

第1章

概説

- 1 新法の成立と施行
- 2 改正の経緯
- 3 改正の概要
- 4 残された課題

第2章

区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

第1 集会の決議の円滑化

- 〔1〕 所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外する仕組み
- 〔2〕 出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
- 〔3〕 専有部分の共有者による議決権行使者の指定

第2 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

- 〔1〕 所有者不明専有部分管理制度
- 〔2〕 管理不全専有部分管理制度
- 〔3〕 管理不全共用部分管理制度

第3 共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和

- 〔1〕 共用部分の変更決議
- 〔2〕 復旧決議

第4 管理に関する区分所有者の義務(区分所有者の責務)

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
- 〔2〕 専有部分の使用等を伴う共用部分の管理(配管の全面更新等)
- 〔3〕 管理組合法人による区分所有権等の取得
- 〔4〕 区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の仕組み

第6 共用部分等に係る請求権の行使の円滑化

第7 管理に関する事務の合理化(規約の閲覧方法のデジタル化)

第8 区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化

第9 マンション管理業者が管理者となる場合の区分所有者等への事前説明

第3章

区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

第1 建替え決議を円滑化するための仕組み

- 〔1〕 建替え決議の多数決要件の緩和
- 〔2〕 建替え決議がされた場合の賃貸借の終了等

第2 多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消

- 〔1〕 建物・敷地の一括売却、建物取壊し等
- 〔2〕 建物の更新(いわゆる一棟リノベーション)

第4章

団地の管理・再生の円滑化を図る方策

第1 団地内建物の建替えの円滑化

- 〔1〕 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和
- 〔2〕 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

第2 団地内建物・敷地の一括売却

第3 団地内建物の全部又は一部が全部滅失した場合における団地の管理の円滑化

第5章

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

第1 被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和

- 〔1〕 大規模一部滅失
- 〔2〕 全部滅失

第2 被災した団地内建物の再建等に関する多数決要件の緩和

第3 団地内の区分所有建物の全部又は一部が大規模一部滅失をした場合の通知の特則

第4 被災区分所有建物が全部滅失又は大規模一部滅失した場合の再建等の決議可能期間

索引

○法令索引

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

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

令和8年4月1日施行の大改正に対応!

◆建物の老朽化・所有者の高齢化に対応するための新制度や多数決要件緩和等について解説しています。

◆区分所有法のほか、マンション管理適正化法や被災マンション法の重要改正も取り上げています。

◆日本弁護士連合会 司法制度調査会の編集による信頼できる確かな内容です。

WEBサイトはこちら



A5判・総頁298頁

定価3,960円(本体3,600円)送料460円

ISBN978-4-7882-9498-1

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価 3,630円(本体3,300円)

※閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。

0120-089-339 (通話料無料)
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

〔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）。

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、権利能力なき社团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

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

〔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

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