

# 『良好な管理組合活動のために』

## 講座2

### 改正区分所有法等について

## 二つの老いを背景に約23年ぶりに 区分所有法が改正されました

### ■管理に関する区分所有者の一般的義務が明文化

二つの老いを背景に、区分所有者の所在不明化や非居住化の進行、加えて管理に非協力的な区分所有者の増加が適切な管理を阻害している状況から、第5条の2が規定されました。この条文に違反しても何らかの具体的な効果が生じるものではありませんが、今後、規約や集会の決議の解釈が問題となった場合に1つの指針になり得ると考えられます。

### ■集会決議の円滑化

#### (1) 所在等不明区分所有者の除外決定

所在が不明や連絡がつかない区分所有者(所在等不明区分所有者)は、集会において議決権を有しないものとする旨の裁判の制度です。

#### <改正による効果>

集会の決議が「別段の定めがない限り、全ての区分所有者と議決権総数の各過半数で決する」(改正前第39条1項)ため、集会で反対者同様に扱われる議決権を行使しない所在等不明区分所有者によって決議が成立せず、必要な管理が行われない状況の打開が期待される。

集会の議決権は非常に重要な権利のため、裁判所が関与して慎重を期す制度で、全ての決議が対象。

#### (2) 出席者多数決による決議

集会に出席せず議決権も行使しない区分所有者は決議の反対者として扱われるため、特に大規模や高経年マンションの円滑な管理の阻害要因になっていることが背景です。

※除外決定の裁判を受けた区分所有者は除外される。

#### <出席者多数決が採用された決議事項>

1. 普通決議
2. 共用部分の変更の決議
3. 復旧決議
4. 規約の設定・変更・廃止の決議など

※上記1以外は少数意見だけの意思決定を防ぐため<議決定定数>を満たすことが必要。

### ■新たな財産管理制度

#### (1) 所有者不明専有部分管理制度

専有部分が適切に管理されないために専有部分で水漏れ事故が発生し、共用部分や他の専有部分に悪影響をもたらすような場合に活用できます。

#### <所有者不明専有部分管理者の権限>



〈講師〉大阪弁護士会  
木澤 愛子  
(きざわ あいこ)



大阪弁護士会  
高野 勇太  
(たかの ゆうた)

- ・専有部分に関する権利、敷地利用権の管理、処分によって得た財産の管理および処分
  - ・集会での議決権行使
  - ・建替え決議での賛成の議決権行使
- ※区分所有者には管理処分権限がなくなる。  
※裁判所の許可が必要な場合がある。

#### (2) 管理不全専有部分管理制度

専有部分にゴミが大量に放置され、異臭を放っているような場合に活用できます。

#### <管理不全専有部分管理者の権限>

- ・専有部分に関する権利、敷地利用権の管理、処分によって得た財産の管理および処分
- ※権利は管理不全専有部分管理者に専属せず、区分所有者の管理処分権は失われない。  
※専有部分の処分には、当該区分所有者の同意が必要。  
※裁判所の許可が必要な場合がある。

#### (3) 管理不全共用部分管理制度

共用部分のバルコニーや共用廊下に放置されたゴミが異臭を放っている場合などに活用できます。

#### <管理不全共用部分管理者の権限>

- 共用部分並びに命令の効力が及ぶ動産並びにこれらの管理、処分などにより管理人が得た財産の管理及び処分
- ※管理処分の権限は管理不全共用部分管理者に専属せず、区分所有者の管理処分権は失われない。  
※共用部分の処分には、共用部分の所有者の同意が必要。  
※裁判所の許可が必要な場合がある。

(2)・(3)は、(1)と異なり議決権の行使ができず、建替え決議にも参加できない。

他にも重要な変更点として「多数決決議の緩和」が説明されました。

以下は、セミナー後の質疑の一つです。

Q. 新区分所有法の施行日(令和8年4月1日)以降も管理規約を改定しないとどのような影響がありますか

A. 旧区分所有法の規定により定められた令和7年改正以前のマンション標準管理規約に準拠した規約がすべて無効になるわけではありませんが、古い規約のうち新区分所有法に抵触する部分は無効となります。具体的には個別の規約の定めごとの見直しが必要で、特に特別決議に関しては可及的速やかに新区分所有法に沿った見直しが望ましいと思われれます。