりと参加しないという意思表示ができる仕組みがあった方がいいのではないかとということで、3分の1以上の反対という考え方がよろしいのではないかと考えておりましたが、3分の1の「反対」という考え方が余りな

じまないというのであれば、それをひっくり返すような3分の2の賛成、そして客観的事由があったら過半数という考え方もあるのではないかとは思っています。

ほかのところも一緒に発言してよろしいでしょうか。

○佐久間部会長 もちろんです。お願いいたします。

○齊藤委員 分かりました。ありがとうございます。どちらにしましても、建替えが円滑に進むという意味では、もう一度この点も皆さんの御意見を聞いて考えていけたらなと思いました。

2点目になります。9、10ページでしょうか、承認決議のところになります。原案、このお示ししていただいているものでよいかと思います。ただし、少しだけ気になったので、これは意見というよりか、確認させてくださいということになりますので、よろしくお願いいたします。確認というのは、10ページのところの(注4)でしょうか、特別の影響を及ぼす場合にはということ、区分所有法69条の5項の規定は維持することを前提としているということ、この特別の影響を及ぼすところの確認をさせていただきたいと思っています。

一つの団地で、ほかの棟が建替えしますよと、それを承認してくださいというルールだと思うのですが、例えば、今使っている容積率よりも多く使いますよとなったら、明らかに周りの建物に特別の影響を及ぼすと思うのですが、その特別の影響が、今よりも少しでも多くなれば、特別の影響になるのか、少しぐらいいいのではないかという誤差の範囲があるのか、この辺りも今後重要になってくるかと思っていますので確認させてください。2002年の改正のときもこの点は十分議論しているということ、今使っているものよりも少しでもという意味で、ほんの少しでも増える、ゼロではない、プラスに動いた場合は特別の影響に当たると聞いたことがあるのですが、今回この点も確認させていただいたら幸いです。

○望月幹事 特別な影響の意味については、現行法の解釈と同じ解釈を採るという前提です。典型例としては大幅な容積率の減少ということで捉えられていて、その程度がどのくらいかということまでは、ここで新たな解釈を示すというよりは、現行法の解釈を引き続き採らせていただくということになろうかと思っています。

○齊藤委員 大幅なのですね。それは少し、心を入れ替えるかもしれません。

○山根関係官 典型例としてはそのように考えられるというところで、どの程度先食いすればということ、個別事案に応じて判断されるということになってくるのかと思います。

○齊藤委員 そうすると個別、またケース・バイ・ケースが残ってしまうということですね。基本的には先食いはしないというのがルールだと思いますので、今回の改正でその考え方を、先食いはしない、だから承認し気持ちよく認めていきましょうという考え方が重要ではないかと思います。現行法と丸々同じではなく、ここで考え方を新たに、全体のプランがあり、そのプランの元で、できるところから建替えを行っていく。その際に、先食いで不公平を作らないという考え方を改めて御検討いただきますよう、よろしくお願いいたします。

そして、14ページのところになります。一括の売却という制度、今この制度がないため、団地で一括売却したいのだけれど、棟別に売却の手続を全棟とられることをされていて、大変御苦労したというお話を聞いております。そこで、本制度は大変必要かと思いま

す。こちらに関しましても原案のとおりでよろしいかと思ます。

そこで、ここでも確認させていただきたいのは、この条文を使っていくという視点にたち、いろいろシミュレーションして考えますと、この場合、団地管理組合がある場合ということで、この団地管理組合という考え方も一括建替えのときと同じように、基本的には一つの敷地になっている、そして団地管理組合で管理を行っているということが大前提ですよね。団地型マンションといっても、見た目は団地形式なのだけれども敷地が棟ごとに分かれている場合、あるいは基本は敷地は棟ごとに分かれているけれど集会所だけが共有の土地と建物になっているという場合は、この場合は対象外であるという理解でよろしかったでしょうか。

○望月幹事 はい、そのこの団地関係は、建替えのときと同様の関係、これと同じものを考えております。

○齊藤委員 ありがとうございます。10、18ページの前まででございますね。以上になります。確認させていただきましてありがとうございます。

○佐久間部会長 御質問いただいたことは事務局からお答えいただきました。御意見としては、建替えの各棟要件については、強い意見ではないけれども、C案がよいのではないかとということと、承認決議と一括売却については基本賛成だという御意見を頂きました。ありがとうございます。

○齊藤委員 はい、そうです。ただし、先食いは困るということです。

○佐久間部会長 はい、先食いはしないという考え方、これは条文で書くという話ではないですが、今の御発言は議事録には残りますし。

○齊藤委員 先食いという言葉が適切かどうか分かりません。もう少し、別の言葉を考えたほうが良いかもしれません。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかに御意見はいかがでしょうか。

○大桐委員 ありがとうございます。まず、一括建替えにつきまして従前、日弁連としましては④、⑤、いわゆるβ案に関して反対をしておったところではあるのですが、個別に対応がなかなか難しいというところもお書きいただいております、こういった一括建替えのニーズというものもあるのだなということは理解はしているところでして、現時点では強い反対というのはなく、理解を示しているところであります。現行法どおりの5分の4以上としつつも、客観的な事由がある場合に限って①から⑤に関しての4分の3以上に落とすという点について、賛成をしております。

なお、各棟要件につきましては、以前は5分の3という中間的な要件が出ていましたけれども、部会資料22は過半数という案が示されておりますが、やはり日弁連としましては、最高裁がありますので、こちらを重要視せざるを得ないところがございます。ですので、過半数まで行くというのは少し違和感を感じるころではありますし、また制度設計、最初に法律を制定した段階におけるこの立て付けからして過半数まで下げてしまっているのかといったところもありますので、全体要件に関しての客観的事由が前提であったとしてもなお、過半数まで下げるのは少し違和感があるという意見が多くございました。

それから、小林委員から御発言がありました反対数を数えるという考え方についてなのですが、やはりまだ我が国においては反対意見を積極的に言うというスタンスとい

うのがなかなか浸透していないところがあるのかなとは思っていますので、やはり積極的な意見というのをカウントしていく考え方が妥当とは考えているところであります。

そして、建替え承認決議の69条に関しましては、まず、アに関しては先ほどと同様に、④、⑤も含めて、強い反対はしていないというところですが、イに関しては、出席者の多数決というところなのですけれども、こちらに関しては69条5項の特別の影響による歯止めというのは一定程度、極めて限定的ではあるにせよ、歯止めはあるのですけれども、やはりこうした建替え承認という重大な決議をするに当たって、出席した人だけで多数決していいのかというところは、慎重にすべきだという意見が多かったというところがあります。また、4分の3を客観的事由前提で3分の2と下げつつ、更に出席者のということにしますと、一気に下がってしまうということがございますので、その点でも慎重に考えた方がいいのではないかと考えております。

2に関しまして、一括売却に関しては特に異論はなかったところがございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。まず、一括建替えについて、全体要件に関しては反対はしないということで、ありがとうございます。焦点はやはり各棟要件なのですかね。それとも過半数まで下げるのは最高裁の判決からしても違和感があり、5分の3もありだというお話でしたか。

○大桐委員 5分の3であれば、従前の意見のとおりです。

○佐久間部会長 今までにない数字でもいいではないか、ということですね。

○大桐委員 5分の3であれば、賛成です。

○佐久間部会長 分かりました。ありがとうございます。あと、承認決議についての出席者多数決は慎重に考えるべきという御意見も承りました。

ほかにいかがでしょうか。

○加毛幹事 ありがとうございます。今の点についてなのですが、5分の3という多数決の割合を否定する理由として、資料の9ページのウの説明は不十分であると考えます。多数決の割合について、5分の4、4分の3、3分の2、2分の1という分母が分子よりも1つだけ小さい整数であることにこだわる必要はないはずですが、とりわけ3分の2から2分の1への引き下げは67%から50%への引き下げを意味するので、ドラスティックであるとの評価もあり得るところ、5分の3を含め、様々な立法の選択肢を持っていた方がよいと思います。法制執務的に採用できないというような事情がない限り、9ページの説明に基づいて5分の3という選択肢を捨てるのは望ましくないだろうと思われるところです。

○佐久間部会長 そうだと思えるのですけれども、これまで提案してきた3分の2とか過半数については、説得的かどうかということは置いておいて、3分の2という数字は、例えば都市計画が似たものとして考えられますねということで根拠があり、過半数というのはそもそも多数決議の基本ということで、根拠として見だし得るのではないかということだと思えるのです。ところが、5分の3となると、何で5分の3か、7分の4は駄目かというふうな話にもなり得て、どうしてですかと言われると、少し下げましたということぐらいしか言えなくなる。事務局がそう考えられているというわけではないのですけれども。私は、5分の3とすることについては、駄目だとは思っていないのですけれども、若干の違和感があって、どうしてその数字というのが、まあそんなものですかと言えないかなということが何か気になっています。ですから、5分の3という数字が他の法制に似たも



のがあるということだけでなく、確たることは誰にも言えないと思いますものの、あまたあり得る数字の中でこういう理由で5分の3というはあるよね、というふうなことがあれば、おっしゃっていただくと、場合によっては採りやすくなるかなという気がします。

この点でもいいですし、別の点でも結構ですが、いかがでしょうか。

特に団地関係の今の1と2については、よろしいですか。では、更に検討していただくことに向けて、やはり各棟要件が、客観的事由がある場合もない場合も含めて、かなり大きなポイントだと。少し意見が分かれているので、集約していくにはいろいろ考えなければいけないというふうに承りました。

では、続きましては、同じく「第1 団地の管理・再生の円滑化を図る方策」のうち「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」と「4 団地の敷地の分割」、ページ数でいいますと25ページまでについて御意見を頂ければと存じます。いかがでしょうか。

○大桐委員 ありがとうございます。まず、この前提となっている規約がどうなのかというところから根本的に分からないところがありまして、確認なのですけれども、例えば、団地内建物全部が全部滅失したという場合は、団地関係がなくなるというのが現行法の認識かと思うのですけれども、その場合、この改正法においても団地関係がなくなって、今までの規約というののもうなくなる前提であるから、土地共有持分割合で議決権を持つというふうになるのかどうか、また、A、B、C棟のうちのA棟だけが全部滅失した場合ですと、A棟に区分所有権をお持ちだった人の議決権割合がどうなるのかというところが、先ほどの団地関係が部分的に維持されているのか、規約が部分的に維持されているのかとの兼ね合いで、どのように理解したらいいのかというところが、この御提案内容から分からなかったもので、例えばA棟のみが全部滅失したような場合には、A棟は土地持分割合で議決権を持つということになって、B、C棟は従前どおりの議決権割合でとなった場合に、混乱が生じないかなという懸念があるところでして、A棟が全部滅失してしまった後においても、滅失前の議決権割合で行く方が分かりやすいのではないかという意見もございましたので、その辺りを確認させていただければと思っております。

○齊藤委員 関連する質問でもよろしいですか。

○佐久間部会長 関連するものでしたら、お願いします。

○齊藤委員 関連します。私も同じところが気になりました。全部滅失すると土地の共有関係になりその持分になるというのは分かります。おっしゃるとおり、部分的に滅失した場合というときに、考え方としては、一部滅失しているのであって、でも団地管理組合という概念が残ると考えたら、今おっしゃられたように、一部は土地の共有持分になって一部は従来の持分になるというのは、かなり混乱すると思います。滅失しているというのはかなり緊急事態だと思いますので、その際に新たな考え方を導入するというのは、組合の運営上から考えるとかなり混乱すると思うので、概念として団地管理組合が残っているという理解があれば、議決権もそのまま使って決議をするという考え方の方が、非常時、こういう滅失するような事態が起こっている中で、組合の運営、そしてその決議の円滑化を考えると、その方が望ましいのではないかと思います。同じところを思いましたもので、私の意見も添えさせていただきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。では、お答えをお願いします。

- 望月幹事 今回新たにこの制度を設けたのは、従前の集会でできていた意思決定と同じ仕組みで意思決定をしようというところにありますので、規約で議決権割合等が定められていた場合には、それを引き継いで、その後の集会の決議でもその割合を前提に多数決を採用ということもあると考えております。
- 齊藤委員 ということは、団地管理組合があって、その滅失した棟のところは土地の共有の割合ではなく、従来の形でやっていいということも含めているのですね。
- 望月幹事 団地の議決権割合は元々、土地の敷地の持分割合で決まっておりますので、そこは変わらないと思うのです。ただ、規約で別段の定めをすることはあると思うので、そのときにはそれが引き継がれるということはあってもよいのではないかとこのところでございます。
- 齊藤委員 分かりました。だから、必ずしも全部で、土地の共有持分割合に行くわけではなくて、団地管理組合の中で規約で議決権割合があれば、滅失しているところがそちらを使うことができるという理解でよろしかったですか。
- 望月幹事 そういうことです。規約で別段の議決権割合の定めがあるときには、そちらを適用できるということもあるのではないかと考えています。絶対適用できるかどうかというところについてははっきり申し上げていないのは、建物があることを前提としてその規約の議決権割合等が調整されているのであれば、滅失したことによって、それを適用するのは不合理だという場面もあると思いますので、そうではない状態の中で、こういう形で意思決定をしていきたいと思いますので従前合意されているのであれば、それを引き続き適用するのが合理的だと考えられる場面は結構多いのではないかと考えています。
- 佐久間部会長 大桐さん、いかがでしょうか。
- 大桐委員 そうしますと、建物全部の全部滅失の場合も同様ということでお考えということですね。
- 望月幹事 はい、そうです。
- 大桐委員 分かりました。
- 佐久間部会長 引き続き、何か。
- 大桐委員 それから、(1)で規約を定め、というふうなことが書いてあって、(2)では敷地や附属施設に変更を加える行為というのが書いてありまして、建物というのが書かれていないのですけれども、管理対象として建物は含ませないという趣旨なのかどうかというところが一つと、あとは、エの一括建替え等決議ということができるという立て付けになっておりますけれども、これができるということは68条規約が活着しているという前提かなと思うのですけれども、この68条規約は従前のものが活着しているということなのか、それとも新たに規約を作るときに68条規約をするという意味なのか、どうなのかなと思いましたので、質問したいと思います。
- 望月幹事 一応、従前の規約、これが活着しているところがあるのだと思うのですが、ただ、先ほど申し上げましたように、内容によってはそれを適用することがそぐわないものがあれば、そこは除かれるということだと思いますけれども、それ以外のものについては従前の規約の仕組み、これは引き継がれると理解するのが適当ではないかと考えています。
- 大桐委員 (1)、(2)のことは、いかがでしょうか。

- 佐久間部会長 建物が入っていないけれどという。
- 望月幹事 建物管理のところで、規約でこの建物を管理しようとなっていたときは、その規約がそのまま維持されるというところになります。
- 佐久間部会長 よろしいですか。
- 大桐委員 以上です。
- 佐久間部会長 ありがとうございます。  
では、ほかにいかがでしょうか。
- 齊藤委員 ありがとうございます。全部滅失した場合、一部滅失した場合を、先ほど少し質問させていただきました。18から21ページに関してですが、まずは丁寧に御説明いただきまして、ありがとうございます。21ページのところで質問ございます。例えばA、B、C、Dという4棟ある場合という御説明があったのですけれども、A棟が滅失して3年後に、例えば何年かしてB棟が滅失した場合で、A棟が滅失してから5年たってしまったという場合は、実質的にはA棟を外しますよという形に読み取れているのですけれども、そういう趣旨でよいのでしょうか。そこで気になりますのは、A棟はどうすればよいのでしょうか。
- A棟はそのまま生き残って、これをどうにかしていく方法が要るので、敷地分割をするのだらうなと思うのですけれども、敷地分割の制度は今回の改正でできないということであれば、共有物の分割の請求をしていくということになるのかなと思います。それは現実にはなかなか難しいから、マンション建替え円滑化法に乗せて分割できないかなということですが、円滑化法を使って敷地分割ができるマンションは、特定要除却認定を受けた場合です。こんな状態になっているのだから特定要除却確認を受けられるのかもしれないのですけれども、そこでA棟は円滑化法に乗せなければいけないと考えていくのか、あるいは要除却認定を受けられないことも想定し、現実には考えにくいことだけれど、こうした場合も想定し円滑化法の受皿を少し大きくしてもらえばいいのではないかと思います。ここでの議論ではないのかもしれませんが、敷地分割制度を用意しないことと大きく関係しますので発言いたしました。もう一つ、例えばA棟が5年たって、意思表示ができていないのだけれども、A棟の皆で意向を固めて、「少し待ってほしい」と、「私たちが切り離さないで、B、C、Dと一緒に再生できないかを引き続き検討したい」と、自分たちの意向で延長することができれば、A棟は見捨てられないのではないかなと思ったのですけれども、そういった方向でA棟の再生の方向を検討していくということではできないのでしょうか。このままで終わるとA棟はどうすればよいのだという問題を残していると思ったので、発言をいたしました。
- 望月幹事 A棟が滅失してから5年間経った後のA棟の状態としては、現在の改正前の状況と同じ状況になりますので、意思決定の方法は、集会とかそういうことができるわけではなくて、ただ敷地の共有持分を持っているという状態だけが残ることになります。ですので、もしそこから出ていきたいときには、その敷地の共有持分を売却するなり、共有物分割請求をするなりというところが基本的には出てくるのではないかと考えております。ここを一応、5年にしているのは、その5年間は逆に共有物分割などができないという縛りが入ってくることとの関係で、そういう拘束を長期間するのもよくないのではないかとこのところから、一応5年間という期間は区切っているところでございます。

○齊藤委員 分かりました。そうすると、敷地分割してもらおうと思うと、円滑化法を使ってとなると、円滑化法は団地の集会の中で決議をしなければいけないわけですが、A棟は5年経ったらもう団地の外になってしまうということですか。

○望月幹事 団地関係からは除く、出ていくと。

○齊藤委員 そうすると、5年経ったら円滑化法を使って分割するという、生きる道がなくなってしまうということですよ。団地集会で決議するというふうになっているので。すいません、これは国交省に向かって聞くべきだったかもしれません。A棟を切り離して、あなたたちはさようならではなくて、この人たちが再生できる道筋が要るのかなと思ったものですから、御質問しました。この辺りも含めて御検討いただけたらなと思いました。

それから、23ページの敷地の分割のところでございます。敷地の分割ということ、今回この区分所有法の中では設けない、おっしゃるとおり民民の中で敷地分割を決めていくというのは難しいのかなと思いますので、先ほど言った円滑化法の中でできるようにする。そういう意味では行政の関与があって、一定の条件の場合には分割をしていくということが可能なのかなと思いましたので、御検討をお願いします。

ただ、敷地分割をしたいという要求は、最近、特に団地型マンションでお伺いします。というのは、先行して敷地を売って資金を作って、再生の道筋を検討していきたいということもありますので、全くここに道が開かれないというのは、逆に再生の円滑化ということに逆流していくということがありますので、是非こういったところは、区分所有法だけではなくマンションに係る法全体の中で御議論していただきたいと思っています。先ほども言いましたように、円滑化法は今、特定要除却認定を受けた場合しか使えないので、必ずしもそうではない場合も分割要求があるかもしれないことに対する受皿を是非今回、区分所有法ではなくても御検討いただきたいということを意見として申し上げておきたいと思います。よろしく願いいたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

御意見は特にございませんか。

一個人として、部会長の立場ではなくて、私はこう思うということを1点だけ申し上げたいところがございます。それは、団地内建物全部が全部滅失したという場合につきまして、現在のところメニューとしては敷地売却がないのです。これを私は設けることを考えてもいいのではないかと考えております。どなたからも意見が出ませんでしたけれども、それを設けることに何ら差し支えはないのではないかと考えておりますので、個人として申し上げておきます。

ただ、私の発言に限らずなのですけれども、この会議体におきまして、1人からこういう意見が出たからといって、当然取り上げるということになるわけではありません。複数の意見がないと取り上げないということでもないのですけれども、1人の意見ということだとすると余り大したことはないということに、やはりどうしてもなりますので、賛成してねということではないのですが、私はそう思いますということを申し上げたのは、委員、幹事の皆様方がいかがでしょうかという問い掛けも含んでいると受け取っていただければ有り難く存じます。何でそんなことを言うかという、どなたかがおっしゃったら、私もそう思いますと私が個人として言えば2票になるのですけれども、この場合どなたもまだお

っしゃっていないので、このようなことを申し上げました。それが私の個人の意見です。

今の件でもいいですし、もう一度確認として、ほかの件でも結構ですが、25ページまでのところで御意見があれば、お願いできればと思います。いかがですか。

○齊藤委員 ありがとうございます。全部滅失した場合に敷地売却のメニューがここで用意されていないという、それは逆に、なぜ用意されていなかったのでしょうか。今まで気が付かなかったことをお詫びします。用意されていない理由、意図的に何かお考えがあつて御用意されていないというのがあれば、是非御指導いただきたいと思ひます。

○望月幹事 特に中間試案までの段階で話題に上っていないくて、中間試案にも具体的には書かれておらず、それをそのまま今回も検討資料としています。特にあえて敷地売却を落とさなければいけないという理由で落としているわけではないと理解しております。

○齊藤委員 ありがとうございます。

○佐久間部会長 ほかにいかがでしょうか。別に賛成してくれということでは待っているわけではありませんので。

○小林委員 今回の部会長の御意見に私は賛成いたします。一般論としてですけれども、メニューはやはり多ければ多いほどいいと思うのです、選択の幅が広がるという意味で。確かに私も気が付かなかったのですけれども、確かに言われてみると、何でないのかなと。もちろん特段の不都合があれば、それは採用できないのですけれども、特段そういうことがないのであれば、メニューは多い方がいいのかなと思ひます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○齊藤委員 私も基本的に同じです。落ち着いて考えてみて、もし何か不都合があれば、また発言しますが、すみません、よろしくお願ひします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

続けていただいても結構なのですけれども、御賛成も頂きましたが、今までなかった提案であり、検討をこの場でも全然していないということでもありますので、もし導入することがあり得るとしたら、まずは事務局に案を御用意いただくか、あるいは、こういう問題があるので用意できないということを、今後のどこかの場で説明いただければと存じます。よろしくお願ひいたします。

ほかにいかがでしょうか。

○森本委員 ありがとうございます。森本でございます。先ほどの4の団地の敷地の分割について、齊藤委員の意見に1票追加ということで発言させていただきます。登記の業務に携わっている専門家としましては、従来非常に手間の掛かる問題に対し、社会的意義のある画期的な制度が創設されるのではないかと期待をしていたところなんです。なので、実現しないことを大変残念に思っておりますということで、追加させていただきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。敷地分割については、先ほどの齊藤さんの御発言は、ニーズは間違いなくあるので、何とかできないかとしつつ、ただ、区分所有法の中では難しいかなというのは理解しているとおっしゃって、マンション法制全体の中で考えられないかという御意見でした。森本さんの御意見もそうなのか、そうではなくて、やはり区分所有法制の中で何とかしろと、そういう方向でしょうか。

○森本委員 そうですね、可能であれば。

○佐久間部会長 これについて検討は既にされていて、難しいというところがあるのですけ

れども、御意見としては承りました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

では、続きまして部会資料22の残り全部、「第2 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策」の全部について、御意見を頂ければと存じます。いかがでしょうか。お願いいたします。

○小林委員 ありがとうございます。私は、2番の決議期間の延長の方なのですけれども、ここに提案されている案に賛成であります。

○佐久間部会長 ありがとうございます。34ページにある、一度に限って、もう3年ということがあるものとするということも。

○小林委員 若干引っ掛かりはもちろんあるのですけれども、ただ、3年プラス3年ですから、余り長くなりすぎるのもいかなものかという気もします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。念のため確認をさせていただきました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○齊藤委員 ありがとうございます。被災マンションのところでございまして、私は、建替えの決議要件は原則5分の4で、そして何か客観的な理由とか緊急性があるという場合は一つ緩和して4分の3ということでございますので、従来からこの部分は4分の3がよろしいのではないかという主張をしております。

同じ主張ばかり繰り返してもいけませんので、再度、仙台でいろいろ復興に御尽力された方々、復興に携わった方にお話を聞きましたが、やはり決議要件が高いということはない、下げてくれということは聞きません。それから、熊本の方でも今回、再度確認いたしましたところ、全壊のマンションが17棟あって、建替えが終わっているところがまだ一つで、建替え中が一つ、そして、建替えしたいけれども前に進んでないところが一つ、放置されているところが一つ、修繕が三つ、そのほかがいわゆる解散、解消でございますが、こういったところに携わられた方にまたお伺いいたしました。その結果、これらのマンションでは決議の要件という問題ではないということです。はっきり言ってお金の問題であるということでしたので、決議要件は現在のままでよいと思います。むしろ決議要件を下げたことによって、反対者が多い中で突破していくということの方が問題ではないかという御指摘もありますので、私はこの点に関しましては従来どおり、4分の3という考え方をまだ維持しているところでございます。

ただ、これから引き続きいろいろ勉強させていただいて、やはりこの部分の決議がネックになっているのではないかとということがあれば、私自身の考えをしっかりと変えていくということもあると思いますが、現段階においてはこういう考えでございますということです。

それから、もう1点でございますが、これも先ほど、1年であったものを決議可能期間を3年に延長する、これは正に現場でも求められていることでございますので、是非この3年という形でしていただき、そして、御希望があれば1回限り3年延長というのも必要かと思えます。ただ、とてもこの中で収まり切れないような大規模な地震があったときは別なのでしょうかということをお聞きください。というのは、先ほどご案内したよう

に熊本の地震でも復興がスムーズに行っていないこともありますから、これ以上大規模なものが来れば例外としてあるのかなと思いました。だからといって原案に反対しているわけではございません。ただ、いろいろなことを心配すると、そういった例外もあり得るのかなというふうな確認でございます。

○佐久間部会長 後者の点について、大規模な場合でも1回きりでいいのかというのは。

○望月幹事 一応、大規模な場合でも1回ということで提案させていただいていますのは、これは一応、特別に引下げをしているわけですので、それがいつまでも決議まで至らない状態が続いて、決議要件だけ特別な状態が続くということ自体も余り適切ではないとも考えられるところで、一応このような形にさせていただいております。少し引き続き検討させていただきます。

○齊藤委員 ありがとうございます。

○佐久間部会長 政省令とするのは1回きり延長可能で、今おっしゃったような、それこそもうとんでもない状態になっているということだと、特別措置法ができるということはあり得て、それまで制限するという規定ではありません。ですから、御心配の事態は、起こらない方がいいですけども、起こった場合は、この被災区分所有法で定めるのは政省令で延ばせますという、それだけだということを確認しておければと思います。

○齊藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐久間部会長 ほかにいかがでしょうか。

被災関係は特によろしいでしょうか。何度も申しますが、今言っていたかないと、もう無理ということだって出てまいりますので、どうかと、少しでも御疑問がおりとか、この方がいいと思うのだけれどもというようなことがおありでしたら、是非とも今おっしゃっていただきたいと思うのですが、よろしいですか。

では、部会資料22については、これで今日の審議は終えたいと思います。最後にまた全体を通してどうですかということは何いいますけれども、一旦ここで切らせていただきます。

予定よりも随分早く進んでいるので、本当はここで休憩の予定だったのですが、まだ少し早すぎるとい気がいたしますので、部会資料23の検討に入りたいと存じます。ただ、恐らく、齊藤さんもおっしゃった最後の被災のところの要件に関しましては、部会資料23のところともやはり関連しまして、こちらがどうなるかにもかなり左右されると思いますので、いろいろ御意見がおありかと存じます。

まずは、この部会資料23に関しましては能登委員から本日、資料を御提供いただいておりますので、その資料について簡単に説明を頂きたいと存じます。

能登さん、お願いいたします。

○能登委員 ありがとうございます。直前の資料の共有になってしまいまして、申し訳ございません。本日提出させていただいている資料につきましては、私自身はこれまで現場の人間として発言をさせていただいておりましたが、不動産協会のいろいろな立場のメンバーの意見を勘案して、客観的事由を要件としない形での多数決要件引下げをお願いする理由について記載した書類になっております。

反対者の権利を守っていくことは大事なことだと思っておりますが、一番お伝えしたいのは、賛成されている方の意見も同様に大切にすることが重要だと考えており、その調整

を図る必要があるのではないかという点で、その趣旨を記載しております。お目通しいただければと思います。

私自身は、ここに書いてある観点も踏まえて、現場としての発言を本日もさせていただきたいと思っておりますが、このまま続けさせていただいてもよろしいですか。

○佐久間部会長 まだこれは事前配布はしていないのですよね。

○望月幹事 今日、してあります。

○佐久間部会長 ただ、必ずしも全員がお目通しいただけたかどうか分かりませんので、この書面についてポイントだけでも結構ですので、かいつまんでおっしゃっていただいて、御意見があれば、それに加えてお願いできたらと思うのですが。

○能登委員 承知いたしました。では、資料は皆様のお手元にあるという前提で大丈夫でしょうか。ありがとうございます。

まず1ページ目、先ほど申し上げましたが、反対者の権利に対する制約を強めることの説明が困難ということが、今回客観的要件を付ける理由として書かれておりますが、我々としては賛成者の方のことも配慮した形で議論を頂きたいということを書かせていただいております。それに伴い、これまでの最高裁の判例なども記載しております。

その中で、賛成者・反対者の票の価値について今一度、皆様に分かりやすい形で数値的にお示ししたのが(3)になります。一律に多数決要件を4分の3に引き下げたとしても、賛成者の票の価値としては反対者よりも下回っていることは変わらず、この場合、賛成者の票の価値は、反対者の3分の1になりますが、両方の均衡を考えれば、そこまでは認めてもよいのではないかと、という意見を書かせていただいております。

2ページ目は、客観的事由についてですが、部会資料では、円滑化法で規定されて既に確立した基準である旨が記載されております。現場でも、この要除却認定を得て事業を進めているケースはあるのですが、要除却認定の要件として規定されている5つの事由のうち耐震性不足以外については、一昨年12月に追加された事由で、行政の判断基準としてもしっかり整って確立されているわけではないかと思えます。区分所有法の制度として、現在の法務省案で進めて本当に建替えにおいて円滑に合意形成を進めていくことになるのかという点が疑問になっているということに記載させていただいております。

また、争いを導かないための制度設計、今後20年間ぐらいは見直しがされない前提での制度設計、が必要かと思えますので、その点も伝えたいと考えております。ポイントとしては以上です。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、ここからは、今の能登さんの御説明ももちろん踏まえてというか、そこも含めてでありますけれども、部会資料の「第1 区分所有建物の処分を伴う決議について」の「1 建替え決議の多数決要件の緩和」、ページ数でいいますと5ページのゴシック2の前までについて御意見を伺えればと存じます。いかがでしょうか。

○能登委員 すみません、このまま現場としての意見も発言させていただいてもよろしいでしょうか。

○佐久間部会長 結構です、どうぞ。

○能登委員 ありがとうございます。先ほど御説明した資料は、現場に出ている私の意見として発言するには大掛かりな部分もございましたので、協会の意見という形で書面を出さ



せていただきましたが、今一度改めて、この客観的事由を要件とせず、4分の3に引き下げていただきたいという理由を、今の御説明と少し重複する部分もありますが、三つ述べさせていただきますと思います。

一つ目ですが、この客観的事由を要件とすると、必ずと言っていいほど争いになるのではないかと考えております。この改正により、建て替えるべき建物が建て替えられるようになるべきという趣旨はよく分かるのですが、建て替えるべき建物を分かりやすくするために客観的要件を付けたのに、それを付けることによって争いが生まれて、再生をすべき時期に建替えができず、時間やコストが掛かってしまうのでは、円滑な建替えにはならないと思いますので、やはり争いを生まないための整理という形をまず意識していただきたいというのが理由の一つ目です。

理由の二つ目としましては、争いにならない場合でも、先ほど申したとおり、やはりまだ客観的事由の証明に当たり、現場での混乱が生じるだろうと考えております。例えば、建築士の方に判断をお願いしたいといっても、多数決要件緩和のための判断となりますと、かなり負担も大きいかと思います。訴訟リスクを考えて受けていただけないというような事例も出てくるかと思えますし、現在要件になっている事由については、調査範囲についてもいろいろな検討が必要になってきますので、時間的な課題のみならず、技術的な課題、労務の課題など、いろいろな課題が生じるものと考えられます。耐震性不足、耐震診断については問題なく進むかと思いますが、それ以外の要件については混乱を招きかねないと考えており、円滑に進めるための改正を行うということであれば、要件を付けないという形をお願いしたいと考えております。

理由の三つ目としまして、多数決要件引下げの必要性についてですが、今後増加が予想されている意思表示を行わない区分所有者への対応のためと考えております。現場をサポートする立場で感じているのは、高齢者の方、無関心で反応されない方、あとは、建替え事例の中で特に住民間のトラブルなどが生じた事案がネットに掲載され、容易にその検索、閲覧ができるようになり、基本的に積極的な意思判断を行いたくない方が、最近特に増えていることです。その結果、棄権票が増え、建替え決議成立のための5分の4の確保が難しくなっているという現状がございます。

現状の法令でも、建替え議案には、なぜ建て替えなくてはいけないのかという内容を記載した上で決議に掛けるということは明文化されており、建替えの必要性については、客観的事由の有無のみならず、その議案の審議を通じて幅広く議論した上で当該議案の決議が行われております。建替え決議を円滑にするためには、争い・混乱を避ける意味でも、客観的事由なしでの多数決要件緩和をお願いしたいと考えております。

現場からの意見としては、以上となります。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

今、かなりはっきりとした御意見が出たところでありますので、できれば賛否の意見を伺えればと思います。原案、あるいはこれまで基本的に進めてきたものとは大きく異なる意見であり、もちろんこれまで出ていなかった意見というわけではありませんけれども、これほどはっきりとおっしゃったのは初めてということだろうと思いますから、委員、幹事の皆さんからお考えがあれば伺えればと存じます。いかがでしょうか。あるいは、今の御意見に対する正面切った御意見ということではなくて、御自身の考え方ですね、原案

を前提にして賛成、反対ということでももちろん結構ですが、いかがでしょうか。

○齊藤委員 ありがとうございます。私は原案に基本的に賛成でございます。ということで、今いろいろおっしゃっていただきましたが、基本的に5分の4、そして客観的な要件があるときには4分の3にするという原案が、現場から見てもかなり妥当ではないかと思っています。

今おっしゃられたような要件に関することですけれども、これはもう円滑化法で既に運用されているので、国土交通省に御指導いただきたいのですが、このことについて何かトラブルがあるのかという辺りも御教示いただけたらと思います。皆さんの御懸念があるのかなと思います。

それから、前回も私は申し上げましたように、こういったきちんと検査を受けて客観的な情報を基にきちんと皆さんで合意形成していきましようというのを当たり前にしていくとしたら、独立した専門性のある機関に検査をお願いしたい。その場合にどこに行けばいいのだろうということの要求があると思いますので、今後そういった相談窓口、案内が必要かと思えます。トラブルが御心配な方々は円滑化法を経由して認定を受けるという形もあると思いますので、トラブルを自ら予防していくという、これも管理組合の努力の中で十分やっていけることではないかと思っております。

ですから、建替えの円滑化でございますので、建替えの推進ではなくて、建替えを円滑に進めていくという意味では、今の原案どおりで、そして、皆さんがしっかり合意を取って、そして、自分たちの建物の客観的な事情をきちんと把握して、その上で納得して進めていくということが大変適切で、よろしいのではないかと思います。

今まで懸念していた問題というのは、どちらかという所有者不明の方々の意思表示が的確にできないということだと思います。この点に関しましては、こういった方々はきちんと裁判所が関わって分母の方から取り除きましようということで、非常に大きく改善されると思います。そういう意味では、従来と全く同じではなく、そのところが大きく改善された中での5分の4、そして客観的な要件があれば4分の3という中で、現状そして将来の日本のマンションを眺めた中でも、原案が非常に適切ではないかと考えているところでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○大桐委員 私としましても、原案には基本的に賛成を致しております。ただ、ガイドラインにあったものを法律に持ってきたという点については少し考え方について異論がありまして、そもそも法律を作るときには、法律でしっかりと明確なものを打ち出しつつ、その詳細についてガイドラインに落とし込むというところだと思います。ですので、法律を見た人がどのような基準かというのが明確に分かるということが、先ほど能登委員からもありましたような、客観的な要件というのが分かりやすくというところにつながってくると考えております。

ですので、何度も申し上げているところでありますけれども、特に③の外壁についての落下することによりというところが、ガイドラインを読んでないどのような状況を意味するのかが分かりにくくなっていますので、そこは検討を引き続きお願いしたいところと思っております。それによってその考え方が以前と違うというふうにはならないかとは思

いますので、お願いいたしたいと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○小林委員 ありがとうございます。前々回申し上げた意見と同じなのですが、基本的には私個人としては、4分の3に一律引き下げるというのを主張したいと思っていますけれども、ただ、議論もここまで来ているということもありますし、現在事務局から御提案いただいている案でも現状に比べればかなり進展することは間違いありませんので、そういう意味で、原案には積極的に反対はいたしません。

前々回も申し上げたのですが、平成21年の最高裁の判決がというような区分所有の特殊性というものを考えると、それを徹底したときには極端な話、先ほどもちらっと申し上げましたけれども、過半数であってもいいのではないかと私としては考えています。もちろん反対者に対する相応の対応というのは前提となるはずですが、民法の共有の考え方から出発して、それとのバランスで理屈を考えていくというの、王道として十分理解はできるわけですが、ただ、やはり区分所有建物というのは一つの財物を一つの所有者が所有するのが原則という民法の考え方、民法の世界とは違って、最初からもう共有になるという前提で、また、最高裁判決のいう内在的な制約があるという前提で建設をされていますので、そこを重視すれば極端な話、過半数ということもあるのではないかと考えています。極端な話として申し上げましたので、これをこの場で主張するつもりはありません。

あと、少しこれは余分なことかもしれませんが、部会資料20でも今回の部会資料23でも、説明の部分で建替え決議に係る基本的な多数決割合について、現在の5分の4を維持する理由として、基本的な多数決割合を単純に引き下げた場合には、客観的な建替えの必要性が高いとはいえない区分所有の建物の建替え決議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して、建替えに反対する区分所有者の権利に対する制約を強めることを正当化するのは困難だという記述があるのですけれども、若干この説明は私は違和感を感じてまして、本当にそういうことがあるのだろうか。資産価値向上の目的で建替えを推進する懸念ということも書かれているわけですが、現実に本当にそういうことが起こり得るのかなという気がしております。私として立証はできないわけですが、ほとんどないのではないかと思います。極めてまれにあり得るとしても、投資用マンションとか商業用不動産に限られると思うのですが、仮にこういうことがあるとしても、引き下げないことによって苦しむ管理組合を救うことの重要性和比較すると、どちらが重要なのかなという気がいたしております。若干そういう意味で、ここの説明には違和感を感じているということをつけ加えさせていただきます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○細谷委員 今、小林委員、齊藤委員、能登委員、それぞれ現場をお持ちの方から御意見を聞くと、正直、私のような立場の者はいろいろと迷ってしまう部分はあるのですが、やはり消費者問題が様々起こった中で、特に命に関わるような消費者問題が起こったときの事例は、やはり情報が開示されないこと、それから客観的事由がないこと、そういったことが今まで問題視されてきたかとは思っています。ですので、やはり客観的な何か指標のような

ものというのは必要なのかなど。ただ、まだ耐震以外のところで証明する方法が確立されていないということであれば、それは国交省の方にこれから更に制度の運用を進めていただくということをお願いするのと、それと、最初に私の意見を述べるべきでしたけれども、こちらの案に基本的には賛成ということでお話しさせていただこうと思っています。

あとは、最後に、SNSに出るといふ、そこも本当に時代の流れなのかなということを感じております。ただ、それだからといってというところが、やはり基本のところに戻ると、この5分の4、4分の3という数字、そこを崩すものではないのかなと感じております。条件によっては今、小林委員がおっしゃられた過半数というのが、何かの条件のところでは容認されるものであるかもしれないとは思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○下村幹事 すみません、円滑化法の話が出ましたので、一言だけ補足をさせていただければと思います。

マンション建替え円滑化法の中で、いわゆる要除却認定の基準でございますけれども、こちらにつきまして、なかなか確立されていないというなお話もございましたが、告示の中で、あるいはガイドラインの中でも、かなり分かりやすく国交省としてはお示しをしていると考えておまして、従来からございます建築基準法の内容などをベースにしながらか定したものになっておりますので、そういったところはかなり分かりやすく、明示的な基準になっているのではないかと私どもは認識をしております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○吉原委員 ありがとうございます。私も原案に賛成を致します。部会の始まった当初は、私も一律引下げがいいのではないかと、一部の少数反対者によって円滑な合意形成が止まってしまうのはよくないのではないかと考えておりましたが、議論の進む中で、やはり必要のないものまで緩和される必要性はないだろうと感じております。その意味では、客観的要件を撤廃するというよりは、むしろ引き下げられる要件を時代の変化に応じて増やしていくということが重要になると考えております。

1票の価値というお話もありましたけれども、反対派の人たちは、もし建替え決議が成立すれば住居を失うリスクがある、財産権の処分に関するリスクがあるということを考えますと、単純な数の比較だけではない大きなリスクを少数派の人たちは負うということを、忘れてはいけないのではないかと感じております。

また、共有物ではあるけれども、そこから簡単に離脱することもできず、また現物分割も実質的には難しいということを考えますと、最終的には円滑なコミュニケーションを図って合意に至ること、なるべく全員が合意をできて納得して建替えをすることが一番の目的であって、円滑化すべきは集会における決議というよりも、その後のコミュニケーションなのだろうと思います。そういう意味では、齊藤委員が常日頃、建替え決議というのはそこからが本当のスタートなのだとおっしゃっていますように、決議が成立した後のコミュニケーションが円滑になるような合意形成を図っていくことが必要であって、単に多数決割合を引き下げて成立をしやすくするということが本来の目的ではないと考えております。

それから、これは少し余計なことかもしれませんが、頂いたペーパーの(3)の

下から6行目に、区分所有法においても私人間の規律に国の積極的な関与を認めることは自制されなければならないとありますが、国の方は今回こういう趣旨ではないのであらうと私は理解しております。むしろ、こうした建替えが進まないことによる社会的な問題ということを考えたときには、この合意形成を単なる区分所有の関係者の間の話だけにとどめておくことは非常に負担が重く、ここについては行政法との連携が不可避であるということが広く認識されるようになってきていると。そういう意味では、行政法と民事法、区分所有法の連携というものを密に図っていく必要があるという観点が重要だと思っております。そして、マンションを建てるときにおいても、そのマンション単体で採算が見込めればいいと、そして建てて終わりではなくて、建設した企業の側も、その後円滑に長寿命化が図れるようなことまで考え、そして防災や周囲の環境という地域の広い公共の利益の観点も踏まえて、今後人口が減っていく中で、町を縮小していかなければいけないときのまちづくりまで視野に入れた経済活動というものが必要になっていくのではないかと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかに御意見はいかがでしょうか。

○紺野委員 我々住む立場といいますか、そちらから申し上げますと、今回の原案どおりで進めていただくということで賛成でございます。それで、本当は小林委員の2分の1というケースも中には、仲間には極端な例という、だけれども具体的に提示するという段階まで行っていませんので、我々はやはり生命、財産を最後は守っていくということになっていくかと思っておりますので、その、逆に反対者といいますか、賛成できないところまでの組立て、議決した後の条件を決定していくまではよろしいのですが、それを実行するために時間を要しているというのが現状ではないかと思っております。それで時間を要して機会損失的な行動になってしまうということで、住民間のトラブルも逆に増える要素になっていきますので、この原案どおりで実行していただいて、あとは広報の中でいろいろ、先ほど出ていましたけれども、円滑化法とかそこら辺のことを含んで法整備をしっかりと、スムーズに我々住む立場の者を教育して、何とかいい社会的な資産を残していきたいと思っておりますので、以上でございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

○沖野委員 ありがとうございます。私は、御指摘のあった平成21年の最高裁判決について申し上げたいと思っております。立場としましては、これまでの議論の集約を経て、現時点においては原案でよろしいのではないかと思っており、また、一般的には客観的な事情も全くないまま単純に引き下げということは問題ではないかと思っておるというのが基本的な立場でございます。

それで、確かに最高裁は内在的な制約があるのだということをお明らかにしており、また、単純な単独の所有権であれば、いつどう、壊すことも含めて、自由にできるのに対し、共同の所有であるために、それぞれが制約を受けるということになっているわけですが、その制約の種類は賛成側と反対側ではやはり、かなり異なっていると思われま。建替えに反対する側というのは、結局これに参加しないと所有権を失うということになる、そういうものと、一方での賛成する側というのは、自分が思ったような形で壊したりすることができないと、そういう制約ですので、制約の種類が随分と違っているだろうと思わ

れるということ、それから、先ほどクラシカルなど言われたかもしれないのですけれども、共有関係であるということについて、基本的には共有でこのような変更については全員一致でないといけないというところからスタートしているというのが基本的な考え方であるということです、反対と賛成がともに同じ価値ではないかというところからスタートするのは適切ではないと思っております。

最高裁もそのような前提に立っていると思われまして、現行法の内在的な制約が果たして合理的なのか、憲法に反しないのかという点からの判示であって、しかも今回引いていただいたところが非常に明確にしておりますように、老朽化等によって建替えの必要が生じたような場合に、一部の反対でできなくなることによって、良好かつ安全な住環境の確保や敷地の有効活用の支障となる、そういう問題をここで扱っているわけであって、単純に多数の間の調整ということではないということになります。そしてまた、最高裁が問題としたような、老朽化等によって建替えの必要が生じていると、一部の区分所有者の行使によって大多数の合理的な行使が妨げられるといえるのはどのような場合かというのを、今回客観的な事由として幾つかをくり出したということだと考えておりますので、むしろ原案のような考え方の方が最高裁の趣旨にも沿うのではないかと考えているところ

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○森本委員 ありがとうございます。提案につきまして、懸念点を述べさせていただきます。

(注2)にございますが、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とあります。所有者不明土地問題に対応するために民事基本法制が改正されましたが、その前提となる国土交通省の地籍調査においては、最終的に所有者の所在が不明となるケースが全体の0.4%程度にとどまるという結果が示されています。それを考えますと、区分所有法にお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創設が、多数決要件の緩和にそこまで大きな影響を与えるということはないのではないかと考えられます。

次に、決議の母数から除外する仕組みの利用におきましても、また、客観的事由の認定におきましても、多額の調査費用等が発生することになるのかという懸念がございます。そうすると、御提案の多数決要件ですと、建替えについて結局はこれまでと同じような状況で5分の4の決議に頼らざるを得ないのではないかと考えられます。

以上、懸念点を述べさせていただきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

随分いろいろな立場から御発言を頂いてはおりますが。

○寒竹委員 ありがとうございます。私も少し悩ましいところだと思っておりまして、ただ、今回の主に老朽化のマンションの建替え促進という観点からすると、やはり促進する方向でこの会の趣旨があったと思っておりますので、先ほどの沖野先生、森本委員のおっしゃったようなところの懸念、老朽化のマンションの場合にだけ確かに緩和するというのが最高裁判決だったのかもしれないのですけれども、そのところにこだわってしまうと、

やはり元の木阿弥というところになってしまう可能性もあるのかなと思っておりまして、どちらかというとな登委員の方に心情的にはシンパシーを持つというところにはなりません。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

今日の議論を踏まえて、事務局においても一度、検討していただくことに当然なりますけれども、その検討を進めるに当たってこういうことも考慮すべきだということがあれば、是非ともおっしゃっていただければと思いますが。

○加毛幹事 この部会審議に参加するに当たって、多数決要件の一律の引下げを支持したいと考えておりましたので、中間試案後の事務局提案については、法改正として後退したという印象を持ったところでした。客観的事由の判断に関する紛争が生じないような手立てがない限り、必要な区分所有建物の建替えが進まないのではないかと危惧を覚えるところです。

もともと、私が一律引下げを支持していたのは、たとえ多数決要件が4分の3になったとしても、区分所有者の75%の賛成によって建替えをスムーズに実施できるのかということ、そのようなことはなく、なるべく100%に近い賛成を得よう反対する区分所有者を説得するという実務のプラクティスがあると考えたからです。仮にそのようなプラクティスが存在するのであれば、多数決要件を80%から75%まで5%引き下げる形で区分所有法を改正することが、区分所有者に対し、建替えに関する意識づけや積極的な検討を促す一つの契機になるように思われます。また、建替えに積極的に反対するわけではないけれども、積極的に賛成することもためられるような心情にある区分所有者の背中を押すことになるかもしれません。そのような意味で、多数決要件を引き下げる改正には意義があるのではないかと考えていました。

ただ、その前提として、重要なのは、法改正を契機として、事業者やディベロッパーが不要な建替えを区分所有者に働きかけることがないようにすることです。この点では、業界における自主的な取組みや、国土交通省による監督が重要になります。そのような事業者に対する監督が十分に機能しているのであれば、前述した望ましい実務のプラクティスと併せて、多数決要件を5%引き下げたとしても、ひどいことは起きないのではないかと思うところです。

現段階で、事務局提案に強く反対を申し上げるつもりはありませんが、客観的要件の判断の在り方次第では、必要な建替えが進まないおそれがあるという懸念を申し上げておきたいと思います。また、この原案を前提としても、今申し上げたような、なるべく100%の賛成を得るようにすることを実務のプラクティスとして確立すること、事業者に対する監督の実効性を確保することは、やはり重要であると考え次第です。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○吉政幹事 ありがとうございます。2点申し上げます。

第1点は、今御議論になっている決議の引下げについてです。私も加毛幹事とほぼ同じような感触を持っておりまして、意見の分布を示すという意味で発言をさせていただきます。当初、4分の3に単純に引き下げということでもよいのではないかと考えておりましたが、実際、社会で建替えを必要とする多くの建物というのは客観的事由が認め

られるのだらうと思いますので、御提案に賛成させていただきます。

ただ、能登委員の意見書の最後、先ほど吉原委員が言及された部分ですけれども、ここでも示されていますように、客観的事由というのが1983年法の客観的要件とは性格がかなり変わっているということは確認しておくべきなのではないかと思います。1983年法の客観的要件というのは、飽くまでも建物の効用の維持・回復を基準としたものでした。これに対して今般提案されている客観的事由というのは、建物がその周辺のコミュニティーなどに及ぼし得る、ある種の外部性とでもいうべきものも考慮した上で建替えを促進すると、こういう立場を新たに示しているのだという意味で、1983年法への先祖返りではないということは確認しておくべきかと思います。

もう1点、ここまで議論に出ていない点について意見を申し述べます。本日の資料の(注4)で書かれていて、前日も議論になりました、合意によって多数決の割合を引き下げることができるとする規定は設けないという点についてです。御提案の趣旨はよく分かりましたので、反対はいたしません。ただ、規約によって下げることができるかとされているほかの事由と何が違うのかという根拠については、5ページ目のところに説明があっただけでしかるべきではないかと思います。さらに、取得から数十年が経過した後に建替えが行われるということが理由になっていますが、これは余り筋がよい理由付けではないような気がいたします。原始規約とかでも同じような問題があるはずですので、数十年先の事柄について区分所有者は合理的な決定ができない、あるいは、数十年先に自分が区分所有者であるかどうか分からないので、そのような者に将来のことについて決定をするよう求めることはできない、このような観点から合意によって多数決割合を引き下げることにはできないということを正当化するべきではないかと思いました。取得の時点うんぬんという話をしますと、前日も出てきましたように、重要事項説明があるではないかといった反論が出てくるのではないかと思います。ある意味ではパターンリスティックな、区分所有者の自律性に対する悲観的な見方を押し出して説明されるべき部分ではないかと感じました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

いかがですか。いかがですかというのは、まだどんどん意見ももちろん伺いますが、どうしても言ってくれということではなく、先ほども申し上げましたとおり、結構最終局面にはなってきておりますし、最終的な案をもう一度検討するに当たって考慮すべき事情があれば伺っておきたいということです。

よろしゅうございますか。では、それぞれの御意見を伺いました。原案賛成の方、あるいは積極的に反対しないという方も含めれば、そちらの方が多かったことは多かったですけれども、能登さんの御意見に同調がなかったわけでもありませんので、本日伺いました御意見を踏まえまして、事務局においてもう一度検討していただき、次回かどうかは分かりませんが、しかるべきときにもう一度案をお示しして御議論いただくということにしたいと存じます。それでよろしいですか。

ありがとうございます。それでは、ここで一旦、休憩を挟みたいと思います。10分程度ということで、15時20分にお戻りください。よろしく願いいたします。

(休 憩)



○佐久間部会長 時間になりましたので再開いたします。

部会資料23の残り、「第2 区分所有建物の処分を伴わない決議について」、御意見を頂ければと存じます。どなたでも結構です。お願いを致します。いかがでしょうか。

○下村幹事 国交省から1点だけ、御意見という形で申し上げさせていただきます。

最後の共用部分の変更決議の要件の緩和でございますけれども、こちらは昨年12月の第3回の法制審議会でも国土交通省の方から少しお話をさせていただきましたけれども、これから推進をしていかなければいけない改修工事の種類といたしまして、省エネ改修工事というのがあるかと思っております。政府の方でも2050年のカーボンニュートラル等々、いろいろな目標の実現に向けまして様々な取組を進めておりまして、そうした中で、例えば新築の建築物につきましては再来年度から、マンションを含めまして全ての建築物につきまして省エネ基準の適合義務を課していくということとしておりますけれども、既存のマンションにつきましても省エネ化というのを強力に進めていく必要があると考えておりまして、そうした観点からも、この共用部分変更決議の要件緩和の対象といたしまして、そういった省エネ改修工事を含めなくてよいかどうかといったところを引き続き御検討いただければと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。では、少し御意見を伺ってから。

○鎌野委員 どうもありがとうございました。意見と、それに付随する質問なのですが、第2の区分所有建物の処分を伴わない決議に関してですけれども、5ページのところで集会の定足数について、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というような提案がなされていて、7ページを見ると、最後の結論部分で、普通決議以外の各決議についてもこれを設けないことが考えられるということで、結局今回の御提案は、普通決議以外の各決議についてもこれを設けない、すなわち定足数を設けないという理解でよろしいのですね。そのことの確認です。

その上で、私も積極的にではないのですが、前回の議論にもあったように、ある意味ではやむを得ないのかなと。特に一番心配なのは、この提案の趣旨のところにもありますように、管理不全状態に陥っているということで何らの意思決定ができないという事態もあり得るというようなこと、言わば究極な事態ということで、こういうことで区分所有法には規定を設けないということでもやむを得ないのかなという感じはするのですが、これからは少し質問と確認ですけれども、そうすると、このことを標準管理規約で定めるかどうかは別の問題として、それぞれの管理組合で、規約でこのような定足数について定めると、普通決議以外の決議についても定足数を定めるということは可能なのか、そういうことは妨げられないのかということで、その辺りを念のためということで御回答いただければと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

まず、下村さんから御指摘いただきました、具体的には省エネ改修工事に関連することを客観的要件の③として加えることは検討できないかということについては、これは検討事項として承ったということで、現時点ではよろしいですか。

○望月幹事 今回整理させていただいた①と②の各事由については、実際の法律上の利益の侵害のおそれがある場合であるとか、あと高齢者であるとか障害者にとっては生活上の著

しい支障若しくは危険が及ぶような事態、これを改善しようというところを捉えての緩和でございましたので、エネルギーの問題が直ちにこれと並ぶかどうかというところはあるかなとは思っておりますけれども、中間試案ではなかった話でございますので、少しまた皆さんの御意見等も伺えればと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。では、検討事項として排除するわけではないということを前提に、今日この場で皆さんからもし御意見があれば、承っておきたいと思っております。

では、次に鎌野さんの質問について。

○望月幹事 まず、今回書かせていただいたのは、少し回りくどくて申し訳なかったですけども、定足数を設けないということはどうでしょうか、ということで提案をさせていただいているところになります。規約で別途定めること、これを集会の在り方として定めること自体は排除されていないと思っております。ただ、規約の変更についても定足数を設けるとしてしまうと、規約の根本的な原理自体がもう動かせなくなってしまうので、そこについては除かれるというふうに考えられるのではないかと思っております。

○大谷幹事 省エネの点について補足いたします。

御指摘があったように、中間試案の前の段階で省エネのための改修に関する御意見がありました。中間試案には載せておらず、中間試案でも、また今回の部会資料でも、基本的には利益が侵害される場合を想定して多数決割合を引き下げるという提案になっています。これは、利益が侵害される場面ではなく、省エネ改修のように今よりも機能を高める方向での変更の要件緩和は、この区分所有法制の中で定めることは必ずしも適当ではないのかなということもあって、取り上げていなかったところでございます。

では、区分所有法の共用部分の変更のルールの特例を設けることはできないのかということ、それはまた別の話だと思っております。区分所有法だけではなくて、関係する他の法令で区分所有権について制約を政策的に掛けるということは可能なのだろうと思っております。もちろん先ほどお答えしたように、ここでの御議論を妨げるものではありませんけれども、別の法令で定めるという選択肢もあるのだろうとは思っております、その点も含めまして御検討いただければと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。

○小林委員 どうもありがとうございます。まず、私も鎌野先生のおっしゃった定足数の話なのでございますけれども、普通決議以外についても設けないということが提案されていますけれども、私もこれは悩ましい問題だとは思っておりますけれども、結論を申し上げますと、この提案に賛成を致します。7ページにもありますけれども、これを設けることによって管理不全状態にあるマンションが何らかの意思決定をして前に進もうとしているのに、それができなくなって立ち往生してしまう事態というのは防がなくてはならないと考えるからであります。

もう一つ、下村参事官の方から意見がございました省エネの関係でございますけれども、確かに省エネというのは現下の極めて重要な政策課題になっていまして、望月参事官がおっしゃるように、今までここに提案されているものと毛色が違うことは間違いのないのですけれども、特に既存マンションにおいてはなかなか進んでないのが現状だろうと思ってい

ます。省エネ改修というのがそもそも、その形状又は効用の著しい変更を伴うものに該当するかどうか、よく分からないところもあるのですけれども、いろいろなケースがあるかと思われまので、省エネについても緩和対象に加えるということが適切でないかと思はします。

10年以上前の話になるのですけれども、私は官庁施設の建設とか管理の担当をしていたことがあります、そのときに二酸化炭素の排出量の部門別推移というのを見て愕然としたことがあるのです。それは、工場とか交通部門、交通部門というのは船とか、飛行機とか、バスとか、タクシーとか、マイカーとかなのですけれども、そういう部門では産業界の努力もありまして、大幅に改善が進んでいるのですけれども、建築部門、建築部門というのは具体的には商業施設とか、事務所とか、住宅なのですが、そこでは全く改善されていない。はっきり記憶がないのですけれども、むしろ増えていたかもしれません。そういう状況にありまして、その頃は建築部門については政策ツールというのはいくらもなかったと思うのですけれども、その後、ツールが充実してきておりまして、正に今の時点では今後推進していくべき非常に重要なテーマになっているのだらうと思っています。

建築部門の省エネのための改修というのは、マンションの場合には具体的には、窓は二重にするとか、玄関扉は交換するとか、あるいは躯体の外側に断熱材を張り付けていくといった工事になると思うのですけれども、効果がイメージしにくくて管理組合員の積極的賛同が得られにくい傾向にあるのだらうと思はします。しかし、実際にやってみると冷暖房の効きが非常によくなったということで、夏は涼しい、冬は暖かくなりましたということで、やってよかったという声が多いのも事実だと聞いておりまして、省エネについても緩和対象に加えることが適切かなと思はします。

今、別法令ということもあり得るといようなお話もあったのですけれども、同じ内容について、あちらの法律にも書いてある、こちらの法律にも書いてあるというのが本当にいいかどうかという問題は別途あるのではないかと思はしていますので、できれば区分所有法制の中で一括して規定するのがベターではないかと思はします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。参考までに伺いたいののですが、現実に省エネ対応で変更する例があったということをお話しいただいたと思うのですが、それは特別決議でやっているのですか。

○小林委員 そこははっきり記憶にはないのですけれども、少なくとも、住宅金融支援機構の共用部分の改修のための融資制度というのがあって、いろいろなパターンがあるのですけれども、省エネについては特段金利が優遇されているということがあって、それに該当するものもいろいろございます。実際の事例としても幾つもあると思はします。

○佐久間部会長 分かりました、ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○齊藤委員 ありがとうございます。今話題になりました共用部分の変更のところ、まず、省エネ対策などは、実は私もそれを入れたらよいと提案をしようと思っていたので、先に国土交通省に言われてしまったという感じでございます。目標の一つにもなるという意味では、政策誘導的な意味もありますので、省エネ対策、特にSDGsの視点から、こういったものを入れたらどうかと思はします。外国の条文を見ても、こういう項目が入っている国もありますので、決してこういうところに入るのはおかしくないかなと思は

見ておりました。是非前向きに御検討いただけたらなと思っ

ているところでございます。あと、共用部分の変更のところ

で、これは原案に賛成している中での確認ということで教

えていただきたいのですが、例えば、以下に該当すると3分の2

ということで、高齢者いわゆるバリアフリー対策みたい

なところは3分の2ですよというふうなことだと思うので

すけれども、現在、バリアフリー工事でも簡単なものは普通

決議でできていると思いますが、これを拒否、否定している

わけではないということですよ。ここからここまでは普通

決議ですよ、ここからここまでは4分の3を取ってくださ

いねということが標準管理規約の中で分かりやすく示され

ていますが、こういったものを当然前提にした中で、本来

は4分の3以上の賛成が今まで必要であったものに対して

、3分の2でいいですよという理解でよいですよ。今のと

ころだけ見ますと、今まで過半数でできていたものが逆

に3分の2になるのかなという誤解を与えてはいけません

ので、確認させていただきましたが、それでよろしいで

しょうか。

○望月幹事 はい、御指摘のとおりでございます。

○齊藤委員 分かりました。そうすると今より、よりバリアフ

リーなどに対応することがやりやすくなっていくという理

解かと思えます。ありがとうございます。

もう1点、出席者の決議のところ、こちらについても意見を

言ってよろしいでしょうか。

○佐久間部会長 もちろんです、お願いします。

○齊藤委員 ありがとうございます。5ページから7ページの

ところになります、総会の決議の成立というところで、

分かりやすくいうと出席者で決めていきたいと思います

ところだと思いますが、現段階におきましては私の理解が

まだ足りないようでして、合意ができない状態ですので

、引き続き勉強させていただきたいと思っています。こう

いうふうになったときにどういう問題が起こるのか、あ

るいは問題が起こらないで、今ある問題を解決できるの

かということ、幾つかの視点から考えさせていただきま

して、現段階で私はまだ至らぬ状態でございますが、引

き続き勉強させていただきますが、現段階での意見を言

わせていただきます。

一つ目は、出席多数にして多くのマンションが救われるの

かということかと思えます。これも救われるか使われない

かと、何のデータも基にしないで皆さんと議論してもし

ょうがないということで、管理会社さんに御協力いただき

まして、最近1年間の総会をされた議案で確認いたしま

した。一つの管理会社で恐縮でございますが、1,085の

管理組合を対象に管理をされているところで、1年間で

議決が幾つあったかといったら3,314議案あったとい

うことです。そのうち特別決議を要する議案が687で

、5分の1ぐらいですね、そのうち否決されたのが19

議案であったということなのです。

もし今回の提案のとおりになれば可決されたであろうとい

うのが、そのうちの6でございますので、全体の中の0.18

になります。このように、数が少ないから無視してい

いのだという議論ではなくて、その中身を教えてください

ますと、内容まで踏み込んで恐縮でございますが、多く

はお金の値上げに関する議案でございます。修繕積立金

が足りないから値上げしたい、一時金を集めたいという

ことで、なかなかここには賛成が得られないということ

です。こうした問題は、決議をすることも大事ですが、

決議後にお金を払っていただくという重要性からも議決

権行使書や委任状を含めても少ない人数で決めるという

ことは今後の管理組合の運営上、望ましくないと考え

ます。議案が通るような丁寧な

説明、理解を促すことが必要です。また、この問題は究極、議決権の要件の問題ではなくて、当初から修繕積立金をしっかり立てておかないことが問題かと思います。この体制の是正は別のところで考えるとして、私はまず1点目として、こういうふうに変えたことによって、今まで議決できなかったものが議決できるように変わっていくというのは、今の段階では理解し難いと思っています。1点目です。

2点目、更に管理組合や管理会社にヒアリングさせていただきました。皆さん、総会となったらとても大変で、委任状集めや議決権行使書を集め、どのくらい集められるかという、普通決議しかないときは集まったまま催促もしない、特別決議があるときは4分の3以上集めなければいけないという意味では8割を目指しておられると言われます。そうしますと、アンケートとか説明会をして関心を高めて、特別決議のあるときの総会に向かわれているということだと思いますので、これが出席者多数になってしまうと、当然目標値が下がってしまうので、それが当たり前になるということで、だんだんそういうふうになっていって本当にいいのでしょうかということかと思っています。私たちが恐れている管理不全マンションを生み出していくことにならないのでしょうか。

とても頑張っていた管理組合さんにもヒアリングしました。最近「4分の3」が取れなくてといわれました。どうしてですかと言ったら、最近4分の3を取る努力を忘れていたと。「では議決権を下げればいいですかね」と質問したら、「いや、関心を高める努力をしていくことの方が必要だ」とおっしゃられた。簡単に決議ができるということがそれほど重要ではなく、いつも言いますが、決議はゴールではなくスタートとしたら、どの状態で決議をするかということをも十分管理組合の方々には御理解していただけているように思います。ですから、易きに流れるところもあるという意味では、現段階ではまだ慎重な考えを持っております。

3点目に、管理不全のためにこういったものは有効になるのではないかとおっしゃられましたので、これに関してもヒアリングさせていただきました。管理不全というのも、これは幅広いと思いますが、もう明らかに外部不経済があるというような管理不全のマンション、僅か四つでございますがこれに関わる方々に聞き取りをさせていただきました。この四つは明らかに管理不全です。その自治体関係者や、その立て直しに努力されているマンション管理士にヒアリングしましたところ、共通しているのは、そもそも管理組合がないし、機能していないし、集会も機能していない。では、1人、2人、3人と少人数で決議できても、実際には修繕をしていくなどの費用をどうしていくのだということになるということです。そこに問題があるということですので、正に決議がゴールではなく、その管理不全をどういうふうにして直していくかというのが重要で、今回この法制審議会の中でも管理不全マンション用の対策があります、検討しておりますので、そこでしっかりと議論していくべきではないかと思っています。

最後の点になりますが、共有の場合と比べてという書きぶりがあると思います。私は法律の専門家ではありませんので、理解が間違っていたらお許しいただきたいのですが、今日の資料の中にも、252条の2の2項ですか、その中で裁判所は共有物の管理者の請求により、当該共有者以外の共有者の合意を得て共有物の変更を加えることができる趣旨の裁判をすることができるかとありますので、こういった場合は裁判所が関わられる。マンションでは裁判所が関われないけれども、「集会を開くよ、あなたは意思表示しない

から残りの方で決めますよ」というのが、裁判所が関わって裁判所が決めるということと同じ意味なのでしょうか。私にはよく分からないけれども、とても違うような気がします。また、共有の場合、最終的には分割請求ができて、私たちは合意できないよね、ではさよならしましょうという道があるわけですが、マンションでは最終的には、合意をしいって何かの方針を決めていかなければいけない。ですから、先ほどの事例でも言いましたが、平日頃しっかりと合意を取るトレーニングがないところで、最終的に5分の4を取って建替えしようとか、解散しよう、解消しようというのは非常に難しいという意味では、日本のマンション管理は、言い方はよくないかもしれませんが、しっかりと合意を取って進めていくというのが国民皆さんの認識になって、きちんとマンションの文化として確立していかないと、最後までたどり着かないということです。今回の法制審議会では、マンションの再生の円滑化ということを非常に重視されているという意味では、マンションの建替え、再生の円滑化のためにも、日常的にしっかりと合意を取っていくということが重要ではないかと思っておりますので、今の段階では出席者多数だけで決めていくということは、なかなか私の中では十分理解ができないというところでございます。

けれども、本当に何回やっても決まらないのだという事例で、齊藤さん、どうするのだと怒られてはいけないので、私も未熟ながら考えてきました。例えば、1回目は現状のまま、2回目は、例えば出席多数というような考え方もあるのではないかと考えます。これは諸外国を見ても、そういった方法を採られているところもございまして。そうすると、みんな総会は2回したくないから1回目で必死に決議をとる体制をとってくれるかもしれないという意味では、皆様のマンションの管理の関心を下げないために、そして、決議はゴールではないという意味からすると、そして現状の様々な状況から見ますと、現段階では出席者だけで決めていくということは合意しかねるということが私の意見になります。

○佐久間部会長 ありがとうございます。情報として1点だけ少し教えていただきたいのですが、変更決議の要件のところでは省エネを盛り込んだらどうかというのを、それは賛成だとおっしゃったところで、外国の例もあるとおっしゃったのですが、それはどの国ですか。

○齊藤委員 恐らく鎌野先生がお詳しいと、鎌野先生の本を見て勉強してきましたので。省エネという言葉というか、環境への配慮ですよね、そういったことを含まれているところもあるということです。

○鎌野委員 諸外国なのですからけれども、私は今年の8月から9月に掛けてドイツとフランスに行っていました。そして、先ほど齊藤先生も触れられたように、基本的にはフランスもドイツも、多分これはフランス、ドイツだけではなくてEU全体の問題だと思うのですけれども、もう法改正をして、特に省エネ関係、一つは電気自動車の普及、それからもう一つは言わば地球温暖化対策というか、できるだけ断熱効果を上げると。ヨーロッパではどちらかという冬の寒いときに暖房を効率的にというようなことで、壁を厚くするかそういうことで、そして、もうこれはかなり前からそういう方向で、フランスなどでは度々、ドイツでも今回、特にそういう省エネ対策というようなことの改正が法的になされております。

それで、私がそういった言わば立法担当者というか、そういう方ともお会いをしてヒアリングをするときに、日本はその辺りどうなっているのかと、やはりドイツとかフランスでは基本的には省エネというのがもう大変なというか、一番重要なことであるというよう

なことで、そうすると私が、日本でもそういうことは検討されていて大事な問題だという  
ようなことで、そして、特に今年の夏はフランスでもドイツでもものすごく暑かったので  
すね。そういうことも含めて、やはり地球温暖化というのが非常に深刻に受け止められて  
いるというようなことで、そうすると、やはり何とか二酸化炭素の排出量などについても  
検討しなくてはいけないということから、基本的にはもう省エネというのが非常に大きな  
目標になっているということをつくづく感じました。

ですから、先ほど国交省あるいは小林委員、齊藤委員のおっしゃったことについては、  
やはりきちんと区分所有法の中でも盛り込んだ方がいいのかなと思っております。どうい  
うふうに条文で書くかというのは別として、やはりそのことについて、どちらかという  
とヨーロッパなどを中心にグローバルスタンダードというか、そういうことで、是非ともそ  
れは取り入れていただきたいということでございます。

それとの関連で、もう1点、よろしいでしょうか。先ほどの齊藤委員の多数決なのです  
けれども、基本的にはこの多数決についても、やはり大きな問題はお金の問題だと思うの  
です。どのぐらい掛かるかというときに一つの見方としては、そういうお金の問題が関わ  
るところは出席者もそれなりにたくさん出席するだろうと、きちんと情報提供もして、通  
知をして、そういう中で十分議論をしていくというようなことで、そうすると出席しない  
人がいるのではないかということですが、そこのところは先ほど言ったような形で通  
知で情報提供して関心を持ってもらって、是非出席してもらってというようなことで、出  
席者多数というようなことというのは非常に、やはり今後の在るべき姿なのかということ  
で、その点は私はむしろ齊藤委員とは違って、この御提案に賛成するという意見を申し  
上げたいと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○大桐委員 ありがとうございます。まず、出席した者の議決権という議決方法ですけれど  
も、やはり日弁連としては、②から⑦に関しましては、温度差は多少あるにせよ、多数に  
おいて反対が多かったということが現状です。この理由としましては、やはり利益が侵  
害されるものが挙げられているということで、例えば共用部分の変更ですと、重大な部分  
の変更になったりですとか、新しいものを付ける、又は資金が多額なものが必要になっ  
てくるなどがございますし、また、規約の設定や組合法人の設立においては、全体にとつ  
て根本的なものであって、言わば区分所有法における憲法的な要素、役割を担うものであ  
ることから、慎重であるべきという意見が多数でありました。

また、新しく付け加わりました⑦の管理組合法人による区分所有権等の取得につきまし  
ても、ニーズ等は理解できるものの、やはりコストが掛かるものもありますし、本来は全  
員同意が必要だったものを一気に出席者のというところで下げてしまっているのかとい  
うところについては、少し疑問があるということですので、やはり全体的に②から⑦につ  
いては慎重に議論すべきであって、ベースとしては下げずに、本当に必要な局面、最終  
的な局面、先ほどから出ておりますように、機能が全くないというような最終局面にお  
いては、どこか別の法律等で措置を講ずるというようなことで対応されるべきなのでは  
ないかと思っています。飽くまで管理不全状態に陥っているということを前提にここを決  
めてしまえば、管理不全に陥っていない区分所有建物においてもこの部分が適用されてしま

いますので、それは少し違うのかなとは思っているところであります。

また、各所で出席者の多数というところが散りばめられているのですけれども、例えば先ほどの部会資料22の19ページの(注2)にありますような事項につきまして、部会資料23の①から⑦の中には挙げられていないという部分はあるのですけれども、この第2の1(1)に網羅的に記載をしておかれた方が分かりやすいのではないかと考えているところなのですけれども、その辺りはいかがでしょうかというのが確認の1点目として、確認の2点目としては、共用部分の変更決議の要件の(1)について、①、②に該当している場合の要件は書かれているのですけれども、①、②の客観的な事由の非該当の場合については、4分の3という前提での提案なのかどうか、また、それについても出席者のということ絡めての提案がされているのかどうか、その辺りは分からなかったので、教えていただければと思います。

○佐久間部会長 では、今の確認を2点、お願いします。

○望月幹事 まず、第2の1の①から⑦に挙げたのは、単棟の区分所有建物を前提にしていたので、先ほどの団地のものが入っていないというところでもございました。次に、②のところでも共用部分の変更決議というのがございまして、これが「2」のところでも取り出して書かれているものになります。ですので、「2」のところは出席多数決の対象になるというところを考えています。2(1)の書きぶりのところなのですけれども、これは前提としては基本的な多数決割合は4分の3という現行法を維持した上で、事由がある場合には3分の2と、こういう提案をさせていただいているところでございます。

○大桐委員 その4分の3のときの議決要件は、出席者のという前提という趣旨での御提案ということですね。

○望月幹事 はい、出席者のということで。

○大桐委員 分かりました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○森本委員 ありがとうございます。1の集会の決議の成立について述べさせていただきます。出席者多数決の規律を設けることは、資料の補足説明にも書かれているように、区分所有者の責務規定を設けて、各区分所有者の集会での議決権行使を含む建物の管理に責任を持たせることが大前提になるのであろうと思います。そうした責務を果たすことの重要性、管理を自分事として考えることの必要性を積極的に周知広報する必要があると考えます。

普通決議以外の決議についても定足数を撤廃することの賛否については、司法書士の間でも意見が分かれているところです。管理不全状態に陥っている区分所有建物において、意思決定できる状況にする必要性は十分理解はしているところでございますけれども、齊藤委員と重なるところではございますが、定足数を撤廃した少人数での意思決定が果たしてどの程度、管理不全状態の解消につながっていくのかという疑問もございます。この点につきましては、現場における状況を実際に携わっている委員の方々に御意見も伺ってみたいとは思っております。

また、今回、管理組合法人による区分所有権の取得の決議が加わっておりますけれども、こちらに関しまして、先ほど大桐委員の意見にもありましたが、少数の同意により所有権



を取得することによって、その他多数の者が債務、売買代金や固定資産税ですね、を負担することについて、許容されるのかという点も懸念しています。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○大谷幹事 2点ほど補足をさせていただきます。

まず、出席者の多数決の仕組みを採ったときにどうなるかということです。その場合には、賛成の方の票も価値が上がるのですけれども、反対の人の票の価値もまた上がるということは確認しておく必要があるように思います。出席しない人が多い中で反対する人が多いと、決議が成立しにくくなるという関係にあります。

そのため、こういう仕組みを作ったときには、欠席者が多い状態で放置しておく、少数の反対により決議が成立しないおそれがあることとなりますので、決議を成立させたい方々は、皆さん賛成票を投じてください、現場に来られないのであれば、議決権は書面で簡単に行使できますので、書面投票で賛成してくださいと呼びかけることになり、結局、今までと同じように、できるだけ多数の賛成が得られるように努力をしていかれるということになるのではないかと思います。

いずれにしても、必ずしも賛成の人だけが有利になるルールではないということは確認しておく必要があるのではないかと思います。

それから、齊藤委員から御指摘がありました、民法とは違うではないかということについてです。これについては、この法制審議会の部会が設置される前にございました、研究会において議論がされていきました。民法と同様に、区分所有法の下でも、意思決定の際に、裁判所の関与の下で賛否不明区分所有者を母数から除外する仕組みもあり得るのではないかと議論がされたところです。

しかし、民法の場合には、集会という決議の場がないので、意思決定に参加しない共有者の賛否の意思を確認する術がないため、裁判所の関与を求めるというルールになっているのに対し、区分所有法では、集会という、区分所有者の皆さんが参加して、議決権を行使すべき場が設けられており、その中で、更に裁判所による議決権行使をするか否かの確認の仕組みを設けることは、屋上屋を架することになるだろうということで、適当ではないとされたところです。

○佐久間部会長 ありがとうございます。大谷さんの1点目について、実は私はそのことを考えていたのですが、具体的に申しますと、部会資料22の団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和で、10ページを御覧いただくと、承認決議を出席者多数決の規律の対象とするというのがあるのです。私はこの提案を最初に見たときに、これというのは、当該建替えをしようという建物については、区分所有者はもちろん賛成するのだろうけれども、ほかの建物の承認を求められるだけの人たちはどうかというと、自分の棟に関係ないので基本、無関心であると。そうすると、放っておいたらどういう人が出てくるかというと、反対の人ばかりが出てくるのではないかと。そうすると、この出席者多数決の規律の対象とするというのは、案外、承認決議を得にくくなる方向にだって場合によっては働くのではないかと、というようなことを心配して、事務局の皆さんにはお話ししたのです。

そのときにどういう話になったかというと、だからこそある意味ではみんな一生懸命説得して回って、集会に出てくれと。最終的にはそれは集会でのどういう投票行動をするか

は自由だけれども、賛成を入れてくれというようなことで頑張るのではないか。それが本来やはり在るべき姿というか、各議案について関心のない人もその集会に出てくるようにみんな働き掛けて、そこで決めていく。それでも出てこない人についてはどうかというと、もうそれはしょうがないよね、というのがこの案なのだろうと思います。

ですから、少数で決めるというのは、確かに結果的にそうなることはあるのかもしれませんが、大谷さんがおっしゃったとおり、少数だから決まらないということもあるわけで、それをてこにして、日常からきちんと参加してくださいねということであり、かつ、23の資料の7ページに今、森本さんがおっしゃったような周知の必要性というのですか、それをしていかなければいけないということが書かれておまして、これがセットになっているというか、当然の前提になっているというふうには考えているところです。一定の結論をここで出そうというわけではありませんけれども、今のような考えもあるということを大谷さんに重ねて申し上げました。

ほかにはいかがでしょうか。御意見があれば伺います。

特に、よろしいでしょうか。では、出席者多数決については、②から⑦について対象とすることに関し否定的な御意見、疑念があるという御意見が複数あったということで、更に検討を続けるということといたします。それから、2の変更決議の要件の緩和というか客観的事由について、特に省エネ対応に関し考えた方がいいのではないかとのご意見も複数頂きましたので、次回に向けて検討したいと思います。

第2について、以上でよろしいですか。

では、本日の検討の対象としたこと全部を通しまして、途中から御参加の委員、幹事もおられますので、御自身が出席されていないところと重なっても別に問題ありませんので、御発言があれば伺いたと思います、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。ありがとうございました。

では、本日用意いたしました部会資料22と23についての審議はこれで終えることといたします。

最後に、中野幹事から御提供いただいた資料についてです。共用部分等に係る請求権の行使の円滑化の論点は、次回以降に議論としては改めてしていただく予定であることを事務局から御案内しておりましたけれども、中野さんから御提出いただいた資料についての説明は本日伺っておきたいと存じます。それを踏まえて次回、検討を致したいと存じます。

中野さん、お願いいたします。

○中野幹事 幹事の中野でございます。今日御説明をさせていただくということで、ありがとうございます。私の方で昨日、審議会の方に御提出させていただいたのが、修補に代わる損害賠償ですね、共用部分に係る債権の行使の円滑化に関するところで、取り上げられないと書面でも書かれていた、当然に共用部分に係る請求権を移転するということの規律について、是非これは我々の案として取り上げるべきだというようなことから意見を申し上げました。それについて前回の審議会部会で、書面でもいいので、こういうものを議論をするに当たって大広間、皆さんの間でこの議論ができるような書面を提出していただければ、それも結構というお話でしたので、書面を提出させていただきました。

表題が、共用部分に係る「修補に代わる損害賠償請求権」、この当然分割ですね、当然

に債権だから分割されるのですということに対する疑問にということで、書面を作成させていただいております。

そもそも、これは債権だということで分割をすることが前提だと考えることが、この共用部分に係る修補に代わる損害賠償請求権で妥当するような考え方なのかということについて、第1というところで申し上げております。共用部分を譲渡した原始取得者が損害賠償請求権を単独で行使、本当にできるのでしょうか。債権が分割です、ですので原始取得者の方はそのままだ持っているのですというふうな考え方が正しいのか、適切なのかどうかということについて、1から4にわたって、本当にそういうふうな考えて大丈夫でしょうか、そういうふうな考えると非常に都合が悪い、結論としても悪いことにならないでしょうかということをして1から4で書いております。

せっかくお時間いただきましたので、若干御説明させていただきますが、マンション共用部分の瑕疵とか契約不適合についてどのような対応が考えられるかということ、買主側の選択肢はおよそ三つでしょう。一つは、売主に追完請求、修補請求をして、現実に修補をさせるという方法、もう一つが、②、売主に修補に代わる損害賠償を請求して、回収金で別の業者に補修させるという方法と、③、売主から回収した賠償金を補修には充てないで、区分所有者間で分配してしまうというような方法というようなことが考えられるわけですが、2に書いてあるとおり、総会決議で①、現実の修補を選択された場合は、そもそも譲渡済みの元区分所有者は修補に代わる損害賠償は請求できるのでしょうかと考えると、それはできないのかなと思っています。修補請求権と修補に代わる損害賠償請求は、そもそも選択債権だから両立しませんということと、かつ、総会決議は反対者も拘束するというのが裁判所の考え方だと思います。にもかかわらず、反対者は単独で③を行使できる、すなわち、回収した賠償金は区分所有者間で分けてしまって、ということができるといのであれば、そのような法的根拠は何なのだろうかと、私はそれはないと思います。

もう一つは、当然分割ですね、個別債権を持っている方々全員の一致がなければ①のような修補請求権は行使できないのかということ、そんなこともないはずだと思います。それは、そもそも総会決議というものが多数決の決議によって反対者も拘束するとなっているのですから、全員一致でなければならないというような考え方にはならないでしょうと思います。

総会決議で①、②を選択した場合には、もちろん元区分所有者による③の単独行使はできないとするのであれば、これはまた変なことですが、原始区分所有者の権利を保護する必要というのは、そういう必要があるから単独債権、個別債権として皆さんが持つのですよと言ってしまっているのは、そうすると全くトートロジーというか、机上の空論にすぎませんので、意味がないでしょうと思います。

現実の紛争事件を我々の方でも考えてみますと、ディベロッパー、最初に売った業者に対する不信感というのはなかなか拭き切れず、結局、賠償金をきちんと受け取って別の業者に補修させるというものが現実的な対応だと考えております。ですので、我々とする、そういう選ぶ権利、利益を保護する必要があると、これは3番のところを書いてあるところです。

ところが、当然分割で、それぞれがもう債権は別々に持っていますよと考えると、一つでも譲渡があると、現実には原始所有者がずっと持っているというマンションは、

私の感覚ではほとんどなくて、半分ぐらいはもう譲渡してしまうというような移動のある区分所有物ですので、そうすると十分な損害賠償金は確保できない、事実上もうばらばらで、みんなが個別に応分の賠償金をもらって終わりにするというようなことになってしまうのですが、その結論はやはり区分所有法の関係からは是認できないものではないかと思っています。

4番で書いてある、そもそも転売で区分所有権を失った元区分所有者にも修補請求権が分属する、もう売ってしまった方にもまだその修補請求権が分属していますよというようなことを考えて、だから損害賠償請求権が残るのでしようということなのでしょうけれども、そのような考え方自体が私は極めて不自然だと思いますし、そのように考える必要性は全くないと思っています。不自然極まると書いてあるのは、そここのところですよ。あとは、修補請求か修補に代わる損害賠償を求めるかは管理組合総会で決定されて、反対者も決議に拘束されるという考え方にもかかわらず、総会に加わることもできない元区分所有者が単独で損害賠償請求を行使できるということが、これもまたおかしな結論になるのではないかと思っています。

翻ってというところですが、区分所有権の原資取得者である買主としての権利は、区分所有という特殊な関係によって既に変容している、今日のお話でもいろいろなところで、そもそもこれは区分所有法に基づく建物である性質から、もう一定の制約とか、自分が権利行使すると他者に影響が生じるとか、そういうようなものであって、区分所有という特殊な関係によって既に変容されている部分というものもあるのだということが、もう今日の委員や幹事の皆さんからも当然の認識の中だと思っていますので、そうであればこそ、原則的な民法理論からすれば、分属しているかに思われるような瑕疵担保ですら、単独の修補請求はできないと考えているのではないかというふうに思っています。

つまり、区分所有という個々人での権利行使が他者の権利に影響を生じさせる法律関係に係る権利であるがゆえに、これはもう団体的・一元的行使しかできないと考えないと、我々のこれから進むマンションの管理とかそういうものについては行使できない、実現できないのではないかと思います。それは、団体的な一元的行使というものがこの区分所有の中では非常に重要な部分ではないのかと思っています。したがって、これが転化した損害賠償請求権というものも、これは本質的に不可分債権だと考えることが適切ではないかと思っています。

これは、なかなか不可分にする理論的な正当性がないと前回の書面でも書かれておりましたけれども、私は逆に、本質的に共有部分に関する修補に代わる損害賠償というのは不可分なのではないですかと、であれば、やはりそういう意味での規定の設け方というものを考えていただきたい、特に（注2）で当然承継という形で我々が提案をすべき法案になればいいなと思っています。

あとは、第2です。これも大桐委員からも出ていた、共同相続された預金債権は当然分割されないという最高裁判決との整合性を考えれば、私は今回の修補に代わる損害賠償請求権の方が、より当然分割されないことが正しい考え方だろうと思います。

これは、預金債権、当然お金の話ですね、1億円があれば10人で共同相続すれば1,000万円ですけども、それ自体に経済的価値が損なわれるようなことはないと思いますが、一方でこの瑕疵修補に代わる損害賠償請求権は、分属すれば分属するほど瑕疵を修

補することができなくなるという意味では、経済的な価値が大きく変わる、そういうようなものです。したがって、政策的にも瑕疵修補に代わる損害賠償請求権は当然分割されないと考える方が適切だと思います。その意味では、預金債権に関する最高裁判決との整合性も、やはりしっかりと考えていただく必要があろうかと思っています。

第3に書かれている本文部分ですけれども、これはもう先ほど申し上げたように、瑕疵修補をきっちりとさせるため、それは我々は、私もマンションに住んでいるのですけれども、マンションを長期間存続させよう、維持させようとする考え方にやはり適合させるべきだと思いますので、そのためには瑕疵修補がきちんとできるような損害賠償請求権の性質をこの法律できっちりと規律することが必要だと思っています。

これが本文に書かれているところですが、別紙のところですね、これはお時間の関係で、多分全て私は御説明する機会を頂けないかと思っていますので、これは読んでいただきますと、説例の中でも出てくるように、これは分割債権だと考えてしまうと非常に不合理な結論になることがたくさんありますというところが書いてあります。

一つだけ申し上げさせていただきますと、マンションに瑕疵があるということが分かって、私はもうこんなところにいたくないからというので、出ますとって譲渡しました。譲渡した人が果たしてこのマンションを幾らで売ることなのか、特に瑕疵が発生していると、瑕疵があるということが分かった段階で幾ら減額されるのかということについてだって、そもそもその段階でははっきりしないわけですよ。ですので、その損害賠償請求権の価値を見積もって減額するなどということはおよそ現実的ではないし、逆に一旦見積もってしまったけれども、裁判所などとか、ほかのいろいろな関係でその額がずれてしまった場合、では、そのずれたお金は誰がどう負担するのか、お返しをしなければいけないのかどうかみたいな、そういうような関係になるということも非常に不都合な話だと思います。ですので、それらを全て後続の譲受人に譲渡し、譲受人の中で瑕疵修補をきちんと求めるのか、瑕疵修補は求めないで損害賠償金でどなたかにきちんと修補をしてもらうのかということを考える、ないしはそこで判断してもらうということの方がより現実的で、かつ紛争解決にも資する、そういうようなものだと思います。

もう一つだけ言うと、瑕疵が発生しましたとって売却してしまった原始所有者は、代金減額したとかというのはいろいろな方法があると思いますが、その段階でマンション管理組合の方で直してくださいとって修補してもらったとなると、元々損害はもう発生していないはずなのですよ。にもかかわらず、損害が発生したということで減額をすることが発生してしまっているわけです。それもまたおかしな話で、であればその分、損害が発生していないということだったので、新しい譲受人にお金を下さいみたいなことも言うことになるのですかとすると、全くこの法律によって紛争を発生させてしまっているようなことにもなるわけですので、そのようなことがないような取扱いを、きちんこの段階で規律、制定していただくべきではないかと思っています。

あとはもう、細かいいろいろな説例があるので、全部読んでいただければいただくほど、当然承継の方が我々の今のこの法制審議会部会で提案すべき内容になるのではないかと思います。

先ほども佐久間部会長から、1人が言ってもなかなか意見は通らないよというような考え方もお示しされました。私は是非皆さんにこれは賛意を示していただきたいと思っています。

ます。次回でこの議論をされるということなのですが、私は議論に参加できない可能性もあるので、今日御説明をさせていただきました。次回、次々回で是非、この考え方について皆様の御賛同を頂きたいと思っております。

お時間いただきまして、ありがとうございました。

○佐久間部会長 ありがとうございました。議論自体は次回行うことにさせていただきます。皆様方には、中野さんの御説明、もちろん文書も踏まえて、次回御意見を頂戴できればと思っております。

では、本日の審議はこの程度とさせていただきます。

本日頂きました御意見を踏まえまして、更に検討を進めてまいります。

では、次回の議事日程等について事務局から説明を頂きます。

○望月幹事 本日もありがとうございました。今回は、11月21日火曜日、午後1時30分から午後5時30分までということで予定しております。場所については、また追って通知の方をさせていただきますので、よろしく願いいたします。

次回の部会資料としては、取りまとめに向けた要綱案の全体像を見ていただきながら議論の方も進めさせていただきたいと思っております。要綱案のたたき台という形で示させていただくことを予定しております。ただ、議論自体、まだ二読目のものも含まれてきますので、これでもう確定というものではなくて、継続して議論の方は深めていただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○佐久間部会長 これをもちまして法制審議会区分所有法制部会の第13回会議を閉会とさせていただきます。

本日も熱心な御審議を賜りまして誠にありがとうございました。

—了—