

区分所有法制の見直しに向けて

2023年3月6日

佐久間 毅（同志社大学）

1 区分所有建物をめぐる状況

- * 「2つの古い」：建物の老朽化と区分所有者の高齢化の同時進行
 - 建物の老朽化：修繕・設備更新等の必要性、建替え等の建物の処分の検討の必要性
 - 高齢の区分所有者：体力・気力等の問題からくる事務処理能力の低下、収入・余命等の問題からくる志向の短期化 → 老朽建物対策の困難化要因

* 建物の老朽化の現況（国交省調査）

- 築40年超のマンションの数と割合（総数686万戸〔令和3年末〕）
 - ◇ 令和3年末：116万戸（17%）
 - ◇ 10年後：249万戸（36%）
 - ◇ 20年後：425万戸（62%）
- 築40年超のマンションの現実

	築40年未満	築40年以上
外壁等の剥落	14%	18%
鉄筋の露出・腐食	7%	14%
漏水・雨漏り	15%	40%
給排水管の老朽化による漏水	11%	35%

- * 老朽マンションの特徴：非居住率の高さ
 - 区分所有者の死亡後に相続人が入居しない
 - 買い手、借り手がつきにくい
 - 管理の担い手不足 → 建物の状態の悪化 → 建物の管理・処分のいっそうの困難化 という悪循環
- * 区分所有建物の危険化・スラム化等の社会的問題が生ずるおそれ
⇒ 区分所有建物の管理・処分の円滑化を早急に図る必要性

2 区分所有法制の見直しに向けた動き

- * 区分所有法制研究会（（一財）金融財政事情研究会）
 - 「区分所有法制に関する研究報告書」（令和4年9月30日）
- * 法務大臣諮問第124号（令和4年9月12日）
「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

るので、その要綱を示されたい。」

- * 法制審議会区分所有法制部会（令和4年10月28日～）

3 区分所有法制の見直しの視点

（1）区分所有法制のこれまで

- * 区分所有法制定（昭和37年4月4日、昭和37年法律第69号）
 - * 昭和58年区分所有法改正（昭和58年5月21日、昭和58年法律第51号）
 - 普通決議による共用部分の変更：「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」
 - 管理組合法人制度の創設
 - 多数決による建替えの制度の新設
 - 団地に関する規定の新設（団地の管理に関する基本的な枠組みの整備）
 - ※ 被災区分所有法制定（平成7年3月24日、平成7年法律第43号）
 - ・多数決による建物再建制度の創設（全部滅失の場合）
 - ※ マンション管理適正化法制定（平成12年12月8日、平成12年法律第149号）
 - ※ マンション建替え円滑化法制定（平成14年6月19日、平成14年法律第78号）
 - * 平成14年区分所有法改正（平成14年12月11日、平成14年法律第140号）
 - 普通決議による共用部分の変更の拡大：「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」
 - 管理組合法人の設立要件の緩和（人数要件の廃止）
 - 建替え決議の要件の緩和：費用の過分性要件の廃止、敷地の同一性要件の緩和
 - 団地に関する規定の整備：団地内建物の建替え制度の新設
 - ※ 平成25年被災区分所有法改正（平成25年6月26日、平成25年法律第62号）
 - ・多数決による建物取壊し、建物敷地売却（大規模一部滅失の場合）及び敷地売却（全部滅失の場合）の各制度の創設
 - ※ 平成26年マンション建替え円滑化法改正（平成26年6月25日、平成26年法律第80号）
 - ・要除却認定マンションの特例の創設：耐震性不足の場合につき容積率の緩和、敷地売却制度の創設
 - ※ 令和2年マンション建替え円滑化法改正（令和2年6月24日、令和2年法律62号）
 - ・要除却認定マンションの特例の拡充：外壁剥落等により危害を生ずるおそれがある場合（容積率の緩和＋敷地売却）、バリアフリー性能の未確保の場合（容積率の緩和のみ）
 - ・要除却認定マンションを含む団地の敷地分割制度の創設
- #### （2）区分所有権の性質
- * 最判平成21年4月23日判タ1229号121頁（団地内の区分所有建物の一括建

替えに関する各棟要件の合憲性について判断したもの。)

「……区分所有権の行使（区分所有権の行使に伴う共有持分や敷地利用権の行使を含む。以下同じ。）は、必然的に他の区分所有者の区分所有権の行使に影響を与えるものであるから、区分所有権の行使については、他の区分所有権の行使との調整が不可欠であり、区分所有者の集会の決議等による他の区分所有者の意思を反映した行使の制限は、区分所有権自体に内在するものであって、これらは、区分所有権の性質というべきものである。

区分所有建物について、老朽化等によって建替えの必要が生じたような場合に、大多数の区分所有者が建替えの意思を有していても一部の区分所有者が反対すれば建替えができないということになると、良好かつ安全な住環境の確保や敷地の有効活用の支障となるばかりか、一部の区分所有者の区分所有権の行使によって、大多数の区分所有者の区分所有権の合理的な行使が妨げられることになるから、1棟建替えの場合に区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議ができる旨定めた区分所有法62条1項は、区分所有権の上記性質にかんがみて、十分な合理性を有するものというべきである。……」

（3）区分所有法制の見直しの視点

- * 区分所有法上の重要論点の見直しが20年ごとに繰り返されていることの評価
 - 20年後に再び抜本の見直しをしなければならない場合の状況を直視する必要性
- * 区分所有者間での意思決定（集会決議）がされないことの意味の確認
 - 現状維持の長期化 → 建物の機能の陳腐化・不足、建物の劣化 → 建物の価値の下落（＝各区分所有権の価値の下落）と外部不経済発生のおそれ
- * 区分所有者間での意思決定を困難にする要因を直視する必要性
 - 伝統的な観念とその帰結を疑う余地の存在
 - ◇ 区分所有権は、所有権の一種である。各区分所有者は、共用部分の共有者である。→ 「所有権の自由」が基本になる。
 - ✓ 区分所有関係の性質（離脱の自由が事実上ない関係）の下での区分所有権の性質（上記平成21年最高裁判決）に適合的か。
 - ✓ 建物の現状固定が（他の区分所有者または社会に対して）もつ意味が理解されているか。
 - ◇ 決議は、区分所有者全部の人数と議決権を母数にするものである。→ 決議に加わらない者（不在者、無関心者）が反対者と同じ扱いになる。
 - ✓ その扱いが意味するところ（誰の利益になるか）が考慮されているか。
 - ✓ 建物の現状固定が（他の区分所有者または社会に対して）もつ意味が理解されているか。
 - ◇ 「少数者」（例：多数の者が変更を望む状況下で、現状維持を主張する者）・「弱者」（例：高齢の者、資力が十分でない者、賃借人）の利益保護の必要性

- ✓ 建物の現状固定が（他の区分所有者または社会に対して）もつ意味が理解されているか。
 - ✓ その保護のために他の区分所有者が権利を制約され、望まない状態での権利保持のために負担を強いられ続けることが理解されているか。
 - ✓ 権利の制約を受けることになる他の区分所有者は、当該の事情の発生に何ら関与していない一私人であることが理解されているか。
- 区分所有者の意思決定に関する法の役割
- ◇ 二つの役割：意思決定に枠をはめる役割、意思決定を支援する役割
 - ◇ 後者の役割 → 決定方法の合理化、決定の選択肢の多様化

以上