

2023年（令和5年）7月31日

法務省民事局参事官室御中

〒100-0013

東京都千代田区霞が関一丁目1番3号

東京弁護士会 会長 松田 純一

「区分所有法制の改正に関する中間試案」に対する意見書

（目次）

第1	区分所有建物の管理の円滑化を図る方策	3
1	集会の決議の円滑化	3
(1)	所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み	3
(2)	出席者の多数決による決議を可能とする仕組み	6
(3)	専有部分の共有者による議決権行使者の指定	10
2	区分所有建物の管理に特化した財産管理制度	11
(1)	所有者不明専有部分管理制度	11
(2)	管理不全専有部分管理制度	17
(3)	管理不全共用部分管理制度	22
3	共用部分の変更決議の多数決要件の緩和	27
(1)	法定の多数決割合の緩和	27
(2)	規約による多数決割合の緩和	29
4	管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）	30
5	専有部分の保存・管理の円滑化	31
(1)	他の区分所有者の専有部分の保存請求	31
(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）	32
(3)	管理組合法人による区分所有権等の取得	33
(4)	区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み	34
6	共用部分等に係る請求権の行使の円滑化	36
7	管理に関する事務の合理化	40
(1)	集会におけるウェブ会議システムの活用	40
(2)	事務の報告義務違反に対する罰則	41
(3)	規約の閲覧方法のデジタル化	41
8	区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化	42
9	第三者を管理者とする場合の監事の選任	45

第2	区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	47
1	建替えを円滑化するための仕組み	47
	(1) 建替え決議の多数決要件の緩和	47
	(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅	54
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	64
	(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等	64
	(2) 全ての専有部分の形状等のを伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）	73
	(3) 敷地の一部売却	75
第3	団地の管理・再生の円滑化を図る方策	78
1	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	78
2	団地内建物の建替えの円滑化	79
	(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和	79
	(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和	84
3	団地内建物・敷地の一括売却	87
	(1) 一括建物敷地売却決議	87
	(2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）	88
	(3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）	89
4	団地の敷地の分割	92
	(1) 団地の敷地の共有物分割の請求	92
	(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い	94
第4	被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	97
1	被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和	97
	(1) 大規模一部滅失	97
	(2) 全部滅失	100
2	大規模一部滅失時の決議可能期間の延長	103

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会の決議の円滑化

(1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

ア 集会の決議からの除外

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）における所在等不明区分所有者の集会の決議の母数からの除外に関し、次のような規律を設ける。

- ① 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該区分所有者（以下「所在等不明区分所有者」という。）以外の区分所有者、管理者又は理事の請求により、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議から除外することができる旨の裁判（以下「所在等不明区分所有者の除外決定」という。）をすることができる。
- ② 所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、①の規律により所在等不明区分所有者の除外決定を受けたときは、管理者又は理事に対し、遅滞なくその旨を通知するものとする。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外することについて

部会資料3. 2頁によれば、令和3年（2021年）末の時点におけるマンションストック総数は約686万戸であり、このうち築40年超の分譲マンションは116万戸であり、10年後には2倍の249万戸、20年後には約3.7倍の425万戸となる見込みであると指摘されている。

国土交通省の資料（末尾※）によれば、マンションストック戸数は平成23年（2011年）末の時点で約571万戸であり、令和3年末の時点で上記686万戸であるから、過去10年間で約115万戸増加している。

今後も過去10年間と同様のマンションストック戸数の増加が生じたと仮定すると、マンションストック戸数に占める築40年超の分譲マンションの数は、以下のとおり推移することが見込まれる。

	a. ストック戸数	b. 築40年超の戸数	aにbが占める割合
令和3年末	686万戸	116万戸	約17%
令和13年末	801万戸	249万戸	約31%
令和23年末	916万戸	425万戸	約46%

上記の表は簡易な想定をしているので、このとおりの推移が生じるとは限らないが、少なくとも、老朽化したマンションがマンションストック戸数に占める割合が増加していき、何らかの対処が必要な老朽化マンションが今後も増加していく傾向にあることは確実なものと考えられる。

また、部会資料3. 2頁によれば、平成30年度マンション総合調査によれば、区分所有者が所在不明・連絡先不通の空室のあるマンションの割合は3.9%で、そのうち当該マンションの空室に対する所在不明・連絡先不通の住戸の割合が20%超のマンションは全体の2.2%であると指摘されている。

かかる20%超の所在等不明区分所有者が存在するマンションでは、集会の決議において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を要する決議をすることが不可能になるので、建替え決議が不可能になる。

その上、かかる所在等不明区分所有者の存在により、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議の要件を満たすことが困難になることも予想され（参考資料6参照）、所在等不明区分所有者が生じた場合の影響は、総戸数の少ない小規模なマンションほど大きいこととなる（第3回会議議事録4頁から5頁 矢吹幹事）。

かかる所在等不明区分所有者は、老朽化したマンションほど多くなる傾向があると指摘されているから（部会資料3. 4頁から5頁）、老朽化対策をするための集会の決議が必要なマンションほど、所在等不明区分所有者の存在によって集会の決議が成立しにくくなる傾向があると考えられる。

このように、老朽化したマンションがマンションストック戸数に占める割合が今後増加していく傾向にあり、さらに、老朽化したマンションでは所在等不明区分所有者が多くなる傾向があることからすれば、所在等不明区分所有者及びその議決権を集会の決議の母数から除外する必要性は高い。

かかる除外をすることは、当該区分所有者の議決権行使の機会を奪うことになるので、当該区分所有者の権利保護の観点が必要となるが、必要な調査を尽くしても所在等不明の認定ができる場合には所在等不明区分所有者が議決権及び招集通知受領権を失うこともやむを得ない。

以上のとおり、提案のような除外決定により区分所有建物の管理の円滑化を図ることは、マンションの老朽化及び区分所有者の高齢化（いわゆる「二つの古い」 部会資料1. 1頁）に対応するための方策として妥当である。

※ 分譲マンションストック戸数（国土交通省ウェブサイト）

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001488548.pdf>

2 ②除外決定を管理者又は理事に対して通知することについて

除外決定の申立ては、管理者又は理事以外の区分所有者が行うこともできるので、「他の区分所有者の請求により所在等不明区分所有者の除外決定がさ

れた場合には、議長が所在等不明区分所有者の除外決定の存在を知らないまま決議を行ってしまうおそれがある」から、かかる通知を必要とする提案は妥当である（部会資料13. 2頁）。

イ 集会の招集の通知

所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者に関して、区分所有法第35条の規律を次のように改める。

集会の招集の通知は、所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者には、発することを要しない。

（注1）所在等不明区分所有者の除外決定の対象となる決議は、区分所有権の処分を伴うものを含む全ての決議とすることを想定している。

（注2）所在等不明区分所有者の除外決定及びその取消しの手続については、共有物の管理に係る決定（非訟事件手続法（平成23年法律第51号）第85条）や所有者不明土地・建物管理命令（同法第90条）との異同を踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見】

- 1 賛成する。
- 2 （注1）について賛成する。
- 3 （注2）について引き続き検討することに賛成する。

【理由】

- 1 除外決定を受けた区分所有者に対する集会の招集通知
除外決定は、調査を尽くしてもなお区分所有者が不明である場合になされるので、そのような者に対する招集通知は意義が乏しいという考慮は妥当である。
- 2 （注1）について
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を設ける趣旨は、所在等不明区分所有者の存在により建替え決議が不可能となることに対応するだけでなく、所在等不明区分所有者の存在により特別決議等が困難になることにも対応しようとするものである。すなわち、除外の仕組みを設ける趣旨は、区分所有権の処分を伴う決議だけでなく、その他の決議にも当てはまる。したがって、（注1）の考え方は妥当である。
- 3 （注2）について
最終的な賛否は具体的な提案の内容次第であるが、先行する改正民法等と類似の状況であるから、共有物の管理に係る決定（非訟事件手続法第85条）や所有者不明土地・建物管理命令との異同を踏まえつつ、引き続き検討するこ

と自体には賛成する。

区分所有建物の場合には、管理者又は理事が除外決定の申立てをするに当たっては集会決議を行うことになり、管理者等は、区分所有者に対して制度や見通しの説明をして理解を得る必要がある。すなわち、所在等不明区分所有者の除外決定の手続については、現実の場面を想定すると通常の共有者間における場合とは異なる負担が存在するから、手続面や運用面の利便性を意識し、合理的なものとなるようにすべきである。

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

ア 集会の決議の成立

集会の決議の成立に関する規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

次の各号に掲げる集会の議事は、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で決する。

- ① 普通決議
- 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の決議及び専有部分の引渡し等の請求の決議

(注1) 定足数の規律の要否や、規律を設けるとした場合の定足数の割合の在り方について、引き続き検討する。

(注2) 団地内建物の建替え承認決議(区分所有法第69条)において出席者の多数決による決議を可能とすることについては、後記第3の2(2)ア①【C案】として別途取り上げている。

【意見】

- 1 引き続き検討すること自体には賛成し、個別項目の①については賛成するが、②ないし⑥については反対する。
- 2 (注1)は、引き続き検討することに賛成する。

【理由】

1 提案について

現行法は、普通決議に限って、規約に別段の定めをすることによって、全ての区分所有者及び議決権を母数とする多数決の要件を緩和することができ、その緩和には特に制限がない(区分所有法第39条第1項)。そして、マンシ

マンション標準管理規約においては、普通決議につき、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席を求めた上で、総会の議事は出席組合員の議決権の過半数で決する旨の定めが設けられている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第47条第1項及び第2項、部会資料3.10頁）。

かかる現状によれば、普通決議については、定足数を定めた上で、出席者の議決権の過半数により決議を行う運用がされており、これに不都合があるとの指摘はされていない。

また、部会資料3.9頁によれば、「国土交通省のアンケート調査によれば、築20年未満のマンションにおいては、普通決議の投票率が83.4%であるのに対して、築40年以上のマンションにおいては78.9%であり、高経年マンションになるほど投票率が低下する傾向にあるとされており（マンションの再生手法及び合意形成に係る調査〔平成28年度〕）、平成30年度マンション総合調査によれば、総戸数が76戸以上のマンションでは、委任状及び議決権行使書提出者を含めた総会出席者の割合の平均が8割を下回っており、大規模区分所有建物では総会出席者の割合が少なくなる傾向がある。」と指摘されている。

かかる傾向が進展すると、今後、老朽化したマンションほど区分所有建物の管理不全に対応するための合意形成が困難になることが予想される。他方で、適正な招集の手続を経てもなお集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者は、一般に、決議における意思決定を他の区分所有者に委ねていると典型的に評価できる。

したがって、①の普通決議に関して、適正な招集の手続を経てもなお集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者を決議の母数から除外し、出席した区分所有者及びその議決権の一定の多数で集会の決議を行うことを許容する提案には合理性がある。

それでは、普通決議以外の決議をその対象とすべきか。

②の共用部分の変更決議は、躯体等について大規模な工事を行うものである。また、③の復旧工事の決議（区分所有法第61条第5項）は、区分所有建物が大規模一部滅失した場合に、残存部分を取り壊すことなく再生させるものである。これらは、工事による不便や相当の費用負担を伴うものであるから、区分所有者に対する影響が大きい。また、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する提案によって決議の円滑化が図られるので、それ以上に単なる欠席者を決議の母数から除外することについては消極に考えるべきである。

④の規約の設定・変更・廃止の決議及び⑤の管理組合法人の設立・解散の決議については、区分所有建物の規約に関する事柄及び管理組合法人の設立等に関する事柄であり、区分所有建物の維持管理に関するルール及び体制自体

の変更であるから、区分所有者に対する影響が大きい。また、これも所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する提案によって決議の円滑化が図られるのであるから、出席者のみの決議によることは妥当でない。

⑥の義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求等については、当該義務違反者への任意の働きかけを超え、当該義務違反者に対して区分所有法所定の請求を強制する場面であるから、当該義務違反者による弁明の機会や各種請求の前提となる事実認定に関し適正手続の観点が強くと求められるものである。また、これも所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する提案によって決議の円滑化が図られるのであるから、単なる欠席者を決議の母数から除外することについては消極に考えるべきである。

2 (注1)の定足数について

民法上の共有においては、所在等不明共有者が存在した場合、共有者の請求により、裁判所の決定を得た上で当該所在等不明共有者を特定の行為に関する意思決定から除外できるが、かかる場面では定足数は要求されていない(改正民法第251条第2項、第252条第2項第1号)。

しかし、民法上の共有と異なり、区分所有の場合、区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成するものとされ(区分所有法第3条)、区分所有者である限り、集会の決議によって団体の意思決定がされると団体的拘束に服することになる。かかる団体的な拘束力が生じるに足る集会の決議がなされたといえるためには、ごく少数の者による意思によるのではなく、相当数の出席者による意見を吸い上げた上での意思決定が必要である。

したがって、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを採用するとしても、定足数は必要である。

次に、定足数をどのように考えるべきかが問題となるが、前述のとおり、現状のマンション標準管理規約においては、普通決議につき、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席を求めた上で、総会の議事は出席組合員の議決権の過半数で決する旨の定めが設けられている(マンション標準管理規約〔単棟型〕第47条第1項及び第2項)。

そこで、上記マンション標準管理規約の定めを参考に、議決権総数の半数又は区分所有者の半数を定足数とすることが考えられる。

議決権総数の半数については、現状のマンション標準管理規約でも定足数とされていることから、団体的な拘束力を生じさせる根拠として妥当である。

そして、区分所有法第39条が普通決議の議決要件を区分所有者及び議決権の過半数によることとして、区分所有者の過半数も要求した趣旨は、「建物等の管理または使用に関しては、一方では、共有物の管理という側面を有する

から各区分所有者の有する共用部分共有持分の割合（14条参照）に従うものとし（これは議決権の大きさに反映する。なお、[注・改正前]民法252条本文参照）、他方では、区分所有者の共同の利益の維持（共同生活の保持）という側面を有するから（6条、57条～60条および13条〔民法249条と対比せよ〕参照）、区分所有者の数を考慮したものである」という点にある（稲本洋之助＝鎌野邦樹『コンメンタール区分所有法 第3版』232頁〔日本評論社 平成27年〕）。かかる趣旨からすれば、議決権の過半数を有する者に問題が生じて総会に出席できない事情が生じた場合に、区分所有者の半数の出席によって定足数とすることは、共同の利益の維持の観点から団体的な拘束力を生じさせることを許容するものとして考えられる方策である。

かかる議決権総数の半数「又は」区分所有者の半数とすれば、意思決定ができない場合が生じることはレアケースとなると思われるが、議決権の多数を有する者の不在を狙った濫用的な決議が可能となるおそれもあり、定足数については引続き検討されるべきである。

これに対して、「ほとんどの区分所有者が建物の管理に関心を失っているような場合には、意思決定ができなくなり、ひいては区分所有建物の管理不全化を招くおそれがあることから、定足数による限定を設けるべきでないとも考えられるが、どのように考えるか。」との指摘がある（部会資料3. 12頁）。

しかし、定足数を議決権総数の半数又は区分所有者の半数を定足数とすれば議決ができる場面が多くなるので、上記のような末期的段階に至る前に手当ができると思われる。逆に、いきなり末期的状態を想定して立法を行うことは、区分所有者の意見を集めてその自治を図る集会の意義を失わせることになりかねない。

ドイツの例では、かつては定足数を設けており、集会を開催したが定足数に満たずにその集会が流会となった場合には、再度一定の期間内に同じ議題で集会を開くことができ、そこでは定足数を無くして決議ができるという制度であったが、2020年の住居所有権法の改正では「2回開くという手間等から定足数を撤廃したと。ですから、とにかく招集通知をして、極端な例で言えば、1人でも2人でも何人か集まれば、もうそれで、その決議で決まる」とのドラスティックな改正をしたと紹介されている（第3回会議議事録31頁鎌野委員）。

かかる立法例が実在することからすれば、定足数の撤廃はおよそあり得ない仕組みではないのかもしれないが、日本の区分所有建物の現状において定足数を撤廃するまでのドラスティックなやり方は過剰反応のように思われるし、議決権の過半数又は区分所有者の半数という定足数が欠けるほどの状況になった場合でも、提案では所有者不明専有部分管理人による議決権行使が

可能とされているので、末期的段階に至らないようにする立法のほうが集会の機能を改善させる点で望ましいと思われる。

以上のとおり、定足数は必要であるが、その内容はさらに検討することに賛成する。

なお、(注2)については該当箇所を参照されたい。

イ 集会の招集の通知

集会の招集の通知に関する区分所有法第35条第1項本文の規律を次の下線部のように改める。

集会の招集の通知は、会日より少なくとも一週間前に、会議の目的たる事項及びその議案の要領を示して、各区分所有者に発しななければならない。

【意見】

賛成する。

【理由】

出席者の多数決による決議を可能とする場合には、集会に欠席し、議決権を行使しなければ母数から除かれてしまうため、招集通知を受けた時点で区分所有者において集会に出席し、議決権を行使すべきかどうかを判断できるようにするため、招集通知において議案の要領を認識できるようにする必要があるという指摘は合理的である(部会資料3. 11頁)。

また、議案の要領を作成する負担については、「通常であれば理事会で議論をして、あらかじめ総会にこのような議案をかけようということを理事会で決めるわけですね。どれぐらいの比率か分かりませんが、通常に総会を開いているような管理組合では、多くの組合で、大体議案そのものを事前に配っているのではないかと思いますので、そういう意味では、議案の要領というのは既に来ているのではないかなと思いますので、それほど手間になるということはないのではないかなというのが、私の印象です。」(第3回会議議事録30頁 小林委員)との指摘があるとおおり、現状と比べて過度な負担が生じるわけではない。したがって、提案は妥当である。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

議決権行使者の指定に関する区分所有法第40条の規律を次のように改める。

専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、民法(明治29年法律第89号)第252条第1項及び第2項の規定により、議決権を行使す

べき者一人を定めなければならない。会議の目的たる事項が建替え決議等の区分所有権等の処分を伴う決議であるときも、同様とする。

【意見】

賛成する。

【理由】

提案の前段は、現行の区分所有法第40条に「民法第252条第1項及び第2項の規定により」という文言を加えただけである。現行法の文言を明確化するものとして賛成する。

提案の後段は、現行の区分所有法第40条に規定を追加するものである。

専有部分が数人の共有に属する場合において、区分所有権の処分を伴う建替え決議について議決権行使者を定めるときには、全員同意が必要と解釈する余地があると指摘されている（部会資料3. 15頁）。

しかし、いかなる場合に全員同意が必要になるのか、個別の事案毎に判断することには困難があるし、区分所有法における議決権行使については対外的に統一的に処理されることにするほうが明確である。

提案の後段は、かかる内容を反映して、区分所有権の処分を伴う決議についても議決権行使者を定めなければならない旨の規定を設けるもので、妥当である。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(1) 所有者不明専有部分管理制度

所有者不明の専有部分を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

ア 所有者不明専有部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分（専有部分が数人の共有に属する場合にあっては、共有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部分の共有持分）について、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、その請求に係る専有部分又は共有持分を対象として、所有者不明専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「所有者不明専有部分管理命令」という。）をすることができる。
- ② 裁判所は、所有者不明専有部分管理命令をする場合には、当該所有者不明専有部分管理命令において、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならない。
- ③ 所有者不明専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権（所有権である場合を含み、当該所有者不明専有部分管理命

令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。)並びに当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分(共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合にあつては、共有物である専有部分)、共用部分、附属施設又は敷地にある動産(当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又は共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①及び②について

改正民法においては、特定の所有者不明建物を管理の対象とする所有者不明建物管理制度(民法第264条の8)が創設された。

かかる改正民法の規定は、区分所有建物には適用されない(区分所有法第6条第4項)。

これは、「区分所有法は、区分所有者は全員で区分所有法建物の管理を行うための団体を当然に構成するとし、集会の開催等を通じた特有の意思決定方法を定めるなど、建物の管理に関する特別のルールを設けている(区分所有法3条、17条、18条、39条等)。また、共同の利益に反する行為をした区分所有者については、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、その行為の停止措置等を請求することができるなどとされており、区分所有建物の管理不全に対応するための規律を設けている(区分所有法57条～59条)。そのため、所在等が不明な区分所有者の取扱いや区分所有建物の管理不全化への対応については、区分所有法特有の観点からの検討が必須となる。」とされたためである(村松秀樹＝大谷太『Q&A令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』217頁〔きんざい 2022年〕)。

しかし、区分所有建物であっても、所在等不明区分所有者に対応する必要性が存在することは明らかである。

ある建物の所有者が所在等不明になることは、民法上の所有者不明建物であっても区分所有建物であっても同様であり、また、その管理が必要となる場合があることも同様である。そして、そのような場合に個々の建物だけに特化して管理を行う制度が必要となる場合が生じることも同様である。

上記提案は、改正民法の規定の区分所有法版を設けるもので、妥当である。

2 ③について

改正民法で設けられた所有者不明建物管理制度において、所有者不明建物

管理命令の対象となる財産の範囲は、当該建物に所有者又は共有持分を有する者が所有する動産及び当該建物の敷地に関する権利に及ぶものと定められている（民法第264条の8第2項）。

改正民法で所有者不明建物管理命令が敷地に関する権利に及ぶものとされた趣旨は、「所有者不明建物管理命令は、借地権等の権利の設定された土地上の所有者不明建物について発せられるケースもあるため、建物の円滑な管理の観点から、所有者不明建物管理命令の効力は、当該建物の所有者・共有者がこれを所有するために有する敷地に関する権利（借地権その他の使用収益権）にも及ぶとされている（新民法264条の8第2項）」と記載されるとおりである（前掲『Q&A令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』192頁）。

区分所有建物の場合、専有部分と共用部分は物理的に一体化しているし、専有部分と敷地利用権は分離処分が予定されていない（区分所有法第22条第1項本文）。また、附属施設が区分所有者の共有に属する場合には共用部分に関する規定が準用されており（区分所有法第21条）、附属施設は専有部分とともに利用されている。

そのため、専有部分の円滑な管理を実現するためには、共用部分、附属施設及び敷地利用権を所有者不明専有部分管理命令の効力の対象とする必要性は高く、それらを対象にしない場合には建物の円滑な管理の実現が損なわれるおそれもある。

また、改正民法の所有者不明建物管理命令が当該建物内にある動産に及ぶ趣旨は、動産はその建物に多数存在することも想定され、それらの動産について独自の管理制度を設けて対応することは煩雑であり、所有者不明建物管理命令が及ぶものとするのが適当であるとされたためである。

この趣旨は区分所有建物にも同様に当てはまるのであり、専有部分だけでなく、共用部分、附属施設又は敷地上にある動産も対象としなければ円滑な管理ができないと考えられる。

したがって、提案は妥当である。

イ 所有者不明専有部分管理人の権限

- ① 所有者不明専有部分管理命令の対象とされた専有部分又は共有持分、所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産並びにその管理、処分その他の事由により所有者不明専有部分管理人が得た財産（以下「所有者不明専有部分等」という。）の管理及び処分をする権利は、所有者不明専有部分管理人に専属する。

- ② 所有者不明専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意の第三者に対抗することはできない。
 - ㊦ 保存行為
 - ④ 所有者不明専有部分等の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- ③ 所有者不明専有部分管理命令が発せられた場合には、所有者不明専有部分等に関する訴えについては、所有者不明専有部分管理人を原告又は被告とする。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①について

前述のとおり、所有者不明専有部分について、改正民法の規定の区分所有法版を設けることは妥当である。

①は民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の3第1項に相当するものであり、妥当である。

2 ②について

②は民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の3第2項に相当するものであり、妥当である。

3 ③について

③は民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の4に相当するものであり、妥当である。

ウ 所有者不明専有部分管理人の義務

- ① 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等の所有者等（所有者不明専有部分等の所有者及び共有持分を有する者並びに所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ敷地利用権を有する者及び共有持分を有する者をいう。以下同じ。）のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。
- ② 数人の者の共有持分を対象として所有者不明専有部分管理命令が発せられたときは、所有者不明専有部分管理人は、当該所有者不明専有部分管理命令の対象とされた共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①について

①は民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の5第1項に相当するものであり、妥当である。

2 ②について

②は民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の5第2項に相当するものであり、妥当である。

エ 所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任

① 所有者不明専有部分管理人がその任務に違反して所有者不明専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、所有者不明専有部分管理人を解任することができる。

② 所有者不明専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①について

①は民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の6第1項に相当するものであり、妥当である。

2 ②について

②は民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の6第2項に相当するものであり、妥当である。

オ 所有者不明専有部分管理人の報酬等

所有者不明専有部分管理人による所有者不明専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、所有者不明専有部分等の所有者等の負担とする。

(注1) 所有者不明専有部分管理命令の発令手続、公示方法、所有者不明専有部分管理人による供託、所有者不明専有部分管理命令の取消手続等については、所有者不明建物管理命令（非訟事件手続法第90条）と同様とする方向で、引き続き検討する。

(注2) 本文イ①の管理処分権の内容に関し、所有者不明専有部分管理人

は集会の決議における議決権の行使権限を有すると考えられるが、その範囲については、㊦建替え決議についても賛否いずれの議決権を行使することができるが、賛成の議決権を行使すべき場合は限られるとする考え方と、㊧建替え決議については賛成の議決権行使をすることができないとする考え方とがある。

【意見】

- 1 賛成する。
- 2 (注1)について、引き続き検討することに賛成する。
- 3 (注2)について、㊦に賛成する。

【理由】

1 提案について

提案は民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の7第2項に相当するものであり、妥当である。

また、提案には民法第264条の7第1項に相当する規定がないが、同条第1項に相当する規定も設けるべきである。

2 (注1)について

最終的な賛否は具体的な提案の内容次第であるが、先行する改正民法等と同様の状況であるから、所有者不明建物管理命令(非訟事件手続法第90条)と同様とする方向で引き続き検討すること自体には賛成する。

3 (注2)について

(注2)については、所有者不明専有部分管理人が選任された場合、所有者不明専有部分管理人は、所在等不明区分所有者に代わって専有部分の所有権を管理することになるから、建替え決議のみ他の決議と異なる取扱いをする必要に乏しい。また、所有者不明専有部分管理人について建替え決議の議決権を一律に否定することは、建替え決議に賛成することが妥当であると判断できる場合にまで議決権行使ができなくなるので、区分所有法見直しの目的を損なうおそれがある。

したがって、㊦所有者不明専有部分管理人は、賛成の議決権を行使すべき場合は建替え決議成立後、所在等不明区分所有者の区分所有権の適正金額での任意売却が見込まれる等の場合に限られるとしても(部会資料19.5頁)、集会に参加して議決権行使をすることができるとするのが妥当である。

これに対し、㊧建替え決議に関しては、賛成の議決権行使ができないとする考え方もあり得るところである。すなわち、不在者財産管理人等は、所在等不明区分所有者の財産全般を管理することができるから、再建区分所有建物の区分所有権の取得の可否についても適切に判断することが可能であるが、所

在等不明専有部分管理人は、所在等不明区分所有者の全財産を管理するわけではなく、他の財産を管理することができない。そのため、再建建物の区分所有権の取得の可否を適切に判断することが期待できない等の指摘である（部会資料5．7頁）。

かかる指摘が当てはまる事案も存在すると思われるが、その場合には「建替え決議への賛否を積極的に示すことが困難な場合には、所有者不明専有部分管理人としては、所有者不明専有部分管理命令による専有部分の管理を継続することが相当でなくなったとして、その取消しの申立てをすることが考えられる。」という方法がある（部会資料14．4頁）。

所有者不明専有部分管理人の地位は、所在等不明区分所有者に代わって専有部分の所有権を管理するものであるから、建替え決議のみ賛成の議決権行使ができないとすることは所有権全体の管理をするという地位に反するし、最終的には事案ごとの判断をして適切な対応をすることが求められているのであるから、建替え決議に関して一律に議決権行使が限定される必要はない。

(2) 管理不全専有部分管理制度

管理不全の専有部分を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

ア 管理不全専有部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者による専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該専有部分を対象として、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分（以下「管理不全専有部分管理命令」という。）をすることができる。
- ② 裁判所は、管理不全専有部分管理命令をする場合には、当該管理不全専有部分管理命令において、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。
- ③ 管理不全専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権（所有権である場合を含み、当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が有するものに限る。以下同じ。）並びに当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、共用部分、附属施設又は敷地にある動産（当該管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の区分所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。）に及ぶ。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①及び②について

改正民法においては、特定の管理不全建物を管理の対象とする管理不全建物管理命令制度（民法第264条の14）が創設されたが、かかる規定は、区分所有建物には適用されない（区分所有法第6条第4項）。

また、区分所有法の共同利益背反行為の停止・結果除去・予防請求の制度が存在するが（区分所有法第57条以下）、これらの制度は柔軟で継続的な管理を行うものではないから、管理不全専有部分に十分な対応ができるか否か不明である。その上、これらの制度には、専有部分の保存・改良や専有部分内の動産の管理・処分について明文の根拠がないと指摘されている（部会資料5.12頁）。

ある建物が管理不全となることは、民法上の管理不全建物であっても区分所有建物であっても同様であり、その管理が必要となる場合があることも同様である。そして、そのような場合に個々の建物のみに特化して管理を行う制度が必要となる場合が生じることも同様である。

上記提案は、改正民法の規定の区分所有法版を設けるもので、妥当である。

2 ③について

改正民法で設けられた管理不全建物管理制度において、管理不全建物管理命令の対象となる財産の範囲は、当該建物の所有者又は共有持分を有する者が所有する動産及び当該建物の敷地に関する権利に及ぶものと定められている（民法第264条の14第2項）。

改正民法で管理不全建物管理制度が建物の敷地に関する権利に及ぶものとされた趣旨は、「管理不全建物管理命令は、借地権等の権利の設定された土地上の建物について発せられるケースもあるため、建物の円滑な管理の観点から、管理不全建物管理命令の効力は、当該建物の所有者又は共有持分を有する者がこれを所有するために有する敷地に関する権利（借地権その他の使用収益権）にも及ぶとされている（新民法264条の14第2項）」と記載されたとおりである（前掲『Q&A令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』215頁）。

区分所有建物の場合、専有部分と共用部分は物理的に一体化しているし、専有部分と敷地利用権は分離処分が予定されていない（区分所有法第22条第1項本文）。また、附属施設が区分所有者の共有に属する場合には共用部分に関する規定が準用されており（区分所有法第21条）、附属施設は専有部分とともに利用されている。

そのため、専有部分の円滑な管理を実現するためには、共用部分、附属施設及び敷地利用権を管理不全専有部分管理命令の効力の対象とする必要性は高く、それらを対象にしない場合には建物の円滑な管理の実現が損なわれるおそれもある。

また、改正民法の管理不全建物管理命令が当該建物内の動産に及ぶ趣旨は、動産はその建物に多数存在することも想定され、それらの動産について独自の管理制度を設けて対応することは煩雑であり、管理不全建物管理命令が及ぶものとするのが適当であるとされたためである。

この趣旨は区分所有建物にも同様に当てはまるのであり、専有部分だけでなく、共用部分、附属施設又は敷地上にある動産も対象としなければ円滑な管理ができないと考えられる。

したがって、提案は妥当である。

イ 管理不全専有部分管理人の権限

- ① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分、管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ共用部分、附属施設、敷地利用権及び動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全専有部分管理人が得た財産（以下「管理不全専有部分等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。
- ② 管理不全専有部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。
 - ㊦ 保存行為
 - ① 管理不全専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為
- ③ 管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の処分についての②の許可をするには、その区分所有者の同意がなければならない。

（注1）管理不全専有部分の管理処分権は管理不全専有部分管理人に専属させず、管理不全専有部分に関する訴えにおいても、管理不全専有部分管理人を原告又は被告としないことを想定している。

（注2）管理不全専有部分管理人は、集会の決議において、議決権を行使することはできないとすることを想定している。

【意見】

- 1 賛成する。

- 2 (注1) に賛成する。
- 3 (注2) に賛成する。

【理由】

1 管理不全専有部分管理人の権限について

(1) ①について

前述のとおり、改正民法の規定の区分所有法版を設けることは妥当である。

①は民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の10第1項に相当するものであり、妥当である。

(2) ②について

②は民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の10第2項に相当するものであり、妥当である。

(3) ③について

③は民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の10第3項に相当するものであり、妥当である。

2 (注1) について

所有者不明建物管理命令が発せられた場合には、その建物に関する訴えについては、所有者不明建物管理人を原告又は被告とすることになるが(民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の4)、「所有者不明土地管理命令と異なり、管理不全土地管理命令が発せられた場合には、管理不全土地等に関する訴えについて、管理不全土地管理人を訴訟担当者として原告又は被告とすることはされていない。」(前掲『Q&A令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』206頁)。これは、管理不全であっても、その土地又は建物の所有者自体は判明しているからである。

区分所有建物であっても、管理不全専有部分であってもその所有者自体は判明しているのであるから、同様に、訴訟の原告又は被告になるのは当該専有部分の所有者であり、管理不全専有部分管理人ではないと考えられる。

3 (注2) について

管理不全専有部分管理制度においては、区分所有法の所在が判明している以上、議決権行使の機会を本人に与えるべきである。

ウ 管理不全専有部分管理人の義務

- ① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等の所有者等(管理不全専有部分等の所有者及び管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ敷地利用権を有する者をいう。以下同じ。)のために、善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

- ② 管理不全専有部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全専有部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①について

前述のとおり、管理不全専有部分について、改正民法の規定の区分所有法版を設けることは妥当である。

①は民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の11第1項に相当するものであり、妥当である。

2 ②について

②は民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の11第2項に相当するものであり、妥当である。

エ 管理不全専有部分管理人の解任及び辞任

- ① 管理不全専有部分管理人がその任務に違反して管理不全専有部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全専有部分管理人を解任することができる。

- ② 管理不全専有部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①について

①は民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の12第1項に相当するものであり、妥当である。

2 ②について

②は民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の12第2項に相当するものであり、妥当である。

オ 管理不全専有部分管理人の報酬等

管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分等の管理に必要な

費用及び報酬は、当該管理不全専有部分等の所有者等の負担とする。

(注) 管理不全専有部分管理命令の発令手続(陳述聴取を含む。)、管理不全専有部分管理人による供託、管理不全専有部分管理命令の取消手続等については、管理不全建物管理命令(非訟事件手続法第91条)と同様とする方向で、引き続き検討する。

【意見】

- 1 賛成する。
- 2 (注)について、引き続き検討することに賛成する。

【理由】

- 1 提案について
提案は民法第264条の14第3項の準用する民法第264条の13第2項に相当するものであり、妥当である。
また、提案には民法第264条の13第1項に相当する規定がないが、同条第1項に相当する規定も設けるべきである。
- 2 (注)について
最終的な賛否は具体的な提案の内容次第であるが、先行する改正民法等と同様の状況であるから、管理不全建物管理命令(非訟事件手続法第91条)と同様とする方向で引き続き検討すること自体には賛成する。

(3) 管理不全共用部分管理制度

管理不全の共用部分を管理するための新たな財産管理制度として、次のような規律を設ける。

ア 管理不全共用部分管理命令

- ① 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分(以下「管理不全共用部分管理命令」という。)をすることができる。
- ② 裁判所は、管理不全共用部分管理命令をする場合には、当該管理不全共用部分管理命令において、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。
- ③ 管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産(当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の所有者又はその共有持分を有する者が

所有するものに限る。)に及ぶ。

【意見】

賛成する。

【理由】

1 ①及び②について

(1) 提案について

民法の管理不全建物管理命令に区分所有法で相当するものが管理不全専有部分管理制度であるが、区分所有建物は専有部分と共用部分が存在するので、専有部分に関する管理不全専有部分管理制度を共用部分に適用することはできない。

共用部分たる外壁が剥落するおそれがある場合や共用部分に危険物や悪臭を放つゴミがあるも無主物と断定していいか不明な場合、被害を受ける近隣住民は、共用部分の管理を求めたい場合があり、所有権に基づく妨害排除請求等では管理者による柔軟な管理を求めることはできない。

そこで、共用部分に関して、共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度を設ける必要がある。

そして、共用部分の管理不全に対して管理者を選任して、共用部分の管理をすべき状況は、管理不全建物の場合と同様であるから、管理不全共用部分管理に関する規定を設けることは妥当である。

(2) 一部共用部分について

一部共用部分に関して、「管理不全共用部分管理制度は、共用部分を共有する区分所有者に代わってこれを管理するものであるから、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となっている場合には、別途その一部共用部分について管理不全共用部分管理命令を申し立てる必要があるとすることが考えられる」との指摘がある（部会資料5. 21頁）。

しかし、近隣住人の立場からすれば、区分所有建物のうち近隣住人に対して危険を生じさせている箇所が全体の共用部分なのか、それとも一部共用部分なのかは分からないので、そのような区分所有建物の内部的な事情は対外的には対抗できないものとすべきである。管理不全共用部分管理命令の申立てに対して、一部共用部分であるとの主張がされた場合、その一部共用部分の区分所有者を特定してから再度の申立てが必要であるとしたら、近隣住人にとってその特定の負担が大きなものとなる。

したがって、管理不全共用部分管理命令は、一部共用部分が管理不全となっている場合については、その一部共用部分のみを対象として管理不全共

用部分管理命令が発せられるとしても、申立ての変更を柔軟に認めるべきであるし、一部共用部分を区分所有者側に特定させるべきである。

2 ③について

改正民法で設けられた管理不全建物管理制度において、管理不全建物管理命令の対象となる財産の範囲は、当該建物に所有者又は共有持分を有する者が所有する動産及び当該建物の敷地に関する権利に及ぶものと定められている（民法第264条の14第2項）。

改正民法の管理不全建物管理命令が上記動産に及ぶ趣旨は、動産はその建物に多数存在することも想定され、それらの動産について独自の管理制度を設けて対応することは煩雑であり、管理不全建物管理命令が及ぶものとするのが適当であるとされたためである。この趣旨は区分所有建物の共用部分にも同様に当てはまる。また、共用部分の敷地権は存在しないので、敷地権という文言がないが、特に問題になるものではない。

したがって、管理不全共用部分の管理命令が共用部分の上記動産に及ぶことは妥当である。

イ 管理不全共用部分管理人の権限

① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分及び管理不全共用部分管理命令の効力が及ぶ動産並びにその管理、処分その他の事由により管理不全共用部分管理人が得た財産（以下「管理不全共用部分等」という。）の管理及び処分をする権限を有する。

② 管理不全共用部分管理人が次に掲げる行為の範囲を超える行為をするには、裁判所の許可を得なければならない。ただし、この許可がないことをもって善意でかつ過失がない第三者に対抗することはできない。

㊦ 保存行為

① 管理不全共用部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

③ 管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の処分についての②の許可をするには、全区分所有者（一部共用部分を対象とするときには当該部分の区分所有者）の同意がなければならない。

（注）管理不全共用部分の管理処分権は管理不全共用部分管理人に専属させず、管理不全共用部分に関する訴えにおいても、管理不全共用部分管理人を原告又は被告としないことを想定している。

【意見】

- 1 賛成する。
- 2 (注) について賛成する。

【理由】

- 1 (1) ①について

前述のとおり、共用部分の動産にも管理命令の効力が及ばないと実効性が欠けるため、動産に及ぶものとする必要性がある。

①については、民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の10第1項の規定に相当するものを共用部分に関して設けるものであり、妥当である。

もともと、共用部分の管理という場合、管理人がどのような管理行為を行うべきかについては、事案ごとの判断になるので、権限と義務がバランスの取れたものとなるよう運用されるべきである。

- (2) ②について

②については、民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の10第2項の規定に相当するものを共用部分に関して設けるものであり、妥当である。

- (3) ③について

③については、民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の10第3項の規定に相当するものを共用部分に関して設けるものであり、妥当である。

- 2 (注) について

所有者不明建物管理命令が発せられた場合には、その建物に関する訴えについては、所有者不明建物管理人を原告又は被告とすることになるが（民法第264条の8第5項の準用する民法第264条の4）、「所有者不明土地管理命令と異なり、管理不全土地管理命令が発せられた場合には、管理不全土地等に関する訴えについて、管理不全土地管理人を訴訟担当者として原告又は被告とすることはされていない。」（前掲『Q&A令和3年改正民法・改正不登法・相続土地国庫帰属法』206頁）。これは、管理不全であっても、その土地又は建物の所有者自体は判明しているからである。

区分所有建物であっても、共用部分を管理すべき所有者自体は判明しているのであるから、同様に、訴訟の原告又は被告になるのは当該共用部分を管理すべき所有者であり、管理不全共用部分管理人ではないと考えられる。

ウ 管理不全共用部分管理人の義務

- ① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分等の所有者のために、

善良な管理者の注意をもって、その権限を行使しなければならない。

- ② 管理不全共用部分等が数人の共有に属する場合には、管理不全共用部分管理人は、その共有持分を有する者全員のために、誠実かつ公平にその権限を行使しなければならない。

【意見】

賛成する。

【理由】

- 1 ①について

①については、民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の11第1項の規定に相当するものを共用部分に関して設けるものであり、妥当である。

- 2 ②について

②については、民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の11第2項の規定に相当するものであり、妥当である。

エ 管理不全共用部分管理人の解任及び辞任

- ① 管理不全共用部分管理人がその任務に違反して管理不全共用部分等に著しい損害を与えたことその他重要な事由があるときは、裁判所は、利害関係人の請求により、管理不全共用部分管理人を解任することができる。

- ② 管理不全共用部分管理人は、正当な事由があるときは、裁判所の許可を得て、辞任することができる。

【意見】

賛成する。

【理由】

- 1 ①について

①については、民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の12第1項の規定に相当するものを共用部分に関して設けるものであり、妥当である。

- 2 ②について

②については、民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の12第2項の規定に相当するものであり、妥当である。

オ 管理不全共用部分管理人の報酬等

管理不全共用部分管理人による管理不全共用部分等の管理に必要な費用及び報酬は、当該管理不全共用部分等の所有者の負担とし、当該管理不全共用部分等が数人の共有に属するときは、その共有持分を有する者が連帯して負担する。

(注) 管理不全共用部分管理命令の発令手続（陳述聴取を含む。）、管理不全共用部分管理人による供託、管理不全共用部分管理命令の取消手続等については、管理不全建物管理命令（非訟事件手続法第91条）と同様とする方向で、引き続き検討する。

【意見】

- 1 賛成する。
- 2 (注) について、引き続き検討することに賛成する。

【理由】

- 1 提案について

提案は、民法第264条の14第4項の準用する民法第264条の13第2項の規定に相当するものを共用部分に関して設けるものであり、妥当である。

また、提案には民法第264条の13第1項に相当する規定がないが、同条第1項に相当する規定も設けるべきである。

- 2 (注) について

最終的な賛否は具体的な提案の内容次第であるが、先行する改正民法等と同様の状況であるから、管理不全建物管理命令（非訟事件手続法第91条）と同様とする方向で引き続き検討すること自体には賛成する。

3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

共用部分の変更に関する区分所有法第17条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

(1) 法定の多数決割合の緩和

ア 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とした上で、イの客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、イの客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2以上】【過半数】とする。

【C案】 多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各4分の3以上とした上で、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする（前記1(2)ア②参照）。

イ 客観的事由

【α案】 区分所有建物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更

【β案】 区分所有建物が、建築完了時から【30年】【40年】【50年】が経過した場合における共用部分の変更

【γ案】 α案又はβ案のいずれかの事由が認められる場合における共用部分の変更

【意見】

- 1 アについてはB案の【3分の2以上】とする案に賛成する。
- 2 イについてはα案に賛成する。

【理由】

現行法では、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。）は、原則として区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議が必要とされている（区分所有法第17条第1項）。この変更は、形状又は効用の著しい変更を伴うものに限定されていることから、具体的には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工事などが例として挙げられている（ただし具体的事情による。区分所有法制研究会資料9．1頁）。

このような変更行為の重要性に鑑み、現行法の4分の3以上の多数決要件をあくまで維持すべきとの考え方もある（部会資料13．8頁）。

しかし、建替え要件については、本意見書では、建物の耐震上若しくは耐火上の危険性又は構造的要因による外壁等の剥離落下がある場合に限ってではあるが、区分所有者及び議決権の各4分の3以上による多数で議決できるとする旨の要件緩和を認めている。

したがって、共用部分の変更については、客観的事由がある場合に限り現行の多数決要件を緩和し、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数決により決議することができることが妥当である（アにつきB案、イにつきα案）。

B案では、多数決要件を過半数とする提案もされている。これは「共用部分の変更については、現行法において、要耐震改修認定を受けた区分所有建物につき、耐震改修が共用部分の変更に該当する場合でも、普通決議によるものと定められ（建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条3項）、既に多数決割合が緩

和されている」ことを参考にするものである（部会資料19. 11頁、部会資料3. 22頁から23頁）。

しかし、共用部分の変更には配管設備に問題がある場合など様々な場合があり、要耐震改修認定を受けた場合と同視できない場面がある。

したがって、上記法律に規定される場合以外は、過半数（普通決議）とすべきではない。

また、α案に立つ場合にも、「区分所有建物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更共用部分の変更をすべき場合」としていかなる事由が当てはまるのか、引き続き検討するのが妥当である（例えば、建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第3項の想定しない長周期地震動対策をする必要はないか等。）。

他方、β案及びγ案は、区分所有建物が建築完了時から長期間（30年～50年）経過した場合に、共用部分の変更についての多数決要件を3分の2以上に緩和する考え方である。

しかし、そのような考え方に立つと、大規模修繕等がされて管理が十分に行われている建物であっても、一定の年数が経過すると共用部分の変更行為の多数決要件が直ちに緩和されることになってしまうので、妥当とは言えない。

したがって、β案及びγ案には反対する。

なお、共用部分の変更決議に関して多数決要件を緩和する場合においても、その要件の存否が問題になるので、建替え決議等の提案と同様に裁判所の関与する手続を設けるべきであるとの意見もあった。

(2) 規約による多数決割合の緩和

多数決の割合を、区分所有者の頭数だけでなく議決権についても、規約で【過半数】まで減ずることができる。

(注1) 区分所有建物が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共用部分の変更決議の多数決割合の緩和については、別途、被災した区分所有建物の再生の円滑化に関する方策（後記第4の1(1)カ)において取り上げている。

(注2) 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（前記1(1)）は、共用部分の変更決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注3) (1)ア【A案】又は【B案】を採った上で、共用部分の変更決議を出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする案もある。

(注4) (1)イ【β案】については、建築完了時から【10年】【20年】が経過した場合を対象とする案もある。

(注5) 復旧決議(区分所有法第61条第5項)の多数決要件の緩和についても、併せて検討する必要がある。

【意見】

- 1 提案本文について、反対する。
- 2 (注3)及び(注4)について、反対する。

【理由】

- 1 提案本文について

現行の区分所有法第17条第1項ただし書は、区分所有者の定数についてのみ「規約でその過半数まで減ずることできる」と規定しているが、これについては、実際に緩和している例は見られず、規約で議決権要件まで緩和できるようにするニーズは乏しいとの指摘もある(部会資料13. 10頁)。

また、所在等不明区分所有者の母数からの除外の提案及び上記の多数決要件が緩和される提案によって円滑化が図られるから、さらに規約により議決権について減ずることには消極に考えるべきである。

- 2 (注3)及び(注4)について

(注3)に関しては、第1の1(2)の箇所で述べたとおり、共用部分の変更決議を出席者の多数決による決議を可能とする提案については、躯体等について大規模な工事を行うものであり、工事による不便や相当の費用負担を伴うものであるから、区分所有者に対する影響が大きい。また、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する提案によって決議の円滑化が図られるので、それ以上に単なる欠席者を決議の母数から除外することについては消極に考えるべきである。

(注4)に関しては、第1の3(1)で述べたとおり、大規模修繕等がされて管理が十分に行われている建物であっても、一定の年数が経過すると共用部分の変更行為の多数決要件が直ちに緩和されることになってしまうので、妥当とは言えない。

なお、(注1)及び(注5)は該当箇所を参照されたい。

4 管理に関する区分所有者の義務(区分所有者の責務)

区分所有建物の管理に関する区分所有者の義務に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

区分所有者は、区分所有者の団体の構成員として、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を適正かつ円滑に行うことができるよう、相互に協力しなければならない。

(注) 本文とは別に、区分所有者は、建物並びにその敷地及び附属施設の管

理を適正かつ円滑に行わなければならないものとする案もある。

【意見】

(注) に賛成し、本文に反対する。

【理由】

提案は、かかる規定を努力義務としての性質を有する規定として設けるものである（部会資料3．28頁）。

今回の改正提案は、マンションの老朽化及び区分所有者の高齢化に対応するため、管理を円滑化することを目的としているのであるから、努力義務であるとしても、区分所有法にかかる規定が明文で存在することにより、区分所有者の管理が適切になるという心理的な効果が期待できる。

本文の提案は、区分所有者の団体の構成員間の義務について規定するものであるが、改正提案では、単に区分所有者相互間の義務に関するだけでなく、管理不全により周辺住民に対して危害が加わらないようにする提案がされている（例えば、第2の1(1) α案の㊸等）。

そうすると、(注) のようにより広い規定のほうがなじむように思われる。

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

区分所有法第6条第2項前段の規律を次の下線部のように改める。

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

【意見】

賛成する。

【理由】

現行の区分所有法第6条第2項は、「使用を請求することができる」と定めており、他の区分所有者の専有部分の保存ができるか否かについては、明文の規定がない。

しかし、他の区分所有法の専有部分が管理不全となり、自己の専有部分や共用部分を保存するために必要な範囲内において、他の区分所有者の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明文で定めることは明確化に資するものである。

この場合、あくまでも他人の専有部分に立ち入ることになるから、裁判所の承諾に代わる判決を得てからでないと、他の区分所有者の有する専有部分に立ち

入ることができないという考え方が前提となっているが、このことも妥当である（部会資料5．17頁。民法第209条第1項本文ではなく同項ただし書に対応する。）。

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

専有部分の使用等を伴う共用部分の管理に関し、次のような規律を設ける。

- ① 専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の管理に関する事項は、規約に特別の定めがあるときは、集会の決議で決することができる。
- ② 専有部分の使用又は形状の変更を伴う共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更の決議と同様の多数決要件（前記3参照）の下で、集会の決議で決することができる。
- ③ ①及び②の決議においては、専有部分の利用状況及び区分所有者が支払った対価その他の事情を考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるようにしなければならない。

【意見】

賛成する。

【理由】

区分所有法上、共用部分に属する給排水管等を交換する工事を行う場合には、一般に、共用部分の管理に関する事項として普通決議で決することになると解され、その費用は、各区分所有者がその持分に応じて負担することになる（区分所有法第18条第1項、第19条）。これに対して、専有部分に属する給排水管等を交換する工事を行う場合には、一般に、各区分所有者がその負担で行うことになる。

そして、高経年の区分所有建物においては、共用部分に属するか否かにかかわらず、給排水管等が全体として老朽化している場合に、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なケースがある。

しかし、現行法の下では、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ず、その専有部分に属する給排水管等から後に漏水等の事故が生ずる可能性を排除できないまま放置せざるを得ないケースもある。

そこで、上記のとおり配管の全面更新の制度の導入が提示されている。

これに対し、現行法においても、費用負担や立入りに関する規約を定めること

で、給排水管等を一括して交換する工事を行うことができるため、法改正までは不要であるとの意見もある。すなわち、マンション標準管理規約（単棟型）第21条第2項は、「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には、管理組合がこれを行うことができる。」と規定している。そして、同規約のコメントでは、「配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替えと専有部分の配管の取替えを同時に行うことにより、専有部分の配管の取替えを単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、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についても十分留意することが必要である。」とされている（同40規約コメント第21条関係⑦）。

しかしながら、標準管理規約に定めがあるとしても、区分所有法等において、規約で特段の定めをすることにより、共用部分である給排水管等と専有部分である給排水管等を一括して交換する工事を集会の普通決議で行うことができる旨を明示することは、紛争予防の観点から妥当である。

それ故、新たに配管の全面更新等を普通決議で行うことができることに賛成する。

なお、一括して配管工事を行った場合の工事費用の支出方法、及び各区分所有者への求償に関する考え方の指針もあわせて明文化することができれば、より紛争予防に資すると考える。したがって、基本的には③のように規定することに賛成ではあるが、より具体的な衡平を踏まえた指針が示せるよう、引き続き検討するのが妥当である。

(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得

管理組合法人による区分所有権等の取得に関し、次のような規律を設ける。

管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上の多数による集会の決議で、当該建物の区分所有権又は区分所有者が当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理又は使用をすべき土地を取得することができる。

【意見】

賛成する。

【理由】

区分所有建物を管理するために管理組合法人が区分所有権を取得するニーズがあるのに、区分所有権を取得することが目的の範囲内であるか否か不明確なため、円滑な管理が阻害されているとの指摘がある（部会資料5. 22頁）。

法人は、法人の目的の範囲内の行為をすることができるのであるから、管理のために区分所有権を取得することが必要であれば、もとより目的の範囲内の行為として可能なはずである。

明文が無いことによって疑義が生じているのであれば、それを明確化することは妥当である。

決議の要件については、取得の原資が相当高額になる場合があり、区分所有者に与える影響が大きいから、区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上の多数による集会の決議を要件とすることは妥当である。

管理組合法人以外の管理組合（権利能力なき社団）を含めて上記制度の創設をすべきか否かであるが、上記のニーズが権利能力なき社団たる管理組合でも多いならば検討するべきである。

管理組合法人が区分所有権を取得した場合の議決権行使のあり方については、部会資料3. 15頁と同様の状況なので、「集会における議決権の行使に関し、特定の決議事項について賛否いずれの議決権を行使するかにつき、別途集会の決議で決定しなければならない」ものと思われる（部会資料5. 26頁）。また、「管理組合等に管理費を支払うために管理組合等の管理する金銭を支出する」かについては、当事者が同一なので混同により消滅するか、管理会社を利用しているのであれば、管理組合法人が所有権を取得した部屋の管理費用を含めて支払いをすることになるとと思われる（部会資料5. 26頁）。

(4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 区分所有者は、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有する者のうちから管理人（以下「国内管理人」という。）を選任することができる。
- ② 国内管理人は、次に掲げる行為をする権限を有する。
 - ㊦ 保存行為
 - ㊧ 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目

的とする行為

- ㊦ 集会の招集の通知の受領
 - ㊧ 集会における議決権の行使
 - ㊨ 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済
- ③ 区分所有者と国内管理人との関係は、②に定めるもののほか、民法の委任に関する規定に従う。

(注1) 本文①とは別に、区分所有者は、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有せず、又は有しないこととなる場合には、正当な理由があるときを除いて、専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内管理人を選任しなければならないとする案もある。

(注2) 専有部分が数人の共有に属する場合には、共有者全員が国内に住所等を有せず、又は有しないことになるときに、国内管理人を選任する仕組みとすることを想定している。

【意見】

- 1 引き続き検討することに賛成する。
- 2 (注1)の選任義務付けには消極であるが、引き続き検討すること自体は賛成する。
- 3 (注2)は賛成する。

【理由】

- 1 ①ないし③について
任意的な国内管理人を選任することができることの根拠を置くこと、そしてその権限の内容を定めることは妥当であるが、その内容は引き続き検討されるべきである。
- 2 (注1)について
令和3年不動産登記法の改正により、専有部分の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先となる者の指名及び住所等を登記することができることとされた上(改正不動産登記法第73条の2)、区分所有者が国内に住所を有するかどうかにかかわらず、相続登記や住所等変更登記の申請が義務化された(改正不動産登記法第76条の2、第76条の5)。
他の財産の場合には国内管理人の選任を義務付けられないのであるから、区分所有建物の場合にだけ国内管理人の選任を義務付ける積極的な根拠が必要である。

選任を義務付けない場合には、任意の管理人を選任するにすぎず、現行法でもそれは可能であるから、意味に乏しいように思われる。

3 (注2) について

専有部分が数人の共有に属する場合において、共有者の一部でも国内にいればその者と連絡が取れると思われるので(部会資料19. 16頁)、提案が、共有者全員が国内に住所等を有せず、又は有しないことになるときに、国内管理人を選任する仕組みを想定していることは妥当である。

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

区分所有建物の共用部分等に係る請求権の行使に関する区分所有法第26条第2項、第4項及び第5項につき、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

- ① 管理者は、区分所有法第18条第4項(第21条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金(以下「共用部分等に係る請求権」という。)の請求及び受領について、共用部分等に係る請求権を有する者(区分所有者又は区分所有者であった者(以下「前区分所有者」という。))に限る。以下同じ。)を代理する。
- ② 管理者は、規約又は集会の決議により、①に規律する事項に関し、共用部分等に係る請求権を有する者のために、原告又は被告となることができる。
- ③ ①及び②の規律は、管理者に対して別段の意思表示をした前区分所有者については、適用しない。
- ④ 管理者は、②の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、共用部分等に係る請求権を有する者にその旨を通知しなければならない。管理者が②の集会の決議により原告又は被告となった場合において、共用部分等に係る請求権を有する者が前区分所有者であるときも、同様とする。
- ⑤ ④前段の場合において、共用部分等に係る請求権を有する者が区分所有者であるときは、区分所有法第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

(注1) 本文とは別に、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、管理者は、㉞原則として、その請求又は受領について、現在の区分所有者を代理し、規約又は集会の決議により訴訟追行することができることとし、㉟の例外として、共用部分等に係る請求権は管理者のみが行使し、各区分所有者は共用部分等に係る請求権を個別に行使することができないものとする規約又は集会の決議がある場合には、現在の区分所有者及び区分所有者であった者を代理し、規約又は集

会の決議により訴訟追行することができるとする規律を設ける考え方がある。

(注2) 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。

【意見】

- 1 いずれも賛成する。
- 2 (注1) に反対する。
- 3 (注2) の考え方も引き続き検討することに賛成する。

【理由】

1 提案について

上記提案は、部会資料15において新たになされたものであり、従前の部会資料10の提案を改めたものである。すなわち、提案①及び②は、共用部分等に係る請求権の請求及び受領について、管理者が区分所有者又は前区分所有者であった者を代理することとして、共用部分等に係る請求権を管理者が一元的に請求できることを原則化したものである。

かかる提案①及び②は、「管理組合が共用部分の瑕疵等について修補請求又は、損害賠償請求をする場面においては、実際には区分所有者全員が交渉にあたるのではなく、管理組合が代表して売主等と交渉に当たるのが通例である。」という実務に沿うものである(2002(平成14)年5月9日付け日本弁護士連合会の「建物区分所有法改正要綱中間試案」に対する意見書)。

これに対し、裁判例(東京地判平成28年7月29日(判例秘書搭載))は、一部の区分所有権が転売された場合に原告である管理者は訴えの原告適格を欠くとして、管理者の訴訟追行を認めなかった。

かかる平成28年裁判例に対しては「平成28年裁判例のように解釈されるとすれば、共用部分等について損害賠償請求権等が生じた後に、一部の区分所有権が転売されるなどして、現在の区分所有者の一部(新区分所有者)が損害賠償請求権等を保有していないこととなった場合には、管理者は、事実上、区分所有法第26条第4項に基づいて訴訟を追行することができず、区分所有権を譲渡していない他の区分所有者まで個別に当該損害賠償請求訴訟を提起しなければならないこととなってしまい、規定の趣旨が没却されるとの指摘がされている。」(部会資料10.2頁)。すなわち、かかる裁判例によれば、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合、管理者が共有部分等に係る請求権を一元的に請求できなくなってしまう。

このような帰結は、共用部分等に係る請求権を一元的に行使するという実

務上の要請に反するものであり、未だ最高裁判決が存在しないとはいえ、裁判例による解釈と実務上の要請との間に乖離が見られる状況であるから、明文で一元的な行使を認める規定を設けるべきである。

そして、上記提案①及び②は、従前提案を改めて参考資料1『区分所有法制に関する研究報告書』50頁のA案に近づけ、現区分所有者及び前区分所有者のために管理者が一元的に原告又は被告となることを認めるものであるから、管理者が共用部分等に係る請求権を一元的に行使することを可能とするものであって、妥当である。

また、提案④は、共用部分等に係る請求権について、管理者が原告又は被告になった場合には、当該請求権を有する者に通知を要することとしているが、かかる通知をすることで、当該請求権を有する者に対して、管理者が当該請求権を代理して行使している事実を知らしめ、当該請求権を有する者に管理者に問い合わせ等を行って交渉内容や裁判内容を知る機会を与えるものであるから、妥当である。

その上で、提案③は、当該請求権を有する者が前区分所有者である場合において、その者が別段の意思表示をしたときは、その者については、当該請求権の個別行使を認める。すなわち、提案①及び②の原則の例外として、前区分所有者が当該請求権を個別行使する旨の別段の意思表示をすると、管理者は、この限度で当該請求権を一元的に行使することができなくなる。

しかし、「本文③の規律を設けたとしても、区分所有者であった者にとっては、管理者に請求権の行使や訴訟の追行を委ねた方が便宜であるため、実際に別段の意思表示がされることは多くないと思われる。」(部会資料15.3頁)との指摘があるとおり、実際の不都合が生じる可能性は少ないと思われる。また、仮に、前区分所有者において、当該請求権を個別行使すべき特別な事情が存在するのであれば、そのような場合にまで前区分所有者による権利行使機会を一切無くしてしまうという立法をすべきか、疑問がある。

提案③に対して管理者による共用部分等に係る請求権の一元的な行使を害するというおそれがあるならば、③の意思表示ができるのは、前区分所有者に自己が共用部分等に係る請求権を行使すべき特段の事情がある場合に限定するという規律を設けることも考えられる。

提案③及び④は、当該請求権を有する者の保護のためにやむを得ない規定を設けるものであって、バランスの取れたものと考えられる。

なお、共用部分に瑕疵を生じさせたデベロッパーの子会社が管理会社として第三者管理をしているような事例では、共用部分等に係る請求権を管理者のみが行使できるとすることには利益相反の可能性があるので、その点も含めて今後の検討を続けるべきである。

2 (注1) について

(注1)においては、管理者が前区分所有者に帰属する損害賠償請求権等も代理して行使することができるようにするためには、規約又は集会決議が必要とされている。そのため、規約や集会決議がないマンションにおいて管理者等が共用部分に関する損害賠償請求権等を一元的に請求できるようにするためには、規約の変更等が必要になる。

かかる規約変更又は集会決議がされない場合、(注1)によれば、管理者は、請求権を有する現区分所有者のみを代理することになり、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、共用部分に関する損害賠償請求権等であるのに譲渡された分だけ請求できる金額が減ってしまうことになる。

実務上、管理者等が共用部分に関する損害賠償請求権等を一元的に行使する実務が定着していること、及び社会的にも受け入れられていることから、(注1)よりも提案の方が妥当である。

3 (注2) について

(注2)の考え方については、「平成14年改正時の立案過程では、区分所有権が譲渡された場合には共用部分等の瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権についても譲受人に当然に承継されるものとするのが検討されたが、区分所有権と瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求権とは法律上は別個の権利であること、区分所有権の売買に当たって契約当事者間で瑕疵の存在を織り込んで売買価格を決定する場合も考えられ、損害賠償請求権が一律に承継されるとすると契約当事者に不測の損害を与えかねないこと等を踏まえ、改正が見送られた経緯がある。これらの問題は、不法行為等の他の損害賠償請求権等でも同様と考えられる。」との指摘がある(部会資料10、7頁)。

しかしながら、かかる指摘に対しては、「瑕疵の存在を織り込んで売買価格を決定する場合が考えられるとの指摘は、以下のとおり現実的でないと思われる。すなわち、瑕疵を織り込んで売買価格を決定すると言っても、瑕疵に関する請求訴訟が確定するか、実際に修補を実施するまでは、瑕疵の金額を正確に査定することは極めて困難である。また、取壊建替えが問題になるような重大な瑕疵の場合等では、本来であれば価値はゼロになると考えられることから、どのように価格決定すれば『瑕疵を織り込んだ』ことになるのかはつきりしない。結局、『瑕疵を織り込んで売買価格を決定』することは極めて困難であり、これを行ったと当事者が考えている場合でも、実際には、決定された価格が結果的に不相当であることが多い。むしろ、(注2)を採用し、契約不適合責任に基づく修補費用相当額の損害賠償請求権が新所有者に移転する旨を法定すれば、今後は、理論上、瑕疵なき物件としての価格で取引するしかなく

なり、予測可能性が担保され、前述のような『不測の損害』の発生が防止されると考えられる。」との反論がされているところである（2023年（令和5年）5月11日付け日本弁護士連合会『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』）。

また、（注2）の提案は、新区分所有者に実体上の債権自体が移転するのであるから、帰属主体の齟齬は生じないというメリットがあり、これによれば、管理者が一元的に債権を行使できることに異論がなくなる。（注2）の提案によれば実務上の強い要請を解決できるのであるから、（注2）の提案も引き続き検討されるべきである。

もっとも、なにゆえ区分所有関係の共用部分についてだけ、一旦発生した債権が何ら譲渡人の意思に関係なく譲渡されるのかという点に難点があることは事実である。

また、（注2）は、共用部分等に係る債権が発生していることが明らかな事案で区分所有建物が譲渡された場合には不都合がないと思われるが、共用部分のみならず専有部分にも契約不適合責任が生じている場合においては、契約不適合責任に基づく損害賠償請求権との調整が問題になる。さらには、契約不適合（例えば耐震偽装）が発覚する前に区分所有建物が譲渡された場合はどのように処理されるのか等を適切に処理できるのかといった問題もあるから、（注2）の提案を含めて、さらに検討されるべきである。

7 管理に関する事務の合理化

(1) 集会におけるウェブ会議システムの活用

議長及び集会に出席した区分所有者が映像と音声の送受信により相手の状態を相互に認識しながら通話をすることができる方法によって集会を開催することができるとする規律を設けることについては、その意義及び情報通信技術に不慣れな議長や区分所有者に与える影響を踏まえ、引き続き検討する。

【意見】

引き続き検討することに賛成する。

【理由】

現行法の下でも、電磁的方法によって議決権行使をすることが明文で認められており（区分所有法第39条第3項）、現状でもウェブ会議システムを活用した集会の開催は可能であることについて共通の理解が得られている（部会資料6.2頁）。

かかる状況に照らせば、明文で規定を置くことで分かりやすい区分所有法と

なるし、ウェブ会議によって集会の円滑化を促進すべきである。

もともと、提案中で指摘されるとおり、区分所有者の全ての者がIT機器を使いこなしているわけではなく、高齢者や障がい者等の中にはITに不慣れな者、使用に困難がある者もおり、これらが集会に参加して適切な権利行使をすることを断念させてしまうおそれがあることに留意して検討を進めるべきである。

(2) 事務の報告義務違反に対する罰則

事務の報告義務違反に対する罰則に関する区分所有法第71条第4号の規律を次の下線部のように改めることについては、報告義務の意義を踏まえて慎重に検討する。

第43条(第47条第12項(第66条において準用する場合を含む。))において読み替えて適用される場合及び第66条において準用する場合を含む。)の規定に違反して、正当な理由がないのに報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき。

【意見】

引き続き検討することに賛成する。

【理由】

提案は、新型コロナウイルス感染症や災害により報告が全く不可能となる場合があったことを踏まえて、「疫病や災害等によりやむを得ず集会を開催できない場合にまで、集会を開催し、事務の報告を求めることは酷であると考えられることから、そのような場合には、罰則の適用対象外とすることが考えられる。具体的には、区分所有法第71条第4号を見直し、正当な理由がないのに事務の報告をしなかった場合に限って罰則の対象とすることが考えられる。」(部会資料6. 3頁)とするものであり、かかる提案は妥当である。

(3) 規約の閲覧方法のデジタル化

規約の閲覧に関する区分所有法第33条第2項の規律を次のように改める。

- ① 区分所有法第33条第1項の規定により規約を保管する者(以下「規約の保管者」という。)は、利害関係人の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法による規約の閲覧を拒んではない。
 - ㊦ 規約が書面をもって作成されているとき 当該書面の閲覧
 - ㊧ 規約が電磁的記録をもって作成されているとき 当該電磁的記録に記録された情報の内容を法務省令で定める方法により表示したもの

の当該規約の保管場所における閲覧

- ② ①①の場合には、規約の保管者は、①の請求をした利害関係人に対し、①①の方法による閲覧をさせることに代えて、当該電磁的記録に記録された情報を電磁的方法により提供することができる。

【意見】

賛成する。

【理由】

①については、現行の区分所有法第33条第2項と同内容であり、文言を調整したものにはすぎない。また、昨今のインターネット環境に鑑みれば、自宅等の出力装置により電磁的記録で作成された規約の閲覧を可能とすることは妥当である。

②については、「規約の保管場所においてディスプレイに表示したものを閲覧させる方法に代えて、電子メール等の手段で送信して提供することができるものとする」ものであって（部会資料15.6頁）、規約がそもそも電磁的記録で作成されているのであれば、保管場所のディスプレイでわざわざ見るよりも、電子メール等で閲覧者に提供する方が便宜である。

8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理に関し、次のような規律を設ける。

区分所有建物が全部滅失した場合（取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。）において、その建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったとき又はその建物の附属施設が数人で共有されているときは、その権利を有する者は、区分所有建物が全部滅失した時から起算して【5年】が経過するまでの間は、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

（注1）本文の規律を設ける場合には、被災区分所有建物の再建等に関する法律（平成7年法律第43号。以下「被災区分所有法」という。）における敷地共有者等集会の仕組みを維持するかどうかを併せて検討する必要がある。

（注2）集会においては、再建決議（後記第2の2(1)エ）や敷地売却決議（後記第2の2(1)オ）のほか、敷地や附属施設に変更を加える行為（区分所有法第17条第1項、第21条）や管理に関する事項（区分所有法第18条、第21条）についても決議をすることができるものとするを想定している。

(注3) 本文に加え、区分所有建物が全部滅失した時から1か月を経過する日の翌日以後区分所有建物が全部滅失した日から起算して【5年】を経過する日までの間(区分所有建物が取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合には、区分所有建物が取り壊された日から起算して【5年】を経過する日までの間)は、㊦法律上、土地等の共有物分割請求をすることができないものとする考え方や、㊧新たな敷地共有者等集会等の仕組みを用いて、集会の普通決議で共有物分割請求を禁ずることができるものとする考え方がある。

(注4) 本文の規律により開催される集会についても、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み(前記1(1))や出席者の多数決による決議を可能とする仕組み(前記1(2))の対象とすることを想定している。

【意見】

- 1 提案に賛成する。
- 2 (注1)は検討することに賛成する。
- 3 (注2)は賛成する。
- 4 (注3)は引続き検討することに賛成する。
- 5 (注4)は賛成する。

【理由】

- 1 提案及び(注3)について

現行法においては、区分所有建物が全部滅失した場合には、区分所有権が消滅するため、元区分所有者の共有に属する敷地利用権や附属施設につき、区分所有法の規定は適用されないことになり、集会を開くことも、規約を定めることも、管理者を置くこともできなくなる(部会資料11.2頁)。

しかし、現行法下においても、被災区分所有法において、政令で指定された大規模な災害により区分所有建物が全部滅失した場合に、元区分所有者の一定の多数決による再建決議等を行うことを可能とする敷地共有者等集会制度が設けられているように(被災区分所有法第2条)、もともと区分所有関係の規律する関係が存在した場合には、建物の全部滅失した場合でもその敷地に区分所有関係による規律が適用される方が便宜な場合がある。また、区分所有建物が、政令で指定された大規模災害によってではなく、老朽化や局地的な災害等によって全部滅失する事態も発生し得る。

そこで、区分所有建物が全部滅失した後も、元区分所有者が区分所有法の規律の下で敷地等の管理を行うことを可能とする制度を設けることは妥当である。

(注3)は、「本文に加え」とするとおり、本文の提案と排斥し合うもので

はない。かかる（注3）は被災区分所有法第6条の規定（災害を指定する政令の施行の日から起算して1か月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、原則として共有物分割請求を行うことができないこととされている）を参考に、共有物の分割を禁止する提案である。被災区分所有法第6条は全部滅失した場合に共有物分割請求がされると、再建計画等の見直しを余儀なくされるなど、再建決議等を行うことが事実上困難又は不可能となるおそれがあることをその理由としている。かかる理由は、政令に指定された大規模災害ではなく区分所有建物が全部滅失した場合にも当てはまる。

もともと、共有物分割請求権は、「各共有者は、いつでも共有物の分割請求をすることができる」（民法第256条第1項本文）として、本来はいつでも行使できるはずの権利であるから、共有物の分割を望む者にとっては、自己の権利に対する過大な制限とならないよう配慮する必要がある。そこで、（注3）に賛成はするが、分割禁止の期間はあまりに長期にすべきではない。5年という期間でよいかは、なお検討されるべきである。

その上で、分割の方向ではなく、敷地共有者による区分所有関係を維持する方向の協議が継続しているのであれば、その後も建物滅失後5年経過までは、新たな敷地共有者等集会等の仕組みによる意思決定が可能とする制度にすることは妥当である（部会資料11.6頁）。

もともと、上記のとおり共有物分割請求権に対する大きな制約となるので、被災区分所有法第6条第1項ただし書と同様の規定を置く必要がないか、検討されるべきである。

2 （注1）について

上記の提案は、被災区分所有法法上の災害によって建物が全部滅失した場合と場面が重複するので、被災区分所有法の敷地共有者集会との関係を整理する必要がある。また、建替え決議の要件が緩和される場合、被災区分所有法第6条第1項ただし書との関係が問題になるので、併せて検討すること自体は賛成である。

3 （注2）について

新たな敷地共有者等集会等の仕組みの利用が一定期間に限られるとしても、その期間中の敷地等の管理の円滑化を図るため、規約を設けることができることに意義があるから、敷地等の管理に関する事項（区分所有法第18条第1項、第21条）や敷地等に変更を加える行為（区分所有法第17条、第21条）についても、集会の決議対象とすることは妥当である。

4 （注4）について

区分所有建物が全部滅失した場合一般につき、新たな敷地共有者等集会等

の仕組みを設け、敷地等の管理を行う際においても、所在等不明の元区分所有者や、敷地等の管理に無関心で集会に参加しようとしないう元区分所有者がいる場合には、決議の成立が困難になるものと考えられるので、妥当である。

9 第三者を管理者とする場合の監事の選任

法人化していない区分所有者の団体において、区分所有者以外の第三者を管理者として選任する場合には、監事を選任しなければならないものとするとの規律を設けることについては、慎重に検討する。

【意見】

積極意見を含めて引続き検討すべきである。

【理由】

区分所有者の中から管理者を選任せず、第三者を管理者として選任した場合には、「マンション管理業者が管理者として選任される場合において、その業者が管理者として自らとの間でマンション管理委託契約や大規模修繕工事請負契約を締結するなど、利益相反行為をする事例があるとの指摘がある」とされる（中間試案の補足説明56頁）。

たしかに、国土交通省の検討会においては、「第三者管理方式が増加している」との指摘がされ、また、国土交通省の調査によると、「管理業者が管理者となる形式の第三者管理方式を実施しているケースのうち、半数程度の管理業者について、管理者としての契約を結んでおらず、また、管理業者が大規模修繕工事を受注することがあるとされている」との報告がされている（国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第8回の資料5「とりまとめ（案）」16頁から17頁、同資料6「とりまとめ（案）参考資料」66頁参照。）

かかる管理者による利益相反的な行為を防止するために、監事の選任を義務付けることは、マンション管理の適正化に資するものとして、積極的に評価できるとの意見がある。

他方で、上記とりまとめ（案）の「今後の施策の方向性」という欄によれば、「管理会社が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について早急に明確化し周知徹底する。その上で、管理業者等が管理者となる形式の第三者管理に係る実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項等を示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う。」とされ、実態把握とその対策は今後の施策の一部として位置づけられている。

また、民法上の自己契約・双方代理や利益相反取引に対する規律が存在していること、管理者は善管注意義務を負担していることから、第三者管理の場合に限って特別の規律を設けるべき根拠や必要性が必ずしも明らかではないとの指摘も存在している（中間試案の補足説明56頁）。

第三者管理方式の増加に伴う問題点の検討は今後の重要な課題であるから、積極意見を含めて検討されるべきである。

もっとも、第三者管理方式の実態等の把握が今後の施策とされる中で、現時点において立法で監事の選任を義務付けることを決定すべきか、また、それが第三者管理方式の適正な運用のための方策として妥当なものであるか、さらに議論がされるべきである。

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替えを円滑化するための仕組み

(1) 建替え決議の多数決要件の緩和

区分所有法第62条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【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】以上とした上で、②の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、②の客観的事由がある場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

② 客観的事由

【α案】 区分所有建物につき、

- ㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない
 - ㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
 - ㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、区分所有建物につき、

- ㊩ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
- ㊪ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊨までに加え、区分所有建物につき、

㊦ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 区分所有建物が、㊦から㊧までに加え、㊨から㊩までの
事由のいずれかが認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合の緩和

区分所有者全員の合意により、多数決の割合を区分所有者及び議決権
の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとす
る。

(注1) 区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をし
た場合の建替え決議の多数決割合の緩和については、別途、被災した
区分所有建物の再生の円滑化に関する方策（後記第4の1）において
取り上げている。

(注2) 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（前記第
1の1(1)）は、建替え決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注3) ㊦の㊦から㊩までの存否については、非訟事件の手続を設けて、
裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマ
ンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏ま
えつつ、引き続き検討する。

【意見】

- 1 ア 法定の多数決要件の緩和について
①についてはB案に賛成する。
②についてはα案に賛成する。
- 2 イ 合意による多数決割合の緩和について
反対する。
- 3 (注3)は引き続き検討することに賛成する。

【理由】

- 1 建替えの多数決要件の緩和の是非及び改正のあり方について
上記意見をひとことではいえば、現行法を維持した上で一定の客観的事由が
ある場合には多数決割合を緩和することに賛成する、というものである。
以下、その内容を説明する。
現行の区分所有法第62条第1項の要件を大幅に緩和すべきである旨の意
見が有力となっている。その理由としては、次の点が挙げられている（部会資
料3. 2頁以下）。
<ア>築40年以上の区分所有建物については、それ以内の築年数のものに
比べ、外壁の剥落、鉄筋の腐食や露出、漏水や雨漏りなど、居住者や近隣住

民等の生命・身体・財産に悪影響を与えるものが多く、このような建物が今後急増することから、建替えを円滑化させる必要があること

<イ> 現行の多数決要件が厳格であるため、必要な賛成を得るために多大な労力・時間が必要であること

<ウ> 決議に反対した者も、一旦建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で建替えに参加する例が多いところ、そのような状況では決議の段階で5分の4以上の賛成まで得る必要は無いこと。

しかし、上記いずれの要請も、客観的事由の有無にかかわらず、多数決割合を緩和すべき事情とは評価できない。

そもそも1983年改正法以前においては、区分所有建物およびその敷地に関する権利は区分所有者に指摘に属するものである以上、全員の合意が泣ければ地上の建物を取り壊しそれに代わる新規の建物を建築することは不可能であったため、集合住宅等において一定の事由によって利用上の大きな支障が生じた場合であっても、一部の区分所有者の反対によって多数の区分所有者が多大な費用負担等を強いられることになりかねず、適切ではないとして、1983年改正において、区分所有法第63条、第64条により、多数決による建替え決議の制度が創設され、少数の反対がある場合であっても建替えを実現できるようになった（前掲『コンメンタール区分所有法 第3版』396頁以下参照）。なお、1983年改正では、建替え決議の要件として、区分所有者および議決権の各5分の4以上の特別多数決を得られることに加えて、客観的要件（費用の過分性の要件）を必要としていたが、2002年改正において、費用の過分性の要件は削除されている。

このように区分所有法はその改正の度に、建替え決議要件を緩和する方向で検討されている。それ自体、区分所有権が他の区分所有権者との関係で団体的な拘束を受ける性質を有するものである以上、一定程度仕方がないものではあるものとはいえ、区分所有権の本質は、所有権であってその保護は重要である。既存の区分所有建物への適用を前提とした改正である以上、区分所有者の権利を不当に侵害することにはならないよう、既存の建物の区分所有者の信頼の保護という観点からは、建替え決議の要件の変更も必要最小限に留めるべきとの視点は、引き続き重要である（前掲『コンメンタール区分所有法 第3版』405頁、吉田徹『一問一答改正マンション法』70頁参照〔商事法務 2003年〕）。

まず、<ア>の指摘についてであるが、前述のとおり、A案、B案のいずれも後段では「客観的事由がある場合には、多数決割合を緩和する」点で共通しており、建替えを必要とする客観的事由が存在する建物について、その要件を

緩和することとしている。提案ア①のA案とB案のいずれを採否すべきかにおいては、客観的事由の有無にかかわらず、多数決割合を緩和する必要性があるか否かが論点となっている。しかし、客観的に建替えを必要とする建物が増加傾向にあることと、建替えを必要とする客観的事由を確認することなく決議要件を緩和することはパラレルではない。

<イ>「現行の多数決要件が厳格であるため、必要な賛成を得るために多大な労力・時間が必要であること」については、その指摘の要因の一つとして、所在等不明区分所有者の存在があげられる。すなわち、平成30年度マンション総合調査によれば、区分所有者が所在不明・連絡先不通の空室のあるマンションの割合は3.9%で、そのうち当該マンションの空室に対する所在不明・連絡先不通の住戸の割合が20%超のマンションは全体の2.2%であり、かかる20%超の所在等不明区分所有者が存在するマンションでは、集会の決議において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を要する決議をすることが不可能になる旨の指摘がなされている（部会資料3.3頁参照）。この所在等不明区分所有者については、「第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策 1 集会の決議の円滑化 (1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み」において、裁判所の認定を経て、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が検討されている。この仕組みが実現できるのであれば、客観的事由の有無にかかわらず、多数決割合を緩和する必要性までは見受けられないのではないかと考える（注2が指摘するとおりである。）。

また、<ウ>「決議に反対した者も、一旦建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で建替えに参加する例が多いところ、そのような状況では決議の段階で5分の4以上の賛成まで得る必要は無いこと」については、建替え決議が決まった以上、現在のコミュニティーに継続して参加するために建替えに参加するか、新天地での生活を選ぶかを取捨選択した結果、建替えに参加した者が多いというだけのことであり、建替えを積極的に希望するとの意思までを示したものではないと考えられる。この点、マンション居住者のうち、とりわけ高齢者にとっては、このような負担をすることが困難な場合が多く、他方で老朽化したマンションでは売渡請求の金額が低いために新たにマンションを購入することが困難である。

のみならず、退出した高齢者が、孤独死や認知症などの問題から、民間の賃貸アパートなどを賃借することが難しくなっているケースが散見される旨の指摘もある（第2回部会議事録10頁村上委員発言参照）。建替えについては、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）が減少し、余剰床の販売による収益の確保が難しくなったため、区分所

有者の平均負担額が1941万円となる（部会資料3.13頁）などして建替え自体が現実的な選択肢ではなくなりつつある。したがって、多数決要件の大幅緩和という改正をすべき必要性ないし実益が乏しいと言うべきである。この点、団地内建物の一括建替えに関する法第70条の合憲性についての判例（最判平成21年4月23日判タ1220号121頁。以下「平成21年最判」という。）では、区分所有権につき、内在的制約が存在することが存在することが明示されつつも、「団地全体では同法62条1項の議決要件と同一の議決要件を定め、各建物単位では区分所有者の数及び議決権の過半数を相当超える議決要件を定めている」と判示している。これらに鑑みると、客観的な事由が存在しない場合にまで、一律で多数決割合を緩和することには慎重であるべきである。そのようなことから、現行の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数による建替え決議の制度を維持すべきである。その上で、例外的に、区分所有建物の耐震性や耐火性が法令の基準に適合しない又は構造的要因により外壁等の剥離落下（以下「耐震上等の危険性」又は単に「危険性」という。）がある建物に限って多数決要件を緩和する①のB案及び②のα案が妥当である。なぜなら、これらの危険性が認められる場合は、建物が区分所有者の生命・身体等の安全にそぐわない状況であると言わざるを得ず、その限度で建替え決議を円滑化することはやむを得ないと思われるからである。

もっとも、このような耐震上等の危険性がある場合に、緩和された要件で建替え決議を可能とする以上は、これに反対する居住者等（高齢者含む）は、当該マンションを退出せざるを得ないこととなる。しかし、上記の生命・身体等の安全に対する危険性に鑑みると、このような場合にまで反対少数者の利益に固執すべきとするのは妥当とは言えない。また、建替えに反対した高齢者の住居の確保については、地方自治体による公営住宅の優先的な割り当てを認めるなどの措置を取ることにも可能である。実際にも、東京都では建替え決議に反対した者に対して、そのような優先的割り当ての措置が取られているので（第4回区分所有研究会ヒアリング資料1.9頁）、これを全国の自治体に拡大する必要がある（ただし、自治体によっては限界がある場合もあるので、それのみに居住先確保を委ねることは困難である。）。

これに対し、②β-1案及びβ-3案は、㊦（給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する場合）及び㊧（高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない場合）についても、例外的に多数決要件を緩和するのが妥当であるとしている。しかし、これらの場合は、区分所有者の生命・身体等の安全についての支

障が生じているとは言えず、かつ、配管の全面更新の制度（第1の5(2)）や共用部分の変更（第1の3(1) 本意見書では3分の2以上の多数決で足りる）により対処できるので、反対区分所有者の権利を失わせる建替え決議の多数決要件を緩和する事由とするのは妥当でない。

なお、上記②のβ-2案は、建築完了時から相当の長期間が経過した区分所有建物の建替えに限って多数決要件を緩和するものであり、時間の経過で老朽化を考えようとするものである。しかしながら、50年から70年は幅のある数字であり、それを何年とすべきかが明確ではなく、かつ、高品質あるいは大規模修繕等を適切に行っている区分所有建物については、築年数だけで一律に建物の危険性を肯定することは困難である。また、減価償却資産の耐用年数を基準とする考え方もあるが、これも建物の危険性とは無関係であり、失当である。よって、β-2案も賛成できない。

以上のことから、上記提案については、①のB案及び②のα案に賛成する。もちろん、建替え決議の要件の緩和を認めるべき客観的事由の範囲については今後も議論が必要であり、B案及びα案は基本的には妥当なものと考えられるが、決議要件を引き下げるべき客観的事由の範囲を適切にカバーできているものであるかについては、さらに検討を続ける必要がある（例えば、配管の損傷等により共用部分の変更のみでは対処しきれず建替えの方がコストが低減されるような事情がある場合など単なるβ-1案よりも絞りをかけた例を緩和の例に指摘する意見や、外壁の剥離落下についても建替えの必要性がない場合は緩和から除外されるべきであるとの意見もあった。）。

なお、耐震上等の危険性があるマンションについては、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「円滑化法」という。）に基づく特定行政庁による要除却認定の制度がある（同法第102条第2項第1号ないし第3号の特定要除却認定）。

しかし、マンション以外の非住居系の区分所有建物については同法の適用がなく、現行法下では耐震上等の危険性がある建物であっても常に5分の4以上の賛成を得なければ建替え決議ができない。

したがって、円滑化法の規定にかかわらず、このような区分所有法改正を行う必要がある。

2 合意による多数決割合の緩和について

上記提案イは、区分所有者全員の合意により多数決割合を引き下げることを認める提案である。

しかし、「将来の建替え決議における多数決割合について適切な判断をすることができないおそれがあることや、建替え要件が緩和された区分所有建物を実際に取得するニーズが不明である」との指摘があるとおり（部会資料12.

5頁)、全員の合意といっても、ある時点における合意であって、建替え決議の多数決割合を引き下げるといふ重大な効果を生じさせてよいか、疑問がある。

上記のとおり、現行区分所有法の建替え決議の要件は、建替えの必要性和既存の建物の区分所有者の信頼の保護のバランスを考慮した上で過去の改正がされてきたものであるから、その考え方は尊重されるべきである。

また、既存の建物の安全性に問題が生じて建替えの機運が高まっているのであれば、現行法の要件の賛成を得られる可能性が高いものと考えられるし、所在等不明区分所有者を集会決議の母数から除外する提案（第1の1(1)）及び①のB案及び②のα案により危険性のある建物については多数決要件が緩和される提案によって建替えの円滑化が図られる。

したがって、イには反対する。

3 (注3) について

現行法下では、多数決要件（5分の4以上）その他の建替え要件の充足性については、基本的には区分所有者の自治的な判断に委ねられており、争いが生じた場合は民事訴訟（決議無効確認訴訟など）で解決が図られてきている。

しかし、上記のとおり、区分所有建物についての耐震上等の危険性が認められる場合に限り多数決要件を緩和する考え方（②のα案）に立つときは、とりわけその危険性の認定が適切に行われなければ、区分所有権の保護にそぐわないこととなる。

そこで、建物の危険性等の要件充足性についての認定が適正にされるようにし、かつ、非生産的な長期の紛争が起きないようにするため、建替え要件についての裁判所の審査が行われる手続を設けることを検討すべきである。

このような裁判所の関与する制度を設けることは、裁判所が区分所有関係の解消について積極的な役割を果たすことを意味するが、場面は異なるものの、それに類する制度は既に存在するので、特に異とするには当たらない。たとえば、借地借家法においては、借地権譲渡や借地建物の建替えについての裁判所の許可さらには借地等契約の解約や更新拒絶の正当事由の判断において、裁判所が賃借人と所有者との利益調整のための役割を積極的に果たしている（借地借家法第18条、第19条及び第28条）。さらには、2021年改正民法は、裁判所が非訟手続において、所在不明の共有者の共有持分（その性質は所有権）を、他の共有者が一方的に取得し又は第三者に譲渡できる旨の裁判をすることができる（第262条の2及び同条の3）としたところ、この裁判による共有持分権の移転自体は、たとえ所在不明者が帰来等しても事実上争えないことから、裁判所が「所有者不明土地」解消のための役割を積極的に果たす制度となっている。

したがって、建替えについての現行の多数決要件を緩和する以上は、少なくとも建物についての耐震上等の危険性の認定が適正に行われるよう、裁判所の関与する手続を設けることを検討することは、妥当である。

客観的事由に関してはマンション建替円滑化法制における行政の認定手続が存在する。たしかに、それを踏まえて引き続き検討することが必要であるが、除却のための行政の認定手続と、建替えという重要な事項に関する区分所有者の手続保障のために行われる裁判所による非訟事件手続とは、目的を異にしており、建替え決議の要件緩和の適正さとその手続保障を図る場合には裁判所による非訟事件手続によるべきであると考えられる。

もともと、建替えの前段階であまりに手続が重厚で長期化することになると、客観的事由がある場合に建替えの円滑化を図るとい改正の趣旨を没却するので、手続としていかなるものが適切であるかは、引き続き検討すべきである（会社法上の総会検査役のように客観的事由の存否と招集手続や決議の状況を裁判所に報告するというアプローチを検討すべきという意見もあった。）。また、非訟事件とした場合、その当事者は区分所有者の全員になるのか等、手続上の検討が必要となるから、引き続き検討することに賛成する。

(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

ア 建替え決議がされた場合の賃借権の消滅

(7) 存続期間中の賃借権の消滅

【A案】① 建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

㊦ 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

㊧ 専有部分の賃貸借が終了する日

② ①㊦に規律する着手時期の目安は、①㊧に規律する日後【1か月以内】としなければならない。

③ 建替え決議の日から①㊧に規律する日までの期間は、【6か月】【1年】を下ってはならない。

④ 専有部分の賃貸借は、①㊧に規律する日が終了した時において終了する。

【B案】① 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又は専有部分の賃

貸人である区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃借権消滅請求をすることができる。

- ② ①の規律により賃借権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】が経過したときは、専有部分の賃借権は、消滅する。
- ③ ①の規律により賃借権消滅請求を受けた専有部分の賃借人は、②の規律により専有部分の賃借権が消滅したときは、賃借権消滅請求をした者に対し、賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。
- ④ ③の規律により請求を受けた者（専有部分の賃貸人である区分所有者を除く。）は、補償金の支払をしたときは、専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償権を有する。

(イ) 更新等に関する借地借家法の適用除外

建替え決議があった場合において、専有部分の賃貸人が賃借人に対し賃貸借の更新の拒絶の通知又は賃貸借の解約の申入れをするときは、借地借家法（平成3年法律第90号）第26条第2項、第27条第2項及び第28条（更新拒絶、解約申入れの正当事由等に関する規律）の規定は、適用しない。

- (注1) 期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借についても(7)と同様の規律を設けることにつき、引き続き検討する。
- (注2) (7)【A案】については、専有部分の賃借人は、【A案】の規律により賃貸借が終了したときは、賃貸人に対し、一定の補償金の支払を求めることができるものとする考え方がある。
- (注3) (7)【A案】①④に規律する日につき、建替え決議の成立後、集会の決議により変更する（賃貸借が終了する日までの期間を延長する）ことができるものとする考え方がある。
- (注4) (7)【B案】については、建替え決議の前後に補償金目当てで濫用的に賃借権が設定されることを防止する仕組みの要否について、併せて検討する必要がある。
- (注5) (7)【B案】については、その対象をいわゆる特定要除却要件（前記(1)②㉗～㉙参照）を満たす客観的事由がある区分所有建物に限定した上で、当該客観的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を創設すべきであるとする考え方があるが、同様の客観的事由につきマンション建替円滑化法制における認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。
- (注6) (7)【B案】②③については、補償金の支払と賃借権の消滅による明渡しとを同時履行とする考え方がある。

(注7)(7)【B案】③の「賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえ、引き続き検討する。

(注8)(7)【B案】③の補償金額については、本文とは別に、区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額とする考え方がある。

(注9) 非区分所有建物を区分所有建物とすることによって賃貸人が賃借権を不当に消滅させることを防止する規律を設けることにつき、引き続き検討する。

【意見】

- 1 (ア)はA案に反対し、B案も現状では反対する。B案で(注5)及び(注6)を採用しない限り反対である。
(イ)は反対する。
- 2 (注1)は現状では反対する。
- 3 (注2)は補償金の支払い自体には賛成するが、A案に反対する。
- 4 (注3)は期間の延長には賛成するが、A案に反対する。
- 5 (注4)は引き続き検討することに賛成する。
- 6 (注5)は賛成する。
- 7 (注6)は賛成する。
- 8 (注7)及び(注8)は適切な補償金額を引き続き検討することには賛成する。
- 9 (注9)は引き続き検討することに賛成する。

【理由】

- 1 (ア)及び(イ)について

現行法では、区分所有建物に賃借人がいる場合に建替え決議が成立しても、当然には賃借権は消滅しない。また、建替え決議があっても、賃借人が合意解約に応じるか、賃貸人による更新拒絶・解約申入れに正当事由が認められない限り、賃貸借関係を終了させることができない（建替え決議は、当然には正当事由に該当しない。借地借家法第28条参照。）。これは、同法が、私的自治や契約自由の原則に対する例外として、社会政策的に建物賃借人を保護しているためである。

借地借家法が建物賃借人を社会政策的に保護している以上は、単なる多数決により建替え決議が成立したのみで賃借権が消滅とするのは妥当でない。また、同様の理由から、単なる多数決による建替え決議に限って正当事由

の有無を問わないとすることも妥当でない。なお、借地借家法第39条は「法令又は契約により一定期間を経過した後に建物を取り壊すべきことが明らかな場合」に、その取り壊しの時期に賃借権が消滅するとして、借家権にも一定の限界がある旨を規定しているが、区分所有建物の建替え決議は、そのような「建物を取り壊すべきことが明らかな場合」には該当しない。

上記(ア)A案は、建替え決議が成立した場合には一定の時点で賃借権が消滅するとしており、妥当ではない。また、上記(イ)は、正当事由に関する借地借家法の適用がないとするもので、妥当ではない。

したがって、(ア)A案及び(イ)に反対する。

賃借人の保護は社会的に要請されるものであるから、少なくとも以下の限定を加えるべきである。

(1)単に5分の4の以上の多数による建替え決議が成立した場合に賃借権の消滅を認めるべきではない。賃借権の消滅を認めるとしても、あくまでも区分所有建物が耐震上等の危険性がある場合（建替え決議の多数決要件にいうα案の事情がある場合）において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による建替え決議が成立した場合に限るべきである（注5のとおり）。

かかる危険性がある場合には、近隣住民のみならず建物を利用する賃借人にとっても、生命・身体に対する支障が生じているから、そのような場合にまで賃借権の保護が建替えの必要性より後退してもやむを得ないものと考えられる。

(2)ただし、その場合でも、賃借人の居住や事業上の利益を保護する必要があることから、適正な補償がされることを要するとすべきであり、その補償と同時履行として賃借権が消滅する又は適正な補償額が供託されることで賃借権が消滅することとすべきである（注6のとおり）。

現状の提案では、賃借権が一定の時期で終了するか、正当事由の適用がないので、賃借人は適正な補償が履行されることが確保されていない。例えば、上記B案は賃借権の消滅後に「賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる」としているので、支払請求権を取得するだけであり、賃借権消滅請求をした者が支払いをしなかった場合のリスクを賃借人が負担している。

そのため、賃借人が建物から退去を余儀なくされる上に、補償金の支払いも受けられないおそれがあるから、賃借人の保護に欠ける事態が生じる。

したがって、賃借人に対する適正な補償の履行確保がされるべきであるから、(注6)の手当てがされることは必須である。

以上のとおり、(注5)及び(注6)の手当てがされないのであれば、現状の(ア)B案には反対である。

仮に、このような制度を設ける場合でも、借家人が引越や事業所の移転の準備ができるようにする必要がある。そこで、一定事由（例えば適正な補償金額を裁判所が決定して供託等がされた時点）から相当期間（たとえば6ヶ月）が経過した時点で賃借権が消滅するとすべきである。

賃借権消滅の請求権者に関しては、賃借権消滅請求ができるのは賃貸人の区分所有者であり、補償も同人がすべきとするのが原則である。

しかし、そうすると賃貸人が適正な補償をする資力を有しないなどの場合には、賃借権の消滅請求がされないこととなり、危険性のある区分所有建物の再生の機会が失われる懸念が生じる。そこで、この場合に、他の区分所有者が適正な補償をしてでも建替え決議を実行したいとするときは、建替え決議に賛成した区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者又はこれらの者の全員の合意により指定された者（建替え事業を行う事業者など）が賃借権の消滅請求をすることができるとするのが妥当である。

したがって、B案①のような請求権者の資格を増やすという検討の方向性は妥当である。

2 （注1）について

（注1）の使用貸借については、賃借権よりも弱い権利であることから、賃貸借と全く同様の規定としてよいかは疑問がある。

3 （注2）について

前述のとおり、区分所有建物に賃借人がいる場合に建替え決議が成立しても、当然には賃借権は消滅しない。A案は、客観的事情の有無を問わずに建替え決議が成立すれば、一定の時期に賃借権が消滅するという提案であり、前述のとおりの問題があるから、反対である。A案自体に反対しているので、（注2）にも反対する。

もっとも、建替え決議に伴って賃借権が消滅する場合には、賃借人に対する適正な補償がされる事が必要であるから、A案であっても賃貸人から賃借人に対して補償金の支払いを必要とすること自体は妥当である。

4 （注3）について

A案自体に反対しているので、（注3）にも反対するが、必要に応じて賃借権の延長を認めること自体は妥当である。もっとも、建替えを望む区分所有者が敢えてそのような猶予を認めることにはリスクがあるので、かかる規定を置いて利用されるかは疑問がある。また、例えば、区分所有建物に賃借人が複数存在する場合に、ある賃借人には延長を認めるが、ある賃借人には延長を認めないという内容の決議をしたとき、そのような決議が有効になし得るかという問題もある。

5 (注4) について

(ア)【B案】については、建替え決議の前後に補償金目当てで濫用的に賃借権が設定されることを防止する必要があるので、そのような仕組みを検討することは妥当である。

なお、A案において(注2)を取る場合も同様であろう。

6 (注5) について

(ア)【B案】については、前述のとおり、(1)単に5分の4の以上の多数による建替え決議が成立した場合に賃借権の消滅を認めるべきではなく、あくまでも区分所有建物が耐震上等の危険性がある場合(建替え決議の多数決要件にいうα案の事情がある場合)において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による建替え決議が成立した場合に限るべきであるから、(注5)の提案は妥当である。

また、当該客観的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を創設することは、賃借権消滅請求者にとっても、賃借人にとっても手続保障がされることになるから、妥当である。かかる手続により円滑に交渉ができれば建替えの円滑化と賃借権の保護を両立することができるのであるから、積極的に検討されるべきである。

ただし、非訟事件の手続の内容については、客観的事由の存否については誰を当事者とするのか等の問題があるし、賃借権の消滅においても客観的事由の有無が前提問題になるのであるから、手続の内容は合理的なものとなるよう引き続き検討されるべきである。

7 (注6) について

(ア)【B案】については、前述のとおり、(2)賃借人の居住や事業上の利益を保護する必要があることから、適正な補償がされることを要するとすべきであり、その補償と同時履行として賃借権が消滅する又は適正な補償額が供託されることで賃借権が消滅することとすべきであり、(注6)の提案は妥当である。

8 (注7) 及び(注8) について

建替え決議に伴って賃借権が消滅する場合には、賃借人に対する適正な補償がされることは必要であるから、適正な補償金額を引き続き検討することには賛成する。

適正な補償とは何かであるについては、円滑化法のマンション建替事業の権利変換計画において、当該借家権の価額については「近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の額」とする旨の規定(円滑化法第62条)があることから、この規定及びこれに基づく実務を踏まえて、十分に検討すべきである(部会資料4. 9頁以下参照)。

(注7)の提案は、いわゆる用対連基準によることを想定する提案であるが、行政目的による損失補償の基準が、区分所有建物の建替えの場合の補償に適したものであるか否かは慎重に検討されるべきである。

(注8)の提案は、「区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額」とするものであり、賃借権が区分所有権及び敷地利用権そのものよりも通常は価値が低いことを考慮しているものと思われる。

しかし、借地借家法の正当事由を立退料により補完する場合には、営業利益等も考慮するはずである。(注8)の提案がかかる趣旨まで取り込んだものとはいえるかについて、慎重な検討が必要である。また、上記の円滑化法はあくまでも「近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の額」としているのであって、(注8)の文言とは異なっているから、提案の文言が適切か否かは疑問がある。

かかる補償金額の決定に当たっては、(注5)のとおり、補償金額の適正さ及びその支払いの確保の観点から、賃借権等の消滅についても貸主側の申立てに基づき裁判所が関与して補償額を決定する制度を設けることも積極的に検討されるべきである。

6 (注9)について

(注9)は、「非区分所有建物が賃貸マンションであるケースなどにおいて、これを区分所有建物化することで、本来不可能な賃借権の消滅を容易にすることができるようになるおそれがあること(部会資料4の第1の1補足説明3(5)参照)から、そのような悪用を防止する仕組みを引き続き検討する」という趣旨のものであり、悪用防止を検討することは妥当である(部会資料18.5頁)。

イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

【A案】① 建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

㊦ 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

① 専有部分の配偶者居住権が消滅する日

② ①㊦に規律する着手時期の目安は、①①に規律する日後【1か月以内】としなければならない。

③ 建替え決議の日から①①に規律する日までの期間は、【6か月】【1年】を下ってはならない。

④ 専有部分の配偶者居住権は、①①に規律する日が満了した

時に消滅する。

- 【B案】① 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又は配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者は、専有部分の配偶者居住権を有する者に対し、配偶者居住権消滅請求をすることができる。
- ② ①の規律により配偶者居住権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】が経過したときは、専有部分の配偶者居住権は、消滅する。
- ③ ①の規律により配偶者居住権消滅請求を受けた専有部分の配偶者居住権を有する者は、②の規律により専有部分の配偶者居住権が消滅したときは、配偶者居住権消滅請求をした者に対し、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。
- ④ ③の規律により請求を受けた者（配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者を除く。）は、補償金の支払をしたときは、配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者に対して求償権を有する。

（注1）【B案】については、その対象を、いわゆる特定要除却要件（前記(1)②㉗～㉙参照）を満たす客観的事由がある区分所有建物に限定した上で、当該客観的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を創設すべきであるとする考え方があがるが、同様の客観的事由につきマンション建替円滑化法制における認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

（注2）【B案】②③については、補償金の支払と配偶者居住権の消滅による明渡しとを同時履行とする考え方があがる。

（注3）【B案】③の「配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準における配偶者居住権者が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、公共用地の取得の場合との異同や配偶者居住権の特質を踏まえ、引き続き検討する。

（注4）【B案】③の補償金額については、本文とは別に、区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額とする考え方があがる。

【意見】

- 1 A案に反対し、B案も現状では反対する。B案で（注1）及び（注2）を採用しない限り反対である。
- 2 （注1）は賛成する。
- 3 （注2）は賛成する。
- 4 （注3）及び（注4）は、適切な補償金額を引き続き検討すること自体には賛成する。

【理由】

- 1 本文の提案について

現行法下で建替え決議が成立すると、建替え決議に参加する区分所有者間では建替えに関するみなし合意が成立することになる（区分所有法第64条）ため、それらの区分所有者は、取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負い、専有部分に配偶者居住権者がいる場合には、その義務を履行するため、配偶者居住権者に明渡しを求めることになる。

かかる現行法では、建替え決議は専有部分の配偶者居住権には何らの影響も及ぼさないため、配偶者居住権者が配偶者居住権を消滅させる合意に応じない限り、配偶者居住権を消滅させて専有部分から配偶者居住権者を排除することができず、その結果、建替えを実施することができないことになる。そのため、専有部分の配偶者居住権の存在は、区分所有建物の円滑な建替えの支障となり得るとも考えられる。また、遺産分割において配偶者が区分所有権を相続した場合には、建替え決議に賛成せず、建替え決議の内容による建替えに参加しないのであれば、その区分所有権を強制的に売却させられることとされている（区分所有法第63条）のに対し、遺産分割において区分所有権は他の法定相続人が相続し、配偶者は配偶者居住権を取得した場合には、建替え決議がされてもその配偶者居住権を消滅させられることが法律上できないこととされているのは、バランスを失すとの指摘がある（以上については、部会資料4. 16頁参照）。

しかし、平成30年民法等（相続法）改正（平成30年法律第72号）により、配偶者居住権が創設され、被相続人所有の建物に居住していた場合における配偶者の保護を拡充する制度を設けたことから、単なる多数決により建替え決議が成立したのみで配偶者居住権を消滅させるとするのは妥当でない。

「配偶者が遺産分割において配偶者居住権を取得する場合には、他の遺産を取得するのと同様、自らの具体的相続分においてこれを取得している」ものである（堂園幹一郎＝野口宣大『一問一答新しい相続法〔第2版〕－平成30年民法等（相続法）改正、遺言書保管法の解説－』27頁〔商事法務2020年〕）。すなわち、配偶者は、無償で配偶者居住権を取得するのではなく、遺産分割に

において通常は自己の具体的相続分から相応の負担をしており、だからこそ将来にわたる賃料の負担をすることなく当該建物を無償で使用できる（民法第1028条）。

そこで、賃借権における場合と同様に、(1)単に5分の4の以上の多数による建替え決議が成立した場合に配偶者居住権の消滅を認めるべきではない。配偶者居住権の消滅を認めるとしても、あくまでも区分所有建物が耐震上等の危険性がある場合（建替え決議の多数決要件にいうα案の事情がある場合）において、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による建替え決議が成立した場合に限るべきである（注1のとおり）。

(2)ただし、その場合でも、配偶者居住権を保護する必要があることから、適正な補償がされることを要するとすべきであり、その補償と同時履行として賃借権が消滅する又は適正な補償額が供託されることで配偶者居住権が消滅することとすべきである（注2のとおり）。

以上のとおり、(1)(2)の手当がされないのであれば、現状の提案には反対である。

2 (注3)及び(注4)について

B案において、建替え決議に伴って配偶者居住権が消滅する場合には、配偶者居住権を有する者に対する適正な補償がされることは必要であるから、適正な補償金額を引き続き検討することには賛成する。

(注3)の提案は、いわゆる用対連基準によることを想定する提案であるが、行政目的による損失補償の基準が区分所有建物の建替えの場合の補償に適したものであるか否かは慎重に検討されるべきである。

また、配偶者居住権の価値の算定には経済的利益還元法による考え方を取ることがあるので（部会資料4. 16頁から17頁）、用対連基準によるという提案が適切か否かについても、慎重に検討されるべきである。

(注4)の提案は、「区分所有権及び敷地利用権の時価を上限とする相当額」とするものであり、配偶者居住権が区分所有権及び敷地利用権そのものよりも通常は価値が低いことを考慮しているものと思われるが、配偶者居住権の価値の算定には経済的利益還元法による考え方を取ることがあるので、(注2)の提案が適切か否かは、慎重に検討されるべきである（部会資料4. 17頁）。

ウ 建替え決議がされた場合の担保権の消滅

建替え決議がされた場合の担保権の消滅に関する規律を設けることの是非については、賃借権等の利用権との異同を踏まえ、引き続き検討する。

【意見】

反対する。

【理由】

区分所有権に設定された抵当権その他の担保権は、建替え決議があつたとしても引き続き存続する。そして、担保権の目的である建物の取壊しは、担保権に基づく妨害予防請求としての差止請求の対象となり得る。そのため、担保権を消滅させない限り、建替えを実施することが困難になるとの指摘がなされている（部会資料4．18頁）。

しかし、担保権については、債務者である区分所有者や建替えを推進する第三者が、担保権者に対して弁済をして担保権を消滅させることが可能である（第三者弁済につき民法第474条）ことから、新たな規律を導入する必要はない（部会資料4．18頁）。

2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

区分所有関係の解消及び区分所有建物の再生のための新たな制度として、次のような規律を設ける。

ア 建物敷地売却制度

- ① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物及びその敷地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「建物敷地売却決議」という。）をすることができる。
- ② 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - ㊲ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - ㊳ 売却による代金の見込額
 - ㊴ 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項
- ③ ②ウの事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

イ 建物取壊し敷地売却制度

- ① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。②において同じ。）を売却する旨の決議（以下「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

る。

② 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

㉞ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

㉟ ㉞に規律する費用の分担に関する事項

㊱ 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

㊲ 建物の敷地の売却による代金の見込額

③ ②㉟の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

ウ 取壊し制度

① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

② 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

㉞ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

㉟ ㉞に規律する費用の分担に関する事項

③ ②㉟の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

エ 再建制度

① 区分所有建物の全部が滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、ウの取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊された場合を含む。オにおいて同じ。）において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）の議決権の一定の割合の多数決により、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

② 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

㉞ 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要

㉟ 再建建物の建築に要する費用の概算額

㊱ ㉟に規律する費用の分担に関する事項

㊲ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

③ ②㊱及び㊲の事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定め

なければならない。

オ 敷地売却制度

- ① 区分所有建物の全部が滅失した場合において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。
- ② 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - ㊦ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - ㊧ 売却による代金の見込額

カ アからオまでの手続

(7) 集会の招集の通知

- ① アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。
- ② アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、当該行為を必要とする理由（並びにアからウまでの各制度においては、当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められている場合には当該計画の内容及び建物につき修繕積立金として積み立てられている金額）をも通知しなければならない。

(4) 説明会の開催

アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日よりも少なくとも【1か月】前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者及び敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

(注1) アからオまでのいずれについても、決議要件は、建替え決議と同様とすることを想定している（前記1(1)参照）。

(注2) アからオまでのいずれについても、決議がされた行為に参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有者等の敷地共有持分等は、売渡し請求によって、当該行為に参加する区分所有者又は敷地共有者等に集約させることとし、その手続は、建替え

決議と同様とする（アからウまでについては、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を含む。）ことを想定している。

（注3）アからウまでについては、建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組み（前記1（2）参照）と同様の仕組みを設けることを想定している。

（注4）アからウまでについては、（注1）とは別に、建替え決議よりも多数決要件を重くすべきとする考え方がある。

（注5）エ及びオの敷地共有者等集会については、区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理を円滑化するための仕組みとして、別途取り上げている（前記第1の8参照）。

（注6）エ及びオに関しては、区分所有建物が全部滅失した後、再建決議や敷地売却決議を行うことができる期間に制限を設けるとともに、敷地の共有物分割請求を一定期間制限することについて、別途取り上げている（前記第1の8（注3）参照）。

（注7）ア、イ及びオについては、その要件（対象となる区分所有建物に一定の客観的事由があること等）の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見】

- 1 アからウ記載の各制度の導入自体には賛成する。ただし、以下の実体的要件及び手続的要件を設けるべきである。
 - ① 区分所有建物について、耐震上若しくは耐火上の危険性又は構造的要因による外壁等の剥離落下があることを要すること（実体的要件その1）
 - ② 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の各4分の3以上の多数決（上記ウにおいては、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決）により決議されること（実体的要件その2）
 - ③ 区分所有者の申立てに基づき裁判所が建物敷地売却等を決定する旨の制度を設けること（手続的要件）
- 2 エ及びオについて
エ及びオ記載の各制度の制度導入について賛成する。その場合の多数決要件については、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数とするのが妥当である。
- 3 カについて
賛成する。

- 4 (注1) について
反対する。
- 5 (注2) について
賛成する。
- 6 (注3) について
現状では反対する。当該箇所の意見に記載した手当てが必要である。
- 7 (注4) について
反対する。
- 8 (注7) について
引き続き検討することに賛成する。

【理由】

- 1 意見1 (本文アないしウ) 及び意見7 (注4) について
区分所有関係解消のための建物敷地売却制度 (本文ア)、建物取壊し敷地売却制度 (本文イ)、建物取壊し制度 (本文ウ) の3つの制度 (以下「建物敷地売却等」という。) の導入が提案されている。以下においては、区分所有関係の解消を認めることの妥当性、制度の概要、同制度を導入する場合の検討事項等について述べる。
 - (1) 建物敷地売却等の制度導入の是非について
近時は、建替えにおいて、余剰床の販売による収益の確保が難しくなったため、区分所有者の平均負担額が1941万円 (部会資料2. 13頁) となるなど、建替えが老朽マンション再生の現実的な選択肢ではなくなりつつある。特に、地価が低い地域では区分所有者の負担が高額化しているところ、仙台市などの大都市でもそのような状況に陥っているとされている (区分所有法研究会第5回会議ヒアリング資料1. 4頁及び5頁参照)。また、建築時から長い件数の経過したマンションの中には、建築当時には建築基準等に合致していたものの、その後の容積率の改定や日影規制等により現在では不適格となっているものも多く、これらの場合には現状規模以上の建物を建てることのできない又は減築となることもあり得ることから、余剰床の販売による建替え資金の捻出が困難となっている。実際にも、東京都住宅局の調査では1971年以前に建てられたマンションのうち圧倒的多数が既存不適格となっているとされている (区分所有法研究会第4回会議ヒアリング資料1. 12頁参照)。したがって、これらの場合に区分所有建物を再生するためには、建替えではなく、建物敷地売却等の区分所有関係の解消制度を認める必要がある。
この点、たとえば、区分所有者において建替えのコストを負担することはできないが、区分所有権の全部及びその敷地の購入を希望する者が現実に存在するようなケースでは、区分所有者の相当多数がこれを売却して代金を得る

ことを望むことも想定し得るとされている。そして、一般に、建物敷地売却がされれば、新たな所有者によって建物及びその敷地が適正に管理され、建物を再生した上で再分譲するなどして有効に活用されることを期待することができ、売却をした者も、売却代金を原資として、別の建物を取得することが可能になるとの指摘がされている（部会資料4．20頁。建物敷地売却制度（本文ア導入についての要請））。

また、区分所有者の相当多数が、建物の保存行為や復旧、建替えの工事を実施することを望まず、区分所有建物及び敷地を売却したいと希望しているのに対し、敷地の購入を希望する者は現に存在するが、その者は危険な区分所有建物の購入を望まず、建物が取り壊されれば敷地を購入したいと考えているケースがあるとされている。また、購入希望者は建物も含めて購入してもよいと考えているとしても、建物の危険性に鑑みると、売却に先立って早急に取壊しを行う必要があるケースもあるとの指摘がある（部会資料4．21頁。建物取壊し敷地売却制度（本文イ導入についての要請））。

さらに、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態になっている場合において、売却先も当面見つからないようなケースでは、区分所有者の相当多数が、土地工作物責任（民法第717条）等の責任を負うことを避けるべく、まずは建物の取壊しを行うことを望むことも考えられるとされている。この場合、現行区分所有法においては、多数決によって区分所有建物を取り壊すことはできず、区分所有者全員の同意が必要となるところ、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でない旨の指摘もされている（部会資料4．23頁。建物取壊し制度（本文ウ導入についての要請））。

したがって、区分所有関係解消のための建物敷地売却等の制度を導入することには賛成できる。

(2) 建物敷地売却等の導入について

まず、上記(1)アからウでは、建替え決議（改正案）と同様の多数決決議により、区分所有関係解消のための制度導入が提案されている。

しかし、建物敷地売却等においては、建替えと異なり再建した建物への再入居が想定し難いことから、区分所有者にとっては究極的・最終的な手段であると言い得る。このような手段を選択することを要求できるのは、区分所有建物に耐震上若しくは耐火上の危険性又は構造的要因による外壁等の剥離落下（以下「耐震上等の危険性」という。）がある場合つまり区分所有者の生命・身体の安全に支障が生じている場合に限るのが妥当である。また、多数決要件としては、区分所有法が区分所有権建物を解体するような重要な決議には慎重な多数決要件を設けている趣旨からすれば、耐震上等の危険性がある場合

の建替え要件（改正案）と同様に、区分所有者及び議決権等の各4分の3以上の多数による決議があることを要求するのが妥当である。

そこで、建物敷地一括売却等の区分所有関係の解消については、少なくとも次の実体的要件が必要であると考えます。

- ① 当該区分所有建物の耐震上若しくは耐火上の危険性又は構造的要因による外壁等の剥離落下が認められること
- ② 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の各4分の3以上（上記ウにおいては、区分所有者及び議決権の各4分の3以上）の多数決により決議されること

(3) 建物敷地売却等に裁判所が関与する制度（手続的要件）について

建替え決議の多数決要件の緩和に関する箇所において、耐震性等に危険性があり建替え決議の要件を緩和する場合には、そこに裁判所が関与することで適正な要件の認定ができるようにすべきであると述べた。このことは、建物敷地等売却制度にも当てはまる。

さらに、建物敷地売却等については、敷地利用権を一括して売却するもので、建物と敷地を売却して第三者が購入することになる。いわゆる反社会勢力がこれを地上げの手段として用いるおそれがある旨の指摘がある（解消制度特別研究委員会「マンション解消制度」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」大阪市立大学法学会誌68巻1号69頁参照）。とりわけ建物敷地売却は、区分所有建物の敷地と建物を一括して第三者に売却する制度であることから、とりわけ敷地の評価額が高い場合は、反社会的勢力や悪質な業者がこれを悪用して、威迫その他の違法手段を用いて区分所有建物及び敷地を取得し、不当な利益を獲得しようとすることは容易に想定できる。

したがって、区分所有関係解消における反社会的勢力等の跳梁を防ぐためにも、建物敷地売却等は裁判所を通じ、裁判所が売却を認めた場合に行うことができる旨の手続にすることが必要である。

なお、建物敷地売却等については、民事執行法第65条の2、第68条の4、第71条第5号及び第213条第1項第3号等を参考に、反社会的勢力を排除するための直接の規定を設けることも前向きに検討することが必要である。

2 意見2（本文エ及びオ）について

上記提案では、再建制度（本文エ）、敷地売却制度（本文オ）の導入が提案されている。同提案は、被災区分所有法第4条、第5条規定の各制度を参考にして行われていることから、区分所有建物の新たな再生方法又は区分所有関係の解消の制度としての妥当性、制度の概要、及び要件等について述べる。

(1) 再建制度導入の是非・要件について

まず、再建制度においては、区分所有建物が全部滅失した場合を前提としており、区分所有権も区分所有者の団体も消滅し、残った敷地利用権の（準）共有関係につき、民法の共有の規律が適用されることとなる。そのようにして区分所有権を失った者の相当多数が、元の敷地上に区分所有建物を再建し、そこでの居住や営業を望むことがあり得る。

しかし、当該土地上に区分所有建物を再建することは、一般に土地の形状又は効用の著しい変更を生じさせるものとも考えられるため、敷地利用権の（準）共有者全員の同意が必要となるが、敷地共有者等が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でない。

なお、全員の同意が得られない場合には、土地について共有物分割の訴えを提起し、賠償分割をする方法などが考えられるが（民法第258条）、そのためには共有者全員を当事者としなければならないため、手続上の負担は重く、共有物分割の裁判においては現物分割や競売分割が命じられる場合もあり、その内容によっては、再建参加者の希望どおりに区分所有建物を再建することができなくなるおそれもある（部会資料4.24頁以下。再建制度（本文エ）導入についての要請）。

したがって、再建制度を導入する必要性は否定できない。

また、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合において、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数決により区分所有建物の再建を決議できる制度が設けられている（被災区分所有法第4条）。それ故、これを参考に、最も厳しい要件である敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数決により、再建を行うことができるとするのが妥当である。

(2) 敷地売却制度の導入の是非・要件について

また、区分所有権を失った敷地共有者等の相当多数が、再建を希望せず、敷地利用権を売却することを望み、その購入を希望する者もいるというケースがあり得る。このようなケースは、現行法では共有物の処分にあたるため、敷地共有者等の全員の同意を得ることが必要となるが、敷地共有者等が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。このようなケースにおいても、全員の同意が得られない場合には、土地について共有物分割の訴えを提起する必要がある等、再建制度導入についての要請と同様の懸念がある（部会資料4.26頁以下。敷地売却制度（本文オ）導入についての要請）。

この点、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合において、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数決により区分所有建物の敷地売却決議等を決議できる

制度が設けられている（被災区分所有法第5条）。

それ故、これを参考に、最も厳しい要件である敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数決により、敷地売却決議等を行うことができるとするのが妥当である。

3 意見3（本文カ）について

本文カの提案は、アないしオの制度における集会決議をするにあたっては、区分所有法第35条第1項の規定の特則として、集会通知を2か月前に発することを求めるものである。

アないしオの制度は、いずれも区分所有者の利益に重大な変更をもたらすものであるから、慎重な検討の機会を確保するため、集会の会日より2か月前の通知を発すること要するとしており、妥当である。また、規約においてさらに期間を伸長することも妥当である。

また、提案は、議案の要領に加えて、当該行為を必要とする理由をも通知すること、さらにアないしウについては、それをしない場合の建物の維持回復費用等も併せて通知することを求めており、アないしウについては比較対象まで提示することを求めているが、重大な議案なので、これらを通知することは必要かつ妥当である。

その上で、提案は集会の会日の1か月前までに説明会の開催をすることを求めるが、区分所有者において必要な情報を提供できるように説明会を開催することも妥当である。

4 意見4（注1）について

上記のとおり、建替え決議と同様にすることは妥当ではない。アないしウの区分所有権の処分を伴う制度については、建替えとは一線を画しており、あくまでも区分所有建物に客観的事由が生じていることを要すると解すべきである。

ただし、エ及びオについては、全部滅失した後の問題でありアないしウとは異なっているから、建替え決議の原則的な多数決割合と同様に5分の4以上の多数決によることが妥当である。

5 意見5（注2）について

（注2）は、「被災区分所有法と同様、決議がされた行為に参加しない区分所有者又は敷地共有者等に対する売渡し請求の規律を設けることが考えられる」とするものである（部会資料16. 10頁）。売渡し請求の趣旨は、これらの決議による手続に参加する者と参加しない区分所有者を分別する点にあり、決議がされた行為に参加しない区分所有者は、売渡し請求権を行使した時点における時価の支払いを受け、早期に上記の各手続によることなく区分所有者等の集団から離脱できるのであって、妥当である。

6 意見6（注3）について

（注3）は、建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組みと同様の仕組みを設けることを想定するものである。

アないしウでは区分所有建物自体が処分されるのであるから、賃借権等を消滅させる仕組みと同様の仕組みを設ける必要がある点は理解できる。

しかしながら、前述のとおり、賃借権等を消滅させる仕組みの提案については、賃借人等の保護に欠ける点があるので現状では反対しており、本意見書のとおりの手当をすべきである。

7 意見7（注4）について

1に記載したとおりである。

8 意見8（注7）について

建替え決議の箇所の手続的な議論を参考にして、（注7）に記載されるような手続を設けること自体の検討はされてよいと考えるが、敷地建物売却制度等については、反社会的勢力による地上げ行為の危険性があるので、裁判所を通じ、裁判所が売却を認めた場合に行うことができる旨の手続にすることが必要である。

9（注5）及び（注6）について

なお、（注5）及び（注6）については、該当箇所を参照されたい。

(2) 全ての専有部分の形状等のを伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）

いわゆる一棟リノベーション決議に関し、次のような規律を設ける。

集会においては、建替え決議と同様の多数決要件の下で（前記1(1)参照）、一棟リノベーション決議（全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更を伴う共用部分の管理に関する事項（その形状又は効用の著しい変更を伴うもの及び保存行為を含む。）についての決議をいう。）をすることができる。

（注）一棟リノベーション決議において定めなければならない事項、集会の招集手続、決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い等については、建替え決議を参考に、引き続き検討する。

【意見】

1 賛成する。

2 （注）について引き続き検討することに賛成する。

【理由】

1 提案について

近年、建替えは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）が減少する傾向があり、余剰床の販売による収益の確保が難しくなっていることもあって、区分所有者の平均負担額が、1996年以前に建替え後のマンションが竣工したものでは約343万5000円であったのに対し、2017～2021年に建替え後のマンションが竣工したものでは約1941万円と約5.6倍に増加しており（国土交通省調べ）、区分所有者にとって負担感が強まりつつあるとの指摘がなされている（部会資料2.13頁）。他方、区分所有法上は、建物の取壊しを経ない限りは建替え決議の対象とならないことから、一棟リノベーション工事を実施するためには、共用部分の変更の特別決議（区分所有法第17条第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。そのため、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ことになっているとの指摘がある（同部会資料2同頁以下参照）。

そこで、一棟リノベーション工事について、少なくとも建替え決議と同様の要件の下で、多数決で行うことができる仕組みについて検討するとの提案がなされている。

この点、一棟リノベーション工事により、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という利点がある。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という点からも持続可能な社会の実現に資する方法と言い得る（同部会資料同頁以下）。

かかる観点に立ち、日本弁護士連合会の2023年（令和5年）3月16日付け『持続可能な都市を実現するための高経年マンション再生に関する意見書』8頁では、マンションの長寿命化を図ることの重要性が指摘されている。それ故、一棟リノベーションの制度の導入については、基本的に賛成する。

このように、一棟リノベーション工事は建替え決議と同様の結果を得るために行われるものであるから、建替え決議と同様の多数決要件とすることは妥当である。

もともと、前述のとおり、建替え決議の箇所のB案（区分所有者及び議決権の各4分の3以上とする案）及びα案（区分所有建物の耐震上等の危険性がある場合に限る）を採用し、裁判所の関与する手続を併せ設けるべきである。

2 （注）について

一棟リノベーション工事を実施することで、①既存不適格状態が延長される可能性が生じること、②「一棟リノベーション工事」の規定如何によっては、

耐震性・機能性向上が見込めない工事も対象となり得る等の懸念も存在する。

そこで、具体的な規律の検討のなかで、上記懸念を払しょくする規律についても検討すべきである。

(3) 敷地の一部売却

区分所有建物の敷地の一部を売却することを可能とする新たな制度として、次のような規律を設ける。

- ① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有法第22条第1項本文の定めにかかわらず、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、当該敷地利用権の一部を売却する旨の決議（以下「一部敷地売却決議」という。）をすることができる。
- ② 一部敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。
 - ㊦ 売却の対象となるべき土地の区域
 - ㊧ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称
 - ㊨ 売却による代金の見込額
- ③ ①の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。
- ④ ①の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。
 - ㊦ 敷地利用権の一部の売却を必要とする理由
 - ㊧ 建物の敷地、共用部分及び専有部分の使用に及ぼす影響の有無及び程度
- ⑤ ③の集会を招集した者は、当該集会の会日よりも少なくとも【1か月】前までに、④の当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

（注1）決議の多数決割合は、建替え決議の基本的な多数決割合と同様（【5分の4】又は【4分の3】以上。前記1(1)参照）とすることを想定しているが、客観的事由があることによってこれを緩和することは想定していない。

（注2）区分所有建物の敷地の一部売却が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないとの規律を設けるとの考え方がある。

(注3) 敷地の一部売却に参加しない区分所有者の保有する対象敷地の敷地利用権については、売渡し請求によって、これに参加する区分所有者に集約させることが考えられ、その手続は、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる。

【意見】

- 1 提案に反対する。
- 2 提案に反対するため、(注1) ないし (注3) にも反対する。

【理由】

- 1 提案について

部会資料4. 28頁で指摘があるように、区分所有建物の敷地の一部を売却するニーズがないとは言えない。そこで、(注) のとおり、建替え決議と同様の要件のもとに敷地の一部を売却する制度を設けることが提案されている。

しかし、敷地の「一部」には区分所有建物にとって重要な部分も含まれ得るのであり、また敷地全体で居住者の生活環境が維持されている場合があるので、何らの限定なく「一部」の売却ができるとすべきではない。

他方、区分所有者にとって重要でない部分又は居住者の生活環境に影響を与えない敷地部分に限定して一部売却を認める考え方もあり得るが、そのような要件を明確に定立することは困難である。

したがって、上記の制度を採用することには反対する。

ただし、一部の区分所有建物においては、例えば遊休の駐車場や敷地部分を売却し、区分所有建物自体の維持管理（大規模修繕等の費用を含む）に充てたいという強いニーズがあると考えられるから、要件が適切に設定されるのであれば許容する余地があるとの指摘もあった。かかる指摘は、単棟型の区分所有建物の場合には、団地の敷地分割（第3の4(1)）と異なり各棟間で利害衝突が起こらないと考えられることも指摘していた。

もっとも、当該指摘については、(注2) の「区分所有建物の敷地の一部の売却が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきとき」についての判断の困難さがあるから、結局は要件を明確に定立することが困難であるとの指摘が当てはまることになる。

- 2 (注1) ないし (注3) について

提案に反対するため(注1) ないし (注3) にも反対する。

ただし、(注1) は、決議の多数決割合が建替え決議のように客観的事由によって緩和されないこと自体は、敷地について建替え決議の客観的事由は無関係であることから、妥当である。(注2) は、特に一部の者が不利益を被る場合にはそのような規律を設けなければならないとすること自体は妥当であ

る。(注3)は、そうしないと当該一部の敷地の利用権が混乱することから提案されたものであり、提案によるのであれば考えられる方策である。

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

1 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地内建物等の管理に関し、次のような規律を設ける。

一団地内にある数棟の建物（団地内建物）の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が団地内建物の所有者（区分所有建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合において、団地内建物の全部又は一部が全部滅失したとき（区分所有建物にあっては、建物取壊し制度又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。）は、滅失した建物の所有者であった者も含めて集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

（注1）団地内建物の一部が全部滅失した場合については、被災区分所有法を参考に、再建承認決議、建替え承認決議、建替え再建承認決議及び一括建替え等決議の仕組みを設けた上で、それらの決議を本文により開催される集会で決議することができるものとするを想定している。

（注2）本文に加えて団地の敷地等の共有物分割請求を制限する規律を設けるかどうかは、団地の敷地の共有物分割請求の規律（後記第3の4参照）との関係を踏まえて引き続き検討する。

【意見】

- 1 賛成する。
- 2 （注1）は賛成する。
- 3 （注2）は賛成する。

【理由】

1 提案について

現行法では、区分所有建物が全部滅失すると、滅失した建物の所有者（元所有者）は、土地等に関する共有持分を持つものの、「建物の所有者」ではなくなるから区分所有法の規定が適用されなくなるものと解される（部会資料11.9頁）。

しかし、単棟の区分所有建物と同様に、かかる場合であっても多数決原理による管理を可能とする必要性は高い（特に団地の場合は、複数の区分所有建物が集まって団地を形成しているのであるから、その必要性が大きくなるものと考えられる）。

2 （注1）について

団地内建物の一部が全部滅失した場合に、元区分所有者（敷地共有者）が、

上記の再建や建替え等の決議を望む場合があることは当然想定されるものであるから、妥当である。

3 (注2) について

両者の関係を調整する必要があるので、引続き検討することは妥当である。

2 団地内建物の建替えの円滑化

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法第70条の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 全体要件

(7) 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

② 客観的事由

【α案】 団地内建物の全部につき、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、団地内建物の全部につき、

㊩ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化に

より著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

- ㊦ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊧までに加え、団地内建物の全部につき、

- ㊧ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 団地内建物の全部につき、㊦から㊧までに加え、㊨から㊩までのいずれかの事由が認められる場合とする。

(4) 合意による多数決割合の緩和

団地内建物の区分所有者全員の合意により、多数決の割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

イ 各棟要件

(7) 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 区分所有法第70条第1項ただし書の多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 各棟要件の基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上とした上で、②の客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【C案】 区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 当該区分所有建物につき、

- ㊰ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

- ① 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
 - ② 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㉗から㉙までに加え、当該区分所有建物につき、

- ① 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
 - ② 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㉗から㉙までに加え、当該区分所有建物につき、

- ③ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した
- のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 当該区分所有建物が、㉗から㉙までに加え、①から③までのいずれかの事由が認められる場合とする。

(4) 合意による多数決割合の緩和

団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件の多数決割合を【過半数】まで引き下げることができるものとする。

(注1) 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（前記第1の1(1)）は、一括建替え決議の全体要件及び各棟要件を緩和するものでもある。

(注2) イ(7)①については、基本的には現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるものとした上で、同②の客観的事由がある区分所有建物については、区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとするとも考えられる。

(注3) イ(7)①の【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とするものも考えられる。

(注4) 全体要件及び各棟要件の㉗から㉙までの客観的事由の存否につ

き、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があがるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見】

- 1 ア 全体要件について
(ア)①についてはB案に賛成する。
(ア)②についてはα案に賛成する。
(イ)については反対する。
- 2 イ 各棟要件について
(ア)①についてはC案の3分の1以上の反対とする案に賛成する。
(ア)②についてはα案に賛成する。
(イ)については反対する。
- 3 (注2)は賛成し、(注3)に反対する。
- 4 (注4)は引き続き検討することに賛成する。

【理由】

- 1 ア 全体要件について
(1) ア(ア)①及び②について
部会資料8.2頁以下に記載されるとおり、「国土交通省の推計によると、平成25年時点の総マンションストックが約600万戸であるところ、団地型マンションの割合は、約3分の1(約5000団地(戸数ベースでは約200万戸))あるとされる。また、築45年超の団地の数は、平成27年時点で291団地であったが、令和7年には約5倍の約1500団地、令和17年には約10倍の約3000団地弱、令和27年には、約14倍の約4000団地となる見込みであるなど、今後、団地に属する区分所有建物の高経年化も進行していくことが見込まれる。」と指摘されており、団地型の区分所有建物には、単棟型の区分所有建物と同様の課題が存在している。
かかる団地型の特徴としては、「平成27年4月時点で、建替えが完了した団地は114団地にとどまっている。また、これまでに実施されたマンション建替え事例は、マンションストック数の全体像に比較して小規模(単棟型の事例の約8割、団地型の事例の約5割は100戸以下)な場合が多かったが、今後は、より大規模なマンションが建替えの検討時期に入っていくことが予想される。」と指摘され、大規模な団地の高経年化に対応する必要性が生じている。
したがって、団地型の区分所有建物についても、提案のような仕組みを検討すること自体は妥当である。

それでは、全体要件、各棟要件をいかにすべきか。

まず、全体要件については、団地型の区分所有建物であっても、高経年化による建替えの必要性は単棟型の区分所有建物と変わるところはない。そして、団地型の区分所有建物であっても、既存の区分所有者の保護の必要性は単棟型の区分所有建物の所有権と変わるところはない。

前述のとおり、本意見書では、単棟型の区分所有建物においては、現行法を維持した上で一定の客観的事由がある場合には多数決割合を緩和する提案に賛成している。

その主な理由は、単棟型の区分所有建物においては、所在等不明区分所有者が議決の母数から除外される方針であり、これにより建替え決議の要件を満たしやすくなることや、団地内建物の一括建替えに関する法第70条の合憲性についての判例（最判平成21年4月23日判タ1220号121頁。以下「平成21年最判」という。）では、区分所有権につき、内在的制約が存在することが存在することが明示されつつも、「団地全体では同法62条1項の議決要件と同一の議決要件を定め、各建物単位では区分所有者の数及び議決権の過半数を相当超える議決要件を定めている」と判示しており、3分の2以上という議決要件の下で合憲判断をしており、客観的な事由が存在しない場合にまで、一律に多数決割合を緩和することには慎重であるべきことにあるが、これらの理由は団地型の区分所有建物にも当てはまるものである。また、区分所有者の生活上の利益を考えると、決議要件の緩和は建物自体が安全性を欠く場合に限定すべきである。

そして、全体要件による多数決で各棟の特殊事情が無視される危険性に関しては、各棟要件が存在することで別途保護する方策が用意されている。

したがって、団地型の区分所有建物の全体要件は、単棟型の区分所有建物の建替え決議の要件と同様に扱うことが妥当である。

(2) ア(イ)について

上記提案ア(イ)は、団地内建物の区分所有者全員の合意により多数決割合を引き下げることが認められる提案である。

しかし、単棟型の区分所有建物の建替え決議に関して前述したとおり、全員の合意といっても、ある時点における合意であって、多数決割合を引き下げるといふ重大な効果を生じさせてよいか疑問があること等から、ア(イ)には反対する。

(3) (注4)について

単棟型の区分所有建物の建替え決議に関して前述したとおり、建物の危険性等の要件充足性についての認定が適正にされるようにし、かつ、非生産的な長期の紛争が起きないようにするため、建替え要件についての裁判所

の審査が行われる手続を設けることを検討すべきである。

2 イ 各棟要件について

(1) イ(ア)①、(注2)及び(注3)について

各棟要件については、上記平成21年最判が「各建物単位では区分所有者の数及び議決権の過半数を相当超える議決要件を定めている」ことを合憲性の根拠としている。さらに、各棟要件でも所在等不明区分所有者は決議の母数から除外されるので、決議の困難性に対策がされることになる。

それゆえ、各棟要件を単純に過半数に引き下げることが妥当ではない。

もともと、各棟要件の趣旨は、団地全体の多数決によって各棟の特殊事情が無視されることのないように、その棟に反対をすべき特段の事情があるか否かを確認する点にある。

かかる趣旨からすれば、通常の団地全体の建替え決議の場合には「各棟の区分所有者の数及び議決権の過半数を相当超える議決要件」による賛成が必要であるとしても、客観的に耐震性等に問題があり、居住者の生命、身体及び財産に危険が生じていることに加え、団地全体の区分所有者が団地全体の建替え決議に賛成しているという状況であれば、その棟に特段の事情があるとして積極的に反対する者をカウントすることも許容されるべきである。

それゆえ、各棟要件は、全体要件で客観的に耐震性等に問題がある場合に限って、積極的に3分の1の反対の意思が示されていることとするとも許されるべきである。

なお、本意見書では(注2)とイ(ア)①の結論は同様となる。

(2) イ(ア)②について

客観的事由の内容については、全体要件と同様に解すべきである。

(3) イ(イ)について

全体要件と同様に、(イ)には反対する。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

団地内建物のうちの特定建物の建替え承認決議に関する区分所有法第69条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を議決権の【3分の2以上】とした上で、特定建物に②の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の【過半数】とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上

とした上で、特定建物に②の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の各【3分の2以上】とする。

【C案】 多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、建替え承認決議を、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする（前記第1の1(2)（注2）参照）。

【D案】 議決権の各4分の3以上の賛成による建替え承認決議がある場合に限り特定建物の建替えをすることができるという現行法の枠組みを改め、建替え決議が成立した後、一定期間内に議決権の【4分の1以上】【3分の1以上】【2分の1以上】の反対による建替え不承認決議がない限り、特定建物の建替えをすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 特定建物につき、

㉞ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

㉟ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊱ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㉞から㊱までに加え、特定建物につき、

㊲ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

㊳ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㉞から㊱までに加え、特定建物につき、

㊴ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 特定建物が、㉞から㊱までに加え、㊲から㊴までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 規約による多数決割合の緩和

建替え承認決議の多数決要件を、団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の規約で、議決権の【3分の2以上】【過半数】まで減ずることができるものとする。

(注1) 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(前記第1の1(1))は、建替え承認決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注2) ア①【A案】又は【B案】を採った上で、建替え承認決議を出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする案もある。

(注3) 特定建物の建替えが当該特定建物以外の建物(以下「当該他の建物」という。)の建替えに特別の影響を及ぼすべき場合における当該他の建物の区分所有者等の保護に関する区分所有法第69条第5項の規律は、維持することを前提としている。

(注4) 建替え承認決議の招集通知において、新たに建築する建物の設計の概要として、当該建物の建築による団地内建物の容積率等に対する影響について記載する運用の在り方については、引き続き検討する。

【意見】

- 1 ア 法定の多数決要件の緩和について
①についてはB案に賛成する。
②についてはα案に賛成する。
- 2 イ 合意による多数決割合の緩和について
反対する。
- 3 (注2)については反対する。
- 4 (注3)については賛成する。
- 5 (注4)については引き続き検討することに賛成する。

【理由】

- 1 ア 法定の多数決要件の緩和について
部会資料8.12頁によれば、建替え承認決議制度に関する事業者からの指摘として、「建替え承認決議において4分の3の賛成を得ることが難しい印象がある。建替え棟に関係のない棟の住人の関心の低さや、全体共用部分が当該棟にあると承認が得られにくいこと等が理由として考えられる。」「一部棟を同じ規模のものに建て替える場合は、関係者の負担が大きく、合意が得られにくい。通常の単棟の建替えと同様に、一部棟の建替えにおいても、できるだけ規模を大きくする検討をすることになるが、そうすると他の棟との容積バランスについても検討が必要になり、結果的にうまくいかない。」との理由で、

建替え承認決議制度は、これまでほとんど利用されていないと指摘されている。

しかし、現行法は、建替えをしたいと考える者（団地内のある建物の区分所有者）の都合のみを考慮して建替えを許容したものではなく、団地全体の一体的な管理を必要としていることや、他の区分所有者に対する影響を考慮して、建替え承認決議という制度を設けているものである。

それゆえ、単純に要件を緩和することは妥当でなく、あくまでも客観的に耐震性等に問題がある場合には多数決要件を緩和することにとどめるべきである。

また、この場面は、前述の団地内建物の一括建替えの場面とは異なる。すなわち、客観的に耐震性等に問題があり、団地全体の区分所有者の多くが建替えに賛成している状態である場合において、各棟に反対をすべき特段の事情があるか否かを確認する場面ではない。あくまでも団地全体の管理の問題であるから、反対の積極的意思を示すという決議の仕方はそぐわない。

したがって、この場面ではD案は妥当ではなく、B案に賛成する。

2 イ 合意による多数決割合の緩和について

上記「1 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和」において述べたことと同様である。

3 (注2) について

出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの箇所（第1の1(2)）で述べたとおり、区分所有者の重要な利害に関する決議について出席者の多数による決議をすべきではない。

4 (注3) について

特別の影響を受ける当該他の建物保護のために妥当である。

5 (注4) について

上記「1 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和」において述べたのと同様である。

3 団地内建物・敷地の一括売却

団地内建物の一括建物敷地売却決議に関し、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

(1) 一括建物敷地売却決議

団地内建物の全部が区分所有建物であり、当該団地内建物について団地管理規約が定められており、かつ、それらの所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合には、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の集会（以下

「団地管理組合等の集会」という。)において、一定の多数決で、当該団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却する旨の決議（以下「一括建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

(2) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件（いわゆる全体要件）

ア 法定の多数決割合等

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部について②の客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

② 客観的事由

【α案】 団地内建物の全部につき、

㉞ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

㉟ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊱ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㉞から㊱までに加え、団地内建物の全部につき、

㊲ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

㊳ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㉞から㊱までに加え、団地内建物の全部につき、

㊦ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したの
いずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 団地内建物の全部につき、㊦から㊧までに加え、㊨から
㊩までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合

当該団地内建物の区分所有者全員の合意により、全体要件の多数決の
割合を【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

(3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）

ア 法定の多数決割合等

① 法定の多数決割合

【A案】 一括建物敷地売却について各区分所有建物において必要と
なる多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者
及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 各棟要件の基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の
各3分の2以上とした上で、②の客観的事由がある区分所有建物
については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】
とする。

【C案】 各棟につき区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【過半
数】の反対がない限り、一括建物敷地売却決議をすることができる
ものとする。

② 客観的事由

【α案】 当該区分所有建物につき、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命
令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める
基準に適合していない

㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命
令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって
定める基準に適合していない

㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落
下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとし
て政省令等によって定める基準に該当する
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㊦から㊧までに加え、当該区分所有建物につき、

㊩ 給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化によ
り著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等

によって定める基準に該当する

㊦ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないのいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊧までに加え、当該区分所有建物につき、
㊨ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過したのいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 当該区分所有建物につき、㊦から㊧までに加え、㊩から㊨までのいずれかの事由が認められる場合とする。

イ 合意による多数決割合

団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件に係る多数決割合を【過半数】まで引き下げることができるものとする。

(注1) 全体要件・各棟要件のいずれについても、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み(前記第1の1(1))の対象とすることを想定している。

(注2) 決議の手続については、団地内の建物の一括建替え決議を参考に引き続き検討する。

(注3) 全体要件・各棟要件のいずれについても、㊦から㊨までの客観的事由については、一括建物敷地売却の後に当該客観的事由を解消するための再生手法がとられることを想定している。

(注4) 各棟要件のア①の【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とすることも考えられる。

(注5) 全体要件及び各棟要件の㊦から㊨までの客観的事由の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があがるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見】

- 1 (1) 一括建物敷地売却決議について賛成する。
- 2 (2) 全体要件について
ア 法定の多数決要件の緩和について
①についてはB案に賛成する。
②についてはα案に賛成する。

- イ 合意による多数決割合の緩和について
反対する。
- 3 (3)各棟要件について
 - ア 法定の多数決要件の緩和について
 - ①についてはC案の3分の1以上の反対とする案に賛成する。
 - ②についてはα案に賛成する。
 - イ 合意による多数決割合の緩和について
反対する。
- 4 (注2)について、引続き検討することに賛成する。
- 5 (注3)について、賛成する。
- 6 (注4)について、反対する。
- 7 (注5)については、引き続き検討することに賛成するが、建物敷地売却決議等と同様にすべきである(第3の2(1))。

【理由】

- 1 本提案について
 - 本提案は、「一般に、建替えを行うことができるのは、十分な資金的余裕があるか、建替え後に余剰床が生じ、それを売却することでコストを回収することができるケースなどに限られ、そのような事情がないケースでは、建替えを行うことは難しいとの指摘がある。そこで、第4回会議において、建替えを選択することが難しい区分所有建物において、区分所有関係を解消する方法として、一棟単位とする建物敷地売却制度の創設を取り上げたが(部会資料4の第2の1(1))、同制度の創設に賛成する意見が多く述べられ、反対する意見はなかった。」(部会資料9. 14頁)という趣旨のものである。
 - 建替えのコストを考えると、一括建物敷地売却決議を選択肢として認めるとしても、区分所有者の生活上の利益の保護のため、決議要件は慎重に定めるべきである。
 - そして、かかる提案は、建替えをせず一括して建物敷地を売却する点で建替え決議に類するものであるから、団地内建物の一括建替え決議と同様の要件によるべきである。
- 2 (注2)について
 - 上記1のとおり、本提案は建替え決議に類するものであるから、決議の手続についても団地内建物の一括建替え決議と同様とすべきである。
- 3 (注3)について
 - 第3の2(1)の箇所(理由1(1))で述べたとおり、団地型の区分所有建物の全体要件は、単棟型の区分所有建物の建替え決議の要件と同様に扱うことが妥当である。そして、前述のとおり、建替え決議に類する本提案につい

ては団地内建物の一括建替え決議と同様の要件によるべきである。

4 (注4) について

前述のとおり、建替え決議に類する本提案については団地内建物の一括建替え決議と同様の要件によるべきである。

5 (注5) について

第3の2(1)の箇所(理由2(1))で述べたとおり、団地型の区分所有建物の全体要件について、建替え要件についての裁判所の審査が行われる手続を設けることを検討すべきであり、このことは、団地内建物の一括建替え決議においても同様である。

4 団地の敷地の分割

団地の敷地を分割する仕組みとして、次のような規律を設けることについて、団地内の区分所有建物の管理不全状態の解消を確保することができるかという観点を踏まえ、引き続き検討する。

(1) 団地の敷地の共有物分割の請求

一団地内に数棟の区分所有建物があって、その団地内の土地(これらに関する権利を含む。)がそれらの区分所有建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内の特定の区分所有建物(以下「特定建物」という。)に次の【アからウまで】【アからオまで】のいずれかの事由があるときは、それらの区分所有建物の区分所有者は、当該土地から特定建物の敷地の現物を分割する方法による共有物の分割を裁判所に請求することができる。

ア 特定建物が、地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

イ 特定建物が、火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

ウ 特定建物が、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められるとき。

エ 特定建物が、給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められるとき。

オ 特定建物が、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められるとき。

- (注1) 専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則や各種の行政上の規制等に照らし、敷地の現物を分割する方法により適切に共有物を分割することができないときは、共有物分割請求が棄却されることを想定している。
- (注2) 敷地分割の後に特定建物の客観的事由が解消されることを確保する方法については、裁判手続は敷地の分割が実現することで終了することを踏まえ、引き続き検討する。
- (注3) 共有物分割の請求は、特定建物の区分所有者のうち多数のもの又は団地内の区分所有者全体のうち多数のものが行わなければならないものとする方向で、引き続き検討する。

【意見】

反対する。

【理由】

団地関係の解消には団地建物所有者全員の合意を得て敷地分割を行う必要があるところ（部会資料9. 2頁参照）、提案は、全員の同意を得なくても、現行法の解釈では行うことが困難な団地の敷地の共有物分割の分割請求を可能とする制度を設けようとするものである。

この制度は、「例えば、団地内の特定建物において建替え決議の成立が確実視されるが、団地管理組合等の集会における建替え承認決議を得ることができる見込みがないケースで、特定建物の区分所有者が団地関係から脱退することを望むことがあり得る。また、団地内建物の一括建替えにつき全体要件を満たすことが確実視されるが、特定の建物において各棟要件を満たす見込みがないケースで、その特定の建物以外の建物の区分所有者が団地関係から脱退することを望むこともあり得る。」という場面を想定している（部会資料9. 2頁）。

しかし、団地内建物の建替え承認決議や一括建替え承認決議については、上記のようなケースに対応するために、その要件を緩和する改正提案がなされているのであるから、上記提案と相当重複する（部会資料9. 5頁）。

また、敷地分割が行われると当該団地の敷地利用や敷地持分の財産的価値に大きな影響があることが懸念される。例えば敷地利用については、駐車場といった用法、また、敷地持分の財産的価値については敷地持分の分割後の各棟の再建築の可否や建ぺい率、容積率等に大きな影響を与える。特に、敷地分割後の各持分の財産的価値については、分割方法によっては、分割の前後で敷地持分の価値が大きく変化する可能性があることがある（例えば、Aという敷地を、A1とA2とに敷地分割した場合、不動産鑑定においては分割鑑定評価が行われるから、全体としての価値が増加すること（ $A1 + A2 > A$ ）もあれば、全体としての価値

が下落すること（ $A1 + A2 < A$ ）もあり得るのであり、必ずしも $A1 + A2 = A$ を維持しない）など、敷地持分の分割に伴う公平性の観点からの紛争の多発が懸念される。したがって、団地関係から脱退してまで敷地分割を強行したいと考えるケースがどこまで存在するか不明である。

さらには、「マンション建替え円滑化法では、特定行政庁の特定要除却認定を受けたマンションを含む団地においては、団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、敷地を分割する旨の決議（敷地分割決議）をすることも可能とされている（同法第115条の2以下）が、同法では、併せて設けられている敷地分割事業制度（同法第5章）において、詳細な事業計画を定めることを前提とする都道府県知事による認可の仕組みが用意されていることと相まって、敷地分割の公平性が確保されており、敷地分割の内容の適否に関する紛争発生への対策が講じられている。」という手当があるが、上記提案ではこのような手当は存在しないので、紛争の多発が懸念される。

さらに、部会資料9. 6頁において、「団地建物所有者である区分所有者が特別決議により団地管理規約を定めた場合には、団地に属する建物の区分所有者は、団地内建物の区分所有者全体の意思決定に従うことが求められる。そのため、団地内の特定の建物の区分所有者が共有物分割請求による団地関係の解消を希望したとしても、団地関係の解消を容易に認めることには慎重であるべきと考えられる（現行法の解釈として、共有物分割請求は禁じられていないと解する立場であっても、団地関係の解消のための共有物分割請求は権利濫用〔民法第1条第3項〕に当たると解するケースは少なくないものと思われる。）」との指摘があるとおり、権利濫用にあたる場面が多いような制度を設けるべきではない。

(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

団地内の区分所有建物の専有部分に係る敷地共有持分に先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め、登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」という。）に係る権利が存する場合において、(1)の規律により特定建物の敷地が現物を分割する方法により団地の敷地から分割されたときは、当該担保権等の登記に係る権利は、その設定者又は設定後に敷地共有持分を取得した第三取得者が取得する敷地共有持分に当然に集中し、それ以外の土地を目的とする担保権等の登記に係る権利は存続しないものとする。

（注）団地内の区分所有建物全てについて分離処分可能規約がある場合には本文の規律を適用しないものとする方向で、引き続き検討する。

【意見】

反対する。

【理由】

(1)に反対しているので、この制度にも反対する。

上記に加えて、民法上の共有関係については判例（大判昭和17年4月24日民集21巻447頁）は分散説を採用しているとされ、通説も同様に解している（部会資料9.9頁）。そうであるにもかかわらず、この提案は集中説を採用するものである。その趣旨として、以下のような例が説明されている。

「例えば、A～Fの6名が共有（持分各6分の1）する団地の敷地上に、A～Cが区分所有権を有する区分所有建物 α と、D～Fが区分所有権を有する区分所有建物 β が存在するというケースを考える（参考資料10の1ページ参照）。Aがその専有部分と敷地の共有持分につき、Mのために抵当権を設定している場合において、団地の敷地を、 α 建物の敷地部分（ α 敷地）と β 建物の敷地部分（ β 敷地）とに分割し、A～Cが α 敷地の持分3分の1ずつを、D～Fが β 敷地の持分3分の1ずつをそれぞれ取得する方15法による現物分割がされたとする。

集中説によると、団地の敷地全体のAの共有持分に設定されていた抵当権は、Aが取得する α 敷地の3分の1の共有持分に集中する（ β 敷地についての抵当権は存続しない）こととなると考えられる。

他方、分散説によると、団地の敷地全体のAの共有持分に設定されていた抵当権は、Aが取得する α 敷地の3分の1の共有持分のうちの2分の1の割合部分と、D～Fが取得する β 敷地の各共有持分（3分の1ずつ）について、従前のAの敷地全体に対する共有持分割合である6分の1の割合（D～Fの持分のうち各18分の1）で存続することになると考えられる（参考資料10の2ページ上段参照）。

現行法の解釈としては、この分散説をとることになると考えられるが、上記のケースで、抵当権者Mが、 β 敷地のD～Fの共有持分（各3分の1）の一部（各18分の1）に存続することとなった抵当権と併せて共同抵当権の実行を行う場合、買受人は、 β 建物の区分所有者ではないにもかかわらず β 敷地の共有持分を取得することとなって、敷地の権利関係が複雑化する。例えば、 β 建物の敷地の変更に当たっては、その区分所有者の集会の特別決議に加え、上記の買受人の個別同意が必要となるなど、管理に支障を生じさせかねない。このような帰結は、専有部分と敷地利用権の分離処分を禁ずる区分所有法の建前（区分所有法第22条）とも整合しないとも考えられる。」（部会資料9.9頁）。

しかし、かかる例は分散説の問題ではなく、団地の敷地分割の制度を認めたことゆえに生じる問題であるから、そもそも団地の敷地分割の提案自体が妥当でないことを裏付けるものである。

さらに、集中説によれば、権利関係が簡易に処理できるかもしれないが、抵当権者の立場では、敷地分割によって団地としての一体性を失った当該区分所有建物及び敷地が担保の目的となることを強制されることになる（通常は団地としての一体性を失っているので価値が減ることが多いと思われる。）。このような場面に備えてマンション建替え円滑化法においては、担保権等の移行の規律が存在して抵当権者を保護しているが、本提案にはそのような規律もないのであるから、抵当権者を害するおそれが大きく、提案は妥当ではない（部会資料9.11頁）。

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

(1) 大規模一部滅失

政令で定める災害により大規模一部滅失をした区分所有建物の建替え等の多数決要件の緩和に関し、次のような規律を設ける。

ア 建替え決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、建替え決議をすることができる。

イ 建物敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各【3分の2】以上の多数で、建物敷地売却決議をすることができる。

ウ 建物取壊し敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合において、当該区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各【3分の2】以上の多数で、建物取壊し敷地売却決議をすることができる。

エ 取壊し決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、取壊し決議をすることができる。

オ 復旧決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。

カ 共用部分の変更決議に関する規律の創設

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上の多数で、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。）の決議をすることができる。

【意見】

いずれも賛成する。

【理由】

1 アについて

大規模一部滅失とは、滅失の程度が建物の価格の2分の1を超える場合を指すものであり、現行法では、かかる場合の共用部分の復旧決議について、多数決要件を区分所有者及び議決権の各4分の3以上としている（区分所有法第61条第5項、1項参照）。

上記アの提案は、政令で指定された災害による大規模一部滅失の場合においては、現行法の共用部分の復旧決議に加え、建替え決議もできるようにし、その上で多数決要件を通常の建替え決議の多数決要件よりも緩和して、各3分の2以上の多数決で足りるとする規定を創設するものである。

かかる提案がされた経緯は、次のとおりである。すなわち、第2回会議において、被災区分所有建物の再生の円滑化を促進するため、区分所有建物が政令で指定された災害により大規模一部滅失をしたという客観的事由を満たす場合について、建替えの多数決割合を引き下げる案に賛成する意見が多くあった一方で、これに反対する意見はなかったという状況であった（部会資料7. 2頁）。さらに、「第6回会議では、政令で指定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物に関する建替え決議（区分所有法第62条）、復旧決議（同法第61条）及び共用部分の変更決議（同法第17条）並びに建物敷地売却決議（被災区分所有法第9条）、建物取壊し敷地売却決議（同法第10条）及び取壊し決議（同法第11条）の多数決要件の割合を引き下げることにつき、いずれについてもその割合を【3分の2】以上とする意見が多くあった。」という状況であった（部会資料18. 2頁）。かかる議論状況に照らせば、法制審の部会レベルでは上記提案に対する大きな反対がなく、むしろ多数決要件の引き下げをすべき旨の積極意見が多い状況である。

現行の被災区分所有法第7条にいう「『区分所有建物の一部が滅失した場合』とは、本法2条の括弧書において『その災害により区分所有建物の一部が滅失した場合（区分所有法第61条第1項本文に規定する場合を除く。以下同じ。）』と規定されていることから、大規模一部滅失（区分所有法61条5項）の場合である」と解説されている（前掲『コンメンタル区分所有法 第3版』600頁）。

つまり、現行の被災区分所有法の「区分所有建物の一部が滅失した場合」とは、単なる一部滅失ではなく、大規模一部滅失の場合を指すのであり、現行の被災区分所有法が大規模一部滅失の場合を想定して立法をしている以上は、

まず、建替え決議を被災区分所有法に追加すべきか否かが問題となる。

そもそも、建替え決議自体は何の問題も存在していない区分所有建物でも可能である。

また、例えば、今般の建替え決議に関する改正提案によれば、客観的事由がある場合には建替え決議の多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上（B案）又は各3分の2以上（A案）に引き下げることが提案しているから、客観的な問題のある区分所有建物については建替え決議をする必要性が増大することを認めている。

したがって、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合に、建替え決議を認めること自体には問題はない。

次に、その場合の多数決割合を各3分の2以上とすることが妥当か否か問題になる。

現行の被災区分所有法は、全部滅失した場合の再建決議について多数決割合を各5分の4以上の多数としている（同法第4条）。また、大規模一部滅失した場合の敷地建物売却決議等の多数決要件も各5分の4以上の多数としている（同法第9条ないし第11条）。これらに対し、上記アの提案は、大規模一部滅失の場合の建替え決議の要件を各3分の2以上の多数としているので、実質的には一気に引き下げがされたことになる。

被災地の復興・再開発の円滑化の名の下に建替えに反対する区分所有者の利益保護が疎かとなることは妥当ではないし、補修可能なマンションが解体されて建替えられたりすることは地球環境や持続可能性の観点からも妥当ではないと考えるが、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合、滅失の程度が建物の価格の2分の1を超えているから、建替えをする必要性が高いものと考えられる。また、周辺地域の安全を確保する必要性も高い上、大規模一部滅失した区分所有建物は修復が困難である可能性も高い。

今般の改正提案では、客観的事由がある場合には建替え決議の多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上（B案）又は各3分の2以上（A案）に引き下げることが提案されているが、大規模一部滅失をした区分所有建物は、通常は建替え決議における客観的事由よりも重大な事情が生じているものと考えられる。

また、前述の会議の議事に表れるとおり、所在等不明区分所有者の除外決定を得ることができることを考慮してもなお、政令で指定された災害時という特殊事情がある場合には、区分所有者が避難で散り散りになったり、死亡したりしたことにより、建替え決議の提案における客観的事由がある場合と比べて、よりいっそう合意形成が困難な場合もあり得ると思われる。

したがって、建替え決議の提案において客観的事由がある場合には建替え

決議の多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上とする場合と比べると、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合に建替え決議の要件を緩和して各3分の2以上とすることには合理性があり、だからこそ会議の議事も賛成が多かったものと考えられる。

2 イないしエについて

現行の被災区分所有法は、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合に、建物敷地売却決議（同法第9条）、建物取壊し敷地売却決議（同法第10条）及び取壊し決議（同法第11条）に関する規定を設けており、その多数決要件を各5分の4以上としている。

上記イないしエは、その緩和を図るものである。既に大規模一部滅失の場合を想定した立法が存在するのに、その要件を緩和することの可否が問題になるが、前述のとおり、通常の建替え決議においても客観的事由がある場合には建替え決議の多数決割合を引き下げるのであれば、それよりも重大な大規模一部滅失が生じ、かつ災害時で合意形成が困難という事情がある場合には、その重大さに応じた引き下げをすることには合理性がある。

したがって、上記イないしエのとおり被災区分所有法を改正することは妥当である。

3 オ及びカについて

現行の被災区分所有法には、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合に、共用部分の復旧決議及び共用部分の変更決議をすることに関する規定は存在しない。そのため、区分所有法第61条第5項、第17条第1項により、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数決決議を要することになる。

上記オ及びカは、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合の共用部分の復旧決議及び共用部分の変更決議に関する規定を創設し、その多数決要件を現行法よりも緩和した各3分の2以上の多数決要件とするものである。

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合について、共用部分の復旧決議をする必要性や、共用部分の変更決議をする必要性は高く、また、補修可能なマンションが解体されて建替えられたりするより、修補によることのほうが地球環境や持続可能性の観点から望ましい。

したがって、上記オ及びカのような規定を設けることは妥当である。

(2) 全部滅失

政令で定める災害により全部滅失した区分所有建物の再建等の多数決要件の緩和に関し、次のような規律を設ける。

ア 再建決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合においては、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の【3分の2】以上の多数で、再建決議をすることができる。

イ 敷地売却決議に関する規律の見直し

政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合においては、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の【3分の2】以上の多数で、敷地売却決議をすることができる。

(注1) 本文とは別に、いずれの多数決割合についても、【4分の3】以上とする考え方がある。

(注2) 団地内建物の全部又は一部が政令で指定された災害により大規模一部滅失又は全部滅失した場合についても、本文の規律を踏まえ、多数決要件を緩和する方向で引き続き検討する。

【意見】

- 1 いずれも賛成する。
- 2 (注1) は反対する。
- 3 (注2) は引き続き検討することに賛成する。

【理由】

1 提案について

現行法においては、政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合については、被災区分所有法が再建決議等(同法第4条)及び敷地売却決議等(同法第5条)の規定を設け、多数決割合を各5分の4以上としている(過去に政令で定められた災害の例としては、平成7年の阪神淡路大震災、平成23年の東日本大震災、平成28年の熊本地震がある。)

提案は、被災区分所有法第4条及び第5条を改正して、多数決要件を敷地共有者等の議決権の3分の2以上の多数に緩和しようとするものである。

かかる提案は、第6回会議において、「政令で指定された災害により全部滅失した区分所有建物に関する再建決議(同法第4条)及び敷地売却決議(同法第5条)についても、同様に多数決割合を引き下げるべきとする意見が多くあった」ことを受けてなされたものである(部会資料18. 2頁)。

既に全部滅失の場合を想定した立法が存在するのに、その要件を緩和することの可否が問題になる。

被災地の復興・再開発の円滑化の名の下に建替えに反対する区分所有者の利益保護が疎かとなることは妥当ではない。また、補修可能なマンションが解体されて建替えられたりすることは地球環境や持続可能性の観点からも妥当

ではない。

しかしながら、区分所有建物が全部滅失した場合にはこれらの指摘は当てはまらない。また、前述の会議の議事に表れるとおり、所在等不明区分所有者の除外決定を得ることができることを考慮してもなお、政令で指定された災害時という特殊事情がある場合には、区分所有者が避難で散り散りになったり、死亡したりしたことにより、建替え決議の提案における客観的事由がある場合と比べて、よりいっそう合意形成が困難な場合もあり得ると思われる。

したがって、政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合に、多数決要件を各3分の2以上としてア及びイの手当をすることは妥当である。

2 (注1) について

(注1)は(1)のアないしカと(2)のア及びイの全てに係るものであるが、便宜上ここに記載する。

たしかに、現行の被災区分所有法によれば再建決議(同法第4条)、建物敷地売却決議(同法第9条)、建物取壊し敷地売却決議(同法第10条)及び取壊し決議(同法第11条)は各5分の4以上の多数決要件としており、提案によれば一気に各3分の2以上の多数にまで緩和されることになる。(注1)の4分の3以上の多数とすることにも相当の理由があるものと思われる。

しかし、今般の改正提案では、客観的事由がある場合には建替え決議の多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上(B案)又は各3分の2以上(A案)に引き下げることが提案されているから、大規模一部滅失や全部滅失をした区分所有建物は、通常は建替え決議における客観的事由よりも重大な事情が生じているものと考えられる。

また、前述の会議の議事に表れるとおり、所在等不明区分所有者の除外決定を得ることができることを考慮してもなお、政令で指定された災害時という特殊事情がある場合には、区分所有者が避難で散り散りになったり、死亡したりしたことにより、建替え決議の提案における客観的事由がある場合と比べて、よりいっそう合意形成が困難な場合もあり得ると思われる。

したがって、(注1)には反対する。

3 (注2) について

提案のような規定を設ける場合、団地内建物の全部又は一部が政令で指定された災害により大規模一部滅失又は全部滅失した場合についても、同様の規定を置かないと、バランスを欠く。

したがって、本文の規律を踏まえ、多数決要件を緩和する方向で引き続き検討することに賛成する。

2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

大規模一部滅失時の決議可能期間の規律を次のように改める。

政令で定める災害により大規模一部滅失をした区分所有建物に係る前記1(1)の各決議は、その政令の施行の日から起算して【3年】を経過する日までの間、行うことができるものとする。

(注) 全部滅失の場合も含め、決議可能期間である3年間を経過した後であっても、災害を再指定する政令を制定することにより、決議可能期間の延長を可能とすることについて、引き続き検討する。

【意見】

- 1 賛成する。
- 2 (注)に賛成する。

【理由】

1 提案について

現行の被災区分所有法では、政令で指定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物については、被災区分所有法に基づく決議可能期間は1年間と定められているが(被災区分所有法第7条)、上記提案は、この期間を3年間に延長しようとするものである。

部会資料7. 6頁によれば、「現行法における、災害を指定する政令の施行の日から起算して1年という期間制限(被災区分所有法第7条)は、阪神・淡路大震災においては、建替えの発意から建替え決議がされるまでの期間は平均して約9か月であったとされたことや、東日本大震災においては、区分所有者全員の同意に基づく取壊しの多くが災害発生から1年以内に同意を得られたことを踏まえて定められたものである。しかし、前記1のとおり、政令の施行の日から1年以内に全ての手続を行うことは、区分所有者にとって重い負担になっているものと考えられる。」との指摘がある。

かかる指摘のとおり、「1年」という期間は、区分所有者が準備を進める時間的余裕という観点からは短いと考えられる。

東日本大震災においては、政令施行の日が平成25年(2013年)7月31日と、災害発生時(平成23年(2011年)3月11日)から2年以上経過して政令施行されたため、1年という期間であっても区分所有者が準備を進めるだけの時間的余裕が確保されていたという事情もある。

したがって、政令施行の日から3年間に延長とする提案は、政令施行の日にかかわらず区分所有者に対し時間的余裕を与えるものであり、妥当である。

2 (注)について

現行の被災区分所有法第7条は、「政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合」（大規模一部滅失の場合）の規定であり、全部滅失の場合には規定が存在しないのであるから、全部滅失の場合を含めて引続き検討することに賛成する。

また、全く想定外の極めて大規模な災害が生じた場合に備えるため、延長を可能とする規律を設けることも妥当である。

ただし、未曾有の事態が生じた場合であるからこそ一層、少数反対者の利益にも十分配慮することが必要と考えられるため、決議可能期間中は区分所有者の買取請求権等の行使が制限される旨の規定は、災害を再指定する政令が制定され決議可能期間が延長された場合には適用されない方向での規律を設けることを検討すべきものとする。

以上