区分所有法制大改正の要点
―改正要綱について

建設ラッシュが続く首都圏のマンションですが、建物の老朽化、区分所有者の高齢化にともない、さまざまな問題が顕在化しつつあります。高騰する建替え費用、高齢化や非居住化、国外所有者の増加による合意形成の困難、などなど。こうした問題の解決を目指し、約22年ぶりに区分所有法改正案がまとまり、近々、国会に法案が上程される予定です。

本特集では、区分所有法制改正の要点について、日弁連区分所有法制バックアップ会議座長を務める児玉隆晴会員（当会40期）に特別寄稿をお願いしました。弁護士業務のみならず、個々の会員の住環境にも密接に関連するテーマです。仕事に、プライベートに、マンションの将来を考える一助になれば幸いです。

LIBRA編集会議　坂　仁根

CONTENTS

第1　改正の経緯と審議の概要　2頁
第2　区分所有建物の再生の円滑化を図る方策　3頁
第3　区分所有建物の管理の円滑化を図る方策　8頁

【凡 例】 条文等の略称

法＝建物の区分所有等に関する法律　**マンション建替え円滑化法**＝マンションの建替え等の円滑化に関する法律
被災区分所有法＝被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法　**部会資料**＝区分所有法制部会資料
補足説明＝区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明

区分所有法制に関する改正要綱の要点について

法制委員会委員
日弁連区分所有法制バックアップ会議座長　児玉 隆晴（40期）

第1　改正の経緯と審議の概要

本年2月15日に法制審議会で区分所有法制に関する改正要綱*1が採択された。これは、22年ぶり（被災区分所有法については、11年ぶり）の改正となり、かつ、区分所有法制全般に関わる大改正となっている。

その背景には、2021年末時点で、築40年以上の分譲マンションが約116万戸であるところ、10年後にはこれが約249万戸、20年後は約425万戸となる見込みである（国交省調べ*2）ことが挙げられている。これら高経年のマンションが老朽化し、区分所有者の高齢化と相まって（「二つの老い」とされる）、マンションの管理及び再生が困難となるおそれが

あるとされている。

のみならず、区分所有者の非居住化・所在不明化・相続発生さらには高齢者や管理組合活動への関心が乏しい者の増加により、集会参加者が減少しているため、特別多数決での決議の成立が一層困難な状況となるとも指摘されている。

そのようなことから、2022年9月に、法務大臣から法制審議会に対し、区分所有建物の管理の円滑化、建替え等再生の円滑化及び大規模災害により被災した区分所有建物の再生の円滑化を図る見地から区分所有法制の見直しを求める旨の諮問（第124号）がなされた。

他方、これらの問題を検討するため、2021年3月から2022年9月まで区分所有法制研究会*3（佐久間毅座長）が19回にわたって開催された。

その後、上記諮問に基づき2022年10月に法制審議会区分所有法制部会*4（佐久間毅部会長）（以下「部会」という）が設置され、昨年7月の中間試案*5パブコメを挟んで計17回の審議がされて、本年1月に部会で要綱案がとりまとめられた。

以下では、改正要綱の順番とは異なり、上記の課題に関連する論点について、改正の要点を解説する。

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

【改正の経緯と中間試案】

法62条1項は、建替え決議の多数決要件を、区分所有者及び議決権の各5分の4以上としている。そのため、改正の経緯で述べた「二つの老い」という状況に照らすと、要件が厳格であることにより必要な建替えを迅速に行うことができない旨の指摘があった。他方で、少数反対者の権利に配慮し、建替えをすべき正当な事由がある場合に限って緩和するのが妥当である旨の意見があり、厳しい意見の対立が認められた。

そこで、中間試案では、概ね次の2つの案が提示された。

A案：基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上に緩和した上で、下記の客観的事由がある場合にはさらに各3分の2以上に緩和する

B案：基本的な多数決割合について現行法（各5分の4以上）を維持した上で、次の客観的事由がある場合に限り各4分の3以上に緩和する

記

（客観的事由の要旨）

㋐　地震に対する安全性に係る法令等の基準に適合していないこと

㋑　火災に対する安全性に係る法令等の基準に適合していないこと

㋒　外壁等が剥離・落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあること

㋓　給排水等設備の損傷・腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあること

㋔　いわゆるバリアフリー化の促進に関する法令等の基準に適合していないこと

㋕　建築完了時から50年・60年・70年のいずれかの期間が経過したこと

その上で、客観的事由の㋐から㋕のいずれを採用するかについて、次の4つの案が挙げられた。

＊1：区分所有法制の見直しに関する要綱（令和6年2月15日開催・法制審議会第199回会議採択）
https://www.moj.go.jp/content/001413270.pdf
＊2：区分所有法制部会参考資料4　マンションを取り巻く現状について（1）国土交通省　https://www.moj.go.jp/content/001385377.pdf
＊3：区分所有法制研究会　https://www.kinzai.or.jp/legalization_manshon.html
＊4：法制審議会　区分所有法制部会　https://www.moj.go.jp/shingi1/housei02_003007_00004
＊5：区分所有法制の改正に関する中間試案　https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/PcmFileDownload?seqNo=0000255907

α案：㋐から㋒のいずれかに限定する
β-1案：㋐から㋔までのいずれかとする
β-2案：㋐から㋒まで又は㋕のいずれかとする
β-3案：㋐から㋕までのいずれかとする

そうすると、これらの組み合わせの違いにより計8つの提案がされたこととなる。

【議論の状況と改正要綱の要点】

上記で述べた背景から、A案を支持する意見がパブリックコメント及び部会で多数出された。

しかし、建替えは、近年、その前後で利用容積率比率（建替え後の利用容積率／建替え前の利用容積率）が減少する傾向にあり、余剰床の販売による建替え資金の確保が困難となっている。そのために、建替えにおける区分所有者の平均負担額が、かつては343万円余りであったものが、近時では約1941万円となって、区分所有者にとっての負担感が強まっている（補足説明*6 87頁）。

そこで、日弁連と当会は、パブコメ意見書*7 *8において、現行法の多数決割合を維持しつつ、㋐から㋒までの耐震上等の危険性がある場合に限って4分の3以上に緩和する案（B案＋α案）に賛成した。その理由は種々あるが、主として、区分所有権が所有権の一種として重要であること、及び建替え負担金高額化の状況に鑑みると、将来の生活資金の確保が困難な高齢者等がやむなく建替えに反対して売渡請求権を行使されて退出させられた場合に、認知症や孤独死のおそれから民間の賃貸住宅を借りることが難しい状況があるために行き場を失うおそれがあること等があった。

その後、部会においては、A案・B案のいずれを採用するかについて意見が分かれたが、最終的には、「建替え決議について単純に多数決割合を引き下げることにより、客観的に建替えの必要性が高いとは言えない建物についても建替えを容易化するのは妥当でない」（部会資料26 *9 18頁参照）との意見が有力となった。

その結果、建替え決議の基本的な多数決割合については現行法を維持しつつ、反対者の権利に対する制約を強めることを正当化できる客観的事由（以下「客観的な緩和事由」という）がある場合に限り、多数決割合を4分の3以上に緩和することとなった（B案採用）。

ただし、客観的な緩和事由について、要綱は、日弁連及び当会の意見と異なり、上記㋐から㋔の事由がこれに当たるとした（β-1案採用）。この点、㋓と㋔においては、㋐から㋒のような区分所有者等の生命・身体についての危険性が生じているとは言えない。しかし、㋓と㋔は、居住者の生活等に支障を生じさせ、かつ、将来における居住等のニーズを低下させて最終的に空き家や管理不全状態を生じさせるおそれがあり建替えの必要性が高いとして、客観的緩和事由とされた。その背景には、A案を支持する意見への配慮があったと思われる。

これに対し、客観的な緩和事由として㋕（築年数要件）は採用されなかった。なぜなら、大規模修繕やリノベーションを適切に行っている建物においては、高経年であることが直ちに老朽化を意味するものではなく、築年数のみで建替えを正当化することが困難であるからである。すなわち、高経年マンションの増大は、必ずしも老朽化マンションの増大を意味するものではなく、「二つの老い」という将来分析は正確性を欠くものと言い得る。

なお、日弁連と当会は、パブコメ意見書において、耐震上の危険性などの建替え要件について「裁判所が非訟事件手続において認定する制度」を設けるこ

＊6：区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明
https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/PcmFileDownload?seqNo=0000255908
＊7：日本弁護士連合会　区分所有法制の改正に関する中間試案に対する意見書（2023.8.17）
https://www.nichibenren.or.jp/document/opinion/year/2023/230817.html
＊8：東京弁護士会 「区分所有法制の改正に関する中間試案」に対する意見書（2023.7.31）
https://www.toben.or.jp/message/ikensyo/post-696.html
＊9：部会資料26　https://www.moj.go.jp/content/001408795.pdf

とを提唱した。その理由は、(i)建物に耐震上等の危険性があることが適正に認定された場合は、むしろ早期に建替えをする必要があること、及び(ii)従来の建替え決議においては、往々にして区分所有者間の主導権争い等が原因で民事上の建替え決議無効確認訴訟等が提起されて紛争が長期化し、建替えに協力するデベロッパー等が撤退を事実上余儀なくされ、正当な理由があっても建替えが進まない状況があったこと、からである。

しかし、このような制度を設けると、主導権争いがない場合にまで非訟事件手続を経るべきこととなって手続負担が増すなどの批判があり、採用されなかった（もっとも、日弁連パブコメ意見書でも述べたとおり、非訟事件手続について任意選択制を取れば、そのような問題は生じない。これが採用されなかった背景には、裁判所の役割についての伝統的な考え方が根強く残っていることが挙げられよう）。

最後に、関連する論点として、団地内建物の建替えの円滑化がある。

まず、①団地内建物の一括建替え決議（法70条）のいわゆる全体要件に関しては、基本的な多数決割合について現行法の規律（各5分の4以上）を維持しつつ、客観的な緩和事由があるときに限り多数決要件を各4分の3以上に緩和することとした。また、同決議の各棟要件については、現行の3分の2以上の多数決要件を改め、「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」として、事実上の緩和を図った（要綱第3、1(1)）。

次に、②団地内建物の建替え承認決議（法69条1項）に関しては、基本的な多数決割合について現行法の規律（各4分の3以上）を維持しつつ、客観的な緩和事由があるときはこれを各3分の2以上に緩和した。のみならず、この建替え承認決議が区分所有権や敷地利用権等の処分を伴うものではないことから、これについて出席者多数決制を導入した（同(2)。詳細は本稿第3、1(2)参照）。

なお、政令で定める災害により大規模一部滅失した区分所有建物の建替え決議については、現行被災区分所有法2条で区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要とされているところ、要綱（第4、1(1)）はこれを緩和し、各3分の2以上の賛成で行えることとして、円滑な復興を図ることができるようにした。

(2) 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

【改正の経緯と中間試案】

現行法下では、建替え決議がされても専有部分の賃貸借は何らの影響を受けず、賃借人が合意解約に応じるか、賃貸人の更新拒絶・解約申入れについて正当事由が認められない限り、賃貸借を終了させることができないとされている（借地借家法28条。補足説明71頁参照）。

そのために、建替え決議がされても賃借人に専有部分の明渡しを強制することができず、あるいは立ち退き料の支払いを求められることから、賃貸人の区分所有者は建替え決議に反対せざるを得ない状況となり、円滑な建替えが困難となっている旨の指摘があった（補足説明同頁参照）。

そのようなことから、中間試案においては、次の2つの案（要旨）が提示された。

A案：建替え決議成立から一定の期間経過により賃借権が当然消滅する

B案：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等から賃借人に対し賃借権の消滅請求ができる（ただし、賃借人は補償金の支払いを請求できる）

なお、中間試案では、建替え決議があった場合に、賃貸人が賃借人に対して賃貸借の更新拒絶又は解約申入れをするときは、借地借家法の正当事由の規律が適用されないとする案（以下「適用除外説」という）も提示された。

これらは、いずれも賃借権の消滅について積極的な案と言い得る。

【議論の状況と改正要綱の要点】

これに対し、日弁連は、パブコメ意見書において、基本的にB案に立ちつつも、適正な補償金の支払い

との同時履行を要求した（当会は、現状ではいずれの案にも反対する旨の意見を述べた）。

さらに、日弁連は、これについても非訟事件手続を設け、裁判所が適正な補償額を決定して賃貸人側にその供託を求め、かかる供託がされない限り賃借権が消滅しないという賃借人保護を徹底する案を提示した。

しかし、パブコメ後の部会の当初においては、賃借権消滅について積極の立場から、上記B案を採用する意向が改めて示された（部会資料21*10 38頁。なお、消滅請求ではなく「終了」請求とされた）。その理由としては、区分所有建物が専有部分の集合体であることから「賃借人が他の区分所有者との間でも利害調整が必要となる特別な関係に立つ」（法6条1項及び3項、46条、57条4項、60条参照）ことが挙げられている（部会資料21．42頁。この時点では、同時履行については引き続き検討とされた）。

これに対し、日弁連は、あくまで適正な補償金の提供との同時履行を認めるべきであると主張した。その理由は、㈠他の区分所有者との特別な関係を示す上記各条項は現行法の規定であって、これらがあるにもかかわらず建替え決議は賃借権に影響を与えないとされてきたこと、㈡この考え方では、賃借人は補償金の支払い請求権を有するのみであって、賃貸人側の無資力の危険を負うことになりかねないこと、及び㈢上記のとおり建替え負担金の高額化（平均約1941万円）により建替えが建物再生のための現実的な手段でなくなりつつある中で、補償金の確保がされない賃貸借終了制度を認める必要性が乏しいこと等である。

これを受けた部会での検討の結果、最終的には、B案を基本としつつ「賃借人は適正な補償金の支払を受けるまでは専有部分の明渡しを拒むことができる」という同時履行を認める案が採用された（部会資料24*11 23頁。部会資料25*12 25頁）。ただし、賃借人保護はかかる同時履行の抗弁権で守られるとして、非訟事件手続を設ける案は採用されなかった。

なお、中間試案の適用除外説は採用されなかった。なぜなら、借地借家法の趣旨に鑑みると、建替え決議があっただけで正当事由の規律の適用が排除されるとする合理的な根拠が認められないからである。

ここで、適正な補償とは何かが問題となる。これについては、「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償」とされ、具体的には、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）と同水準とするとされている（要綱第2、1㈡ア㈠注参照）。ただし、公共用地の取得の場合との異同を踏まえて算定される必要があることから、詳細は今後に委ねられた。

また、適法な転借人がいる場合に、建替え決議に基づく上記終了請求及び補償金の提供により賃貸借が終了すると、転貸借も終了することとなる。この場合、賃貸借の終了により通常生じる損失のうち、居住等の利益に関わる補償（移転料など）は転借人に、転貸料と賃借料との差額分についての損失補償は賃借人に支払われることとなる。

なお、使用貸借については、補償金の支払いに関するものを除き、賃貸借と同様の規律が設けられることとなった。

さらに、建替え決議がされた場合の配偶者居住権の終了についても、「配偶者居住権者が適正な補償金の支払いを受けるまでは専有部分の明渡しを拒むことができる」ことを条件に、賃貸借の終了と同様の規律が設けられることとなった。その範囲内で配偶者居住権も保護されている。

＊10：部会資料21　https://www.moj.go.jp/content/001404344.pdf
＊11：部会資料24　https://www.moj.go.jp/content/001406537.pdf
＊12：部会資料25　https://www.moj.go.jp/content/001407743.pdf

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

⑴　建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

【改正の経緯と中間試案】

現行法においては、抜本的な建物の再生方法としては建替え決議があるのみである。これに対し、マンション建替え円滑化法108条には、特定要除却認定（同法102条2項1号～3号）を受けた場合におけるマンション敷地売却制度がある。この制度によりマンション及び敷地を買い受けた者による建物の再生が可能となっている。

この点、昨今の容積率の厳格化や日影規制等により、区分所有建物が建築当時は建築基準に適合していたもののその後不適格となり（既存不適格）、そのために「現状規模以上の建物を建築して余剰床を販売して建替え費用を確保すること」が困難となっている。そればかりか、上記のとおり建替えにおける区分所有者の平均負担額が約1941万円と著しく増加している。したがって、建替えが建物再生のための現実的な手段ではなくなりつつあり、建替え以外の建物再生手法を検討する必要があった。

そこで、中間試案において、上記のマンション敷地売却制度を参考に、区分所有者の多数決決議（多数決割合は建替え決議と同様）を基にした、次の3つの制度が提案された。

① 建物敷地売却制度（土地・建物一括での売却制度）
② 建物取壊し敷地売却制度（建物を取り壊して敷地部分を売却する制度）
③ 取壊し制度（単純に建物を取り壊す制度）

これらは、いずれも区分所有関係を解消する制度であり、建替えに代わる建物再生手法と言い得る。

【議論の状況と改正要綱の要点】

上記①～③により区分所有関係の解消を図ることについて、日弁連及び当会は基本的に賛成し、パブコメにおいても賛成が多かった。その結果、基本的に区分所有者及び議決権等の各5分の4以上の賛成（客観的な緩和事由があるときは各4分の3以上の賛成）により、①から③の決議をすることができることとなった。

ただし、日弁連及び当会は、①と②の要件の充足性について、非訟事件手続による裁判所の認定制度を設けるべきことを主張した。なぜなら、これらが建物や敷地を売却する制度であることから、とりわけ地価が高い敷地のマンションについて反社会的勢力が地上げの手段として悪用するおそれがあり、これを防ぐために裁判所による要件認定をする制度が必要であるからである（解消制度特別研究委員会「マンション解消制度―検討の経緯と提言―」マンション学60号（2018年）111頁以下。吉原知志「区分所有関係解消決議の客観的要件に関する基礎的考察」大阪市立大学法学雑誌68巻1号（2021年）69頁参照）。この点、マンション建替え円滑化法では特定行政庁による要除却認定がされており、これをもとにしたマンション敷地売却制度が地上げの手段として悪用されたなどの指摘は存しない。

しかし、その後の部会においては、反社会的勢力による違法な地上げ行為については、暴力的要求行為として中止命令の仕組みや罰則が設けられている（暴力団団員による不当な行為の防止等に関する法律9条16号）ことから、これに委ねれば足りるとして非訟手続を設けることは見送られた。

もっとも、現在においても地価が高い地域の中古マンションにおいて、悪質な地上げ行為が行われていることがマスコミ等で報道されており、改正後は上記①、②の制度が悪用されないよう、弁護士としては引き続き注意する必要があろう。

また、これらの決議がされた場合の賃貸借等の終了についても、建替え決議による賃貸借等終了と同様の規律が設けられることとなった（要綱第2、2⑴、注3）。

最後に、団地内建物・敷地の一括売却についても、団地内建物の一括建替え決議と同様の要件（基本は5分の4以上の賛成を要し、客観的な緩和事由があれば4分の3以上の賛成で足りる）の下で行うことができることとなった（要綱第3、2）。

⑵　建物の更新（いわゆる一棟リノベーション）

【改正の経緯】

現行法下においては、建物の更新（一棟リノベーション）を実施するためには、共用部分の変更の特別決議（法17条1項）に加えて、専有部分の使用・工事に関して区分所有者全員の同意を得なければならない。そうすると、建替えよりも一般に区分所有者の負担が少ないにもかかわらず、建替えよりもかえって要件が厳しいというアンバランスな状況が生じている。

【改正要綱の要点】

要綱は、建物の更新制度を設けた。その定義は、「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」とした。その要点は次のとおりである。

① 「建物の主要な構造部分」とあることから、建物の壁・床・柱・屋根などの主要構造部分について効用の維持又は回復がされることが必要であり、そうでないリノベーションは、ここでいう建物の更新には該当しない。

② 建物の「効用の維持又は回復」が必要であることから、耐震性能、耐火性能や給排水管の機能などの維持・回復が必要であり、純粋なグレードアップのためのリノベーション工事は、ここでいう建物の更新に含まれない。

③ 本文括弧書きの「通常有すべき効用の確保を含む。」という趣旨は、現在の建物のレベルが通常有すべき品質に達していない場合に、通常有すべき品質又はそれ以上にすることを含める趣旨である。

④ 「全ての専有部分」の形状等の変更を要することから、大半の専有部分が対象となっていても一部の専有部分が対象となっていない場合は、ここでいう建物の更新に当たらない。

そして、建替え決議と同様の多数決要件の下で、建物更新決議をすることができることとした。すなわち、基本的には区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決決議を必要とし、客観的な緩和事由がある場合に限り各4分の3以上の多数決決議で行うことができるとした。これにより、上記のアンバランスの問題は解消された。

この建物の更新により、建物の軽量化や耐震補強等により安全性を高め、外観や内観及び設備を一新することができるので、区分所有者の負担を抑えながらも実質的に建替えと同様の結果を得ることができることとなった。ただし、実際に費用負担が抑えられるか否かについて、今後の推移を注意して見ていく必要がある。

また、建替えと異なり、廃棄物や二酸化炭素の発生を抑制できる点で持続可能な社会の実現に資するので、今後において、建替えに代わる建物再生の有力な手段となり得る。

もっとも、建物の更新を安易に認めると、既存不適格状態が延長される可能性が生じるとの指摘がある。これについては、区分所有法ではなく、建築基準法規の規律によって対応すべきとされている（部会資料20 *13 11頁）。

第3　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

⑴　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

【改正要綱の要点】

所在等が不明な区分所有者について、裁判所による除外決定を経れば、建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議を含めて全ての決議を対象に、決議の母数から除外できることとなった。これによ

＊13：部会資料20　https://www.moj.go.jp/content/001403601.pdf

り、所在等不明者がいる場合の管理の円滑化が図られた。

なお、除外決定の効力は、所在等不明者と連絡が取れるようになっても、利害関係人の申立てにより裁判所で除外決定が取り消されるまで継続する（部会資料21＊10 3頁）ので、注意を要する。

⑵ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

【改正の経緯】

区分所有者の高齢化や管理組合活動に無関心な者の増大に伴い、あるいは相続発生や海外在住者による投資目的での区分所有権の購入などにおいて、集会における議決権行使を行わない事例が相当数あるとの指摘があった。また、区分所有権の処分を伴わない事項については、議決権を行使しない区分所有者の意思として、他の区分所有者の意思決定に委ねるものと評価できるとの指摘もあった。

そのようなことから、中間試案において、次の各決議について出席者による多数決で足りる旨の制度（以下「出席者多数決制」という）を導入することが提案された。

① 普通決議（法39条1項参照）
② 共用部分の変更決議
③ 復旧決議
④ 規約の設定・変更・廃止の決議
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

また、その場合に定足数の規律を設けるか否かについては、部会において否定する意見が有力であった。その理由は、㈠定足数を設けると、管理不全状態に陥っている区分所有建物については、何ら意思決定をすることができない事態が生じること、㈡ドイツでは、かつては定足数の規律を設けていたが撤廃されたこと、などからである（部会資料23＊14 7頁）。

【議論の状況と改正要綱の要点】

出席者多数決制を導入することについて、日弁連はパブコメ意見書において、上記①を除き反対した（当会は①以外は消極意見）。これに対し、部会では賛成意見が有力であり、日弁連の考え方で纏まる状況にはならなかった。

また、定足数については、当会から日弁連バックアップ会議に対し「仮に出席者多数決制を導入するのであれば、定足数の規律を設けるべきである」旨の意見が出され、部会審議において日弁連推薦委員を通じてこのことを要望した。その結果、部会資料26＊15（4頁）において、定足数に関し次の2つの案が示された。

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：上記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

これについて部会で検討がされ、最終的には、一方で、高齢者や無関心者の増加の状況等に鑑み上記①から⑦までの決議について出席者多数決制を導入しつつ、他方で①を除き定足数の規律についてはB案を採用して決議の正当性を確保し、バランスを図ることとなった（部会資料27-1＊16 2頁参照）。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

⑴ 所有者不明専有部分管理制度

【改正要綱の要点】

区分所有者の所在等が不明の場合は、従来は不在者財産管理制度（民法25条1項）などで対応し

＊14：部会資料23 https://www.moj.go.jp/content/001406012.pdf
＊15：部会資料26 https://www.moj.go.jp/content/001408795.pdf
＊16：部会資料27-1 https://www.moj.go.jp/content/001410115.pdf

ていたが、全財産の管理人であるために申立ての予納金が高く、かつ、管理人の事務処理も煩雑であった。

そこで、改正民法の所有者不明建物管理命令（民法264条の8）を参考に、区分所有建物の専有部分（専有部分の共有者が所在等不明な場合はその共有持分）に特化した財産管理制度を設けた。

そして、管理人は、専有部分のみならず所在等不明区分所有者が専用利用していた共用部分及びその上にある動産についても管理権限を有するとされた。これにより、その共用部分を含めて管理の円滑化が図られることになった。

また、管理人は、建替え決議を含め全ての集会決議において、所在等不明区分所有者に代わって議決権行使をすることができるとされた。これにより、裁判所の許可を得て建替え決議に賛成して建替え後の専有部分を取得し、これを第三者に売却して管理を終了することが可能となった（ただし、建替えについての負担金の支払義務が発生するので注意を要する）。

⑵　管理不全専有部分管理制度

【改正要綱の要点】

区分所有者と連絡が取れるが、専有部分にゴミが放置されるなど管理が不全である場合に対処するため、改正民法の管理不全建物管理命令（民法264条の14）を参考に、専有部分の管理に特化した財産管理制度を設けた。

そして、専有部分のみならず当該区分所有者が専用利用している共用部分及びその上にある動産についても当該管理人の管理権限が及ぶとしたので、管理人は、当該区分所有者が専用利用しているベランダ等の動産類を撤去できることとなった。

なお、後述の管理不全共用部分管理人が選任された時は、この管理人の管理権限と管理不全専有部分管理人の管理権限とが重複することになるが、基本的に共用部分の管理を行うのは管理不全共用部分管理人とされている（補足説明22頁）。ただし、実務的には申立人の手続的負担が少ない管理不全専有部分管理人の選任が中心となろう。

⑶　管理不全共用部分管理制度

【改正要綱の要点】

区分所有者と連絡が取れるが、外壁が剥離落下したり廊下等にゴミが放置されているなど建物の共用部分の管理が不全である場合に対処するため、共用部分の管理に特化した財産管理制度を設けた。

なお、共用部分全体についての管理命令の効力は、一部共用部分には及ばず、一部共用部分が管理不全状態になっているときは、別途にその一部共用部分についての管理不全共用部分管理人を選任する必要がある（部会資料21 *10 13頁以下）。

3　共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

【改正の経緯】

共用部分の変更は、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く（法17条括弧書き）ことから、重大な変更を意味する。たとえば、エレベーター設置工事や柱を切断して免震部材を挿入する等を指すとされている（ただし、具体的な事案による。区分所有法制研究会資料9 *17 1頁）。

そして、同条は、共用部分の変更決議の多数決要件を区分所有者及び議決権の各4分の3以上とし、区分所有者の定数のみ規約で過半数まで減ずることができるとしている。

しかし、この多数決要件を充たすことが容易でないため、区分所有建物の老朽化の防止や老朽化部分の再生のための大規模な改修工事ができない旨の批判があり、要件緩和の是非等が問題となった。

【改正要綱の要点】

もっとも、共用部分の変更が、上記のとおり重大

＊17：研究会資料9　https://www.kinzai.or.jp/uploads/kubunsyoyu_siryou9_20220210.pdf

な変更を意味することから、これに反対する者の権利にも配慮する必要がある。そこで、多数決要件については基本的に現行法どおりとしつつ、次のいずれかの場合（要旨）には各3分の2以上の賛成で足りるものとした。

① 共用部分の設置・保存に瑕疵があることによって他人の権利・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、その瑕疵の除去に必要な共用部分の変更

② いわゆるバリアフリー化のために必要な共用部分の変更

このうち①は、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠く場合であり、具体的には、耐震性や耐火性の不足、外壁の剥離落下のおそれ、給排水管の腐食による衛生上有害となるおそれなどを指す（補足説明30頁参照）。

また、区分所有者の頭数のみならず議決権についても、多数決割合を規約で過半数まで減ずることができるとされた。さらに、共用部分の変更決議についても、出席者多数決制（ただし、定足数は過半数）が導入された。これらにより、反対者の権利に配慮しつつも、上記の要件緩和の要請には相当程度に対応ができることとなった。

4 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

【改正要綱の要点】

現行法において、他の区分所有者は、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、自己以外の区分所有者の専有部分の使用を請求することができる（法6条2項）。

しかし、同請求権はあくまでも専有部分の「使用」を認める旨の規定であることから、保存行為（例えば専有部分にある給排水管の補修。補足説明34頁参照）を行うことができるかが必ずしも明らかでなかった。

そこで、同項を改正し、専有部分の使用だけでなく、「保存」を請求することができる旨を規定することとなった。

(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）

【改正の経緯】

高経年の区分所有建物において、給排水管等が全体として老朽化している場合には、費用等の観点から、これを一括して交換する工事を行うことが適当である。しかし、現行法下では、専有部分に属する給排水管等の交換は各区分所有者が行うべきものと解されるため、一括交換工事を行うことに賛成しない区分所有者がいる場合には、その非賛成者の有する専有部分については工事を行うことができないという問題があった。

【改正要綱の要点】

そこで、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（共用部分の変更を伴う場合は、同変更決議と同じ多数決決議が必要）で決することができるとして、上記の一括交換工事等が多数決によりできることとした。

5 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

【改正の経緯】

国際化の進展により、海外在留邦人の区分所有者が増加し、海外投資家による国内不動産投資も活発化している。そのため、管理者が必要な連絡を取ろうとしても、区分所有者の連絡先が不明であったり、通知が届かないケースが増大し管理に支障が出ていることから、対策が必要となった（改正不動産登記法73条の2は、不動産の登記名義人が国内に住所を有しないときは、国内の連絡先となる者の氏名・住所等を登記することができるとしている）。

【改正要綱の要点】

要綱は、区分所有者が国内に住所又は居所を有しないときは、国内に住所等を有する管理人を選任することができるとした。なお、国内管理人の設置を法律で義務づけるべきとの意見があったが、既に国外にいる区分所有者が相当数いることから義務を実効的に果たさせることが困難であるとして見送られた。ただし、規約で義務化することは可能とした。

また、要綱は、保存行為や集会招集通知の受領などの国内管理人の権限を明示した。この点、国内管理人に訴状受領権限を認めるべきとの意見があったが、国内管理人は日常的な管理を行う権限のみ有すること、及び区分所有者に対する訴訟には区分所有権とは無関係のもの（例えば貸金返還請求訴訟）もあり、これらも含めて国内管理人に訴状受領権限を認めることは困難であるとして見送られた（部会資料24 *11 14頁）。

6　共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

【改正の経緯】

法26条2項は「管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する･･･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の請求及び受領についても同様とする。」としている。また、同条4項は「管理者は、規約又は集会の決議により、その職務･･･に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。」としている。これらは、共用部分等に係る損害賠償請求権等が金銭債権ないし可分債権であって各区分所有者に帰属し、個別に権利行使ができることを前提としたものとされている。したがって、同条が管理者の代理行使等を認めた趣旨は、各区分所有者がそれぞれの請求権を行使し訴訟を追行することが負担であることに配慮したものにすぎないこととなる（補足説明44頁参照）。

他方で東京地判平成28年7月29日（判例秘書）は、㋐管理者である原告は、転売により区分所有者でなくなった者（以下「旧区分所有者」という）を代理することはできず（法26条2項の「区分所有者」には旧区分所有者は含まれない）、㋑同条4項の「区分所有者のために」は「区分所有者全員のために」と解釈すべきであって、一部の区分所有権が転売された場合には原告である管理者は原告適格を欠くこととなる旨を判示した。

この裁判例によれば、共用部分等に係る請求権が生じた後に、一部の区分所有権が転売されるなどして現区分所有者が当該請求権を保有していないこととなった場合は、管理者は法26条4項に基づく訴訟を追行することができなくなり、建物の適正な管理の実現が困難となる旨の批判があった（原告適格についての理解が誤っている旨の批判もあった）。

そのようなことから、上記請求権が各区分所有者に帰属することを前提としつつも、管理者が旧区分所有者に帰属する権利をも代理行使できるようにするために、中間試案第1．6において、(i)原則として管理者は旧区分所有者及び現区分所有者の有する請求権を代理行使でき（法26条2項の「区分所有者」には旧区分所有者も含まれる）、かつ、(ii)規約又は集会の決議により訴訟担当として訴訟を追行することができるとしつつ、(iii)別段の意思表示をした旧区分所有者については、これらの規律を適用しない旨の提案がなされた。

なお、中間試案第1．6の（注2）においては、「本文に加え、共用部分等に係る請求権の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、別段の合意がない限り、当該共用部分等に係る請求権は、譲受人に移転するものとする規律を設ける考え方もある。」ことが謳われた。

【議論の経過と改正要綱の要点】

これに対し、日弁連は、上記(i)(ii)により一定の前進が図られたことは是としつつも、上記請求権の行使については区分所有者の団体（法3条）に委ねられていると考えるのが妥当であるとして、各区分所有者による個別行使を法律で禁止すべきである旨を主張した（詳細は、2023年5月11日付け「共用

部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化に関する法改正を求める意見書」*18及び同年8月17日付けパブコメ意見書*7　28頁以下参照)。この考え方に立てば、上記㈢の別段の意思表示を認めるべきではないこととなる。

さらに、日弁連は、中間試案第1・6の（注2）にも賛成し、区分所有権の譲渡に伴って、旧区分所有者の上記請求権が新区分所有者に当然に移転するとすべき旨の主張もした（上記各意見書参照)。

これを受けて、部会では、上記㈢及び（注2）の採否について活発な議論がされた。しかし、上記請求権が各区分所有者に帰属する以上は基本的には行使も自由である等の意見が強かった。その結果、基本的に中間試案の考え方が要綱に反映され、㈢において、別段の意思表示は「書面又は電磁的方法による」旨が追記されたに留まった。

もっとも、まず、㈢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上記請求権の個別行使を制限できる可能性があること、つまり旧区分所有者は、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ことを否定するものではなく、下記最判（平成27年）の射程の範囲も含めて解釈に委ねられるとされている（部会資料27-2 *19　5頁参照)。

記

最判平成27年9月18日民集69巻6号1711頁は、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旨を判示した

この点、平成27年最判は、「規約又は集会の決議」については「管理者が共用部分の管理を行い、共用部分を（特定の区分所有者に）使用させることができる」旨の内容であれば足りると緩やかに解して、当該不当利得返還請求権が当該規約の成立後に発生したと認定した。

そこで、共用部分に係る損害賠償請求権等についても、同様に規約又は集会の決議の後に発生したものについては、個別行使が禁止されると解することができると言えよう。そして、たとえば昭和57年（現時点では20年以上経過）に公表された標準管理規約において、管理者が「損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となる」ことができる旨の規定（同規約67条3項2号）があることから、これを採用した規約については、損害賠償請求権等に関する「規約の定め」があると解し、それ以後に発生した請求権等については各区分所有者は個別行使ができないと解する余地があろう。

また、部会においては、契約自由の原則に照らし、区分所有権の譲渡に伴う請求権の当然移転（中間試案第1・6の（注2））は認められないとされた。しかし、共用部分を専有部分と切り離して譲渡することが禁止されている（法15条2項）以上は、共用部分の修補に代わる損害賠償請求権も分離処分がされないのが通常であると解することができる。そうである以上は、当該区分所有権の譲渡契約の解釈として「修補に代わる損害賠償請求権も一緒に譲渡された」と認定することは、必ずしも否定されない。これにより、新区分所有者が損害賠償請求権等を取得したと解釈することができるので、管理者が得た賠償金を旧区分所有者に引き渡す義務を負わないと解することが可能となろう。

＊18：日本弁護士連合会　共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化に関する法改正を求める意見書（2023.5.11）
https://www.nichibenren.or.jp/document/opinion/year/2023/230511_3.html
＊19：部会資料27-2　https://www.moj.go.jp/content/001410116.pdf