

日時：2024年7月31日（水）19:00～20:45

方法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：区分所有法の改正のポイント①

講師：佐藤 元（さとう げん）氏

弁護士（神奈川県弁護士会所属）、横浜マリン法律事務所所長、  
横浜市立大学大学院都市社会文化研究科客員准教授、

法制審議会の区分所有法制部会が、1月16日に「区分所有法制の改正に関する要綱案」を決定しました。今後、国会で審議され、ほぼこの内容で決まると思われます。公表された要綱案の項目は次の4つです。（1）区分所有建物の管理の円滑化、（2）区分所有建物の再生の円滑化、（3）団地の管理・再生の円滑化、（4）被災区分所有建物の再生の円滑化、

今回は、特に管理組合運営に大きく関係する「（1）区分所有建物の管理の円滑化」について、弁護士の佐藤元先生に、先生が解説記事を執筆されたマンション管理センター通信の内容をもとにお話しいただきました。（（2）（3）（4）については、次回9月の勉強会でお話しいただく予定です。）

オンラインでの開催で当日は133名の方にご参加頂きました。（他に、後日の見逃し録画配信での視聴をご希望の方も多数おられました。）

## 〈講演要旨〉（詳細は「資料」参照）

はじめに

（先生より）法制審議会の委員をやっていたという訳ではなく、今日のセミナーは、法務省の見解を述べるということではないことをご承知おき下さい。

### 1. 区分所有法改正の背景・経緯

○2020年に、マンション管理適正化法、建替え円滑化法が改正され、2022年に、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が開かれ、2022年より、法務省で法制審議会区分所有法制部会が開かれて、2024年1月に法改正の要綱案が決定された。2023年には、「標準管理規約の見直し及び管理計画認定制度のあり方に関するワーキンググループ」、「外部専門家等の活用のあり方に関するワーキンググループ」が始まっている。

○改正法は、2024年臨時国会、遅くとも、2025年通常国会で成立となると思われる。

○区分所有法は、20年ぐらい毎に改正されてきている。

○「二つの古い・グローバル化→所有者不明化・非居住化→老朽化建物の管理・再生のための合意形成の課題」、「地震等大災害の発生可能性の高まり」、「民法改正の積み残し（所有者不明建物・管理不全建物管理命令）」などの諸時勢が背景にある。

### 2. 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

・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が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力しなければならない。

・ここでいう管理に関する相互協力義務は、広く社会に対して区分所有者が区分所有建物を管理する義務を負うという意味ではなく、区分所有者の団体の中で相互に負う義務

・違反に対する具体的効果はない。

・集会決議を出席者多数とすることや所有者不明専有部分管理等の理論的基礎になるもの。

### 3. 集会（総会）決議の円滑化

#### (1) 所在等不明区分所有者を決議の分母から除外する制度（除外決定）ができる

- ・所在等不明区分所有者がいる場合、裁判（非訟事件手続）により、決議の分母から除外する制度
- ・所在等不明区分所有者＝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に利用できる。
- ・管理者、管理組合法人、区分所有者個人の申立てによる。（現状の要綱案では明示されていないが、管理組合も入るのではないか）
- ・建替え・解消決議を含む全ての決議が対象となる
- ・除外決定後は、招集通知も送らなくてよい。

#### (2) 出席者（委任状・議決権行使書含む）の多数決により決議可能になる

- ・区分所有権の処分を伴わない決議（以下の①～⑦）が対象
- 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
- ・建替え・解消のような区分所有権の処分を伴う決議は対象外
- ・定足数＝頭数と議決権の過半数
- ・招集通知に議案の要領も記載しなければならない

⇒無関心で、総会に出席しない人は、決議の分母から除外されることになる。

#### (3) 共有住戸の議決権行使者の指定は共有者の過半数で決められる

※以上の（1）（2）（3）のそれぞれについて、総会の決議における賛否の票数と議案の成否の具体的なケースを分かりやすく説明いただいておりますので、別添の「資料」を是非ご参照ください。

### 4. 区分所有建物に特化した財産管理制度

#### (1) 所有者不明専有部分管理人

- ・区分所有者を知ることができず（相続人全員の相続放棄等）、またはその所在を知ることができない場合、利害関係人が裁判所に申し立てることで、裁判所が専有部分（共用部分、敷地利用権等も含む）の管理人（所有者不明専有部分管理人）を選任する制度が創設される。
- ・専有部分の管理不全、マンション全体への悪影響を防ぐため。
- ・「利害関係人」とは、他の区分所有者、専有部分の共有者の一部が不明である場合の共有者、管理者、管理組合法人、購入計画に具体性がある場合の購入希望者など
- ・管理人の候補者としては、弁護士、司法書士、当該マンションの管理者、管理業者等
- ・専有部分の管理・処分権が専属し、集会の議決権行使者は、区分所有者ではなく、管理人となる。建替えの議決権行使も可能。裁判所の許可を受けて売却する
- ・管理人は、管理費・修繕積立金の支払い義務を負わない。

#### (2) 管理不全専有部分管理人

- ・専有部分の管理が不適当であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、また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、管理不全専有部分管理人を選任することができる。

- ・利害関係人とは、管理不全によって権利・利益の侵害を受け、または受けるおそれのある者（区分所有者も周辺住民も含まれる。管理者・管理組合法人も含まれることが想定されている）
- ・管理不全専有部分管理人の権限としては、区分所有者の管理処分権がはく奪されるわけではないので、集会（総会）の議決権行使はできない（招集通知の送付先に注意）。専有部分の売却には、裁判所の許可と区分所有者本人の同意が必要。

### （3）管理不全共用部分管理人

- ・共用部分の管理が不適当であることによって他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、また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、管理不全共用部分管理人を選任することができる。
- ・利害関係人とは、管理不全によって権利・利益の侵害を受け、または受けるおそれのある者で、主に周辺住民が想定されるが、区分所有者による申立ても排除されていない。
- ・管理不全共用部分管理人の権限は、保存行為や管理不全共用部分の性質を変えない範囲においてその利用又は改良を目的とする行為

### （4）共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

- ・変更決議の多数決要件は、原則は4分の3であるが、一定の要件（危険性要件）があれば、3分の2に緩和される。緩和の要件としては、次の①と②で、出席者多数決が適用される。
  - ① 共用部分の設置又は保存に瑕疵が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、又は侵害される恐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（耐震性不足などの事例が想定される。）
  - ② バリアフリー化のための共用部分の変更
- 規約により、頭数のみでなく、議決権についても過半数に緩和可能になる。
- ・復旧決議の多数決要件は、3分の2に緩和され、出席者多数決が適用される。

### （5）専有部分の保存・管理

- ・管理組合法人による専有部分・近隣土地の取得について  
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、4分の3以上の多数決で取得が可能となる（出席者多数決が適用される）  
取得した専有部分の議決権はなく、分母からも除外される。
- ・区分所有者が国外にいる場合における国内管理人について  
法律上の義務ではないが、規約により義務づけが可能となる。  
国内管理人の権限は、㊦ 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、㊪ 管理費等の支払い など、訴状の送達先に指定することはできない。

## 【Q&A】

コミュニティ研究会理事より、

Q. 通常の特別決議（共用部分の重大変更や規約の改正など）の多数決要件を、現行の全区分所有者の3/4ではなく、出席者の3/4にするというのは、無関心・人任せでいる人たちの存在を容認・助長する方向であり、マンションの民主主義が危うくなると思います。管理計画認定制度についても言えることですが、もともとは管理不全に陥ることを防止する意図・方向が、管理会社による第

三者管理の普及の方向に、さらには、管理組合の存在意義が薄まる方向に、変容していくように危惧するのですが、いかがでしょうか？

A. 法制審議会では、「出席者による多数決」に改正すれば）決議に反対の人は積極的に総会に参加するのではないかと、という意見も出ていたようだが、私自身としては、質問者のご意見と同感で、管理組合の自立性が危うくなると思っている。現行法のままで良かったのではないかと、効果測定ができない点が悩ましい。

Q.『所有者不明専有部分管理人』の制度に関して、現行の『相続財産清算人』の制度に比べて、予納金などの管理組合が負担する費用は安くなるのでしょうか？

A. そのような想定になっている。

Q. 消滅時効が迫っていて時効を止める必要性から訴訟を提起したいとき、管理人を被告にすることはできますか。

A. 被告（当事者）になれる。

Q. 管理人が不動産を売却した後、残余財産があれば、そのお金は供託されることになるのでしょうか？

A. 供託されることになると思う。

参加者より、

Q. 改正区分所有法においては、現行法の第 11 条の 2 項に記載されている「管理者による共用部分の管理所有制度」はどのように扱われる予定でしょうか？

A. 法制審議会において、管理所有について改正する議論はなされておらず、他の条項の改正内容による影響もないと思われるので、おそらく現行法のままとと思われる。

Q. 管理組合法人が専有部分を取得して、その後、規約共用部分にした事例はありますか？

A. 事例があったと思う。

Q. 改正案が成立、施行された後に規約改正の手続きをする場合、その決議要件は従来通りの規約の要件による必要があるのか、あるいは法令を優先して出席者多数決で決議できるのか、どちらでしょうか？

A. （おそらく出席者多数決になるように思うが、）まだ、整理できていない。今後、標準管理規約を改正するときも、問題になるところである。

Q. 所在不明区分所有者を裁判所の手続きによって議決権の分母から除外する制度について、除外が認められた場合、裁判所の除外決定通知書は除外区分所有者にどのように送達されるのでしょうか？一方、除外決定通知書の送達が完了しない間も、除外の効力は裁判所の決定が出た時から有効となるのでしょうか？

A. 新しい制度であり、最終的な法案が出てみないと分からない。現行の所有者不明土地管理命令の場合などから考えると、おそらく、“告知を要しない”という方向になるのではないかと。

以上