

区分所有法改正後の運用と制度の課題

20240411

福井秀夫

1. 基本的原理の転換を内包する要綱案

- ・ 共有物の一形態たるマンションについて、クラブ財としての私的自治原則を徹底する方向を進めたことは、基本的原理の転換を意味し画期的・大きな第一歩
(マンション政策の基本原理につき、福井秀夫(2022)『行政訴訟による憲法的価値の確保-法治国原理・法と経済学に基づく行政法理論』日本評論社4-2「マンションの負の資産化は防げるか」)
- ・ 多数決原理の柔軟化はこの転換の一環
- ・ 戻り入居を伴う「建替え」原則の放棄も同様
- ・ 建替え決議等に伴う借家権終了も同様

2. マンション規律の基本原則

- ・ 究極の「田分け」としてのマンション
土地は共有、住戸は区分所有…人為的な天文学的取引費用を発生させる仕組み=究極の「田分け」⇒法と政策の根源的役割は、有効利用形態として現代社会に不可避な「マンション」の管理・更新の取引費用を可能な限り引き下げること

・政策の基本

(1) 有効利用促進と再分配の切り離し（例えば、借家権者の保護と土地利用の最適化とは切り離し、前者は賃貸人でなく国家の福祉によるのが原則。定期借家はこの原理を制度化したもの）

(2) 複数の目的には複数の手段が必要（土地利用改善と弱者保護は独立の手段で、外部性対策と取引費用対策は当然には兼ねられない）

(3) 憲法29条2項「財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。」（クラブ財たるマンションの区分所有者、賃借人等は、団体的拘束を受ける。財産権更新の観点からの損失填補等の原理は、特定少数の平穏な権利者に公共用途供出のための犠牲を迫る憲法29条3項の収用原理とは異なる）

・クラブ財としてのマンション

マンションは、強制加入の財産管理団体に自らの意思で加入した者による閉鎖的私的財。当事者の個別事情を知らない議会、行政が、取引費用を削減する以外の理由から、法や規制で関与すべき根拠は本来存在しない⇔再開発への外部性に基づく関与とは異質

少なくとも、デベロッパーによる原初管理規約が完全に自由でも、後々区分所有者が不便、不利益を被る取決めをする合理性なし。ただし、人知が及ばない突発事態や決め忘れはあり得る。

⇒このような欠落時の意思を補うルールを「標準書式」として区分所有法などに法定することは、取引費用対策として合理的。しかし強行規定たるべき必然性はなく、権利侵害排除措置を除き、任意規定で十分…憲法29条2項に適合

・マンション法制の基本は取引費用対策

政府の市場介入の根拠として、土地利用では、取引費用、外部性（第三者への安全、環境等の影響）、情報の非対象（売り手と買い手が持つ財・サービス知識の格差）が主要。マンションでは、不可分一体的な財産であるマンションに関する所有者内部の意思決定の取引費用対策が重要

⇨再開発では主として当事者よりも周辺環境、安全性向上という負の外部性対策が重要。まったく異なる。

・特別多数決は「公平」か

特別多数決の意味…現行法も改正法案も、5分の4、4分の3以上などの過半数を超える強行規定の特別多数決が依然残る。⇨選挙に関する一票の格差違憲判決は、最高裁含め多数（3倍の格差を違憲とする最判2017.9.27）。一票の価値を等しくすることは、原則として憲法上の要請。

（例）法定の5分の4の特別多数決要件

=議案反対者（例えば建替え反対者）の一票の価値を、議案賛成者の一票の価値よりも4倍重く評価せよ、と法で強制すること

=現状を変えないとする主張者を常に4倍の価値の重みで優遇することは、憲法14条に照らし違憲でないのかとの議論あり

これを公正とする価値判断を貫くことは、反対者を不利に扱うことを意味する。加えて土地利用の更新がなされにくくなる、資源配分改善を阻む効果

効率と公正を独立に考えよ、複数の目的には複数の手段で、の観点からは、一票の価値を平等化=過半数決議要件+気の毒とされる者への公的補償が原型

3. 改正後の運用課題

(1) 所在等不明者を決議母数から除外

- ・除外のための調査をどの程度行うか。区分所有者に届け出義務を課すなど不明とならない事前手当てがむしろ重要
- ・マンションの団体拘束性と取引費用対策の観点からは、原則は、管理者に所在等を調査させるのではなく、区分所有者に所在等を明らかにする義務を課するのが適当

(2) 出席者の多数による決議

- ・委任等による「出席」を促すこと、オンライン会議などの活用により「出席」のハードルを下げるのがむしろ重要
- ・一方、少数の者による恣意的な議決を招かない対応も重要
- ・定足数の多寡にトレードオフの関係あり。上げると集会の成立可能性低下、現状変更のハードル上昇。下げると、成立しやすくなるが、少数者の意向が反映されやすくなる
- ・しかし、本来当該マンション固有の事情に依拠するから、管理組合の自治によるのが原則。法の強行規定で定足数の有無、比率を定める必然性は乏しい。

(3) 所有者不明・管理不全に係る専有・共用部分管理制度

- ・特に管理不全に係る管理人権限発動は、円滑になされるか未知数。
- ・管理不全予防の観点からは、本来区分所有者自身が適切な管理を実施することに対するインセンティブが必要

(4) 共用部分変更決議・復旧決議要件緩和

- ・多数決割合を、頭数のみでなく、議決権についても過半数に引き下げられる…原初規約での対応が重要。
- ・4分の3から3分の2への引き下げ要件の事情（共用部分の瑕疵による権利侵害等）は、本来多数決になじまない。要件緩和というよりは、被権利侵害者等の権利として構成すべき

(5) 国内管理人

- ・義務でないことは当然
- ・メール、オンライン会議などで国内外を問わず、臨機応変に連絡が円滑に取れることが本質的に重要。それが確保されていれば、管理人は必須ではない

(6) 建替え等決議要件の緩和

- ・地震、火災、外壁等の危険、配管腐食、高齢者移動円滑化等の要件不適合についてのみ5分の4から4分の3へ…共用部分変更決議同様、被権利侵害者にとっての安全性確保は、本来多数決になじまない。多数決要件の範疇の外で権利性を認めるべきもの
- ・本来過半数が公平原理の帰結。せめて個別事情を問わず、4分の3または3分の2まで、規約による引き下げを可能とすることが課題

(7) 建替え決議等に伴う賃貸借の終了

- ・従来、原則として決議が賃貸借に影響を与えないとしてきた法の仕組みは不合理だった…借家法の正当事由に建替え決議が含まれない、円滑化法は賃借権の権利変換を原則（実務上は金銭給付により消滅交渉）など
- ・クラブ財としてのマンションの性格からは、賃借権が元の権利関係の帰趨に依拠するのは合理的。土地利用の柔軟性が大きく向上。
- ・憲法29条3項に基づく収用原理=借家権についての通常生じる損失補償と、クラブ財たるマンションの権利関係の整理とは異質。従来の普通借家の正当事由に係る立退料基準よりは前者に理由があるが、マンション建替え等は、一定の場合区分所有建物の避けられない宿命でもあり、外在的偶発的に公共目的で対象とされ、強制力によって排除されることを前提とする公共用地の損失補償原理は、本来範疇外。団体的拘束性、マンション自治により、補償の有無、より低い基準等を別異に定める余地あり。
- ・終了請求権者に補償金弁済の連帯責任…明確に受益等に応じた公平な個別配分の基準を立てることができるか
- ・元々建替え等の時期を見据えて定期借家権を活用してきた区分所有者と異なり、終了請求対象たるマンション所有者、関係者の負担は大…建替え等を見据えるなら、最初からマンションの賃貸借につき定期借家を標準形とする意義は大きい

(8) 敷地一括売却・建物取壊し敷地売却・取壊し・建物更新の選択肢追加

・これまでの法の原則は、あくまでも元のマンションの取り壊しが前提。壊して再建築・戻り入居、または壊したうえで更地売却…権利関係だけ整理して物的属性を残して売却・活用のルートがなかった…従来繰り返しその問題点が指摘されてきており、これが開かれたことは画期的。シンガポール方式に近似

・権利関係をいったん棚上げして、当該マンション全体の最有効使用を検討できる。それに応じた措置を選択…住居のみならず、ホテル、介護施設、オフィスなど、用途の選択肢が広がり得ることをどう生かすか

(9) 団地一括建替え要件緩和

・3分の2への要件引き下げは、個別棟の事情と団地全体の事情の乖離への選択肢の追加として意味あり。「3分の1を超える反対がないこと」を要件としたことも、合理的な緩和。

・もっとも、団地の複雑な権利関係について、取引費用低減に資する、明確で単純な権利関係への移行措置は将来課題