

# 区分所有法制の見直しに関する検討状況

法務省 大臣官房参事官 大谷 太

## 1 はじめに

高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化といういわゆる「二つの老い」を背景に、区分所有建物の老朽化・所有者不明化が進行しており、その対策が急務である。

法務省が参加する区分所有法制研究会（座長：佐久間毅同志社大学法科大学院司法研究科教授、主催：一般社団法人金融財政事情研究会。以下、区分所有法制研究会を「研究会」という。）は、令和3年3月以降、区分所有法制の見直しに関する検討を行ってきた。

そして、令和4年に決定された政府の各種基本方針<sup>1</sup>では、区分所有法制の抜本的な見直しに向け、令和4年度中できるだけ速やかに論点整理を取りまとめるとされた。

これを踏まえ、研究会は、急ピッチで検討を進め、令和4年9月30日、考えられる区分所有法制の見直しの方向性とその課題を幅広く提示するため、「区分所有法制に関する研究報告書」（以下「報告書」という。）を取りまとめて公表した。また、令和4年9月12日に開催された法制審議会第196回会議（総会）において、専門部会として「区分所有法制部会」が設置され、同年10月以降調査審議が行われている。

区分所有法制の見直しに関しては多岐にわたる論点があるが、本稿では、報告書の主要部分を概観した上で、現在の検討状況について紹介する。

意見にわたる部分は、もとより個人的見解である。

## 2 問題状況と検討の視点（報告書第1）

報告書は第1から第4までの4つのパートからなるが、第1（はじめに）では、区分所有建物をめぐる問題状況を概観した上で、検討の視点が示されている。

### (1) 問題点

報告書は、①二つの老いを背景に、社会経済活動の広域化、グローバル化も相まって、区分所有者の相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や非居住化が進行していること、②我が国では災害が多発しており、今後、大規模な災害の発生可能性が高まっていることから、区分所有建物をめぐって、次のような問題が生じていると分析している。

すなわち、現行の区分所有法制の下では、所在等が不明の区分所有者や、集会に参加せず賛否も明らかにしない区分所有者は、決議において反対者と同様に扱われるため（建物

1 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和4年5月27日関係閣僚会議決定）、経済財政運営と改革の基本方針（同年6月7日閣議決定）、規制改革実施計画（同）等。

の区分所有等に関する法律〔以下「区分所有法」という。〕第39条第1項等参照)、決議に必要な賛成を得ることができず、円滑な管理が阻害される。

区分所有者が専有部分の管理をしないと、管理組合でも基本的に管理をすることができず、また、管理組合が機能不全に陥ると、第三者が区分所有建物の管理の適正化に関与することは困難であるため、区分所有建物の管理不全化を防止することができない。

現行区分所有法制では、建替えや共用部分の変更は決議要件が厳格であるため、必要な賛成を得るのが容易でなく、必要な工事等を迅速に行うことができない。

区分所有者間で建替え決議が成立しても、専有部分に設定された賃借権等は消滅しないため、賃貸借契約等が終了しない限り、建替えをすることが事実上不可能である。

老朽化区分所有建物対策として、建物・敷地を一括売却したり、建物を取り壊したり、いわゆる一棟リノベーション工事をしたりすることが考えられるが、いずれも全員同意が必要であり、事実上困難である。

被災により大規模一部滅失をした区分所有建物については、被災地の復興を円滑化するため、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「被災区分所有法」という。）において建物・敷地の一括売却や建物の取壊し等を集会の決議により実現する仕組みが導入されているが、いずれも決議要件が厳格であるため、必要な賛成を得るのが容易でない。また、これらの決議は、被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に成立させる必要があるが、期間が短すぎ、準備が困難である。

## (2) 検討の視点

以上の問題点を踏まえ、報告書は、区分所有建物の基本的なルールを定める区分所有法

制の見直しを検討するに当たり、①区分所有建物の円滑・適正な管理、②建替えの実施を始めとする区分所有建物の円滑・適正な再生、③被災区分所有建物の円滑・適正な再生という3つの観点を提示した上で、検討が必要な具体的仕組みを例示している。

すなわち、①については、㉗集会の決議一般を円滑化するための仕組み、㉘区分所有建物の管理に特化した財産管理制度、㉙共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み、㉚その他の管理の円滑化に資する仕組みを検討すべきとしている（後記3）。

②については、㉗建替えを円滑化するための仕組み、㉘区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み、㉙団地関係にある区分所有建物の再生の円滑化を検討すべきとしている（後記4）。

③については、㉗建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和、㉘大規模一部滅失時の決議可能期間の延長、㉙団地関係にある被災区分所有建物の再生の円滑化を検討すべきとしている（後記5）。

## 3 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策（報告書第2）

### (1) 集会の決議を円滑化するための仕組み

ア 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

近年、築後相当年数を経過して劣化し、何らかの対処をすることが必要な老朽化マンションが増加している一方で、今後、区分所有者の多様化や相続により区分所有者の所在等が不明になることが増え、合意形成がより難しくなっていくことが予想され、区分所有建物における意思決定不全の問題は、ますます深刻化していくおそれがある。

この問題への対策として、所在等不明の区

分所有者を集会の決議の母数から除外し、それ以外の区分所有者による意思決定を可能とする仕組みを設けることが考えられるが、区分所有者の利益保護の観点からすれば、安易に所在等不明であると認定して区分所有者を決議の母数から除外することは適当ではない。

そこで、報告書では、公的機関の関与の下で、所在等不明の区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組みを創設する方向で、引き続き検討すべきとされた。

その上で、所在等不明の区分所有者は、区分所有建物を利用しておらず、全ての決議について関心を失い、他の区分所有者の決定に委ねているとも考えられることから、この仕組みの対象となる行為につき、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含め、引き続き検討すべきとされた。

公的機関による所在等不明の認定の効力の存続期間に関しては、⑦所在等不明の区分所有者が出現するまでの間、決議の母数からその区分所有者を除外する案と、①認定がされた時から一定期間、決議の母数から所在等不明の区分所有者を除外する案が示されている。

#### イ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

現行区分所有法では、普通決議に限って、規約に定めを設けることにより、出席した区分所有者の一定割合により決議を行うことが可能とされているが、特別決議や建替え決議については必ず絶対多数決を得る必要がある。

しかし、近年、特に高経年区分所有建物においては、区分所有者の高齢化や非居住化(賃貸・空き住戸化)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、区分所有建物の規模が大きくなるほど集会への出席率

が下がるなど、区分所有建物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。

そこで、報告書では、集会に出席した区分所有者の多数決による決議を可能とする仕組みを設けることについて、集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

なお、研究会では、賛否不明の区分所有者を母数から除外するに当たり、賛否不明の認定について公的機関の関与を求める仕組みについても検討された。しかし、報告書では、招集通知を行う仕組みがある中で、別途意思を確認する仕組みを設けることは屋上屋を架するものであることなどから、導入は困難であるとされた。

また、適切な招集手続を経てもなお集会に出席せず議決権の行使もしない区分所有者は、一般に、決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると典型的に評価することができるとしても、区分所有者に重大な不利益を与えるおそれがある決議事項についてまで、この仕組みの対象としてよいか問題となる。

そこで、報告書では、区分所有権の処分を伴う行為を対象とすることについては、慎重に検討すべきとされた。

#### ウ その他の仕組み

現行区分所有法では、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならないとされている(区分所有法第40条)。

共有者間における議決権行使者の指定においてどの範囲の共有者の同意が必要かについては、共有物の管理に関する事項(令和3年法律第24号による改正後の民法〔以下「改正民法」という。〕第252条第1項)として、基本的に持分の価格の過半数により決するもの

と解されているが、区分所有権の処分を伴う建替え決議において議決権行使者を定める場合には、全員同意が必要と解釈する余地があり（会社法第106条に関する最判平成27年2月19日民集69巻1号25頁参照）、その解釈は必ずしも明らかでないとの指摘がある。

そこで、報告書では、専有部分が数人の共有に属する場合において、区分所有権の処分を伴う決議について共有者が議決権を行使すべき者一人を定めるときに要する共有者の同意の範囲に関しても、それ以外の決議と同様に、共有者の持分の価格に従い、その過半数で決するものとするについて、引き続き検討すべきとされた。

## (2) 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

### ア 所有者不明専有部分管理制度

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については、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、それ自体が流通に上ることなく死蔵されることになってしまうため、社会経済上の不利益を生ずることが少なくない。

現行区分所有法においては、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等が利用されているが、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。

改正民法において所有者不明建物管理制度（改正民法第264条の8）が創設されたが、その際には、区分所有建物に関しては建物の管理に関する特別のルールがあるため、区分所有法制における区分所有者不明状態への対応

の観点から別途検討が必要であるとして、改正民法の規定は区分所有建物については適用しないこととされた（令和3年法律第24号による改正後の区分所有法第6条第4項）。

もっとも、現行区分所有法は、基本的に建物全体の管理に関するルールを設けるにとどまり、専有部分の管理については、建物全体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ことにならない限り、他の区分所有者を含む他者が関与することは原則としてできないこととされている（区分所有法第6条、第57条以下）。そのため、区分所有法制においても、専有部分の所有者不明状態については必ずしも対応可能な規律となっていない。

そこで、報告書では、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（所有者不明専有部分管理制度）を創設する方向で引き続き検討すべきとされ、制度の具体的内容については、改正民法における所有者不明建物管理制度を参考として検討すべきとされた。

区分所有法において特に問題となるものとしては、⑦所有者不明専有部分管理人の区分所有者の集会における役割、④管理対象財産の範囲が挙げられている。⑦については、前記(1)アの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で、全ての決議について議決権行使が可能とする案、区分所有権の処分を伴わない決議についてのみ可能とする案、議決権行使は不可能とする案が示されている。また、④については、専有部分及び専有部分にある所在等不明区分所有者の有する動産が含まれるものとするほか、共用部分、附属施設、敷地利用権の取扱いについて検討すべきとされている。

### イ 管理不全専有部分管理制度

区分所有者の所在等が判明していても、専

有部分の管理が不適當であることによって、他の区分所有者や近隣住民の権利・利益が侵害される事態が生ずることがある。

現行区分所有法においては、被害を受ける他の区分所有者等は、管理不全の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。また、現行区分所有法では、共同利益背反行為の停止等請求等の仕組み（区分所有法第6条第1項、第57条～第59条）のほか、他の区分所有者がその専有部分の保存・改良のためにする使用請求（第6条第2項）の仕組みがある。

しかし、現行区分所有法では、他の区分所有者も近隣住民も、管理不全の専有部分について、管理人による柔軟で継続的な管理をすることはできない。

そこで、報告書では、管理不全の専有部分につき、管理人による管理を可能とする新たな財産管理制度(管理不全専有部分管理制度)を創設する方向で、引き続き検討すべきとされ、制度の具体的内容については、改正民法における管理不全建物管理制度を参考として検討すべきとされた。

区分所有法において特に問題となる点は基本的に所有者不明専有部分管理制度と同様であるが、集会における管理人の役割については、区分所有者の所在が判明していることが想定されるため、管理人に議決権行使を認めることは難しいとされている。

そのほか、他の区分所有者による管理不全の専有部分の保存請求の規律を設ける考え方についても取り上げられている。

#### ウ 管理不全共用部分管理制度

共用部分の管理が不適當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。

現行区分所有法においては、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、管理人による柔軟で継続的な管理をすることはできない。

そこで、報告書では、管理不全の共用部分につき、管理人による管理を可能とする新たな財産管理制度(管理不全共用部分管理制度)を創設することについて引き続き検討すべきとされ、制度の具体的内容については、改正民法における管理不全建物管理制度を参考として検討すべきとされた。

#### エ 管理組合等による区分所有権の取得

専有部分を適切に管理するため、管理組合等が区分所有権を取得することには、一定のニーズがあるとも考えられる。

もっとも、管理組合等は建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うためのものであり（区分所有法第3条）、管理組合等が行うことができる行為はその目的の範囲内に限定されるため、区分所有権を取得することが目的の範囲内の行為として許されるかが問題となる。

そこで、報告書では、管理組合等が区分所有権を取得することの可否に関する規律を設けることについて、管理組合等の目的との関係を踏まえつつ、引き続き検討すべきとされた。

#### (3) 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

現行区分所有法では、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（変更の特別決議）で決することとされ、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができるとされているが（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。

変更の特別決議については、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との指摘がある。

そこで、報告書では、少数反対者の利益にも留意しつつ、変更の特別決議の要件を緩和することについて、引き続き検討すべきとされた。

具体的には、⑦多数決の割合を単純に引き下げるものとする案、①建築完了時から相当長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したことや、マンション建替え円滑化法における要除却要件と同様の事由があること、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ことといった客観的事由がある場合には、多数決の割合を引き下げるものとする案、⑤区分所有者の定数だけでなく、議決権についても、規約で減ずることができるものとする案が取り上げられている。

#### (4) その他の管理の円滑化に資する仕組み

##### ア 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

現行区分所有法では、区分所有建物の管理者は、共用部分について生じた損害賠償金等の請求等につき区分所有者を代理し（区分所有法第26条第2項後段）、規約又は集会の決議により、区分所有者のために原告又は被告となることができる（同条第4項）とされている。

しかし、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のであり、共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、訴えの

原告適格を欠くという解釈があり、これによる下級審判例も存在する。

しかし、そのような解釈によると、請求権が発生した後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は事実上訴訟を進行することができず、区分所有権を譲渡していない他の区分所有者まで個別に訴訟を提起しなければならないこととなってしまう、規定の趣旨が没却されとの指摘がある。

そこで、報告書では、区分所有権の譲渡があっても、管理者が区分所有者全体を代理し、訴訟担当者として訴訟を進行することができるようにする規律を設けることについて、引き続き検討すべきとされた。

具体的には、損害賠償請求権等の発生後に区分所有権が譲渡された場合には、管理者は、⑦譲渡人に帰属する損害賠償請求権等も代理して行使することができ、規約又は集会の決議により、損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者及び譲渡人のために原告又は被告となることができるとする案、①損害賠償請求権等を有する現在の区分所有者に帰属する損害賠償請求権等を代理して行使ことができ、規約又は集会の決議により、請求権を有する現在の区分所有者のために原告又は被告となることができるとする案などが示されている。

##### イ 区分所有者の責務

今後、老朽化マンション等の老朽化区分所有建物が増加していくことが見込まれる中で、その管理を適切に行うためには、各区分所有者が、建物の管理に常に関心を持ち、区分所有者の団体の意思決定に積極的に参加することが重要であるため、区分所有者の管理の責務に関する規律を設けるべきとする指摘がある。

他方で、区分所有者は様々な事情を抱えていることがあるため、管理の責務を課すこと

は不当であるという指摘や、責務を課したとしても、責務違反について具体的な効果を生じさせる規律を設けることは困難であることから、規定を設ける意味がないという指摘がある。

そこで、報告書では、区分所有者は、建物を適切に管理する責務を負う旨の規律を設けることの是非につき、責務の相手方や性質、責務を課すことの実効性も勘案しつつ、引き続き検討すべきとされた。

ウ 区分所有建物の管理に関する事務の合理化  
(ア) 区分所有法においては、区分所有者の意思決定は、基本的に集会を開催し、決議によってこれを行うことが予定されているが、集会の具体的な開催場所・方法についての法律上の定めは存在しない。

もっとも、現在では、いわゆるハイブリッド方式でも、完全オンライン方式でも、ウェブ会議システムを活用した集会の開催は可能であると解されている。

そこで、報告書では、ウェブ会議システムを活用した区分所有者の集会に関する規律を明確化することについて、その意義や影響に留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

(イ) 電磁的記録で作成された規約の閲覧方法につき、現行区分所有法では、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ず、不便であるとの指摘がある。

そこで、報告書では、電子メール等の電磁的方法によって送付された規約を送付先の出力装置の映像面において表示したものを閲覧することも可能とする規律を設けることについて、規約の管理の実務を踏まえつつ、引き続き検討すべきとされた。

(ウ) 他方で、区分所有者の集会の議事録への署名及び署名に代わる措置の在り方、管理者

又は理事の事務の報告義務及び規約の保管場所の掲示方法については、いずれも現行法の規律を維持すべきとされた。

#### 4 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策（報告書第3）

##### (1) 建替えを円滑化するための仕組み

###### ア 建替え決議の多数決要件の緩和

現行区分所有法は、建替え決議を成立させるには、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成を要している。

しかし、多数決割合が高すぎるために必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となることなどを理由に、建替え決議の要件を緩和すべきとする指摘がある。

そこで、報告書では、建替え決議要件の緩和につき、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

具体的には、㊦多数決の割合を単純に引き下げるものとする案、㊧建築完了時から相当長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したことや、マンション建替え円滑化法における特定要除却認定の要件と同様の事由があること、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ことといった客観的事由がある場合には、多数決の割合を引き下げるものとする案、㊨区分所有者全員の合意により、多数決の割合を減ずることができるものとする案が取り上げられている。

なお、団地における一括建替え決議の合憲性に関するものであるが、最判平成21年4月23日判タ1229号121頁が、議決要件が合憲であることの根拠として、「過半数を相当超える議決要件を定めている」ことを挙げていることを踏まえ、多数決割合を過半数とすることについては慎重に検討する必要があるとさ

れている。

#### イ 建替え決議等がされた場合の賃借権等の消滅

現行法では、建替え決議は専有部分の賃借には何らの影響も及ぼさないため、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、賃借借関係を終了させることができず、専有部分から賃借人を排除することができない結果、建替えを実施することができないことになる。

そして、この正当事由の存否は、建替え決議が成立していても、ケースバイケースで判断されるため、賃借借関係の終了は必ずしも保証されない。

そのため、専有部分の賃借権の存在は、区分所有建物の円滑な建替えの支障となってしまうとの指摘がある。

そこで、報告書では、建替え決議がされた場合の賃借権の取扱いについて、賃借人の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

具体的には、⑦建替え決議において、専有部分の賃借借の終了時期を定めなければならないものとし、その終了時期が到来した時に専有部分の賃借借は終了するものとするが、建替え決議から賃借借の終了時期までには一定期間を確保するものとする案、⑧建替え決議があったときは、一定の請求権者は、専有部分の賃借人に対し、一定の手続により、補償金を支払って賃借権消滅請求をすることができるとする案、⑨建替え決議があった後にする専有部分の賃借借の更新拒絶等については、正当事由等に関する借地借家法の規律(第26条第2項、第27条第2項、第28条)は適用しないものとし、民法の原則に戻るものとする案が示されている。

そのほか、専有部分についての期間・目的の定めのある使用貸借や配偶者居住権の取扱

いについても、併せて検討する必要があるとされた。

他方で、区分所有権に設定された抵当権その他の担保権は、賃借権等とは異なり、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ため、建替え決議がされた場合の担保権の取扱いに関する規律を設けることについては、その必要性を踏まえ、慎重に検討すべきとされた。

#### (2) 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

##### ア 多数決による区分所有関係の解消・再生の仕組み

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、転出・再入居費用等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。

その他の再生手法として、⑦デベロッパー等に対して区分所有権の全部及びその敷地を売却し、新たな所有者において建替え等を実施したり、⑧まず建物を取り壊した上でデベロッパー等に対して敷地を売却し、新たな所有者において建物を再建したり、⑨管理不全状態になった建物をとりあえず取り壊しておいたりすることが考えられるが、いずれも現行区分所有法では区分所有者全員の同意が必要である。

また、老朽化等により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ため、⑩その土地に区分所有建物を再建することや、⑪その土地を売却することには、敷地利用権の(準)共有者全員の同



意が必要となる。

しかし、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、全員同意の調達は必ずしも容易でない。

そこで、報告書では、一定の多数決により、  
 ㊦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）、  
 ㊧区分所有建物を取り壊した上で、敷地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）、  
 ㊨区分所有建物の取壊しを可能とする制度（建物取壊し制度）、  
 ㊩区分所有建物の全部が滅失した場合にその敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度（再建制度）、  
 ㊪区分所有建物の全部が滅失した場合にその敷地の売却を可能とする制度（敷地売却制度）を区分所有法に設けることについて、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

各制度の具体的内容については、被災区分所有法に類似する制度があるため、それを参考に検討する必要があるとされている。

そのほか、報告書では、現行法で全員同意が必要な、分筆された区分所有建物の敷地の一部の売却につき、これを一定の多数決で可能とする制度を設けることについて、少数反対者の利益にも留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

イ 専有部分を含めた区分所有建物の刷新を可能とする仕組み

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。

もっとも、区分所有法上は、一棟リノベーション工事を実施するためには、専有部分の使用・工事に関して区分所有者全員の同意を得なければならない。そのため、建替えよりも一般に区分所有者の負担が少ないにもかかわらず、建替えよりもかえって要件が厳しいことになっているとの指摘がある。

そこで、報告書では、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ものとする方向で、引き続き検討すべきとされた。

### (3) 団地内建物の建替え等を円滑化するための仕組み

ア 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の在り方

現行区分所有法においては、団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成（全体要件）があり、かつ、棟ごとにそれぞれその区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成（各棟要件）があれば、当該団地内建物全体の一括建替えが可能とされている（区分所有法第70条）。

しかし、全体要件が厳しすぎ、団地関係に属する区分所有建物の円滑な建替えを阻害しているとの指摘がある。また、各棟要件についても、特に戸数が少ない棟では一票の反対票の重みが大きく、団地関係に属する区分所有建物の建替えを阻害しているとの指摘がある。

そこで、報告書では、一棟単位とする建替え決議の多数決要件の緩和（前記(1)ア）についての議論を踏まえ、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

具体的には、全体要件と各棟要件のそれぞれにつき、㊦多数決の割合を単純に引き下げるものとする案、㊧建築完了時から相当長期

間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したことや、マンション建替え円滑化法における特定要除却認定の要件と同様の事由があること、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ことといった客観的事由がある場合には、多数決の割合を引き下げるものとする案、㉕区分所有者全員の合意により、多数決の割合を減ずることができるものとする案が取り上げられている。

また、各棟要件については、各棟につき一定割合の賛成がある場合に限り一括建替えが可能となる仕組みを改め、各棟につき一定割合の反対がない限り一括建替えを可能とする仕組みとする案も示されている。

#### イ 団地内の特定建物の建替え承認決議の多数決要件の在り方

現行区分所有法では、団地内の特定建物を建て替えるときは、当該特定建物における建替え決議に加えて、団地管理組合等の集会で、議決権の4分の3以上の多数による承認の決議（建替え承認決議）を得ることが必要とされている（区分所有法第69条）。

もっとも、建替え棟に関係のない棟の住人の関心が低いなどのために、建替え承認決議において4分の3の賛成を得ることが難しいとの指摘がある。

そこで、報告書では、変更の特別決議の要件の在り方（前記3(3)）に関する議論を踏まえ、建替え承認決議の多数決要件の在り方について、引き続き検討すべきとされた。

具体的には、㉗多数決の割合を単純に引き下げるものとする案、㉘建築完了時から相当長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したことや、マンション建替え円滑化法における要除却要件と同様の事由があること、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こととい

った客観的事由がある場合には、多数決の割合を引き下げるものとする案、㉙区分所有者の定数だけでなく、議決権についても、規約で減ずることができるものとする案、㉚一定割合の賛成がある場合に限り特定建物の建替えが可能となる仕組みを改め、一定割合の反対がない限り特定建物の建替えを可能とする仕組みとする案が取り上げられている。

#### ウ 団地の敷地を分割する仕組み等

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

これらのケースにおいて、特に特定建物の老朽化が進んでいる場合には、団地関係を解消する必要性が高いが、解消の具体的方法としては、㉛合意により団地の敷地分割を行うことや、㉜裁判による共有物分割を行うことが考えられる。

しかし、現行法では、㉛については全員同意が必要であり、㉜については区分所有建物の敷地の共有物分割はできないとする解釈があるため、實際上困難であるとの指摘がある。

そこで、報告書では、㉞建築完了時から相当長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過したことや、マンション建替え円滑化法における要除却要件と同様の事由があること、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ことといった客観的事由がある場合には、一定の多数決により、特定建物の敷地とそれ以外の建

物の敷地とを分割することを可能とする制度を創設することについて、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

また、④同様の客観的事由がある場合には、特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とを現物分割するため、当該土地の共有物分割請求を可能とする制度を創設することについて、共有者の負担に留意しつつ、引き続き検討すべきとされている。

そのほか、現行法では全員同意が必要な、団地内建物の全部についての一括建物敷地売却制度を導入することについて、少数反対者の利益に留意しつつ、引き続き検討すべきとされた。

## 5 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策（報告書第4）

### (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

#### ア 建替え・復旧決議

現行法では、政令で指定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物であっても、その建替えのためには、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成を得なければならないとされている（区分所有法第62条第1項）。また、復旧についても、被災していない区分所有建物と同様に、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の賛成が必要とされている（区分所有法第61条第5項）。

しかし、これらの多数決要件は厳しすぎるとの指摘がある。

災害により大規模一部滅失をした区分所有建物は、建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えられ、その建替えや復旧を円滑に行うことは、被災地の復興・再開発の円滑化の観点から重要である

と考えられる。

そこで、報告書では、こうした区分所有建物の建替え決議及び復旧決議については、少数反対者の利益に留意しつつ、通常の区分所有建物よりも多数決要件を緩和することについて、引き続き検討すべきとされた。

#### イ 建物敷地売却決議等

被災区分所有法においては、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物については、区分所有者及び議決権等の5分の4以上の多数の賛成により、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却又は建物取壊しをすることができ、全部滅失した区分所有建物については、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数の賛成により、再建又は敷地売却をすることができることとされている。

しかし、これらについても、多数決要件が厳しすぎるとの指摘がある。

前記アと同様に、こうした区分所有建物は、建物の安全性や美観に相当大きな問題が生じている場合が多いと考えられ、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊し、再建及び敷地売却を円滑化することは、被災地の復興・再開発の円滑化の観点から重要であると考えられる。

そこで、報告書では、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議、取壊し決議、敷地売却決議及び再建決議について、少数反対者の利益に留意しつつ、現行法よりも多数決要件を緩和することについて、引き続き検討すべきとされた。

なお、団地関係にある区分所有建物が被災することもあり得るが、こうした被災区分所有建物についても、一般の団地内建物と同様に、再生を円滑化する仕組みを創設することを検討すべきとされている。

### (2) 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

現行被災区分所有法においては、政令で指

定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物についての建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議は、政令の施行の日から起算して1年を経過する日までに行われる必要がある（被災区分所有法第7条）とされている。

しかし、これらの決議を行うに当たっては、区分所有建物が大規模一部滅失に当たるか否かを不動産鑑定士による鑑定を得るなどして判断した上で、区分所有者間で合意形成を図った上で手続を行う必要があるが、これを政令指定の日から1年以内に行うことは、区分所有者にとって重い負担になっているものと考えられる。

そこで、報告書では、政令で指定された災害により大規模一部滅失をした区分所有建物に係る被災区分所有法に基づく決議可能期間を延長する方向で、引き続き検討すべきであるとされた。

## 6 現在の検討状況

### (1) 法制審議会区分所有法制部会における検討

前記1のとおり、令和4年9月12日に開催された法制審議会第196回会議（総会）において、法務大臣から法制審議会に対し、区分所有法制の見直しに向けた諮問（諮問第124号）が行われた。

その内容は、「老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の管理の円滑化及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の再生の円滑化を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。」

というものであり、報告書の構成が概ね踏襲されている。法制審議会においては、新たに区分所有法制部会（部会長：佐久間毅教授）が設置され、令和4年10月28日の第1回会議を皮切りに、概ね月1回のペースで、精力的に調査審議が行われている。区分所有法制部会では、報告書で取り上げられた論点を基礎としつつ、更に具体的な規律の在り方について、検討が深められているところである。

### (2) 今後の展望

現在検討されている事項は、区分所有建物の管理・再生の全般に関わり、非常に多岐にわたるものであるが、区分所有建物が社会経済活動の拠点として広く根付いた今日において、国民生活に大きな影響を与え得る論点も少なくない。

区分所有建物を巡る諸課題を解決するためには、読者諸賢のような不動産の専門家を始めとして、広く国民の間で十分な議論が行われ、理解が浸透することが不可欠である。報告書の内容や法制審議会の審議の動向を踏まえて、各方面で議論が深められることが期待される。