

## 区分所有建物の管理のための新たな財産管理制度(1)

## 1 所有者不明専有部分管理制度（仮称）

## (1) 所在等不明の区分所有者がいる区分所有建物の管理のための新たな財産管理制度（所有者不明専有部分管理制度〔仮称〕）を創設することについて、どのように考えるか。

（補足説明）

## (1) 現行の民事法制における取扱い

区分所有者を特定することができず、又は区分所有者が所在不明となっている専有部分については、区分所有者自身による適切な管理を期待することが實際上困難である。そのため、そのような専有部分は、適切な管理がされず、共用部分、ひいては区分所有建物全体の管理をも困難にするなど、社会経済上の不利益を生ずることが少なくない。

現行法においては、所有者不明状態となっている専有部分を管理するために、不在者財産管理制度（民法第25条第1項）や相続人が不分明である場合の相続財産管理制度（民法第952条第1項）、清算会社・法人の清算人制度（会社法〔平成17年法律第86号〕第478条第2項、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律〔平成18年法律第48号〕第209条第2項等）が利用されている。

これらの財産管理制度により選任された管理人は、問題となっている専有部分だけでなく、所在等不明区分所有者の財産全般を管理する必要があるため、非効率になりがちであるという指摘がある。

## (2) 所有者不明建物管理制度と区分所有建物

新民法においては、所有者不明建物の適切な管理を実現するとともに、その円滑・適正な利用を図るために、個々の所有者不明建物に特化して管理を行うことを可能とする所有者不明建物管理制度が創設された。（注）

その検討過程においては、所在等が不明な区分所有者がいる区分所有建物についても、所有者不明建物管理制度の対象とすることが検討された。

しかし、区分所有建物においては、区分所有者は全員で区分所有建物の管理を行うための団体を当然に構成するとされ、集会の開催など特有の意思決定方法が定められるなど、建物の管理に関する特別のルールが設けられていることから（区分所有法3条、17条、18条、39条等）、所在等が不明な区分所有者の取扱いについては、区分所有法特有の観点からの検討が必須となる。

そのため、区分所有者の所在等不明状態に対応するための方策については、区分所有関係の実態を踏まえつつ、区分所有法制の在り方の観点から別途検討することとされ、所有者不明建物管理命令（新民法第264条の8）の規律は、区分所有法における専有部分及び共用部分には適用しないこととされた（令和3年法律第24号による

1 改正後の区分所有法第6条第4項)。

2 (注) これは、所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土  
3 地・建物(共有の場合にあっては所在等不明共有者の共有持分)について、裁  
4 判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分(所有者不  
5 明土地管理命令・所有者不明建物管理命令)をすることを可能とするものであ  
6 る(新民法第264条の2、第264条の8)。

7 これらの制度においては、個々の建物のみの特化して管理を行うことが可能  
8 となり、その他の財産の管理をいたずらに継続する事態も生じないことから、  
9 申立人がその他の財産の管理のための予納金を納める必要はない。また、複数  
10 の共有者が所在等不明となっているときは、管理命令は、不明共有持分の総体  
11 について発令され、その総体について1人の管理人を選任することが可能とな  
12 るため、 unnecessary コストを回避することができる。

### 13 14 (3) 検討の方向性

15 上記(1)のとおり、既存の財産管理制度によれば、所在等不明の区分所有者の有す  
16 る専有部分の管理が非効率になるなどの課題がある。

17 また、所在等不明区分所有者がいる場合に、その区分所有者以外の区分所有者によ  
18 る意思決定を可能とする仕組みについては別途検討しているが(研究会資料4参照)、  
19 例えば、区分所有者の全員が所在等不明となっていたり、区分所有者の一部が所在等  
20 不明で他の区分所有者は意思決定に参加する意欲を失っていたりするケースでは、区  
21 分所有建物全体の管理処分が困難である。

22 そこで、本研究会において、改めて、区分所有関係の特質を踏まえつつ、所有者不  
23 明建物管理制度を参考に、所在等不明の区分所有者がいる区分所有建物の管理のため  
24 の新たな制度として、所有者不明専有部分管理制度(仮称)の創設について検討する  
25 ことが考えられる。

26 (注) 区分所有建物についても、区分所有者の所在不明への対応が求められるケー  
27 スが実際にあり、自民党所有者不明土地等に関する特別委員会のとりまとめ  
28 (令和3年5月19日)においても、「増加する空き家への対策や区分所有建  
29 物の取扱い等についても、相続多発時代を迎える中で、所有者不明土地と共通  
30 の課題があることから、空き家等対策の推進に関する特別措置法の積極的な運  
31 用がなされるよう、また、民間の再開発事業の推進にも配慮しながら、今後、  
32 総合的な観点から対応策を検討していく必要がある。」とされている。

### 33 34 (2) 所有者不明専有部分管理制度の具体的内容について、どのように考えるか。

- 35 ① 管理命令の発令単位
- 36 ② 管理の対象となる財産の範囲
- 37 ③ 請求権者
- 38 ④ 管理人の権限・義務
- 39 ⑤ 発令手続
- 40 ⑥ 公示方法

1 (注) 所有者不明専有部分管理制度とは別に、所在等不明の区分所有者の有する区分  
2 所有権の移転を認める制度を設けることも考えられる。

3  
4 (補足説明)

5 所有者不明専有部分管理制度の内容としては、新民法の所有者不明建物管理制度を  
6 参考に、区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない専有部  
7 分について、裁判所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分を  
8 することを可能とすることが考えられる。

9 区分所有法特有の観点からの検討事項としては、次のようなものが考えられる。

10 (注) ここでいう管理人とは、区分所有法第25条に基づき選任される管理者とは  
11 別である。

12  
13 (1) 管理命令の発令単位

14 新民法の所有者不明建物管理制度において、管理命令は、所在等不明の所有者の有  
15 する建物又は共有持分を単位として発令される。

16 これに対して、区分所有建物は、物理的に一体となっている建物を専有部分と共用  
17 部分とに分け、専有部分についてはその各部分を区分所有権の目的としている（区分  
18 所有法第1条、第2条第1項）。

19 このことを踏まえると、区分所有建物についての管理命令の発令は、基本的には、  
20 区分所有権の対象である専有部分を単位とすることが考えられる。また、専有部分が  
21 数人の共有に属する場合にあっては、所有者不明建物管理命令と同様に、所在等不明  
22 の共有持分を単位とし、所在等不明共有者が複数いる場合には、その共有持分の総体  
23 を単位とすることが考えられる。

24 他方で、区分所有建物は、物理的に一体となっており、その管理も、可能な限度で  
25 一体的に行うことが便宜であるとも考えられ、この観点からは、一棟の建物に所在等  
26 不明の区分所有者が複数いる場合には、それらの専有部分をまとめて一人の管理人に  
27 よる管理の対象とすること（一棟の建物に所在等不明の区分所有者が複数いる場合に  
28 おける管理の対象を、ある専有部分だけとするか、複数の専有部分とするかは、申立  
29 人に任意の選択に委ねるとすること）も考えられる。

30 これに対しては、区分所有建物における権利関係は個々の専有部分を基本的な単位  
31 としており、専有部分ごとにその管理の在り方も異なることや、複数の専有部分につ  
32 き一人の管理人が管理するとした場合には、集会の決議における議決権行使の際に利  
33 益相反のおそれが生じ得ること（これを回避する方法として議決権の不統一行使を認  
34 めることも考えられるが、区分所有法が決議につき頭数要件を定めていることとの整  
35 合性が問題となる。）などから、複数の専有部分を管理の対象とした管理命令を発す  
36 るべきではないという考え方もあり得る。この考え方によれば、複数の専有部分を一  
37 人の管理人の管理に委ねることが相当な場合（例えば、複数の専有部分を一括して特  
38 定の者に売却することが相当なケース）には、管理命令は専有部分ごとに発令するこ  
39 ととしつつ、運用において、同一の管理人を選任して複数の専有部分を管理させるこ  
40 とになる。

1  
2 (2) 管理の対象となる財産の範囲

3 ア 所有者不明建物管理制度

4 所有者不明建物管理制度においては、管理命令の対象とされた建物又は共有持分  
5 や、管理命令の対象とされた建物の所有者・共有者がこれを所有するために有する敷  
6 地に関する権利（賃借権その他の使用収益権）、所有者不明建物管理命令の対象とさ  
7 れた建物にある動産（管理命令の対象とされた建物の所有者又は共有持分を有する者  
8 が所有するもの）、管理・処分その他の事由により所有者不明建物管理人が得た財産  
9 （売買代金等）が、管理人の管理の対象となることとされている。

10 他方で、管理命令の対象とされた建物の所有者・共有者がこれを所有するために有  
11 する敷地に関する権利が土地所有権であるときは、その敷地に関する権利は管理人の  
12 管理の対象ではないこととされ、その土地を管理する必要があるときは、別途、所有  
13 者不明土地管理命令の申立てをする必要があることとされている。

14 イ 所有者不明専有部分管理制度

15 (ア) 専有部分

16 区分所有建物は、物理的に一体となっている専有部分と共用部分から構成されてい  
17 るところ、所有者不明専有部分管理制度においては、所有者不明建物管理制度におけ  
18 る建物と同様に、専有部分又はその共有持分を基本的な対象財産とすることが考えら  
19 れる。

20 (イ) 共用部分

21 共用部分（法定共用部分及び規約共用部分。区分所有法第2条第4項）については、  
22 基本的に区分所有者全員の共有に属しており（区分所有法第11条第1項）、その管  
23 理は、専有部分と一体的に行うことが適当であると考えられることから、共用部分に  
24 つき所在等不明の区分所有者が有する持分についても、管理の対象とすることが考え  
25 られる（一部共用部分にあっては、所在等不明の区分所有者の共有に属する場合に限  
26 り、管理の対象とすることが考えられる。）。共用部分の共有持分を管理人が管理す  
27 ることの具体的意義については、後記(4)参照。

28 (ウ) 敷地利用権・敷地所有権

29 区分所有建物の敷地（建物が所在する土地及び規約敷地。区分所有法第2条第5項）  
30 につき所在等不明の区分所有者が有する権利についても、区分所有建物の円滑・適切  
31 な管理の観点から、専有部分と一体的に管理人が管理するものとすることが考えられ  
32 るが、区分所有建物特有の問題がある。

33 すなわち、前記のとおり、所有者不明建物管理制度においては、建物の敷地利用権  
34 が所有権以外の権利である場合のみ管理命令の効力が及び、敷地利用権が所有権であ  
35 る場合には、管理命令の効力は及ばない（別途、所有者不明土地管理命令の申立てを  
36 する必要がある）とされている。これに対し、区分所有建物の敷地については、所有  
37 権であっても、専有部分との一体的な取扱いが原則とされていること（区分所有法第  
38 22条第1項本文参照）に照らし、敷地利用権が所有権であるかどうかを問わず、管  
39 理命令の効力を及ぼすことが考えられる。

40 もっとも、区分所有建物の敷地が区分所有者に単独所有されている場合（例えば、

1 いわゆる棟割長屋やタウンハウス形式の区分所有建物でみられるように、建物の敷地  
2 を区分して各区分所有者が単独で区分された土地を所有しているケース)には、その  
3 敷地の管理は、区分所有者の集会における意思決定の対象ではなく(区分所有法第2  
4 1条において準用する同法第17条、第18条)、また、分離処分が可能である。こ  
5 のことを重視して、非区分所有建物に近いと見れば、これらの場合には、敷地に管理  
6 命令の効力は及ばない(別途、所有者不明土地管理命令の申立てをする必要がある)  
7 とすることも考えられる。(注)

8  
9 (注) 令和3年法律第24号による改正後の区分所有法第6条第4項では、所有者  
10 不明建物管理制度に関する規定は専有部分及び共用部分には適用しないこと  
11 とされている。他方で、区分所有建物の敷地については、所有者不明土地管理  
12 命令の対象とすべきケースもあると考えられることから、一律に所有者不明土  
13 地管理命令の制度の適用を除外することとはされていない。例えば、棟割長屋  
14 の敷地を単独所有する所有者が所在等不明となっている土地などで管理人に  
15 よる管理の必要があるケースについては、所有者不明土地管理命令が発令され  
16 ることがあり得ると考えられる。

17 他方で、区分所有建物の敷地が区分所有者に敷地利用権として共有されてお  
18 り、その管理が区分所有者の団体の意思決定に委ねられている場合において  
19 は、土地共有持分につき所有者不明土地管理命令を発令する必要性がないとさ  
20 れることも考えられるが、いずれにしても事案ごとの判断によるものと考えら  
21 れる。

22 敷地の所有権を所有者不明専有部分管理命令の管理の対象とする場合には、  
23 所有者不明土地管理命令との関係を整理する必要がある。例えば、区分所有建  
24 物とその敷地は一体的管理の要請が強いことを踏まえ、所有者不明専有部分  
25 管理命令が発令された場合には、その区分所有建物の敷地についての所有者不明  
26 土地管理命令を発令することはできず、既に所有者不明土地管理命令が発令さ  
27 れているケースでは、所有者不明専有部分管理命令の発令に伴って所有者不明  
28 土地管理命令を取り消すこととすることなどが考えられる。

#### 30 (エ) 附属施設

31 共用部分以外の附属施設(これに関する権利を含む。)についても、これが所在等  
32 不明の専有部分に係る区分所有者の共有に属する場合には、区分所有建物の円滑・適  
33 切な管理の観点から、専有部分と一体的に、管理人による管理の対象とすることが考  
34 えられる。

#### 35 (オ) 専有部分にある動産等

36 所有者不明建物管理制度と同様に、所有者不明専有部分管理制度においても、区分  
37 所有建物の円滑な管理の観点から、専有部分にある動産(管理命令の対象とされた区  
38 分所有権又は共有持分を有する者が所有するもの)や、管理人が得た財産をも管理人  
39 による管理の対象とすることが考えられる。

1 (3) 請求権者

2 所有者不明建物管理命令については、その対象となる建物の管理について利害関係  
3 を有する者に請求権を与える趣旨で、「利害関係人」が請求することとされている。  
4 例えば、その建物が適切に管理されないために不利益を被るおそれがある近隣住民や、  
5 一部の共有者が不明である場合の他の共有者が利害関係人に含まれるほか、民間の購  
6 入希望者についても、その購入計画に具体性があり、建物の利用に利害があるケース  
7 などでは、利害関係人と認められ得ると解されている。

8 これと同様に、所有者不明専有部分管理制度における請求権者も、所在等不明の区  
9 分所有者の有する専有部分等の管理について利害関係を有する者に請求権を与える趣  
10 旨で、「利害関係人」とすることが考えられる。

11 ここでの利害関係人には、他の区分所有者のほか、一部の共有者が不明である場合  
12 の他の共有者が含まれるほか、民間の購入希望者についても、事案によっては、利害  
13 関係人に含まれることが想定される。

14 加えて、管理組合（権利能力なき社団としての管理組合又は管理組合法人）や、管  
15 理者（区分所有法第25条）、理事（同法第49条）、区分所有建物について特に管  
16 理が必要である場合（例えば、区分所有建物全体が空家になっているケース）の地方  
17 自治体なども、利害関係人に含まれ得るものとも考えられる。

18  
19 (4) 管理人の権限・義務

20 ア 所有者不明建物管理制度

21 所有者不明建物管理人には建物の管理処分権が専属するものとされ、所有者不明建  
22 物管理人は、所有者不明建物等について、所有者に代わって、保存行為及びその性質  
23 を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為を行うことができ、裁  
24 判所の許可を得て、それらの行為の範囲を超える行為（改良の範囲を超える変更工事  
25 や処分行為）をすることもできるとされている（新民法第264条の8第5項におい  
26 て準用する同法第264条の3）。

27 また、所有者不明建物管理人は、所有者に対して、善良な管理者の注意義務を負う  
28 ほか、複数の共有持分の共有者に対しては、誠実公平義務を負うものとされている（新  
29 民法第264条の8第5項において準用する同法第264条の5）。

30 イ 所有者不明専有部分管理制度における管理処分権の専属

31 所有者不明専有部分管理制度において選任される管理人についても、管理の対象と  
32 なる専有部分等に関しては、所在等不明の区分所有者に代わって、当該区分所有者が  
33 有する権限を行使することを可能とすることが考えられる。

34 すなわち、所有者不明専有部分管理人は、所在等不明の区分所有者が有する専有部  
35 分及び共用部分の共有持分、敷地又は敷地に関する権利、附属施設の共有持分につい  
36 て、管理処分権が専属するとすることが考えられる。

37 ウ 各部分に対する管理の在り方

38 (ア) 専有部分

39 所有者不明専有部分管理制度において選任される管理人は、専有部分について、保  
40 存・利用・改良行為を行うことができ、裁判所の許可を得て、それらの行為の範囲を

1 超える行為（改良の範囲を超える変更工事や処分行為）をすることもできるとするこ  
2 とが考えられる。

3 (イ) 共用部分、敷地又は敷地に関する権利、附属施設

4 共用部分、敷地又は敷地に関する権利、附属施設については、その管理に関する意  
5 思決定は、基本的に、区分所有者の集会において行われる（区分所有法第17条及び  
6 第18条〔同法第21条において準用する場合を含む。〕）ことから、所有者不明専  
7 有部分管理人は、所在等不明の区分所有者に代わって、集会の決議に参加して、共用  
8 部分等の管理を行うことができる（保存行為については、所在等不明の区分所有者に  
9 代わって、管理人が単独で行うことができる）とすることが考えられる。

10 (ウ) その他の集会における意思決定

11 所有者不明専有部分管理人は、管理に関する事項以外の区分所有者の団体の意思決  
12 定（研究会資料4・別紙参照）にも、同様に、参加できるとすることが考えられる。

13 その際には、区分所有建物の建替えや、研究会資料3で検討した新たな解消制度を  
14 設ける場合における管理人の意思決定への参加の在り方が、問題となる（後記エ参照）。

15 (エ) 専有部分の共有持分について選任された場合

16 複数の所有者の共有に属する専有部分の共有者の一部について管理人が選任され  
17 た場合には、管理人は、他の共有者とともに、議決権を行使すべき者一人を定めるこ  
18 とができ（区分所有法第40条）、管理人が議決権を行使すべき者として定められた  
19 場合には、当該管理人が、共有者を代表して、議決権を行使することも可能とするこ  
20 とが考えられる。

21 エ 裁判所の許可の要否

22 所有者不明建物管理制度においては、保存行為及びその性質を変えない範囲にお  
23 けるその利用又は改良を目的とする行為の範囲を超える行為（改良の範囲を超える変  
24 更工事や処分行為）を行う場合には、その行為の重大性に鑑みて、裁判所の許可を得  
25 る必要があるとされている。建物の不明共有持分について所有者不明建物管理人が選  
26 任され、他の共有者が共有物の変更行為をしようとする場合において、当該変更行為  
27 に同意をすることも、ここでいう、裁判所の許可を要する行為に当たると解されてい  
28 る。

29 所有者不明専有部分管理制度における裁判所の許可の要否についても、これと同様  
30 にすることが考えられる。

31 すなわち、所有者不明専有部分管理制度において選任される管理人は、前記のとおり  
32 り、集会における意思決定にも参加することが考えられるところ、決議事項に係る行  
33 為が、保存行為及びその性質を変えない範囲内におけるその利用又は改良を目的とす  
34 る行為の範囲内であれば、賛成の議決権を行使する際に裁判所の許可を要しないと考  
35 えられる。また、規約変更など、その管理対象の財産に直接的には影響を及ぼすもの  
36 ではなく、管理のルールを定めるにとどまるものについても、管理に関する事項につ  
37 いての決定に準じて扱い、裁判所の許可を要しないとすることが考えられるが、異論  
38 もあり得る。

39 これに対して、保存行為及びその性質を変えない範囲内におけるその利用又は改良  
40 を目的とする行為の範囲を超える場合（例えば、共用部分の軽微変更でない変更や、

1 建替え決議又は現在検討中の区分所有関係の解消の決議のように、区分所有建物の処  
2 分が決議事項となっている場合)には、その重大性に鑑みて、その賛成の議決権の行  
3 使において、裁判所の許可を要するとすべきとも考えられる(ただし、建替え決議に  
4 ついて議決権を行使する場合には、後記のとおり、別の検討を要する。)

5 なお、これらの議決の成否は、他の区分所有者らも含めた多数決の結果に委ねられ  
6 るのであって、一部の議決権が行使されたからといって直ちにその議決が成立するわ  
7 けではなく、他律的要素が強いことに鑑みると、議決権の行使はあくまで通常の管理  
8 行為の一環であって、裁判所の許可は一律に不要とするという考え方もあり得る。も  
9 っとも、管理人による議決権行使が決議を左右することもあり得ることや、建物の不  
10 明共有持分について所有者不明建物管理人が選任されている場合との平仄からする  
11 と、裁判所の許可を一律に不要とすることは、相当でないとも考えられる。

#### 12 オ 管理人が建替え決議において議決権を行使する場合の問題

13 所在等不明者がいる区分所有建物について建替え決議がされる場合には、当該所在  
14 等不明者を建替えに参加させ、建替え後の新たな専有部分を与えたとしても、当該専  
15 有部分について適切な管理が困難な状態が継続する。そのため、このような所在等不  
16 明区分所有者については、建替え後の新たな専有部分を与えることなく、区分所有関  
17 係から離脱させ金銭で清算をすることが合理的であると考えられる。

18 もっとも、管理人が建替えに賛成する限り、その管理に係る専有部分について、制  
19 度上は金銭での清算がされないことから、管理人が建替えに一旦賛成した上で区分所  
20 有関係から離脱するためには、建替え決議が成立した後その実行に移す前に、管理人  
21 が第三者(事業者など)に対して専有部分を売却するという処理になると考えられる。

22 他方で、この点について、何らかの制度的手当を講ずるとすれば、建替え決議に賛  
23 成した者であっても、区分所有関係から離脱する権利(区分所有建物の買取請求権な  
24 ど)を認める新たな仕組みを設けることも考えられる。

25 しかし、このような仕組みを設けると、建替え決議の成立後に、賛成した多くの区  
26 分所有者が買取請求権を行使した場合には、建替えのための費用が確保できなくなり、  
27 結局のところ建替えが頓挫するおそれが生ずるという課題もあるように思われる。

28 また、本文(注)のように、別の仕組みとして、所在等不明区分所有者がいるため  
29 に建替え決議その他の意思決定が困難になる場合に、そのような区分所有権の移転を  
30 認める制度を設けることも考えられる。例えば、区分所有者の所在等が不明である場  
31 合には、他の区分所有者等が、時価相当額を供託して、その区分所有権を取得する仕  
32 組みを設けることが考えられる。もっとも、研究会資料4で検討した所在等不明の区  
33 分所有者を意思決定の分母から除く仕組みを設けるのであれば、区分所有権を失わせ  
34 る特別の仕組みを設ける必要はないとも考えられる。なお、所在等不明の区分所有者  
35 は管理費を滞納していることも多いと考えられるが、共同の利益背反行為に該当する  
36 ものとして、区分所有法第59条に基づき区分所有権を移転させることも可能であると  
37 解されている。

38 以上について、何らかの制度的手当を講ずる余地はあるか。

#### 39 カ 義務

40 所有者不明専有部分管理人は、区分所有者に対して、善良な管理者の注意義務を負



1 うほか、複数の専有部分の共有持分の共有者に対しては、誠実公平義務も負うとする  
2 ことが考えられる。

3 なお、前記(1)のように、一棟の建物に所在等不明の区分所有者が複数いる場合に  
4 おいて、それらの専有部分をまとめて一人の管理人による管理の対象とする仕組みを  
5 導入するときは、複数の区分所有者に対して誠実公平義務を負うとすることが考えら  
6 れる。

#### 8 (5) 発令手続

9 所有者不明建物管理制度を参考に、発令手続としては、所在等不明の立証がされれ  
10 ば、裁判所において事前の公告（1箇月）をした上で、管理命令を発することが考え  
11 られる。

12 管理命令の取消しや、供託についても、新非訟法第90条を参考に、同様の仕組み  
13 を設けることが考えられる。

#### 14 (6) 公示方法

##### 15 ア 所有者不明建物管理命令における登記の取扱い

16 所有者不明建物管理命令が発せられた場合には、その管理処分権の管理人への専属  
17 を公示するために、その対象とされた建物について、所有者不明建物管理命令の登記  
18 がされる（新非訟法第90条第16項において準用する同条第6項）。

##### 19 イ 専有部分への登記

20 所有者不明専有部分管理制度においても、管理処分権を管理人に専属させるのであ  
21 れば、その旨を公示するために、基本的な対象財産である専有部分（又はその共有持  
22 分）について、管理命令の登記をすることが考えられる。

##### 23 ウ 敷地への登記

24 敷地利用権・敷地所有権についても、管理命令の効力が及ぶとするならば、敷地に  
25 ついても、管理命令の登記をすることも考えられるが、公示の在り方の観点から、引  
26 き続き検討を要する。

##### 27 エ 附属施設への登記

28 共用部分以外の附属施設（これに関する権利を含む。）は、動産（塀など）と不動  
29 産（駐車場など）のいずれもあり得るところ、動産については、そもそも登記によっ  
30 て公示することができない。これが不動産である場合には、前記ウと同様に公示の観  
31 点から引き続き検討を要する。

#### 32 (7) その他

33  
34 その他の点についても、所有者不明建物管理制度を参考にして、制度の詳細を検討  
35 していくことが考えられるが、他に、区分所有法特有の観点からの検討事項として、  
36 どのようなものがあるか。

1 **2 管理不全状態にある区分所有建物の管理のための財産管理制度**

2 (1) **管理不全状態の区分所有建物の管理のため、次の各制度を創設することについて、**  
3 **どのように考えるか。**

4 ① **管理不全専有部分管理制度（仮称）**

5 ② **管理不全区分所有建物管理制度（仮称）**

6  
7 (補足説明)

8 (1) 現行の民事法制における取扱い

9 区分所有建物やその敷地が所有者によって適切に管理されず、荒廃・老朽化等して  
10 管理不全状態になると、近隣に危険を生じさせ、悪影響を与えることがある。このよ  
11 うな区分所有建物は、所有者の所在が判明している場合でも発生し得る。

12 具体的には、次のようなケースがあり得る。

13 ケース① 区分所有建物の外壁（共用部分）に亀裂が生じているが、そのまま放置  
14 されており、外壁が剥落して隣地に被害を及ぼすおそれがあるケース

15 ケース② 区分所有建物のある専有部分にゴミが放置されたままとなっており、他  
16 の区分所有者や周辺住民に健康被害を及ぼすおそれがあるケース

17 現行法においては、ケース①では、区分所有者らは、各自が単独で、保存行為とし  
18 て、外壁の補修工事を行うことが可能であると考えられる（区分所有法第18条第1  
19 項ただし書）。他方で、区分所有者らが自ら補修工事を行わない場合には、隣地所有  
20 者は、区分所有者らに対して、所有権に基づく妨害予防請求権を行使して、その補修  
21 を求めたり、損害があれば不法行為に基づく損害賠償請求権を行使したりすることが  
22 可能であると考えられる。なお、妨害予防請求権の行使（訴え提起）に際し、区分所  
23 有者の全員を相手方（被告）とする必要は必ずしもないが、一部の区分所有者に対し  
24 て得た認容判決の既判力は他の区分所有者には及ばないため、他の区分所有者の同意  
25 がないと強制執行が不能になることがあると考えられる。

26 ケース②では、専有部分の所有者が共同利益背反行為（区分所有法第6条第1項）  
27 をしているとして、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、その行為の停止措置  
28 等を請求することができる（区分所有法第57条から第59条まで）。他方で、この  
29 ような措置がとられない場合には、周辺住民は、専有部分の区分所有者に対して、所  
30 有権や人格権に基づく妨害排除請求権を行使したり、損害があれば不法行為に基づく  
31 損害賠償請求権を行使したりすることが可能であると考えられる。

32 もっとも、いずれのケースについても、管理人を選任して、その管理を可能とする  
33 仕組みは、現行法には存在しない。

34  
35 (2) 新民法において創設された管理不全建物管理制度と区分所有建物

36 新民法においては、管理不全建物について、管理人を通じた管理を可能とするこ  
37 で、管理不全建物の適切な管理を実現するとともに、その円滑・適正な利用を図るた  
38 めに、管理不全建物管理制度が創設された。

39 もっとも、区分所有建物は、物理的に一体となっている専有部分と共用部分から構  
40 成されており、その管理は必然的に区分所有者によって共同して行われる必要がある

1 ところ、区分所有法は、区分所有者は全員で区分所有建物の管理を行うための団体を  
2 当然に構成するとし、集会の開催など特有の意思決定方法を定めるなど、建物の管理  
3 に関する特別のルールを設けている（区分所有法3条、17条、18条、39条等）。  
4 また、前記のとおり、共同の利益に反する行為をした区分所有者について対応するた  
5 めの規律が既に設けられ、区分所有建物の管理不全に対応するための一定の規律は設  
6 けられているため、区分所有建物の管理不全化への対応については、区分所有法特有  
7 の観点からの検討が必須となる。

8 そこで、区分所有建物の管理不全状態に対応するための方策については、区分所有  
9 関係の実態を踏まえつつ、区分所有法制の在り方の観点から別途検討することとし、  
10 管理不全建物管理命令（新民法264条の14）の規律については、区分所有法にお  
11 ける専有部分及び共用部分には適用しないこととしている（令和3年法律第24号に  
12 による改正後の区分所有法第6条4項）。

### 14 (3) 検討の方向性

15 前記(2)のとおり、管理不全状態の区分所有建物については、区分所有法において  
16 は、区分所有者自身による団体的管理のための規律を設けており、既存の制度におい  
17 ても一定の対応は可能である。もっとも、区分所有者自らによる管理が機能不全とな  
18 っている場合には、区分所有法の規律に基づく措置をとることは困難であり、民法上  
19 の物権的請求等に基づく手法をとらざるを得ない。

20 そして、いずれにしても、選任された管理人を通じた管理を可能とする制度は設け  
21 られていないため、管理人による建物の継続的な管理を図ることはできず、建物の実  
22 際の状態を踏まえて、適切な管理措置を講ずることも、必ずしも容易ではない。

23 そこで、本研究会において、改めて、区分所有建物の管理不全化への対応について  
24 検討をすることが考えられる。

25 具体的には、ケース②のように個々の専有部分が管理不全となっている場合を念頭  
26 に、新民法において創設された管理不全建物管理制度を参考にして、管理不全状態に  
27 ある専有部分の管理のための新たな財産管理制度(管理不全専有部分管理制度〔仮称〕)  
28 を創設すること、また、ケース①のように区分所有建物の共用部分を含む区分所有建  
29 物全体について、区分所有者らによる団体的管理が機能不全となっている場合を念頭  
30 に、管理不全状態にある一棟の区分所有建物の管理のための新たな財産管理制度（管  
31 理不全区分所有建物管理制度〔仮称〕）を創設することが考えられる。

## 34 (2) 管理不全専有部分管理制度の内容について、どのように考えるか。

35 (補足説明)

36 管理不全専有部分管理制度の内容としては、新民法の管理不全建物管理制度を参考  
37 に、管理不全状態にある専有部分について、裁判所が、利害関係人の請求により、管  
38 理人による管理を命ずる処分をすることを可能とすることが考えられる（注）。

39 もっとも、区分所有法特有の観点からの検討事項として、次のような点が考えられ  
40

1 る。

2 (注) ここでいう管理人とは、区分所有法第25条に基づき選任される管理者とは  
3 別である。

4  
5 (1) 管理命令の発令単位

6 新民法の管理不全建物管理制度において、管理命令は、管理不全の専有部分の有す  
7 る建物又は共有持分を単位として発令される。

8 これに対して、区分所有建物は、物理的に一体となっている建物を専有部分と共用  
9 部分とに分け、専有部分についてはその各部分を区分所有権の目的としている（区分  
10 所有法第1条、第2条第1項）。

11 このことを踏まえると、区分所有建物についての管理命令の発令は、基本的には、  
12 区分所有権の対象である専有部分を単位とすることが考えられる。また、専有部分が  
13 数人の共有に属する場合であっても、管理不全建物管理命令と同様に、専有部分全体  
14 を単位とする（持分に限らない）ことが考えられる。

15 他方で、区分所有建物は、物理的に一体となっており、その管理も、可能な限度で  
16 一体的に行うことが便宜であるとも考えられ、この観点からは、一棟の建物に管理不  
17 全の専有部分が複数ある場合には、それらの専有部分をまとめて一人の管理人による  
18 管理の対象とすること（一棟の建物に管理不全の専有部分が複数ある場合における管  
19 理の対象を、ある専有部分だけとするか、複数の専有部分とするかは、申立人に任意  
20 の選択に委ねるとすること）も考えられる。

21 これに対しては、区分所有建物における権利関係は個々の専有部分を基本的な単位  
22 としており、専有部分ごとにその管理の在り方も異なることなどから、複数の専有部  
23 分を管理の対象とした管理命令を発するべきではないという考え方もあり得る。この  
24 考え方によれば、複数の専有部分を一人の管理人の管理に委ねることが相当な場合に  
25 は、管理命令は専有部分ごとに発令することとしつつ、運用において、同一の管理人  
26 を選任して複数の専有部分を管理させることになる。

27  
28 (2) 発令の要件

29 新民法の管理不全建物管理制度においては、「所有者による建物の管理が不相当で  
30 あることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害される  
31 おそれがある場合」が、その要件として定められている。

32 これを参考にすれば、管理不全専有部分管理制度を創設する際にも、区分所有者に  
33 よる専有部分の管理が不相当であることによって他人の権利・利益の侵害又はそのお  
34 それがあることを要件とすることが考えられる。

35 なお、区分所有法においては、団体的管理の観点から、区分所有者は、共同利益背  
36 反行為をしてはならないとされ（区分所有法第6条第1項）、これに違反した場合には、  
37 区分所有者全員等によりその行為の停止措置等の請求をすることができる（区分  
38 所有法第57条から第59条まで）。もっとも、ここで検討している新  
39 たな財産管理制度は、前記本文(1)補足説明(1)のケース②のように、区分所有建物の  
40 内外を問わず悪影響を及ぼしている場合について対応するためのものであるから、そ

1 の要件についても、団体的管理の観点とは切り離して検討を行う必要があるものと考えられる。

### 4 (3) 管理の対象となる財産の範囲

#### 5 ア 管理不全建物管理制度

6 管理不全建物管理制度においては、管理命令の対象とされた建物や、管理命令の対  
7 象とされた建物の所有者・その共有者がこれを所有するために有する敷地に関する権  
8 利（賃借権その他の使用収益権）、管理不全建物管理命令の対象とされた建物にある  
9 動産（管理命令の対象とされた建物の所有者又はその共有持分を有する者が所有する  
10 もの）、管理・処分その他の事由により管理不全建物管理人が得た財産（売買代金等）  
11 が、管理人の管理の対象となることとされている（新民法第264条の14第1項及  
12 び第2項並びに同条第4項において準用する同法第264条の10第1項）。

13 建物の所有者・共有者が敷地の所有権を有している場合において、敷地も管理不全  
14 状態となっているときは、管理不全建物管理命令の効力は及ばず、別途管理不全土地  
15 管理命令の申立てをする必要がある。

#### 16 イ 管理不全専有部分管理制度

##### 17 (ア) 専有部分

18 区分所有建物は、物理的に一体となっている専有部分と共用部分から構成されてい  
19 るところ、管理不全専有部分管理制度においては、管理不全建物管理制度における建  
20 物と同様に、専有部分又はその共有持分を基本的な対象財産とすることが考えられる。

##### 21 (イ) 共用部分

22 共用部分（法定共用部分及び規約共用部分。区分所有法第2条第4項）については、  
23 基本的に区分所有者全員の共有に属しており（区分所有法第11条第1項）、その管  
24 理は、専有部分と一体的に行うことが適当であると考えられることから、共用部分に  
25 つき管理不全の専有部分の所有者が有する持分についても、管理の対象とすることが  
26 考えられる（一部共用部分にあっては、管理不全の専有部分の区分所有者の共有に属  
27 する場合に限り、管理の対象とすることが考えられる。）。

##### 28 (ウ) 敷地利用権・敷地所有権

29 区分所有建物の敷地（建物が所在する土地及び規約敷地。区分所有法第2条第5項）  
30 につき管理不全の専有部分の所有者が有する権利についても、区分所有建物の円滑・  
31 適切な管理の観点から、専有部分と一体的に管理人が管理するものとするものが考え  
32 られるが、区分所有建物特有の問題がある。

33 すなわち、前記のとおり、管理不全建物管理制度においては、区分所有建物の敷地  
34 利用権が所有権以外の権利である場合のみ管理命令の効力が及び、敷地利用権が所有  
35 権である場合には、管理命令の効力は及ばない（別途、管理不全土地管理命令の申立  
36 てをする必要がある）とされている。これに対し、区分所有建物の敷地については、  
37 所有権であっても、専有部分との一体的な取扱いが原則とされていること（区分所有  
38 法第22条第1項本文参照）に照らし、敷地利用権が所有権であるかどうかを問わず、  
39 管理命令の効力を及ぼすことが考えられる。他方、別の考え方もあり得ることについ  
40 ては、所有者不明建物管理制度で述べたのと同じである。

1       また、令和3年法律第24号による改正後の区分所有法第6条第4項では、管理不  
2 全建物管理制度に関する規定は専有部分及び共用部分には適用しないとされるのみ  
3 で、区分所有建物の敷地に関する規律は設けられていないため、管理不全の専有部分  
4 の区分所有者の有する敷地所有権又は共有持分については、管理不全土地管理命令の  
5 対象となり得る。

6       そのため、敷地の所有権を管理不全専有部分管理命令の管理の対象とする場合に  
7 は、管理不全土地管理命令との関係を整理する必要がある。例えば、区分所有建物と  
8 その敷地は一体的管理の要請が強いことを踏まえ、管理不全専有部分管理命令が発令  
9 された場合には、その区分所有建物の敷地についての管理不全土地管理命令を発令す  
10 ることはできず、既に管理不全土地管理命令が発令されているケースでは、管理不全  
11 専有部分管理命令の発令に伴って管理不全土地管理命令を取り消すこととすることな  
12 どが考えられる。ただし、管理不全専有部分管理人に権限を専属させないとするので  
13 あれば、所有者不明専有部分管理制度とは異なる処理とすることも考えられる。

#### 14 (エ) 附属施設

15       共用部分以外の附属施設（これに関する権利を含む。）についても、これが管理不  
16 全の専有部分に係る区分所有者の共有に属する場合には、区分所有建物の円滑・適切  
17 な管理の観点から、専有部分と一体的に、管理人による管理の対象とすることが考え  
18 られる。

#### 19 (オ) 専有部分にある動産

20       管理不全建物管理制度と同様に、管理不全専有部分管理制度においても、区分所有  
21 建物の円滑な管理の観点から、専有部分にある動産（管理命令の対象とされた区分所  
22 有権又はその共有持分を有する者が所有するもの）や、管理人が得た財産をも管理人  
23 による管理の対象とすることが考えられる。

#### 24 (4) 請求権者

25       管理不全建物管理命令については、その対象となる建物の管理について利害関係を  
26 有する者に請求権を与える趣旨で、「利害関係人」が請求することとされている。例  
27 えば、その建物の管理不全状態によって権利・利益の侵害を受けるおそれ等がある近  
28 隣住民などが利害関係人に含まれる。

29       これと同様に、管理不全専有部分管理制度における請求権者も、管理不全の専有部  
30 分の有する専有部分等の管理について利害関係を有する者に請求権を与える趣旨で、  
31 「利害関係人」とすることが考えられる。

32       ここでの利害関係人には、その管理不全状態によって権利・利益の侵害を受けるお  
33 それ等がある他の区分所有者や、区分所有建物の外部の近隣住民が想定される。

34       加えて、管理組合（権利能力なき社団としての管理組合又は管理組合法人）や、管  
35 理者（区分所有法第25条）、理事（同法第49条）なども、利害関係人に含まれ得  
36 るものとも考えられる。

#### 37 (5) 管理人の権限・義務

##### 38 ア 管理不全建物管理制度

1 管理不全建物管理命令がされる場面には、所有者及びその所在が判明している場合  
2 も含まれることから、管理不全建物管理人には、管理処分権は専属しない。管理不全  
3 建物管理人は、管理不全建物等について、所有者に代わって、保存行為及びその性質  
4 を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為を行うことができ、裁  
5 判所の許可を得て、それらの行為の範囲を超える変更工事や処分行為をすることもで  
6 きるとされている（建物の処分に際し裁判所の許可を得るには所有者の同意が必要）  
7 （新民法第264条の14第4項において準用する同法第264条の10）。

8 また、管理不全建物管理人は、所有者に対して、善良な管理者の注意義務を負うほ  
9 か、共有者に対しては、誠実公平義務も負うものとされている（新民法第264条の  
10 14第4項において準用する同法第264条の11）。

#### 11 イ 管理不全専有部分管理制度における管理処分権の専属

12 管理不全専有部分管理制度において選任される管理人についても、管理の対象とな  
13 る専有部分等に関しては、管理不全の専有部分に代わって、当該区分所有者が有する  
14 権限を行使することを可能とすることが考えられるが、その発令場面には区分所有者  
15 及びその所在が判明している場合も含まれることから、権利の専属はさせないことが  
16 考えられる。

#### 17 ウ 各部分に対する管理の在り方

##### 18 (ア) 専有部分

19 管理不全専有部分管理制度において選任される管理人は、専有部分について、保存  
20 行為及びその性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為を行  
21 うことができ、裁判所の許可を得て、それらの行為の範囲を超える行為（変更工事や  
22 処分行為）をすることもできる（処分について裁判所の許可をするためには、区分所  
23 有者の同意が必要）とすることが考えられる。

##### 24 (イ) 共用部分、敷地又は敷地に関する権利、附属施設

25 共用部分、敷地又は敷地に関する権利、附属施設については、その管理に関する意  
26 思決定は、基本的に、区分所有者の集会において行われる（区分所有法第17条及び  
27 第18条〔同法第21条において準用する場合を含む。〕）ことから、管理不全専有  
28 部分管理人は、管理不全の専有部分に代わって、集会の決議に参加して、共用部分等  
29 の管理を行うことができる（保存行為については、管理不全の専有部分に代わって、  
30 管理人が単独で行うことができる）とすることが考えられる。

31 ただし、その発令場面には区分所有者及びその所在が判明している場合も含まれる  
32 ことから、区分所有者による議決権行使と管理人による議決権行使とをどのように調  
33 整するかが問題となる。管理人による議決権行使は一切認めないとするとも考えら  
34 れるが、そうすると、共用部分等の管理には基本的に関与できなくなってしまう、管  
35 理の対象が専有部分に限定されることになってしまうとの指摘があり得る。

36 これとは反対に、専有部分を管理不全状態にしている区分所有者が、決議には積極  
37 的に参加するという場面は想定しにくいという観点から、区分所有者による議決権行  
38 使は一切認めないとするとも考えられる。しかし、そうすると、区分所有者が自ら  
39 管理に関与する機会を完全に奪うことになり、適当ではないとの指摘があり得る。

40 そこで、区分所有者にも議決権行使のための手続保障を与えた上で、区分所有者に

1 よる議決権行使が見込まれない場合には、区分所有者には議決権行使を認めないこと  
2 とし、管理人が議決権を行使できるとすることも考えられる。その際の手続保障の在  
3 り方としては、研究会資料4における賛否不明区分所有者を決議から除外する手続の  
4 在り方の検討を参考にしつつ、引き続き検討することが考えられる。

5 (ウ) その他の集会における意思決定

6 管理不全専有部分管理人は、管理に関する事項以外の区分所有者の団体の意思決定  
7 (研究会資料4・別紙参照)にも、同様に、参加できるとすることが考えられる。

8 管理人の議決権行使の在り方についての問題については、上記(イ)のとおり。

9 エ 裁判所の許可の要否

10 管理不全専有部分管理制度における裁判所の許可の要否についても、所有者不明専  
11 有部分管理命令における検討と基本的に同様にすることが考えられる。

12 なお、建替え決議や現在検討中の区分所有関係の解消の決議のように、区分所有建  
13 物の処分が決議事項となっており、それに賛成する場合には、区分所有者の意思を尊  
14 重し、その議決権行使に際し、区分所有者の同意も必要になるとすることが考えられ  
15 る。

16 オ 義務

17 管理不全専有部分管理人は、区分所有者に対して、善良な管理者の注意義務を負う  
18 ほか、専有部分の共有者に対しては、誠実公平義務も負うとすることが考えられる。

19  
20 (6) 発令手続

21 管理不全建物管理制度を参考に、発令手続としては、区分所有者による専有部分の  
22 管理が不相当であることによって権利・利益の侵害またはそのおそれがあることの立  
23 証がされれば、裁判所において所有者からの陳述聴取をした上で、管理命令を発する  
24 ことが考えられる。

25 管理命令の取消しや、供託についても、新民法に対応した改正後の非訟事件手続法  
26 第91条を参考に、同様の仕組みを設けることが考えられる。

27  
28 (7) その他

29 その他の点についても、管理不全建物管理制度を参考に、制度の詳細を検討し  
30 ていくことが考えられるが、他に、区分所有法特有の観点からの検討事項として、ど  
31 のようなものがあるか。

32  
33  
34 (3) 管理不全区分所有建物管理制度の内容について、どのように考えるか。

35  
36 (補足説明)

37 管理不全状態にある区分所有建物につき、共用部分を含めた全体の管理のために、  
38 管理不全区分所有建物管理制度を創設するとして、その内容としては、新民法の管理  
39 不全建物管理制度を参考に、管理不全状態にある区分所有建物の全体について、裁判  
40 所が、利害関係人の請求により、管理人による管理を命ずる処分をすることを可能と



1 することが考えられる（注）。

2 もっとも、区分所有法特有の観点からの検討事項として、次のような点が考えられ  
3 る。

4 （注）ここでいう管理人とは、区分所有法第25条に基づき選任される管理者とは  
5 別である。

#### 6 7 (1) 管理命令の発令される単位

8 新民法の管理不全建物管理制度において、その要件の充足性は、基本的には、建物  
9 そのものの状態に照らして判断される。そのため、その発令も、個々の建物を単位と  
10 して行われる（建物が共有状態にあるとしても、共有持分を単位として発令されるわ  
11 けではない。）。

12 これに対して、区分所有建物は、物理的に一体となっている専有部分と共用部分か  
13 ら構成されており、専有部分はその各部分が区分所有権の目的となる（区分所有法第  
14 1条、第2条第1項）。

15 しかしながら、前記本文(1)補足説明(1)のケース①のように、区分所有建物の管理  
16 不全状態が、共用部分から生じているケースへも対応を可能とする観点からは、専有  
17 部分の状態だけでなく、区分所有建物の全体の状態を踏まえて管理不全の有無を判断  
18 し、その発令をする必要がある。

19 また、区分所有者以外の者（周辺住民等）が管理不全状態の除去を求めるケースで  
20 は、管理不全状態が、専有部分から生じているのか、共用部分から生じているのかが  
21 判然としない場合もある（あるいは混然一体となっている場合もある）と考えられる  
22 ことから、特定の専有部分・共用部分に着目するのではなく、区分所有建物の全体の  
23 状態に照らして、管理不全状態を判断し、区分所有建物全体を対象に、その発令をす  
24 ることも考えられる。

25 他方で、建物の設置・保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、そ  
26 の瑕疵は、共用部分の設置・保存にあるものと推定される（区分所有法第9条）こと  
27 に着目し、共用部分を対象に、その発令をすることも考えられる（後記(3)参照）。こ  
28 の仕組みにおいては、専有部分と共用部分の両方に管理不全状態があるときは、専有  
29 部分については管理不全専有部分管理命令を申し立て、共用部分についてはこの管理  
30 不全共用部分管理命令を申し立てることになる。

31 ヒアリングにおいても、区分所有建物全体を財産管理人が管理する管理制度の創設  
32 を求める意見があった。

#### 33 34 (2) 発令の要件

35 新民法の管理不全建物管理制度においては、「所有者による建物の管理が不適當で  
36 あることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害される  
37 おそれがある場合」が、その要件として定められている。

38 これを参考にすれば、管理不全状態にある区分所有建物のための新たな財産管理制  
39 度を創設する際にも、区分所有者による区分所有建物の管理が不適當であることによ  
40 って他人の権利・利益の侵害又はそのおそれがあることを要件とすることが考えられ

1 る。

2 なお、区分所有法においては、団体的管理の観点から、区分所有者は、共同利益背  
3 反行為をしてはならないとされ（区分所有法第6条第1項）、これに違反した場合には、  
4 区分所有者全員等によりその行為の停止措置等の請求をすることができるとされて  
5 いる（区分所有法第57条から第59条まで）。もっとも、ここで検討している新  
6 たな財産管理制度は、前記本文(1)補足説明(1)のケース①のように、区分所有者自ら  
7 による団体的管理が機能不全に陥っており、区分所有建物の外部に対して悪影響を及  
8 ぼしている場合について対応するためのものであるから、その要件についても、団体的  
9 管理の観点とは切り離して検討を行う必要があるものと考えられる。

### 10 11 (3) 管理人による管理の対象となる財産

12 前記(1)のように、管理命令の発令される単位を、個々の専有部分ではなく、区分  
13 所有建物全体とするのであれば、管理不全区分所有建物管理制度を創設する際にも、  
14 管理人による管理の対象となる財産は、基本的には、専有部分・共用部分を含めた区  
15 分所有建物全体とすることが考えられる。

16 また、区分所有建物の敷地（建物が所在する土地及び規約敷地。同法第2条第5項）  
17 につき区分所有者が有する権利や、区分所有者の有する附属施設についても、区分所  
18 有建物の円滑・適切な管理の観点からは、専有部分と一体的に、管理人による管理の  
19 対象とすることが考えられる。

20 他方で、個々の専有部分はそれぞれあるべき管理が異なるはずで、一人の管理人が  
21 まとめて管理することは本来困難であるとも思われる。このような観点からは、個々  
22 の専有部分の管理は、前記の管理不全専有部分管理制度に委ねることとし、ここで検  
23 討する管理不全区分所有建物管理制度は、共用部分や敷地など、区分所有者全員に帰  
24 属している部分の管理に特化することも考えられる。

### 25 26 (4) 請求権者

27 新民法の管理不全建物管理命令は、管理不全建物管理命令の対象とされている建物の  
28 管理について利害関係を有する者に請求権を与える趣旨で、「利害関係人」が請求  
29 することとされている。例えば、建物にひび割れ・破損が生じているにもかかわらず、  
30 建物の所有者がこれを放置している場合において、被害のおそれが生じている隣地所  
31 有者や、ゴミの不法投棄によって臭気や害虫発生による健康被害を受けている者など  
32 がこれに該当すると解されている。

33 これと同様に、管理不全区分所有建物管理制度の請求権者も、管理不全の区分所有  
34 建物の管理について利害関係を有する者に請求権を与える趣旨で、「利害関係人」と  
35 することが考えられる。ここでの利害関係人には、管理不全状態にある区分所有建物  
36 によって被害を受け、又はそのおそれのある近隣住民等が該当することが想定される。

37 加えて、管理組合（権利能力なき社団としての管理組合又は管理組合法人）や、管  
38 理者（区分所有法第25条）、理事（同法第49条）、他の区分所有者なども、利害  
39 関係人に含まれ得るものと考えられる。ただし、これらの者は、基本的に、共用部分  
40 について自ら修繕などの保存行為をすることができると解される（区分所有法

1 第18条第1項ただし書), 自ら保存行為を行うのではなく, 新たな管理不全区分所  
2 有建物管理制度における管理命令の請求を行う必要があるケースは限られるように  
3 も思われる。  
4

#### 5 (5) 管理人の権限・義務

##### 6 ア 権限

7 新民法の管理不全建物管理人は, 管理不全建物等について, 所有者に代わって, 保  
8 存行為及びその性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的とする行為を  
9 行うことができ, 裁判所の許可を得て, それらの行為の範囲を超える変更工事や処分  
10 行為をすることもできる(処分の際には, 所有者の同意を要する。)

11 これと同様に, 管理不全区分所有建物管理制度において選任される管理人について  
12 も, 管理の対象となる区分所有建物に関しては, 区分所有者に代わって, 区分所有者  
13 が有する権限の行使を可能とすることが考えられる。

14 すなわち, 管理不全区分所有建物管理制度において選任される管理人は, 区分所有  
15 建物(前記のように, 管理の対象を共用部分等に特化するのであれば, 共用部分等)  
16 について, 保存行為及びその性質を変えない範囲内においてその利用又は改良を目的  
17 とする行為を行うことができ, 裁判所の許可を得て, それらの行為の範囲を超える行  
18 為(変更工事や処分行為)をすることもできるとすることが考えられる(処分の際に  
19 は区分所有者全員の同意を要する)。

20 なお, 共用部分, 敷地又は敷地に関する権利, 附属施設については, その管理に関  
21 する意思決定は, 基本的に, 区分所有者の集会において行われる(区分所有法第17  
22 条及び第18条並びに同法第21条において準用する同法第17条及び第18条)の  
23 が原則である。もっとも, 管理不全区分所有建物管理制度が利用されるケースでは,  
24 区分所有者自らによる団体的管理が機能不全に陥っていることが想定されるため, 集  
25 会による意思決定を経ることなく, 管理人による管理を行うことを可能とすることが  
26 考えられる。

##### 27 イ 義務

28 管理不全区分所有建物管理人は, 区分所有者の全員に対して, 善良な管理者の注意  
29 義務を負うほか, 誠実公平義務も負うとすることが考えられる。  
30

#### 31 (6) 発令手続

32 管理不全建物管理制度を参考に, 発令手続としては, 区分所有者による区分所有建  
33 物(あるいは共用部分等)の管理が不相当であることによって権利・利益の侵害また  
34 はそのおそれがあることの立証がされれば, 裁判所において区分所有者からの陳述聴  
35 取をした上で, 管理命令を発することが考えられる。

36 ただし, 区分所有者の全員からの陳述を必須とすることは實際上困難であるとも思  
37 われるため, 全員を代表する者(管理者など)からのみ陳述聴取をすれば足りるとす  
38 ることが考えられるが, なお検討を要する。

39 管理命令の取消しや, 供託についても, 新民法に対応した改正後の非訟事件手続法  
40 第91条を参考に, 同様の仕組みを設けることが考えられる。

1  
2 (7) その他

3 その他の点についても、基本的に、新民法において創設された管理不全建物管理制度  
4 度を参考に、制度の内容を深彫りしていくことが考えられるが、他に、区分所有法特  
5 有の観点からの検討事項として、どのようなものがあるか。

6  
7  
8 **3 共同利益背反行為への対応方法の拡充**

9 **共同利益背反行為への対応方法の拡充の観点から、共同利益背反行為がある場合に  
10 において、選任された管理人による管理を可能とすることについて、どのように考える  
11 か。**

12  
13 (補足説明)

14 区分所有法においては、専有部分の所有者が共同利益背反行為（区分所有法第6条  
15 第1項）をしている場合には、団体的管理の観点から、他の区分所有者の全員又は管  
16 理組合法人は、その行為の停止措置等を請求することができる（区分所  
17 有法第57条から第59条まで）。

18 もっとも、これによりとり得る措置は、行為の停止等の措置の請求、使用禁止の請  
19 求、区分所有権の競売の請求に限られており、管理人を通じた管理の仕組みは設けら  
20 れていないため、継続的管理が必要な場面などへの対応が容易ではない。

21 そこで、団体的管理の手法をより充実させる観点から、共同利益背反行為がある場  
22 合には、区分所有者らから裁判所に対して、専有部分について管理するための管理人  
23 の請求を可能とし、選任された管理人による管理を可能とする仕組みを設けることが  
24 考えられる。

25 ただし、この制度は、団体的管理の一手法と位置付けられるため、その請求者は他  
26 の区分所有者全員又は管理組合法人となるべきと考えられる。また、区分所有関係に  
27 ある者以外のもの（外部の近隣住民など）に請求を認めることは困難であると思われ  
28 る。そうすると、前記本文2①の管理不全専有部分管理制度を創設するのであれば、  
29 それとは別にこの制度を設ける理由はないとも考えられる。

30 こうした点も踏まえると、この新たな制度を創設するかは、管理不全専有部分管理  
31 制度を創設するかどうかを踏まえつつ、検討するのが適当であると思われる。

32 なお、この新たな制度を創設する場合には、選任された管理人の権限等については、  
33 新民法において創設された管理不全建物管理制度や、前記1で検討中の所在等不明の  
34 区分所有者がいる場合の新たな財産管理制度などを参考に、詳細について検討してい  
35 くことが考えられる。

36 このような検討の方向性について、どのように考えるか。

37  
38  
39 **4 その他検討すべき事項**