

# 「区分所有法制の改正に関する中間試案」に対する

## 神奈川県弁護士会の意見書

### Kanagawa Bar Association's Opinion on the "Interim Draft on Amendment of Condominium Law"

(神奈川県弁護士会司法制度委員会)林薫男、渡邊拓、田中宗一郎、中野智一郎、坂本学  
(マンション法研究会)濱田卓、佐藤元

#### はじめに

約20年ぶりとなる区分所有法制の見直しに向けて、2022年9月に法制審議会に設置された区分所有法制部会(部会長:佐久間毅同志社大学大学院司法研究科教授)において調査審議が行われ、2023年6月8日に開催された第9回会議において「区分所有法制の改正に関する中間試案」がとりまとめられた。この中間試案は、2023年7月3日に、事務当局である法務省民事局参事官室の責任において作成された「区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明」とともに公表され、同日から同年9月3日までパブリック・コメントの手続が実施された。

神奈川県弁護士会(以下「当会」という。)では、中間試案に対し、司法制度委員会<sup>1</sup>が中心となって議論を行い、2023年8月10日付で法務省に対して意見書を提出した。本稿は、以下において同意見書を掲載するものである(本誌掲載にあたって起案担当者名を加筆した)。法制審議会では中間試案後も議論が続いているが、本稿は中間試案後の審議状況を踏まえたものではなく、あくまでも中間試案の段階での意見書であるが、この時点での意見を専門実務研究において掲載する意義があると考え、発表するものである。

なお、法制審議会における要綱の取りまとめののち、2024年の通常国会において、区分所有法の改正法が成立する見込みである。

(濱田卓・佐藤元)

#### 第1<sup>2</sup> 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

###### 【中間試案の内容】

###### 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。

#### 【当会の意見】

(意見)

1 本文には賛成する。

2(注 1)に賛成する。

3(注 2)に賛成する。

(理由)

本文及び(注1)については、区分所有建物の管理・再生の円滑化のために必要十分な内容である。

(注2)については、所有者不明土地の解消に関する改正民法と制度趣旨を同じくするため、これを参考に手続を検討することに異論はない。

### (2)出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

#### 【中間試案の内容】

#### 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、規律を設けた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。

#### 【当会の意見】

(意見)

1 アについて

①について賛成する。②及び③について、規約の定めによる出席者多数決議の可否を積極的に検討すべきである。④から⑥及び(注 1)についても引き続き慎重に検討すべきである。

2 イについて

賛成する。

(理由)

1 アについて

(1)①について

普通決議事項は、基本的には区分所有建物の日常的な維持管理の関する事項であり、管理事務の円滑にも資する。

(2)②及び③について

国外居住者や建物の老朽化等で関心を失った者が多い区分所有建物は、管理不全に陥るおそれ大きい。また、現時点では管理に問題がないと思われる区分所有建物であっても、将来的には国外居住者や無関心層が多くなり、管理不全に陥るおそれはある。

この点、規約の定めで出席者多数決議を可能にすれば、将来的にも上記の事態に備えることができる。

したがって、共用部分の変更決議・復旧決議については、区分所有建物の管理の適正化・円滑化及び団体自治の観点から、規約の特別の定めによる出席者多数決議の可否を積極的に検討すべきである。

(3)④から⑥について

団体自治の観点から、規約の特別の定めによる出席者多数決議の可否についても、引き続き慎重に検討すべきである。

#### (4)(注 1)について

定足数の規律を設けることで、管理事務の停滞という不利益が生じる可能性がある。しかし他方、今回の法制審では決議要件の緩和も検討しており、決議が一定の区分所有者の意思に基づくものであることを担保するために、定足数を法制化することも考えられることから、定足数の規律の要否等は引き続き慎重に検討すべきである。

#### 2 イについて

現行法の「会議の目的たる事項」のみから、「議案の要領」をも招集通知で示すことを必要とする内容であり、区分所有者の判断や集会での充実した議論等に資するため異論はない。

### (3)専有部分の共有者による議決権行使者の指定

#### 【中間試案の内容】

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。

#### 【当会の意見】

(意見)

賛成する。

(理由)

民法 252 条 3 項は適用しないという内容であるが、同項の「共有者に特別の影響を及ぼすとき」というのは、共有者間の内部的事情が分からなければ判断ができず、集会において当該事情を把握することは困難である。

(中野智一郎)

## 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

#### 【中間試案の内容】

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。

#### ㉞ 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、その範囲については、㉞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、①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がある。

#### 【当会の意見】

(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、㉞に賛成し、①に反対する。

(理由)

所有者不明不動産管理の必要性については区分所有建物でも変わることはなく、他の不動産と同様に財産管理制度を設けるべきである。また、区分所有建物の場合には、共用部分が存在し専有部分の各所有者が共同で利用するという特殊性がある。そのため、共用部分に放置された動産などへ管理命令の効力を及ぼすなど、所有者不明建物管理命令から修正した上で財産管理制度を導入すべきである。

発令手続等については、所有者不明建物管理命令の場合と大きな違いはなく、同様の手続にすべきである。

集会の決議については、理論的に制限されるものではなく、実務的にも大きな支障はないと考えられる。建替え決議については、費用負担な

どの問題があり賛成の議決権を行使できる場合は限られるものの、建替え決議を成立させた上で売却するといったことが想定できることから、議決権行使自体を否定する必要もない。

## (2)管理不全専有部分管理制度

### 【中間試案の内容】

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。

#### ⑦ 保存行為

④ 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。

【当会の意見】

(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)

区分所有建物についても、管理不全のものを管理する必要性はあり、適宜修正をした上で財産管理制度を導入すべきである。いわゆるゴミ屋敷のような状態を想定した場合、共用部分にはみ出した動産についても管理人において処分することが必要かつ相当であることから、提案のような財産管理制度が望ましい。

この財産管理制度は、対象となる専有部分の所有者が居住等を行っている場合も対象となることから、所有者の権限を制約することは慎重でなければならない。管理不全を解消するためには、管理権を専属させる必要がある事案は稀であり、専属までは不要と考えられる。また、管理不全解消のために議決権行使が必要となることは考えにくく、議決権行使を認める必要もない。

発令手続等については、管理不全建物管理命令と異なる点はなく、同様とすべきである。

### (3)管理不全共用部分管理制度

【中間試案の内容】

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

ア 管理不全共用部分管理命令

① 裁判所は、区分所有者による共用部分の管理が不相当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、必要があると認めるときは、利害関係人の請求により、当該共用部分を対象として、管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分(以下「管理不全共用部分管理命令」という。)をすることができる。

② 裁判所は、管理不全共用部分管理命令をする場合には、当該管理不全共用部分管理命令において、管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。

③ 管理不全共用部分管理命令の効力は、当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分にある動産(当該管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の所有者又はその共有持分を有する者が所有するものに限る。)に及ぶ。

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。

⑦ 保存行為

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

③ 管理不全共用部分管理命令の対象とされた共用部分の処分については、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)の同意が必要ではない。

(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。

#### 【当会の意見】

(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)

実務的ニーズがどれほどあるか未知数であるものの、共用部分の管理に問題がある場合のために法制度を整備しておくことには意義があると考えられる。

(坂本学)

### 3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

#### 【中間試案の内容】

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

#### (1) 法定の多数決割合の緩和

##### ア 法定の多数決割合

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

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

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

##### イ 客観的事由

【α 案】区分所有建物の設置又は保存に瑕疵があること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

#### (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。

#### 【当会の意見】

(意見)

1 本文(1)(法定の多数決割合の緩和)について  
(1)同ア(法定の多数決割合)について

B案のうち【過半数】とする案に賛成する。

(2)同イ(客観的事由)について

α案に賛成する。もともと、α案に該当するケースには、保存行為に該当するものもあり得ると考えられる。そのため、保存行為に該当するものについては本規律の対象外であって、従来どおり各共有者がすること(区分所有法18条1項ただし書き)を明記すべきである。

2 本文(2)(規約による多数決割合の緩和)について

賛成する。

(理由)

1 意見1(1)について

共用部分の変更が区分所有者に対して与える影響に鑑みると、法定の多数決割合については原則として現行法の規律を維持しつつ、共用部分の変更を必要とする客観的事由がある場合にこれを緩和することが適切であると考えられる。そして、所定の客観的事由が認め

られる場合には、法定の多数決割合を【3分の2】という新たな多数決割合にではなく、【過半数】にまで緩和することに特段問題はないと考えられる。よって、B案のうち【過半数】とする案に賛成する。

2 意見1(2)について

建築完了時からの経過期間にかかわらず、区分所有建物の設置又は保存に瑕疵がある場合には法定の多数決割合の緩和が認められるべきと考える。よって、β案に賛成する。

2 意見2について

共用部分である設備が陳腐化した場合(例えば、分譲時にニーズのあったキッズルームが利用されなくなった場合など。)には、区分所有建物の経済的価値の維持・向上のために、その効用を著しく変更させるという意味での共用部分の変更が強く求められる。また、共用部分の形状又は効用を著しく変更させてバリューアップを行うべき社会的・経済的要請がある場合(例えば大規模なEV用充電器の設置など。)も生じ得る。このような個別具体的な事情に基づく効果的な共用部分の変更を可能にすべく、区分所有建物の設置又は保存に瑕疵がある場合以外においても、その多数決の割合を現行法上認められている頭数だけでなく議決権についても規約で過半数まで減ざることが認められてよいと考える。

(濱田卓)

## 4 管理に関する区分所有者の義務(区分所有者の責務)

### 【中間試案の内容】

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。

【当会の意見】

(意見)

本文に賛成する。

(理由)

建物を適切に維持管理するという事は住民だけでなく、その近隣住民などにとっても重要なことであり、特に区分所有建物においては、区分所有者間の相互の協力が不可欠であり、たとえ努力義務であってもそのような義務を明文化することは賛成できる。

(注)の文言は本文の相互協力義務が当然の前提とされているとみることもでき、(注)の文言では、逆に相互協力義務の存在が明確にならない恐れがある。

(渡邊拓)

## 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

【中間試案の内容】

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。

【当会の意見】

(意見)

賛成する。

(理由)

専有部分の使用(立入り)後の「保存」は、「使用」と一連の行為であって必要性が高いことから、これが可能であることを明確化することは適切である。

### (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)

【中間試案の内容】

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。

【当会の意見】

(意見)

①及び②において、「規約に特別の定めがあるとき」に限定する法改正には反対する。

(理由)

配管の全面更新等については、現行法下においても、多くの理組合において既に実施している実績がある。よって、本案のような法改正は実務上不可欠なものではない。

のみならず、本案(①及び②)は、単に集会の決議によることを認めず、規約に特別の定めがあるときに限定するものである。このような理解は少なくとも現在では一般的とは考えられず、また近時の裁判例とも整合しない。

すなわち、確かに、専有部分に係る管理事項(専有部分の用法の制限など)については、集会の決議(普通決議が想定されている。)では足りず、より多数決要件の重い規約によってのみ行うことができると解すべきとの見解があった(法務省民事局参事官室編「新しいマンション法」昭和58年の225頁など)。

しかし、区分所有法上、規約と集会の決議の効力について前者が後者に優位するとの定めはなく、むしろ両者が等価であることを前提とした定めを置いている(46条1項2項)。そのため、専有部分の用法を制限する法形式について、規約と集会の決議とのいずれかを選択するかは団体自治に委ねられていると解される(東京高判平成15年12月4日判時1560号66頁、東京地判令和2年6月2日ウエスト

ロー、鎌野邦樹「区分所有建物における規約・使用細則・集会決議の関係について」(千葉大学法学論集 19 卷 1 号 161 頁)。また、規約が集会の決議よりも多数決要件が重いという点(いわゆる規約の最高法規性)についても、分譲業者が分譲前に相手方のない単独行為として規約を設定することができる(32 条)以上、昭和 58 年改正後の区分所有法においては大きな意味を見いだし得ない(稲本洋之助「区分所有法の法理」法律時報 55 卷 9 号 11 頁)。

よって、専有部分の使用等を伴う管理について、規約に特別の定めがなければならぬとする本案は現行法下の解釈として強い疑義があり、現に広く行われている実務(大規模修繕時に専有部分に立ち入ることを当然に集会決議で決め、それに基づいて専有部分への立入りを行っていたり、専有部分内の柱の中を通る配管の交換の際に専有部分の形状の変更を伴う工事を集会の決議に基づいて行ったりすることもある。専用部分である給排水管を含む全面更新の場合には、一部規約を変更する場合も多いが、それは主として修繕積立金の取崩事由を追加するなどの観点から行われているにとどまる。)を不可能とするものであるから、反対する。

### (3)管理組合法人による区分所有権等の取得

#### 【中間試案の内容】

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。

#### 【当会の意見】

(意見)

規律を設けることには賛成するが、区分所有権及び議決権の各【4 分の 3】以上の多数による集会の決議を常に必要とする点については、これを【過半数】へと緩和する一定の例外

を設ける必要性等を慎重に検討すべきである。

(理由)

管理組合を法人化するメリットは実務上乏しい。そうであるにもかかわらず、管理組合が法人化を選択する理由は、やむを得ず区分所有権等を取得せざるを得ない事態が生じたためであることがほとんどであると考えられる。具体的には、①管理費等の滞納者が区分所有する専有部分の市場価値が乏しいため、競落人等の特定承継人が現れないことから、管理組合が自らこれを取得して、集会室等に充てるケース、②分譲時の瑕疵により、後発的に敷地不足等の建築基準法違反の状態が生じてしまったことから、これを回避するために隣地を購入するなどするケース、③駐車場不足のために近隣の土地を取得するケースなどである。

このうち、法人化の理由の大部分をなすと思われる上記①及び②は、他に選択肢が乏しく、やむを得ず行われるものである。特に②は、これを行わないという選択肢が事実上ない。そうであるにもかかわらず、本案によれば、②の事案においても常に【4 分の 3】を要求するというのであるから、例えば「法人化そのものには賛成するが、自身が金銭的負担を負いたくはないため、当該区分所有権等の取得には反対する」という区分所有者が一定する生じた場合には、上記②のようなケースにおいても区分所有権等の取得が不可能となるおそれが生じる。

実務上、管理組合法人が区分所有権等を取得するに際しては、【過半数】以上の多数による集会の決議にて実施しているケースも多いと思われる。よって、上記②のケースなどを対象として、多数決要件に一定の例外(過半数)を設けることを検討すべきである。

### (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

#### 【中間試案の内容】

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人に関し、次のような規律を設けること

について、引き続き検討する。

① 区分所有者は、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有せず、又は有しないこととなる場合には、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所若しくは居所又は本店若しくは主たる事務所を有する者のうちから管理人(以下「国内管理人」という。)を選任することができる。

② 国内管理人は、次に掲げる行為をする権限を有する。

㊦ 保存行為

㊧ 専有部分の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

㊨ 集会の招集の通知の受領

㊩ 集会における議決権の行使

㊪ 共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して負う債務又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して負う債務の弁済

③ 区分所有者と国内管理人との関係は、②に定めるもののほか、民法の委任に関する規定に従う。

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

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

【当会の意見】

(意見)

1 (注 1)に賛成する。仮に、(注 1)ではなく本文①を採用するのであれば、規約に特別の定めを置くことによって国内管理人の選任を義務付けることを可能にすることも検討すべきである。

2 さらに、国内管理人の権限について、民事訴訟手続等との関係で、送達受取人(民訴法104条1項後段)たる資格を付与することも検討すべきである。

(理由)

1 意見 1 について

都心部を中心に、分譲時から、区分所有者の多くが国外居住の外国人であるというマンションも多くなっている現状があることから、本文①のような任意ではなく、(注 1)のように選任を義務付けることが必要である。

仮に、本文①にとどめるのであれば、管理組合ごとの実情に沿った対応を可能とすべく、規約に特別の定めを置くことによって国内管理人の選任を義務付けることを可能にする案を検討すべきである。

2 意見 2 について

区分所有者が国外にいる事案において、実務上最も困難が生じているのは訴状等の送達であると思われる。もちろん、最終的には外国送達によって法的には対応可能ではあるものの、上記現状からすれば、時間とコストを要する外国送達を余儀なくされる管理組合の負担や、場合によっては裁判所の事務負担も無視できないと考えられ、これが限界に達する日が近い将来訪れるのではないかと危惧される。この問題は、外国人投資家の増大という社会一般の問題というよりは、①区分所有権を取得した者が当然に管理組合の構成員となること、②そのため管理組合の側からすれば事前に契約等により上記外国送達のコスト等を排除する手立てを講じることが不可能であることなどの点において分譲マンションの管理に特有の問題であると考えられることから、民事訴訟法ではなく、区分所有法において必要な手当を検討すべきである。このような規律が設けられたとしても、それは区分所有関係という特殊な共同関係に自らの意思により加入した者が当然受忍すべき負担であると評価できる。

(濱田卓)

## 6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

### 【中間試案の内容】

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(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、⑧⑨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。

### 【当会の意見】

(意見)

本文①については、「共用部分等に係る請求権を有する者」の部分削除し、②については、「共用部分等に係る請求権を有する者のために」の部分「区分所有者又は区分所有者であった者のために」に修正したうえで、(注2)の「別段の合意がない限り、」を削除し、当然承継を認める方向で立法化すべきである。

(理由)

本文②の「請求権を有する者のために」という文言は、「請求権を有するとされる者のために」という意味なのか、それとも文言通り請求権を有する区分所有者または前区分所有者のみが被担当者となることができるという趣旨なのか不明である。前者の意味であるならば、日本語として非常にわかりにくい文言であり、実務上も後者の趣旨で理解されかねず、実務が混乱する可能性があり、文言として適切ではない。

もし仮に、後者の趣旨であるならば、それは訴訟担当についての現行民事訴訟法の理解を誤ったものであると言わざるを得ない。なぜなら、請求権を有するかどうかを明らかにするために管理者に授權をして訴訟追行をしてもらうのであるから、「共用部分等に係る請求権」がまさに訴訟物となるのであり、その存否を明らかにする訴訟を追行してもらう管理者に対する授權の資格としてその訴訟物たる請求権を有していることを要求するのは論理矛盾以外の何物でもない。本文②を後者の趣旨で理解すれば、授權の際には請求権を有する区分所有者からしか授權を受けることはでき

ないはずであるが、管理者はそれをどうやって見分けるのか。また、裁判所には自らが授権資格のある(請求権を有している)区分所有者から有効に授権を受けたものであることをどのようにして証明するのか(これまで実務で行われてきた、規約又は集会決議の議事録の写し以外にさらに何か添付書類を要求するのか)。また、審理の結果、そもそも契約不適合が存在しないことが明らかになった場合には、管理者の当事者適格はどのように判断されるのか。②を後者の趣旨で理解するならば、被担当者全員が損害賠償請求権を有していなかったことが明らかとなった以上は、管理者は有効な授権を受けていたとはいえ、管理者の訴訟追行は無効となり、訴えは却下されなければならないはずである。訴訟担当をして訴訟追行をするということは、民訴115条1項2号により、被担当者に判決効が及ぼされるのであるが、その判決効の中には、当然、敗訴判決の判決効も及ぶことが想定されているはずであるが、審理の過程で請求権が存在しないことが明らかになった場合に、管理者は訴訟追行権を失うのであれば、請求棄却判決を出すことはできず、常に却下判決となり、事実上、敗訴判決の効力を及ぼすことはできなくなるはずであるが、そのような帰結を容認する趣旨なのか。

なお、補足説明では、今回の改正の原因として東京地判平成28年7月29日が挙げられているが、この東京地判平成28年の問題は、「管理者は、区分所有者全員を代理できる場合に限り、原告となって訴訟追行をすることができる」と判示した部分にあるのではなく、管理者は請求権を有している区分所有者からのみ授権されうると解し、訴訟要件の審査の段階で区分所有権の譲渡を受けた転買区分所有者に損害賠償請求権の債権譲渡を受けた事実の立証を求めた点にある。そして、本文の提案は、後者の趣旨であるならば、まさに、この東京地判平成28年と同じ誤りを犯している点に留意すべきである。

①の代理については、訴訟要件ではないた

め、実際上は、②ほどの弊害は生じないかもしれないが、②と同様の理由で、請求権を有する者のみを代理するという文言は不正確である。「請求権を代理行使できる」という文言であれば問題ないが、「請求権を有する者を代理する」という文言であれば、請求権を有しない者は代理できないかのように読めてしまう(この場合の請求権の有無は本人の自覚の問題ではなく実体法的帰属の問題であるため、代理したが結果的に請求権がなかったとしても無権代理になるわけではない)。代理権は本人の権利能力から授与されるものであり、本人が代理すべき請求権を有しているかどうかとは関係がない。その意味で、①の文言も誤解を生む文言であり、意見のとおり修正すべきである。

本文③は、別段の意思表示があれば、請求権の保持及び行使について権利を留保できることを規定しようとしているが、これは、規約又は集会決議によって共用部分に係る請求権の行使について団体的制約を及ぼすことを認めた最判平成27年9月18日の趣旨に反するものである。なぜなら、規約又は集会決議がある場合には、現区分所有者である間は判例法理によって請求権の個別行使が制限されるにもかかわらず、本文③によって、異議をとどめたまま区分所有権を譲渡し元区分所有者になった途端に個別に権利行使ができるようになるというのは整合的ではない。

本文④については、共用部分から生じる請求権は持分割合によって細分化されるため、元区分所有者が権利行使をしようと思っても、そもそも、コストがかかり過ぎ現実的ではなく(債権の発生原因事実から主張立証しなければならぬにもかかわらず、請求できるのは持分割合に応じた額のみである)、そのような元区分所有者に通知をすることには意味がなく、いたずらに管理者の負担を増やすのみで弊害でしかない。

共用部分等に係る請求権が区分所有権の譲渡に伴って当然承継されるという考え方については立法論としても難しいという意見もあ

るが、そもそも、区分所有建物について、もはや何の利害関係ももたなくなった元区分所有者が、自らの意思にかかわらず共用部分の管理に必要な請求権を保持していることを法的に承認すること自体意味がない。前記最判平成 27 年 9 月 18 日によれば、規約又は集会決議があれば共用部分についての不当利得返還請求権については管理者以外は行使できなくなるとしているが、規約又は集会決議でそのような団体的拘束を及ぼすことができるのであれば、共用部分の維持管理に必要な請求権について立法で団体的制約を及ぼすことに何ら不都合はない。また、区分所有法は本来は処分の自由、分割の自由が民法で規定されている共有持分権について、共用部分については、区分所有法 15 条等で持分処分を禁止するなど極めて強力な制限を加えている。民法上の所有権について特別法で強力な制限を加えられるにもかかわらず、単なる債権に過ぎない請求権について何ゆえ立法によって制限することができないのか説明がつかない(この関連で、区分所有権を譲渡する際に共用部分に不適合があることを理由に代金を減額した場合には、損害賠償請求権を譲渡人に与えなければバランスを失するという議論があるが、それは単に共用部分の契約不適合が専有部分の価値に影響を及ぼしただけとみることも可能であり、また、元区分所有者に損害賠償請求権を与えたところで、そのような請求権を元区分所有者が前述のコストを無視して実際に行使した事例があるのか、ないのであれば反論としては成り立たないというべきである)。同法 15 条に規定されているように専有部分の処分に伴って共用部分の持分も分離処分が禁止されているのと同様に、共用部分から生じた請求権についても、基本的に、共用部分の持分権と分離して処分することを明文で禁止し、当然に現区分所有者に承継される方向で立法すべきである。

なお、中間試案の補足説明では「共用部分等に係る請求権は、請求権が発生した当時の各区分所有者に分属し、各区分所有者自身がそ

の請求権を処分することも可能という建前を採りながら、区分所有権が譲渡された場合には法律上当然にその請求権が区分所有権の譲受人に移転することを整合的に説明することは困難であると考えられる。」と説明されているが、そもそも契約不適合に基づく損害賠償請求権については、民法改正前はいざ知らず、改正後は契約不適合があれば、当然に損害賠償請求権が発生しているかどうかは自明ではない(当然に民法 415 条 1 項の要件を満たせば修補に代わる損害賠償を請求できるかどうかは自明ではない)。共用部分に契約不適合があったとしても不可分債権である修補請求権のままで各区分所有者が保有し、たとえ区分所有権を譲渡したとしても、修補請求権のままで元区分所有者が請求権を保有しているとするならば、不可分債権者として各自修補が請求できるとしても、保存行為を超えて修繕に当たるような場合には、区分所有法 17 条ないし 18 条の決議要件による規制がかかり、その場合には、事実上、元区分所有者独自の行使は不可能となる。そうすると、追完に代わる損害賠償の前提として追完請求権の優位性を承認する立場に立てば、事実上、修補を個別に催告することができない元区分所有者にはそもそも修補に代わる損害賠償請求権は帰属していないとも解し得る。

(渡邊拓)

## 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

#### 【中間試案の内容】

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。

#### 【当会の意見】

(意見)

ウェブ会議システムを活用して区分所有者

の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賛成する。

(理由)

現行法の下でも解釈上可能とされていても、これを明文化することで、ウェブ会議システムの活用が可能であることを明確にし、国民に対して広くその利用を促進することができる。

他方で、完全オンライン方式の可否については、情報通信技術に不慣れな区分所有者に不利益がないよう、慎重に検討するべきである。

## (2)事務の報告義務違反に対する罰則

【中間試案の内容】

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。

【当会の意見】

(意見)

慎重に検討することに賛成する。

(理由)

集会をウェブ会議で行うことが浸透した現在の実務においては、新たな感染症の感染拡大や自然災害等の予期し得ぬ緊急事態下においても、年 1 回の開催は実現可能な範囲にあると考えられる。そのためにも、ウェブ会議を明文化し、その利用を更に拡充することが望ましい。

## (3)規約の閲覧方法のデジタル化

【中間試案の内容】

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らない。

⑦ 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

⑧ 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

⑨ ⑧の場合には、規約の保管者は、⑧の請求をした利害関係人に対し、⑧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。

【当会の意見】

(意見)

賛成する。

(理由)

インターネット環境が拡充している昨今の事情に鑑みれば、規約の閲覧を電子メール等の電磁的方法による送付によって可能とすることは、閲覧を請求する側及び閲覧をさせる側の双方にとって、時間的にも実働的にも大きな効率化を図ることができる。

このような規定を設けることによって、電磁的記録で作成された規約については、規約の閲覧のみならず複写(及びその交付)を可能にしたものと評価することができるが、電磁的記録以外の方法で作成された規約を複写(して請求者に交付)する場合にはある程度の手間や費用が必要になる一方で、電磁的記録で作成されたものの複写(及びその交付)にはそのような負担は少ないことからすれば、合理的な範囲での区別であるものといえる。

(田中宗一郎)

## 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

【中間試案の内容】

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)イ)や敷地売却決議(後記第2の2(1)ウ)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。

【当会の意見】

(意見)

1 本文に賛成する。

2 (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。(注1)については、引き続き検討すべきである。

(理由)

区分所有建物滅失後も、一定期間、その敷地の共有について、もともとあった団体的拘束が及ぶと考え、敷地共有者等集会により、管理・変更・処分(再建・敷地売却)ができると考えるべきであり賛成する。

団体的拘束の観点から言えば、一定期間、共有物分割が禁止されるとすることが論理一貫するものと考え。そのため、日弁連同様(注3)㉞に賛成する。仮に㉟を採用した場合には、集会の普通決議による共有物分割請求禁止の定めと、各共有持分権者による共有物分割請求の先後関係ないし優先関係などの整理が必要になり、混乱を招く恐れがあるため、その意味でも、㉞に賛成である。

(佐藤元)

## 9 第三者を管理者とする場合の監事の選任

【中間試案の内容】

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。

【当会の意見】

(意見)

監事の規律を設けることに賛成する。

(理由)

現在、管理会社が、第三者として管理者に就任するいわゆる「第三者管理」が管理業者を中心に積極的に進められている。役員のなり手不足の問題などを背景に、管理組合側でも第三者管理を望む声がある。

しかし、第三者管理には、①管理委託契約・管理者契約や大規模修繕契約を締結する際の利益相反が生じることに加え、②マンションに契約不適合等がある場合の損害賠償請求の行使が適切になされるか、③大規模な災害が



生じたときに第三者管理者が適切にその後の復旧・建替え・解消の対応をできるのか、という問題がある。

本案は、第三者管理者を監事が監督することで、利益相反により区分所有者が損失を被ることを可及的に防止するもので、上記①に関連するものである。

管理組合法人においては、監事が必置とされていることから、法人化されていない区分所有者の団体においても、監事を設けることについて支障はないはずである。

区分所有者が管理者に就任する場合についても、監事を必置とすべきかどうかも問題となるが、現時点において、法人化されていない区分所有者の団体一般において監事が必要というよりは、区分所有者以外の第三者が管理者に就任する場合(管理業者のみでなく、マンション管理士も含む)にその必要性が特に認められることから、法務省提案のとおり、区分所有者以外の第三者が管理者に就任する場合に監事を設置することとすべきである。

(佐藤元)

## 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

##### 【中間試案の内容】

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

##### ア 法定の多数決割合の緩和

##### ① 法定の多数決割合

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

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

3】以上とする。

##### ② 客観的事由

【α案】 区分所有建物につき、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法(昭和25年法律第201号)又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等で定める基準に適合していない

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

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

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、区分所有建物につき、

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

㊪ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】 ㊦から㊨までに加え、区分所有建物につき、

㊫ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】 区分所有建物が、㊦から㊨までに加え、㊬から㊭までの事由

のいずれかが認められる場合とする。

##### イ 合意による多数決割合の緩和

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

(注 1)区分所有建物が政令で指定された災害

により大規模一部滅失をした場合の建替え決議の多数決割合の緩和については、別途、被災した区分所有建物の再生の円滑化に関する方策(後記第4の1(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)②の㉞から㉟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。

#### 【当会の意見】

(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a案(㉞から㉟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、非訟事件手続(注3)を設けることに賛成する。ただし、本意見書の立場では客観的事由は、②の㉞から㉟までの認定に限ることとなる。

なお、非訟事件手続とマンション建替え円滑化法制における行政の認定手続やその後の建替え事業との双方を比較して、建替えが円滑に進む仕組みがいずれであるか(あるいは併存させるのがよいか)はよく検討すべきである。

#### 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 建替えの多数決割合の単純緩和(A案)について

建替え要件の単純緩和(A案)の根拠として、次の点が指摘されている(部会資料2・2頁以下)。

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区分所有者の高齢化が進み、相続等により区分所有者の所在等が不明になって5分の4の賛成を得ることが困難になる事態が現に生じており、今後ますます増加することが見込まれるといった理由から、老朽化した区分所有建物の円滑な建替えが阻害されている。

④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すぎる。

⑤区分所有建物が耐震性不足等で外部不経済を生じ、又はその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。

上記理由に対しては、次の指摘をすることができる。

①については、多数決要件が厳格であるのは、反対者をも含めて区分所有権という所有権を失うためであり、その成立が容易でないのは当然である。また、合意形成に時間をかけ、5分の4以上の多数決により決議しているからこそ、建替え後の手続が円滑に進む可能性が高まっていたのであり、多数決要件を単純に緩和すれば、最大で4分の1(25%)の者が反対している中で、建替えを進めることになるから、建替え後の手続が円滑に進まない可能性がある。すなわち、5分の4以上の多数決で決議していた現行法下のように催告によって、

建替えに参加する者が多い(上記②の理由参照)という構造が維持されるとは限らず、反対者による決議無効確認訴訟の提起や専有部分の占有継続などによる建替えの阻害要因が多くなる可能性があること、建替えが成立したものの売渡請求の原資が確保できないリスクが高まることなど、必要な賛成を得るために合意形成に時間をかけないで済むようにすることは、かえって建替えの円滑化を阻害する要因を増やすことになる恐れがある。

②については、上記のとおり、5分の4以上の多数決で決議していた現行法下のように催告によって、建替えに参加する者が多いという構造が維持されるとは限らない。なぜなら、現行法において、催告により建替え反対者が建替え参加者に転じるのは、「多くの人建替えに賛成したなら」という心理が働くからであり、反対者が多くなるとこのような心理が働くとは限らないからである。

③については、所在等不明者を決議の分母から除く除外決定の制度が導入されれば、多数決割合を引き下げる理由にならないことは部会資料 3・3 頁が指摘する通りであり、除外決定の導入が既定路線である現状においては、③は多数決決議引き下げの理由にはならない。

④については、建替えに向けたファイナンスが確保できているという限られた事例を前提としている点で妥当ではなく、かつ、ファイナンスが確保できるからという理由は、反対者の区分所有権を奪うことが正当化されることにはならない。

⑤は、現行法の 5 分の 4 以上の多数決決議の要件を、緩和する根拠としては働くが、単純引き下げの根拠にはならない。なお、現行法においても、建替え決議時には、議案の要領のほかに「建物の建替え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」通知することが要請されており(区分所有法 62 条 5 項 2 号)、この中で耐震性不足等の要素は考慮されてい

るといえる。

したがって、⑤を根拠として、耐震性不足等が認められることを条件に、現行法の要件を緩和することを提案する B 案(ただし【β-1 案】には反対)は妥当であるが、A 案を採用することはできない。

2 B 案及び客観的要件(【α 案】、【β-1 案】【β-2 案】及び【β-3 案】)について

(1) B 案、【α 案】が妥当であること

耐震性不足等の【α 案】⑦・⑧・⑨の要件を満たす場合には、危険性が認められ、外部不経済が顕著であるから、その建替えに反対する意思表示を尊重する必要性が後退するから、建替え要件を緩和することができる。

(2) 【β-1 案】(及びこれを含む【β-3 案】)について

【β-1 案】の⑩及び⑪については、それを取り除くための修繕に多額の費用を要することになるため、建替えの必要性は高まると考えられるが、生命・身体の安全への支障が生じるものではなく、外部不経済が顕著とまではいえないので、建替え要件の緩和を正当化することはできない。したがって、【β-1 案】には反対である。

(3) 【β-2 案】について

新耐震基準の下で建築された区分所有建物や、大規模修繕を適切に行っている建物については、築年数だけで、建物の危険性等外部不経済を肯定することは困難であるから、【β-2 案】には賛成できない。

以上から、B 案及び【α 案】に賛成である。

3 非訟事件手続(注 3)を設けることについて

日弁連意見書においても指摘されている通り、「建替え要件の充足性については、基本的には区分所有者の自治的な判断に委ねられており、争いが生じた場合は民事訴訟(建替え決議の無効確認訴訟など)で解決が図られてきている。そのために、紛争解決までに相当長期の期間を要しており、建替えを行う事業者等がその点を懸念して事業から撤退する例が散見される」。また、上記訴訟が係属した場合には、金融機関が、マンション建替え組合に対す

る融資から撤退する例もある。

そのため、建替え決議無効確認訴訟などの紛争が起こることを可及的に防止するため、非訟事件手続による建替え要件の充足性を認定する仕組みを設けるべきである。

もともと、非訟事件手続とマンション建替え円滑化法制における行政の認定手続やその後の建替え事業とを双方を比較して、建替えが円滑に進む仕組みがいずれであるかはよく検討すべきである。マンション等区分所有建物の建替え事業は、訴訟等により事業の進行がストップすると、融資の撤退、建築コストの増大など様々な状況が変化し、建替え事業が遂行できない恐れが高まる。そのため、決議において建替えを決めたのであれば、できる限り事業がストップしないような法制を構築すべきである。その観点から、非訟事件手続を設けることとマンション建替え円滑化法制における行政手法とを比較し、(両者を併存させることも含め)、より建替えが円滑に進む制度を構築すべきである。

#### 4 合意による多数決要件の緩和(イ)について

この案は、次の根拠により提案されているものである。

①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こと(部会資料 2・3 頁)(さらに具体的には、「例えば、今後、分譲マンションを販売する者が、公正証書による規約において、『建築完了時から 30 年が経過したときは、法定された多数決割合より低い割合で建替え決議をすることができる』という定めを設定し、更新がされやすい区分所有建物を望む者にとって魅力的な商品を提供することが可能になると考えられる」との指摘をしている(同・9 頁))

②区分所有者の自治を尊重すること(同・9 頁)

③全員同意により建替え決議の多数決割合の引き下げが決定された場合には、後の決議の段階で建替えに反対する者がそんざいしたとしても、その利益保護の要請は相対的に低

下するとも考えられること(同・9 頁)

まず、①については、そのようなニーズがそもそもあるか不明であり、分譲時に消費者はそのような理解をして区分所有建物を購入しないことが指摘できる。

②③については、そもそもここで基本的に想定されている合意は、分譲時の合意(通常原始規約に規定されるものと思われる)であり、分譲当時の区分所有者が、(上記のとおり建替え要件が緩和されていることを十分に認識して区分所有建物を購入するとは思われないが)建替え要件を緩和することに合意していたとしても、その後建替え決議がされる段階での区分所有者がそれを積極的に容認しているとは限らず、建替え決議時の区分所有者の意思を基準にすれば、区分所有者の自治を尊重することや反対者に対する利益保護の要請が相対的に低下することを根拠とすることは妥当でないといえる。

したがって、合意による多数決要件緩和(イ)を導入することには反対である。

#### (2)建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

##### 【中間試案の内容】

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

- ア 建替え決議がされた場合の賃借権の消滅
- (7) 存続期間中の賃借権の消滅

##### 【A 案】

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

⑦ 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

① 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、①①に規律する日後【1 か月以内】としなければならない。

③ 建替え決議の日から①⑦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、①⑦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②⑦~⑨参照)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。

#### 【当会の意見】

(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5)の⑦~⑨のように「建物に耐震上等の危険性がある」場合で、かつ、(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 また、賃借権消滅の要件の充足性を裁判所が審査して、これを許可する制度(注5と同旨。以下「賃借権消滅許可制度」という。)を設ける

べきである。その場合、当該許可確定時から相当期間(たとえば6ヶ月)経過後に賃借権が消滅するとすべきである。

3 (注1)、(注4)、(注5)及び(注6)に賛成する。(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)

今回の改正においてあえて建物賃借権消滅を認める根拠は、必ずしも明らかではなく、区分所有建物を賃借して居住又は営業等をしている者が、区分所有者の意向のみで当然に賃借権を失うとすることは、建物賃借人の保護の観点から見て妥当とは言えないため、単に建替え決議が成立しただけで、基本的に賃借権が消滅する((ア)A案)及び正当事由に関する借地借家法の適用がない((イ)案)とすることは妥当でなく、反対する。

他方で、区分所有建物に耐震上等の危険性がある場合は、近隣住民のみならず建物を利用する賃借人にとっても、生命・身体の安全に対する支障が生じていると言うべきであるから、建物賃借権の保護を後退させることを正当化できる。ただし、賃借人保護の観点から、補償金の支払いと賃借人による専有部分の明渡しとの関係を同時履行の関係とすべきこと、賃借権消滅についての裁判所の許可制度を設けるべきであることも、日弁連と同意見である。

#### イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

##### 【中間試案の内容】

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。

㉞ 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

㉟ 専有部分の配偶者居住権が消滅する日

② ㉞に規律する着手時期の目安は、㉟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㉟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、㉟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)㉞⑦~⑨参照)を満たす客観的事由がある区分所有建物に限定した上で、当該客観的事由の存否の認定や補償金額の相当性について認定するための非訟事件の手続を創設すべきであるとする考え方があがるが、同様の客観的事由につきマンション建替円滑化法制における認定手続があること

を踏まえつつ、引き続き検討する。

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

(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。

#### 【当会の意見】

(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 1)の㉗~㉙のように「建物に耐震上等の危険性がある」場合で、かつ、(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 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)

配偶者居住権については、遺産分割の段階で、配偶者居住権の価値が考慮されているという意味で、居住権を有する配偶者が一定の支出をしているとみることができるから、財産的に保護することが必要不可欠である。そこで、補償金の支払いを前提とする B 案に賛成する。

また、配偶者居住権保護の観点から、補償金の支払いと賃借人による専有部分の明渡しとの関係を同時履行の関係とすべきこと、賃借権消滅についての裁判所の許可制度を設けるべきであることも、日弁連と同意見である。

#### ウ 建替え決議がされた場合の担保権の消滅

##### 【中間試案の内容】

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。

#### 【当会の意見】

(意見)

反対する。新たな規律を設ける必要はない。(理由)

部会資料(部会資料 4.18 頁)及び日弁連意見において指摘されているとおり、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)ことから、新たな規律を導入する必要はないと考える。

また、マンションに限っては、現行法においても、権利変換手続に組み込むことができるため(マンション建替え円滑化法 57 条 3 項)、マンション建替え事業においては、抵当権等担保権の存在が建替えの支障にならないことも指摘できる。

#### 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

##### 【中間試案の内容】

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。

㉗ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

㉘ 売却による代金の見込額

㉙ 売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

③ ②ウの事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

#### イ 建物取壊し敷地売却制度

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

② 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

㉞ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

① ㉞に規律する費用の分担に関する事項

㉟ 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

㊱ 建物の敷地の売却による代金の見込額

③ ②①の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

#### ウ 取壊し制度

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

② 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

㉞ 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

① ㉞に規律する費用の分担に関する事項

③ ②①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。カにおいて同じ。)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

① 再建建物の建築に要する費用の概算額

㉟ ①に規律する費用の分担に関する事項

㊱ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

③ ②㉞及び㊱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

① 売却による代金の見込額

#### カ アからオまでの手続

##### (7) 集会の招集の通知

① アからオまでの各①の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2か月】前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

② アからオまでの各①の決議事項を会議の



目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、当該行為を必要とする理由(並びにアからウまでの各制度においては、当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められている場合には当該計画の内容及び建物につき修繕積立金として積み立てられている金額)をも通知しなければならない。

#### (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。

#### 【当会の意見】

(意見)

- 1 本文アからウについては、(注7)の非訟手続を設けることを条件に、いずれも賛成する。ただし、5分の4以上の多数決決議による場合も非訟手続による裁判所の認定を得るべきである。
- 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)及び(注7)に賛成する。(注3)については、区分所有建物に耐震上等の危険性があり、かつ、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成があること及び裁判所による賃借権等(配偶者居住権含む)の消滅許可制度を設けることを条件に賛成する。(注4)については反対する。
- 5 なお、上記1の意見に関連して、非訟事件手続を設けることと、マンション建替え円滑化法制における行政の認定手続、そこでの建物敷地売却決議の制度、及び同法制においてその他の解消手法を新設することとを比較して、解消が円滑に進む仕組みがいずれであるか(あるいは併存させるのがよいか)はよく検討すべきである。

(理由)

部会資料 2・13 頁においても指摘されてい

るとおり、余剰床の販売による収益の確保が難しくなっているため、建替えにおける区分所有者の平均負担額は、1941 万円余り(2017年~2021年)に拡大しているため、建替えが区分所有者にとっての現実的な選択肢ではなくなりつつある。

戸建てにおいても、建物が老朽化し、建替えができなければ、建物付きで土地を売却する、建物解体後に土地を売却するという選択をするのが通常である。

そこで、区分所有建物においても、建物敷地売却等の選択肢を設けるべきであり、これをマンションのみでなく、区分所有建物一般に広げるべきである。また、区分所有法の昭和58年改正の段階においても、多数決による解消が検討されていたが、当時においては解消が我が国の区分所有者の意識に必ずしも合致しないとの理由で、制度化が見送られていた(濱崎恭生『建物区分所有法の改正』(法曹会、1989年)377 - 378頁)。しかし、上記の通り、建替えが現実的な選択肢ではなくなりつつあり、かつ、マンション建替え円滑化法により敷地売却が認められている現行法を前提とすれば、解消制度を導入することが、我が国の区分所有者の意識に合致するようになったと評価がすべきであり、解消制度を導入することに、賛成である。

そして、その方法としては、今回提案されている5つの制度を導入すべきである。

もっとも、特に建物敷地売却(ア)、建物取壊し敷地(イ)売却及び敷地売却(カ)については、地上げ屋による区分所有権の買い集めのようなことが起こることが懸念されるため、区分所有者及び議決権の5分の4以上の決議の場合であっても、裁判所ないし行政が関与することが適切である。

基本的には、裁判所の非訟手続をまずは検討すべきであるが、マンション建替え円滑化法制における行政の認定手続、そこでの建物敷地売却決議の制度、及び同法制においてその他の解消手法を新設することとも併せて検討し、建物敷地売却事業等の円滑な遂行や、退

去区分所有者等の居住の安定にとって、非訟手続と行政法による手法のいずれが優越するのかが検討の上、両者を併存させるのか否かも含め、多角的に検討を行うべきである。

## **(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)**

### **【中間試案の内容】**

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。

### **【当会の意見】**

(意見)

前述の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。

なお、一棟リノベーション工事にかかる費用の程度を踏まえて一棟リノベーション工事の実効性を検討すべきである。また、すべての専有部分の変更を伴わないリノベーション工事についても、「専有部分の使用等を伴う共用部分の管理」に含めるのではなく、独立して制度構築をすべきである。

(理由)

区分所有者の建替え費用の負担が大きくなっているため、建替えが現実的な選択肢ではなくなってきた中で、一棟リノベーションは新たな選択肢として規律を設けるべきである。もっとも、これまでの検討では、一棟リノベーションにかかる工事費用の負担が建替えと比較して小さくなるのかについて、具体的な数値による検討がないので、一棟を単一

所有者が所有するビルの一棟リノベーションにかかった費用の分析等、具体的数値に基づいた検討をすべきである。

一棟リノベーション決議は、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、と定義されるため、全ての専有部分の形状等の変更がされなければ一棟リノベーション決議の適用がない。他方で、一部の専有部分について工事を行うリノベーション工事については、「専有部分の使用等を伴う共用部分の管理」の仕組みにより対応するとされる(中間試案補足説明 95 頁)。

しかし、実際には、全ての専有部分の工事を伴わないリノベーションが行われることも考えられ(例えば UR の実施するルネサンス計画参照)、一部の専有部分についての工事を伴うリノベーションも一棟リノベーションと少なくとも同条件で行うとして、再生の選択肢を広く確保すべきである。にもかかわらず、一部の専有部分についての工事を伴うリノベーションを「専有部分の使用等を伴う共用部分の管理」により行うことになれば、その前提となる規約変更の段階あるいは集会決議の段階で、負担を被る区分所有者に「特別の影響」があるとして、その同意を得なければならない可能性が極めて高く(規約変更につき区分所有法 31 条 1 項後段、集会決議につき同法 17 条 2 項。)、その同意が得られなければ、工事を実施することはできない。(現行法上で耐震補強工事により一部の専有部分の専有面積に影響があるなどの場合と同様である。)。他方で、全ての専有部分の形状の変更等を伴う一棟リノベーション工事については、(本文の案では検討中ではあるものの)建替えのように反対者に対する売渡請求を認め、あるいは復旧決議のように反対者による買取請求を認めることになれば、反対者の同意を得ずとも工事を実施することができることになり、より効果の大きい、全ての専有部分の形状の変更等を伴う一棟リノベーション工事の方が、一

部の専有部分についての工事を伴うリノベーションよりも、実施が容易ということになり、バランスを欠く。

したがって、一部の専有部分についての工事を伴うリノベーション工事も、一棟リノベーション工事と同様の枠組みで検討されるべきであり、例えば、影響のある一部の専有部分の区分所有者については、買取請求を認める、金銭的な補償を認める、などにより、「特別の影響」を受ける区分所有者の同意を必ずしも要しない仕組みを構築すべきである。

### (3)敷地の一部売却

#### 【中間試案の内容】

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。

㉞ 売却の対象となるべき土地の区域

㉟ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

㊱ 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場合において、区分所有法第 35 条第 1 項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該集会の会日より少なくとも【2 か月】前に発しなければならない。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

④ ①の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第 35 条第 1 項の通知をするときは、同条第 5 項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

㉞ 敷地利用権の一部の売却を必要とする理由

④ 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。

#### 【当会の意見】

(意見)

反対する。

(理由)

敷地を一部売却することは、例えば、敷地内に私道が含まれている場合(団地で見られる)において、当該部分を地方自治体に譲渡して、公道にしてもらうことを管理組合が希望するような場合には、必要性が認められるところではある。また、区分所有建物の敷地内に都市計画道路が区分所有建物建設時から含まれているような事例もあり、このような事例においては、当該都市計画事業が実施される段階で、現行法上は、区分所有者の全員同意が得られなければ敷地の売却ができないので、取用手続によっているが、決議による敷地の一部売却が認められれば、これを売却手続によっても進めることができるようになる。さらに、建替えと同時期に決議することで、敷地売却

費用により建替えのための資金を捻出し、建替えが円滑に進む可能性もある。

他方で、区分所有者の団体の自治的判断により、敷地の一部売却を認めると、結果として、容積率が不足することになったり、敷地の形態の変化によって区分所有者の使用に支障を来す可能性が否定できないなど、問題が生じる恐れがあり、これらが生じる恐れがある以上、制度の導入を肯定することは困難である。

そのため、敷地の一部売却には反対である。

(佐藤元)

### 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

##### 【中間試案の内容】

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。

## 【当会の意見】

(意見)

本文及び(注 1)は賛成する。(注 2)の規律を設けるかどうかについては、後記第 3 の 4(団地の敷地の共有物分割請求の規律)との関係を踏まえ引き続き検討すべきである。

(理由)

団地内建物の全部が滅失した場合には、団地関係が消滅するが、従前の団地管理の団体的拘束が敷地共有者等に及び、一定期間、団地敷地共有者等の集会によって、管理等を行いうるとするのが適切である。

また、団地内建物の一部滅失についても、同様に滅失前の団地管理の団体的拘束が及び、民法上の共有の規律によらず、団地の敷地共有者等の集会等によって、管理等を行いうるとするのが適切である。

## 2 団地内建物の建替えの円滑化

### (1)団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

#### 【中間試案の内容】

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

(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、

㉗ 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

㉘ 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

㉙ 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】 ㉗から㉙までに加え、団地内建物の全部につき、

㉚ 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

㉛ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 14 条第 5 項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない  
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2 案】 ㉗から㉙までに加え、団地内建物の全部につき、

㉜ 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、㉗から㉙までに加え、㉚から㉜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

(イ) 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、

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

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

㊱ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、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】㉞から㊱までに加え、当該区分所有建物につき、

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

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

【β-2案】㉞から㊱までに加え、当該区分所有建物につき、

㊴ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した

のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-3案】当該区分所有建物が、㉞から㊱までに加え、㊲から㊳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ことも考えられる。

(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】とすることも考えられる。

(注4)全体要件及び各棟要件の㉞から㊱までの客観的事由の存否につき、非訟事件の手続を設けて、裁判所の確認を経ることとする考え方があがるが、同様の事由につきマンション建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

## 【当会の意見】

(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、B案に賛成する。また、非訟事件手続きを設けること(注4と同旨)に賛成する。ただし、本意見書の立場では(注4)は、㉞から「㊱」の認定に限ることとなる。A案には反対する。

同(ア)②(客観的事由)については、α案に賛

成する。β-1案からβ-3案までは反対する。

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。β-1案からβ-3案までは反対する。

同(イ)(合意による多数決割合の緩和)については反対する。

3 なお、非訟事件手続とマンション建替え円滑化法制における行政の認定手続やその後の建替え事業とを双方を比較して、建替えが円滑に進む仕組みがいずれであるか(あるいは併存させるのがよいか)はよく検討すべきである。

(理由)

### 1 全体要件について

団地一括建替えは、各棟の建替え決議の積み上げではなく、区分所有者の頭数と土地の共有持分割合による議決権の一定数以上による決議により成立するものであり、土地と建物が別々の不動産である我が国の法制においては、5分の4以上の多数決割合よりも緩和することについては慎重であるべきである。平成14年の区分所有法改正時においては、団地においては、①敷地の有効活用、②敷地の一部処分による建替え費用の捻出という実利的な理由により団地一括建替え決議が導入された。原則的多数決割合を、5分の4よりも緩和するのであれば、より積極的に、団地においては団地全体の開発利益(土地所有者による土地所有権の行使)が、建物所有者の所有権(およびその行使)よりも優先されるべきであることが積極的に論証されなければならない。現時点で、そのような理屈は見当たらないので、原則的多数決割合は、引き下げるべきではない。

他方で、建物の耐震性不足など危険性が認められる場合には、建物所有者の所有権(およ

びその行使)は後退させるべきであるから、土地所有者による土地所有権の行使がより優先され、決議要件の緩和が正当化される。

したがって、B案及びα案に賛成である。

A案及び合意による要件緩和を許容するC案には、日弁連同様に反対である。

### 2 各棟要件について

上記のとおり、土地と建物が別の我が国の法制においては、各棟要件が過半数を相当超えるものでなければ、正当化されない(最判平成21年4月23日判タ1229号121頁参照)。そのため、各棟要件の単純引き下げは妥当ではない。

他方で、建物の耐震性不足など危険性が認められる場合には、建物所有者の所有権(およびその行使)は後退させるべきであるから、土地所有者による土地所有権の行使がより優先され、決議要件の緩和が正当化される。

したがって、B案(5分の3案)及びα案に賛成である。

A案及び合意による要件緩和を許容するC案には、日弁連同様に反対である。

### 3 非訟手続について

建替えを巡る訴訟・紛争の長期化を可及的に防ぐべく、客観的要件を含め、建替え要件について裁判所による認定を行う非訟手続の導入に賛成である。

もっとも、非訟事件手続とマンション建替え円滑化法制における行政の認定手続やその後の建替え事業とを双方を比較して、建替えが円滑に進む仕組みがいずれであるかはよく検討すべきである。マンション等区分所有建物の建替え事業は、訴訟等により事業の進行がストップすると、融資の撤退、建築コストの増大など様々な状況が変化し、建替え事業が遂行できない恐れが高まる。そのため、決議において建替えを決めたのであれば、できる限り事業がストップしないような法制を構築すべきである。その観点から、非訟事件手続を設けることとマンション建替え円滑化法制における行政手法とを比較し、(両者を併存させることも含め)、より建替えが円滑に進む制度を構築すべ

きである。

## (2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

### 【中間試案の内容】

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

#### ア 法定の多数決割合の緩和

##### ① 法定の多数決割合

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

【B 案】基本的な多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、特定建物に②の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の各【3分の2以上】とする。

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

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

##### ② 客観的事由

【α 案】特定建物につき、

㉑ 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

㉒ 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

㉓ 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】㉑から㉓までに加え、特定建物につき、

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】㉑から㉓までに加え、特定建物につき、

㉖ 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、㉑から㉓までに加え、㉔から㉕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。

#### 【当会の意見】

(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 案及び D 案には反対する。

2 同②(客観的事由)については α 案に賛成する。β-1 案から β-3 案までは反対する。

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)は賛成する。(注2)は規約により別段の定めをすることで出席多数決を可能とする範囲で賛成する。(注3)は引き続き検討すべきである。

(理由)

建替え承認決議の要件緩和の必要性・要望が大きいのと思われないので、基本的に現行法の規律を維持して、耐震性不足等危険性要件が認められる場合には、要件緩和をする B 案及び α 案に賛成である。

### 3 団地内建物・敷地の一括売却

#### 【中間試案の内容】

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

#### (1) 一括建物敷地売却決議

団地内建物の全部が区分所有建物であり、当該団地内建物について団地管理規約が定められており、かつ、それらの所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合には、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の集会(以下「団地管理組合等の集会」という。)において、一定の多数決で、当該団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却する旨の決議(以下「一括建物敷地売却決議」という。)をすることができる。

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

ア 法定の多数決割合等

#### ① 法定の多数決割合

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

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

#### ② 客観的事由

【α 案】団地内建物の全部につき、

㊦ 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、㉗から㉙までに加え、㉚から㉜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、

㉗ 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

㉘ 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

㉙ 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】㉗から㉙までに加え、当該区分所有建物につき、

㉚ 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

㉜ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない  
のいずれかの事由が認められる場合とする。

【β-2案】㉗から㉙までに加え、当該区分所有建物につき、

㉙ 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、㉗から㉙までに加え、㉚から㉜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㉙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㉗①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㉙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がるが、同様の事由につきマンション

建替円滑化法制における行政の認定手続があることを踏まえつつ、引き続き検討する。

#### 【当会の意見】

(意見)

1 本文(1)の一括建物敷地売却決議の制度を創設することについては、(注 5)の非訟事件手続を設けることを条件に、賛成する。ただし、本意見書の立場では、裁判所の確認を要する客観的事由は全体要件及び各棟要件の各㉗から㉙までの事由に限られることとなる。

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、β-1案からβ-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、基本的にB案に賛成するが、その多数決割合については(注 4)の5分の3以上とする案に賛成する。B案のうち多数決割合を過半数とすることについては反対する。A案及びC案にも反対する。

同②(客観的事由)については、α案に賛成するが、β-1案からβ-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)、(注 2)、及び(注 4)は賛成する。(注 3)及び(注 5)は、客観的事由が㉗から㉙までに限られることを条件に賛成する。

5 なお、上記1の意見に関連して、非訟事件手続を設けることと、マンション建替え円滑化法制における行政の認定手続、そこでの建物敷地売却決議の制度(あるいは同法において団地一括建物敷地売却制度を導入すること)とを比較して、解消が円滑に進む仕組みがいずれであるか(あるいは非訟手続と行政手続を併存させるのがよいか)はよく検討すべきである。

(理由)

団地内建物の一括建物敷地売却等の決議の制度は、マンション建替え円滑化法にも規定がないことから、これを法制度化すべきであ

る。

また、建替えが現実的な選択肢でなくなっていることから、団地内建物の一括建物敷地売却決議を規定すべきであるといえる。

手続としては、裁判所ないし行政が関与することが適切である。基本的には、裁判所の非訟手続をまずは検討すべきであるが、マンション建替え円滑化法制における行政の認定手続、そこでの建物敷地売却決議の制度、及び同法制において団地一括建物敷地売却制度を新設することとも併せて検討し、建物敷地売却事業等の円滑な遂行や、退去区分所有者等の居住の安定にとって、非訟手続と行政法による手法のいずれが優越するのか等を検討の上、両者を併存させるのか否かも含め、多角的に検討を行うべきである。

#### 4 団地の敷地の分割

##### 【中間試案の内容】

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。

##### (2)団地の敷地の共有物分割の請求

##### 【中間試案の内容】

一団地内に数棟の区分所有建物があつて、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。

#### 【当会の意見】

(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こと及び分割の適切性につき、いずれにも裁判所の確認・判断を経ることを条件に、賛成する。

エ又はオの事由に基づく団地の敷地の分割請求には反対する。

##### 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)

日弁連同様に、アからウの客観的事由が存在すること及び分割の適切性につき、裁判所の確認・判断を経ることを条件に、賛成する。

分割の適切性の判断には、(注 1)の場合も含むと考えるべきである。したがって、(注 1)に賛成する。

#### (2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

##### 【中間試案の内容】

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 の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適用しないものとする方向で、引き続き検討する。

##### 【当会の意見】

(意見)

団地の敷地共有持分に設定された抵当権等は、敷地の分割後は、その設定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抵当権等は存続しないものとするについて、抵当権者の不利益を解消する方策が採られることを条件に、賛成する。

(理由)

判例の分散説は混乱を招くので、集中説が妥当である。

(佐藤元)

#### 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

### 【中間試案の内容】

#### (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。

### 【当会の意見】

#### (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)

災害からの復興の円滑化の観点から、大規模一部滅失及び全部滅失の場合の種々の決議につき、3分の2の多数により決することができるとし、また、わかりやすさの観点から、一部滅失の場合の復旧及び変更についても3分の2とすることを支持する。

ただし、3分の2の多数決決議とした場合、3分の1の者が反対者になるため、建替え非賛成者への売渡請求や復旧の場合の反対者による買取請求の対応を、賛成者側が十分に行えるのか(特にファイナンスの点で問題があり、公的資金を投入するのか否かも関連して問題となる)については、被災地から要件緩和の要望が出ていなかったことの考慮(なぜそのような要望がなかったのかという意味の検討)も含めて、十分に議論を尽くすべきである。

## 2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

### 【中間試案の内容】

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。

### 【当会の意見】

### (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)

大規模一部滅失時の決議可能期間を延長することは、東日本大震災や熊本震災の被災地において、まさに求められていたものであり、3年に延長することに賛成である。

(佐藤元)

---

<sup>1</sup> 専門実務研究会であるマンション法研究会からも有志が参加した。

<sup>2</sup> 「第1」以下の番号は中間試案の「第1」以下の番号にそれぞれ対応している。太字が中間試案における見出しである。