

基礎セミナー（ソフト編）

第2部講演① 区分所有法の改正動向と概要について
～法改正が管理組合運営・活動に与える影響～

講師：弁護士・マンション管理士 土屋賢司

目次

- 1.区分所有法制の見直し P3
- 2.法制審議会への諮問 P4
- 3.区分所有法制の見直しに関する要綱案（項目） P5
- 4.知っておきたい新制度 ①除外決定 P9
- 5.知っておきたい新制度 ②紹介出席者の多数決による決議 P10
- 6.知っておきたい新制度 ③所有者不明専有部分管理制度 P11
- 7.知っておきたい新制度 ④管理不全専有部分管理制度 P12
- 8.知っておきたい新制度 ⑤管理不全共有部分管理制度 P13
- 9.おわりに P14

1.区分所有法制の見直し

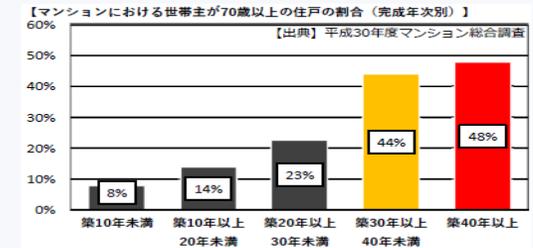
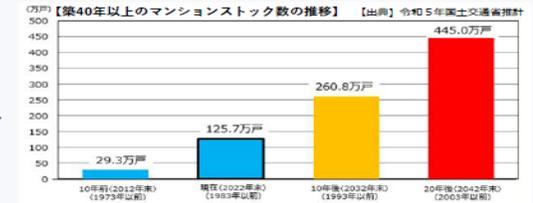
区分所有法制の見直し

令和6年2月
法務省民事局

資料2

課題

- 今後、**老朽化したマンション（区分所有建物）**が急増していく見込み
 - 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の**所有者不明化**や区分所有者の**非居住化**が進行
※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。
 - 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
 - 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
 - 専有部分の管理は基本的に各区分所有者の専権であり、専有部分が所有者不明化・管理不全化しても、他の区分所有者等が是正を図ることは困難
 - 共用部分が適切に管理されていない場合には近隣住民にも被害を及ぼすおそれ
→ **区分所有建物の管理不全化**を招くとともに、**老朽化した区分所有建物・団地の再生が困難**に
 - 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
→ 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、**円滑な復興に支障**
- **区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題**



※管理不全マンションの事例（R2、行政代執行により除却）

政府方針

- 骨太方針2023（R5.6.16閣議決定）、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6関係閣僚会議決定）
「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」
- 成長戦略等のフォローアップ（R5.6.16閣議決定）
「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」



2.法制審議会への諮問

■法制審議会第196回会議（令和4年9月12日開催）

諮問第124号

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。

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

(参考) 現行法における決議要件

決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)	決議事項	多数決要件(注1)
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4+敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却(政令施行後3年以内にする必要)(注2)	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3			被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し(政令施行後1年以内にする必要)(注2)	5分の4
建替え	5分の4	団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4+各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消(取壊し、建物と敷地の一括売却など)	全員同意				

(注1) 区分所有者や議決権の総数を分母とする (注2) 被災区分所有法に基づく決議

3.区分所有法制の見直しに関する要綱案（項目）

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

3.区分所有法制の見直しに関する要綱案（項目）

- 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

3.区分所有法制の見直しに関する要綱案（項目）

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

3.区分所有法制の見直しに関する要綱案（項目）

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

4. 知っておきたい新制度 ① 除外決定

(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。

5. 知っておきたい新制度 ②総会出席者の多数決による決議

ア 集会の決議の成立

次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）を含むものとする。

6. 知っておきたい新制度 ③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、…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（…）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（…）、共用部分、附属施設又は敷地にある動産（…）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…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。

オ 所有者不明専有部分管理人の報酬等

- ① …
- 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。

7. 知っておきたい新制度 ④ 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、…管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分をすることができる。
- ② 裁判所は、…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（…）並びに…敷地にある動産（…）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…（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。

（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ものとする。

（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ものとする。

オ 管理不全専有部分管理人の報酬等

- 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。

8. 知っておきたい新制度 ⑤ 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、…管理不全共用部分管理人による管理を命ずる処分をすることができる。
- ② 裁判所は、…管理不全共用部分管理人を選任しなければならない。
- ③ 管理不全専有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（…）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…（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。

（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ものとする。

オ 管理不全共用部分管理人の報酬等

- 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。

9. 終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>

連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

