「建物の区分所有等に関する法律施行規則及び法務省の所管する法令の規定に基づく民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する規則の一部を改正する省令案」に関する意見募集の結果について

法務省民事局参事官室

「建物の区分所有等に関する法律施行規則及び法務省の所管する法令の規定に基づく民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する規則の一部を改正する省令案」に関する御意見の募集を下記要領にて行ったところ、２通の御意見が寄せられました。

寄せられた御意見の概要を別紙のとおり取りまとめましたので、公表いたします。

御協力ありがとうございました。

記

１．実施期間

令和８年１月３０日（金）から令和８年２月２８日（土）まで

２．意見提出の方法

電子メール、郵送、ＦＡＸ

【本件に関するお問い合わせ先】

法務省民事局参事官室

ＴＥＬ：０３－３５８０－４１１１（内線５８９４）

項番	御意見の概要	御意見に対する考え方
1	本改正案第九条において、所有者不明専有部分管理命令等に係る公告の方法を「官報により行う」と規定している点について、これのみでは不十分であると考える。財産権（憲法第 29 条）に対する重大な制約となり得る本制度の運用において、対象者（所有者）への告知努力は形式的なものであってはならず、実質的な到達可能性が確保されていなければならない。したがって、省令案を修正し、官報公告に加え、「当該建物の見やすい場所（掲示板等）への掲示」および「インターネットを利用した公衆への閲覧措置」を併用することを義務付けるべきである。 (1)「官報」のみによる公告の形骸化とリスク 本制度は、所有者不明の専有部分に対し、裁判所が管理人を選任して管理・処分を行う強力な権限を付与するものである。これは実質的に、私人の財産権に対する公的な介入を意味する。このような手続きにおいて、公告の方法を「官報」のみに限定することは、現代社会の情報流通実態と著しく乖離している。一般国民が日常的に官報を購読・閲覧することは皆無に等しく、官報への掲載は「法的なアリバイ作り（擬制的な周知）」の域を出ない。所有者が真に行方不明であったとしても、その親族や利害関係人が当該事実を知り得る機会を最大限保障することは、適正手続（Due Process）の観点から行政の責務である。官報のみの公告では、事後的に「知らなかった」という争いを誘発し、将来的な紛争の火種を残すシステム的欠陥となり得る。 (2) 「現地掲示」の実効性と必要性 不動産実務の経験則に照らせば、行方不明となっている所有者の親族や関係者が、当該物件の様子を確認するために現地を訪れるケースは少なくない。また、同じマンションに居住する他の区分所有者が、当該行方不明者の消息を知っているケースも多々ある。したがって、情報の到達確率という観点からは、官報よりも「当該建物のエントランスや掲示板への張り紙（現地掲示）」の方が、圧倒的に実効性が高い。破産法や民事執行法の一部の手続きにおいても、現地での執行官による告知等が重視されるように、本制度においても「物理的な現地への掲示」を省令で義務付けることが、最も低コストかつ確実な権利者探索手段である。これを省令から除外する合理的理由は見当たらない。 (3) デジタル原則との整合性と検索可能性の確保 政府が推進する「デジタル社会の実現に向けた重点計画」および「デジタル原則」に照らせば、公告情報はインターネット上で検索可能な状態で公開されるのが本来あるべき姿である。官報もインターネット配信されてはいるが、検索性や一覧性に難があり、かつ期間制限もある。法務省等が管轄する「所有者不明土地・建物検索データベース」等と API 連携し、物件の所在地や区分所有建物名で検索すれば即座にヒットする仕組みを構築すべきである。「紙（官報）」というアナログかつ閉鎖的なメディアに依存し続けることは、行政 DX の潮流に逆行するものであり、システム設計として不適切である。 (4) 結論 以上の理由から、第九条の規定を以下のように修正することを強く要望する。『第九条 ...規定による公告は、官報によるほか、当該建物の見やすい場所に掲示する方法及びインターネットを利用して公衆の閲覧に供する方法により行うものとする。』これにより、所有者の権利保護とマンション再生の円滑化という二つの要請を、高い次元で両立させる制度設計とされたい。	改正区分所有法では、所有者不明専有部分管理人、管理不全専有部分・共用部分管理人は、管理命令の対象とされた専有部分等の管理、処分その他の事由により金銭が生じたときは、その専有部分等の区分所有者又はその共有持分を有する者のために、当該金銭を専有部分等の所在地の供託所に供託することができること、供託をしたときは、法務省令で定めるところにより、その旨その他法務省令で定める事項を公告しなければならないことを規定しており（改正区分所有法第８７条第８項、第８８条第５項・１０項）、本省令案第９条は、この供託をした際の公告の方法を定めるものであり、所有者不明専有部分管理命令の発令時における公告の方法を定めるものではありません。 なお、官報公告は、インターネットで閲覧することが可能です。これに加え、所有者不明専有部分管理命令等発令後の供託について当該建物に掲示する必要性は高いとはいえず、原案を維持させていただきます。
2	各種手続きの電子化や老朽化建造物の対処を促す本改正案に、賛成します。	本省令案への賛同意見として承ります。