

（紺野委員＝全管連副会長＝東北の提案についての補足説明）

1 第8回会議（2023年5月12日）において、紺野委員から、区分所有建物の管理の円滑化に関する次のような提案があった。

- ① 法人化していない区分所有者の団体において、区分所有者以外の第三者を管理者として選任する場合には、監事を選任しなければならないものとする。
- ② 法人化していない区分所有者の団体の名義で不動産登記をすることができるものとする。
- ③ 管理組合法人を非法人化して区分所有者の団体とする場合には、区分所有法第55条の2以下の清算手続を経る必要がないものとする。
- ④ 管理費等債権を抵当権の被担保債権に優先させるものとする。
- ⑤ 管理費等債権に係る債務を集会における一定の多数決で免除することができるものとする。

2 第8回会議では、これらの提案に賛成する意見は特になかった。これらの提案については、以下の指摘が考えられるところであり、規律を設ける必要性や現行法制との整合性の観点から、慎重に検討する必要があるものと考えられる。

3 本文①については、㉠区分所有法上、管理者が区分所有者であるか第三者であるかを問わず、管理者は、区分所有者に対して善管注意義務を負い（区分所有法第28条において準用する民法第644条）、その義務に違反して区分所有者に損害を与えたときは損害賠償責任を負うこととされているのであり（民法第415条、第709条）、第三者が管理者となる場合に限って特別の規律を設ける根拠が必ずしも明らかでない、㉡マンションについては、国土交通省において、管理会社が管理者となる形の第三者管理に関する課題につきマンション政策の観点から検討が進められており、商業ビルなどを含む民＝民の法律関係を規律する区分所有法において対応する必要性の有無について慎重な検討が必要である、といった指摘が考えられる。

4 本文②については、一般に、権利能力なき社団名義で不動産登記をすることは認められていないのであり、区分所有者の団体に関してのみ特別の取扱いをすることについては、現行法制との整合性の観点から慎重な検討が必要であると考えられる。

5 本文③については、一般に、法人を非法人化して権利能力なき社団とする場合には清算手続を要することとされているのであり、管理組合法人に関してのみ特別の取扱いをすることについては、現行法制との整合性の観点から慎重な検討が必要であると考えられる。

6 本文④については、㉢債権の優先劣後関係は、様々な種類の債権がある中で全体としてバランスを図る必要があるのであり、管理費等債権を抵当権に優先させるべきかどうかは、租税債権や労働債権なども抵当権に優先することとはされていないこと等も踏まえて慎重に検討する必要

がある、①管理費等債権を抵当権よりも優先させることとした場合には、融資の際に与信リスクについて厳しい審査がされることになるなど、区分所有権の取引に影響が生ずるおそれがあるといった指摘が考えられる。

7 本文⑤については、実務上、管理費債権等に係る債務の免除は普通決議であることができると判断した裁判例があり、規律を設ける必要性の有無について、慎重に検討する必要があると考えられる。

法務省 法制審議会 第9回区分所有法制部会 資料19 2023年6月8日

区分所有法制の改正に関する中間試案（案）から

「紺野委員（全管連副会長＝水島注）の提案についての補足説明」として以下の記述がある。

- 1 第8回会議（5月12日）において、（全管連副会長の）紺野委員から、区分所有建物の管理の円滑化に関する次のような提案があった。
 - ② 法人化していない区分所有者の団体において、区分所有者以外の第三者を管理者として選任する場合には、監事を選任しなければならないものとする。
 - ② 法人化していない区分所有者の団体の名義で不動産登記をすることができるものとする。
 - ③ 管理組合法人を非法人化して区分所有者の団体とする場合には、区分所有法第55条の2以下の清算手続を経る必要がないものとする。
 - ④ 管理費等債権を抵当権の被担保債権に優先させるものとする。
 - ⑤ 管理費等債権に係る債務を集会における一定の多数決で免除することができるものとする。
- 2 第8回会議では、これらの提案に賛成する意見は特になかった。これらの提案については、以下の指摘が考えられるところであり、規律を設ける必要性や現行法制との整合性の観点から、慎重に検討する必要があるものと考えられる。
- 3 本文①については、⑦区分所有法上、管理者が区分所有者であるか第三者であるかを問わず、管理者（理事長）は、区分所有者に対して善管注意義務を負い（区分所有法第28条において準用する民法第644条）、その義務に違反して区分所有者に損害を与えたときは損害賠償責任を負うこととされているのであり（民法第415条、第709条）、第三者が管理者となる場合に限って特別の規律を設ける根拠が必ずしも明らかでない、①マンションについては、国土交通省において、管理会社が管理者となる形の第三者管理に関する課題につきマンション政策の観点から検討が進められており、商業ビルなどを含む民＝民の法律関係を規律する区分所有法において対応する必要性の有無について慎重な検討が必要である、といった指摘が考えられる。
- 4 本文②については、一般に、権利能力なき社団名義で不動産登記をすることは認められていないのであり、区分所有者の団体に関してのみ特別の取扱いをすることについては、現行法制との整合性の観点から慎重な検討が必要であると考えられる。
- 5 本文③については、一般に、法人を非法人化して権利能力なき社団とする場合には清算手続を要することとされているのであり、管理組合法人に関してのみ特別の取扱いをすることについて

ては、現行法制との整合性の観点から**慎重な検討**が必要であると考えられる。

6 本文④については、⑦債権の優先劣後関係は、様々な種類の債権がある中で全体としてバランスを図る必要があるのであり、管理費等債権を抵当権に優先させるべきかどうかは、租税債権や労働債権なども抵当権に優先することとはされていないこと等も踏まえて**慎重に検討**する必要がある、⑧管理費等債権を抵当権よりも優先させることとした場合には、融資の際に与信リスクについて厳しい審査がされることになるなど、区分所有権の取引に影響が生ずるおそれがあるといった指摘が考えられる。

7 本文⑤については、実務上、管理費債権等に係る債務の免除は普通決議でできると判断した裁判例があり、規律を設ける必要性の有無について、慎重に検討する必要があると考えられる。

水島の注

* 「マンション届出制度の法制化」、「区分所有者の義務の法制化」、「第三者管理の利益相反取引の禁止」、「一棟リノベーション」についての全管連提言への言及はない。民=民、私法の枠組外とみているからだろうか？

* 全ての論点について「**慎重な検討**」とされており、官庁用語では、否定的な意味を持っていると言われている。