

第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

1 集会の決議の円滑化

(1) 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み

ア 集会の決議からの除外

イ 集会の招集の通知

【意見】

全管連の多数意見は、(注1)、(注2)を含め、中間試案の原案に賛成であった。ただし、「区分所有者」個人の申立ては限定されるべきで、管理者がいる場合は管理者、管理組合法人の場合は当該法人が申し立てるべきである(全管連の一致した意見)。

なお、除外決定の対象となる決議の範囲につき、一部の地域より、普通決議については、除外決定がなくても成立することから、不要であるとの意見があった。

(2) 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

ア 集会の決議の成立

イ 集会の招集の通知

【意見】

1 アについて

出席者の多数決による決議を可能とする決議の範囲を、①のみに限定する考えの意見は少なかった。

他方で、①～③について認めるべきであり④～⑥については認めるべきではないという意見と、①～⑥全てについて認めるべきとの意見は、拮抗している。多数意見を示すことはできない。

①～③についてのみ出席者の多数決による決議を認めるべきとの意見は、④～⑥が重大な決議であるからとの理由による。他方で、①～⑥について認めるべきとの意見は管理の円滑化の観点から必要性を訴えるものであった(特に④規約の変更について必要性を訴える意見があった)。

2 イについて

現場の実態としては、議案の要領を示しているのが通常であるので、原案に賛成である。

(3) 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

【意見】

全管連の多数意見は、原案に賛成である。

2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

(1) 所有者不明専有部分管理制度

【意見】

(注1)、(注2)を含め、原案に賛成である(全管連の一致した意見)。

なお、所在等不明財産管理人報酬を所在等不明者から回収できるのか(予納金を回収できるのか)不安視する声があった。

(2) 管理不全専有部分管理制度

【意見】

全管連の多数意見は、(注)を含め、原案に賛成である。

なお、一部、実効性を疑問視し、制度化を反対する意見があった。

(3) 管理不全共用部分管理制度

【意見】

(注)を含め、原案に賛成である(全管連の一致した意見)。

3 共用部分の変更決議の多数決要件の緩和

(1) 法定の多数決割合の緩和

ア 法定の多数決割合

イ 客観的事由

【意見】

地域により意見が分かれ、意見を集約できなかった。意見は次のとおりである。

- ・アにつき【B案】の【過半数】、イにつき【γ案】とし、【β】については【30年】とするもの。
- ・アにつき【C案】をとするもの。
- ・アにつき【B案】の【3分の2以上】、イにつき【α案】とするもの。
- ・アにつき【A案】、イにつき【γ案】とし、【β】については【40年】とする((注3)も採用する)もの。
- ・要件緩和の方向性には賛成するものの、どの案に立つか判然としないもの。

・要件緩和自体に反対するもの（現行法のままで問題ないとするもの）。
なお、（注4）については、賛成する意見はなかった。

(2) 規約による多数決割合の緩和

【意見】

規約による多数決割合の緩和についても、賛成と反対で意見が分かれた。

4 管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）

【意見】

全管連の多数意見は、原案に反対であり、努力義務ではなく、法的義務として規定すべきというものである。

なお、規定を設けること自体に反対の意見もあったが、これは、管理に関する区分所有者の義務は、立法しなくても当然の義務であることから、あえて規定を設ける必要がないという意見であった。

5 専有部分の保存・管理の円滑化

(1) 他の区分所有者の専有部分の保存請求

【意見】

原案に賛成である（全管連の一致した意見）。

(2) 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理（配管の全面更新等）

【意見】

法律で配管の全面更新等を追認する方向性には賛成であるものの、これを「専有部分の使用等を伴う共用部分の管理」という類型に整理することには反対である。

現行法において、配管の全面更新等を行う際に、規約の変更手続を行っているのは、修繕積立金の使途を、専有部分の改修にも用いることができるようにするためであり、「専有部分の使用等を伴う」ことを根拠を与えるためではない。

このような不適切な整理がされるのであれば（あるいは適切な整理ができないのであれば）、現行法においても、標準管理規約の示すやり方にしたがって、問題なく

工事を実施できているので、規定を設ける必要はない。

(3) 管理組合法人による区分所有権等の取得

【意見】

原案に賛成である（全管連の一致した意見）。

なお、法人化されていない管理組合が区分所有権等を取得できることについても、引き続き検討していただきたい。

(4) 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

【意見】

（注1）に賛成である。義務化すべきである。

また、現場では、滞納管理費等請求訴訟など管理費等回収の裁判手続における、訴状等の送達ができないことが問題となっている。そのため、国内管理人に、訴状等の送達受取人としての地位を与えてもらいたい。

6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

【意見】

原案には反対である。

共用部分等に係る請求権は区分所有者の団体に帰属する（したがって管理者等において一元的に行使できる）という立場をとるべきであり、「共用部分等に係る請求権は、請求権が発生した当時の各区分所有者に分属し、各区分所有者自身はその請求権を処分することも可能という建前」（補足説明48頁）をとることに拘泥すべきではない。

共用部分等に係る請求権が区分所有者の団体に帰属する、という理解を前提とした立法がなされるべきである。技術的な立法で管理者等の一元行使を認めたかのような体裁を作り、運用した際には結局、全額の行使ができなくなることになりかねない（また元区分所有者からの払戻請求も認める）原案の立法をするのであれば立法しない方がよい。

7 管理に関する事務の合理化

(1) 集会におけるウェブ会議システムの活用

【意見】

原案に賛成である（全管連の一致した意見）。

(2) 事務の報告義務違反に対する罰則

【意見】

慎重に検討することに賛成であり、改正の必要はない（全管連の一致した意見）。

「正当な理由」の解釈に争いが生じ、管理者の独自の解釈により報告義務を履行しない者が現れかねない。

(3) 規約の閲覧方法のデジタル化

【意見】

原案に賛成である（全管連の一致した意見）。

なお、実務上の運用に関して、改ざんを防止する観点から、印刷不可や編集不可の設定をするなどの注意喚起をしていただきたい。

8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

【意見】

原案に賛成である。（注1）、（注2）、（注3）についても賛成である。また、（注3）については、㊦法律上、土地等の共有物分割請求をすることができないものとする考え方によるべきである。なお、被災区分所有法では、政令指定から1か月間は共有物分割が禁止されていないが、この1か月間も含めて、共有物分割請求を禁止すべきである。また、被災区分所有法6条1項ただし書の「5分の1を超える議決権を有する敷地共有者等」による分割請求についても禁止すべきである（全管連の一致した意見）。

なお、期間については、【5年】ではなく、【土地が処分できるまで】にすべきとの意見もあった（地方都市では更地にしてもすぐに売却できる見通しがたたない土地もあるため）。

9 第三者を管理者とする場合の監事の選任

【意見】

区分所有者以外の第三者が管理者になる場合には、監事を選任すべきことに、賛

成である。区分所有法を改正し、第三者が管理者になる場合の監督機能を充実させるべきである（全管連の一致した意見）。

第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 建替えを円滑化するための仕組み

(1) 建替え決議の多数決要件の緩和

ア 法定の多数決割合の緩和

イ 合意による多数決割合の緩和

【意見】

1 アについて

ア①につき、【A案】の意見もあったが、全管連の多数意見は【B案】である。

ア②については意見が分かれた。以下の意見があった。

- ・【 α 案】をとるもの。
- ・【 $\beta - 1$ 案】をとるもの。
- ・【 $\beta - 2$ 案】をとるもの。
- ・【 $\beta - 3$ 案】をとり、【 $\beta - 2$ 】は【50年】とするもの。
- ・【 $\beta - 3$ 案】をとり、【 $\beta - 2$ 】は【60年】とするもの。

なお、要除却認定などの手続については、裁判所ではなく、行政の関与を希望する（行政の関与については全管連の一致した意見）。

合意による多数決

2 イについて

賛成と反対の意見が分かれた。ただし、賛成として【3分の2】とする意見はなかった。

(2) 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

ア 建替え決議がされた場合の賃借権の消滅

【意見】

(ア)につき、賃借権が消滅する制度を設けること自体には賛成である（全管連の一致した意見）。

ただし、【A案】と【B案】とでは意見が分かれた。

【A案】をとる地域は、【B案】では、管理組合の負担が重いというものであった。

(イ)は、賛成である（全管連の一致した意見）

イ 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

【意見】

全管連の多数意見は配偶者居住権が消滅する制度を導入することには賛成であった。ただし、【A案】と【B案】とでは意見が分かれた。

一部、配偶者居住権については、賃借権とは異なり、消滅する制度を導入することに反対する意見があった。

ウ 建替え決議がされた場合の担保権の消滅

【意見】

一部反対の意見があったが、全管連の多数意見は担保権が消滅する制度導入に賛成である。建替えの促進のために必要である。

2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

(1) 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等

【意見】

多数決による区分所有関係解消の制度の導入には賛成である（ウ取壊し決議については一部反対の意見があったが、それ以外は全管連の一致した意見である）。

また、要件についての全管連の多数意見は、建替えと同一の要件とするものである。一部に建替えより緩和すべきとの意見があった。

要除却認定等について行政が関与する現行法（マンション建替え等円滑化法）の仕組みを維持すべきである（全管連の一致した意見）。

(2) 全ての専有部分の形状等の変更を伴う共用部分の管理（一棟リノベーション決議）

【意見】

一棟リノベーションを多数決決議で行いうる制度を導入することについては、賛成である（全管連の一致した意見）。ただし一棟リノベーションという特別な規律を設けずに、建替えの枠内で（建替えの亜種として）説明すればよいという意見があった。

また、部分的な一棟リノベーション・増築・減築なども決議で行いうることを検討すべきである（全管連の一致した意見）。

(3) 敷地の一部売却

【意見】

原案の本文には賛成である。ただし、行政法規に違反しない一部売却が行われることが前提になるので、行政の認定を前提にすべきである(全管連の一致した意見)。

(注1)については、【5分の4】、(注2)は賛成である(全管連の一致した意見)。

(注3)は、賛成と反対の両方の意見があった。

第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

1 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

【意見】

原案本文及び(注1)に賛成であり、(注2)については引き続き検討することに賛成である(全管連の一致した意見)。

2 団地内建物の建替えの円滑化

(1) 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法第70条の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

ア 全体要件

【意見】

(ア)につき、現行法どおりでよいという意見、【A案】をとるべきとの意見もあったが、全管連の多数意見は【B案】であった。

客観的事由については、意見が分かれた。

- ・【β-1案】をとるもの。
- ・【β-2案】をとるもの。
- ・【β-3案】をとり、【β-2】は【50年】とするもの。
- ・【β-3案】をとり、【β-2】は【60年】とするもの。

なお、要除却認定などの手続については、裁判所ではなく、行政の関与を希望する(行政の関与については全管連の一致した意見)。

(イ)合意による多数決要件については、反対である(全管連の一致した意見)。団地一括建替えの全体決議は、単棟型の建替え決議と異なるので、合意による多数決要件の緩和は認められるべきではない。

イ 各棟要件

【意見】

(ア)につき、現行法どおりでよいという意見、【A案】をとるべきとの意見もあったが、全管連の多数意見は【B案】であった。また、多数意見は、(注2)、(注3)に反対である。

客観的事由については、意見が分かれた。意見は次のとおり。

- ・【β-1案】をとるもの。
- ・【β-2案】をとるもの。

・【β-3案】をとり、【β-2】は【50年】とするもの。

・【β-3案】をとり、【β-2】は【60年】とするもの。

(イ) 規約による多数決要件緩和については、反対である（全管連の一致した意見）。

また、(注2)、(注3)に反対する意見もあった。

(2) 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

【意見】

1 アについて

ア①につき、現行法どおりでよいという意見、【A案】をとるべきとの意見もあったが、全管連の多数意見は【B案】であった。

多数意見ではないが、(注2)に賛成する意見もあった。

ア②については意見が分かれた。意見は次のとおり。

・【β-1案】をとるもの。

・【β-2案】をとるもの。

・【β-3案】をとり、【β-2】は【50年】とするもの。

・【β-3案】をとり、【β-2】は【60年】とするもの。

なお、要除却認定などの手続については、裁判所ではなく、行政の関与を希望する（行政の関与については全管連の一致した意見）。

2 イについて

規約による多数決要件の緩和については、賛成と反対の両方の意見があった。

3 団地内建物・敷地の一括売却

【意見】

団地内建物・敷地の一括売却を導入することについては、賛成である（全管連の一致した意見）。

要件については、【B案】とるのが多数意見であるが、客観的事由については、意見が分かれた。意見は次のとおり。

・【β-1案】をとるもの。

・【β-2案】をとるもの。

・【β-3案】をとり、【β-2】は【50年】とするもの。

・【β-3案】をとり、【β-2】は【60年】とするもの。

もつとも、行政法において、団地内建物・敷地の一括売却の制度が導入されるのであれば、区分所有法に規定を設けなくてもよく、現行のマンション建替え等円滑化法のスキームを活かしてほしい。要除却等の認定は行政が行った方がよく、行政が関与することで、紛争は概ね防ぐことができると考える。

4 団地の敷地の分割

(1) 団地の敷地の共有物分割の請求

【意見】

全管連の多数意見は、団地の敷地分割の制度（敷地分割決議）を設けることには賛成であるが、共有物分割によることには消極である。建築基準法との適合性や実効性の観点から、現行のマンション建替え等円滑化法の団地敷地分割を活かし、その対象を広げることを検討すればよい。

(2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

【意見】

共有物分割による団地敷地分割の制度を設けるのであれば、担保権の扱いを原案の通り（集中説）にすることには賛成であるが、前記のとおり、全管連の多数意見は、共有物分割によるのではなく、行政法による団地の敷地分割決議によるべきという立場である（行政法の権利変換により担保権の問題は解決される）。

第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

- (1) 大規模一部滅失
- (2) 全部滅失

【意見】

全管連の多数意見は、原案に賛成であった。

もともと、基本的には全員合意を目指すべきであること、3分の2以上の多数決とすると反対者の対応（売渡請求・買取請求）に苦慮すること、現行法より少ない賛成で再生を図れることになれば建替え・敷地売却を目的として買収を進める業者が出てくることが懸念されること（建替え・敷地売却のために買収取得した区分所有者が増えると復旧決議における買取請求を恐れて復旧を選択できなくなり、復旧を目指す区分所有者の利益が害される）ことから、緩和しても4分の3以上とすべきとの意見があった。

2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

【意見】

現場において、強い要望のあった事項であり、【3年】に改正することに賛成である（全管連の一致した意見）。

取壊し費用の公費負担の期限との連動が重要との意見があった。

以上