

日本：区分所有法制の見直し～分譲マンション等の管理円滑化に向けて～

2022年10月11日

One Asia Lawyers Group

弁護士法人 One Asia

弁護士 江 副 哲

弁護士 川 島 明 紘

1. はじめに

本年9月12日、老朽化した分譲マンション（区分所有建物）の建替えや修繕の促進、今後想定される大規模な災害への備えといった観点から、区分所有法制の見直しに向けた検討が法制審議会に諮問されました。

2 法制審議会における検討状況

(1) 現在の課題

区分所有法制の見直しが求められるに至った背景には、①老朽化した区分所有建物の急増、②区分所有者の高齢化に伴い、相続等によって所有者不明化、非居住化が進行することへの懸念があります。令和3年末時点で築40年を超える区分所有建物は116万戸、20年後には425万戸まで増加すると見込まれており、これらの建替えや修繕が必要となってきます。しかし他方で、建替え等における区分所有建物の意思決定は決議要件が厳格で、区分所有建物の管理不全や、老朽化した区分所有建物の再生が困難になると指摘されています。更に、所在不明な区分所有者がいる場合には、決議においてこれら区分所有者は反対者と扱われるため、決議に必要な賛成数を得るのがより困難となります。



このような背景から、区分所有建物の管理・再生を円滑化に向けた区分所有法制の見直しが喫緊の課題として求められています。

(2) 検討されている改正内容

法制審議会では、大きく①区分所有建物の管理の円滑化を図る方策、②区分所有建物の再生の円滑化を図る方策、これらに加えて③被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策が検討されています¹。

ア 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

具体的には、以下のような方策が検討されています。

¹ 被災した区分所有建物についても、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災区分所有法）に基づく決議の時的制限、厳格な建替え等の要件から円滑な復興を困難にしているとして、決議等の多数決要件の緩和、決議可能期間の延長が検討されています。

▶ 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

集会の決議一般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
<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 <ul style="list-style-type: none"> ● 所在等不明の区分所有者は反対者と同様に扱われるため、円滑な決議を阻害 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 公的機関の関与の下で、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 <ul style="list-style-type: none"> ● 集会に参加せず、賛否も明らかにしない区分所有者は、反対者と同様に扱われるため、円滑な決議を阻害 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組みを検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 所有者不明の専有部分の管理制度 <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 ○ 管理不全の区分所有建物の管理制度 <ul style="list-style-type: none"> ● 専有部分や共用部分が管理されないことによって危険な状態になることも <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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
共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み	その他の管理の円滑化に資する仕組み
<ul style="list-style-type: none"> ○ 共用部分の変更決議の要件の緩和 <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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等について検討 <p>※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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化 <ul style="list-style-type: none"> ● 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ると、管理者は、区分所有者の全員につき、請求権を代理して行使できなくなるとの指摘 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 <ul style="list-style-type: none"> ● 集会に参加しない区分所有者が増加する傾向にあり、結果として区分所有建物の適切な管理を阻害するおそれ <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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

（法制審議会第196回会議配布資料「区分所有法制の見直しについて」より抜粋）

所在等不明の不在者所有の土地・建物（いわゆる所有者不明土地・建物）については、新たに財産管理制度が新設されておりますが（令和5年4月1日施行）、同制度は区分所有建物の専有部分及び共有部分には及ばないため、上記のような新たな制度設計が必要となります。もっとも、不在者所有不動産に関する規律として、両制度の整合性・調和の検討も必要となってくるところです。

イ 区分所有建物の再生（建替え等）の円滑化を図る方策

区分所有建物の再生（建替え等）についても、以下のような方策が検討されています。

▶ 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

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
<ul style="list-style-type: none"> ○ 建替え決議の多数決要件の緩和 <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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等について検討 <p>※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</p> ○ 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅 <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建替え決議がされた場合に、一定の手続きを経て賃借権を消滅させる仕組みを検討 	<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 <ul style="list-style-type: none"> ● 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 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 <p>※多数決要件の在り方については、建替え決議に関する議論を基礎としつつ、対象行為ごとに検討する必要</p> ○ 多数決による一棟リノベーション工事 <ul style="list-style-type: none"> ● 既存躯体を維持しながら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、事実上困難 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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

（法制審議会第196回会議配布資料「区分所有法制の見直しについて」より抜粋）

建替え決議の多数決要件の緩和に当たって、耐震性不足等の一定の客観的要件を満たすことを条件とする場合、その客観的要件をどのように策定するかが課題となります。過去には、建替え要件として建物の老朽、費用の過分性といった点が考慮されていましたが、要件該当性判断が難しく、現在では多数決要件のみ定められるに至っており²、従前の改正経緯も踏まえた明確な要件策定が求められるところかと思われます³。

ウ 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

上記のとおり、今後老朽化する区分所有建物が増加することを踏まえれば、災害による被害も増加することが懸念されるため、被災区分所有建物の再生円滑化に向けた下記のような検討は、喫緊の課題といえます。

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策	
<p>○ 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和</p> <p>● 被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件も一律に5分の4とされ、迅速な復興を阻害</p>	<p>▶ 多数決割合の緩和を検討</p> <p>※被災区分所有建物の変更決議や復旧決議の多数決要件（4分の3）の緩和についても併せて検討</p>
<p>○ 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長</p> <p>● 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年以内とされているのは短すぎ、準備が困難</p>	<p>▶ 特例措置を受けられる期間を限ることにより被災地の迅速復興を促進するという趣旨を踏まえつつ、決議可能期間の延長を検討</p>

（法制審議会第196回会議配布資料「区分所有法制の見直しについて」より抜粋）

3 まとめ

区分所有建物を巡っては、上記のような区分所有建物の管理・再生についての課題解決に加えて、その処分の文脈においても、区分所有者に所在不明者が含まれる場合等に多数の問題が絡んでおり、権利関係が複雑化し、所有者が高齢化する日本の社会構造も踏まえた法令整備が求められています。

以上

◆One Asia Lawyers 弁護士法人 One Asia 大阪オフィス◆

「One Asia Lawyers」は、日本およびASEAN各国の法律に関するアドバイスを、シームレスに、一つのワン・ファームとして、ワン・ストップで提供するために設立された日本で最初のASEAN法務特化型の法律事務所です。弁護士法人One Asiaの大阪オフィスは、西日本の各地域に本拠を置く企業の国内外を問わない経済活動に関係するビジネス法務分野を取り扱うことを目的に設立されました。すなわち、同オフィスは、One Asia Lawyersが取り扱う国際業務分野の一層の強化の一環として、各アジアオフィスと連携し、クロスボーダーの案件を取り扱うことはもちろん、東京オフィスとも連携し、国内外のあらゆるビジネス法務分野における「ワンストップ・サービス」を提供しております。

² 旧区分所有法（平成14年改正前）では、建替え決議について「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」との要件がありましたが、その要件該当性判断が難しく、現区分所有法では要件として廃止されています。

³ 従前要件とされていた老朽化、費用の過分性については、それぞれ「建物としての物理的効用の減退」、「当該建物価格その他の事情に照らし、建物の効用維持回復費用が合理的な範囲内にとどまるか否か」により判断する（大阪高裁平成12年9月28日判決）等とされておりました。

< 著者 >

	<p>江副 哲 弁護士法人 One Asia 大阪オフィス 代表パートナー弁護士 インフラ輸出リーガルプラクティスチームリーダー</p> <p>大学から大学院まで土木工学を専攻し修了後、ゼネコンに入社し土木技術者として 土木工事の施工管理や設計に従事した実績を踏まえ在職中に技術士（建設部門）の資格を取得する。その後、法科大学院で一から法律を学び、卒業後、司法試験に合格、大阪弁護士会に弁護士登録、建築紛争専門の法律事務所に入所し大阪事務所の所長として、ゼネコン、ハウスメーカー、工務店、建設コンサルタント、一級建築士事務所等の企業側の代理人として数々の建設紛争案件に携わり、顧問先企業からの日常の法律相談にも対応してきた。One Asia Lawyers のインフラ輸出リーガルプラクティスチームのリーダーとして、各種インフラ関連企業に対して、法的側面・技術的側面の両面からリーガルサポートを提供している。</p> <p>satoru.ezoe@oneasia.legal</p> <p>06-6311-1010</p>
	<p>川島 明紘 弁護士法人 One Asia 大阪オフィス</p> <p>弁護士登録後、建築紛争専門の法律事務所に入所し、建築紛争や労使紛争（使用者側）等の案件に携わり、顧問先企業から日常の法律相談にも対応してきた。今後は One Asia Lawyers の大阪オフィスメンバーとして、他のオフィスメンバーとも連携し、国内外問わず、企業法務を中心とした幅広い案件に対応できるよう取り組んでいく。</p>