

区分所有法等改正のポイント

—後編・マンション管理の円滑化—

マンションの管理と再生の円滑化を大きな柱とした法改正のポイントを紹介する本特集の後編は、管理の円滑化です。

今回も、冒頭の第1で、法制審議会区分所有法制部会委員を務めた鎌野邦樹・早稲田大学名誉教授に、建物敷地売却や一棟リノベーション、管理の円滑化についてご執筆いただきました。

今回のテーマである管理の円滑化については、集会（総会）の議決要件の改正、マンション等に特化した財産管理制度など重要な法改正が目白押しとなっています。

また、今回の区分所有法等の改正により、管理規約の見直しが必要になることから、国土交通省から法改正を反映したマンション標準管理規約も公表されています。

(国土交通省 HP <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>)

弁護士業務改革委員会 マンション部会

CONTENTS

〈後編・マンション管理の円滑化〉

第1 「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律」—後編「マンションの管理における課題」について	5頁
第2 集会の決議一般を円滑化するための仕組み	8頁
第3 区分所有建物の管理に特化した管理制度	10頁
第4 その他の管理の円滑化に資する仕組み	14頁
第5 マンション管理適正化法	17頁

〈前編・マンション再生の円滑化〉* 2025年12月号掲載

- | |
|--|
| 第1 「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」—前編「再生の円滑化」について |
| 第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策 |
| 第3 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策 |
| 第4 マンションの再生等の円滑化に関する法律 |

関係法令、条文の表記について

- 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）
 - 第1については、改正前の条文を「改正前〇条」、改正後の条文を「改正法〇条」、第2以降は、改正前の条文を「旧区分所有法〇条」、改正後の条文を「新区分所有法〇条」、改正のなかった条文を「区分所有法〇条」と表記する。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）
 - 改正後の条文を「改正管理法〇条」と表記する。
- マンション標準管理規約（標準管理規約）
 - 改正後の標準管理規約（単棟型）の条文を「改正標準管理規約〇条」と表記する。

第1

「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための
建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」
―後編「マンションの管理における課題」について

早稲田大学名誉教授 鎌野 邦樹

1 マンションの建替えは促進されるか

今般の区分所有法の改正によってマンションの建替えは、促進されるであろうか。筆者としては、区分所有者および議決権の5分の4以上または4分の3以上の賛成による集会決議が調うのであれば、本来区分所有建物にあっては、管理だけではなく建替えについても集会における区分所有者の特別多数決議により決定されることから、可能な限り建替えを促進すべきであると考え。ただ、実際上の問題は、前号で述べたように、余剰容積、区分所有者の永住志向、高齢者にとっての2度の引っ越し、そして何よりも費用負担から、相当困難であるといえよう。なお、1回目の建替えが実現したとしても、50年後または100年後若しくは200年後の再度の建替えは、今後の人口動態や余剰容積を考慮するとほぼ不可能であろう。

2 建物敷地売却決議等による「解消」は促進されるか

(1) 改正法64条の6第1項は、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、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5分の4以上の多数で、建物及びその敷地を売却する旨の決議をすることができると定め、同条第2項では、当該決議においては、売買の相手方となるべき者の氏名又は名称（1号）や売却による代金の見込額（2号）等を定めなければならないとした。同条3項は、改正法62条2項を除外していないから、耐震不足等の場合には4分の3以上の決議で足りる。

建物敷地売却決議にあたっては、当該建物敷地の売買の相手方が存在し、その相手方がどのぐらいの代金で買うかは、区分所有者が当該決議の賛

否を決する要素であることから、同条2項はこれらを決議事項とした。なお、改正法は、建物敷地売却決議のほか、それぞれのマンションの事情に応じ対処できるように、建物取壊し敷地売却決議（改正法64条の7）および取壊し決議（改正法64条の8）の規律を設けた。

(2) マンション等の区分所有建物については、老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、または回復するのに過分の費用を要するに至る場合があり得る。このような場合には、当該マンションに「過分の費用」をかけたところで、費用倒れとなり、そのための費用は無駄となってしまふ。平成14年（2002年）の改正前の区分所有法においては、この「過分の費用」が建替えのための客観的要件であった。しかし、何をもって「過分の費用」とするのかは、曖昧であり、これ自体が争いとなり得ることから、この要件は廃止され、基本的には、区分所有者および議決権の各5分の4以上の主観的要件のみで建替えが可能となった。

ただ、老朽化等により当該マンションの建物に費用をかけても、その効用を維持し、または回復するのに「過大な費用」となる場合は、現実にはあり得る。そのような場合において、建替えのほか、一棟リノベーション（後記）による新たな再生手法を用いることができればよいが、それらについても合意形成が困難なときもあろう。そこで、当該マンションが所在する自治体は、建築の専門家等を当該管理組合に派遣して、区分所有者に「費用の過分性」を十分認識してもらい、最終的には、建物敷地売却等（改正法64条の6～64条の8）の方向での合意形成を促すことになろう。

3 一棟リノベーション（建物の更新）は促進されるか

改正法64条の5第1項は、一棟リノベーション（建物更新決議）について、次のような規律を創設した。「集会においては、区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及び議決権の各5分の4以上の多数で、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。次項において同じ。）をする旨の決議（同項及び第3項において「建物更新決議」という。）をすることができる。」。これは、改正前の規律でも共用部分の変更については集会における多数決議によりそれが可能であったが、専有部分の変更については当該専有部分の区分所有者の全員の同意を必要とすることになるため、実際には、一棟リノベーション（建物更新決議）は不可能であった。改正法は、これを多数決議により可能とするものである。

それでは、どのような一棟リノベーション（建物更新決議）が優先してなされるべきか。筆者は、改正法62条2項の各号に掲げられた事項は、どれも重要であり、すべてがなされることを望む。しかし、既に述べたように、近い将来大規模な地震が発生するといわれているなかにおいて、まずは旧耐震基準のマンションについては居住者の生命に係わることから耐震補強工事を優先すべきであると考え。同条3項は、「62条（第1項及び第4項を除く。）」とされていることから、耐震補強工事は改正法62条2項により4分の3以上の賛成で可能である。

4 マンション管理の円滑化

(1) 管理の円滑化について、改正法は、多様な措置を講じたが、以下では、そのうち特に重要な改正であると思われる、

① 所在等不明区分所有者の決議の母数からの

除外（改正法38条の2）

② 出席者多数決議（改正法17条（共用部分の変更）、規約の設定等（改正法31条）等）

③ 管理組合法人による区分所有権等の取得（改正法52条の2）

に絞って取りあげる。

(2) 前記①は、裁判所は、管理者または区分所有者の請求により所在等不明区分所有者を決議の母数から除外するものである。

前記②は、管理者は、議案の要領を各区分所有者に示し、過半数の定足数を満たすことを前提に、次に掲げる事項(i)～(vi)について、区分所有者および議決権の4分の3以上の集会における多数で決議することができる。なお、「議決権は、書面で、又は代理人によって行使することができる」（改正前39条2項）。

(i) 共用部分の変更（改正前17条）

(ii) 復旧決議（改正前61条5項）

(iii) 規約の設定等（改正前31条）

(iv) 管理組合法人の設立・解散（改正前47条、55条1項3号）

(v) 義務違反者に対する専有部分の使用禁止（改正前58条）・区分所有権等の競売請求（改正前59条）・占有者に対する引渡し請求（改正前60条）

(vi) 管理組合法人の区分所有権等の取得決議（改正法52条の2）

前記③に関しては、改正法52条の2は、管理組合法人は、建物並びに敷地および附属施設の管理を行うために必要な場合には、集会において、区分所有者の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による決議をすることによって、当該建物の区分所有権または当該建物および当該建物が所在する土地として一体として管理もしくは使用すべき土地を取得することができる」と定めた。同規定をめぐっては、①「当該建物の区分所有権または当該建物および当該建

物が所在する土地として一体として管理もしくは使用すべき土地」とは何か、②管理組合法人は、賃貸を目的として区分所有権等を取得できるか、③管理組合法人は、転売を目的として区分所有権等を取得できるかが、今後の理論上の課題となろう。そこでは、管理組合法人の集会において4分の3決議があっても、管理組合法人が負財（負の財産）を抱え込まないかが留意されなければならないであろう。

5 今後のマンションの管理の在り方

- (1) 既に述べたように、建替えや建物の更新における区分所有者の費用負担、又は解消における区分所有者が得られる売買代金を考慮すると合意形成は容易でないことから、一般的には当面は区分所有建物を修繕・改良しつつ維持・管理し長寿命化していく選択肢しかないと思われる。そして、最終的には、維持・管理に「過分の費用」を要するに至った段階で、解消の決議をすることになるだろうか。マンションを維持して長寿命化を図るためには区分所有者の費用負担が不可欠である。そのためには、修繕積立金の安定的な確保が必要である。
- (2) 最後に、今後のマンション管理の基本的課題を述べておきたい。建築家の山本理顕氏は、近代以降のマンションを含む集合住宅は、「『一家族・一住宅』という閉じた空間として設計され、そのために人々に受け入れられ普及してきた」（『地域社会圏主義 増補改定版』4頁以下、トゥーヴァージングズ、2023年。なお、山本氏は、2024年に建築界のノーベル賞といわれているプリッカー賞を受賞した。同賞の日本人の歴代受賞者には、丹下健三氏、安藤忠雄氏、磯崎新氏などがある）と述べている。他方で、それぞれの家族は、家族内において様々な問題を抱えている。
弁護士の五十嵐敬喜氏は、『土地は誰のものか―人口減少時代の所有と利用』（岩波新書）において、「深刻かつ重要な大問題であり、早急に対策を講じなければならないと誰もが認識」する課題は、マンションに関する問題であり（65頁）、「マンションの建て替えは現行区分所有法のもとではほとんど不可能であり」、「マンションはいずれ大量の産業廃棄物になる可能性がある」（214頁）と考察している。
- (3) 今後マンションの老朽化が進行するなかでは、区分所有建物の「再生」と「管理」について、区分所有者が所定の多数決議により合意形成を図っていかなければならない。そのためには、これまでは「顔見知り」の関係になかった場合でも、区分所有者ができるだけ「顔見知り」になる必要がある。それは、災害の発生や管理不全になる前に、例えば夏祭りの開催等を通じて、ある程度の「顔見知り」の関係が形成されていることが望まれる。そのことが他者にも配慮した形での合意形成に繋がることになろう。ただ、かつての村落共同体のような生活基盤が異なる都市においてこのような関係を構築することは容易ではないが、このことなしには、結局は、マンションは、廃棄物（負財）として放置されることになる。
法や政策には元々限界はある。法は基本的には遵守されなければならないが、そのなかで、「マンション問題」をどのように解決していくかは、今日の喫緊かつ最も重要な問題のひとつである。

第2

集会の決議一般を円滑化するための仕組み

弁護士業務改革委員会 マンション部会 委員 大川 果也 (74期)

1 はじめに

本項では、新区分所有法のうち、特に集会の決議一般を円滑化するために新設等された条項の説明を行う。

紙幅の関係もあるため詳細な説明は省略させていただく。

2 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

(1) 旧区分所有法

ア 近年では、マンションを投資目的で購入する者（外国人投資家含め）も多い。また、マンション居住者の高齢化に伴い、相続が発生していることもあった。しかしながら、いずれについても、居住地等の連絡先が不明であり、どこに住んでいるのかわからないというような事例が発生していた。

イ 旧区分所有法下においては、上記事例のような外部所有者であっても、「区分所有者」や「議決権」の中に含める必要があった。そのため、欠席者（議決権行使書や委任状を提出しない者を含む）については反対と扱った上で、総会決議の成否を検討する必要があった。

したがって、旧区分所有法下においては、総会決議が成立しにくくなり、マンション管理を円滑に行えないという弊害が生じていた。

(2) 新区分所有法

上記旧区分所有法下における弊害を解消するために、新区分所有法では、所在等不明区分所有者の除外制度（新区分所有法38条の2第1項）が新設された。

ア 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、所在等不明区分所有者以外の一般区分所有者又は管理者の請求により、一般区分所有者による集会の決議をすることができる旨の裁判をすることができる旨、定められた。

同裁判において所在等不明区分所有者であるとされた者は、新区分所有法38条の2第2項に基づき、集会における議決権を有しない旨、定められた。

例えば、建替え決議（新区分所有法62条1項）を行う場合を想定する。同項では、「区分所有者（議決権を有しない者を除く）」（注 下線は筆者によるもの）及び議決権の各5分の4以上の多数による決議が必要と定められている（新区分所有法62条2項において決議要件が緩和される事由も定められているが、紙幅の関係で割愛させていただく）。

所在等不明区分所有者であるとされた者は、議決権を有しない。そのため、そもそも出席者の頭数に含める必要がない。

他の条文についても、「区分所有者（議決権を有しない者を除く）」という規定になっており、所在等不明区分所有者という制度によって、旧区分所有法下における弊害を解消できるようになった。

イ また、所在等不明区分所有者であるとされた者に対する招集通知（新区分所有法35条1項本文）についても、「各区分所有者（議決権を有しない者を除く）」と定められたことから、不要ということになった。

ウ 旧区分所有法下における弊害を解消できる所在等不明区分所有者と認定されるためには、「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」という要件を充足する必要がある（手続要件も定められているが、紙幅の関係で割愛させていただく）。

この要件については、民法251条2項（「共有者が他の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とき」）等の規定と同程度の調査が必要と解されている。

同項で要求される調査は、必要な調査を尽くしても共有者の所在等を知ることができないことを意味するとされており、住民票調査といった公示送達の際の調査方法が参考になるとされている。

所在等不明区分所有者の認定にあたっては、同じレベルの調査が必要になると解される。

3 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

(1) 旧区分所有法

旧区分所有法下においては、普通決議や特別決議の際、全ての「区分所有者」及び「議決権」を母数とする多数決制度が採用されていた。

ただし、例えば、共用部分の管理等の普通決議については、規約で別段の定めをすることで、決議要件を変更することができた（旧区分所有法39条1項及び旧区分所有法18条2項）。実際、標準管理規約47条1項では、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席を求めつつ、同条2項では出席組合員の議決権の過半数で決する旨定めているマンションも存在していた。

しかし、規約に別段の定めがないマンションやそもそも規約で決議要件を緩和できない特別決議については、全ての「区分所有者」及び「議決権」を母数とする多数決制度が適用されることになっていた。

そのため、議決権行使書や委任状の提出をしない者は、欠席者という扱いになり、反対者と同様に取り扱わざるを得なかった。

したがって、マンション管理を行うために必要な決議要件を充足できず、円滑な管理ができないという弊害が生じていた。

(2) 新区分所有法

上記旧区分所有法下における弊害を解消するため

に、新区分所有法では、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みが新設された。ただし、全ての決議事項について出席者の多数決による決議を可能としているわけではない（例えば、建替え決議等である）。

ア 普通決議

まず、新区分所有法39条1項において、集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、「出席した」区分所有者（議決権を有しないものを除く）及びその議決権の各過半数で決する旨、定められた。

出席者の多数決による決議ということになると、少数者の意思のみで団体の意思決定が行われることになりかねないため、通常だと定足数の要件を課されることが多い。しかしながら、新区分所有法39条1項においては、定足数の要件が定められていない。

普通決議の対象事項として想定されるようなもの（例えば、共用部分の管理として行われるような共用ポストの修繕、外壁の塗装等）については、管理が停滞することがないように定足数の要件を定めなかったものと考えられる。

イ 特別決議

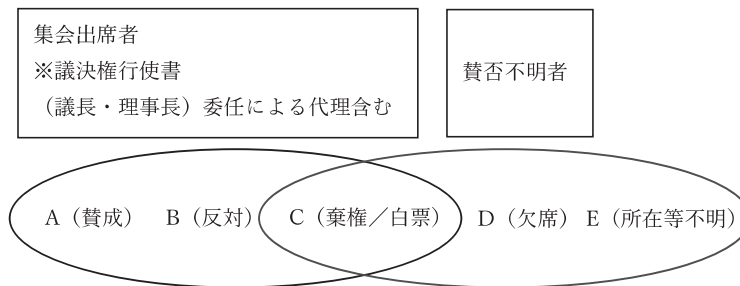
特別決議が必要とされる事項の典型例として、共用部分の変更（新区分所有法17条1項）が挙げられる。同項では、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く）の過半数の者であって、議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議で決する旨、定められた。

なお、普通決議とは異なり、特別決議については、定足数の要件を課されている。

定足数の要件を課さないことによって、定足数すら充たせないようなマンションの管理不全状態をどの程度改善できるのかが未知数であった。特別決議事項の対象事項として想定されるようなもの（例えば、共用部分の変更や規約の変更等）は、区分所有者らに対する影響も大きい。そのため、普通決議とは異なり、特別決議の正当性を確保するためにも定足数の要件を定めたものと考えられる。

図 「区分所有法制部会資料 3」

(https://www.moj.go.jp/content/001386321.pdf)



図の説明 (「」内は、部会資料3の文言)

旧区分所有法下では、「決議を成立させるためには、 $A / (A + B + C + D + E)$ が法定の多数決割合を満たさなければならないが、集會に出席せず議決権を行使しない者 (D) と所在等が不明である者 (E) とは、集會に出席して反対した者 (B) と同様に扱われる」とされていた。

しかし、上記2記載の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によって、「E を決議の母数から除外し、 $A / (A + B + C + D)$ が法定の多数決割合を満たせば足りる」とした。

また、上記3記載の出席者の多数決による決議を可能とする仕組みによって、「D 及び E を決議の母数から除外し、 $A / (A + B + C)$ が法定の多数決割合を満たせば足りる」とした。

ウ まとめ

新区分所有法下における決議要件をまとめると、上記の図ようになる。

4 専有部分の共有者による
議決権行使者の指定

新区分所有法40条において、「専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもつて、議決権を行使す

べき者一人を定めなければならない。」と定められた。

そのため、例えば、建替えの場合を想定すると、相続人3名のうち、2名が建替え決議に賛成をしているため、賛成者のどちらか1名を議決権行使者と定め、建替え決議に賛成の議決権行使をすることができるようになった(建替えは、共有物の処分にあたり、全員の利害に大きな影響を与える行為であるとされているため、共有者全員の同意がない限り、建替え決議において賛成の議決権を行使することはできないという解釈があった)。

第3

区分所有建物の管理に特化した管理制度

弁護士業務改革委員会マンション部会 幹事 保高 睦美 (69期)

1 はじめに

マンションの専有部分や共用部分に対する適切な管理ができず、他の区分所有者や近隣住民の権利を

侵害する事例が社会問題化している。しかし、令和5年4月1日に施行された所有者不明建物・管理不全建物管理制度(民法264の8条、264条の14)は、マンションへの適用がなく(区分所有法6条4項)、

他の民法上の制度も使い勝手がよくなかった。そこで、区分所有者による適切な管理が期待できない場合に対処するため、新区分所有法は、区分所有建物に特化した財産管理制度として、所有者不明専有部分管理制度、管理不全専有部分管理制度、管理不全共用部分管理制度の3つを創設した。いずれも裁判所が選任する管理人に管理させる制度である。

2 所有者不明専有部分管理制度

(1) 制度創設の背景

区分所有者の所在不明等で、専有部分の適切な管理を期待できない状態になっている。

このような場合、不在者財産管理制度（民法25条1項）、相続財産清算人制度（同952条1項）等の利用は可能であるが、これらの制度では、不在者や被相続人の有する財産全般が管理の対象となるため、予納金も高額になりがちで、マンションの問題解決に時間がかかり非効率的であるとの指摘があった。そこで、所有者不明建物管理制度を参考に、専有部分の管理に特化した本制度が創設された。

(2) 所有者不明専有部分管理命令

ア 概要

裁判所は、区分所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない専有部分について、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、裁判所が選任した所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分（所有者不明専有部分管理命令）をすることができる（新区分所有法46条の2第1項、4項）。

イ 請求権者（利害関係人）

他の区分所有者、専有部分の共有者の一部が不明である場合の他の共有者、管理者、管理組合法人が

考えられる。管理者や管理組合法人が請求をする場合には、規約または集会の決議による必要がある（区分所有法26条4項、47条8項参照）。改正標準管理規約でも、理事長が請求する場合について67条の4で規定された。当該専有部分を有効に利用しようとする購入希望者も、その購入計画に具体性があり、専有部分の利用に利害があると認められるケースでは、利害関係が認められ得る*1。

ウ 調査の程度

所有者不明建物管理制度と同様に、必要な調査を尽くしても区分所有者やその所在を知ることができないことが必要で、具体的には、登記簿や住民票の調査等が必要と考えられる*1。

エ 所有者不明専有部分管理人の権限等

管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分、命令の効力が及ぶ動産、共用部分・附属施設に関する権利や敷地利用権のほか、それらの管理・処分等により得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という）の管理・処分権は所有者不明専有部分管理人に専属する。保存行為や所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲での利用、改良行為ができるが、この範囲を変える場合には裁判所の許可が必要になる。専有部分の売却等の処分行為も、裁判所の許可があれば、区分所有者の同意なく行える（新区分所有法46条の3第1項、2項）。

所有者不明専有部分管理人は総会決議においても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、建替えの議決も可能である*2。改正標準管理規約43条2項では、総会の招集通知は所有者不明専有部分管理人宛に発するものとされている。

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が原告、被告となる（新区分所有法46条の4第1項）。

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に対して善管注意義務を負う（新区分

* 1：「区分所有法の改正に関する中間試案の補足説明」15頁（<https://www.moj.go.jp/content/001403082.pdf>）

* 2：「区分所有法制部会資料25」9頁（<https://www.moj.go.jp/content/001407743.pdf>）

所有法46条の5第1項)。

所有者不明専有部分管理人は、所有者不明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。実際には、まずは申立人が納める予納金から支払われることが多いだろうが、最終的には所有者不明専有部分等の所有者の負担とされている(新区分所有法46条の7第1項、2項)*3。

3 管理不全専有部分管理制度

(1) 制度創設の背景

区分所有者は判明しているが、マンションの部屋(専有部分)がいわゆるごみ屋敷となっていたり、専有部分の配管が腐食したまま放置されていたりして、悪臭や漏水等で、他の区分所有者や近隣住民の生活に支障が出ている。

このような場合、被害を受ける他の区分所有者や近隣住民は、当該専有部分の区分所有者に対して民法による妨害排除請求や損害賠償請求等を行うことができる。また、他の区分所有者や管理組合法人は、区分所有法6条、57～59条による共同利益背反行為に対する措置をとることができる。しかし、これらの制度では、その時点での管理不全を排除することは可能だが、管理者による柔軟で継続的な管理を求めることはできない。そこで、管理不全建物管理制度(民法214条の14)を参考に、管理不全の専有部分を管理するための本制度が創設された。

(2) 管理不全専有部分管理命令

ア 概要

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等が侵害され、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、裁判所が選任した管理不全専有

部分管理人による管理を命ずる処分(管理不全専有部分管理命令)をすることができる(新区分所有法46条の8第1項、3項)。

イ 請求権者(利害関係人)

管理不全状態によって被害を受ける他の区分所有者や、区分所有建物の近隣住民、管理者、管理組合法人などが想定されている*4。管理者等が請求する場合には規約又は集会の決議による必要があるのは、所有者専有部分管理制度と同じであり、理事長が請求する場合について、改正標準管理規約67条の5で規定が設けられた。

ウ 管理不全専有部分管理人の権限等

管理命令の対象とされた専有部分、命令の効力が及ぶ動産、共用部分・附属施設に関する権利や敷地利用権のほか、それらの管理・処分等により得た財産(以下「管理不全専有部分等」という)の管理・処分権を有する。保存行為、管理不全専有部分等の性質を変えない範囲で利用、改良行為ができる。これらを超える行為も裁判所の許可を得てすることができるが、専有部分の処分については、さらに区分所有者の同意も必要となる(新区分所有法46条の9第1項、3項、4項)。

また、管理不全専有部分管理人は総会での議決権行使はできない(同2項)。所有者不明専有部分管理制度の場合と異なり、本制度においては区分所有者の所在は判明しており、区分所有者自身が議決権を行使することは可能だからである。

さらに、管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分に関する訴えにおいても原告、被告とならない。管理処分権は管理不全専有部分管理人に専属しないからである*5。

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に対し善管注意義務を負う(新区分所有法46条の10第1項)。

*3：「区分所有法の改正に関する中間試案の補足説明」18頁

*4：「区分所有法の改正に関する中間試案の補足説明」21頁

*5：「区分所有法制の見直しに関する要綱案」5頁(<https://www.moj.go.jp/content/001410596.pdf>)

	適用場面	請求権者(利害関係人)	管理人の権限
所有者不明専有部分管理命令 (46条の2)	区分所有者が不明又は区分所有者はわかってもその所在が不明	他の区分所有者、専有部分の共有者の一部が不明である場合の他の共有者、管理者、管理組合法人などを想定	対象の専有部分又は共有持分、命令の効力が及ぶ動産、共用部分・附属施設に関する権利や敷地利用権、それらの管理・処分等により得た財産の管理・処分 <ul style="list-style-type: none"> •管理人に専属 ○ •専有部分の処分には裁判所の許可が必要 •総会議決権行使 ○ (46条の3参照)
管理不全専有部分管理命令 (46条の8)	専有部分の管理が不相当で他人の権利や法律上保護される利益が侵害されたり、そのおそれがある場合	他の区分所有者、近隣住民、管理者、管理組合法人などを想定	対象の専有部分、命令の効力が及ぶ動産、共用部分・附属施設に関する権利や敷地利用権、それらの管理・処分等により得た財産の管理・処分 <ul style="list-style-type: none"> •管理人に専属 × •専有部分の処分には裁判所の許可+区分所有者の同意が必要 •総会議決権行使 × (46条の9参照)
管理不全共用部分管理命令 (46条の13)	共用部分の管理が不相当で他人の権利や法律上保護される利益が侵害されたり、そのおそれがある場合	近隣住民などを想定	対象の共用部分、命令の効力が及ぶ動産、それらの管理・処分等により得た財産の管理・処分 <ul style="list-style-type: none"> •管理人に専属 × •共用部分の処分には裁判所の許可+所有者の同意が必要 •総会議決権行使 × (46条の14、同条の9参照)

4 管理不全共用部分管理制度

(1) 制度創設の背景

マンションの外壁が剥落するおそれがあったり、廊下に危険物が放置される等の共用部分の管理不全のため、近隣住民の生活に支障が出ている。

共用部分の管理が不相当である場合、被害を受ける近隣住民は、所有権に基づく妨害排除請求や不法行為に基づく損害賠償請求は可能であるが、管理者による柔軟で継続的な管理を求めることはできなかった。そこで、管理不全の共用部分の管理に特化した本制度が創設された。

(2) 管理不全共用部分管理命令

ア 概要

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等が侵害され、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、裁判所が選任した管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分（管理不全共用部分管理命令）をすることができる（新区分所有法46条の13第1項、3項）。

イ 請求権者（利害関係人）

区分所有者や管理者は自ら保存行為をすることができることから、基本的に、被害を受ける近隣住民を想定している。しかし、区分所有者の請求を否定するものではないと考えられている*6。

ウ 管理不全共用部分管理人の権限等

管理不全共用部分管理人は、管理命令の対象とされた共用部分、命令の効力が及ぶ動産、それらの管理・処分等により得た財産の管理・処分権を有するが、管理不全共用部分管理人に専属しないことは、管理不全専有部分管理人と同じである。管理不全共用部分管理人の権限等については、管理不全専有部分管理人制度の条文が準用されている（新区分所有法46条の14、46条の9～12）。

*6：「区分所有法の改正に関する中間試案の補足説明」25頁

第4

その他の管理の円滑化に資する仕組み

弁護士業務改革委員会 マンション部会 幹事 河野 浩士 (62期)

1 はじめに

決議要件の出席者多数決への変更、所有者不明や管理不全専有部分に関する諸制度のほかにも、改正法には管理の円滑化をはかるためのいくつかの注目すべき施策が盛り込まれている。ここではその主要なものを紹介したい。

2 国内管理人

(1) 国外に住所や居所を持つ区分所有者

区分所有者が遠方、それも特に日本国内に住所や居所を持たない場合、ともすると管理組合への関与意欲に乏しくなりがちになるという問題が生じる。

結果として、専有部分の管理が不十分となって、いざというときに連絡もなかなかとれない、また、集会の招集通知が届かず議決権行使してもらえないケースや、管理費等の集金に支障が出る事態も近年多数見受けられるところである。

その対応策として、改正法では区分所有者から委任を受け一定の行為を行う「国内管理人」（新区分所有法6条の2第1項、4項）制度を新設している。

(2) 国内管理人には誰が就任するか

国内管理人は、海外に住所、居所（法人の場合には本店又は主たる事業所）を置く区分所有者（外国人が念頭に置かれているとしてもそれに限られず、また外国人であっても日本に住所や居所がある場合は除く）が原則として任意に選任するものである。

選任に当たって裁判所の決定などは不要で、国内管理人の条件として「国内に住所又は居所を有する者」というだけで、他に資格要件の明記はない（新区分所有法6条の2第1項）。ただし、選任した場合には、国内管理人の氏名又は名称及び住所又は居所

を管理者又は管理組合法人に通知することが求められている（新区分所有法6条の2第3項）。

実務上は、たとえば不動産会社などが管理人となる場合が想定されるだろう。

(3) 国内管理人は何をするか

国内管理人は、区分所有者に代わり以下を行うことが予定されている（新区分所有法6条の2第2項）。

- ① 保存行為
- ② 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 集会の招集の通知の受領
- ④ 集会における議決権の行使
- ⑤ 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

(4) 規約による義務付けが可能

法律上、国内管理人選任は任意だが、規約によって選任を義務づけることも可能とされており（改正標準管理規約31条の3コメント①参照）、まさにこの点が重要である。実際上は、義務付けによって、はじめて効果が発揮できると考えられよう。

もっとも、規約で定めても、義務付けにどの程度の強制力を持たせうか、トラブル発生の際の国内管理人の立場や役割など、運用に向けての課題もまだまだ多い。今後に期待したい制度である。

3 専有部分の共用部分との一体的管理

(1) 問題の所在

たとえば、マンションの配管や配線はいわゆる法定

共用部分*1に属する箇所と、専有部分に属する箇所に分かれる。しかし、だからといって管理組合が配管や配線の更新工事を行う際に、専有部分に属する箇所は、各区分所有者に判断を委ねなければならないとすると効率が悪く、そればかりか、建物として実効性のある工事ができない恐れが出てしまう。

一建物に、専有部分と共用部分が交錯するマンションにおいては、このような事象はある意味必然で、配管や配線以外に壁面、玄関扉や窓などでも発生しかねず、様々な改修工事が必要不可欠となる高経年マンションでは特にその不都合が大きい。

そのため、なんとかして「一体的に工事を進められないか」が、これまで議論となっていた。

(2) 一体的管理(変更)に関する規定

改正法はこの点について、あらかじめ規約に定めを設けておくことで、「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専有部分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(以下「保存行為等」という。)」につき、集会決議(普通決議)で決することができる旨の規定(新区分所有法18条4項)を新設している。これにより、専有部分の一体的管理が可能となることが法律上明確にされるに至った。

同条項はいわゆる「狭義の管理」すなわち「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。)」にあたらぬ場合の規定であり、必要な集会決議は普通決議である。

さらに改正法は、共用部分の変更を行う場合についても同様の規定を置き(新区分所有法17条3項)、規約に定めを設けておけば、集会決議(その場合は特別決議*2)で専有部分の保存行為等の一体的な実施が可能となることも明確にしている。

改正標準管理規約も、これら改正法の規定を受けて、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体とし

て行う必要があるときは、集会の決議を経て、管理組合がこれを行うことができる」(改正標準管理規約21条2項)との規定を設けている。

なお、共用部分の変更を伴わない「狭義の管理」それ自体の決定については、規約で別段の定め(区分所有法18条2項)が可能であるため、規約の定め次第で、一定の場合に理事会、あるいは管理者が決する制度設計も可能である。しかし専有部分の一体的管理についてはそのような例外は認められていないので、その点は管理実務上の注意を要する。

(3) 区分所有者間の利害の衡平

専有部分の一体的工事を行う場合、その費用分担をどうするか、原則論を言えば専有部分に係る費用は当該区分所有者が負担すべきことになる。しかし工事の実施を管理組合で決め、一体的に工事を行う以上は、管理組合の会計からその費用も拠出することが前提とならざるを得ない。

この点について、改正法は明確な規定を置いていないものの「保存行為等の態様又は費用の分担」に関し、以下の条項を設けて利害の衡平を図ることを管理組合に義務付けている。

「対象となる専有部分の区分所有者の利用状況、当該専有部分の保存行為等について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」(新区分所有法17条4項、同18条5項)。このことからみて、改正法も管理組合の費用で工事を行うことをある程度前提とすると考えられよう。

さらに、改正標準管理規約のコメントにおいては、以下のように記されている。

「あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替えについて記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等

*1:「構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分」(区分所有法4条1項)

*2: 頭数及び議決権の過半数を有する者が出席し(定足数・規約で割合の加重も可能)、その出席した区分所有者の頭数と議決権の各4分の3以上の多数。なお共用部分の変更の場合には、旧法では規約に定めることで頭数要件のみ過半数まで減じることができたが(旧区分所有法17条1項)、改正法においては頭数のみならず議決権についても2分の1を超える割合までであれば変更が可能となった(新区分所有法17条1項)。また、一定の条件を満たす瑕疵の除去や高齢者・障害者の負担軽減等に必要変更の場合には、4分の3ではなく3分の2で足りる(新区分所有法17条5項)。

についても十分留意することが必要である」(改正標準管理規約21条関係コメント⑦)。

以上のように、専有部分の一体的管理は、特に高経年のマンションでは必要かつ重要な施策であるが、これを行うにあたっては費用に関しても、事前に綿密な計画を立てることが必要である。

4 管理組合法人による 区分所有権等の取得

(1) 取得の必要性と問題点

「集会場や来客用の宿泊施設のために、専有部分の一つを取得したい」「建替えや駐車場用地として近隣土地を取得したい」、あるいは「管理費等を滞納している区分所有者の住戸を競売に付しても買受人の出現が期待できず、とりあえず管理組合で買い取る必要がある」などという場面もあり、管理組合で不動産を取得したいという要望が出てくることがある。

もちろん法人化していない組合はそもそも所有者になれないが、法人化した組合ならば可能ということになりそうである。

しかし、たとえとも不動産の取得などは①管理組合の「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うため」(区分所有法3条)という目的外の行為であり許されない(多数決では決しえない)のではないか、②宅建業法の問題は生じないのかと等々各種議論が、これまで交わされてきた。

(2) 裁判所の見解

この点、管理費等の滞納者に対し区分所有法上の59条競売訴訟の提起及び競売の申立てをすることに加え、「競売手続において競落者が現れなかった場合は、(第三者への転売を前提として)管理組合が自己競落する」内容の総会決議がなされ、決議の効力を巡って訴訟となったケースがある。

裁判所は①管理組合の目的について「その目的を遂行する上に直接または間接に必要な行為も包含される

と解するのが相当」という見解を示し、管理組合が競売訴訟を提起するにあたり「買受人が現れない場合に限り管理組合法人で自己競落するという措置」を「直接または間接に必要な行為」と認めたとえ、②に関しても「直ちに、宅地建物の売買等を業として営むものに該当すると認めることもできない」として、総会決議は無効という原告の主張を退けている(新潟地裁長岡支部平成25年6月14日、東京高裁平成25年11月7日)。

(3) 改正法における明確化

以上のような状況を経て、改正法においては、管理組合法人につき、特別決議を経て「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「当該建物の区分所有権*3又は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若しくは使用をすべき土地」の取得が可能であることを明確化している(新区分所有法52条の2第1項)。

もっとも、先に述べた裁判例でも限定された場面での取得が目的の範囲内と認められたにすぎず、また改正法の条項を見ても「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」とはどのような場合なのかは、一義的には明確とは言えない。

また、取得ができる以上、最終的な出口として処分が可能でなければ不都合だが、それがどのような要件で認められるかという問題も残されたままである。

さらに裁判例では、滞納管理費等回収のためやむを得ずの転売について是とされたものの、第三者への転売(あるいは賃貸)を前提とした取得が果たしてどこまで認められるのか、収益が出る場合はどうなるのか等も、現時点では不明というしかない。

以上の点から、いまだ手探りの感は否めないものの、管理組合法人の管理費等回収の方策を広げ、活動の可能性を広げた点でこの条項の意義は大きい。

他方で、鎌野名誉教授は「管理組合法人が負財(負の財産)を抱え込まないかが留意されなければならない」と指摘されており(第1の4(2))、その観点からの注意も重要と言わざるを得ないであろう。

*3: 改正法の規定により管理組合法人が取得した区分所有権については、集会の議決権は有しない(新区分所有法52条の2第2項)。

第5

マンション管理適正化法

弁護士業務改革委員会 マンション部会 幹事 香川 希理 (63期)

1 はじめに

本項では、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）」の改正に関する説明を行う。

主な改正項目は、以下の4点である。

- ① 都道府県知事等の権限の強化
- ② マンション管理適正化支援法人制度の創設
- ③ 管理計画認定制度の見直し
- ④ 管理業者管理者方式に関する規制

本稿では紙幅の都合上、各項目の詳細な説明は割愛し、改正のポイントに絞って解説する。

2 都道府県知事等の権限強化

今回の改正では、管理不全マンションの発生を未然に防ぎ、問題が深刻化した場合に迅速に対応するため、都道府県知事等（市の区域内では市長等）の権限が大幅に強化された。具体的には、以下のとおりである。

(1) 指導・助言・勧告制度の拡充

従来の制度では、行政による勧告の対象は、総会が開催されないなど「管理組合の運営が著しく不適切」な場合に限定されていた。しかし、運営自体は行われていても、合意形成が進まずに必要な修繕が実施されないマンションが存在することが課題となっていた。そこで、新たに「マンションの修繕の実施がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適合である場合」も勧告の対象に加えられた（改正管理法5条の2第2項）。これにより、外壁の剥落など外部への危険性が高い状態を放置している管理組合に対し、行政が是正を促すことが可能となる。この勧告は修繕を法的に強制するものではないが、行政が関与する

ことで管理組合の自主的な改善を後押しする効果が期待される。

(2) 専門家のあっせん等の支援措置

行政から勧告を受けても、専門的な知見がなければ具体的な改善策を講じることが難しい管理組合も少なくない。そのため、都道府県知事等は、勧告を行った管理組合に対し、必要に応じてマンション管理士、建築士、弁護士といった専門家をあっせんするなどの措置を講ずるよう努めなければならないとする規定が新設された（改正管理法5条の2第3項）。

(3) 実効性を担保する権限の創設

行政指導の実効性を確保するため、以下の権限が新たに設けられた。

- ① 内部情報の利用：所有者不明等の理由で指導・勧告の相手方を特定できない場合に対応するため、都道府県知事等は、その職務に必要な限度で、固定資産課税台帳などの税務情報を内部で利用したり、関係地方公共団体に情報提供を求めたりすることができるようになった（改正管理法5条の2第4項・第5項）。これにより、所有者の探索が円滑化される。
- ② 報告徴収・立入検査：指導・勧告を適切に行うためには、管理組合の運営状況を正確に把握する必要がある。そこで、都道府県知事等に、管理組合の管理者等に対して報告を求め、または職員がマンションの敷地等に立ち入り検査を行う権限が付与された（改正管理法5条の2第6項）。ただし、個人の住居部分への立入りには、居住者の承諾が必要とされ、プライバシーへの配慮がなされている（同項ただし書）。

- ③ 財産管理命令の請求：改正区分所有法で創設される「所有者不明専有部分管理制度」や「管理不全専有部分管理制度」について、本来申立てを行うべき利害関係者がいないために管理不全が放置される事態を防ぐため、都道府県知事等が公益的な観点から地方裁判所に財産管理人の選任等を請求できる特例が設けられた（改正管理法5条の2の2）。

3 マンション管理適正化支援法人制度の創設

管理組合が抱える課題が複雑化・高度化する中で、専門的な知見を持つ民間団体の支援がますます重要になっている。そこで、管理組合が安心して相談できる環境を整備するため、新たに「マンション管理適正化支援法人」の登録制度が創設された。

具体的には、都道府県知事等は、一般社団法人やNPO法人などで、業務を適正かつ確実に実施できると認められる団体を、申請に基づき支援法人として登録する（改正管理法5条の3）。

支援法人の主な業務（改正管理法5条の4）は以下の通りである。

- ① 管理組合や区分所有者からの相談対応、情報提供、専門家の派遣
 ② 都道府県等による管理適正化推進計画の作成・変更に関する周知等の協力
 ③ マンション管理に関する調査・研究、啓発・広報活動

また、支援法人は、その知見を活かして都道府県等に対し、管理適正化推進計画の作成や変更を提案（改正管理法5条の12）したり、管理不全の専有部分について財産管理命令の請求を行うよう要請（改正管理法5条の12の2）したりすることができる。これにより、行政と民間が連携して、より実態に即した管理適正化施策を推進することが可能となる。

なお、業務の適正性を担保するため、支援法人の役員には守秘義務（改正管理法5条の6）が課され、違反した場合には罰則が適用される。

4 管理計画認定制度の見直し

マンションの管理水準の向上を目的として令和2年の改正で導入された「管理計画認定制度」について、その普及をさらに加速させるための見直しが行われた。

(1) 分譲事業者による認定申請

従来、認定申請は管理組合の管理者等に限定されていたが、新築マンションの管理の質は、分譲事業者（デベロッパー）が作成する当初の計画に大きく左右される。そこで、新築マンションの分譲事業者も、分譲前に管理計画を作成し、認定を申請できることになった（改正管理法5条の15第2項）。これにより、分譲事業者は「認定取得マンション」であることを販売時のアピールポイントにでき、市場原理を通じて管理水準の高いマンションの供給が促進されることが期待される。分譲事業者が申請する計画には、修繕計画や資金計画に加え、管理組合へ管理業務を適切に引き継ぐための事項を記載することが求められ（改正管理法5条の15第3項第4号）、認定基準にも「引継ぎが適切かつ円滑に行われる見込みが確実であること」が加えられた（改正管理法5条の16第4号）。そして、分譲後に管理組合の管理者が選任された際には、分譲事業者は当該管理者と共同で、管理組合の運営状況などを追記した計画の変更認定を速やかに申請することが義務付けられた（改正管理法5条の20）。

(2) 認定マンションの表示制度

管理の質が外観からは分かりにくく、資産価値として評価されにくいという課題に対応するため、新たに表示制度が創設された。これにより、認定を受けたマンションの区分所有者や分譲事業者は、広告等に認定を受けている旨の表示を付すことができるようになる（改正管理法5条の21第1項）。一方で、認定を

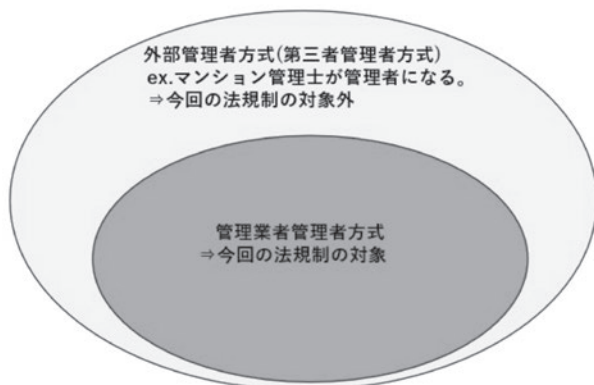
受けていない者が紛らわしい表示をすることは禁止され（同条第2項）、違反者には罰則が科される。この制度は、消費者が管理の質の高いマンションを選択しやすくなる環境を整備し、ひいてはマンション全体の管理水準の向上に資するものである。

5 管理業者管理者方式に関する規制の内容

(1) 法改正に至る経緯

区分所有者の少子高齢化や共働きの増加による「役員の担い手不足」に伴い、マンション管理の方式として管理会社が管理組合の管理者を兼ねる「管理業者管理者方式」が近年急増している。しかし、管理業者管理者方式においては、各種工事等の発注者たる管理者と受注者たる管理会社が同一となるため、利益相反の恐れがあるなどと度々指摘されていた。そこで、令和6年6月7日、利益相反を防ぐ方法などを記載した「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が公表された。ただし、ガイドラインはあくまでガイドラインであり、法的拘束力はないため、ガイドラインを守らない業者が出てくるおそれを懸念する声が挙がっていた。そこで、今回の改正において管理業者管理者方式に関する規制が一部盛り込まれることとなった。

なお、今回の法規制の対象は、区分所有者以外の第三者が管理者となる「外部管理者方式」の中でも、管理業者が管理者となる「管理業者管理者方式」のみに限定されている。



(2) 規制の概要

ガイドラインは全125ページに亘るため、ガイドラインの全ての内容が今回の改正法に盛り込まれたわけではない。改正法に盛り込まれたのは、ガイドラインのごく一部であり、主に利益相反に関する事項である。利益相反に関しても禁止するのではなく、管理会社から区分所有者等への一定の説明、報告を求めるに留めている。管理業者管理者方式をめぐる改正法の概要は以下のとおりである。

① 重要事項の説明等（改正管理法72条）

管理業者管理者方式において、管理者受託契約を締結しようとするときは、事前に重要事項説明書を交付するとともに説明会を開催し、管理者受託契約の内容等を区分所有者等に説明することを義務づける。

② 契約の成立時の書面の交付（改正管理法73条）

管理業者管理者方式において、管理者受託契約を締結したときは、区分所有者等に対し、契約成立時書面を交付することを義務付ける。

③ 管理事務の報告（改正管理法77条）

マンション管理業者が管理者等に対して行う管理事務の定期報告について、現行法上は管理業者管理者方式の場合でも管理業者が管理者である自らに報告することとなっていたが、管理業者管理者方式の場合には区分所有者等に対して報告することを義務づける。

④ 利益相反のおそれがある場合の区分所有者等への事前説明（改正管理法77条の2）

管理業者管理者方式において、利益相反のおそれが高い行為（自社または関連会社との取引）を行うときは、あらかじめ説明会を開催し、区分所有者等に対し当該取引に関する重要な事実を説明することを義務づける。