

区分所有法制の見直しについて

弁護士 赤崎 雄作



弁護士(日本・ニューヨーク州)
赤崎 雄作
(あかさき・ゆうさく)

〈出身大学〉
東京大学法学部
京都大学法科大学院
米国カリフォルニア大学
ロサンゼルス校ロースクール
(LL.M.)

〈経歴〉
2008年12月
最高裁判所司法研修所修了
(新61期)
大阪弁護士会登録
弁護士法人中央総合法律
事務所入所

2015年5月
米国カリフォルニア大学
ロサンゼルス校(LLM)卒業

2015年10月～2016年11月
Apex Juris Advocates &
Legal Consultants (ドバイ、
アラブ首長国連邦)勤務

2018年6月
ニューヨーク州弁護士登録

〈取扱業務〉
渉外法務(中東を含む)、
M&A、金融法務、訴訟・紛争、
知的財産、一般企業法務

1 はじめに

令和3年末時点で、築40年超のマンション戸数は116万戸であったところ、20年後にはそれが425万戸にも上ると予想されています¹。また、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の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行しています。

かかる現状を背景として、以下のような問題点が指摘されています。

不明区分所有者等は決議においては反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難なケースがあります。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です。このような状況では、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の再生が困難となります。また、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、期間制限もあるため、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、円滑な復興が難しいという指摘もなされています。

そこで、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日閣議決定)、及び規制改革実施計画(令和4年6月7日閣議決定)が策定され、令和4年9月12日開催の法制審議会にて、「管理の円滑化」「再生の円滑化」「被災区分所有建物の再生の円滑化」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して諮問がなされ、これを受けて、区分所有法制部会において、上記3つの論点に分けて審議が進められています。「被災区分所有建物の再生の円滑化」についてはやや特殊なケースを想定した論点であることから本稿では取り上げず、以下においては、「管理の円滑化」「再生の円滑化」についてご説明いたします。

2 管理の円滑化

管理の円滑化にかかる論点については、以下の表にまとめています。

論点	概要
集会の決議一般を円滑化するための仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ✓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 公的機関(裁判所等)の関与の下で、所在等不明の区分所有者を決議の母数から除外する仕組みを検討 ✓出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
区分所有建物の管理に特化した財産管理制度	<ul style="list-style-type: none"> ✓所有者不明の専有部分の管理制度 所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度を検討 →改正民法における所有者不明建物管理制度を参考 ✓管理不全の区分所有建物の管理制度 管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度を検討 →改正民法における管理不全建物管理制度を参考
共有部分の変更決議を円滑化するための仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ✓共有部分の変更決議の要件の緩和 多数決割合を単純に引き下げる案のほか、外壁崩落のおそれなど一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を引き下げる案、多数決割合を規約で緩和することを認める案など →少数反対者の利益保護や客観的要件の在り方などが課題となる
その他の円滑化に資する仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ✓共用部分にかかる損害賠償請求権等の行使の円滑化 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有者が転売されると、管理者は、区分所有者の全員について請求権を代理して行使できなくなる等の指摘 →管理者が請求権を代理して行使できる仕組みを検討 ✓区分所有者の責務 →区分所有建物の管理に関して所有者が負うべき責務について検討

以下においては、「集会の決議一般を円滑化するための仕組み」について若干敷衍してご説明いたします。

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については、管理者等において特定の区分所有者が所在等不明であるかどうかを調査し、公的機関の認定を受けた上で、集会を開催して決議に臨むことになると考えられるとされています。「公的機関」については、裁判所が挙げられています。また、調査の程度については、可能な調査は尽くしたといえる程度までは調査を行う必要があるとされており、具体的には、不動産登記簿や戸籍、住民票などのほか、区分所有者名簿が有用であると考えられています。

また、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の対象となる決議を、区分

所有権の処分を伴うものを含む全ての決議とするか否か、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、認定が取り消されるまでの間の決議の母数から所在等不明とされた区分所有者を除外するものとするものの是非などが議論されています。

次に、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みについては、招集通知に全ての決議の会議の目的たる事項のほか、議案の要領も通知しなければならないこととするものの是非、定足数の規律の要否や、規律を設けるとした場合の定足数の割合の在り方、出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象となる決議の範囲などが議論されています。

3 再生の円滑化

再生の円滑化にかかる論点については、以下の表にまとめています。

論点	概要
建替を円滑化するための仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ✓建替え決議の多数決要件の緩和 多数決割合を単純に引き下げる案のほか、耐震性不足など一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を引き下げる案、多数決割合を全員合意で緩和することを認める案など →少数反対者の利益保護や客観的要件の在り方などが課題となる ✓建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅 建替え決議がされた場合に、一定の手続を経て賃借権を消滅させる仕組みを検討
区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み	<ul style="list-style-type: none"> ✓多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等 多数決による一括売却や取壊し等を可能とする仕組みを検討 ✓多数決による一棟リノベーション工事 建替えと同等の多数決による一棟リノベーション工事を可能とする仕組みを検討

以下においては、「建替を円滑化するための仕組み」について若干敷衍してご説明いたします。

現行法では、建替え決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地または当該建物の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることによって成立します(区分所有法第62条第1項)。

しかしながら、①建替え決議は多数決要件が厳格であるため、これを成立させることは容易ではなく、必要な賛成を得るのに多大な労力・時間が必要となる、②決議において反対票を投じた区分所有者も、建替え決議がされれば、その後の催告手続の中で、大部分は建替えに参加する方向に転ずることが一般的であり、決議の段階で5分の4の賛成まで得る必要はない、③区分所有者の高齢化が進み、相続等により区分所有者の所在等が不明になって5分の4の賛成を得ることが困難になる事態が現に生じており、今後ますます増加することが見込まれるといった理由から、老朽化した区分所有

建物の円滑な建替えが阻害されている等との指摘がなされています。

そこで、全ての区分所有建物につき、建替えにかかる多数決の割合を一律に緩和する考え方、原則的な多数決割合は現行規定を維持しつつ、その特則として、建替えを促進すべき一定の客観的要件が満たされている区分所有建物については、多数決割合を引き下げ、より迅速に建替え決議を成立させることができるようにする考え方、公正証書による規約(区分所有法第32条)又は区分所有者全員の合意で、建替え決議の多数決割合を緩和することができるという考え方が検討されています。

また、建替え決議がなされた場合であっても、建替え決議は専有部分の賃貸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、賃貸借関係を終了させることができず(借地借家法第28条)、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という問題点が指摘されています。

そこで、建替え決議において、建物の取壊しの工事の着手時期の目安及び専有部分の賃貸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貸借は終了するものとするが、建替え決議から賃貸借の終了時期までの期間は一定期間を下ってはならないものとする考え方、建替え決議があったときは、専有部分の賃借人である区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃借権消滅請求をすることができ、その請求がされた時から一定期間が経過した時点で賃借権が消滅するものとするが、賃借権消滅請求を受けた賃借人は、賃借人である区分所有者に対し、賃借権の消滅による補償金の支払請求権を取得するものとする考え方、建替え決議があった場合において、専有部分の賃借人が賃借人に対し賃貸借の更新の拒絶の通知又は賃貸借の解約の申入れをするときは、正当事由等に関する借地借家法の規律は、適用しないものとする考え方が検討されています。

4 今後について

今後も引き続き区分所有法制部会において審議が進められ、各種論点についての検討が進められていくことになります。いずれの論点も、マンション管理に与える影響が大きいと考えられることから、マンション管理に利害を有する団体・個人においては、その動向をウォッチしていくことが望ましいと考えられます。

1 令和4年国土交通省調査