

御説明資料

令和 2 年 4 月 1 0 日
法務省

区分所有法とは

一棟の建物を区分してその各部分(専有部分)を所有権の目的とした場合について、建物及びその敷地の共同管理などのルールを定めた法律

区分所有建物の管理

物理的に一体の建物に複数の区分所有者が存在

専有部分の他にも、共用部分の管理が不可欠



区分所有者相互の権利を調整するため
多数決制度を導入

専有部分	→	単独で使用
共用部分	→	全員で管理

階段・廊下
エレベーターなど

建替え決議制度の概要

建替えとは ……建物を取り壊して、その敷地上に新たな建物を建築すること

(区分所有者は、新たな建物に区分所有権を取得)



区分所有者が有する権利を処分するものであるため、本来であれば全員の同意が必要

反対者の意思に反してでも建替えを実行することの正当性を担保する必要

決議成立後の円滑な建替え事業の実施を確保する必要



相当厳格な多数決要件が求められる

- (1) 区分所有建物の建替え決議
- (2) 団地内建物の建替え承認決議
- (3) 団地内建物の一括建替え決議

区分所有法上の建替え要件の概要

(1) 区分所有建物の建替え決議

区分所有建物は、集会における区分所有者及び議決権の**5分の4**以上の賛成による決議で、建て替えることができる(区分所有法第62条第1項)。

生活や社会経済活動の本拠にもなる区分所有権の処分を伴う建替えは、本来全員同意を要し、多数決の要件は厳格である必要

決議要件を緩和した場合には、買取りの費用の準備の負担が重くなるなど、建替えの支障となるおそれ

(2) 団地内建物の建替え承認決議

団地内の区分所有建物は、建替えの対象となる区分所有建物の集会における**(1)の決議に加え**、団地管理組合の集会における議決権の**4分の3**以上の賛成による決議で、建て替えることができる(区分所有法第69条第1項)

団地内の区分所有建物の建替えは、一部の建物についてされる場合であっても、共有される敷地の変更に当たり、本来敷地共有者全員の同意が必要となるが、それでは建替えの実施が極めて困難となる場合がある

区分所有建物の敷地等の変更に係る規律(区分所有法第21条、第17条、第66条)を参考に、敷地共有者の議決権の4分の3以上の賛成で足りるものとした

(3) 団地内建物の一括建替え決議

区分所有建物のみで構成され、各建物が規約で団地管理組合の管理対象とされている団地にあっては、団地管理組合の集会における区分所有者及び議決権の**5分の4**以上の賛成による決議並びに各棟ごとに区分所有者及び議決権の**3分の2**以上の賛成で、団地内の全建物を一括して建て替えることができる(区分所有法第70条第1項)。

団地内の各区分所有建物の5分の4以上の建替え決議を全て得なければならないとすると、ごく一部の区分所有建物について建替え決議が成立しないことによって団地全体の建替えが不可能になるため、の仕組みを導入

区分所有者の半数近くが反対している棟について、その棟の区分所有権を有しない他の棟の区分所有者の決議で一括建替えの実施を認めることとするのは行き過ぎであるため、の仕組みを導入

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(被災マンション法)の概要

被災マンション法とは

被災地の健全な復興に資するため、大規模災害によりその全部又は一部が滅失した区分所有建物の再建等を容易にする特別のルールを定めた法律

政令指定前

大規模災害を政令で指定

政令指定後

全部滅失

建物の再建、敷地の売却には、いずれも**全員同意**が必要



敷地共有者等の議決権の**5分の4**以上の多数で、**再建決議**、**敷地売却決議**が可能に

再建決議等をする余地がある間は、敷地共有者等の共有物分割請求を制限することになるため、再建決議等には政令の施行から3年間の期間制限がある

大規模一部滅失

建物と敷地の売却、建物の取壊しと敷地の売却、建物の取壊しには、いずれも**全員同意**が必要



区分所有者及び議決権等の**5分の4**以上の多数で **建物敷地売却決議**、**建物取壊し敷地売却決議**、**取壊し決議**が可能に

災害により重大な被害を受けた区分所有建物は、そのままの状態で使用を継続することが困難であることが多く、早期に必要な処分をすることが相当であるため、建物敷地売却決議等には政令の施行から1年間の期間制限がある

(1) 多数決要件は民・民の権利調整の問題

本来対等な地位にあるはずの他の区分所有者により、生活等の本拠となり得る区分所有権の得喪を決定されてしまう



単純な建替え要件の引下げは、反対者の権利の一方的な制限になりかねない

(2) 行政目的での区分所有権の制約

区分所有権の絶対性が公共目的での老朽化マンション対策を妨げているのではないか



所有権の内容は法令の制限に服するとされており、多数決要件の緩和を含め、行政上の必要に応じて区分所有権を適切に制約する立法は妨げられない

(3) 建替えを含む老朽化マンション対策の総合的推進

高経年マンションの急増に対しては、まずは維持管理の適正化を図りつつ、建替えを含む再生手法の整備を総合的に推進する必要



今般の法改正が実現すれば、マンション管理の適正化、マンションの再生の円滑化が大きく推進される