

マンションコミュニティ研究会 2024年7月31日

区分所有法制改正のポイント①

横浜マリン法律事務所 代表弁護士
横浜市立大学大学院都市社会文化研究科客員准教授
佐藤元



マンション法・政策をめぐる社会の動き

- 2020年 マンション管理適正化法改正（2022年施行）
→管理計画認定制度、行政による助言、指導・勧告
- 2020年 マンション建替え等円滑化法改正
→マンション敷地売却の対象拡大、団地敷地分割
- 2022年 今後のマンション政策のあり方に関する検討会
→「二つの老い」の対応のための管理・修繕・再生のあり方
- 2022年 **法制審議会区分所有法制部会**（2024. 1要綱案）
- 2023年 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
- 2023年 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

区分所有法はいつ変わるの？なぜ変わるの？

- 2024年臨時国会？（or 2025年通常国会）改正法成立
- 約20年ぶりの改正

- 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）

要綱案の項目

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の管理・再生の円滑化を図る方策

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

要綱案の項目

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

団地の管理・再生の円滑化を図る方策

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

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。

集会（総会）決議の円滑化

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）

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

共有住戸の議決権行使
者の指定は共有者の過
半数で

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)

【ケース1】 Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。建替え決議では39人の区分所有者が建替えに賛成した。建替え決議は成立するか？

なお、区分所有者のうち1名は亡くなり、その相続人全員が相続放棄していた。また別の1名は施設に入ったと聞くが住民票を移しておらずどこに行ったか分からない。

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)

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 ex.相続人が全員相続放棄、必要な調査を尽くしたが所在がわからない、法人の実態がなくなっている。**登記簿調べただけ**×

管理者、管理組合法人、区分所有者個人の申立て

建替え・解消決議を含む、**全ての決議**が対象

除外決定後は、**招集通知も送らなくてよい**

【ケース検討】 建替え決議と除外決定

建替え決議	現行法	改正法
ルール	区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立。 Aマンションでは、40人の賛成がなければ成立しない。	原則として、区分所有者及び議決権の5分の4以上の賛成多数であれば成立。 ただし、除外決定の制度がある。
あてはめ	39人の賛成なので、不成立。	2名の所有者は除外決定により決議の分母から除外することができる。 48人の5分の4 = 39人の賛成により建替え決議は成立するため、39人の賛成により建替え決議成立。

出席者の多数決により決議可能に

【ケース2】Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。規約改正を上程した総会では30人の区分所有者が出席し（委任状・議決権行使書含む）、内23人の区分所有者が賛成した（全体の46%の賛成）。規約改正は成立するか？

出席者の多数決により決議可能に

区分所有権の処分を伴わない決議を対象に**出席者多数決**

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

「会議の目的たる事項」のみでは×

【ケース検討】 出席者多数決により無関心者を考慮しない形になる

規約改正	現行法	改正法
ルール	区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立	出席している区分所有者の頭数及び議決権の4分の3以上の賛成多数であれば成立 定足数は過半数
あてはめ	23人／50人であるので、4分の3以上の賛成がなく不成立	30人が出席しているので定足数を満たすので集会の成立要件を満たす。 23人／30人（76%）であるので、出席者の4分の3（75%）以上賛成多数であり成立。

共有住戸の議決権行使者の指定は共有者の過半数で

【ケース3】Aマンションは、50戸のマンション（1住戸1議決権）である。建替え決議では39人の区分所有者が建替えに賛成した。

ある住戸は決議前に区分所有者が死亡し相続人3名が相続した。建替え決議にあたって相続人の意見調整が図れず2名は賛成したが1名は反対であり、議決権行使者を指定できなかった。この1戸が賛成していれば40戸の賛成が得られた。

建替え決議は成立するか？

【ケース検討】 共有住戸の議決権行使者は過半数で指定

議決権行使者の指定	現行法	改正法
ルール	建替えの場合全員合意により議決権行使者を指定（解釈）	区分所有権の持分の過半数の者により議決権行使者を指定できる。
あてはめ	2 / 3 の賛成であるので議決権行使者が指定できない。	2 / 3 が賛成しており、2 名により議決権行使者が指定できる。 → 40 戸の賛成が得られているので建替え決議が成立。

区分所有建物に特化した財産管理制度

所有者不明専
有部分管理人

管理不全専有
部分管理人

管理不全共用
部分管理人

所有者不明専有部分管理制度

【ケース4】 Aマンションの301号室の区分所有者が死亡し、相続人全員が相続放棄をしました。同人死亡後301号室の管理費は3年間滞納状態にあります。Aマンションの管理組合は、当該住戸から滞納管理費を回収したいと考えています。どうすればよいでしょうか。

所有者不明専有部分管理人の選任が可能に

(必要な調査を尽くした上で) 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。また、専有部分が流通に供されないという社会経済上の不利益が生ずる。
→新たな制度の必要性・**「物」単位の財産管理人の創設** ※これまでは不在者財産管理人、相続財産清算人、法人の清算人(「人」単位の財産管理人) ※民法改正の積み残し

「利害関係人」：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

財産管理人候補者：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・処分権が専属する →**議決権行使者は、財産管理人(区分所有者×)**。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

所有者不明専有部分管理人は、**管理費・修繕積立金支払い義務を負わない**。→もっとも、売却の際に事実上清算するだろう。

管理不全専有部分管理制度

【ケース5】 Aマンションの401号室は大量にたまったゴミのために悪臭を発しており、水道管からの水漏れも発生しています。管理組合としては、どのような対応がとれるでしょうか。

管理不全専有部分管理人の選任が可能に

現行法における対応 管理組合内部：区分所有法57条に基づく義務違反者に対する措置

周辺住民：所有権に基づく妨害排除

→継続的な効果を望めない。現状の不具合の排除のみ

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：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：**区分所有者の管理処分権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。

管理不全共用部分管理制度

【ケース6】Bマンションは、外壁のコンクリートが爆裂し剥落しています。今後も剥落が継続的に発生しそうです。同マンションでは管理者が選任されておらず、集会も開催されていないようです。周辺住民としては、どのような対応をとることができるのでしょうか。

管理不全共用部分管理人の選任が可能に

現行法における対応 周辺住民：不法行為に基づく損害賠償請求、所有権に基づく妨害排除

→継続的かつ柔軟な対応を区分所有者に求めることはできない。

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：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（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：保存行為、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

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

原則 4 分の 3、一定の要件（危険性要件） 3 分の 2 に緩和

※緩和要件

- 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
- 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

復旧決議

3 分の 2 以上の多数決

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

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

4分の3以上の多数決決議で取得（出席者多数決）

取得した専有部分の議決権なし・分母からも除外

区分所有者が国外にいる場合における国内管理人

法律上の義務ではないが、規約により義務づけ可。 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

訴状の送達先に指定することはできない。

佐藤 元

弁護士・横浜マリン法律事務所（神奈川県弁護士会）

横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 客員准教授

その他資格：マンション管理士，管理業務主任者（有資格），宅地建物取引士（有資格）

公職：非常勤裁判官（民事調停官），マンション管理士試験委員、国土交通省「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」委員、仙台市マンション管理適正化推進施策検討委員会委員、国土交通大学校・空き家推進対策研修講師，茅ヶ崎市建築審査会委員，神奈川県建設工事紛争審査会委員等

著書：『Q&Aマンション法実務ハンドブック【第2版】』（共著）（民事法研究会，2021年）、『新民法（債権関係）の要件事実』（共著）（青林書院，2017年）、『わかりやすいマンション判例の解説』（共著）（民事法研究会，第4版，2019年）、『タワーマンションは大丈夫か?!』（共著）（プロGRESS，2020年）

論文：「ドイツにおける管理費承継問題に関する理論の現状」マンション学30号（2008年）（日本マンション学会奨励賞）、
「借地権マンションにおける地代等支払債務と管理組合—日本法の解釈論とドイツ住居地上権（Wohnungserbbaurecht）
における議論—」『土地住宅の法理論と展開』（成文堂，2019年）所収、「区分所有建物における所有者不明の問題を踏ま
えたさらなる施策の必要性——特に区分所有法改正により手当てすべき問題点——」マンション学70号（2021年）、
「共用部分から生じた損害に関する管理組合の賠償責任の実務」マンション学72号、区分所有法制の見直しに関する要綱を読む
（上）、（下）」市民と法147号、148号、「区分所有法等改正要綱の解説—第3団地の管理・再生の円滑化を図る方策」
自由と正義Vol.75 No.7（7月号）、
「『区分所有法制の見直しに関する要綱』の解説第1回～第4回」マンション管理センター
通信2024年4月～7月号 等