

2023年（令和5年）8月31日

法務省民事局参事官室 御中

大阪弁護士会

会 長 三 木 秀 夫

(公印省略)

「区分所有法制の改正に関する中間試案」に関する意見募集について

令和5年7月3日付で意見募集された「区分所有法制の改正に関する中間試案」について、当会は、別紙のとおり意見を述べる。

以上

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

(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。

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、区分所有権等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 本文に賛成する。

但し、本文ア②の「通知」を義務とすることは慎重に検討すべきである。

なお、本文ア②について、当該所在等不明区分所有者以外の区分所有者が裁判所の除外決定の申立をする際に管理者等に通知する仕組みを創設する方法も考えられる。

2 （注1）に賛成する。

3 （注2）に賛成する。

【理由】

1 本文について

- (1) 所在等不明区分所有者の存在によって、建替えも含めた機動的なマンション管理が困難となっている例が見受けられる。一方、所在等が不明ということは、区分所有者としての議決権行使も含む権利行使の機会を自ら永続的に放棄していると見ることも可能である。

そこで、裁判所による慎重な裁判（決定）により不適切な私権侵害を防止する一方で、所在等不明区分所有者の議決権を集会の決議から除外して、機動的なマンション管理を可能とする制度の必要性は極めて高いと言える。

以上より、本文に賛成する。

(2) ア②について

当該所在等不明区分所有者以外の区分所有者が請求をした場合、集会の招集権者である管理者又は理事は、所在等不明区分所有者の除外決定を知らないまま決議を行うおそれがあり、これをより確実に防ぐには、当該所在等不明区分所有者以外の区分所有者が裁判所の除外決定の申立をする際に管理者等に通知する仕組みを創設する方法も考えられる。

なお、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ものの「通知」について、明示的に「義務」とした場合には、違反した場合の効果（罰則等）等が問題となりえ、区分所有者への負担として適切か否かの問題もあると思われ、慎重に検討すべきと考える。

2 (注1)について

所在等不明区分所有者の除外決定の対象となる決議を、区分所有権の処分を伴うものに限定する考え方、逆に、区分所有権の処分を伴わないものに限定する考え方もありうるが、所在等不明区分所有者は区分所有建物を利用しておらず全ての決議について関心を失い他の区分所有者の決定にゆだねているものとも考えられ、また、決議の瑕疵の問題が生じないようわかりやすく規律することが適切と考えられ、全ての決議を対象とすることに賛成する。

3 (注2)について

裁判所による所在不明等の認定の効力の存続期間については、除外決定を受けるための手続きには相当な労力、時間、費用等を要することから、一度所在等不明と認定された区分所有者は、実際に出現したり、死亡が確認されて相続人に相続されたり、不在者財産管理人が選任されるなどして、認定が取り消されない限り決議の母数から除外されることが適切と考えられ、このように解しても所在等不明区分所有者の利益を侵害することはないと考える。

当該所在等不明区分所有者が所在等不明区分所有者の除外決定を受けたことを知ることができるよう所在等不明区分所有者の除外決定の公示方法について職権登記の制度を設ける等引き続き検討をすべきである。

これらを含めて、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

(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。

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ければならない。

【意見】

アにつき賛成する。

（注1）は、定足数を規律すべきと考える。

イについては、賛成する。

【理由】

1 アについて

（１）補足説明にもあるように、数百戸規模の大規模マンションの増加、区分所有者の高齢化による事務処理能力の低下などにより、建物を利用している（自己使用）区分所有者でも、集会に出席せず、書面または代理人等による議決権行使も行わない者は相当数存在すると思われる。

さらに、相続の発生による遠方の区分所有者の発生、海外在住者による投資目的の区分所有権の購入など、自己使用ではない区分所有者は、近い将来における売却などを想定していることも多いと思われ、代理人や書面による議決権行使さえ行わない者はより多く存在すると思われる。

このように、各区分所有者との関係が希薄となるマンションも増えているが、現行区分所有法では、集会の議事につき、基本的に全ての区分所有者及び議決権を母数とする多数決（絶対多数決）が必要とされているため、これら代理人や書面による議決権行使さえしない者がいることにより、決議の成立について困難を来すことがありうる。

この点、新民法２５２条２項２号では、共有者が他の共有者に対して催告することを要件として、賛否を明らかにしない共有者がいるとき、裁判所が賛否不明の共有者の持分価格を除いた過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の仕組みが設けられた。しかし、日常的に区分所有者が生活を行う区分所有建物において、また、定期的に行う集会において、そのたびに催告を必要とする新民法２５２条２項２号のような考え方を採用することは適切ではないと考える。

そこで機動的なマンション管理の必要性和、各区分所有者の権利保護をどのように調整すべきか問題となる。

（２）ア①について

ここで、普通決議については、現行区分所有法３９条１項の「別段の定め」として管理規約により決議要件を緩和することは可能とされ、現に国土交通省の公表する「マンション標準管理規約（単棟型）」

（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001417732.pdf>）及び同コメント（<https://www.mlit.go.jp/common/000161665.pdf>）（最終改正令和３年６月２２日 国住マ第３３号）」の４７条で下記の通りとされていることが参考になる。

すなわち、この標準管理規約を参考とする最近のマンションでは、普通決議について区分所有法における原則である絶対多数決を修正した規約の条項が広く適用されているものと解される。そこで、普通決議におけるこの取扱いは広く認

識されていると思われるため、これを区分所有法として採用することは適切と考える。

したがって、「普通決議」について、決議に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との仕組みを設けることに賛成する。

(3) ア②～⑥について

一方、「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」については、「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」などの絶対的特別多数決が区分所有法上でも必要とされており、上記標準管理規約でも同様の定めになっている。

ここで(1)で述べたように、数百戸規模の大規模マンションの増加、区分所有者の高齢化による事務処理能力の低下などにより、建物を利用している(自己使用)区分所有者でも、集会に出席せず、書面または代理人等による議決権行使も行わない者は相当数存在すると思われる。さらに相続の発生による遠方の区分所有者の発生、海外在住者による投資目的の区分所有権の購入など、自己使用ではない区分所有者は、近い将来における売却などを想定していることも多く、代理人や書面による議決権行使さえ行わない者も相当数存在すると思われる。

このように、各区分所有者との関係が希薄となるマンションが増えている中、決議の成立について困難を来すことがありうるという状況は(1)と変わらない。よって、決議に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との仕組みを設ける必要性は高いと思われる。

もっとも、②～⑥については、区分所有法上も特別多数決を要件としている。これは②～⑥に定める事項が、区分所有者の重要な利害に関連しているからであり、より慎重な決議が必要となるからである。そこで、定足数のあり方や一定の多数の定め方については、より慎重な議論が必要になると思われる。

この点、絶対的特別多数について反対の意見も存在する。たしかに、議決権行使は区分所有者の権利であり義務ではない。しかし全体として一個のマンションの管理には、各区分所有者の自発的な協力は不可欠なのであり、そのような区分所有者による管理能力を失ったマンションが、現在、大きな問題となっている。区分所有者の個別的な利害関係や人間関係等があったとしても、区分所有者として、マンション全体の管理について自発的に参加することを求めることは、あながち無理な要求とまではいえない。

そこで、代理人や書面による議決権行使さえ行わない区分所有者を、一定の歯止めをかけながらも、決議において反対と見做さず、決議に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との仕組みを設ける必要性は高いと思わ

れる。

もっとも定足数や多数決の条件については慎重な検討が必要である。

2 (注1) について

上記でア①及び②～⑥の決議では、出席多数決を採用すべきと考えるが、少数の出席者で決議が成立しうる場合があり適切とは思われないことから、定足数を規律することが適切と考える。特に②～⑥については、普通決議より重要な決議で、特別多数決で決議される事項であり、区分所有者の意思が反映されることが必要と考えられ、ア①同様に、定足数を規律すべきと考える。

その場合の定足数については、例えば、標準管理規約を参考にし、混乱を防ぐためにア①～⑥について一律に「議決権総数の半数以上を有する組合員の出席」とする方法もあると考える。

3 イについて

上記の通り、出席者の多数決による決議を可能と考えるので、通知を受けた区分所有者が集会に出席し、議決権を行使すべきかどうかを判断することができるように、議案の内容について認識できるようにすべきであり、会議の目的たる事項及び議案の要領を会日より少なくとも一週間前に各区分所有者に発しなければならないとする義務づけは必要であると考えられる。これは総会における議論の活性化にも有益なものであるから、賛成する。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

(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】

専有部分が数人の共有に属する場合に、決議に対して共有者の意見を反映させるために、共有者の過半数の決議で議決権を行使すべき者を一人に定めるという現行法第40条の規律は、簡便かつ必要十分であり、実務的にも割合的な議決権行使は困難を伴うため、現実的ではないと思われる。

そして、議決権を行使すべき者を一人に定める方法については、持分の価格の

過半数の決定で議決権行使者を指定することができるとするのが現行法の素直な解釈であり、これを明確にするために、「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。」とすることは適切である。そして、議案となっている決議の多数決要件と同じ割合の共有者の同意を要するという考え方は採用しないことを明確にするためにも、「会議の目的たる事項が建替え決議等の区分所有権の処分を伴う決議であるときも、同様とする。」とすることは適切である。

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

(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っては、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。

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

- ① 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。

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。

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。

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

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 本文に賛成する。
- 2 (注1)に賛成する。
- 3 (注2)については、㊦に賛成し、㊩に反対する。

【理由】

- 1 本文について

基本的に所有者不明建物管理制度を参考にしつつ、区分所有建物の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設することが妥当である。なお、当該専用部分の区分所有者が専用利用している共用部分にある動産にも、所有者不明専有部分管理人の管理処分権を及ぼす旨を定めている点でも妥当である。

- 2 (注1)について

管理命令の発令手続等についても、所有者不明建物管理制度と同様とする方向で検討することが妥当である。

- 3 (注2)について

所有者不明専有部分管理人においては、議決権行使の前提となる情報収集が可能である(区分所有法43条等)上、当該専有部分の所有者等のために善管注意義務を負っていることから、当該管理人が議決権行使をすることは当該所有者等の権利保護に資すると思料する。

所有者不明専有部分管理人の議決権行使について、建替え決議に係る賛成の議決権行使を一律に否定すること(㊩)は、かえって所有者等の権利保護に悖ることになりかねない。また、当該管理人に賛成の議決権行使を認めたとしても、建替え決議が成立したときは、区分所有者が、再建建物の専有部分を取得し、その管理費用等を負担することになることから、実務上、念のため裁判所の許可を得るなど、慎重な判断がなされるものと思われる。

(2) 管理不全専有部分管理制度

(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。

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
 - ㊧ 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。
- #### 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。

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。

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 本文に賛成する。
- 2 イの（注1）に賛成する。
- 3 イの（注2）に賛成する。
- 4 オの（注）に賛成する。

【理由】

所有者不明専有部分管理制度との相違を踏まえるとともに、管理不全建物管理制度との統一的理解に資するものと思料する。なお、当該専用部分の区分所有者が専用利用している共用部分にある動産にも、管理不全専有部分管理人の管理処分権を及ぼす旨を定めている点でも妥当である。

イの（注2）については、当該管理不全専有部分の区分所有者の所在は判明しており、当該区分所有者自身が議決権を行使することが可能であるため、当該管理人は議決権を行使できないものとするのが妥当である。

(3) 管理不全共用部分管理制度

(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適當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。

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

- ④ 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。

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。

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。

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 本文に賛成する。
- 2 イの（注）に賛成する。
- 3 オの（注）に賛成する。

【理由】

管理不全の共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度の創設は必要である上、当該制度の設計にあたっては、管理不全建物管理命令（民法264条の14）に沿って定めることが相当である。

なお、一部の地方公共団体において実施されている調査において、管理不全の兆候がある区分所有建物が多くある旨指摘されていること等の事情に鑑みれば、管理不全の共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する必要性が存するものと思料する。

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

(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 本文(1)アについては、B案のうち3分の2以上とする案に賛成する。
A案、B案のうち過半数とする案及びC案には反対する。
- 2 本文(1)イについては、α案に賛成する。ただし、「区分所有建物」は「共用部分」とし、また、「共用部分の管理」に関する行為及び「保存行為」が「共用部分の変更」に含まれないことを明文化すべきである。
β案及びγ案には反対する。

【理由】

- 1 本文(1)ア（法定の多数決割合の緩和の是非）について
現行法17条1項では、共用部分の変更について、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ところ、同項の対象となる「共用部分」は「形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」と限定されており、本質的に大きな効用の変更を伴うものとなっている。したがって、現行法17条1項において4分の3以上の多数決割合が定められている共用部分については、その変更は区分所有者にとって特に重要な事項であることから、基本的な多数決割合は維持すべきである（した

がって、A案には反対する。)

他方で、共用部分の変更は、区分所有者の区分所有権の喪失を伴わない形で、区分所有建物の老朽化の予防・長寿命化、再生等を可能にするものであって重要であり、現行法の多数決割合がその実行を困難にしている状況があることを考えると、一定の客観的事由の下で多数決割合を緩和することにもまた必要であると考えられる。こうした多数決割合の緩和は、区分所有権の喪失を伴う建替えにおいて、一定の客観的事由の下で多数決割合の緩和を認めることとも整合するものである。

ただし、多数決割合の緩和方法については、上述の共有部分の変更の重要性に鑑みれば、多数決割合を区分所有者及び区分所有権の過半数とすること（B案の【過半数】案）や出席者の多数決とすること（C案）は、いずれも反対意見者の保護に欠けるといふべきであって、区分所有者及び区分所有権の3分の2以上とすることが最も妥当であると考えられる。

2 本文(1)イ（法定の多数決割合の緩和を認める客観的事由）について

前項の多数決割合を緩和の要件となる客観的事由については、α案のように「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」といった内容にすることは、妥当である。なお、上記意見にも記載したとおり、「区分所有建物」は「共用部分」とすべきであり、また、「共用部分の管理」に関する行為及び「保存行為」が「共用部分の変更」に含まれないことを明文化すべきであると考えられる。

他方、多数決割合の緩和の要件となる客観的事由を、一定の固定年数（建築完了時から30～50年）とすること（β案）又は一定の固定年数も客観的事由とすること（γ案）については、個々の区分所有建物を取り巻く状況が様々であることに鑑みれば、硬直的にすぎ、妥当でないと考える。

(2) 規約による多数決割合の緩和

(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 本文(2)（規約による多数決割合の緩和）には反対する。
- 2 (注2)に賛成する。
- 3 (注3)には反対する。
- 4 (注4)には反対する。
- 5 (注5)については引き続き検討すべきである。

【理由】

- 1 本文(2)（規約による多数決割合の緩和）について

規約（区分所有者全員の合意）による多数決割合の緩和については、多数決割合の緩和の方法として考えられる方法の一つではあろうが、区分所有者全員の合意が成立するような場面というのは、現実的には新築分譲開始のとき程度であろうことや、新築分譲開始時に共用部分の変更を具体的に想定することは難しいであろうことを考えると、規約による多数決割合の緩和は、実効性が乏しく、また、区分所有者の保護に欠けることが懸念される。したがって、本文(2)には反対である。

- 2 注について

(注2)については、前記1(1)に対する意見及び理由で述べたとおりである（賛成）。

(注3)については、前記3本文(1)アに対する意見及び理由で述べたとおりである（反対）。

(注4)については、前記3本文(1)イに対する意見及び理由で述べたのと同様に、10年であれ20年であれ、一定の固定年数を客観的事由とするのは硬直的にすぎ、妥当でないと考える（反対）。

(注5)については、上記意見に記載のとおりである。

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】

本文に賛成する。

【理由】

区分所有法に一般的義務を定める訓示規定を設けることは、その余の具体的な規定を解釈する際の基準となる。

(注) については、「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」という具体的な対象について「適正かつ円滑に行わなければならない」との訓示規定を設けることは、却って相互協力義務の範囲を狭める解釈につながる恐れがあると考えられる。

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

(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】

「使用又は保存」と明記することにより、どのような行為が可能であるのかが明確になる。

(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）

(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】

高経年の区分所有建物の保存、再生を円滑にするためには合理的かつ適切な規律であると考えられる。

(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得

(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】

主体、取得要件、決議要件、その他のいずれについても規定の趣旨に照らして合理的と考える。

なお、主体については、管理組合法人でなければ登記その他の対抗要件具備の点でも問題が生じるため、法人化を促すか否かに関わらず、管理組合法人でなければ難しいと考える。

(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

(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】

本文①に反対し、（注１）に賛成する。

本文②③に賛成する。

【理由】

区分所有者が国外にいる場合には、管理不全になる可能性が高く、それが、ひいては管理組合運営に支障をきたす恐れがある。

その一方で、②で挙げられているような権限であれば、区分所有者自身にとっても特に不利益はないと考えられる。また、国内管理人を選任していない区分所有者であっても、「区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明」の「（補足説明）２(２)㊦」（４２頁）のような態勢を整えている者については「正当な理由がある」として国内管理人選任義務違反とはならないという解釈も可能と思われる。

そして、管理組合の運営に支障をきたさないための方策という観点からは、(注1)のような規定は「実効性」はあると思われるし、区分所有者が国外にいる場合には、国内管理人を選任することが大前提であるということが明記されれば、区分所有者の認識も少しずつ変わることが期待される。

さらに、国内管理人選任義務が明記されれば、管理不全専有部分管理命令又は管理不全共用部分管理命令の要件充足性の判断要素になる可能性もあり、その場合には、実効性はより見込めるともいえる。

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、⑦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、④⑦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 本文の提案に反対しないが、共用部分等にかかる請求権は、各権利者が個別に行使できずもっぱら管理者のみが行使できるとし、①及び②の規律を設けつつ、③と④及び⑤を削除すべきである。
- 2 （注１）は反対する。（注２）については、「別段の合意がない限り」を除いて、賛成する。「別段の合意のない限り」は削除すべきである。その上で、区分所有権の譲受人は、区分所有権移転の対抗要件（登記）をもって共用部分等にかかる請求権の移転を債務者や第三者に対抗できるという規律を定めるべきである。

【理由】

- 1 意見１について

共有部分に係る請求権の行使の円滑化に関する当会の見解は、２０２３年（令和５年）５月３０日付「共有部分に係る損害賠償請求の円滑化のための立法措置を求める意見書」（以下、「当会意見書」という。）のとおりである。

すなわち、区分所有建物の共用部分の欠陥又は契約不適合に基づく損害賠償請求権について、区分所有権の特定承継があったときには、区分所有権とともに上記損害賠償請求権も当然付随的に譲渡されたものとみなすことにより、管理者または管理組合法人がこれを一元行使できるよう、建物の区分所有等に関する法律を改正すべきである。

もっとも、管理者等による一元行使すなわち「共有部分等に関する請求権を有する者が区分所有権の譲渡により区分所有者でなくなった場合であっても、その者を含めて共有部分等に関する請求権を有する者全体を代理してその請求権を行使し、また訴訟担当者として訴訟を追行することができるものとする」（中間試案の補足説明４５頁）ためには、①②の制度によることも考えられる。

他方、「一部の区分所有者が損害賠償請求権を行使しない場合や獲得した賠償金を修補以外の目的に費消した場合、結果として、修補工事を行うための費用が不足し、共用部分の瑕疵を補修することができない事態」（当会意見書・第２意見の理由・１問題の所在・第３段落）を防止するためには、「各区分所有者が共有部分に係る債権を個別に行使することができない」旨を法律に明記するのが妥当であり、そのためには、③、④及びこれを前提とする⑤の規律

は置くべきではない。

2 意見2について

(注1)に反対である理由は、当会意見書の「意見の理由」の8項(2)で詳述したとおりである。

(注2)は、「別段の合意がない限り」との留保を付すのではなく、「当然に」とした上で賛成することについても、当会意見書の「意見の理由」の7項(2)及び8項(3)で詳述したとおりである。

すなわち、そもそも区分所有法では、まさに「区分所有」という特殊な法制度を実現するために、区分所有者は当然に「管理を行うための団体を構成」し(同法第3条)、共有持分の処分は専有部分の処分に従い、分離処分は許されず(同法第15条第1項、第2項)、区分所有者の管理費滞納等の債務は特定承継人にも承継される(同法第8条)など、民法の一般原則とは異なる規律を設けているのであって、一般原則による不都合解消のための立法論において、現行法の一般原則に拘泥すべきではない。この点、遺産分割においては可分債権たる預金債権も当然分割されるのではなく分割協議の対象となるとした2016年(平成28年)12月19日最高裁大法廷判決に照らしても、「区分所有建物の共用部分の欠陥又は契約不適合に基づく修補費用相当額の損害賠償請求権は、その全額が現実の修補費用に振り向けられるべきものである」という現実社会の要請に鑑みれば、賠償金を各区分所有者の持分に応じて引き渡すべき、というドグマティックな発想に拘泥すべき必然性はない。付言するに、そもそも共有部分に瑕疵(契約不適合)がある場合、原始購入者には、瑕疵修補請求権(追完請求権)と修補(追完)に代わる損害賠償請求権とが選択的に発生するのであって、当然に修補(追完)に代わる損害賠償請求権を取得するものではない。そして、売買の目的物であるマンションの共用部分の債権関係については、民法264条によって同法252条が準用され、買主側が修補(追完)を選択するか、修補(追完)に代わる損害賠償を請求するかは、持ち分の過半数によって決められることになるはずであり、瑕疵(契約不適合)が顕在化していない時点で譲渡する場合はもちろん、顕在化していても未だいずれの権利行使を選択するか決定がなされていない時点で譲渡する場合(実際に問題となるケースのほとんどはこれに該当すると思われる)には、かかる決定が行われておらず、一区分所有者の一存では損害賠償請求権の方を選択することが確定できない状態で、損害賠償請求権を自己に留保する意思で区分所有権を譲渡するなどということは、通常ありえず、少なくとも譲渡人の合理的意思として法律上尊重されて然るべきものとは到底言えないと思われる。つまり、ここで問題となっている損害賠償請求権は、債権者が全く任意に選択できる単独所有の場合とは異なり、修補(追完)を請求するかそれに代

わる損害賠償を請求するか決定が行われ、かつ、後者に決まるまでは、未確定なものであることが等閑視されているのである。また、上記いずれかを決定する点については、決定の時点では目的物を既に譲渡済で、目的物の維持管理に何ら利害関係を有しない原始購入者には権利行使を認める必要性もないはずである。

この点、原始購入者が転売する際に「区分所有権の売買価格に瑕疵の存在を織り込む」場合の不足の損害を指摘する声もあるが、構造躯体や外壁タイル等の瑕疵の補修について、共通仮設等を含む必要かつ相当な補修方法の立案および損害査定は、それ自体困難であり、まして、いずれ相手方当事者となる住宅供給者側の反論を一切考慮せずになされた査定が適正なものである保証はどこにもない。そもそも、当然承継の制度が法定されれば、それを前提に売買価格を決定せざるを得ないのであって、「瑕疵の存在を織り込む」ことは不要かつ不能になるから、売主が不測の損害を被ることはありえない。むしろ、「織り込む」ことが可能と想定するが故にゆえに、織り込んだか否か、損害査定が適正か否かを巡るトラブルさえ生じ得る現状こそが問題である。

さらに、「承継人に対する瑕疵担保責任を負う者をデベロッパーや分譲業者等の一定の者に限定する規律」については、フランス法や韓国法のように、立法技術でいかようにも必要かつ十分な手当が可能である。なお、区分所有者全員で構成される管理のための団体（区分所有法第3条）たる管理組合の対応が多数決原理によるものである以上、これに賛同できない少数者の権利を尊重するため、フランス法のように事前通知を要件とする個別行使を認めることや、区分所有権の買取請求（マン建法第64条第3項）のような制度を導入する等の手当を施すことも考えられる。

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

(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】

ウェブ会議システムを活用した区分所有者の集会の改正に関する規律を明確化することに賛成する。

【理由】

ウェブ会議システムを活用した集会は、遠隔地に居住する区分所有者がウェブで容易に集会に出席できるメリットがあり、集会出席者が増加するなど区分所有建物の管理を円滑化する効果が期待できる。

したがって、手続の透明性を図る観点から、区分所有法上、区分所有者の集会についてウェブ会議システムを活用できることを明文化することに賛成する。

ただし、完全オンライン方式の採用については、通信機器を所持しない者、所持していても不慣れなためウェブ会議システムを利用できない者もいるため反対する。ウェブ会議システムの活用を認めつつ、リアル出席も可能なハイブリッド方式による集会開催が現時点では妥当と考える。

なお、通信技術の進展はめざましく、また、区分所有者の多様性（IT格差）も時代の流れとともに変化すると考えられる。したがって、区分所有法では、オンライン出席をした区分所有者はリアル出席の区分所有者と同様に議決権を行使できる（書面や電磁的方法による決議にはあたらない（法39条2項及び3項参照））ことなど区分所有者の権利行使に直結する事項について規律し、その他技術的な事項（なりすまし防止策や通信障害への対応策など）については、時代の変化に応じて改正できるように法務省令等で規律するとの方策を検討すべきである。

(2) 事務の報告義務違反に対する罰則

(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】

慎重に検討することに賛成する。

【理由】

管理者は、管理組合における集会の決議を実行し、規約で定めた行為をする権利を有し義務を負うとともに（法26条1項）、その職務に関し区分所有者を代理する（同条2項）。管理者による権限行使が適正に執行されるよう、法は、管理者に対し、毎年一回一定の時期に集会における事務報告を義務付けるととも

に（法４３条）、管理者が当該義務を怠った場合、国が後見的な立場からその履行を確保する目的で過料の制裁を課すこととしている（法７１条４号。稲本洋之助「コンメンタール マンション区分所有法（第３版）」日本評論社５２３頁）。

このように、管理者による事務報告義務は、管理組合における事務執行の適正を担保する観点から重要であるが、新型コロナウイルス禍では、毎年一回一定の時期に集会を開催することが困難な事態に見舞われたため、現行法７１条４号に「正当な理由がないのに」との文言が加えられた本文が提案されたと考えられる。

しかしながら、現在では、ウェブ会議システムを用いた集会を開催することが可能となっており、今後、疫病蔓延や災害が発生した際、定時集会の開催が不可能になるとまでは言い難いと考えられる。また、「正当な理由」とはどのような事由を指すのか一義的に明らかでないため、仮に本文のとおり改正されると、管理者による報告義務は必須ではないとの誤ったメッセージを与える可能性もある。さらに、昨今では、区分所有者以外の第三者による管理者選任が増加傾向にあるうえ（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７回会議資料３参照）、今般の改正では、管理者による共用部分等に係る請求権行使の範囲を拡張するとの提案もあるから、集会における事務報告を通じた管理者に対する監視監督機能は、より重要性を増しているとも言える。

したがって、この問題については慎重に検討すべきである。

（３）規約の閲覧方法のデジタル化

（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。
 - ㊴ 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
 - ㊵ 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
- ② ①㊵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、①㊵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】

現行法 33 条 2 項においては、「規約が電磁的記録で作成されているときは、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」とされているが、デジタル化されたものを保管場所まで出向いて閲覧するのは不便である。したがって、電子メールで送付し、送付先の出力装置の映像画面で閲覧することもできるようにすることが便利である。この点、閲覧方法を多様化することは、閲覧する側には便利であるが、閲覧させる側は複数の方法で対応しなければならず煩わしくなることがある。しかし、今回の提案は、メールに添付する方法で閲覧に応ずることができるとするもので、これを採用するとしてそれほどの労力は必要ではないので管理者の負担を重くすることはないと考える。

したがって、本提案に賛成する。

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、㉞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、㉟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 本文に賛成する。
- 2 (注1)については、引き続き検討すべきである。(注2)に賛成する。(注3)については、㉞に賛成し、㉟に反対する。

【理由】

- 1 意見1(本文)について

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。そのため、区分所有者の共有(又は準共有)に属する敷地(又は敷地の利用権)及び附属施設(以下、総称して「敷地等」という。)については、区分所有法ではなく民法が適用される。したがって、敷地等の管理に関する事項を定めるためには、基本的に元区分所有者の持分の価格に従いその過半数で決定する必要がある(民法252条)。また、建物を再建するなど、敷地等の形状又は効用に著しい変更を加える行為や敷地等の処分を行うためには、基本的に変更行為として元区分所有者全員の同意を要することとなる(民法251条)。

しかし、元区分所有者が多数に上ることも少なくないため、全員の同意はもとより過半数の同意を得ることが困難となる場合が生じ得る。加えて、敷地等に関して一定の約定をする場合には、その事項が管理に関する事項か変更行為の対象となる事項かを判断しなければならず、煩瑣である。

この点、被災区分所有法においては、区分所有建物が政令で指定された災害により全部滅失した場合に、元区分所有者が、同法の定めるところにより集会を開き及び管理者を置くことができるとしている(同法2条)。また、これにより、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決議を行うことができるとしている(同法4条1項)。

そこで、区分所有建物が、政令で指定された災害ではなく、老朽化や局地的な災害によって全部滅失した場合(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場合を含む。)においても、敷地等の管理をする必要があることから、元区分所有者が集会を開き、規約を定め、管理者を置いて管

理を行うことができるようにするのが妥当である。さらには、集会での一定の多数決による再建決議ができるようにすることも必要である。

そのようなことから、敷地共有者等集会等の仕組みを設ける旨の本文に賛成する。

ただし、この仕組みをいつまでも利用することができるとする、敷地等の売却や区分所有建物の再建の早期実現を目指すインセンティブが弱まる等の問題があるとされ、一定の期間制限を設ける必要がある。

もっとも、期間制限を設けるとしても、被災区分所有法2条を参考に、その集会等ができる期間を、区分所有建物が全部滅失した時から「3年」とするのは、妥当でない。なぜなら、政令が指定する災害による全部滅失の場合は、起算点が政令施行時であるのに対し、上記本文の場合は区分所有建物が全部滅失した時（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時を含む。）が起算点となるので、通常は被災の場合よりも短期となること、及び後述2のとおり、この制限期間内は、元区分所有者による共有物分割請求を制限するのが妥当である（とりわけ再建決議にとって支障となる）ところ、共有物の不分割特約は5年とされていること（民法256条1項ただし書き）、からである。

したがって、区分所有建物が全部滅失した時（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時を含む。）から5年間は、敷地共有者等集会等が行えるとする案に賛成する。

2 意見2（注）について

次に、敷地共有者等集会等の規律を設ける場合には、敷地や附属施設に変更を加える行為（区分所有法17条1項、21条）や管理に関する事項（同法18条、21条）についても決議をすることができることは必要不可欠である。

したがって、（注2）に賛成する。

また、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のが妥当である。なぜなら、この共有物分割請求を認めた場合は、敷地共有者等集会の決議により建物を再建等しようとしても、それが行なえなくなり、上記本文の制度を認める趣旨とそぐわないからである。

この点、被災区分所有法6条も、政令施行の日から起算して1ヶ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（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ときは、政令施行の日から起算して3年を経過するまでの間）は、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利について共有物分割請求をすることができないとしている。この制限期間が短い点は格別、共有物分割請求を一定期間禁止する趣旨は、政令が指定する災害以外の理由により建物が全部滅失した場合にも妥当すると考える。

したがって、（注3）については、㊦に賛成し、㊧に反対する。

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】

慎重に検討することに賛成する。

【理由】

管理者には特に資格要件はなく、区分所有者である必要はない。また、自然人であると法人であるとを問わない。区分所有者の中から管理者を選任することも、第三者を管理者として選任することも可能である。区分所有建物の管理の受託を業とする法人企業（管理会社）であってもよいとされている（稲本洋之助「コンメンタール マンション区分所有法（第3版）」日本評論社148頁）。その結果、近時、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。

そこで、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、管理組合法人に関する区分所有法第50条と同様に、監事を選任しなければならないものとする規律を設けることにも一理ある。

しかし、区分所有法上、管理者が区分所有者であるか第三者であるかを問わず、管理者は、区分所有者に対して善管注意義務を負い（区分所有法第28条において準用する民法第644条）、その義務に違反して区分所有者に損害を与えたときは損害賠償責任を負うこととされているのであり（民法第415条、第709条）、第三者が管理者となる場合に限って特別の規律を設ける根拠や必要性が必ずしも明らかでない。

また、監事選任を義務付けて機関を複雑化させなくとも、管理者に資格要件を設けることによって、マンション管理業者が管理者に選任されるのを防止す

ることができる。他にも、管理者は、一人に限る必要はなく、複数であってもよいとされているから（稲本洋之助「コンメンタール マンション区分所有法（第3版）」日本評論社148頁）、第三者を管理者として選任する場合には、必ず区分所有者である管理者も選任することを義務付けることによって、マンション管理業者が利益相反行為をすることを防止することができる。

したがって、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、監事を選任しなければならないとして機関を複雑化する規律を設けることについては、慎重に検討することに賛成する。

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替え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

(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】 ㉔から㉗までに加え、区分所有建物につき、

㉔ 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

㉕ 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】 ㉔から㉗までに加え、区分所有建物につき、

㉕ 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、㉔から㉗までに加え、㉔から㉕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（１）ア）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）㉔の㉔から㉕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（法定の多数決割合の緩和）について

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。具体的には①についてはＢ案（基本的には区分所有者及び議決権の各５分の４以上とし、②の客観的事由がある場合は各４分の３以上とする案）、及び②についてはα案（㉔から㉗のように区分所有建物に耐震上等の危険性がある場合に限る）に賛成する。これに対し、①のＡ案、②のβ－１案からβ－３案までは反対する。

また、（注３）については、引き続き検討すべきである。

２ イ（合意による多数決割合の緩和）について

反対する。

【理由】

1 ア（法定多数決要件の緩和）について

現行法の建替え決議の要件は、5分の4という大多数の賛成により決議がされた場合には、一般に建替えに合理性があるという基本的理解に立つものと解されていることからすると、単に建替え決議の多数決要件を緩和する案は、従来の理解と整合性をとることができない。したがって、基本的には現行の建替え決議の多数決要件を維持すべきである。

もっとも、建物が客観的に危険な状態にある場合には、建替えに反対する者の利益保護の要請は相対的に低下し、また、建替えを促進する必要性が高いと考えられるため、建替えにつき5分の4の賛成が得られていなくとも、相当多数の賛成が得られていれば、一般に立替えに合理性があると考えerことは合理的である。

したがって、①について、A案には反対し、B案に賛成する。また、②について、 α 案に賛成する。

これに対し、 $\beta-2$ 案（及び $\beta-3$ 案）は、建築完了時から相当の長期間が経過した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、 α 案と軌を一にするものである。期間経過を要件とすることは、基準の明確性の観点からも相応に合理性を有するものであるが、他方で、建物ごとに期間経過による老朽化等の程度は異なるため、必ずしも建替えに合理性があるとはいえない建物についても、多数決要件の緩和を認める点で賛成し難い。

また、 $\beta-1$ 案（及び $\beta-3$ 案）は、区分所有者の生命・身体安全について支障が生じているほどの事由とは認められず、区分所有権の喪失をもたらす建替えについて、要件緩和の正当化事由とまでは認め難い。

したがって、②について、 $\beta-1$ 案から $\beta-3$ 案までは反対する。

なお、客観的事由の認定を第三者の判断にかからしめることについては、区分所有権の保護の観点から相当であると考えerが、客観的事由の要件充足性は事実認定の問題であるにもかかわらず、訴訟手続によらない非訟手続によって裁判所の確認を経れば足りると考える理論的根拠は不明である。また、その一次的判断は当該分野において専門的な知見を有する行政の認定手続で行うことが可能かつ適切であり、非訟手続によることの問題点（手続的負担等）もあるから（第3 2(1)で後述する。）、（注3）については引き続き検討すべきである。

2 イ（合意による多数決割合の緩和）について

区分所有者全員の合意による多数決割合の緩和の実現は、既存建物ではなく新築分譲時が現実的な選択肢であると想定されるところ、新築分譲建物について建替えが問題となるのは、何十年も先であるにもかかわらず、当初の新築分譲時の区分所有者の意思によって、将来の意思決定を拘束することは合理性を欠き、妥当ではない。

したがって、イについては反対する。

(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

(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

(ア) 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。

⑦ 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

④ 専有部分の賃貸借が終了する日

② ①⑦に規律する着手時期の目安は、①④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①④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、①④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(ア)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）(ア)【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）(ア)【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）(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仕組みの要否について、併せて検討する必要がある。

（注5）(ア)【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)ア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）(ア)【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）(ア)【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）(ア)【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 前述の建替え決議の多数決要件の緩和に関する②α案を前提に、(注6)のように「補償金の支払いと賃借権の消滅による明渡しとを同時履行とする」ことを条件に、B案に賛成する。
- 2 (注1)、(注4)、(注5)、(注6)、(注7)乃至(注9)については、引き続き検討すべきである。
- 4 これに対し、(ア)A案及び(イ)案には反対する。A案を前提とする(注2)及び(注3)にも反対する。

【理由】

専有部分の賃借権の存在が区分所有建物の建替えの支障となっているため、建替えを円滑に行うことを可能とする観点から、賃借権の消滅について規律を設けることは妥当であるものの、単に建替え決議が成立しただけで、賃借権が消滅したり、正当事由に関する借地借家法の適用がないとしたりすることは、賃借権保護の観点から相当ではない。そのため、(ア)A案及び(イ)案は妥当ではなく反対する。

B案が妥当であると考えるが、賃借権消滅に対する経済的補償が図られる制度を創設することが相当であり、かかる経済的補償の妥当性について第三者の判断にかからしめることは合理的であると考えられる一方、特定要除却要件の存否の認定は事実認定の問題であるにもかかわらず、訴訟手続によらない非訟手続によって裁判所の確認を経れば足りると考える理論的根拠が不明である。また、その一次的判断は当該分野において専門的な知見を有する行政の認定手続で行うことが可能かつ適切であって、非訟手続によることの問題点(手続的負担等)もあるから(第3 2(1)で後述する。)、特定要除却要件の存否の認定の判断を非訟手続によって認定することが妥当か、引き続き検討すべきである。

また、①建替え決議は本来的には賃貸借の終了を導く事由となり得るものの、建替え決議の日から実際に取壊し工事に着手される日までの期間が事案ごとに異なるため、現行法は、建替え決議がなされても専有部分の賃貸借が終了するとはしていないものと解されること、②建替え決議が賃貸借契約の更新拒絶又は解約の申入れの正当事由に直ちに該当するわけではないものの、補償金の支払いと賃借権の消滅による明渡しとを同時履行とする枠組みは、正当事由の補完事由として創設されるものであると解することもできることからすると、【B案】について、前述の建替え決議の多数決要件の緩和に関する②α案との関係では、その対象をいわゆる特定要除却要件を満たす

客観的事由がある区分所有建物に限定するまでの必要はなく、客観的事由が存在する建物についてはもちろん、このような客観的事由がない区分所有建物についても賃借権の消滅を認める（この場合、建替え決議の多数決要件について従前の5分の4を維持したままで、補償金の支払いと賃借権の消滅による明渡しとを同時履行とすることを条件とするB案に（注5）のような制度を設けることになる）ことも検討すべきであると思われる。

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
 - ④ 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、①④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①④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、①④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)ア②⑦～⑦参照）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る。

【意見】

前述の建替え決議の多数決要件の緩和に関する②α案を前提に、(注2)のとおり「専有部分の明渡しと配偶者居住権に対する適切な補償金の支払いを同時履行とする」ことを条件として、B案に賛成する。

また、(注1)、(注3)及び(注4)は引き続き検討すべきである。

A案には反対する。

【理由】

専有部分の配偶者居住権の存在が区分所有建物の建替えの支障となっているため、建替えを円滑に行うことを可能とする観点から、配偶者居住権の消滅について規律を設けることは妥当であるものの、単に建替え決議が成立ただけで、配偶者居住権することは、配偶者居住権保護の観点から相当ではない。そのため、A案は妥当ではなく反対する。

B案が妥当であると考えるが、配偶者居住権者消滅に対する経済的補償が図られる制度を創設することが相当であり、かかる経済的補償の妥当性について第三者の判断にかからしめることは合理的であると考えられる一方、特定要除却要件の存否の認定は事実認定の問題であるにもかかわらず、訴訟手続によらない非訟手続によって裁判所の確認を経れば足りると考える理論的根拠が不明である。また、その一次的判断は当該分野において専門的な知見を有する行政の認定手続で行うことが可能かつ適切であって、非訟手続によることの問題点（手続的負担等）もあるから（第3 2(1)で後述する。）、

特定要除却要件の存否の認定の判断を非訟手続によって認定することが妥当か、引き続き検討すべきである。

また、配偶者居住権は、遺産分割において、通常は自己の具体的相続分から相応の負担をしており、それ故に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 사용할 ことができる とされている。補償金の支払い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枠組みは、かかる遺産分割時の負担を補償する制度として創設されるものであると解することもできることからすると、【B案】について、前述の建替え決議の多数決要件の緩和に関する②α案との関係では、その対象をいわゆる特定要除却要件を満たす客観的事由がある区分所有建物に限定するまでの必要はなく、客観的事由が存在する建物についてはもちろん、このような客観的事由がない区分所有建物についても賃借権の消滅を認める（この場合、建替え決議の多数決要件について従前の5分の4を維持したままで、補償金の支払い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ことを条件とするB案に（注1）のような制度を設けることになる）ことも検討すべきであると思われる。

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。新たな規律を設ける必要はない。

【理由】

賃借権については、定められた賃借期間があればその期間を経過し、また、更新拒絶・解約の申入れの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のに対して、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474条）。このため、新たな規律を導入する必要はなく、反対する。

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

(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。
 - ㊦ 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
 - ㊨ 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㊦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。
- 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。
 - ㊦ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
 - ㊧ ㊦に規律する費用の分担に関する事項
 - ㊨ 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
 - ㊩ 建物の敷地の売却による代金の見込額
- ③ ②㊧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。
 - ㊦ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
 - ㊧ ㊦に規律する費用の分担に関する事項
- ③ ②㊧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 ㉞㉟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。

㉞ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

㉟ 売却による代金の見込額

カ アからオまでの手続

(ア) 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。

(イ) 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の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 本文アからウについて、いずれも賛成する。
- 2 本文エ及びオについて賛成する。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以上とするのが妥当である。
- 3 本文カについて賛成する。

4 (注1)(注2)(注3)に賛成する。

(注4)については反対する。

(注7)について、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事由の存否につき、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、引き続き検討することに賛成する。

【理由】

1 意見1（ア～ウ）について

(1) 意見1（ア～ウ）について

補足説明に異論はない。

ただし、建物敷地売却等については、いわゆる反社会的勢力や悪質な業者が地上げの手段として用いるおそれが否定できない。とくに、これら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、又は、建物を取り壊して敷地を売却する制度であるから、敷地の評価額が高い場合には反社会的勢力や悪質な業者がこれを悪用して、威迫や嫌がらせ等の違法手段を用いて著しく低廉な金額で敷地等を取得して不当な利益を得ようとする、あるいは、このような手段を用いずとも、5分の4の持分を買い集めた（あるいは、一部の区分所有者と結託して5分の4の要件を満たした）業者が、残り5分の1の区分所有者の利益を犠牲にして自分の関係者に安く売却する決議をしようとすることも懸念される。

2 意見2（エ、オ）について

(1) エの再建制度について

当該土地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であり、敷地共有者等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、その同意を得ることは必ずしも容易でない。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、代償分割をする方法などにより解決することも考えられる（民法 258 条）ものの、その手続上の負担は重い。そのほか、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があることから、これに対処するためにも本制度試案第2の2(1)(エ)の制度を設けるべきと考える。

多数決決議の要件として、再建制度では建物の全部滅失が前提となる以上、より厳しい要件である敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数決決議により、再建を行うことができるとすべきであると思料する。

(2) オの敷地売却制度について

上記(1)と同じ。

3 意見3（カ）について

区分所有者に対し、適切な情報提供や検討の機会を確保するものであるから賛成する。

4 意見4（注）について

（注3）について、区分所有関係が解消される場合の賃借権等（配偶者居住権含む。）の各権利の取扱いについては、上記ア～ウ記載の各制度導入に際しても検討を要する。これらについては、建替えの場合と同様の利益状況と考えられることから、同じ要件のもとに認めるのが適切であると思料する。

（注7）について、客観的事由の要件充足性は事実認定の問題であることからすれば、訴訟手続によらない非訟手続によって裁判所の確認を経れば足りるとする理論的根拠は不明であるとともに、非訟手続によることの手続的負担等もある（第3 2(1)で後述する。）。そのため、あくまで一次的判断は当該分野において専門的な知見を有する行政の認定手続で行うことが可能かつ適切であると考えられることから、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て、引き続き検討することに賛成する。

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

(2) 全ての専有部分の形状等の変更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】

建替え決議の多数決要件に関する①B案及び②α案と同様の多数決要件とすることを前提に、（注）も含めて賛成する。

【理由】

一棟リノベーション工事が実施されれば、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。そのため、本制度

を設けることで、区分所有者の負担を抑えながら実質的に建替えと同様の結果を得ることができると考えられる。また、建替えと異なり、廃棄物や二酸化炭素の発生を抑制できる点で持続可能な社会の実現に資するともいえることから、本制度の導入には賛成する。

ただし、一棟リノベーション工事の実施により、①既存不適格状態が延長される可能性があること、②一棟リノベーション工事の規定次第では、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ある。

そこで、具体的な規律の検討においては、上記懸念を払しょくする方策も検討されるべきと考える。

(3) 敷地の一部売却

(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、規約で延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】

賛成する。

(注1) について、賛成する。

(注2) について、規律を設けることに賛成する。ここで「特別の影響を及ぼすべきとき」とは受忍限度を超える程度のものであるとすべき。

(注3) について、賛成する。

【理由】

とくに補足説明の理由に異論ない。

多数決決議を導入する以上、賛否の分かれる決議が成立した場合に、反対の区分所有者にとって不利益な結論になることは避けられない。このことは建物敷地一括売却の場合にも同様である。

(多数決決議の要件を充足する程度に) 大多数の区分所有者がこれに賛成すべきと考えるのであれば、一部の区分所有者の利便性を殊更重視する理由はない。

ただし、それが不利益を受ける区分所有者の受忍限度を超えるのであれば、決議を回避する方策として、当該所有者に拒否権を与える形で同人の承諾を要件とすることに合理性があると考ええる。

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

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、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4参照)との関係を踏まえて引き続き検討する。

【意見】

本文及び(注1)は賛成。ただし、決議の割合については慎重な検討を要する。また、(注2)については、引き続き検討することに賛成する。

【理由】

概ね問題はないと考えられるが、以下でも議論するように、決議要件次第では、従前と同様の状況となり、決議が取れずに状況が固着化することも十分に考えられる。それでは、今回の立法目的が果たせなくなる可能性も生じるため、十分な検討を要すると考えられる。

ここで問題となっているのは、建物等が滅失しているような状況なのであり、権利保護について建替えや売却と同列に考えるべきではない。

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

(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。

(イ) 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

(ア) 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
- ㊧ 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】当該区分所有建物が、㊦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(ア)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(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】とするとも考えられる。

(注4) 全体要件及び各棟要件の㉗から㉘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

同(ア)①（法定の多数決割合）については、A案に賛成する。

同(ア)②（客観的事由）については、α案に賛成する。ただし、客観的事由の存否を非訟手続化することは反対する。一次的判断を行政側で行うべきである。（注4参照）

同(イ)（合意による多数決割合の緩和）については反対する。

2 イ（各棟要件）について

同(ア)①（法定の多数決割合）については、基本的にはB案に立った上で、（注3）の区分所有者及び議決権の各5分の3以上とする案に賛成する。A案、C案及び（注2）に反対する。

同(ア)②（客観的事由）については、α案に賛成する。ただし、客観的事由の存否を非訟手続化することは反対する。一次的判断を行政側で行うべきである。（注4参照）

同(イ)（合意による多数決割合の緩和）については反対する。

【理由】

1 について

（法定の多数決割合）

この点について、建替の段階で多数決割合を5分の4（緩和して4分の3）と厳しく設定することについて合理的理由はない。

割合を厳格にした場合、所在不明ではないが管理等に積極的でない権利

者の数次第で建替が不可能となってしまう、団地全体として計画的に良好かつ安全な住環境を確保し、その敷地全体の効率的かつ一体的な利用を図るという団地一括建替え制度の趣旨が阻害されてしまう。

本改正はそのように実質的に少数者である側が建替等のイニシアチブをとることとなってしまう不都合を回避するためのものであると理解しているが、B案の割合では、危険な区分所有建物の建て替え等の円滑化という目的が達成できるのか、疑問が残る。前記団地一括建替え制度の趣旨を図るためには、同制度が、建物の建替えであるにもかかわらず、土地の共有持分権者の多数決決議により団地内一括建替えを許容するという特殊な制度であることに鑑みても、全体要件としては団地内建物の区分所有者及び議決権の各4分の3以上を求めることで必要かつ十分である。

（客観的事由）

客観的事由について、その内容については妥当なものである。

しかしながら、その存否判断を非訟事件とすることについては反対する。行政側で一次的判断を行うべきである。

客観的事由のアないしウの認定に関する、非訟事件の手続の導入は、リーガルコスト（費用・時間等を含む）が無視できないものとなる。

そもそも、非訟事件とした場合に、誰が申立人となるのか、その費用はどこから支出するのかといった諸問題が生じることとなる。

この問題が足枷となって、建替等が進まないとすれば、本末転倒となってしまう。

これまで、この点が十分に議論されているとはいえない。

さらに、裁判所側の負担も相当なものが予想される。裁判所は建築物の構造及びその劣化について必ずしも専門知識を持っているとは限らないところ、当事者が提出した限られた資料を基に判断をすることとなりかねない。例えば、件数が増加した場合にはリーガルリソースをどうするのかという点も問題になると思われる。

法律論的な点からは、客観的事由の存否は事実認定に係るものであるところ、非訟事件であればその立証の程度は疎明で足ることとなり、法定割合を変更する事実の認定が疎明で行われることについて合理的な説明がつくのか疑問が残る。

他方、客観的事由アないしウについては、建築基準法といった各行政法規に該当するか否かといった判断であり、行政側のリソースとしては十分なものがあると考えられ、知識についても十分蓄積されているものと考えられるため、一次的判断を行政側で行うことについて問題は少ないと考えられる。

上記理由から、この点において、客観的事由の認定を非訟事件とすることについては反対である。

(合意による多数決割合の緩和)

そもそも、区分所有者の全員の合意を形成できることは容易に想定できず、緩和要件を設定する意味は少ない。

2について

(法定の多数決割合)

この点は5分の3以上であれば、問題はないかと思われる。

(客観的事由)

上記1と同様の問題点がある。(非訟事件とすることについて)

(合意による多数決割合の緩和)

上記1と同様である。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

(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制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、特定制建物に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、特定制建物に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制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、特定制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】 特定制建物につき、

㊦ 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

④ 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

⑤ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、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】 ④から⑤までに加え、特定建物につき、

⑥ 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

⑦ 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】 ④から⑤までに加え、特定建物につき、

⑧ 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、④から⑤までに加え、⑥から⑧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 本文ア①（法定の多数決割合）についてはB案に賛成する。A案、C案、D案及び（注2）には反対する。
- 2 同②（客観的事由）についてはα案に賛成する。客観的事実の存否を非訟事件化することについては反対である。
- 3 本文イ（規約による多数決割合の緩和）は反対する。
- 4 （注1）及び（注3）は賛成する。（注4）は引き続き検討すべきである。

【理由】

1については、決議要件が4分の3となっており、状況の固着化も一定程度回避できると思われる。

2については、非訟事件とすることについての是非については前述したとおりである。

3については、建替要件を必要性が無い状態においてあらかじめ規約により緩和することは想定外のリスク（悪意を持った第三者による介入）を招くことになりかねない。

4については、特に問題はないと考えている。

3 団地内建物・敷地の一括売却

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の客観的事実がある

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、

- ㊦ 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。

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) 決議の手續については、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、㉗から㉔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㉗から㉔までの客観的事由の存否につき、非訟事件の手續を設けて、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續があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

【意見】

- 1 本文(1)の一括建物敷地売却決議の制度の創設につき、賛成する。ただし(注5)の点については非訟事件によるものとするべきではない。
- 2 本文(2)の全体要件のうち、ア①(法定の多数決割合)についてはB案に賛成し、A案に反対する。ア②(客観的事由)については α 案に賛成し、 $\beta-1$ 案から $\beta-3$ 案までには反対する。同イ(合意による多数決割合)についても反対する。
- 3 本文(3)の各棟要件のうち、ア①(法定の多数決割合)については、B案に賛成し、A案及びC案に反対する。
同②(客観的事由)については、 α 案に賛成し、 $\beta-1$ 案から $\beta-3$ 案までには反対する。同イ(合意による多数決割合)については反対する。
- 4 (注1)ないし(注4)は賛成する。(注5)については、客観的事由の存否の判断を非訟事件とすることに反対する。

【理由】

多数決割合が5分の4とされているが、前述の建替と異なり、売却は区分所有者が権利を喪失することになりかねないものであるため、この割合でも合理性があるものと思料する。その他は、これまで述べてきたところと同旨である。

なお、客観的事由の認定を非訟事件とすることについては、反対である。(理由は前述)

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

(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】

1 本文(1)について

アからウの客観的事由が存在する場合に分割請求を認めることにつき、賛成する。

エ又はオの事由に基づく分割請求を認めることには反対する。

なお、客観的事由の存否については行政側で一次的判断を行うことを前提としている。

2 (注)について

(注1)は賛成する。(注2)及び(注3)は引き続き検討すべきである。

【理由】

客観的事由については、アないしウの事由には共有物分割を行うまでの一定の合理性があると思われるが、エ及びオの事由は、本来的に修繕で手当すべき事由であると考えられるため敷地の分割請求というかなり大きな権利変動が予想される手続のトリガーとするには不十分であると考えられる。

そして、客観的事由を非訟事件とすることによるリーガルコスト等の手続面の重さについては前述の通りである。

共有物分割請求の場面においては、建替等と異なり、後にほぼ確定的に共有物分割請求が予定されていることから、その時点で裁判所による客観的事由の判断が可能である。

とすれば、一次的判断を行政側にて行わせることになんら不都合はないものと考えられる。むしろ、共有物分割請求において非訟事件・共有物分割請求の2回も司法手続を踏ませる合理的理由はない。

よって、建替等と比して、さらに客観的事由の一次的判断を裁判所で行うことについての合理的理由が無い。

(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

(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】

賛成する。

【理由】

特になし。

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 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。

(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 本文(1)について

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し、建替え決議（ア）、建物敷地売却決議（イ）、建物取壊し敷地売却決議（ウ）、取壊し決議（エ）、復旧決議（オ）、及び共用部分の変更決議（カ）のいずれについても、多数決要件を緩和することに賛成する。

上記いずれについても、多数決要件の割合を3分の2以上とすべきである。

2 本文(2)について

政令で指定された災害により全部滅失をした区分所有建物に関する再建決議（ア）及び敷地売却決議（イ）のいずれについても、多数決要件を緩和することに賛成する。

上記いずれについても、多数決要件の割合を3分の2以上とすべきである。

3 注について

(注1)は反対する。(注2)は引き続き検討すべきである。

【理由】

政令で指定された災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合、建物の安全性にも相当大きな問題が生じている場合が多く、その建替・復旧を円滑に行うことは、区分所有者の生活・事業の再建、区分所有者及び近隣住民の安全確保、ひいては被災地の復興・再開発の円滑化の観点から重要であり、現行の決議要件では、大規模一部滅失した区分所有建物の建替・復旧が円滑に実現できなかったことに鑑みると、多数決要件の割合を緩和する必要性は高い。そして、都市再開発法における市街地再開発組合の設立認可の申請を参考に、多数決割合を一律に3分の2以上とすることに合理性がある。

また、政令で指定された災害により大規模一部滅失した区分所有建物の建替え決議の多数決要件の割合を緩和するのであれば、これと同様に、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ついても、多数決要件の割合を緩和し、敷地共有者等の議決権の3分の2以上の多数決で足りるとすることが相当である。

これに対して、多数決割合を過半数まで引き下げる場合には、半数近い反対者の利益を損なうこともありうるため、過半数への引下げは妥当でない。また、多数決割合を4分の3以上とすることは、被災していない状況においてさえ共有部分変更決議の多数決要件を充足することが困難な現状に鑑みれば、(注1)のとおり多数決要件を4分の3以上とすることも妥当ではない。

したがって、本文(1)及び本文(2)については、多数決要件を3分の2以上に緩和する案に賛成し、(注1)に反対する。(注2)については引き続き検討すべきである。

2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

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】

決議可能期間を延長すること及びその期間を３年間に延長することに賛成する。

（注）については引き続き検討すべきである。

【理由】

現行法下において区分所有建物が大規模一部滅失した場合、①全部滅失か大規模一部滅失かの判断を要する、②建替え、復旧、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は取壊し決議のいずれを行うこととするのかについての区分所有者間での合意形成を図る、③（場合によって）その過程における方針の再検討・変更が生ずる、④建替え決議の場合には区分所有法６２条２項所定の事項を定める必要があり、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議の場合においても復旧・取壊しに要する費用の概算、売却代金の見積、相続人不存在、抵当権の抹消、賃借人の同意、不明者の搜索その他の様々な事項について検討・調整を要する、⑤建替え決議や建物敷地売却決議等においては、集会の会日より、少なくとも２か月前に通知を発しなればならず、また、少なくとも１か月前までに説明会を開催しなければならない、など慎重な手続を経る必要があり、その準備・検討には相応の時間がかかることが指摘されている。これらの手続について、被災後の混乱の中で、政令施行の日から１年間で全て完了することは、区分所有者にとって重い負担である。

このため、現行法における、「災害を指定する政令の施行の日から１年」という決議可能期間を延長する必要性は高い。

決議可能期間として、どの程度の期間が相当かについては、大規模一部滅失の場合と全部滅失の場合とを比較した場合、区分所有者が行う手続等に大きな違いはなく、両者の判別が困難であるという問題もあることから、期間に差異を設けず、同等の期間を設けることが妥当である。

したがって、大規模一部滅失をした区分所有建物においても、全部滅失した区分所有建物における意思決定（被災区分所有法２条）と同じの３年の期間制限を設けることが相当であり、中間試案に賛成する。（注）については引き続き検討すべきである。

以上