

## 区分所有法制研究会第1回会議 議事要旨

第1 日時 令和3年3月31日（水）15：00～17：40

第2 場所 一般社団法人金融財政事情研究会会議室（リモート実施）

第3 出席者（敬称略）

佐久間毅（座長），浅見泰司，大桐代真子，沖野眞巳，鎌野邦樹，加毛明，古賀英司，小林利之，水津太郎，中野明安，吉政知広，大谷太，宮崎文康，小田智典，立岩里生太，足立良太，岩井一真，野口晶寛

第4 議事概要

1 開会

2 議事要旨の掲載等

非頭名の議事要旨を作成し，参加者名簿及び研究会資料とともに，一般社団法人金融財政事情研究会のウェブサイトに掲載することとされた。

3 本日の議題（自由討議）

- ・ ヒアリングにおいては，例えば，単棟あるいは団地内の区分所有建物で，建替えを検討したものの，建替えを断念した管理組合が，その後どのような検討を行っているのかについて聴取してみてもどうか。
- ・ 管理組合の中には，建替えではなく，その寿命を80年，100年とする方針で決議している例もあることを踏まえ，現場の声を聞くことも重要である。
- ・ マンション自体の老朽化に加えて，居住者の方々の高齢化といったいわゆる「二つの老い」を背景として，マンションの管理自体がうまくいかず，管理組合が建替えに関する気力も失っている例が多々ある。素人が管理するという考え方を改めて，プロに管理を委ねる制度設計もあり得るところであり，この観点からのヒアリングも重要である。
- ・ 団地に区分所有建物でない建物がある場合に，区分所有関係を解消することが困難となっているのではないかについても検討事項となり得る。
- ・ 区分所有法は，1962年に制定され，約20年後の1983年に建替え決議の制度が設けられ，そこから更に約20年後の2002年に，「過分の費用」の要件がなくなったが，こうした過去の改正の際にも，区分所有関係の解消が本当にうまくいくのかという懸念は示されていた。2002年の改正の際にも敷地売却や敷地の同一性要件の廃止について議論されたが，時期尚早ということで見送られた。今回の研究会で，緊急の課題ではないからという理由で問題を将来に先送りしていいのかということは考えなければならない。
- ・ 今日では，低層階はオフィスビルで，高層階は居住用という複合用途建物も出てきている。区分所有法と住宅政策のすりあわせというのも考えてみるべきである。
- ・ マンション以外の区分所有建物について，敷地売却などの区分所有関係の解消手段を検討してみてもどうか。
- ・ 改正によって，実際に使ってもらえる制度になるかということ念頭に議論することが重要である。例えば，震災の被災者は，制度に関する詳細な説明を聞き

たいのではなく、元の生活に戻るためにどの程度のコストがかかるのかを気にしている。建替え後も居住者が安心して住めるためのシミュレーションや成功事例を知ることが重要である。

- 建物の延命、建替え、敷地売却のどの方策が望ましいかは個別の建物によって異なる。建替えでも、デベロッパーに頼らざるを得ない場合もあれば、区分所有者自身で実施することができる場合もある。利用される件数が少ないと見込まれる仕組みも法制度として仕組んでいくのか、それともボリュームゾーンを狙って仕組んでいくのかも検討課題である。この研究会では、さしあたり、幅広く論点を洗い出していくのがよいと思う。
- 建替え要件が5分の4であるために、必要な建替えが阻害されているということであれば、要件の緩和を検討すべきことになるが、そもそも、この問題は区分所有法の改正のみで解決できるわけではないといえる。建替えのインセンティブをどのように確保するか、建替えをバックアップする事業者や団体がどのようなサービスを提供できるかなど、区分所有法制の周辺にあるプラクティスを視野に入れることが重要である。例えば、デベロッパーが建替期間中に引越先の住環境としてどのようなものを提供できるのかという点は、建替えをするか否かの判断において重要な意味を有すると思われる。
- 法律が建替えを邪魔しているのかを検討することになると思われるが、仮に邪魔していないのであればそう提言した上で、ベストプラクティスを提供することも考えられる。
- 問題は、多数決の要件を充足せずに集会の意思決定がされないケースと、そもそも多数決が機能せず、集会の意思決定では処理できないケースに大きく分けられる。前者は建替えの5分の4の要件の緩和の問題であり、後者は所有者不明などの問題である。
- 破産財団から放棄されて所有者が引き続き所有することになったマンションが管理されない例や、所有者が遠くにいる地方のリゾートマンションが放置されている例など、所有者はいるが管理不全となっているケースがある。また、相続人がおらず、本来であれば相続財産法人が管理すべきだが、現実には誰も管理していないようなケースもある。区分所有法の中で処理されるべきものがある一方で、処理できないものについては行政や国の支援が必要となる場面があると思われる。
- マンション建替円滑化法の要件にあてはまらない建物は、区分所有法で対応されることになると考えられるが、少数者の利益をどのように保護するのか、司法の関与や供託について検討することも考えられる。
- 現段階では、どの法律を改正するかはさておき、実体として、老朽化マンション対策としてどのような仕組みが必要かという観点から議論することが適当ではないか。
- 5分の4の要件を引き下げるには難しい問題もある。仮に建替え決議の要件を過半数に引き下げたとしても、費用負担の問題などがあるため、実際には建替えは難しいことが多いとも思われる。また、仮に建替え決議の要件を4分の3に引

き下げたとしても、実際には、例えば50戸程度の区分所有建物については、2～3戸程度分の緩和にしかならない一方で、利益が害される少数者には更なる配慮が必要になってくる。特別多数要件を引き下げるとどのくらい建替えが進むのかについて、ある程度の見通しが必要ではないか。

- 区分所有の団体性というのは、戸数・人数によってイメージが変わってくる。大規模・中規模・小規模のように分類して、規模に応じた決議要件を設定していくことはあり得るのではないか。実情に応じて、持分要件と頭数要件、あるいは戸数要件を交えて組み合わせを変え、類型化することも考えられる。
- 居住保障や事業の継続保障など、居住の利益や事業の利益をどこまで重く見るのかという観点も問題となる。
- そもそも一部の区分所有者が不明で合意を取り付けられないという問題がある。他方で、意見対立がある場合には一定の要件の下で多数決で決めることになるが、多数決要件を引き下げられる場合には、どのような要素を新たに考慮すべきかが問題となり、居住の利益や敷地建物の有効活用の利益について検討することになると思われる。
- 老朽化しているために他者に迷惑をかけているという問題事例には、建物内の一つの区画の管理不全によって、他の区分所有者に迷惑をかけているケースと、建物全体が近隣に迷惑をかけているケースとがある。誰がどのようなことで困っているのかというのも色々な局面があり、実情を知ることが有益である。
- 民法等改正法案で提案されている管理不全建物管理命令の制度をマンションに適用することも論点となるかもしれない。
- 被災マンション法については、被災者がコミュニティに戻ってくるためのサポートについても議論する必要があるのではないか。
- 過去の大震災のときに、当時こういう制度があればどのようなことができたはずだということ聞き取ることも有益である。
- 建替え決議の要件に関連して、民法等改正法案で提案されている新たな共有制度を参考にして、所在等不明区分所有者や賛否を明らかにしない区分所有者を除外した上で5分の4の多数決で決する制度を設けることも考えられるが、これどうまくいくのかを併せて検討することも有益である。
- あくまでモデルを使ったシミュレーションであるが、建替え決議の要件を5分の4から3分の2まで引き下げれば、過半数とそれほど変わらない程度に建替えが進むという研究を行ったことがある。他方で、実務者の話によれば、仮に過半数の要件になったとしても、現実には、4分の3程度の賛成がないと動かないとのことであった。現場の適切な判断に委ねることが可能であり、法律で厳しい要件を設ける必要はないのではないか。
- 現場では、建替え決議において意思表示をしない人の扱いで苦勞されているようである。そのような人をプラスにもマイナスにもカウントしないとすることも考えられるのではないか。
- 団地の一括建替えにおける5分の4の要件と、単棟建替えにおける5分の4の要件は、意味合いが異なるので、考えてみてはどうか。団地上のほとんどの棟が

賛成しているにもかかわらず、区分所有者の少ない1棟で反対者が多く、建替えが進まなかった例もあると聞いている。

- ・ 決議のカウント方法としては、戸数・面積・経済価値が考えられるが、実務的には面積がやりやすいとも聞く。
- ・ 売渡請求の「時価」（区分所有法第63条第4項）について、新築後の価値だとする考え方もあるが、それでは反対した区分所有者が、労せずして得をすることになり、建替えに悪影響を及ぼしているという指摘もある。
- ・ 「時価」については、建替え前の建物を前提とすると価値が全くないと評価されてしまい、補償の趣旨が失われてしまうことになるため、他の表現にすることには困難を伴う。
- ・ 専有部分を共有している場合には、区分所有法第40条で議決権行使者を1人選任することになる。この議決権行使者の選任は、民法上の管理行為として、過半数で可能であると考えられるが、建替え決議においてもその議決権行使者が独断で議決権を行使してよいのかという問題がある。特別多数決にするなどの立法的手当について検討してはどうか。
- ・ 専有部分を共有している場合に議決権の分割行使を認めることもあり得るかもしれないが、立法的措置としては、色々なパターンの可能性があると思われる。
- ・ 建替え要件を引き下げるとは、事業者ビジネス・チャンスを生み出すことになる。ビジネスの視点からして、要件緩和が事業の収益性向上につながり、建替えに積極的に取り組もうというインセンティブになるのか、事業者の感触を伺ってみたい。他方で、建替え要件の検討にあたっては、金融商品などと違って、居住利益が問題となり、居住者の生活に多大な影響を及ぼすため、建替えへの賛否を問わず、居住者への配慮が必要となる。この点は、区分所有法の改正のみによって解決できる問題とは思われないので、事業者に対する新たな行為規制の導入や、業界団体における自主規制ルールの設置などの方策を組み合わせ、規制の在り方を考えていく必要があると思われる。
- ・ 建替え要件を引き下げたとして、建替えへ向けて動き出したものの建替えに至らなかったマンションは、各人の賛否の結果によって住民が分断され、住民間の対立により、住みにくくなってしまっているのではないかと。建替え決議ができて、結局失敗してしまった事例を研究しておくことも、有益である。
- ・ 各居住者が建替え決議において賛成したか、反対したかを確認する必要があるのは確かだが、全ての居住者が各自の投票結果を知る必要があるのかは、必ずしも明らかでないように思われる。居住者の分断問題が深刻であるという視点は重要であるといえる。その一方で、投票・開票の仕方を工夫することで、分断問題を緩和するような対処が考えられないかを、併せて検討すべきであると思われる。
- ・ 2戸しかない長屋も区分所有建物であり、この場合には全員一致でしか建替えを進められない。住宅政策の問題かもしれないが、このような建物については、区分所有法の対象から外すとか、民法上の共有物分割を認めるなどの手当を講ずるべきではないか。
- ・ 要件の緩和によって、デベロッパー等にビジネス・チャンスが生まれるという

ことは反面において住民がビジネスに利用され不利益を被るリスクがある，ということである。デベロッパー等のみが過剰なメリットを享受することがないように，一定のストッパーを設けることも検討すべきだと考える。

#### 4 閉会