

## 所在等不明・賛否不明の区分所有者がいる場合における 区分所有者の団体の意思決定の在り方等(1)

### 1 決議を円滑化するための新たな仕組み

#### (1) 現行法の規律

区分所有法においては、区分所有者は全員で建物等の管理を行うための団体を構成するものとし、その団体の意思決定方法として、集会の決議の仕組みを設けている（区分所有法第3条）。

すなわち、集会の議事は、法律や規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決するとされるもの（区分所有法第39条第1項。以下、本研究会資料において「**普通決議**」という。）、法律上の別段の定めとして、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により決するもの（以下、本研究会資料において「**特別決議**」という。）や区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数により決する建替え決議が存在する。なお、区分所有法には、そのほかにも、区分所有者及び議決権の一定割合を要する手続が存在するが、これらをまとめると、別紙のとおりである。

これらは、いずれも、区分所有者の全員及び議決権の全てを母数として、そのうちの一定の割合を満たすことが求められている（いわゆる**絶対多数決**）。

そのため、所在等が判明し、集会において賛否を明らかにしている区分所有者を母数にすれば決議に必要な割合を満たしているとしても、所在等が不明である区分所有者（以下「**所在等不明区分所有者**」という。）や、集会において賛否を明らかにしない区分所有者（以下「**賛否不明区分所有者**」という。）が一定数いる結果、必要な割合を満たさない場合には、決議が成立しないことになる。

#### (2) 集会における決議の仕組みの改正経緯

区分所有法は、一棟の建物を区分して所有するものであることから、区分所有者は、必然的に建物やその敷地等を共同して管理しなければならない地位に置かれる。そのため、区分所有法は、昭和37年の制定当初から、集会における多数決原理を採用し（昭和58年法律第51号による改正前の区分所有法〔以下「**昭和37年区分所有法**」という。〕第31条〔現行の区分所有法第39条に相当する。〕）、区分所有関係における団体的意思決定の仕組みを設けていた。

昭和58年改正法においては、管理の充実を図るために、多数決決議の対象を拡充することによって団体的拘束を強化し、その趣旨を明確にするために、前記のとおり、区分所有者は、全員で、団体を構成する旨の規定を設ける（区分所有法第3条）とともに、建物等の管理に関する重要な事項を集会の決議事項と位置付け、さらに、決議における頭数要件を導入したが、区分所有者や区分所有権の全てを母数とする絶対多数決によ

1 　　って決するという集会の決議の基本的な仕組みそのものは、昭和37年区分所有法制  
2 　　定当初から見直されていない。

### 3 4 **(3) 近年の社会経済情勢の変化**

5 　　近年、築後相当年数を経過して劣化し、何らかの対処をすることが必要な老朽化マン  
6 　　ションが増加している一方で、今後、区分所有者の多様化・高齢化や相続による区分所  
7 　　所有者の所在不明等により合意形成がより難しくなっていくことが想定され、区分所有  
8 　　建物における意思決定不全の問題は、ますます社会問題化していくおそれがある。

9 　　現に、高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や非居住化（賃貸・空き住  
10 　　戸化）が進行し、集会の運営や決議が困難になる、大規模修繕や建替え等に係る決議が  
11 　　できない等の課題を抱えているものが多いとの指摘や、タワーマンションの出現に象  
12 　　徴されるマンションの大規模化や設備の高度化・複合用途化等に伴い、マンション管理  
13 　　の専門化・複雑化が進む一方、マンションの規模が大きくなるほど集会の区分所有者の  
14 　　出席率が下がるなど、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが増大  
15 　　する傾向にあるとの指摘がある（社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策  
16 　　小委員会とりまとめ〔令和2年2月〕）。

17 　　国土交通省の調査によれば、築40年を超える、昭和54年以前に完成したマンショ  
18 　　ンのうち5.3%が、所在等が不明である区分所有者の割合が総戸数の20%以上を占  
19 　　めるとされている（平成30年度マンション総合調査結果報告書4頁）。また、同調査  
20 　　によれば、集会への概ねの出席割合（委任状及び議決権行使書提出者を含む。）につい  
21 　　て、区分所有者の出席率が80%以下と回答した管理組合は34.5%であったとされ  
22 　　ている（同73頁）。加えて、国土交通省のアンケート調査によれば、築20年未満の  
23 　　マンションにおいては、普通決議の投票率が83.4%であるのに対して、築40年以  
24 　　上のマンションにおいては、78.9%であり、高経年マンションになるほど、集会の  
25 　　決議における投票率が低下する傾向にあるとされている（マンションの再生手法及び  
26 　　合意形成に係る調査〔平成28年度〕）。

### 27 28 **(4) 相対多数決の仕組みの導入の是非**

29 　　研究会資料2においては、規制改革実施計画（令和2年7月）を踏まえ、建替え決議  
30 　　の在り方という観点から、所在等不明区分所有者又は賛否不明区分所有者がいる場合  
31 　　の問題について取り上げたが、このような区分所有者がいる場合の課題は、建替え決議  
32 　　に限らず、区分所有者の集会における決議事項全般について生じているものと考えら  
33 　　れる。そして、老朽化した区分所有建物の対策は、区分所有建物の再生の円滑化の促進  
34 　　のみならず、管理の適正化の推進という観点も併せた両面から進めていく必要がある  
35 　　と考えられること（前記マンション政策小委員会とりまとめ参照）からすると、意思決  
36 　　定不全の問題は、決議事項全般にわたって、集会における決議の円滑化の観点から、検  
37 　　討を行う必要がある。

1 当研究会において実施したヒアリングにおいても、所在等不明区分所有者や賛否不  
2 明区分所有者がいる場合であっても、その他の区分所有者によって、決議を成立させる  
3 ことを可能とする**相対多数決**の仕組みの導入の検討を求める意見があった。

4 所在等不明区分所有者は、一般的に、区分所有建物を利用しておらず、集会における  
5 決議については、利害や関心等がないと考えられるため、その決議における意思決定を  
6 他の区分所有者の判断に委ねることとしても、所在等不明区分所有者の合理的な意思  
7 に直ちに反することはないとも考えられる。また、賛否不明区分所有者は、一般的に  
8 は、区分所有者の集会における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると評価  
9 することが可能であるとも考えられる。

10 以上の点を踏まえて、**所在等不明区分所有者や賛否不明区分所有者がいる場合にお**  
11 **ける集会の決議につき、相対多数決の仕組みを導入することの是非について、どのよ**  
12 **うに考えるか。**（注1）（注2）

13  
14 （注1） 民法においても、共有に関して、共有者やその持分の価格の全てを母数と  
15 して、共有者の全員又は持分の価格の過半数で決するという絶対多数決による意  
16 思決定の仕組みが明治29年の民法の制定当初から設けられていた（令和3年法  
17 律第24号による改正前の民法第251条、第252条）。しかし、近時、いわ  
18 ゆる所有者不明土地問題を契機として、所在等不明又は賛否不明の共有者がいる  
19 場合における共有者間での意思決定の困難さを踏まえ、所在等不明又は賛否不明  
20 の共有者がいる場合に、裁判所の関与の下で、これらの共有者を母数から除外し、  
21 他の共有者の同意によって意思決定を行うことができることとする相対多数決の  
22 仕組みが設けられた（令和3年法律第24号による改正後の民法〔以下「**新民法**」  
23 という。〕第251条第2項、第252条第2項）。

24 （注2） 現行法においては、事理弁識能力を欠く者について成年後見人が選任され  
25 ておらず、議決権を行使できない場合には、一律に、反対したものとして取り扱  
26 われることになるため、見直しが必要であるとの指摘があるが、事理弁識能力を  
27 欠く者の利益の保護の観点から慎重な検討を要する。

## 28 29 **2 相対多数決による決議を可能とする具体的な仕組み**

### 30 **(1) 所在等不明区分所有者以外の区分所有者による決議**

#### 31 **ア 現行法の規律**

32 区分所有法は、集会の決議をするに当たって、招集の手続を定め、事前に各区分所有  
33 者に対して招集の通知を行うこととして、区分所有者の手続保障を図っている（区分所  
34 有法第35条参照）。通知先は、区分所有者が通知を受けるべき場所を通知したときは  
35 その場所に、これを通知しなかったときは原則として専有部分が所在する場所にあて  
36 て発すれば足りるとされ、通知を受けるべき場所を通知しなかった区分所有者につい  
37 ては、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示してすることがで

1 きるとされる（同条第3項、第4項）。

2 これによれば、区分所有者の所在等が不明であるときでも、上記のいずれかの方法に  
3 より有効に招集手続を行うことができるが、所在等不明区分所有者が実際に集会の決  
4 議に参加することは望みがたいことから、絶対多数決の仕組みのもと、所在等不明区分  
5 所有者は決議事項に反対したのと同様に扱われる。（注）

6  
7 （注） 区分所有者が不在者であるときや、区分所有者が死亡してその相続人があるこ  
8 とが明らかでないとき、法人である区分所有者が解散して清算人となる者がいな  
9 いときは、それぞれ、不在者財産管理人（民法第25条第1項）、相続財産管理  
10 人・清算人（新民法第952条第1項）、清算人（会社法〔平成17年法律第8  
11 6号〕第478条第2項等）を選任して、これらの管理人が、区分所有者に代わ  
12 って議決権を行使することも可能であるが、管理コストなどの点で課題がある。  
13 所在等不明区分所有者が有する専有部分等について、管理人に管理させる仕組み  
14 については、別途検討する。

## 15 16 **イ 所在等不明区分所有者を決議から除外する手続**

17 前記1(4)のとおり、所在等不明区分所有者は、集会の決議について利害や関心等が  
18 ないため、その決議における意思決定を他の区分所有者の判断に委ねることとしても、  
19 その区分所有者の合理的な意思に直ちに反することはないとも考えられることから、  
20 区分所有法における集会の決議において、所在等不明共有者を決議から除外し、所在等  
21 不明区分所有者以外の区分所有者及びその議決権を母数として決議をする手続を整備  
22 することが考えられる。

23 具体的には、①**第三者の関与を求めることなく、所在等不明区分所有者を決議から**  
24 **除外する方法**と、②**第三者の関与の下に、所在等不明区分所有者を決議から除外する**  
25 **方法**が考えられる。（注）

26  
27 （注） 区分所有法上の決議要件の多くは、頭数要件と議決権要件から構成されている  
28 （別紙参照）が、ここでは、所在等不明区分所有者を頭数と議決権の両方の母数  
29 から除外することを想定している。

30 （参考） 会社法においては、株主が所在不明であるかどうかで取扱いを分けるのでは  
31 なく、株主に対する通知・催告が5年以上継続して到達しない場合には、通知・  
32 催告をすることを不要とした上で、その株式を競売したり売却したりすることが  
33 できるものとされている（会社法第196条、第197条）。

### 34 35 **(7) 第三者の関与を求めない方法**

36 区分所有関係は、前記のとおり、その団体性が法律上明記されており（区分所有法第  
37 3条）、集会に関する手続も法定されている（同法第35条等）。集会における意思決

1 定は、区分所有者の団体の自治に属する事柄であり、第三者の関与は極力排除すること  
2 が望ましいという観点からは、所在等不明区分所有者に当たるとしてその区分所有者  
3 を決議から排除するかどうかの判断を、第一義的には他の区分所有者らに委ね、その判  
4 断に争いがある場合には、事後的に訴訟で決着させることが考えられる。

5 これに対しては、区分所有者ら自身の判断に委ねるとすると、例えば、決議事項につ  
6 いて賛成派と反対派とで鋭く意見対立するケースでは、区分所有者が所在等不明であ  
7 るかどうかをめぐって紛争を更に激化させ、結局建物の管理に支障を来すおそれがあ  
8 るとも考えられる。このような事態を防ぐために、調査の範囲を法定することや、所在  
9 等不明であることを確認するための一定の手続（公告・掲示など）を経ることを要件と  
10 することが考えられるが、適切な要件設定ができるかという指摘や、その充足の有無に  
11 ついて紛争が生ずるおそれがあり、根本的な解決とはならないのではないかという指  
12 摘も考えられる。

13 なお、その職務につき管理者にその判断を委ねることも考えられるが、管理者自身が  
14 多数決で選任される存在であるため、管理者に善管注意義務が課せられているとして  
15 も、判断の公正を確保することができるかという指摘が考えられる。

#### 16 (イ) 第三者の関与を求める方法

17 特定の区分所有者が所在等不明であるとして決議から除外すべきかどうかについて  
18 公平を期するために、第三者の判断を求め、その判断に基づいて相対多数決による決議  
19 を行うこととするとも考えられる。

20 この第三者としては、新民法の所在等が不明な共有者以外の共有者による意思決定  
21 の仕組みを参考に裁判所とする案や、マンション行政を担う行政機関とする案、区分所  
22 有関係についての専門家とする案などが考えられる。

23 なお、公的機関を関与させる場合には、請求権者をどのような者とするかについても  
24 検討する必要がある。例えば、集会の招集者となる管理者や理事とすることが考えられ  
25 るが、区分所有法第34条第4項及び第5項に基づく区分所有者による集会の招集も  
26 可能であることから、各区分所有者も請求権者とするとも考えられる。

27 また、専門家に所在等不明の調査をさせる仕組みとする場合には、その専門性をどの  
28 ような形で確保するかや、選任手続をどのようにするかが問題となり得る。なお、現行  
29 法においても、共用部分等の管理に関する事項として、専門家を普通決議で選任して一  
30 定の調査をさせることは可能と考えられるが、所在等不明区分所有者の存在により普  
31 通決議を行うことができない場合には対応することができない。

32 そのほか、所在等不明区分所有者の権利保護の観点からは、所在等不明区分所有者が  
33 集会の決議に参加する機会を保障するための特別の手続（公告など）を設けることの要  
34 否及びその内容についても検討する必要がある。

35 以上を踏まえ、**所在等不明区分所有者を決議から除外する手続の在り方について、**  
36 **どのように考えるか。**

## 1 ウ 対象となる決議事項等

2 所在等不明区分所有者を決議から排除する趣旨が、前記1(4)のように、所在等不明  
3 区分所有者は集会の決議について利害や関心等がないため、その決議における意思決  
4 定を他の区分所有者の判断に委ねることとしても、所在等不明区分所有者の合理的な  
5 意思に直ちに反することがないことに求められるとすれば、普通決議、特別決議、建替  
6 え決議等を問わず、全ての決議事項について同様に所在等不明区分所有者を排除す  
7 ることとすることが考えられる。

8 他方で、特に第三者を介さずに所在等不明区分所有者を決議から排除する仕組みと  
9 する場合には、区分所有権の処分を伴う決議（建替えや検討中の区分所有関係の解消）  
10 については、権利保護の観点から対象としないことも考えられる。

11 また、公的機関の関与の下で所在等不明共有者を決議から排除する仕組みとする場  
12 合には、集会の決議に先立って手続をとり、公的機関の決定を得ることになるが、その  
13 場合に、特定の集会の決議についてのみ決定の対象とするのか、一定期間（例えば数年  
14 間）に行われる集会の決議について決定の効力が及ぶとするのか、所在等不明区分所有  
15 者が出現するまでの間の全ての集会の決議について決定の効力が及ぶとするのかとい  
16 う点も問題になる。

17 以上を踏まえ、**所在等不明区分所有者を決議から除外する仕組みの対象となる決議**  
18 **事項等について、どのように考えるか。**

## 20 (2) 賛否不明区分所有者以外の区分所有者による決議

### 21 ア 現行法の規律

22 現行区分所有法は集会の決議において絶対多数決を求めていることから、賛否不明  
23 区分所有者は、決議事項について反対したのと同様に扱われる。

24 なお、賛否不明区分所有者には、大別して、㊦集会に出席せず、書面や代理人等によ  
25 る議決権の行使もしない者と、㊧集会には出席するが、議決権の行使をしない者とがあ  
26 ると考えられる。

### 27 イ 賛否不明区分所有者を決議から除外する手続

28 前記1(4)のとおり、賛否不明区分所有者は、一般的には、区分所有者の集会におけ  
29 る意思決定を他の区分所有者の判断に委ねていると評価することが可能であることか  
30 ら、賛否不明区分所有者を決議から排除し、賛否不明区分所有者以外の区分所有者及び  
31 その議決権を母数として決議をする手続を整備することが考えられる。

32 具体的には、所在等不明共有者と同様に、①**第三者の関与を求めることなく、賛否不**  
33 **明区分所有者を決議から除外する方法**と、②**第三者の関与の下に、賛否不明区分所有**  
34 **者を決議から除外する方法**が考えられるが、その内容は、所在等不明区分所有者の場  
35 合とは自ずと異なる部分がある。

36 すなわち、賛否不明区分所有者を決議から排除する仕組みを整備するとすれば、集会  
37 に先立って、特定の区分所有者に対して決議事項についての賛否を集会の決議で明ら

1 かにするよう催告したにもかかわらず、その区分所有者が集会の決議において賛否を  
2 明らかにしなかった場合には、その区分所有者を決議から排除するものとするのが  
3 考えられる（手続保障や判断の公平を重視する場合には、第三者の関与を求めることが  
4 考えられる。）。

5 しかし、集会の決議の仕組みにおいては、招集通知が賛否を明らかにする催告に当た  
6 るものであり、それに先立って別途催告をする仕組みを設けるのは、屋上屋を架するも  
7 のであるという指摘や、これに関連して、事前催告を受けていない区分所有者は決議に  
8 対して賛否を明らかにしなくても反対扱いとされるのに、事前催告を受けた区分所有  
9 者は決議から排除されるということになるのは不均衡であるという指摘が考えられ  
10 る。

11 なお、新民法第252条第2項第1号においては、集会の決議という仕組みがない民  
12 法上の共有物の管理に関する事項の決定につき、共有者間での催告や、裁判所からの通  
13 知（令和3年法律第24号による改正後の非訟事件手続法〔平成23年法律第51号。  
14 以下「**新非訟法**」という。〕第85条第3項）を受けた者は、定められた期間内に賛否  
15 を明らかにすることによって、決定からの排除を阻止することができる。これに対し、  
16 区分所有法においては、集会の決議の仕組みが導入されており、区分所有者が賛否を明  
17 らかにする機会は決議の際に限定されることになる点で異なっている。

18 以上を踏まえ、**賛否不明区分所有者を決議から除外する手続の在り方について、ど  
19 のように考えるか。**

#### 20 **ウ 対象となる決議事項等**

21 賛否不明区分所有者は、一般的には、区分所有者の集会における意思決定を他の区分  
22 所有者の判断に委ねていると評価することが可能であるとしても、所在等不明区分所  
23 有者とは異なり、あえて決議に参加せず、決議が成立しないようにしているケースもあ  
24 ると考えられる。そのため、賛否不明区分所有者を決議から除外する仕組みを設ける場  
25 合には、どのような決議事項を対象とするかについて検討する必要がある。

26 例えば、①特別決議や建替え決議は区分所有関係に重大な影響を及ぼすことに着目  
27 し、普通決議のみを対象とする案、②区分所有権の処分を伴う建替え決議や検討中の区  
28 分所有関係の解消決議は対象とせず、普通決議と特別決議を対象とする案、③区分所有  
29 関係における団体的拘束を重視し、全ての決議事項を対象とする案が考えられる。（注）

30 また、上記②のように特別決議を対象とする場合には、特別決議の全てを対象とする  
31 か又は一部のみを対象とするかについても検討する必要がある。

32 以上を踏まえ、**賛否不明区分所有者を決議から除外する仕組みの対象となる決議事  
33 項等について、どのように考えるか。**

34  
35 （注） 新民法においては、賛否が不明である共有者を意思決定から除外する手続は、  
36 共有物の管理に関する事項についてのみ設けられており（新民法第252条第2  
37 項第2号）、共有物の変更行為については設けられていない（新民法第251条

1 第2項参照)。これは、共有物の変更行為については、その重大性から全員同意  
2 が要求されているが、賛否不明共有者を変更行為の意思決定から排除するとすれ  
3 ば、同意していない賛否不明共有者を同意したのと同様に取り扱うことになり、  
4 全員同意を求めた趣旨と齟齬すると考えられたためである。

### 6 (3) 集会に出席した区分所有者の一定割合による決議の仕組み

#### 7 ア 団体的意思決定の強化

8 区分所有法が集会の決議において絶対多数決の仕組みを採用しているのは、現行民  
9 法の共有の規定を参考にしているものと考えられるが、昭和58年改正法により、区分  
10 所有者の団体の制度が創設され、集会の招集・決議など、共有の規定とは相当異なる区  
11 分所有法独自の意思決定の仕組みが導入されている。

12 そして、前記1(3)のとおり、近年、建物等の管理について無関心な区分所有者が増  
13 加し、区分所有者が集会の決議に参加せず、そのために意思決定が困難になりかねない  
14 状況にあることを踏まえれば、団体的な意思決定の仕組みを更に強化し、会社法等の他  
15 の団体制度を参考に、集会への**出席**の概念を導入して、出席区分所有者の一定割合によ  
16 る決議の仕組みを整備することが考えられる。(注1)(注2)

17 これにより、建物等の管理について関心のある区分所有者間で適切な管理を行うこ  
18 とが可能になるとともに、決議事項について消極の意思を有している区分所有者に集  
19 会に出席するインセンティブを与え、集会における議論を活性化させる効果を期待す  
20 ることができるとも考えられる。

21  
22 (注1) 前記(2)の賛否不明区分所有者以外の区分所有者による決議を可能とする仕  
23 組みは、㉞集会に出席せず、書面や代理人等による議決権の行使もしない者と、  
24 ㉟集会には出席するが、議決権の行使をしない者とを区別せず、集会の決議に先  
25 立って一定の手続を行い、賛否不明区分所有者を決議から排除するというもので  
26 あるのに対し、(3)の出席区分所有者の多数決による決議の仕組みは、これらを区  
27 別し、㉞のみを排除するものであるといえる。そのため、前記(2)の仕組みと(3)  
28 の仕組みを両方導入することは難しいように思われる。

29 他方で、前記(1)の所在等不明区分所有者以外の区分所有者による決議を可能と  
30 する仕組みは、後記の定足数の算定において母数から所在等不明区分所有者を除  
31 外するものとして機能させることなども考えられることから、(3)の仕組みとも両  
32 立し得るものと考えられる。

33 (注2) フランスにおいては、絶対的多数決(全ての区分所有者の議決権の多数を要  
34 する多数決)について、否決されたとしても、全区分所有者の3分の1の賛成を  
35 集めた場合には、同じ総会において直ちに行われる2回目の投票において、出席  
36 した区分所有者の議決権の多数によって決議を行うことができるとされている  
37 (商事法務「老朽化した区分所有建物の建替え等に関する諸外国の区分所有法制



1 及びその運用状況等に関する調査研究報告書」〔平成25年〕95～98頁）。  
2 (参考) 会社法

3 第309条 株主総会の決議は、定款に別段の定めがある場合を除き、議決権を  
4 行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した  
5 当該株主の議決権の過半数をもって行う。

6 2～5 (略)

## 7 8 **イ 検討すべき事項**

9 一般に、会議に出席した権利者の多数決によって意思決定をする制度においては、決  
10 定の正当性を確保するため、一定割合以上の出席者がいない限り決定することができ  
11 ないものとする**定足数**の規律が設けられている。

12 集会に出席した区分所有者の一定割合による決議の仕組みを導入する場合にも、こ  
13 のような定足数の規律を設ける必要があると考えられる。

14 その場合には、決議事項ごとに定足数の在り方を検討する必要があるが(注1)、例  
15 えば、株主総会決議を参考に、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の  
16 各過半数の出席を求めることを基本としつつ、決議事項に応じて定足数の割合を大き  
17 くすることが考えられる。区分所有権の処分を伴う建替え決議等については、定足数の  
18 割合を相当高く設定したり、定足数の規律を設けず、現行法と同様に、基本的に区分所  
19 有者及び議決権を母数とする一定の割合の多数決を求めたりすることも考えられる  
20 (その場合においても、所在等不明区分所有者については、前記(1)の仕組みによって  
21 決議から排除することが考えられる。)

22 そのほか、現行法では、ITを活用してオンライン集会を開催することは否定されて  
23 いないと解されるが、出席概念を導入した場合には、通信障害により突如決議に参加で  
24 きなくなった区分所有者を集会に出席しているとみるか否かなども検討事項となり得  
25 る。(注2)

26 以上を踏まえ、**集会に出席した区分所有者の一定割合による決議の仕組みの導入の**  
27 **是非や、導入するとした場合の制度の具体的内容について、どのように考えるか。**

28  
29 (注1) 現行法においても、普通決議に限っては、規約に定めを設けることにより、  
30 定足数を定め、出席した区分所有者の一定割合により決議を行うことが可能とさ  
31 れている(マンション標準管理規約においても、普通決議について定足数の定め  
32 が設けられている。マンション標準管理規約〔単棟型〕第47条第1項及び第2  
33 項)。これに対し、特別決議や建替え決議については、このような方法をとるこ  
34 とはできない。

35 (注2) 株主総会に関しては、いわゆるハイブリッド出席型バーチャル株主総会につ  
36 き、会社側の通信障害によりバーチャル出席株主が決議等に参加できない事態が  
37 生じたとしても、会社が通信障害のリスクを事前に株主に告知しており、かつ、

1 通信障害の防止のために合理的な対策をとっていた場合には、株主にはバーチャル出席ではなくリアル出席をするという選択肢があり、会社から通信障害のリスクを告知されながらあえてバーチャル出席を選んだという状況を踏まえ、決議取消事由には該当しないと解することも可能であるとされている。また、会社の管理が及ばない株主側の問題に起因する不具合によって株主がバーチャル出席できない場合には、交通機関の障害によって株主が総会会場に出席できないことと同様に、こうした事態は株主総会の決議の瑕疵とはならないとされている（経済産業省「ハイブリッド型バーチャル株主総会の実施ガイド」）。

### 3 専有部分が複数人の共有に属する場合における決議への共有者の意思の反映の在り方について

#### (1) 現行法の規律

13 現行法では、専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならないとされている（区分所有法第40条）。集会の決議においては、区分所有者及び議決権の一定割合で団体としての意思決定がされるが、区分所有者の数を算定する際には専有部分の共有者全員で1人と取り扱われることを前提に、共有者全員を代表する者として議決権を行使すべき者を定めるものとしたものである。

19 そして、共有者間における議決権行使者の指定方法についての明文の定めはないが、共有物の管理に関する事項（新民法第252条第1項）として、持分の価格の過半数により決するものと解されている。（注1）（注2）

23 （注1） 類似する法制として、株式会社においては、株式が2人以上の者の共有に属する場合には、共有者は、当該株式についての権利行使者を1人定めた上で、株式会社に対してその者の氏名等を通知して、その者に株主総会における議決権行使等をさせることとされている（会社法第106条）。

27 これに関し、最判平成27年2月19日民集69巻1号25頁は、「共有に属する株式についての議決権の行使は、当該議決権の行使をもって直ちに株式を処分し、又は株式の内容を変更することになるなど特段の事情のない限り、株式の管理に関する行為として、民法252条本文（注：新民法第252条第1項前段）により、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決せられる」と判示している。

33 この判例の趣旨を区分所有建物の専有部分の共有者について当てはめるとすれば、指定された共有者による議決権の行使をもって直ちに建物を建て替えることになり、又は共用部分に軽微でない変更を加えることになると等の特段の事情のない限り、持分の価格の過半数により議決権行使が決定されることになると考えられる。

1 (注2) 当該共有者間の意思決定については民法が適用されるため、共有者の一部が  
2 所在等不明又は賛否不明である場合については、新民法第252条第2項により  
3 処理することが可能と考えられる。また、共有者間の決定に基づいて専有部分を  
4 使用する共有者がある場合に、建替えなどその共有者に特別の影響を及ぼすべき  
5 事項について議決権行使者を指定する場合には、事案により、当該共有者の承諾  
6 を得る必要があると考えられる(新民法第252条第3項)。  
7

## 8 (2) 検討課題

9 **ア** 特別決議や建替え決議は、区分所有者及び議決権の各4分の3や各5分の4で決す  
10 ることとされているが、専有部分の共有者は、特段の事情がない限り、これらの決議に  
11 おいても、持分の価格の過半数により議決権行使者を決する方法で参加することとな  
12 る。

13 この点につき、前回の研究会において、持分の価格の過半数で決するのではなく、集  
14 会における決議要件と同様の割合により決することとする旨の規律を設けるべき(例  
15 えば、建替え決議であれば、持分の価格の5分の4以上の多数で議決権行使者を指定す  
16 るようにすべき)との意見があった。

17 これは、特別決議や建替え決議といった重要な決議事項については、専有部分の共有  
18 者にも重大な利害があることを踏まえ、専有部分の少数共有者の意思を尊重する趣旨  
19 であると考えられる。

20 **イ** 他方で、この考え方については、以下の点を検討する必要があるように思われる。

21 第1に、現行法において専有部分の少数共有者の意思の反映の在り方がどのような  
22 点で問題となっているかについて、整理する必要がある。

23 その際には、議決権を行使すべき共有者が持分の価格の過半数により決定され、過半  
24 数を有する者の意思に従って議決権を行使しなければならないとしても、そのことによ  
25 って直ちに特別決議や建替え決議が成立するわけではないこととの関係をどのよう  
26 に説明するかが課題となる。

27 また、特別決議や建替え決議につき、専有部分の共有者のうち相当少数の持分のみを  
28 有する者が反対することによって、当該専有部分の議決権行使者を指定することがで  
29 きない方向で見直しをすると、議決権行使者を指定できない結果、当該専有部分に係る  
30 議決権を行使することができなくなり、現行法よりも特別決議や建替え決議が成立し  
31 にくくなるが、それでよいかという問題もある。

32 第2に、決議要件と同様の割合により決することとする場合には、専有部分の共有者  
33 の頭数要件を設けるべきかを検討する必要がある。

34 専有部分の少数共有者の意思を重視する立場からすれば、議決権の行使は共有者の  
35 共同生活関係にも影響を及ぼすため、頭数要件を設けるべきとも考えられる。

36 これに対して、共同生活関係が問題となるのは区分所有建物全体との関係での専有  
37 部分の所有者としてであって、専有部分の共有者相互間においては考慮する必要がな

1 く、民法の共有規定の特則として持分の価格のみに着目すれば足りるという指摘も考  
2 えられる。

3 **ウ** 以上とは別に、各共有者の意思を可能な限り決議に反映させるという観点から、議  
4 決権行使者を指定せずに、各共有者が集会において、割合的に議決権を行使できるよう  
5 にすることも考えられる。

6 しかし、このような仕組みにおいては、決議における議決権割合等の算定が煩雑にな  
7 るだけでなく、現行法のように、集会の招集通知を議決権行使者（議決権行使者が指定  
8 されていない場合には、共有者の一人）に対して行えば足りるとすることができなくな  
9 り（区分所有法第35条第2項参照）、全ての専有部分の共有者に対して通知を行う必  
10 要が生ずることになるため、慎重な検討が必要である。

11 **エ** 以上を踏まえ、**専有部分が複数人の共有に属する場合における集会の決議への共有**  
12 **者の意思の反映の在り方について、どのように考えるか。**

#### 14 **4 所在等不明・賛否不明の区分所有者がいる場合における集会決議以外の事項に係る** 15 **意思決定を円滑化するための新たな仕組み**

16 区分所有法においては、集会の決議以外にも、区分所有者の意思決定によって決すべ  
17 き事項が定められている（別紙参照）。

18 これらの事項についても、集会の決議と同様に、所在等不明・賛否不明の区分所有者  
19 がいる場合における新たな仕組みを導入することが考えられる。

20 もっとも、これらの事項については、集会において決定されるわけではないことか  
21 ら、区分所有法において定められている手続の規定が適用されるわけではなく、区分所  
22 有者の意思決定への参加の機会（手続保障）をどのように確保するかが問題となる。

23 こうした点も踏まえて、**所在等不明・賛否不明の区分所有者がいる場合における集**  
24 **会決議以外の事項に係る意思決定を円滑化するための仕組みについて、どのように考**  
25 **えるか。**

#### 26 **5 その他検討すべき事項**

(別紙)

1 普通決議事項 (第39条第1項)

① 共用部分の管理に関する事項 (その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。) (第18条第1項本文)	
② 区分所有者の共有に属する敷地又は附属施設の管理に関する事項 (第21条, 第18条第1項)	
③ 管理者の選任及び解任 (第25条第1項)	
④ 管理者に対する訴訟追行権の授権 (第26条第4項)	
⑤ 管理者がいない場合の規約, 議事録, 書面・電磁的方法による決議に係る書面・電磁的記録の保管者の選任 (第33条第1項ただし書, 第42条第5項, 第45条第4項)	規約に別段の定めがない限り, 区分所有者及び議決権の各過半数
⑥ 議長の選任 (第41条)	
⑦ 管理組合法人の理事及び監事の選任及び解任 (第49条第8項, 第50条第4項, 第25条第1項)	
⑧ 理事が数人ある場合の代表理事の選任又は共同代表の定め (第49条第5項)	
⑨ 共同利益背反行為の停止等の請求の訴訟の提起 (第57条第2項, 第4項)	一定の場合には, 他の区分所有者の全員又は管理組合法人は, 区分所有者の共同の利益のため, その行為を停止するため等に必要な措置を執ることを請求することができるが, これに基づき訴訟を提起するには, 規約に別段の定めがない限り, 区分所有者及び議決権の各過半数により決する必要がある。
⑩ 管理者等に対する訴訟追行権の授権 (第57条第3項, 第4項, 第58条第4項, 第59条第2項, 第60条第2項)	規約に別段の定めがない限り, 区分所有者及び議決権の各過半数
⑪ 小規模一部滅失の場合の復旧 (第61条第3項)	

## 2 特別決議事項等

① 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。） （第17条第1項）	区分所有者及び議決権の各4分の3以上。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ることができる。
② 規約の設定、変更及び廃止（第31条第1項、第2項）	区分所有者及び議決権の各4分の3以上。なお、一部共用部分に関する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更及び廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者又は議決権の4分の1を超える反対があるときは、することができない。
③ 管理組合法人の設立・解散（第47条第1項、第55条第2項）	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
④ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求、専有部分の引渡し等の請求（第58条第2項、第59条第2項、第60条第2項）	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
⑤ 大規模一部滅失の場合の復旧（第61条第5項）	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
⑥ 建替え決議（第62条第1項）	区分所有者及び議決権の各5分の4以上

## 3 団地に関する特例

① 規約の設定の特例（第68条第1項）	第68条各号記載の物につき規約を定めるには、第1号記載の土地等についてはそれぞれ共有者の4分の3以上で、その持分の4分の3以上を有するものの同意、第2号記載の建物については、その全部につき区分所有者及び議決権の各4分の3以上
② 団地内の一部の建物の建替え承認決議（第69条第1項、第5項第1号、第8項）	建替え決議や区分所有建物ではない建物の所有者の同意に加えて、建替え対象建物の敷地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の団地建物所有者で構成される団体又は団地管理組合法人の集会における議決権の4分の3以上
③ 団地内の建物の一括建替え決議（第70条第1項）	団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上で、かつ、各棟ごとに区分所有者及び議決権の3分の2以上

#### 4 区分所有者及び議決権の一定割合の同意を必要とする手続

区分所有者による集会の招集又は招集請求（第34条第3項，5項）	区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは，管理者に対し，集会の招集を請求できる。また，管理者がないときは，区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは集会を招集することができる。いずれも，規約で定数を減ずることができる。
---------------------------------	--

#### 5 区分所有者及び議決権の全員の同意を必要とする手続

① 招集手続の省略（第36条）	集会は，区分所有者全員の同意があるときは，招集の手続を経ないで開くことができる。
② 書面又は電磁的方法による決議（第45条第1項，第2項）	区分所有者全員の承諾があるときは，書面又は電磁的方法による決議をすることができる。区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは，書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。