

区分所有法の改正について

吉田修平法律事務所
弁護士 吉田 修平

令和6年4月11日

第1 全体について

区分所有法制の改正に関する要綱案（案）

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
- (2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
- (3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

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
- (2) 管理不全専有部分管理制度
- (3) 管理不全共用部分管理制度

3 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

- (1) 共用部分の変更決議
- (2) 復旧決議

4 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

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
- (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）
- (3) 管理組合法人による区分所有権等の取得
- (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

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

7 管理に関する事務の合理化（規約の閲覧方法のデジタル化）

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

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

- 1 建替え決議を円滑化するための仕組み
 - (1) 建替え決議の多数決要件の緩和
 - (2) 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等
- 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
 - (2) 建物の更新

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
 - (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・敷地の一括売却
- 3 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

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
 - (2) 全部滅失
- 2 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和
 - (1) 団地内建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合
 - (2) 全部又は一部の団地内建物が全部滅失した場合
- 3 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則
- 4 大規模一部滅失時等の決議可能期間の延長

第2 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、管理者又は管理組合法人の請求により、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は、集会の招集の通知をすることを要しないものとする。

(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。

(注2) 所在等不明区分所有者の除外決定は、所在等不明区分所有者及びその議決権につき、集会の招集の請求（区分所有法第34条第3項）、集会の招集（同条第5項）及び区分所有者全員の承諾又は合意に基づく書面又は電磁的方法による決議（同法第45条）の母数からも除外する効果を有するものとする。

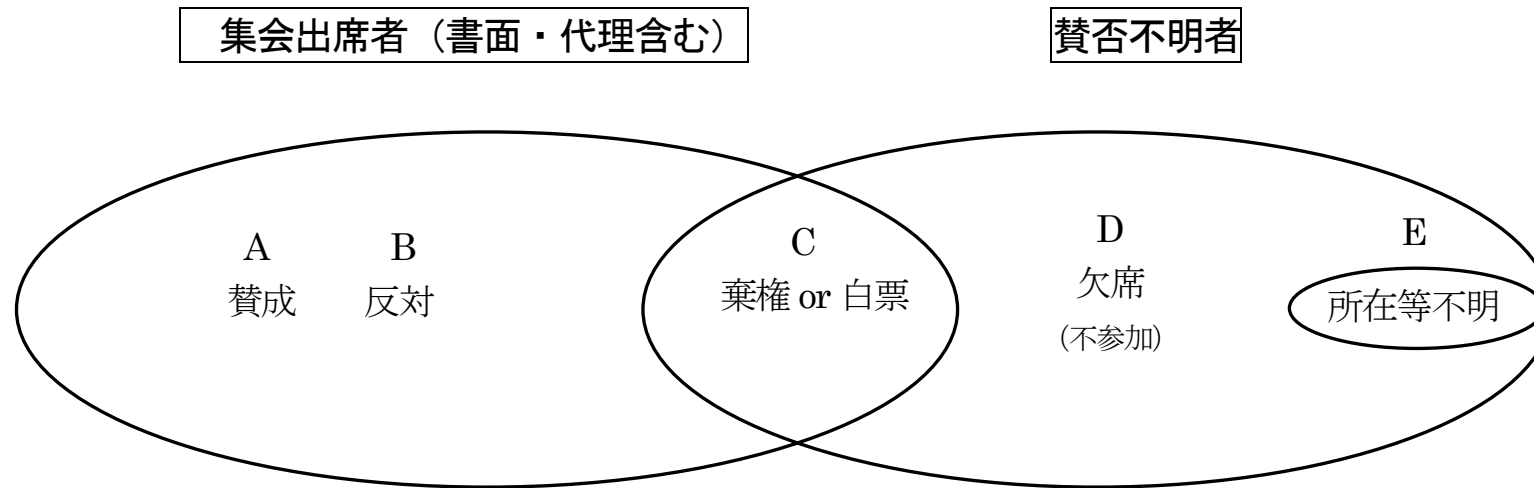
(注3) ①敷地共有者等集会（区分所有建物が全部滅失したときの集会。後記8）において、敷地共有者等を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合における当該敷地共有者等、②団地建物所有者集会（区分所有法第65条）において、団地建物所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合における当該団地建物所有者、③団地建物所有者等集会（団地内建物の全部又は一部が全部滅失したときの集会。後記第3・3）において、団地建物所有者等を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合における当該団地建物所有者等についても、同様に決議の母数から除外する規律を設けるものとする。

(注4) 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、非訟事件手続法（平成23年法律第51号）第85条第1項第1号、第2項、第5項及び第6項と同様の規律を設けることとした上で、㊦裁判所は、所在等不明区分所有者及びその所在が判明した場合には、利害関係人の申立てにより、所在等不明区分所有者の除外決定を取り消さなければならない、㊧㊦の取消しの裁判は、所在等不明区分所有者に告知しなければならない、㊨所在等不明区分所有者の除外決定及びその取消しの裁判に対しては、利害関係人に限り、即時抗告をすることができるものとする。

ア 問題の所在

現行法では、決議を成立させるためには、区分所有者及び議決権の全てを母数とし、法定の多数決割合を満たす賛成を得る必要があり、（区分所有法第39条第1項等）、決議における議決権行使は、集会自体に出席せずとも、書面又は代理人によって行使することが可能（同条第2項）。

集会の決議における区分所有者の対応は、下図のように分類することができる。



現行法では、決議を成立させるためには、 $A / (A + B + C + D + E)$ が法定の多数決割合を満たさなければならないが、集会に出席せず議決権を行使しない者 (D) と所在等が不明である者 (E) とは、集会に出席して反対した者 (B) と同様に扱われるとの問題が存する。

イ 提案の趣旨

所在等不明区分所有者（前記のE）は、現行法上、集会の決議において反対者と同様に扱われることになるため、所在等不明区分所有者がいる区分所有建物においては、相対的に決議が成立しにくくなり、必要な管理等が行えなくなるおそれがある。

そこで、要綱案第1の1(1)で、所在等不明区分所有者を集会の決議の母数（頭数要件と議決権要件の両方）から除外する仕組みを創設する。

すなわち、Eを決議の母数から除外し、 $A / (A + B + C + D)$ が法定の多数決割合を満たせば足りるとするものである。

ウ 裁判所の関与（要綱案第1の1(1)ア①）

要綱案第1の1(1)ア①では、民法第252条第2項第1号を参考に、所在等不明とされる区分所有者を決議の母数から除外するに当たっては、必要な調査を尽くしてもなおその所在等が不明であることについての裁判所の決定（以下「除外決定」という。）を求める仕組みを提案している。

エ 請求権者

他の区分所有者、管理者（区分所有法第26条第1項参照）、又は管理組合法人の理事（区分所有法第49条第3項参照）を請求権者とする。

なお、管理者や管理組合法人の理事がこの手続の申立てをする際には、規約又は集会の決議を経る必要がある（区分所有法第26条第4項、第47条第8項参照）。

オ 調査の程度等

どの程度まで調査をすれば区分所有者の所在等が不明であるかについては、可能な調査は尽くしたといえる程度まで調査を行う必要がある。（民法第251条第2項、第252条第2項第1号、第262条の2、第262条の3、第264条の2、第264条の8参照）。

なお、認知症などにより意思疎通が困難な区分所有者については、その住所・居所を知ることができる場合には所在等不明ではないため、この仕組みによって決議の母数から除外されることはない。

カ 除外決定の効果

裁判所が特定の区分所有者の所在等が不明であると認定し、除外決定をした場合には、所在等不明区分所有者は集会の決議の母数から除外され、それ以外の区分所有者のうちで法定の決議割合の賛成が得られた場合には、その決議は有効に成立することになる。

決議が有効に成立すると、所在等不明区分所有者が実際にはどこかで生存していたとしても、その所在等不明区分所有者を含め、決議の効果を否定することはできなくなると解される。

なお、所在等不明区分所有者の除外決定を設ける趣旨を踏まえると、所在等不明区分所有者は、①集会の招集の請求（区分所有法第34条第3項）、②集会の招集（同条第5項）及び③区分所有者全員の承諾に基づく書面又は電磁的方法による決議（同法第45条）の母数からも除外することが相当であると考えられることから、（注2）において、その旨を注記することとしている。

キ 他の区分所有者が除外決定を受けた場合の管理者等への通知（要綱案第1の1(1)ア②）

所在等不明区分所有者以外の区分所有者は、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。

ク 集会の招集通知の省略（要綱案第1の1(1)イ）

除外決定を受けた区分所有者に対しては、集会の招集通知をすることを要しないとする。

ケ 除外決定の対象（要綱案第1の1(1)（注1））

除外決定により所在等不明区分所有者を母数から排除することができる決議は、建替え決議（区分所有法第62条）や別途取り上げられている建物敷地売却決議等（要綱案第2の2参照）といった区分所有権等の処分を伴う決議を含め、全ての決議とする。

(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

次の各号に掲げる集会の議事は、基本的に現行法の多数決割合を維持しつつ（②及び③の多数決割合については後記3、⑦の多数決割合については後記5（3））、出席した区分所有者及びその議決権の多数で決するものとする。

- ① 普通決議
- ② 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。以下同じ。）の決議
- 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
- ⑦ 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

（注）本文にいう「出席した区分所有者」には、書面若しくは電磁的方法で、又は代理人によって議決権を行使した区分所有者（区分所有法第39条第2項及び第3項参照）を含むことを前提としている。

イ 定足数

ア①以外の決議については、法律上、原則的な集会の定足数を過半数とした上で、規約でこれを上回る割合を定めることを可能とする。

ウ 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。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

(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、各共有持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者一人を定めなければならない。

ア 問題の所在及び提案の趣旨

高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化が進行し、集会の運営や決議が困難になっているとの指摘や、マンションの規模が大きくなるほど集会への出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にあるとの指摘がある。

そして、国土交通省の調査によれば、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〕）、築40年以上の高経年マンションでは、普通決議の平均投票率が78.9%、特別決議の平均投票率が82.7%とされている。このことは、現行法の規律の下では、高経年マンションの特別決議においては、25%超の反対があれば決議を成立させることができない中で、平均で17.3%が初めから反対に回されていることを意味している。

今後、区分所有者の高齢化が進行し、相続等を契機に非居住化が進むことが想定されるが、非居住の区分所有者等が、区分所有建物の管理についての関心を失うなどして集会の決議に参加しないことになれば、必要な特別決議を成立させることがますます困難になることが予想される。

また、大規模なマンションにおいては、高経年でなくとも、一般に集会への出席率が低いとされており、非参加者が多いことによって特別決議の成立が困難であるという問題は、高経年の区分所有建物に限られるものではないものと考えられる。

現行法は、集会に参加しない区分所有者について、常に議案に反対と同様に取り扱っているが、上記のような実態を踏まえると、実際には、こうした区分所有者の真意は様々であると考えられるのであり、常に決議を妨げようとするものと扱うことの方がむしろ不合理であると思われ、真意が明らかでない以上、他の区分所有者の意思決定に委ねたものと評価することが相当であると考えられる。

集会に参加しない区分所有者を常に議案に反対と同様に扱うことが適当でないことは、区分所有者の責務規定を設ける場合には、より一層顕著になるものと考えられる。すなわち、責務規定を設けると、各区分所有者は、団体の構成員として相互に協力しなければならない義務を負うことになるが、団体の構成員として相互に協力して意思決定をする最も基本的な場面である集会に参加せず、自らの意思を表明しない区分所有者を、棄権扱いとせず、集会における意思決定を妨げる方向に評価するのは相当でないものと考えられる。

以上を踏まえ、普通決議のみならず、区分所有法に定められた特別決議一般についても、出席者による多数決の仕組みの対象とすることを提案している。

イ 対象となる決議

1) 建替え決議（区分所有法第62条）や建物敷地売却決議等（要綱案第2の2参照）といった区分所有権等の処分を伴う決議につき、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、区分所有者が集会に出席せず、議決権を行使しなかったことの結果として、その区分所有者の区分所有権等そのものが奪われるという重大な不利益が生ずることを踏まえ、要綱案では提案していない。

2) 普通決議（要綱案第1の1(2)ア①）

普通決議は、区分所有建物の管理の基本となるものであり、その円滑化を図る必要性が高いものと考えられることや、区分所有者に与える影響は比較的小さいことから、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けるのであれば、普通決議は当然にその対象とすべきことになると考えられる。

3) 共用部分の変更決議、復旧決議（試案第1の1(2)ア②③）

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ことを可能とするものであり、区分所有建物の長寿命化の観点からも重要であるため、その円滑化を図る必要性は高い。

また、復旧決議（区分所有法第61条第5項）についても、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り、その意味で共用部分の変更決議と類似した機能を有するものであるため、共用部分の変更決議と同様に、円滑化を図る必要性が高い。

そこで、要綱案第1の1(2)ア②では共用部分の変更決議を、③では復旧決議を、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ことを提案している。

4) 規約の設定・変更・廃止の決議（要綱案第1の1(2)ア④）

規約は、区分所有建物の管理の基本的なルールを定めるものであり、その設定、変更又は廃止（区分所有法第31条）は、区分所有建物の管理において重要であるため、その円滑化を図る必要性が高い。

そこで、要綱案第1の1(2)ア④では、規約の設定・変更・廃止の決議を、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ことを提案している。

5) 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、専有部分の引渡し等の請求の決議（試案第1の1(2)ア⑥）

区分所有者が共同の利益に反する行為（区分所有法第6条第1項）をした場合又はその行為をするおそれがある場合において、当該行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、当該行為の停止等の請求（同法第57条第1項）によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用禁止請求をすることができる（同法第58条第1項・第2項）。

また、同様の場合において、区分所有者の生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売請求をすることができる（区分所有法第59条第1項・第2項）。

さらに、占有者が共同の利益に反する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合において、区分所有者の生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる（区分所有法第60条第1項・第2項）。

上記の各請求は、区分所有者の共同の利益が現に害されている状態を解消し、共同生活の維持を図ろうとするものであるから、区分所有建物の管理の観点から重要であり、その決議を円滑化する必要性が高い。

そこで、要綱案第1の1(2)ア⑥では、上記の各請求に係る決議についても、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ことを提案している。

ウ 定足数（要綱案第1の1(2)イ）

定足数に関する規律を設けることについては、賛否自体は大きく分かれているものの、①定足数に関する規律を設けると、区分所有者の大部分が管理への関心を失い、管理不全状態に陥っている区分所有建物においては、特別決議を行うことが困難になり、場合によっては何らの意思決定をすることができない状況に陥ること、②他方で、無関心な区分所有者が少なく、円滑な意思決定をすることができている区分所有建物においては、決議の正当性を確保し、決議された事項の執行を円滑にするために、一定以上の区分所有者が決議に参加したことを決議の成立要件とすることが適切と考えられることについては、おおむねコンセンサスが得られているように思われる。また、マンションを始めとする区分所有建物の管理の円滑化を図るためには、私法である区分所有法における対応のみならず、行政法規との連携やマンション標準管理規約の改正といった行政による対応が総合して行われる必要があることについても、おおむねコンセンサスが得られているように思われる。

その上で、焦点は、上記の①と②の要請をどの次元で調整するか、調整をすることができない場面において、いずれを優先するかというものであると考えられ、それについては二つの考え方があり得る。

【A案】は、区分所有法においては定足数に関する規律を設けないことにより、上記①の要請を満たしつつ、個々の区分所有建物における具体的な事情に応じて規約で定足数を定めることにより、同②の要請を満たすことを目指す考え方である。この考え方による場合には、行政による対応として、マンション標準管理規約の改正についても検討した上で、今般の法改正の施行までの期間に十分な周知をし、個々の区分所有建物における具体的な事情に応じて、規約で望ましい定足数を定めること（場合によっては定足数を定めないことを含む。）を積極的に促していく必要があるものと考えられる。

この考え方による場合には、上記アの①の要請を満たせないことは考え難いものの、上記のような行政による対応をしても、規約で望ましい定足数が定められなかったときには、法律上は一部の者のみによる特別決議が可能となることとなり、その意味において、同②の要請を満たせないことがあり得ることとなる。

【B案】は、区分所有法において定足数に関する規律を設けることにより、上記②の要請を満たす考え方である。

この考え方による場合には、上記②の要請を満たせないことは考え難いものの、区分所有者の半数以上が管理への関心を失っている区分所有建物においては、一切の特別決議をすることができないこととなり、その意味において、同①の要請を満たせないことがあり得ることとなる。

定足数に関する規律については、その議論の焦点は、上記の①と②の、いずれを優先させるかという点にある。

区分所有法において定足数に関する規律を設ける考え方（【B案】）については、一部の区分所有建物において上記の①の状況に陥ることを完全に避けることができるものではないものの、全ての区分所有者及び議決権を母数として、いわゆる絶対多数決を定めている現行の区分所有法の規律に比べ、現に特別決議をすることが可能になる区分所有建物を増加させ、現状を大きく改善することができるものといえる。また、管理不全状態に陥っている区分所有建物の保存・改良行為については、定足数のない普通決議で行うことができるため、この考え方を採ったとしても、少なくとも管理不全状態の解消を図ることは可能であると考えられる。

他方で、区分所有法においては定足数に関する規律を設けないとする考え方（【A案】）については、これにより上記の【B案】が求める定足数すら満たすことができない状況にある区分所有建物の管理不全状態の改善にどの程度資するかは未知数な面がないわけではなく、現時点では、特別決議の正当性の確保の観点等を等閑視し、定足数を設けないとするまでの立法事実があるとはいえないものと考えられる。

以上のような理由から、定足数に関する規律については、区分所有法において定足数に関する規律を設ける考え方（【B案】）を提案している。

エ 集会の招集の通知（要綱案第1の1（2）ウ）

現行法では、集会の招集通知は、会議の目的たる事項を示して、各区分所有者に発しなければならないものとされ（区分所有法第35条第1項）、会議の目的たる事項が共用部分の変更、規約の変更等、復旧又は建替え決議であるときは、議案の要領をも通知しなければならないものとされている（同条第5項）。

もともと、出席者の多数決による決議を可能とする場合には、集会に出席せず議決権を行使しない区分所有者は母数から除かれてしまうため、通知を受けた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することができるよう、招集通知において議案について認識できるようにする必要があると考えられる。

そこで、要綱案第1の1(2)ウでは、記載事項を充実させるべく、全ての決議について議案の要領を通知しなければならないものとすることを提案している。

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

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。
 - ア 保存行為
 - イ 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

- ① 所有者不明専有部分管理人は、所有者不明専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。
- ② 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) 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、非訟事件手続法第90条第1項及び同条第16項において準用する同条第2項から第15項までと同様の規律を設ける。

ア 問題の所在

区分所有建物において、区分所有者を特定することができず、又は区分所有者が所在不明となっている専有部分がある場合には、その専有部分の区分所有者自身による適切な管理を期待することが實際上困難である。そのような専有部分は、管理不全状態となって共用部分や他の専有部分に悪影響を及ぼすおそれがあるほか、それ自体が流通に供されなくなってしまうため、社会経済上の不利益を生ずることが少なくない。

現行法においては、所有者不明状態となっている専有部分を管理するために、不在者財産管理制度（民法第25条第1項）、相続財産清算制度（同法第952条第1項）、清算会社・法人の清算人制度（会社法第478条第2項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第209条第2項等）が利用されている。これらの財産管理制度により選任された管理人は、専有部分の保存・利用・改良行為等を行うほか、裁判所の許可を受けるなどして区分所有権の処分を行うことも可能であるが、問題となっている専有部分だけでなく、所在等不明区分所有者の財産全般を管理する必要があるため、非効率になりがちであるとの指摘がある。

そこで、要綱案第1の2(1)では、民法の所有者不明建物管理命令（民法第264条の8）と同様に、所在等不明区分所有者の有する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を提案している。

イ 要件（要綱案第1の2(1)ア①）

1) 請求権者

要綱案第1の2(1)ア①では、所有者不明専有部分管理命令の請求権者は、民法の所有者不明建物管理命令と同様に、「利害関係人」とすることが提案されている。

具体的には、他の区分所有者、専有部分の共有者の一部が不明である場合の他の共有者、管理者、管理組合法人のほか、当該専有部分を有効に利用しようとする購入希望者も、その購入計画に具体性があり、専有部分の利用に利害があると認められるケースでは、利害関係が認められ得ると考えられる（なお、管理者や管理組合法人が請求をする場合には、規約又は集会の決議による必要がある。区分所有法第26条第4項、第47条第8項参照）。

2) 発令単位

要綱案第1の2(1)ア①では、所有者不明専有部分管理命令の発令単位については、専有部分ごととされている。

複数の専有部分が所有者不明専有部分である場合において、一人の管理人にそれらの専有部分の管理を委ねることが相当と認められるケースでは、専有部分ごとに管理命令を発令した上で、同一の者が所有者不明専有部分管理人として選任されることもあり得る。

専有部分が数人の共有に属する場合において、その共有者の一部の所在等が不明であるときは、所有者不明建物管理命令と同様に、その共有者の有する共有持分を対象として所有者不明専有部分管理人に管理させることとされている。所在等不明の共有者が複数いる場合には、その共有持分の総体を所有者不明専有部分 管理人に管理させることになる。

3) 必要性・所在等不明

要綱案第1の2(1)ア①では、対象となる区分所有者不明専有部分について、所有者不明専有部分管理人による管理が必要であると認められることを要件とすることを提案している。例えば、所在不明の区分所有者について既に不在者財産管理人が選任されている場合には、基本的に必要性がないと考えられる。

区分所有者の不特定・所在不明は、所有者不明建物管理制度と同様に、必要な調査を尽くしても区分所有者又はその所在を知ることができないときを指すものと考えられる。

どのようなケースであればこれらに当たるかについては、最終的には個別事案に応じた裁判所の判断となるが、自然人が登記名義人である場合には、不動産登記簿及び住民票上の住所等を調査してもその者の所在が明らかでないケースや、その者は死亡しているがその相続人の存否が不明であるケース、法人が登記名義人である場合には、法人登記簿上の主たる事務所及び代表者の法人登記簿や住民票上の住所等を調査してもその法人の事務所及び代表者の所在等が明らかでないケースでは、区分所有者が不特定・所在不明といい得るものと考えられる。

ウ 手続（要綱案第1の2(1)ア②、（注1））

所有者不明専有部分管理命令においては、民法の所有者不明建物管理命令と同様に、所有者不明専有部分管理人を選任しなければならないとされている（要綱案第1の2(1)ア②）。

その他、発令手続、公示方法、供託、命令の取消手続等についても、所有者不明建物管理制度と同様とすることを注記している（同（注1））。

エ 所有者不明専有部分管理人の権限（要綱案第1の2(1)ア③、イ、同(1)（注2））

1) 所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ範囲（要綱案第1の2(1)ア③）

所有者不明専有部分管理命令の効力が及ぶ範囲については、区分所有者は、専有部分の区分所有権を有するだけでなく、共用部分（区分所有法第11条）や共用部分以外の附属施設（区分所有法第21条）、敷地利用権（区分所有法第22条）を共有するなどしていることを踏まえ、所有者不明専有部分管理人の管理処分権も、これらに及ぶものとするを提案している。

また、区分所有者は、専有部分だけでなく、共用部分、共用部分以外の附属施設又は敷地に動産を置いていることがあり、このような動産についても所有者不明専有部分管理人の管理処分権が及ぶものとするを提案している。

2) 所有者不明専有部分管理人の権限の内容（要綱案第1の2(1)イ）

所有者不明専有部分管理人の権限の内容については、要綱案では、民法の所有者不明建物管理人の権限を参考に、命令の対象とされた物や権利の管理処分権を専属させ、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こととしている（要綱案第1の2(1)イ①③）。

また、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、専有部分の保存行為及びそ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をすることができ、裁判所の許可を得て、それらの行為の範囲を超える行為（専有部分の区分所有権の売却や、改良の範囲を超える変更工事や処分行為）をすることができるなどとしている（同②）。

所有者不明専有部分管理人は、共用部分の管理について、意思決定をするのに必要な情報を得ることができる立場にあるため、集会の決議においても、基本的に、所在等不明区分所有者に代わって議決権行使をすることができるものと考えられる。

なお、建替え決議における賛成の議決権行使の可否については、制限を設けない

オ 所有者不明専有部分管理人の義務（要綱案第1の2(1)ウ）

要綱案第1の2(1)ウでは、所有者不明専有部分管理人は、所在等不明区分所有者に対する善管注意義務を負うものとし（同①）、専有部分を共有する複数の区分所有者が所在等不明である場合にその共有持分の総体を管理するために選任される所有者不明専有部分管理人は、誠実公平義務を負う（同②）。

どのような者を所有者不明専有部分管理人に選任するかは、事案に応じて裁判所が判断するものと考えられるが、処分行為が必要となるなどの場合には弁護士、司法書士等を選任することが考えられるほか、専有部分を適切に管理するため、区分所有建物の管理についての知見を有する管理業者や、区分所有建物の管理者等を選任することも考えられる。

カ 所有者不明専有部分管理人の解任及び辞任（要綱案第1の2(1)エ）

要綱案第1の2(1)エでは、民法の所有者不明建物管理人を参考に、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などの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って所有者不明専有部分管理人を解任することができるのと同時に（同①）、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（同②）。

キ 所有者不明専有部分管理人の報酬等（要綱案第1の2(1)オ）

所有者不明専有部分管理人による管理に必要な費用や所有者不明専有部分管理人の報酬は、所有者不明専有部分管理人の管理により利益を受ける所在等不明区分所有者等の負担とすべきものと考えられることから、要綱案第1の2(1)オでは、これらは所有者不明専有部分等の所有者等の負担としている。

なお、所有者不明専有部分管理人は、費用の前払いおよび報酬を受けることができる。

ク 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との関係

除外決定と所有者不明専有部分管理命令とが併存している場合に、その後開催される集会における当該所在等不明区分所有者の取扱いが問題となる。

これについては、除外決定の効力が所有者不明専有部分管理命令に優先するが、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議決権行使をすることができる立場にあるから、除外決定の必要がなくなったとして、除外決定の取消しを求めることになるかと解される。

(2) 管理不全専有部分管理制度

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。
 - ア 保存行為
 - イ 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とする。

（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こととする。

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

- ① 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。
- ② 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、非訟事件手続法第91条第1項及び同条第10項において準用する同条第2項から第9項までと同様の規律を設けることとする。

ア 問題の所在

区分所有者の所在等が判明していても、その所有する専有部分にゴミが集積されたり、専有部分の配管が腐食したまま放置されたりするなど、専有部分の管理が不相当であることによって、共用部分、他の区分所有者の専有部分や区分所有建物の近隣住民の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある事態が生ずることがある。

このような場合、現行法においては、①被害を受ける他の区分所有者や近隣住民は、管理不全専有部分を所有する区分所有者に対して、所有権に基づく妨害排除・予防請求権を行使したり、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使したりすることが可能である（他の区分所有者は、共同利益背反行為に対する措置等をとることもできる。区分所有法第6条、第57条から第59条まで）。

しかし、②現行法では、他の区分所有者も近隣住民も、管理不全専有部分について、管理者による柔軟で継続的な管理を求めることはできない。

そこで、要綱案第1の2(2)では、管理不全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を提案している。

なお、区分所有建物が管理不全状態にある場合には、専有部分が管理不全状態にある場合と、共用部分が管理不全状態にある場合とが考えられるが、管理不全の専有部分については管理不全専有部分管理制度（試案第1の2(2)）を、外壁剥落などがある管理不全の共用部分については管理不全共用部分管理制度（同(3)）を用いることが想定されている。

イ 要件等（要綱案第1の2(2)ア①）

1) 請求権者

管理不全専有部分管理制度における請求権者は、民法の管理不全建物管理制度を参考に、「利害関係人」とする。

基本的に、管理不全専有部分によって権利・利益の侵害を受け、又は受けるおそれがある者は利害関係人に該当すると解される。管理不全状態によって権利・利益の侵害を受けるおそれ等がある他の区分所有者や、区分所有建物の近隣住民、管理者、管理組合法人などが想定される。

なお、他の区分所有者が個別に管理不全専有部分管理命令の請求をする際には集会の決議を経る必要はないが、管理者や管理組合法人が申立てをする場合には、規約又は集会の決議によることが必要と解される（区分所有法第26条第4項、第47条第8項参照）。

2) 発令の要件・手続き等

管理不全専有部分管理命令の発令の要件・手続きについては、民法の管理不全建物管理命令と基本的に同様とされており、区分所有者に対する陳述聴取、供託、命令の取消手続等を設ける（民法第264条の14、非訟事件手続法第91条参照）。

ウ 管理不全専有部分管理人の権限（要綱案第1の2(2)イ）

1) 管理不全専有部分管理命令の効力が及ぶ範囲については、区分所有者は、専有部分の区分所有権を有するだけでなく、共用部分（区分所有法第11条）や共用部分以外の附属施設（区分所有法第21条）、敷地利用権（区分所有法第22条）を共有するなどしていることを踏まえ、管理不全専有部分の区分所有者に代わって建物を管理する立場にある管理不全専有部分 管理人の管理処分権も、これらに及ぶ。

2) 管理不全専有部分管理人の権限は、民法の管理不全建物管理人（民法第264条の14）と同様に、基本的に管理不全専有部分等の保存・利用・改良行為を行うことができ、これらを超える変更工事や処分行為も裁判所の許可を得てすることができるが、専有部分の処分行為については、区分所有者の同意がなければ裁判所は許可をすることができない。

管理不全専有部分管理命令の対象専有部分の区分所有者は、その所在が判明していることが基本となるから、管理不全専有部分管理人に権利の専属はさせない。また、専有部分が管理不全状態になっているとしても、基本的には区分所有者自身が議決権を行使することが可能であり、現行法においても、共同利益背反行為をしている区分所有者にも決議に参加する機会を保障していることからすれば、管理不全専有部分管理人が区分所有者に代わって議決権行使をすることを認めるのは難しいと考えられる。

そのため、要綱案第1の2(2)イ（注2）では、管理不全専有部分管理人は、集会の決議において、専有部分の区分所有者に代わって議決権の行使をすることができない。

エ 管理不全専有部分管理人の義務（要綱案第1の2(2)ウ）

管理不全専有部分管理人は、民法の管理不全建物管理人（民法第264条の1 4第4項において準用する同法第264条の1 1）と同様に、管理不全専有部分の区分所有者等に対しては善管注意義務を負い（試案第1の2(2)ウ①）、当該管理不全専有部分の共有者に対しては誠実公平義務を負うものとしている（同②）。

オ 解任・辞任、費用・報酬の負担（要綱案第1の2(2)エ、オ）

管理不全専有部分管理人の解任・辞任、費用・報酬の負担についても、民法の管理不全建物管理人と同様とされている。管理不全専有部分管理人の報酬については、実際には申立人が納める予納金から支払われることも多いと考えられるが、最終的には、管理不全専有部分の区分所有者が負担することになる。

なお、所有者不明専有部分管理人は、費用の前払いおよび報酬を受けることができる。

(3) 管理不全共用部分管理制度

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。
 - ア 保存行為
 - イ 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とする。

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

- ① 管理不全共用部分管理人は、管理不全共用部分等から裁判所が定める額の費用の前払及び報酬を受けることができる。
- ② 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、非訟事件手続法第91条第1項及び同条第10項において準用する同条第2項から第9項までと同様の規律を設けることとする。

ア 問題の所在

- 1) 区分所有建物の外壁が剥落するおそれがあるケースや、廊下やテラスに危険物や大量の悪臭を放つゴミ様の物が放置されているケースなど、共用部分（配線・配管設備等の建物の附属物や、物置・集会所等の規約共用部分を含む。）の管理が不相当であることによって、区分所有建物の近隣住民の権利・利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある事態が生ずることがある。

このような場合、現行法においては、被害を受ける近隣住民は、共用部分の共有者である区分所有者に対して、所有権に基づく妨害排除・予防請求権を行使したり、不法行為に基づく損害賠償請求権を行使したりすることが可能であるが、近隣住民は、管理不全の共用部分について、管理者による柔軟で継続的な管理を求めることはできない。

そこで、要綱案第1の2(3)では、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ことを提案している。

- 2) 共用部分が管理不全状態であることによって区分所有者に権利侵害が生ずるおそれがある場合には、各区分所有者は保存行為としてその侵害の原因を取り除くことが可能であると解されるため（区分所有法第18条第1項、第26条第1項、第52条第2項）、管理不全共用部分管理制度に関しては、基本的に被害を受ける近隣住民が利用することが想定される。もっとも、管理不全の共用部分に対応するための工事が保存行為に当たるかどうかを判断することができないケースや、一部共用部分が管理不全状態になっている場合に他の共用部分を共有する区分所有者が管理不全共用部分管理人の選任を請求することもあり得るところであり、区分所有者が管理不全共用部分管理制度を利用する必要が全くないとはいえない。

また、管理者・理事が適切に機能していれば共用部分が管理不全状態になることはないのであるから、この制度が利用されるのは、管理者・理事が選任されていないか、選任されていても機能していない場面であると想定される。

イ 要件等（要綱案第1の2(3)ア①）

1) 請求権者

管理不全共用部分管理命令の請求権者は、「利害関係人」とされている。基本的に、共用部分の管理が不相当であることにより被害を受ける近隣住民がこれに該当するが、区分所有者が利害関係人に当たる場合もある。

2) 発令の要件・手続き等

管理不全共用部分管理命令の発令の要件・手続きについては、民法の管理不全建物管理命令と基本的に同様とされており、区分所有者に対する陳述聴取、供託、命令の取消手続等を設ける（民法第264条の14、非訟事件手続法第91条参照）。

区分所有法においては、共用部分全体のうち、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかなもの（例えば、一部の専有部分のみに通じる廊下、階段室、エレベーターなど）を、一部共用部分として、区分所有者全員ではなく、これを共用すべき区分所有者のみの共有に属するとしている（区分所有法第11条）。

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（要綱案第1の2(3)イ③参照）。

ウ 管理不全共用部分管理人の権限・義務（要綱案第1の2(3)イ、ウ）

- 1) 管理不全共用部分管理命令の効力が及ぶ範囲については、共用部分に危険物やゴミ様の物等が放置されているようなケースにおいて、管理不全共用部分管理人がこれらを処分することができるようにするため、共用部分にある区分所有者が有する動産にも管理命令の効力が及ぶこととしている（要綱案第1の2(3)ア③）。

なお、共用部分に廃棄物が集積しているケースでは、その廃棄物は所有権が放棄された無主の動産であると考えられることが多く、管理不全共用部分管理命令の効力を及ぼすまでもなく、管理不全共用部分管理人が処分することも可能と考えられる。

- 2) 管理不全共用部分管理人の権限については、民法の管理不全建物管理人（民法第264条の14）と同様に、基本的に管理不全共用部分等の保存・利用・改良行為を行うことができ、これらを超える変更工事や処分行為も裁判所の許可を得てすることができるが、共用部分の処分行為については、区分所有者の同意がなければ裁判所は許可をすることができないとしている。

管理不全共用部分管理人の権限と管理者・理事の権限との関係については、管理者・理事が選任されていても機能していないケースなどが想定されるが、これは、区分所有者による専有部分の管理不全の場合と同様の事態とみることができ、管理不全専有部分管理人に権利の専属をさせないこととしているのと同様に、管理不全共用部分管理人に権限を専属させないこととし、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が想定されている（要綱案第1の2(3)イ（注））。

管理不全共用部分管理人の義務については、区分所有者全員に対する善管注意義務及び誠実公平義務を負うものとしている（要綱案第1の2(3)ウ）。

エ 解任・辞任、費用・報酬の負担（要綱案第1の2(3)エ、オ）

管理不全共用部分管理制度についても、管理不全共用部分管理人の解任・辞任 や費用・報酬の負担については、民法の管理不全建物管理制度と基本的に同様とする。

管理不全共用部分管理人による管理に要する費用や管理不全共用部分管理人の報酬については、実際には申立人が納める予納金から支払われることも多いと考えられるものの、最終的には、管理不全共用部分の所有者、すなわち区分所有者全員の負担とする。

なお、所有者不明専有部分管理人は、費用の前払いおよび報酬を受けることができる。

3 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

(1) 共用部分の変更決議

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。

ア 基本的な多数決割合を現行法どおり4分の3以上とした上で、次に掲げる共用部分の変更については、多数決割合を出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上とする。

① 共用部分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

② 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更

イ 多数決の割合を、出席した区分所有者の頭数だけでなくその議決権についても、規約で過半数まで減ずることができることとする。

(注) 本文ア①にいう「他人」には、区分所有者も含まれることを前提としている。

(2) 復旧決議

復旧決議に関する区分所有法第61条第5項の規律を次のように改める。

復旧決議は、出席した区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数で決するものとする。

ア 問題の所在

共用部分の変更（共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴う変更）は、建物自体は取り壊さず、区分所有者に区分所有権の処分も強いることなく、建物の基本的構造部分に大規模な改変を加える工事等の実施を可能とする制度であるから、共用部分の変更の円滑化は、区分所有建物の老朽化の予防・長寿命化や老朽化した区分所有建物の再生の観点から重要である。

現行法下では、共用部分の変更は、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（共用部分の変更決議）で決することとされ、この区分所有者の定数（頭数要件）は、規約でその過半数まで減ずることができることとされているが（区分所有法第17条第1項）、議決権に係る決議要件については規約で減ずることを認める規定はない。

共用部分の変更決議については、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成を得ることは必ずしも容易ではなく、必要な工事を実施することができないケースや、合意形成に長期間を要するケースがある。

イ 法定の多数決割合の緩和（要綱案第1の3(1)）

1) 法定の多数決割合（要綱案第1の3(1)ア）

原則的な多数決割合は現行規定を維持するが、共用部分の変更を促進すべき一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、その特則として多数決割合を引き下げ、より迅速に共用部分の変更決議を成立させることができるようにすることを提案するものである。

緩和する場合の多数決割合については、客観的事由がある場合であっても相当の多数が確保されている必要があるとの観点から【3分の2以上】とする。更に、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。

2) 客観的事由（要綱案第1の3(1)ア①②）

①建物が客観的に危険な状態にある場合には、より低い多数決割合であっても、共用部分の変更を行う合理性があると考えられる。また、そのような区分所有建物において共用部分の変更に反対する少数区分所有者の利益は、一定の範囲で制約されてもやむを得ないと考えられる。

そこで、区分所有建物の設置又は保存の瑕疵により区分所有者や近隣の住民等の権利・利益を侵害し、又は侵害するおそれがある場合には、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更については、その多数決割合を引き下げる。

区分所有建物の設置又は保存の瑕疵とは、区分所有建物が通常有すべき安全性を欠くことをいう（民法第717条第1項参照）。最終的には個別事案に応じて判断されることになるが、例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどは、一般に瑕疵があるといえるものと考えられる。

共用部分の変更が必要となる瑕疵は、通常は共用部分に存在するものと考えられるが、専有部分に属する隔壁、天井、床や配管設備等の設置又は保存に瑕疵がある場合に、その瑕疵を除去するために共用部分の変更が必要となることもあり得る。そこで、共用部分に限らず、「区分所有建物の設置又は保存に瑕疵があること」を要件としている（中間試案）。

客観的な事由なく法定の多数決割合を緩和することを正当化することは容易ではないと考えられる。区分所有建物の老朽化（すなわち、共用部分の変更の必要性・相当性）の程度は、新築後の経過年数のみで決まるものではなく、その間の管理方法や修繕・改修の頻度・適否によって様々であって、適切に大規模修繕がされて効用が維持されている区分所有建物が多数あることを踏まえると、高経年化した区分所有建物が増加しているとしても、問題とされるべきは高経年化それ自体ではなく、老朽化の程度（すなわち、共用部分の変更の必要性・相当性の程度）であって、そこに焦点を当てることなく、基本的な多数決割合の引下げを正当化することは困難であると考えられる。

同様の理由により、新築後の経過年数のみにより、一律に法定の多数決割合を引き下げることが正当化することも困難であると考えられる。

他方で、建物が客観的に危険な状態にある場合などには、より低い多数決割合であっても、共用部分の変更を行う合理性があると考えられ、かつ、そのような区分所有建物において共用部分の変更に反対する少数区分所有者の利益は、一定の範囲で制約されてもやむを得ないと考えられる。

したがって、共用部分の設置又は保存の瑕疵により区分所有者や近隣の住民等の権利・利益を侵害し、又は侵害するおそれがある場合には、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更について、その多数決割合を引き下げることが考えられる。

ここでいう「共用部分の設置又は保存の瑕疵」とは、区分所有建物が通常すべき安全性を欠くことをいう（民法第717条第1項参照）。最終的には個別事案に応じて判断されることになるが、例えば、耐震性の不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生じるおそれがあるとき、給排水管等の腐食により著しく衛生上有害となるおそれがあるときなどは、一般に瑕疵があるといえるものと考えられる。

なお、専有部分にのみ瑕疵がある場合に共用部分の変更決議の要件を引き下げることが正当化されるとまではいい難いと考えられることから、中間試案では「区分所有建物」としていたものを「共用部分」とするのが適切である。

②「その瑕疵の除去に関して必要」という要件が設けられているのは、瑕疵の除去と全く無関係に行う共用部分の変更を除外する趣旨であり、事案にもよるが、瑕疵を除去する工事を行う際に、その除去工事の直接の対象となる部分を含めて共用部分の模様替えを行うことも、「瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更」に当たり得ると解される。

本文（１）アの②においては、「いわゆるバリアフリー化をするために必要な共用部分の変更についても、決議要件を緩和するべきである」とのような意見があったことや、建替え決議の多数決要件の緩和事由として「⑤ 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こと」を提案していることとの平仄を踏まえ、同法第２条第２号の定める移動等円滑化の定義（高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上すること）を参考として、共用部分の変更決議の緩和事由として追加することを提案している。

3) 規約による多数決割合の緩和（要綱案第1の3(1)のイ）

区分所有法第17条第1項では、共用部分の変更決議の要件のうち、区分所有者の定数（頭数要件）については、規約でその過半数まで減ずることができるとされる一方で、議決権の要件については、規約による緩和は認められていない。これは、共用部分の変更は共有物の処理に関する事柄であり、民法上の共有物の管理に関する事項の決定と同様に、持分（議決権）の大きさを重視する要請が比較的大きいと考えられたことによるとされる。

しかし、共用部分の変更は、区分所有者にとって、区分所有建物の長寿命化や老朽化した区分所有建物の再生を図る手段として重要であり、多数の区分所有者が議決権要件についても規約で引き下げることが適当と判断した場合には、これを尊重することが、区分所有者にとっても近隣住民を含む社会にとっても有益であるとも考えられる。

また、共用部分の形状又は効用に著しい変更を加える行為の決定について必ず議決権の4分の3以上を確保すべきかどうかは、各区分所有建物によって異なると考えられ、議決権要件についてだけ一律に規約による緩和を認めないとするものの合理性については再考の余地があるとも考えられる。

そこで、頭数要件と同様に、議決権要件についても、規約で議決権の過半数まで低減させることを可能とすることを提案している。

ウ 復旧決議について（要綱案第1の3（2））

復旧決議の要件については、共用部分の変更決議の多数決要件と同様にすることが望ましいとの指摘があり、基本的にその趣旨を踏まえることが相当であると考えられる。そして、大規模一部滅失をした区分所有建物の復旧工事は、通常は、共用部分の変更決議の緩和要件である「共用部分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」工事に当たると考えられることから、一律に多数決割合を3分の2とすることを提案している。

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。

問題の所在と提案の趣旨

近年、いわゆる「二つの老い」が進行し、建物、その敷地や附属施設の所有者不明化・非居住化が進んでいる。こうした社会経済情勢を踏まえると、区分所有法が前提としてきた区分所有者の一般的義務を、明文で定める必要性があると考えられる。

そこで、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旨の規律を明文化することを提案している。

この規律に違反することで、何らかの具体的効果を発生させることを想定するものではないが、規約や集会の決議の定めが解釈が問題となる場面で、この規律が解釈の指針となることもあり得るものと思われる。

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。

ア 問題の所在

現行法では、各区分所有者は、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等の「使用」を請求することができる（区分所有法第6条第2項）。

そのため、例えば、専有部分である配管から漏水している場合において、他の区分所有者がその専有部分や共用部分を保存するためにその配管の補修をしようとするケースにおいて、この請求権を行使しても、許されるのは専有部分の「使用」に限られ、保存行為を行うことができるかについては必ずしも明らかではない。

イ 改正のポイント

そこで、区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存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等の使用だけでなく、「保存」を請求することができる旨を明文で規定することを提案している。

(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。

ア 問題の所在

1) 区分所有建物においては、ライフラインの配管（給水管、給湯管、污水管、雑排水管、分電盤配線、ガス管、テレビアンテナなど。以下「給排水管等」という。）が適切に設置され、維持管理される必要がある。

給排水管等が専有部分と共有部分のいずれに当たるかは、個別の事案における設置場所や方法、点検、修理等の方法に応じて判断されることになるが、一般論として言えば、専有部分の内部にある枝管等の給排水管等は専有部分に属し、共用部分にある本管等の給排水管等は共用部分に属するといえる。

区分所有法上は、共用部分に属する給排水管等を交換する工事は、一般に、集会の決議（基本的には普通決議で足りるが、交換工事に伴って躯体部分を含めた大規模な模様替えを行う必要がある場合には、共用部分の変更決議を要する。）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17条から第19条まで）。

他方で、専有部分に属する給排水管等を交換する工事は、一般に、各区分所有者がその負担で行うことになり、区分所有者の団体又は管理組合法人（以下「管理組合等」という。）として交換工事を行うことの可否や必要な多数決割合は明らかでない。

2) 高経年の区分所有建物においては、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、専有部分に属するものと共用部分に属するものとを問わず、給排水管等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。

また、全ての給排水管等が老朽化しているわけではないが、特定の給排水管等が老朽化しており、その給排水管等について、専有部分に属するものと共用部分に属するものとを問わず、同時に交換工事を行うことが適当なケースもある。

しかし、前記のとおり、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、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、その者の有する専有部分については工事を行うことができない。

そのため、当該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と考えられる

イ 改正のポイント

- 1) そこで、あらかじめ、規約で定めを設けることによって、専有部分の使用又は形状の変更を伴う給排水管等の交換工事等であっても、集会の決議で決することを可能とすることを提案している。
- 2) なお、費用負担については、別途規約に定めを設けることによって、専有部分に属する給排水管等の工事を含めて共同の負担とし、修繕積立金から支出することが可能と考えられる。また、交換工事等を行うことに反対する区分所有者の専有部分への管理者の立入りにについても、別途規約に定めを設けることによって、実効的な立入りが可能となると考えられる。
これらについては、現行法の下でのマンション標準管理規約の規定が参考になる。
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（同規約コメント第21条関係⑦）。

この規約に基づいて管理組合が専有部分の管理を行う場合には、管理を行うために必要な範囲内において、専有部分への立入りを請求することができ、その請求を受けた者は正当な理由がなければこれを拒否してはならず、拒否した場合には損害賠償責任を負うとされている（マンション標準管理規約〔単棟型〕第23条第1項から第3項まで）。

要綱案第1の5(2)の規律を設ける場合には、マンション標準管理規約の在り方についても改めて検討する必要があるが、現行マンション標準管理規約第21条第2項のような定めが規約にあれば、試案第1の5(2)①の「特別の定め」があり、かつ、費用負担の定めがあると評価され得るものと考えられる。

ウ 集会の決議（要綱案第1の5(2)①②）

- 1) 要綱案第1の5(2)①では、給排水管等の交換のみを行うような工事を念頭に、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を、集会の決議で決することができることを提案している。

専有部分の形状の変更とは、区分所有法第17条第1項とは異なり、その程度にかかわらず、専有部分に変更が生ずる行為を対象とすることを想定している。例えば、専有部分に属する給排水管を撤去し、同じような形状の給排水管を設置する場合でも、専有部分の形状は一旦変わることになるから、「形状の変更」に当たるものと解される。

- 2) 躯体部分を含めた大規模な模様替えを行う場合には、模様替えをするために専有部分の使用又は形状の変更が必要となるケースはあり得ると考えられる。

また、例えば、建物全体についての配電盤が特定の専有部分に設けられたケースのように、他にも、共用部分と専有部分が一体的に管理されるべき場合があり得るが、その配電盤を取り替える際に、その周囲の躯体部分も含めて大規模な模様替えをすることが必要になるケースなどもあり得る。

そこで、このような場合にも専有部分の使用又は形状の変更を可能とするため、試案第1の5(2)②では、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の変更決議において、共用部分の変更行為に伴う専有部分の使用・変更が可能である旨を決議することができることを提案している。

エ 区分所有者間の利害の衡平（要綱案第1の5(2)③）

- 1) 規約は、専有部分若しくは共用部分又は建物の敷地若しくは附属施設につき、これらの形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定められなければならないとされている（区分所有法第30条第3項）。

要綱案第1の5(2)①②に基づいて定められる規約は、基本的に上記の規定に沿う内容であると考えられるが、規約の定めはある程度概括的にならざるを得ず、具体的な決議において、先行して工事を行った区分所有者とその他の区分所有者の利害の衡平が必ずしも図られないことも考えられる。

例えば、区分所有者の中に、専有部分に属する給排水管の工事を自己の負担で行った者が存在する場合において、管理組合等が行う共用部分と専有部分の給排水管の同時交換工事の費用を当該区分所有者にも負担させるとすると、当該区分所有者は、いわば二重に費用を負担することになりかねない。

- 2) そこで、個別の決議の内容においても、区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、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とすることを提案している（区分所有法第30条第3項）。

例えば、区分所有者Aが、専有部分に属する配管を先行して更新していたが、その後、試案①に基づいて共用部分に属する配管と専有部分に属する配管を一体的に更新する決議がされた場合には、Aは、その専有部分の配管を交換する必要がないため、当該配管は一体的更新の対象外とすることや、対象としつつも適切な補償をAに対して行うなどして、利害の衡平を図る必要がある。

(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。

(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。

- ① 区分所有者は、国内に住所又は居所（法人にあっては、本店又は主たる事務所）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、国内に住所又は居所（法人にあっては、本店又は主たる事務所）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。
 - ア 保存行為
 - イ 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
 - ウ 集会の招集の通知の受領
 - エ 集会における議決権の行使
 - オ 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 区分所有者は、国内管理人を選任したときは、遅滞なく、管理者又は管理組合法人にその旨並びに国内管理人の氏名又は名称及び住所を通知しなければならない。
- ④ 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) 規約において、国内管理人の選任を義務付けることもできることを前提としている。

(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。

ア 問題の所在

近年、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による国内不動産投資の増加により、区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加している。

こうしたケースにおいて、例えば、管理者等が配管の更新工事等のための専有部分への立入りや管理費等の徴収をする必要があるときは、区分所有者からあらかじめ通知された連絡先があるのであればその連絡先に連絡して、区分所有者から立入りについての同意を得たり、管理費等の支払を受けたりすることが考えられる。

しかし、連絡先が通知されていなかったり、通知されていても転居等により連絡がつかなかったりしたときは、立入りについての同意を得ることも管理費等の支払を受けることもできないため、必要な判決を得るなどして強制執行をすることになるが、国外にいる区分所有者に対して訴えを提起したり強制執行をしたりすることには、時間や費用が掛かることも少なくない。

他方で、国外にいる区分所有者は、委任契約等を締結して、他人に専有部分の管理を委託することが可能である。もっとも、どのような事務を委託するかは、個々の契約の内容によるため、管理者等が受任者等にアクセスすることができたとしても、その受任者が立入りについての同意や管理費等の支払事務に関する権限を有しているとは限らず、区分所有建物の管理に支障が生ずる場合があるとも考えられる。

令和3年の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氏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ため（改正不動産登記法第76条の2、第76条の5）、国外にいる区分所有者へのアクセスは、従来に比べて大きく改善するものと考えられる。

もっとも、上記のとおり、国内における連絡先となる者がどのような権限を有しているかは、その者と区分所有者との間の契約の内容次第であるため、連絡先となる者にアクセスをすることができたとしても、立入りや管理費等の徴収に関しては、結局区分所有者の判断を待たなければならない事態がなお存在するものとも考えられる。

そこで、要綱案第1の5(4)では、区分所有者が国内に住居所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、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、区分所有者が国内に住所又は居所を有する者のうちから国内管理人を選任することができる仕組みを設けることを提案している。

イ 選任・解任

1) 前記のとおり、現行法においても、区分所有者は、委任契約等を締結して他人に専有部分の管理を行わせることができるが、その権限が個々の契約内容次第で区々になってしまうことや、契約締結の事実が管理者等には不明であるといった課題がある。

そこで、要綱案第1の5(4)では、管理者等による区分所有建物の管理の円滑化を図るため、権限の内容を明確化するとともに、選任の事実を管理者等に通知することを確保する趣旨で、区分所有者は、国内に住居所等を有しない場合又は有しないこととなる場合には、国内管理人を任意に選任し、解任することができるとする規律を設けることを提案している。

2) これとは別に、管理者等の管理事務を円滑化するため、国内管理人の選任を義務付けることとし、区分所有者は、国内に住居所等を有しない場合又は有しないこととなる場合には、国内管理人を選任しなければならないとする考え方もある。

もっとも、これについては、㊦義務違反の効果を適切に規律することができるか、㊧国外にいる区分所有者が、電子メールアドレス等の連絡先を管理者等に通知しておき、連絡を受けて専有部分の立入りに関する同意を速やかに与えたり、自ら管理費の支払事務を行ったりする態勢を整えていても、国内管理人の選任をしていないことによって義務違反となり得るが、それでもよいか、㊨国外にいる区分所有者は既に相当数に上るものと考えられるが、その全てに国内管理人の選任を義務付けたとして、その義務を実効的に果たさせることが実際に可能かなど、課題が多い。

なお、区分所有建物によっては、当該区分所有建物ごとの個別の事情を踏まえ、国内管理人の選任を義務付けることが相当であるものがあることも想定され、また、規約自治の範囲として、「規約で国内管理人の選任を義務付けることは可能である」と考えられるため、(注1)では、その旨を記載している。

- 3) 国内管理人が選任された場合には、集会の招集通知も国内管理人に対して行うこととする必要があるから、選任をした区分所有者は、その旨を管理者等に通知しなければならないものとする（この通知は、区分所有法第35条第3項の通知すべき場所の通知に当たると解される。）。
- また、専有部分が数人の共有に属する場合には、共有者の一部でも国内にいれば、その者との間で連絡を取ることとは比較的容易であり、特別の管理人の仕組みを設ける必要性は高くないと考えられることから、共有者の全部が国外にいるケースを対象として規律を設けることが想定される旨を、（注2）で注記している。

ウ 権限・義務

国内管理人は、基本的に専有部分の管理を行うものと考えられることから、要綱案第1の5(4)②では、専有部分の保存・利用・改良行為を行うことができるとしている（同⑦①。民法第103条参照）。管理者等が区分所有建物の管理のために専有部分に立ち入ることについて同意を与えることも、専有部分の保存・利用行為に含まれるものと考えられる。

また、国内管理人は、区分所有者に代わって、集会の招集の通知を受領し、集会において議決権の行使をすることや（同⑦⑤）、管理費等の債務の弁済事務を行うことができるとしている（同④。区分所有法第7条第1項参照）。なお、国内管理人は、管理費等の債務の弁済事務を行う権限を有するにすぎず、国内管理人自身が管理費等の債務を弁済する義務を負うものではない。

要綱案第1の5(4)③では、国内管理人の権利・義務については、同(4)②に定めるもののほか、委任に関する規定に従うものとしている。したがって、国内管理人を選任する契約において、同(4)②の権限の全部又は一部を国内管理人に与えないとする特約を定めても、無効であると解される。

(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条につき、次のような規律を設ける。

利害関係人から規約の閲覧請求があった場合において、規約が電磁的記録で作成されているときは、第33条第1項の規定により規約を保管する者は、規約の閲覧に代えて、法務省令で定めるところにより、閲覧請求をした利害関係人の承諾を得て、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。

この場合において、当該規約を保管する者は、規約の閲覧をさせたものとみなす。

ア 問題の所在

規約は、基本的に管理者が保管しなければならないこととされ（区分所有法第33条第1項）、規約の保管者は、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、規約の閲覧（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紙面又は出力装置の映像面に表示したものの当該規約の保管場所における閲覧）を拒んではならないとされている（同条第2項）。

規約の閲覧の方法については、規約が電磁的方法によって作成されている場合であっても、法律上、請求者が規約の保管場所に赴いて、規約の内容が出力された紙面を閲覧するか、ディスプレイ等の出力装置に出力された規約の内容を閲覧しなければならないこととされており、不便である。

また、近時のインターネット環境に鑑みれば、規約が電磁的記録で作成されている場合であれば、電子メールに規約のデータを添付するなどして閲覧請求者に送信すれば足りるとすることは、規約の保管者にとってもより簡便である。

イ 改正のポイント

そこで、現行法の規律を基本的に維持しつつ、規約が電磁的記録で作成されている場合には、規約の保管者の選択により、保管場所での閲覧をさせることに代えて、電子メール等の電磁的方法により規約のデータを請求者に対して提供することを可能とする規律を設けることを提案している。

なお、閲覧請求をする者の中にはインターネットを用いることが困難である者もいることが想定されるため、そのような者に対して電磁的方法による提供がされないよう、閲覧請求をした者の承諾があることを要件としている。

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替え決議を円滑化するための仕組み

(1) 建替え決議の多数決要件の緩和

区分所有法第62条第1項の規律を次のように改める。

ア 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以上とする。

イ 区分所有建物につき、以下のいずれかの事由（以下「客観的な緩和事由」という。）が認められる場合には、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。

- ① 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こと
- ② 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こと
- ③ 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こと
- ④ 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こと
- ⑤ 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こと

ア 問題の所在

1) 現状

国土交通省によると、2021年末時点において、築40年以上の高経年マンションは、116万戸存在し、マンションストック総数の約17%を占めており、10年後には249万戸、20年後には425万戸となると推計されており、高経年の区分所有建物は今後急増するものと見込まれる。

2) 提案の趣旨

現行法では、区分所有建物を抜本的に更新し、再生させる仕組みとして、建替え決議制度がある（区分所有法第62条第1項）。建替え決議は、区分所有者の集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることによって成立する。

しかし、現行法に対しては、①建替え決議は多数決要件が厳格であるため、これを成立させることは容易ではなく、必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となる、②決議において反対票を投じた区分所有者も、建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で、大部分は建替えに参加する方向に転ずることが一般的であり、決議の段階で5分の4の賛成まで得る必要はない、③建替えに向けたファイナンスが確保できているケースでは、反対者が多くてもこれに対する売渡し請求の原資があるのであり、それにもかかわらず一律に5分の4の多数の賛成を要求するのは要件として厳し過ぎる、④区分所有建物が耐震性不足等で生命・身体・財産への危険を生ずるおそれがある場合や、大規模災害により被災した場合には、公共の福祉の観点から、多数決割合を引き下げて、その建替えを促進する必要がある、⑤合意により多数決割合を引き下げる仕組みがあれば、建替えによる更新がしやすい区分所有建物の取得を望む者のニーズに合致するという指摘がある。

他方で、建替え決議の多数決の割合を引き下げることについては、少数反対者の利益に留意し、慎重に検討すべきとの指摘がある。

イ 法定の多数決割合の緩和（要綱案第2の1(1)ア）

基本的な多数決割合を単純に引き下げた場合には、客観的には建替えの必要性が高いとはいえない区分所有建物の建替え決議についても多数決割合が引き下げられることになるが、そのような建物についてまで建替え決議の円滑化を図る必要があるとして、建替えに反対する区分所有者の権利に対する制約を強めることを正当化するのは困難であると考えられる。

そこで、本文では、「建替え決議に係る基本的な多数決割合については、現行法の規律（5分の4）を維持し、建替えに反対する区分所有者の権利に対する制約を強めることを正当化できる客観的事由がある場合に限って多数決割合を4分の3に緩和すること（中間試案第2・1（1）ア①の【B案】）を提案している。」なお、基本的な多数決割合を5分の4とし、客観的事由がある場合の多数決割合を3分の2とする考え方も論理的にあり得るが、共用部分の変更決議（区分所有法第17条第1項）や規約の設定、変更及び廃止の決議（区分所有法大31条第1項）などの区分所有権の処分を伴わない決議における多数決割合との均衡を図る必要があることや、パブリック・コメントの手続きにおいて、この考え方を支持する意見はなかったことから、客観的事由がある場合の多数決割合については4分の3とすることを提案している。

ウ 客観的事由について（本文（1）イ）

①から③までの事由は、マンション建替円滑化法第102条第2項1号から第3号までに定める特定要除却認定基準と同様の事由を想定している。これらの事由は、当該建物が居住者や近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼすおそれがある状態であり建替えの円滑化を図る必要性が高いことを示すものといえることができる。

また、④及び⑤の事由は、マンション建替円滑化法における要除却認定基準（同法第102条第2項第4号及び第5号）と同様の事由を想定している。これらの事由は、給排水管の設備や、高齢者、障害者等の移動等の円滑化のための設備が適切に確保できておらず、現在の区分所有者の生活等に支障を生じさせるとともに、将来にわたっての居住等のニーズが低くなり最終的に空き家や管理不全を生じさせて外部環境に悪影響を及ぼすおそれが高い状態にあり、建替えの必要性が高いことを示すものといえることができる。

このような事由により建替えの必要性が高い場合には、反対者の権利に対する制約が強まってもやむを得ないと考えられることから、本文では、①から⑤までの事由を建替え決議における多数決割合を緩和する事由とすることを提案している。

年数要件については、区分所有建物の物理的構造や管理の状況等によって老朽化の進行の度合いが異なると考えられ、年数要件をもって建替えの必要性を類型化することは困難であると考えられること、年数要件が区分所有建物の耐用期間を定めたものと誤解されるおそれがあり区分所有者の管理に対する意識に悪影響を及ぼすとの懸念も指摘されていることから、年数要件を建替え決議における多数決割合を緩和する事由とはしないこととしている。※2

また、建替え決議は、出席者の多数決による決議の仕組み（後記第2・1（1））の対象とはしていない。これは、建替え決議についても出席者の多数決による決議の仕組みの対象とすると、区分所有者が集会に出席せず、議決権を行使しなかったことの結果として、その区分所有者の区分所有権が処分されることを踏まえたものである。また、出席しなかったことをもって、自らの区分所有権の処分についても他人の決定に委ねたものと評価することは適切ではないとも考えられることから、建替え決議を出席者の多数決による決議の仕組みの対象とはしていない。

エ 客観的事由の判断方法にて（中間試案（注3））

多数決割合の引下げをするための客観的事由に該当するか否かについては明確に判断することができる必要があると考えられるところ、提案している客観的事由は、いずれもマンション建替円滑化法において既に確立された基準であり、建築士等の専門化においてその該当性を判断することが可能である。また、マンション建替円滑化法における特定行政庁の認定（同法第102条）を受けることも考えられ、これを区分所有者への説明資料として利用することや、訴訟において決議の有効性等が争われた場合に証拠として提出することも考えられる。客観的事由の認定について非訟事件手続を設けることで手続的負担が増す懸念も指摘されているところであり、建替え決議の成立については、客観的事由の有無を含めて区分所有者間の意思決定に委ね、客観的事由の認定に係る非訟事件手続は設けないこととしている。

(2) 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

ア 建替え決議がされた場合の賃貸借等の終了

建替え決議がされた場合の専有部分の賃貸借等の終了に関し、次のような規律を設ける。

(7) 賃貸借の終了請求

- 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賃貸借の終了を請求することができる者として指定された者又は賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃貸借の終了を請求することができる。
- ② ①の請求がされたときは、当該専有部分の賃貸借は、その請求があった日から6か月を経過することによって終了する。
- ③ ①の請求がされたときは、賃貸されている専有部分の区分所有者は、専有部分の賃借人（転借人を含む。⑤において同じ。）に対し、賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければならない。
- ④ ①の請求をした者（賃貸されている専有部分の区分所有者を除く。）は、賃貸されている専有部分の区分所有者と連帯して③の債務を弁済する責任を負う。
- ⑤ 専有部分の賃借人は、①②の規律により専有部分の賃貸借が終了したときであっても、③④の規律による補償金の提供を受けるまでは、専有部分の明渡しを拒むことができる。

(注) ③の「賃貸借の終了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）における借家人等が受ける補償（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た上で、適切な額が算定されることになると考えられる。

(イ) 使用貸借の終了請求

専有部分が期間又は使用及び収益の目的の定めのある使用貸借の目的物とされている場合について、補償金の支払に関するものを除き、上記(ア)（賃貸借の終了請求）と同様の規律（使用貸借の終了請求）を設ける。

イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

専有部分に配偶者居住権が設定されている場合について、賃貸借の終了請求（上記ア(ア)）と同様の規律（配偶者居住権の消滅請求。ア(ア)の注記を含む。）を設ける。

ア 問題の所在

専有部分が賃貸借の目的とされている場合、建替え決議がされたとしても、専有部分の賃貸借には何らの影響も受けないと解されていることから、賃借人が合意解除に応じるか、更新拒絶・解約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ず（借地借家法第28条）、賃借人に専有部分の明渡しを求めることができないため、区分所有建物の円滑な建替えの支障となり得るとして、現行の借地借家法における建物賃借人保護の在り方を踏まえ、賃借人の利益に留意しつつ、建替え決議がされた場合の賃借権の消滅に関する規律の創設を検討する必要がある。

そこで、中間試案では、建替えを円滑化する観点から、建替え決議があった場合の賃借権の取扱いについて、賃貸借を契約期間中に終了させることを可能とする仕組み（中間試案第2・1ア

（ア））と、契約期間が満了する場合や、期間の定めがない場合に賃貸借を円滑に終了させる仕組み（同（イ））とに分け、前者につき複数の案（建替え決議において決定された専有部分の賃貸借の終了時期の到来により賃貸借が終了するものとする【A案】及び賃借人が一定の補償金の支払を受けられることを前提に賃借権の消滅を請求することができるものとする【B案】）を提示して、引き続き検討することを提案した。

なお、専有部分の使用収益を目的とする契約をその期間中に終了させることを可能とすることの是非については、期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借においても同様の問題が生じ得ることから（民法第597条第1項・第2項）、中間試案においては、これについても引き続き検討することとされていた（同（注1））。

イ 提案の趣旨

1) 基本的な考え方について

区分所有建物の専有部分の賃貸借についても他の賃貸借と同様に借地借家法の適用があり賃借人の利益保護が図られているものの、区分所有建物の専有部分の賃借人は、建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならず（区分所有法6条1項、3項）、建物等の使用方法につき区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うものであり（同法46条）、共同利益背反行為があった場合には、他の区分所有者や管理組合法人から、必要な措置の請求（同法57条4項）や賃貸借契約の解除と引渡し請求（同法60条）がされることがあるなど、区分所有建物が専有部分の集合体であることの性質上、その他の建物の賃貸借契約の場合とは異なり、賃借人との契約関係のみならず、他の専有部分の区分所有者との間においても利害調整が必要となる特別の関係に立つものといえる。

現行法において、建替え決議は、直接的には専有部分の賃貸借関係に影響を及ぼさないと考えられているが、専有部分の賃借人と他の区分所有者との上記関係を踏まえると、区分所有者の相当多数による団体的な意思決定によりなされる建替え決議等がされた場合において、当該区分所有建物の全区分所有者が明渡し義務を負うことになるのに伴い、専有部分の賃貸借契約にも影響が生じると考えることには合理性があり、建替え決議等があった場合に賃貸借契約を終了させる制度を設けることができるものと考えられる。

その上で、中間試案【A案】は、建替え決議が成立すると、区分所有者（賃貸人）は、建替えに関するみなし合意（区分所有法第64条）に基づき、建物の取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負う結果、建物の取壊しの時期が近付くと、専有部分の使用収益権を失い、賃貸人として使用収益供与義務を履行することができなくなるとの解釈により、建替え決議が本来的には賃貸借の終了事由となるべきものとの考え方に基づくものであるが、建替え決議があったとしても区分所有権が消滅するものではなく、区分所有権に基づく使用収益権がなくなるものではないため、建替え決議がされたことが賃貸借の終了原因になるとすることには困難な点もあるといえる。

建替え決議がされたことは賃貸借の終了事由となるものではないとしても、区分所有建物の専有部分の賃借人は他の区分所有者との間でも利害調整が必要となる特別な関係に立つことを踏まえ、本文においては、建替え決議等があった場合に、賃借人が一定の補償金の支払を受けられることを前提に賃貸借の終了（民法及び借地借家法の規定を参照して「賃借権の消滅」ではなく「賃貸借の終了」としている。）を請求することができるとする規律（中間試案の【B案】と概ね同様の規律）を創設することを提案している。

なお、中間試案では、契約期間が満了する場合や期間の定めがない場合に賃貸借を円滑に終了させる仕組みとして、専有部分の賃貸借の更新等に関する借地借家法の適用除外の規律を設けることを提案していたが、パブリック・コメントの結果等を踏まえ、そうした規律は設けない。

2) 専有部分の賃貸借の終了時期（ア②）について

専有部分の賃貸借の終了時期を、終了請求がされた時から【6か月】とすることを提案している（借地借家法上、正当事由のある解約申入れであっても、賃貸借の終了までには最低6か月の期間が確保されていること（借地借家法第27条）を参考にした案）。

3) 請求権者と補償金の支払義務者（ア）①③④）について

中間試案においては、賃借権の消滅請求の請求権者について、専有部分の賃貸人である区分所有者のほか、建替え決議に賛成した区分所有者、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。）又はこれらの者の全員の合意により指定された者も賃借権消滅の請求権者とすることを提案していた。本文においても、同様の提案をしている。

補償金の支払義務者については、賃貸借の終了請求がされたときは、賃貸されている専有部分の区分所有者が、補償金を全額支払わなければならないことを明確にした上で（③）、賃貸人である区分所有者以外の請求権者が、賃貸借の終了請求をした場合には、賃貸されている専有部分の区分所有者と連帯して補償金の支払義務の弁済の責めに任ずる（④）ことを提案している。

4) 補償金額の考え方について、

本文（ア）③の「賃貸借の終了により通常生ずる損失の補償金」の補償金額の考え方について、（注）では、公共用地の取得に伴う損失補償基準における借家人等が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定していることを注記している。

もともと、公共用地の取得の場面と区分所有建物の建替え等の場面との相違、例えば、一般に、建替え決議がされる場合は建物が老朽化するなどの一定の事情があるため、賃借権が永続的に存在することを前提として算出される公共用地の取得の補償よりも低減されることも考えられることなどをも踏まえ、本文のような規律の見直しがされた場合には、通常生ずる損失の算定の在り方につき、実態を踏まえて鑑定評価実務の観点から検討される必要がある。

なお、賃貸借の終了請求の規律を設けたとしても、従前どおり解約申入れや更新拒絶により賃貸借を終了させることができなくなるわけではなく、賃貸借の終了請求の規律における補償金の考え方は、従前の解約申入れ等による賃貸借の終了についての立退料の要否や額の考え方に変更を生じさせるものではない。

5) 補償金の支払と専有部分の明渡しの関係について

本文(ア)②及び③は、賃貸借終了請求により、一定期間を経過すれば賃貸借が終了することとしているが、このような規律の在り方に対しては、賃借人の利益の保護の観点から、賃借人の明渡し義務については補償金の支払と同時履行とすべきであり、専有部分の明渡しと補償金の支払が同時履行関係にあることがより明確になるよう、本文⑤の表現振りを修正している。

6) 非訟手続の要否について

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の考え方については、賃貸借終了に伴い通常生ずべき損害について算定基準を明確化することは可能であると考えられることや、現在の実務においても任意の明渡しを実現できるケースが多いとの指摘もあること、明渡しと補償金支払とを同時履行とする考え方をする場合には補償金額も含めて訴訟において審理せざるを得ないことも想定されること、他方において、非訟事件の手続を創設することにより手続的負担が増す懸念も指摘されていることから、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設けないこととしている。

7) 専有部分が転貸されている場合について

専有部分が転借されている場合の法律関係について改めて次のとおり整理した上で、本文③及び⑤の「専有部分の賃借人」には転借人も含む旨を追記している。

すなわち、賃借人が賃借物を転貸した場合において、賃貸借の終了請求により専有部分の賃貸借が終了したときには、専有部分の転貸借は転貸人の転借人に対する債務の履行不能により終了するものと考えられる。したがって、専有部分の転貸借を終了させるために転借人に対してその終了請求をすることは要しない。

しかしながら、専有部分の転貸借が適法にされている場合（注）の転借人は、専有部分における独自の居住・営業の利益を有しているといえ、専有部分の賃貸借の終了請求で同賃貸借が終了したことに伴いその転貸借が終了した場合においては、賃貸借の終了により通常生ずる損失のうち、転借人の上記利益部分にかかる補償金については、（賃借人に支払うのではなく）転借人に対して支払われるべきであり、転借人に対する補償金の支払と専有部分の明渡しとは、賃借人の場合と同様に、同時履行関係にあるとするのが相当と考えられる。

本文③及び⑤の「賃借人」に含まれる「転借人」は、適法にされた転貸の転借人を指す趣旨であるが（注）、法文上この旨を明示するべきかについては、法制的な観点も踏まえて確定させることを想定している。

（注）賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡し、又は賃借物を転貸することができず（民法第612条第1項）、賃借人がこれに違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる（同条第2項）。

ただし、賃借権の無断譲渡又は無断転貸が行われた場合であっても、その事実が賃貸人に対する背信的行為と認めるに足りない特段の事情があるときは、上記解除権の行使を制限するのが判例の採用する立場であり、この場合には譲渡・転貸は適法にされたものになると解されている。

8) 使用貸借の終了請求について

パブリック・コメントの結果も踏まえ、本文(イ)では、期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借の終了請求の規律を創設すること提案している。もっとも、使用借権は、使用貸人である区分所有者が売渡し請求等を受けた場合に使用借権を対抗できない性質のものであることから、借主に対する補償の制度は設けないこととしている。

9) 配偶者居住権の消滅

専有部分に設定された配偶者居住権も、賃借権と同様、建替え決議によっても何らの影響も受けないと解されていることから、区分所有建物の円滑な建替えの支障となり得るとして、配偶者居住権者の利益に留意しつつ、建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅の規律を設ける必要があるとの指摘があった。

そこで、建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅に関し、建替え決議がされた場合の存続期間中の賃借権の消滅と同様の案を提示することとされた。

なお、配偶者居住権の特質からすると、建替え決議がされたことをもって、専有部分に設定された配偶者居住権を、補償金の支払なく、一定期間の使用のみを認めることで消滅させることを正当化することは困難であると考えられる。そこで、本文では、建替え決議がされた場合の賃貸借の終了請求（本文(1)）と同様、配偶者居住権者が補償金の支払を受けることができることを前提とした配偶者居住権の消滅請求の規律を創設すること提案している。

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

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。
 - ア 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
 - イ アに規律する費用の分担に関する事項
 - ウ 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
 - エ 建物の敷地の売却による代金の見込額
 - オ 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イ及び②オの事項は、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。
 - ア 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額
 - イ アに規律する費用の分担に関する事項
- ③ ②イの事項は、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

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、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5分の4以上の多数で、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。

オ 敷地売却制度

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5分の4以上の多数で、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。

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、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、当該該集会の会日より少なくとも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（ただし、エ及びオについては客観的な緩和事由による多数決割合の引下げの規律は適用されない。）。
- (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。）。
- (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と同様の仕組みを設ける。

(2) 建物の更新

建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復（通常有すべき効用の確保を含む。）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。以下同じ。）に関し、次のような規律を設ける。

ア 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1参照）、建物の更新をする旨の決議（以下「建物更新決議」という。）をすることができる。

イ 建物更新決議においては、次の事項を定めなければならない。

- ① 建物の更新がされた後の建物の設計の概要
- ② 建物の更新に要する費用の概算額
- ③ ②の費用の分担に関する事項
- ④ 建物の更新がされた後の建物の区分所有権の帰属に関する事項

ウ イ③④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 集会の招集

- ① 建物更新決議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 建物更新決議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、議案の要領のほか、建物の更新を必要とする理由、建物の更新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。

オ 説明会の開催

- ③ 建物更新決議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) 建物の更新に参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権は、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とし、その手続は、建替え決議と同様とする（裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を含む。）。

(注2) 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と同様の仕組みを設ける。

ア 問題の所在と提案の趣旨

1) 建替えに関する現状

区分所有法においては、区分所有権の処分を伴う建物の再生方法として建替え決議（区分所有法第62条）が設けられているが、建替えを行う場合には、建物の取壊し費用・再建費用に加えて、一旦転出して再入居する手間や費用を負担する必要があるなど、区分所有者において、多くのコストを負担することとなるため、建替えが現実的な選択肢とならないケースもあり得る。また、いわゆる既存不適格であることが理由で、建替えができないケースも考えられる。

さらに、建替えは、近年、その前後で利用容積率比率（建替え後の利用容積率／建替え前の利用容積率）が減少する傾向があり、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、区分所有者にとって負担感が強まりつつあると考えられる。

2) 建物敷地売却制度（要綱案第2の2(1)ア）

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。

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。

しかし、現行区分所有法においては、区分所有建物及び敷地を一括して売却するためには区分所有者全員の同意が必要であるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意を得ることは必ずしも容易でない。

他方、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一部が滅失した場合において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物及びその敷地を一括して売却する制度が設けられている（被災区分所有法第9条）。

マンション建替円滑化法においても、特定要除却認定を受けたマンションについて、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数決により、マンション及びその敷地を一括して売却するマンション敷地売却制度が設けられている（マンション建替円滑化法第108条）。

そこで、要綱案第2の2(1)アでは、区分所有建物の再生の円滑化を図るため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、一定の多数決によって区分所有建物及び敷地を一括して売却することを可能にする制度（建物敷地売却制度）を設けることを提案している。

3) 建物取壊し敷地売却制度（要綱案第2の2(1)イ）

例えば、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、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、建物を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り得る。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思われる。

しかし、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して敷地を売却することはできず、区分所有者全員の同意が必要となるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意を得ることは必ずしも容易でない。

他方、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一部が滅失した場合において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で敷地を売却する制度が設けられている（被災区分所有法第10条）。

そこで、要綱案第2の2(1)イでは、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、敷地部分を売却することを可能とする制度（建物取壊し敷地売却制度）を設けることを提案している。

4) 取壊し制度（要綱案第2の2(1)ウ）

例えば、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、建物の取壊しを行うことを望むことも考えられる。

しかし、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が、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意を得ることは必ずしも容易でない。

他方、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一部が滅失した場合において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物を取り壊す制度が設けられている（被災区分所有法第11条）。

そこで、要綱案第2の2(1)ウでは、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、一定の多数決により、区分所有建物を取り壊すことを可能とする制度（取壊し制度）を設けることを提案している。

5) 再建制度（要綱案第2の2(1)エ）

現行法の下では、建物が全部滅失をした場合には、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もあり得る。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であるため（民法第251条第1項）、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、その同意を得ることは必ずしも容易でないと考えられる。

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、賠償分割をすること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、手続上の負担は軽くない。加えて、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。

他方、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各5分の4以上の多数決により、区分所有建物を再建する制度が設けられている（被災区分所有法第4条）。

そこで、要綱案第2の2(1)エでは、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、多数決により建物を再建することを可能とする制度（再建制度）を設けることを提案している。

6) 敷地売却制度（要綱案第2の2(1)オ）

前記説明5)のとおり、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等によって全部滅失をした場合には、敷地利用権の（準）共有関係が残ることになるが、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。

このようなケースでは、現行法では、共有物の処分に当たるため、そのまま売却するためには、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、賠償分割や競売分割をすること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、手続上の負担は軽くない。

加えて、共有物分割の裁判においては現物分割が命じられる場合もあり、その内容によっては、関係者の希望どおりに敷地を売却することができなくなるおそれもある。

他方、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各5分の4以上の多数決により、区分所有建物の敷地であった土地を売却する制度が設けられている（被災区分所有法第5条）。

そこで、要綱案第2の2(1)オでは、区分所有建物の再生の円滑化を図るため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、多数決により区分所有建物の敷地であった土地を売却することを可能とする制度（敷地売却制度）を設けることを提案している。

そして、建物が全部滅失をするのは、老朽化や災害の場合に限られず、要綱案第2の2(1)ウの取壊し制度を導入するとすれば、建物取壊し決議に基づいて取り壊された場合もあり得るため、この場合も敷地売却制度の対象とすることを提案している。

7) 建物の更新

① 問題の所在

近年、建築技術の進展に伴い、老朽化した区分所有建物を再生する工事の施工方法として、区分所有建物の構造によっては、既存構造躯体を維持しながら、一棟全体を一旦スケルトン状態とし、玄関や配管を含めて共用部分と全ての専有部分を更新するという「一棟リノベーション工事」の方法が可能となっている。この方法によれば、耐震性不足等の問題がある建物でも、建物の軽量化、耐震補強等によって安全性を高め、その外観や内観を大きく転換し、設備を一新することができる。とされる。

他方で、建替えは、近年、区分所有者にとって負担感が強まりつつあると考えられる。また、区分所有建物の建築後に適用された建築基準法による高さに係る制限や、日影に係る規制等に対して既存不適格建築物となっている場合には、建替えを実施するに際して当該基準への適合が求められることとなり、建替え後の区分所有建物の規模は従前と比較して縮小せざるを得ない場合がある。

一方、一棟リノベーション工事では、費用の低減を図ることができることに加え、一定の工事内容の範囲であれば、従前の規模を維持することも可能となり得る。

このように、機能性や耐震性等の観点で実質的に建替えと同様の結果を得ることができる上、工事費用や廃棄物・二酸化炭素発生抑制を図ることができる一棟リノベーション工事は、区分所有者の負担軽減の観点からも環境保護の観点からも利点が多く、区分所有建物の刷新を図る新たな手法として、これを促進する必要があると考えられる。

建替え制度（区分所有法第62条第1項）においては、建物を取り壊して新たに建物を建築することは、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議によりすることができることされている。

しかし、一棟リノベーション工事は、区分所有建物を取り壊さない工事手法であるため、建替えには当たらず、これを実施するためには、共用部分の変更決議（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、一棟リノベーション工事は、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。

そこで、試案第2の2(2)では、一棟リノベーション工事について、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規律を設けることを提案している。

②提案の趣旨

本文においては、「一棟リノベーション」について、建替え決議に代わる新たな区分所有建物の再生手法として想定されるものであることや、法制上の観点を踏まえ、「建物の更新（建物の構造上主要な部分の効用の維持又は回復のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴い全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることをいう。）」と定義した上で、これまで同様、建替え決議と同等の多数決によりこれを可能とする規律を設けることを提案している。

上記の「建物の更新」は、耐震性、機能性及び耐久性等の観点で建替えと同様の結果を得ることができるものを想定しており、具体的には、構造躯体の維持・回復工事（ひび割れの埋め、躯体の補修、中性化の進行対策）等及びこれを併せて行う耐震改修や設備の更新を実施するような場合がこれに当たり得る。構造躯体の維持・回復工事については、共用部分のみならず、専有部分の内装材、天井材、床材などを除去し、いわゆるスケルトンの状態に近い形で、建物全体の工事を要し（建物全体について措置が講じなければ、建物全体の耐久性の確保の効果を得ることができないものとなっている。）、これは、建替えを行う場面と同様と考えられることから、建替え決議と同様の多数決によって可能とすることを提案している。

本文のその他の決議事項や集会の招集手続、売渡し請求や賃貸借等の終了の規律の適用など、建替え決議と同様の規律を設けることを提案している。

イ 決議要件等

要綱案第2の2(1)アからオまでの各制度は、いずれも区分所有権や敷地利用権の処分を伴うものであり、区分所有者等に与える影響は建替え決議と同様と考えられる。

そこで、いずれの制度についても、決議要件は建替え決議と同様とすることを提案している（但し、注（1）参照）。

ウ 手続（要綱案第2の2(1)カ）

要綱案第2の2(1)カでは、同アからオまでに掲げられた各決議の手続について、被災区分所有法における規律と同様のものとすることを提案している。

なお、被災区分所有法上、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については、集会の招集の通知において、「復旧又は建替えをしない理由」及び「復旧に要する費用の概算額」をも通知しなければならないとされているが、要綱案第2の2(1)アからウまでの各制度（建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度）は、必ずしも区分所有建物の一部滅失を前提とするものではないことから、当該決議の賛否を決定するに当たって必要かつ重要な情報として「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」を通知しなければならないとしている。

エ 売渡し請求（要綱案第2の2(1)（注2））

要綱案第2の2(1)アからオまでのいずれの制度においても、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を想定していることを、同(1)（注2）で注記している。

なお、被災区分所有法においては、要綱案第2の2(1)アからウまでに対応する建物敷地売却決議等が成立した場合につき、裁判による建物の明渡しの猶予を定めた区分所有法第63条第6項が準用されていないが、その趣旨は、被災により大規模一部滅失した区分所有建物が放置されることは社会経済上相当ではなく、建替えや復旧がされないのであれば早期に処分されることが望ましく、裁判所が明渡しに相当の期限を許与することは、一般的・類型的に決議の遂行に甚だしい影響を及ぼすためとされている。

これに対し、区分所有法において、建物敷地売却制度等の区分所有関係の一般的解消制度を設ける場合には、大規模一部滅失が要件とならないため、被災区分所有法とは異なり、建替え決議と同様に、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を設けることが想定される（要綱案第2の2(1)（注2）括弧書き）。

オ 賃借権等を消滅させる仕組み（要綱案第2の2(1)（注3））

建物敷地売却制度に基づいて区分所有建物及び敷地利用権が第三者に譲渡された場合において、専有部分を目的とする賃借権が対抗要件（民法第605条又は借地借家法第31条）を備えているときは、賃貸人たる地位は、原則としてその譲受人に移転し（民法第605条の2）、譲受人と賃借人との間で賃貸借関係が存続するとすることが考えられる。

もっとも、建物敷地売却制度が、現区分所有者において建替えの費用を負担することができないケースでも、新たな所有者の下で建物を再生して適正な管理につなげることができるものとして創設されるとすると、新たな所有者が自由に区分所有建物を取り壊すことができるようにすべきであり、専有部分を目的とする賃借権等を消滅させる仕組みが必要であるとも考えられる。

また、建物取壊し敷地売却制度及び取壊し制度は、区分所有建物を取り壊す点で建替え制度と同様であるが、専有部分に賃借権等が設定されている場合には、賃借人の同意を得ない限り、決議がされても賃借権等が存続し、賃借人等は取壊しの工事を差し止めることもできることになってしまう。

そこで、要綱案第2の2(1)（注3）では、同(1)アからウまでの各制度において、活用される場面を広く確保する等の観点から、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（要綱案第2の1(2)）と同様の仕組みを、これらの制度にも設けることを注記している。

【参考文献】

「区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明」（法務省）、「法制審議会区分所有法制部会資料」（法務省）