

区分所有法における建替え決議要件について

平成25年3月27日
法務省民事局

建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)の概要

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(昭和37年制定)

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
- 専有部分のほかにも、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**、その敷地の上に**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)



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
- 決議成立後の円滑な建替え事業の実施



相当厳格な多数決要件が必要

- ① 区分所有者の頭数
- ② 議決権(専有部分の床面積割合)
各**5分の4以上の多数**

区分所有法における建替え決議要件について

多数決要件の在り方を検討するに当たっての視点

① 多数決要件は民・民の権利調整の問題

単純な要件の引下げは、反対者の権利の一方的な制限にもなりかねない



様々な立場の者の利害に配慮する必要

② 多数決要件以外の問題の重要性

建替えの費用負担が困難
高齢等のため建替えを望まない etc.



これらの課題の対処こそが重要

③ 建替え事業の円滑な実行を確保

反対者が増えれば増えるほど、
建替え実行のコストが増大



多くの例では、5分の4よりも相当高い賛成率

- ◎ 有効な老朽化マンション対策のためには、
住宅政策等の視点も含めた総合的な取組みについての検討が必要