

2002年5月27日

法務省民事局参事官室御中

全国マンション管理組合連合会

会長 穠山精吾

建物区分所有法改正要綱試案に対する意見書

私どもは区分所有法改正に関しまして、すでに昨年11月6日に法制審議会区分所有法部会の第6回会議におきまして、意見を表明する機会を与えられました。その折りに、今次法改正に対する当連合会としての基本的な意見を表明させていただきました。

この度は、標記改正要綱試案が示されることによって、改正の具体的な内容を知ることになりました。そこで、示された試案に対する当連合会の意見を表明させていただきますので、ご検討の程何卒よろしくお願い申し上げます。

1. 「共用部分の変更」について

第1 共用部分の変更

共用部分の変更は、形状又は効用の著しい変更を伴うものに限り、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するものとする。

【意見】

- (1) 修繕工事の円滑な実施を図ることは、建物の適正な維持管理を実現していくうえできわめて重要なことである。その意味から大規模修繕を含めて計画修繕工事を普通決議で決することは、適正な建物管理の促進という観点から支持できるものといえる。
- (2) 改正案に示されている条文案のうち「形状又は効用の著しい変更」という表現は、抽象的であり、解釈をめぐってマンションの現場で混乱が起きる可能性が高いことが容易に予測できる。
- (3) 混乱が予想される抽象的な表現によって、共用部分の変更を普通決議で決するということになると、専制的な管理組合運営が行われる危険性が生じる。
- (4) 前記(2)に示した理由から「形状又は効用の著しい変更」という表現を用いることを避け、具体的に大規模修繕を含めた計画修繕を法律で明確に定義したうえで、これを普通決議の対象とすべきである。
- (5) 前記(3)に示した理由から計画修繕以外の「共用部分の変更」は、現行法どおり特別決議とすべきであろう。ただし、この場合は、現行法に用いられている「改良を目的としかつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。」という表現を、具体的な表現に改めることを条件とする。

2. 「管理組合及び管理者等」について

第2 管理組合及び管理者等

1. 共用部分等の維持・管理に関する訴訟における管理者の当事者適格

- (1) 管理者は、共用部分並びに法第21条に規定する場合における当該建物の敷地及び附属施設について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求及び受領に関し、区分所有者を代理するものとする。
- (2) 管理者は、規約又は集会の決議により、1の請求及び受領に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができるものとする。

2. 管理組合の法人化の要件

法第3条に規定する団体が法人となるための人数要件を撤廃するものとする。

【意見】

- (1) 管理者は敷地の境界確定においても区分所有者を代理するものとする。
- (2) 品確法に基づく共用部分の修補請求に関し、管理者は区分所有者を代理するものとする。
- (3) 区分所有権が譲渡され区分所有者が変更されても、買主としての区分所有者の瑕疵担保請求権は承継されるようにすべきである。
- (4) 管理組合及び管理者は、適正管理実現のため、共用部分・敷地に関する訴訟全般について訴訟権限を有するようにすべきである。
- (5) 管理組合法人の要件緩和は支持する。ただし、管理組合法人は、現行法においてはその定義では「公益法人」とされているにもかかわらず、寄付金や税率に関しては「普通法人」とみなされ、地方税、法人税、事業税、所得税及びそれに係わる利子の非課税対象からもはずされている。管理組合法人が公益法人として果たしている社会的役割に鑑み、適切な免税措置が講じられるべきである。

3. 「後注」について

(後注) 著しく衡平を欠く規約の定め等については、民法第90条の適用により、個別にその効力を否定することが考えられるが、規約の適正さをより担保する見地から、これに加えて、規約を定める場合には、各区分所有者の衡平に配慮しなければならないものとするなどの一般条項を区分所有法上に設けることの要否について、なお検討するものとする。

【意見】

- (1) 現行法第3条にいう「管理は区分所有者全員で行う」という原則からいえば、「原始規約は区分所有者が作成する」ということを区分所有法に明記すべきである。
- (2) 等価交換方式のマンションにおける旧地主に対して設けられている管理費等の著しく低い負担割合や議決権の割合など、著しく衡平を欠く規約の定めなどの実態がある以上、区分所有法において、そのようなことを明確に否定することを明記すべ

- きであろう。
- (3) 駐車場使用など専用使用権の設定において、販売政策上、一部の購入者を有利に扱い区分所有者間の衡平を欠く規約を原始規約として定めている例がよくあるが、マンションの適正管理を進めるうえで大きな障害となっている。このようなことから衡平性を欠く規定を否定することを、区分所有法上明記すべきである。
 - (4) 管理組合設立総会場で原始規約を設定することが合理的である。
 - (5) 管理組合設立総会までの暫定規約は、標準管理規約に準拠して分譲主の責任において作成する。
 - (6) 前項の暫定規約は、第1回目の入居開始の日から1年後、又は区分所有者集会方式において定める原始規約が施行される日のいずれかの早い日に失効する。
 - (7) 前項の暫定規約に分譲主または等価交換方式の旧地主に対して、管理費・積立金等の負担を減免し、又は専用使用権の設定を行う等、他の区分所有者に対して衡平を欠く定めをしてはならない。

4. 「集会・決議及び規約・議事録等の電子化（IT化）」について

第3 集会・決議及び規約・議事録等の電子化

1. 集会における電磁的方法による議決権行使

区分所有者は、規約又は集会の決議により、書面による議決権の行使に代えて電磁的（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって法務省令で定めるものをいう。）方法によって議決権を行使することができるものとする。

2. 書面又は電磁的方法による決議等（集会を開催しない決議方法）

- (1) 法律又は規約により集会の決議をすべき場合において、区分所有者全員の承諾があるときは、各区分所有者は、書面又は電磁的方法のいずれかの方法により決議をすることができるものとする。ただし、電磁的方法による決議に係る承諾については、法務省令で定めるところによるものとする。
- (2) 法律又は規約により集会において決議すべきものとされた事項については、区分所有者全員が、書面により合意した場合のほか、電磁的方法により合意した場合も、集会の決議があったものとみなすものとする。

3. 規約・議事録等の関係書類の電子化

- (1) 規約、議事録、財産目録等の関係書類は、電磁的記録をもって作成し、又は保管することができるものとする。
- (2) 議事録が電磁的記録をもって作成されている場合は、当該電磁的記録に記録された情報については、法第42条第2項に規定する者が法務省令で定める署名に代わる措置を執らなければならないものとする。
- (3) その他、関係書類の電子化に伴う関係規定の整備をするものとする。

【意見】

- (1) 電磁的方法によって議決権行使を容易にすることについては、区分所有法が持つ「集会主義」の原則が形骸化しないような歯止めを設ける必要がある。
- (2) 電磁的方法によって議決権行使を行う場合に、本人であることを確認する方法を、どのようにするのが不明である。
- (3) 電磁的方法によって議決権行使を行う場合に、各区分所有者の秘密保持をどのように確保するのが不明である。

5. 「復旧」について

第4 復旧

1. 大規模滅失による復旧決議に賛成しなかった区分所有者の買取請求に対する買受人の指定

- (1) 法第61条第5項による復旧の決議があった場合において、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下同じ）が全員の合意により買受人を指定したときは、指定された買受人（以下「指定買受人」という。）は、その決議があった日から2週間以内に、その旨をその決議に賛成しなかった区分所有者に対し書面により通知するものとする。
- (2) (1)の通知があったときは、決議に賛成しなかった区分所有者は、指定買受人に対し、建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができるものとする。
- (3) (2)の請求があった場合において、決議に賛成した区分所有者（自らして買受人となった者は除く。）は、指定買受人と連帯して代金の弁済の責めに任ずるものとする。
- (4) (1)の通知がないときは、決議に賛成しなかった区分所有者は、決議に賛成した区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができるものとする。

2. 大規模滅失による復旧決議に賛成しなかった区分所有者の買取請求の行使期間

- (1) 法第61条第5項による復旧の決議があった日から2週間を経過したときは、集会を招集した者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、4月以上の期間を定めて1の(2)又は(4)の買取請求をするか否かを書面により催告することができるものとする。
- (2) 決議に賛成しなかった区分所有者は、(1)の催告を受けた日から(1)の期間を経過した後は、1の(2)又は(4)の請求をすることができないものとする。

【意見】

- (1) 指定買受人は、復旧決議に賛成しなかった区分所有者も可能である旨が、注1に記載されているが、これは、あくまでも区分所有者に限定しているのか、それとも区分

- 所有者以外でも可能であるのかが判然としない。
- (2) 区分所有者以外の者が指定買受人になった場合に、復旧をめぐって指定買受人と区分所有者の利害が対立する恐れがある。そのため、指定買受人の権利・義務及び責任を明確にしておく必要がある。
 - (3) 決議に賛成しなかった者の区分所有権及び敷地利用権を「時価」で買い取るとして
いるが、現行法でも「時価」の定義が不明なため紛争の原因になっている。しかし
本試案においては、この点について明確な定義は示されていない。したがって、現
行法の問題点を解決するとの観点から「時価」の定義を明確にすべきである。

6. 「建替え決議の要件」について

第5 建替え決議の要件

1. 建替え決議の要件

次のア又はイのいずれかに該当するときは、集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地もしくはその一部の土地又はその敷地の全部もしくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議をすることができるものとする。

ア（老朽化の場合）

[甲案]

建物が新築された日から〔30年〕〔40年〕を経過したとき。

[乙案]

建物が新築された日から〔30年〕〔40年〕を経過したとき。ただし一定期間の経過ごとに行う修繕の計画及びそれに要する費用として修繕積立金を積み立てておくことをあらかじめ集会で決議し、または規約で定めていた場合であって、区分所有者に新たに費用の負担を求めることなく当該計画に基づく修繕を行うことができるものを除く。

イ（損傷、一部の滅失その他の場合）

[甲案]

損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の効用の維持又は回復をするのに、現在の建物の価額を超える費用を要するに至ったとき。

[乙案]

損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の効用の維持又は回復をするのに、現在の建物と同等の建物の建築に要する費用の2分の1を超える費用を要するに至ったとき。

2. 建替え決議の手続き

- (1) 1の決議を会議の目的とする集会を招集するには、会日より少なくとも1月前に、各区分所有者に対し、招集の通知を発しなければならないものとする。
- (2) (1)の招集の通知においては、次の事項を通知しなければならないものと

する。

ア 建替えの理由

イ 建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の概算額

【意見】

- (1) 老朽化の場合の甲案については、[30年][40年] を客観的要件とする合理性が説明されていない。数字の根拠として既存法がいくつか示されているが、それらをもって [30年][40年] という年数が、決議の客観的要件となる合理性は認められない。すなわち、それらの数字がマンションの建物の一般的な耐用年数を表しているのか、それとも合理性を有しない無前提的な数字を単なる決議要件として示しているのかさえ判然としない。
- (2) 30年説を現実には当てはめると、最長35年返済となっている住宅金融公庫のローン利用者は、支払いをあと5年残して建替えを行うことになり、事実上5年間は2重ローン状態となる矛盾を生んでしまう。この1点をみても政策の整合性は認められない。
- (3) 現在、各マンションで作成されている長期修繕計画の設定スパンは概ね30年である。然るに30年で建替え可能ということになると、管理組合が真面目に建物管理を行うことへの意欲を喪失し、30年間管理に費やす費用を建替えにまわして、計画修繕は一切行わず管理放棄をするマンションさえ出現しかねない恐れがある。
- (4) 決議の客観的要件は、主観的要件の多数決のみで建替えを行うと、建て替える合理性もないようなマンションまで建て替えしかねない事態を招く。そこで、建物の劣化程度から判断して、そのマンションの建替えは十分な合理性を有している場合に建替えを認めようという主旨から客観的要件が設けられている。そのような主旨に照らすと、老朽化の場合を示すアの甲案、乙案とも客観的要件が無前提的に設定されており、客観性は認められても合理性は認められず、決議の正当性を示す根拠とは認め難い。したがって、アの甲案、乙案ともに決議の客観的要件とすることには反対である。
- (5) イの甲案については、「建物の効用の維持または回復」という概念が抽象的で不明確なため、阪神大震災の復興過程においても紛争の要因となった経緯がある。したがって「建物の効用の維持または回復」の程度を具体的に示すことが必要である。
- (6) イの甲案では、「建物の効用の維持または回復」に要する費用が、現在の建物の価額を超える費用を要する場合を決議の客観的要件としているが、災害等によって損傷を受けた建物の復旧費用を差し引いた額を建物価額とした場合には、ほとんどの場合、「建物の効用の維持または回復」に要する費用が建物価額を上回ることになる。

建物価額の算出については、阪神大震災のときには日本不動産鑑定協会不動産カウンセラー部会が作成した算出式が広く用いられた。被災マンションの一つである神戸市兵庫区の東山コーポの事例を示すと、震災当時、築27年で戸数90戸であ

った同コーポで前述の算出式を用いて被災前建物価額を算出すると、5億3,516万円となった。これに対して、震災前年の9月に実際にあった売買事例を基礎に算出したところ12億4,565万500円となった。同じ建物でも実際の売買価額と事例に基づかない単なる計算式のみで算出する方法とでは、その金額に2倍以上の開きが生じてしまうことがわかる。したがって、「時価」の概念を明確にしなければ紛争を繰り返すだけである。

- (7) イの乙案は、米国の50%ルールを参考に考えられたものであると推測するが、50%ルールを真に有効たらしめるためには、次のような条件を整備することが必要である。

損傷、一部の滅失等に関する判定制度を設ける。

損傷、一部の滅失等に関する建物調査を統一した方法に基づいて行う制度を設ける。

工事金額を算出するのに用いる工事単価は統一単価を用いる。

公正な独立機関を設置し、50%ルールに基づく次の業務を担当させる。

イ. 建物調査を行う。

ロ. 「建物の効用の維持または回復」を図るための工事計画・工事仕様を作成する。

ハ. 前項の工事計画・工事仕様に基づく見積金額を算定する。

ニ. 現在の建物と同等の建物を建てるための建替え計画及び建替え設計を行う。

ホ. 前項の計画・設計に基づき建替え費用の見積金額を算定する。

・本意見書に50%ルールに関する資料を添付する。

- (8) 前項の条件に基づいて「建物の効用の維持または回復」の費用が算出されること、及び建替え計画・建替え設計に基づく費用の見積金額が算定されていることが、明確になることを条件として、イの乙案に賛成し、これを老朽化の場合も含めた建替え決議の客観的要件とすることを当連合会の意見とする。

- (9) 阪神大震災における復興過程では、多くの管理組合で区分所有法に対する知識不足や法文解釈の混乱などから、区分所有者の間で共通認識となるべき区分所有法そのものが、混乱の主要な原因を形成していた経緯がある。そのため、建替え決議に至る手続きに多くの問題を生じることになった。たとえば、当連合会が日本マンション学会に委託した調査（「被災建替えマンションにおける合意形成プロセスに関する研究」2001年5月）によると、マンションの建物解体決定の時期として、全体の36.8%が「建替え方針」の決議以前、35.3%が「建替え方針決議と建替え決議の間」、5.9%が「方針決議がなく建替え決議の前」となっている。すなわち、区分所有法に基づく建替え決議を行う以前に、すでに8割のマンションに

において建物の解体を決定しているという驚くべき事実が、この調査によって明らかになっている。

以上のような事実から、建替え決議の手続きは、次のような事項に関する徹底した情報開示と説明会及び集会によって区分所有者間の意思疎通を図り十分な合意形成が実現されるものでなければならない。

建物の物理的劣化程度に関する調査内容

建物の社会的劣化（陳腐化）程度に関する調査内容

「建物の効用の維持または回復」をするための工事計画・工事仕様の内容

「建物の効用の維持または回復」をするための工事費用の見積金額

管理組合の資金状況

「建物の効用の維持または回復」をするための工事に関する資金計画の内容

現在の建物と同等の建物を建てるための建替え計画及び建替え設計の内容

建替えの合理性を裏づける根拠の開示

建替え計画及び建替え設計に基づく見積金額

区分所有者、占有者の居住権及び財産権を尊重した計画であることの確認

建替えのための事業手法

権利変換計画の内容

抵当権等第三者の権利の現状とその移行方法

建替え事業の責任体制（建替え事業施行者が破産した場合も含む）

各区分所有者の資金状況に関する情報開示（プライバシー保護を前提条件に）

建替え事業参加者が負担すべき金額

建替え事業不参加者に対する区分所有権等の売渡価格

7. 「団地内の区分所有建物の建替え」について

第6 団地内の区分所有建物の建替え

1. 団地内にある一棟の建物（専有部分のある建物に限る。以下同じ。）の敷地利用権のすべてが、その建物の区分所有者と団地内の他の建物の区分所有者との共有（その敷地利用権が所有権以外の権利である場合にあっては、準共有）に属する場合において、その団地内のある一棟の建物の区分所有者がその建物を取り壊し、その建物の敷地を新たな建物の敷地として利用するときは、その敷地利用権を共有する区分所有者の集会において、敷地利用権の持分の4分の3以上の多数による決議があることを要するものとする。
2. 1の場合において、建物の敷地を新たな建物の敷地として利用することが、団地内の他の建物の区分所有者の建物の敷地の利用に特別の影響を及ぼすべきときは、当該区分所有者全員の承諾を得なければならないものとする。

(1)

(1) 「敷地利用権の持分の4分の3以上の多数による決議を取る」ためには、或は「一

部の区分所有者に特別の影響が及ぶ者の承諾を取る」ためには、全体計画を示して合意を得る手続きを取らざるを得ない。したがって、法文上に「団地全体計画」(マスタープラン)を作成して全体の区分所有者に示すことを義務付けることが合理的と考える。これについて(注1)で「～法第62条第1項の決議による建替え又は区分所有者全員の合意による建替えをする場合の要件を規定する～」と説明している。

- (2) また、補足説明33ページの間行から「この点に関しては、敷地利用権の～」から最終行までで、必然的にそうなるであろうことを認めており、「団地全体計画」(マスタープラン)が区分所有者の合意を得るための必要条件であることも認めている。

8. 管理組合の組織に関する事項

【意見】

- (1) 本項は、改正試案には示されていないが、現行法第3条に示されている区分所有者の団体を管理組合として法定し、実態に適応した法律にすべきである。
- (2) 管理組合法人の資格要件が緩和されることで、法人格取得をもって法定されるという考え方もあるが、すべての区分所有者団体が法人格を取得するわけではない。地方公共団体等では、現在もなお、管理組合を認知していないところが多数あり、地域の自治組織として管理組合が公正な扱いを受けていない実態がある。これらの実態を改善していくためにも管理組合の法定化は必須要件となっている。

9. 建替え決議後の建物管理の責任について

【意見】

- (1) この点についても改正試案では触れられていないが、阪神大震災の被災マンションでの現状では、建替え決議後は区分所有建物及び管理組合が存続していても、管理組合による建物の管理は放棄されているのが実態である。建替え決議が可決されても、様々な理由で建替え事業が進展しない場合、当該マンションに区分所有者が現に居住していても、建替え賛成者が多数を占める管理組合が事実上、管理を放棄してしまう。区分所有建物が存続する限り区分所有者の団体である管理組合は、当然に建物管理の責任を負っているはずであるが、実際には多数を盾に管理放棄している。
- (2) 前項の事実から、改正にあたっては区分所有建物が存続する限り、区分所有者の団体は建物管理に責任を負うことを法律に明記すべきである。

以上