

# 新旧対照でわかる 改正区分所有法の要点

編集 日本弁護士連合会 司法制度調査会

建物の「老朽化」、所有者の「高齢化」の  
「二つの老い」に対処する  
区分所有法大改正(令和8年4月施行)をいち早く解説!

新日本法規

### 〔3〕 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

#### ＜改正条文＞（一部改正）

##### （議決権行使者の指定）

第40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数をもって、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。

#### ＜改正前条文＞

##### （議決権行使者の指定）

第40条 専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。

#### 【改正の趣旨】

旧法下では、専有部分が数人の共有に属する場合について、共有者は議決権行使者を1人定めなければならないと規定されていたが、その方法については明文がなかった。一般的には、共有物の「管理」に関する事項（民252）として持分の価格の過半数により決すると考えられるが、建物の建替え決議に参加するような場合には、区分所有権等の「処分」に当たると解釈する余地もあると考えられる。

そこで、専有部分が数人の共有に属する場合について議決権行使者の定めをする要件を新たに明示することとした。

#### 【改正の要点】

新法40条においては、専有部分の共有者が議決権行使者を定める場

策のあり方に関する検討会」(国土交通省所管)においても、マンションの管理の適正化の観点から、区分所有者の責務の明確化が議論された。そして、同検討会の令和5年8月10日付とりまとめでは、今後の施策の方向性として「①区分所有法制における責務規定に係る検討状況を踏まえ、マンションの適切な管理のために区分所有者として果たすべき責務や行動について、関係団体と連携し、区分所有者への普及・啓発を進める。②今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討を加える。」ことが提言された(国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」(令和5年8月))。

## 第5 専有部分の保存・管理の円滑化

### 〔1〕 他の区分所有者の専有部分の保存請求

<改正条文> (一部改正)

(区分所有者の権利義務等)

第6条 ① [略]

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分若しくは自己の所有に属しない共用部分を使用し、又は自らこれらを保存することを請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3・4 [略]

### <改正前条文>

(区分所有者の権利義務等)

第6条 ① [略]

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3・4 [略]

### 【改正の趣旨】

現行法上、各区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる(法6②)。

しかし、専有部分の保存行為(例えば、専有部分にある給排水管の補修等)ができるかについては、規定上明らかでない。そのため、「自己の専有部分や共用部分を保存するために、区分所有者が他の区分所有者の専有部分の使用請求を行い、認容判決を得て、その専有部分に立ち入ることができても、その専有部分の保存をすることができないと解されるおそれがあるとすれば、保存行為の適法性について後に紛争となる可能性が残る」(部会資料5・16頁)との懸念があった。

そこで、区分所有者が、他の区分所有者の専有部分の保存を請求できる旨を法文上明らかにする必要がある。

### 〔3〕 管理組合法人による区分所有権等の取得

#### ＜改正条文＞（新設）

##### （区分所有権等の取得）

第52条の2 管理組合法人は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うために必要な場合には、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）の者であって議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあっては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議をすることによって、当該建物の区分所有権又は当該建物及び当該建物が所在する土地と一体として管理若しくは使用をすべき土地を取得することができる。

2 管理組合法人は、前項の規定により区分所有権を取得した場合であっても、第38条の規定にかかわらず、当該管理組合法人の集会における議決権を有しない。

#### 【改正の趣旨】

例えば、マンションで駐車場が恒常的に不足している場合、駐車場のスペース確保のために、管理組合が隣接地の土地購入を検討することがある。また、区分所有者が所在不明又は相続人なくして死亡すると、空き家状態が継続するだけでなく、管理費や修繕積立金の滞納が生じるなどして、区分所有建物全体の管理に支障が生じる。その対策

として、管理組合が財産管理人を選任し、同管理人に当該専有部分を第三者に売却してもらうことにより、管理不全状態の解消を図るとの方策もあるが、管理組合自身が当該専有部分を取得し、集会場などに利用したいと考えることもある。

これらのニーズに応えるため、新法は、管理組合法人による区分所有権等の取得に関する規定を新設した（新法52の2）。

## 【改正の要点】

### 1 主 体

旧法下では、法人でない区分所有者の団体（管理組合）であっても、権利能力なき社団としてその目的の範囲内であれば、区分所有権等を適法に取得できるとの解釈もあった。しかしながら、今回の改正では、中間試案の段階から、管理組合法人による区分所有権等の取得が提案された。なぜなら、権利能力なき社団が取得した不動産は、構成員全員の総有に帰し、登記名義人を管理者又は区分所有者全員にする必要がある上、管理者や区分所有者が交替する度に、所有権移転登記を経る必要があるなど、手続が煩雑になるからである（補足説明39頁）。ただし、本条の新設によっても、法人格を有しない管理組合が区分所有権等を取得することは、管理組合の目的の範囲内の行為であれば必ずしも否定されるものではない（補足説明40頁参照）。

### 2 要 件

#### （1） 管理の必要性

区分所有権等の価額は相当高額になる上、取得後に専有部分等から事故が発生すると、管理組合法人が不法行為等に基づく損害賠償義務を負うことになる（民717）。このように、管理組合法人による区分所有権等の取得は、構成員である区分所有者に多大な影響を及ぼす可能性

所有法の多数決要件を統一して緩和することとなった。

### 【改正の要点】

これを受けて、被災区分所有建物が大規模一部滅失した場合の建替え決議、建物更新決議、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議の多数決要件は、区分所有者等の各3分の2以上に一律に緩和された（新被災区分所有5②）。

また、復旧決議については、既に（第2章第3〔2〕）で述べたとおり、今回の改正において多数決割合が3分の2に緩和された。なお、多数決要件の緩和については、過半数への引下げをすべきとの意見もあったが採用されなかった。過半数で足りるとすると、半数近い反対者の利益を損なうことからである。

## 〔2〕 全部滅失

### ＜改正条文（被災区分所有法）＞（全面改定）

（区分所有建物が滅失した場合における再建等に関する特例）

第2条 大規模な火災、震災その他の災害で政令で定めるものにより建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第2条第3項に規定する専有部分が属する一棟の建物(以下「区分所有建物」という。)が滅失した場合(大規模一部滅失をした場合において区分所有法第64条の8第1項の決議(第9条第1項及び第11条において「取壊し決議」という。)又は区分所有者(区分所有法第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)全員の同

意に基づき取り壊されたときを含む。第10条において同じ。)には、当該政令の施行の日から起算して6年を超えない範囲内において当該政令で定める期間に限り、区分所有法第75条から第77条までの規定の適用については、区分所有法第75条第1項及び第76条第1項中「5分の4」とあるのは「3分の2」と、区分所有法第77条第1項ただし書(同条第2項において準用する場合を含む。)中「5分の1」とあるのは「3分の1」とする。

### 【改正の趣旨】

被災区分所有法が適用される大規模な災害により、区分所有建物が全部滅失した場合の再建決議及び敷地売却決議について、旧法は、いずれも敷地共有者等の議決権の5分の4以上の賛成を要していた(旧被災区分所有4・5)。これらについても、一部滅失の場合と同様の見地から、多数決要件が引き下げられることとなった。

### 【改正の要点】

新被災区分所有法2条に基づく政令により指定された災害により全部滅失をした区分所有建物についての再建決議・敷地売却決議の多数決要件は、一部滅失の場合と同様、いずれも敷地共有者等の議決権の3分の2以上となった(新被災区分所有2、新法75・76参照)。これにより、全部滅失の場合も再建決議等の成立の円滑化が図られた。全部滅失した被災区分所有建物に関して、敷地共有持分等に係る土地又はこれに関する権利についての分割請求に関する制限の緩和については、3分の1を超える議決権を有する敷地共有者等の分割請求を要することと



新日本法規

- 第1章 概説
- 第2章 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策
- 第3章 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策
- 第4章 団地の管理・再生の円滑化を図る方策
- 第5章 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策