

区分所有法制改正案に関連する近時の裁判例紹介

弁護士・マンション管理士 土屋賢司



1 区分所有法改正案概要

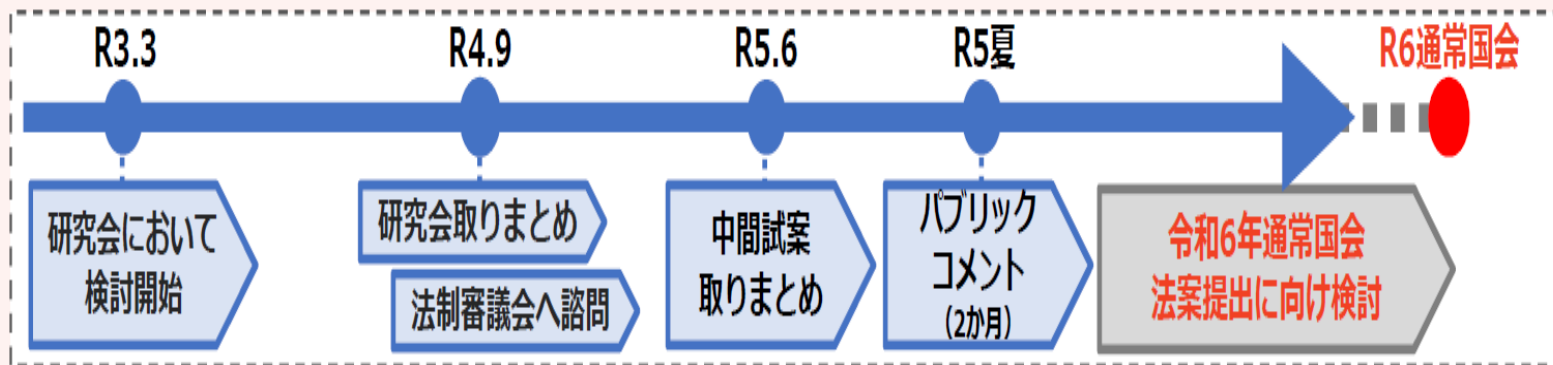
政府方針

○骨太方針2023 (R5.6.16閣議決定)、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針 (R5.6.6関係閣僚会議決定)

「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」

○成長戦略等のフォローアップ (R5.6.16閣議決定)

「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」



■ 法制審議会第196回会議（令和4年9月12日開催）

諮問第124号

老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢に鑑み、区分所有建物の**管理の円滑化**及び建替えの実施を始めとする区分所有建物の**再生の円滑化**を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、**大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化**を図る等の観点から、区分所有法制の見直しを行う必要があると思われるので、その要綱を示されたい。

区分所有建物の管理の円滑化

- 集会の決議を円滑化するための仕組み
- 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度
- 専有部分の管理を円滑化するための仕組み
- 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

など

区分所有建物の再生の円滑化

- 建替えを円滑化するための仕組み
- 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
- 団地の再生を円滑化するための仕組み

など

被災区分所有建物の再生の円滑化

- 建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
- 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

など

1. 集会の決議の円滑化

○ 所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

- 所在等不明の区分所有者の存在が円滑な決議を阻害 [p.1]
- ▶ 裁判所の関与の下で、**所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する制度**の創設を検討

○ 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み [p.1]

- 決議に参加しない無関心な区分所有者の存在が円滑な決議を阻害
- ▶ **出席者の多数決による決議を可能とする制度**の創設を検討

2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度※

※裁判所が管理人を選任して管理させる仕組み

○ 所有者不明の専有部分の管理制度 [p.2]

- 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
- ▶ **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設を検討

○ 管理不全の専有部分・共用部分の管理制度 [p.4、5]

- 専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも
- ▶ **管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設を検討

3. 専有部分の管理の円滑化

○ 配管の全面更新等 [p.8]

- 専有部分の工事を伴う配管の全面更新を多数決によって行えるかは現行法上不明確
- ▶ **専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度**の創設を検討

○ 国内管理人 [p.8]

- 区分所有者が国外に居住する場合には、専有部分の管理が困難になりがち
- ▶ 国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための**国内管理人を選任する制度**の創設を検討

4. 共用部分の変更の円滑化

○ 共用部分の変更決議の要件緩和 [p.7]

- 共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない
- ▶
 - ・ 多数決割合を**単純に引き下げる案**
 - ・ **客観的事由（権利侵害のおそれや築年数）がある場合には多数決割合を引き下げる案**
 - ・ 多数決割合を維持しつつ**出席者の多数決による決議を可能とする**（1.参照）案 等を検討

5. その他の管理の円滑化

○ 区分所有者の責務 [p.8]

- ▶ 区分所有建物の管理に関して**所有者が相互に負うべき義務**について検討

○ 管理事務の合理化 [p.10、11]

- ▶ **事務のデジタル化**や、建物が全部滅失した場合の**敷地等の管理の円滑化を図る制度**の創設を検討

○ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化 [p.9]

- ▶ 共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても**管理者が請求権を代理して行使できる制度**の創設を検討 3

2 区分所有法改正案に関連する近時の裁判例

① 共用部分に係る損害賠償請求権等

- ・ 東京地方裁判所令和4年1月19日判決（ウエストロー・ジャパン）
- ・ 管理組合が大規模修繕業者に対して外壁タイル工事の瑕疵を根拠に損害賠償請求等を求めた事案。大規模修繕業者は、管理組合の代表者の権限（個々の区分所有者からの授権）を争ったが、裁判所はこれを認めた。
- ・ 【被告の主張】原告X2の請求を却下するとの裁判を求める。

原告X2が区分所有法に定める管理者であるかは疑問がある。

また、仮に管理者に該当するとしても、原告管理組合の管理規約には集会の決議によらずに管理者が訴訟追行をすることができるとの規定がなく、かつ、原告X2に対し本件訴訟追行をするための集会の授権決議（区分所有法26条4項）が欠けている。

○共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化

共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても**管理者が請求権を代理して行使できる制度**の創設を検討

〈例〉マンションが新築されてから訴訟になるまでの経過

- 1) 販売会社が土地を取得
- 2) 販売会社が建築会社にマンションの建築を発注 (→竣工)
- 3) 販売会社が分譲 (→新築分譲時の区分所有者)
- 4) 中古売買 (→中古取得の区分所有者)
- 5) 大規模修繕工事に向けた調査診断で外壁タイルの瑕疵 (異常な浮き率) が判明
- 6) 管理組合 (区分所有者) が建築会社に対して損害賠償請求
- 7) 建築会社「被害者は新築分譲時の区分所有者では？」

2 区分所有法改正案に関連する近時の裁判例

②所有者不明、管理不全の専有部分の財産管理

- ・ 東京地方裁判所平成30年10月24日判決（ウエストロー・ジャパン）
- ・ 区分所有権競売請求事件（いわゆる59条競売事件）。管理費等を滞納した区分所有者について、資力回復等による支払いが見込まれないことから、管理組合による当該住戸の競売が認められた事案

判決文抜粋

ア Aによる区分所有権の取得

Aは、平成17年1月24日、本件不動産を売買により取得し本件マンションの区分所有者となった。これにより、Aは、管理組合に対し、管理規約に基づき、管理費及び修繕積立金（以下、総称して「管理費等」という。）の支払義務を負うこととなった。

イ Aに対する管理費等請求訴訟

Aは、平成19年4月分から平成27年5月分までの管理費等167万2680円を滞納したため、管理組合は御庁に管理費等請求訴訟を提起した。

Aは答弁書その他の準備書面を裁判所へ提出しなかったため、平成27年9月29日、判決により、管理費等、遅延損害金、諸費用の合計として285万2765円及び内金167万2680円に対する平成27年5月29日から支払い済みまで年14.6%の割合による金員の支払いを命じられた。

ウ Aの預金債権に対する債権差押命令申立ての検討

その後、管理組合は上記判決に基づき、A名義の預金口座の差し押さえを検討したが、預金口座が判明せず、差し押さえによる回収はできなかった。

その後、前記判決がなされているにもかかわらず、現在に至るまでAからの支払いは一切ない。

判決文抜粋

エ Aに対する59条競売訴訟の提起

上記の経緯で、原告はAに対し、平成29年1月29日付けで区分所有権競売を提起した（以下「前訴」という。）。

しかし、前訴提起後にAが急性硬膜下血腫で入院し、訴訟能力を喪失していることが判明した。

そこで、前訴については平成29年7月6日に特別代理人が選任された上で、平成29年10月31日に原告による区分所有権競売の申立てを認める旨の判決が下された。

オ Aが死亡していることが判明したこと

前訴判決に基づき、本件不動産について競売を申し立てるための準備を進めていたところ、前訴の特別代理人選任前の平成29年6月15日にAが死亡していることが判明した。

そして、亡Aの相続人である訴外Bと、訴外Cは、平成29年8月16日付けで相続放棄の申述が受理されており、相続人は存在しないことも判明した。これにより、本件不動産は、被告（亡A相続財産法人）に帰属することとなった。

したがって、いずれにせよ前訴判決は存在しない当事者（亡A）に対してなされたものであり、無効な判決となった。

○所有者不明の専有部分の管理制度

- 所在等不明区分所有者の専有部分は適切に管理されず、建物の管理に支障
▶ **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設を検討

○管理不全の専有部分・共用部分の管理制度

- 専有部分や共用部分が適切に管理されないことによって危険な状態になることも
▶ **管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設を検討

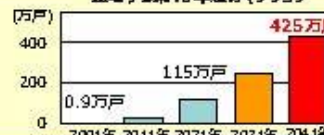
〈関連問題〉

- 1) 区分所有者の所在不明（連絡付かず。ホーム等へ入所？入院？）
- 2) 区分所有者の生死不明（親族にも連絡付かず）
- 3) 区分所有者の判断能力不明（認知症？メンタルヘルス問題？）
- 4) 区分所有者の相続人不明（親族にも連絡付かず）
- 5) 区分所有者の相続人不存在（法定相続人が相続放棄）

検討会の趣旨

- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「単の面談」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、マンション政策全般に係る大綱として位置づける。

急増する第40年経のマンション



世帯主が70歳以上の住戸の割合



管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。
- ⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。
- ⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。等



② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ。
- ⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等
- 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
- ⇒ 適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等
- マンションはいずれは寿命が到来し、区分所有者の手によって除却が必要となるが、管理組合において、解体費用の確保等に係る議論が行われていない。
- ⇒ 解体費用の相場把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等



③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。
- ⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等
- 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成ができず是正に至らないおそれ。
- ⇒ 地方公共団体の権限の強化について検討を行う。等

④ 管理組合役員の手不足

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
- ⇒ 実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。
- ⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。等

⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額(管理費、修繕積立金)に見合った監査体制となっていない。
- ⇒ 大規模マンションにおける監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。等

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準(原則、50㎡以上など)が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての障壁となっている場合がある。
- ⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げ等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制(容積率や日影規制など)が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
- ⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、機展開を図る。等
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
- ⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等



② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
- ⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力し得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
- ⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等
- 法制審議会でも検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続が無く、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
- ⇒ 必要な事業手続の整備に向けた検討を行う。等

③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
- ⇒ 自主建替えにおける実態把握を進めた上で、マニュアルの整備等を進める。等

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しなど、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者(マンション居住者、管理業者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等)の関心を引き起こす視点から、国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集を行う。

以上

ありがとうございました。