



建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）は分譲マンションにとって基本的な法律であるが、その改正作業が昨秋からこの1年着々と進められている。

昨年9月、法制審議会に見直しの諮問が大臣からあり、区分所有法制部会で翌10月から審議がなされてきた。

区分所有法は1962年に制定されて以降1983年と2002年に改正がなされてきたが、今回の改正はかなり大幅な内容のものである。

法改正の必要性について、法制審議会の資料によると、三つの点の指摘がある。第一は、マンションなど区分所有建物の管理の円滑化、第二に、建替えを始めとする区分所有建物の再生の円滑化、そして第三には災害で重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化だとしている。

マンションなどの管理の円滑化ためにどんな点を考えているかという点、一つ目には所在が不明の区分所有者を決議の母数から除外するという提案で、この場合、公的機関が関与することとされている。現在の制度では、管理組合が決議を取る場合、所在不明の区分所有者は反対者と同様に扱われているから、賛成の比率が少なくなることとなり、物事が決まりにくくなる可能性がある。この点を何とか改めたくて、母数から除いて賛成の比率の低下を防ぎたいという提案である。それともう一点は、集会に参加せず、賛成、反対を意思表示しない区分所有者についても母数から除外したいという提案で、これらの人も現在は反対者と同様に扱われていることから、上記と同様に賛成の比率の低下を防ぎたいからだ。管理組合の物事の決定は集会でなされることになっていることから、出席者のみの多数決によって決議したいというものである。

管理の円滑化を図る方策の二つ目として、所有者が不明になっている専有部分についての事なのだが、このような住戸は管理が適切になされないことから、

区分所有法の改正作業が進められている

特別に住戸の管理を行う制度を考えるとというもので、管理不全になっているマンションなども同様に特別な財産管理制度を考えるとやっている。

三つ目には、マンションなどの共用部分の変更には4分の3の多数決が必要なのだが、これがなかなか得られにくいので、4分の3から引き下げることを考えている。

法制審議会の区分所有法制部会は、昨年10月の第1回から毎月会合を開いてきて、今年10月17日には12回目が開催されている。この法制部会の委員は部会長を含めて18名で、わか機構の理事の齊藤広子先生も委員を務めておられる。

会議で審議されているのは管理の円滑化、再生の円滑化など審議会が必要性を指摘した点だが、団地内建物の管理の円滑化も含めて議論されてきて、今年6月の第9回会合では中間試案がまとめられ、発表され、次の第10回で参考人からの意見聴取がなされてきた。10月17日の第12回会合では、6月に公表された中間試案に対して131件の意見が寄せられたとの報告があった。

この区分所有法の改正に対しては、今年4月に開催された日本マンション学会で意見交換会が行われ、いろいろな意見が寄せられた。また全国のマンション管理組合連合会（全管連）からも改正に関する要望書が法務省民事局に提出されていて、それに対して法制部会から要望書に対する見解が出されている（6月8日）。他にもマンション問題に取り組む全国の弁護士らが作っている「全国マンション問題研究会」からも区分所有法制の改正に関する意見書が出されている。

このように今回の区分所有法の改正は大幅な改正内容で、どのような形で最終結論に至るのか注目される。

（名誉理事 梶浦恒男）