

区分所有法が変わるそろそろ

明治学院大学法学部兼任講師：竹田智志

民法の寿命はなんと、120余年。戦後も変わりませんでした(財産法)。民法の特別法、借地借家、区分所有等の寿命は20年とされています。前回改正が2002年、もうそろそろですね。そこで今回は、区分所有法の改正の動きに注目してみたいと思います。さて、その傾向と対処は何のように進展しているのでしょうか。

(1) 令和2年 土地基本法が改正されました(いわゆる宣言法)。

「土地」の適正利用・適正管理がThemaです。

人口減少社会に対応した土地政策の再構築が謳われています。

※土地に関連して、管理不全マンションの顕在化が危惧されます。

※被災マンションにあっては、「要除却認定」を受けない限り、多数決による建物・敷地売却はありません。

※SDGsの観点から「強靱なマンション」が要請されてきます。更新も含め、建物・土地の所有者による適正な管理が一層求められてくる

と思われます。

(2) 土地所有権の放棄⇒相続土地国庫帰属法

これはどうも、「建物の存する土地」は該当してこない。

※建物があれば、駄目。区分所有建物の敷地のみでなく相続等による区分所有建物の放棄＝国庫帰属は認められない。相続等による、取得者全員の合意があっても放棄は認められない。とはいえ、相続放棄(民法 938 条)は認められそう。

↑

国交省

↓

法務省

(3) 民法上の共有法理 (民法 249 条以下)

249 条 2 項新設：共有物を使用する共有者は、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対し、自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負う。

3 項新設：共有者は善管注意義務を持って使用。

戸塚区マンション管理懇 (21・06・6)

※2項→EVの使用頻度、管理費変更

※規約、集会、管理者が欠けていれば設定を請求か (3項)。

(4) 建替え決議における母数除外

※区分所有法改正に向けての動き

最初から法制審ということではなく、「区分所有法制研究会」を立ち上げ (21・3)、改正に向け準備 (法務省は消極)。内容は各自「 」のまま、ネット検索願います。雑誌「キンザイ」がフォロー。