

区分所有法制の見直し

令和5年7月
法務省民事局

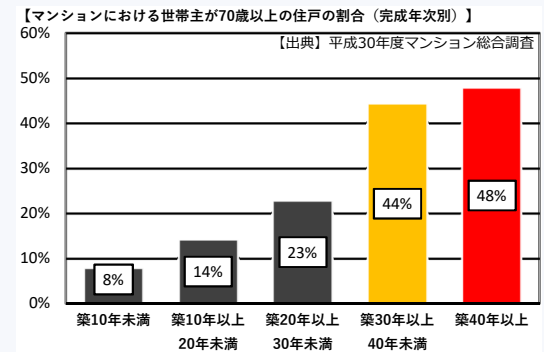
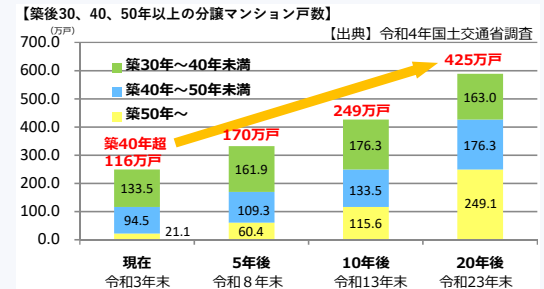
課題

- 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
 - **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**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**

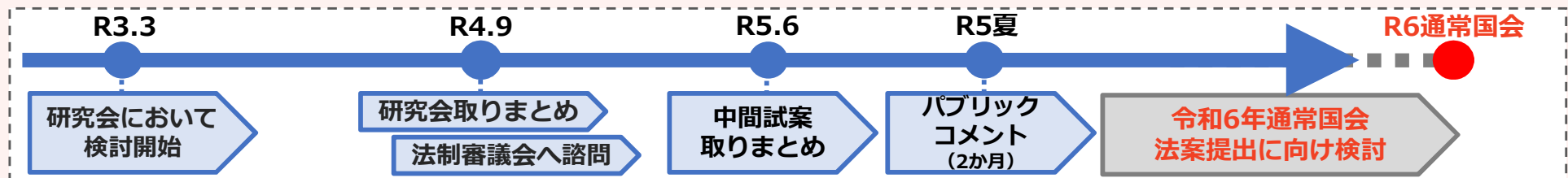


決議事項	多数決要件（注1）	決議事項	多数決要件（注1）	決議事項	多数決要件（注1）
共用部分(外壁・通路など)の管理	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4＋敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建、敷地売却（政令施行後3年以内にする必要）（注2）	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3			被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し（政令施行後1年以内にする必要）（注2）	5分の4
建替え	5分の4	団地内建物の一括建替え	団地内建物所有者の5分の4＋各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4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

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。」



■ 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

▶ 区分所有法制部会第9回会議（令和5年6月8日開催）において中間試案を取りまとめ同年7月からパブリックコメントの手続（2か月間）を実施

▶ 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

(中間試案の概要)

* 内は中間試案の該当ページ

1. 集会の決議の円滑化

○ 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 p.1

- 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
- ▶ 裁判所の関与の下で、**所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度**の創設を検討

○ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み p.1

- 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
- ▶ **出席者の多数決による決議を可能とする制度**の創設を検討

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度※

※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

○ 所有者不明の専有部分の管理制度 p.2

- 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
- ▶ **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**の創設を検討

○ 管理不全の専有部分・共用部分の管理制度 p.4、5

- 専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも
- ▶ **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**の創設を検討

3. 専有部分の管理の円滑化

○ 配管の全面更新等 p.8

- 専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現行法上不明確
- ▶ **専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度**の創設を検討

○ 国内管理人 p.8

- 区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち
- ▶ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための**国内管理人を選任する制度**の創設を検討

4. 共用部分の変更の円滑化

○ 共用部分の変更決議の要件緩和 p.7

- 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない
- ▶
 - ・ 多数決割合を**単純に引き下げる案**
 - ・ **客観的事由（権利侵害のおそれや築年数）がある場合には多数決割合を引き下げる案**
 - ・ 多数決割合を維持しつつ**出席者の多数決による決議を可能とする**（1.参照）案

5. その他の管理の円滑化

○ 区分所有者の責務 p.8

- ▶ 区分所有建物の管理に関して**所有者が相互に負うべき義務**について検討

○ 管理事務の合理化 p.10、11

- ▶ **事務のデジタル化**や、建物が全部滅失した場合の**敷地等の管理の円滑化を図る制度**の創設を検討

○ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化 p.9

- ▶ 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権が転売されても**管理者が請求権を代理して行使できる制度**の創設を検討

▶ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

(中間試案の概要)

* 内は中間試案の該当ページ

1. 建替えの円滑化

○ 建替え決議の要件緩和 p.11

- 建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

▶ **所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外**(P3の1.)に加え、多数決割合の緩和に関する**下段の各案**について検討

○ 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅 p.13

- 建替え決議がされても専有部分の賃借権等は消滅しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害

▶ 建替え決議がされた場合に、**一定の手続や金銭補償により賃借権を消滅させる制度**の創設を検討

2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

○ 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等

p.15

- 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▶ 建替えと同等の**多数決による一括売却や取壊し等を可能とする制度**の創設を検討

○ 多数決による一棟リノベーション工事 p.18

- 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

▶ 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制度**の創設を検討

建替え決議の多数決割合の緩和に関する各案

・ 法定の多数決割合の緩和

【A案】 基本的な多数決割合を**4分の3**に単純に引き下げた上で、**客観的事由**※がある場合には**3分の2**に更に引き下げる案

【B案】 基本的な多数決割合につき**現行法の5分の4**を維持した上で、**客観的事由**※がある場合には**4分の3**に引き下げる案

・ 合意による多数決割合の緩和

区分所有者全員の合意（新築時の単独所有者による決定を含む）により引き下げることを認める案

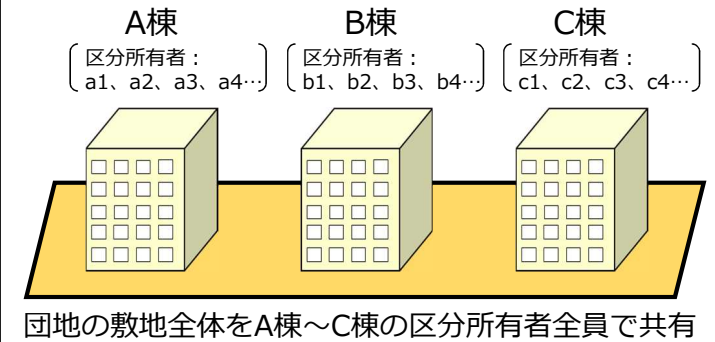
※客観的事由

- 【α案】 下の①～③のいずれかに該当
【β-1案】 ①～⑤のいずれかに該当
【β-2案】 ①～③・⑥のいずれかに該当
【β-3案】 ①～⑥のいずれかに該当

- ① 耐震性の不足
- ② 火災に対する安全性の不足
- ③ 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ バリアフリー基準への不適合
- ⑥ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過

団地の再生の円滑化

団地関係のイメージ



○ 団地内建物・敷地の一括売却 [p.24]

- 団地内建物・敷地の一括売却のためには、団地内の区分所有者全員の同意が必要で、事実上困難

▶ 一括建替えと同等の**多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度**の創設を検討

○ 一括建替え決議の要件緩和 [p.20]

- 団地内建物の一括建替えの全体要件（団地全体の5分の4）・各棟要件（棟ごとの3分の2）を満たすのは容易でなく、必要な一括建替えが迅速に行えない

▶ 全体要件の緩和に関する各案

P4下段と同様

▶ 各棟要件の緩和に関する各案

- 多数決割合を**単純に引き下げる**案
- **客観的事由**（P4の※）**がある場合には多数決割合を引き下げる案**
- **反対者が一定割合に達しない限り一括建替えができる**とする案

等を検討

○ 一部建替え承認決議の要件緩和 [p.22]

- 団地内の一部建物の建替えの際の敷地共有者による建替え承認決議の要件（4分の3）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えない

▶ 要件緩和に関する各案

- 多数決割合を**単純に引き下げる**案
- **客観的事由**（P4の※）**がある場合には多数決割合を引き下げる案**
- 多数決割合を維持しつつ**出席者の多数決による決議**（P3の1.）**を可能とする案**
- 反対者による**建替え不承認決議がない限り特定建物の建替えができる**とする案

等を検討

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

○ 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和 [p.28]

- 被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は5分の4、変更決議等の多数決要件は4分の3とされ、必要な行為を迅速に行うことができず、早期の復興を阻害するおそれ

▶ **多数決割合をいずれも3分の2**とする案を軸に検討

○ 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長 [p.29]

- 被災した区分所有建物の建物敷地売却決議等の決議可能期間が1年とされているのは短すぎ、準備が困難

▶ 決議可能期間を**3年に延長**する案を軸に検討