



分譲マンションに関する法律の 改正について

民法(債権法), マンション管理適正化法・建替円滑化法の改正を中心に

令和3年6月26日

福岡マンション問題研究会 弁護士 前田 恭輔



【本日の講演内容】

- ① 民法(債権法)改正の概要
- ② マンション管理適正化法改正の概要
- ③ マンション建替円滑化法改正の概要
- ④ 質疑応答



分譲マンションと法律のかかわり

【マンション建設から建替えまでの流れ】

- ① 施工会社による分譲マンションの建設 → **請負契約**
- ② 区分所有者への分譲 → **売買契約, 請負契約**
- ③ 管理組合の設立 → **区分所有法**
- ④ マンションの管理 → **区分所有法, 民法(消滅時効等)**


マンション管理適正化法

- ⑤ マンションの老朽化 → **マンション管理適正化法, 建替円滑化法**
- ⑥ マンションの建替え → **建替円滑化法**



1 分譲マンションにおける民法改正の重要ポイント

- ① 消滅時効に関する改正
- ② 売買契約に関する改正(省略)
- ③ 請負契約に関する改正(省略)



2 消滅時効に関する改正

- ① 消滅時効期間に関する改正
- ② 消滅時効の中断・停止に関する改正



2 - 1 消滅時効について

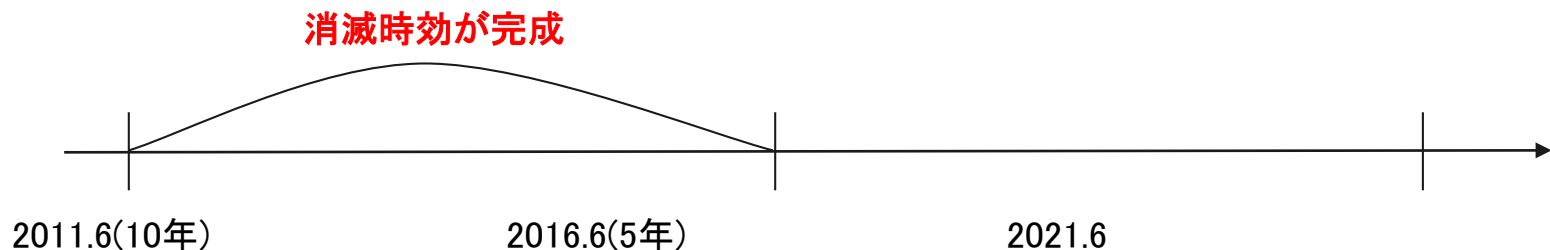
Q. そもそも、消滅時効って何？


Xマンションの区分所有者であるYは、2011(平成23)年6月分から、管理費及び修繕積立金を支払っていません。

X管理組合は、Yに対して、滞納している管理費等の全額の支払いを求めることができるでしょうか？

2 - 1 消滅時効について

A. 管理費等請求権の消滅時効期間が「5年」とすると、2016（平成28）年5月以前の管理費等については、消滅時効が完成していることになり、Yが消滅時効の援用をすると、請求することができない。





2 - 2 消滅時効期間の改正

Q. 旧民法では、管理費等の消滅時効期間は、どのように考えられていたか？

A. 管理費等の消滅時効期間は、「5年」

最高裁判所H16.4.23・・・管理費等の請求権は、旧民法169条の「年又はこれより短い時期によって定めた金銭その他の物の給付を目的とする債権」にあたる。



2 - 2 消滅時効期間の改正

Q. 新民法では、消滅時効期間は、どのように変更されたか？

【改正の内容】

①権利を行使することができることを知ったときから「**5年**」(客観的起算点), ②権利を行使することができるときから「**10年**」(主観的起算点)とされ、いずれか早い方で時効が完成する。

旧民法では、時効期間が原則として10年とされ、例外的に短期消滅時効が定められていたが、このような定めが複雑であることから、上記のとおり統一された。



2 - 2 消滅時効期間の改正

Q. 新民法では、管理費等の消滅時効期間は、どのように変更されたか？

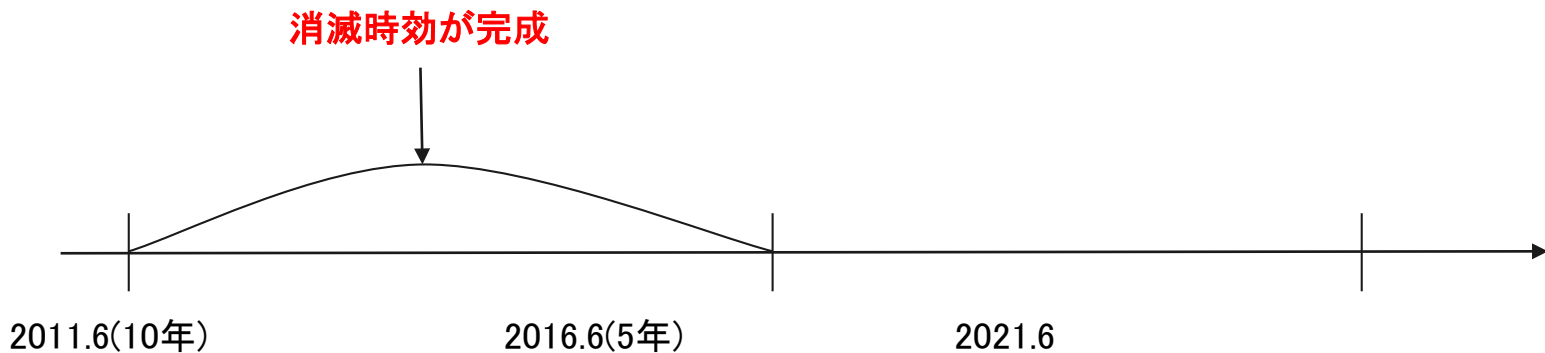
【管理費等の場合はどうか】


管理費等の場合は、通常、権利を行使することができるときとそれを知ったときは一致することから、**管理費等の支払期日から「5年」**で時効にかかる。

→旧民法と改正民法とで変更はないと考えてよい。

2 - 2 消滅時効期間の改正

今日付で管理費等の請求をするとすると、2016(平成28)年5月以前の管理費等については、消滅時効が完成していることになり、Yが消滅時効の援用をすると、請求することができない。






2 - 2 消滅時効期間の改正

【おまけ①】

Q. 不法行為に基づく損害賠償請求権の消滅時効は？

- ① 損害及び加害者を知ったときから「3年」
- ② 不法行為の時から「20年」



2 - 2 消滅時効期間の改正

【おまけ②】

Q. 生命・身体への侵害による損害賠償請求権の消滅時効は？

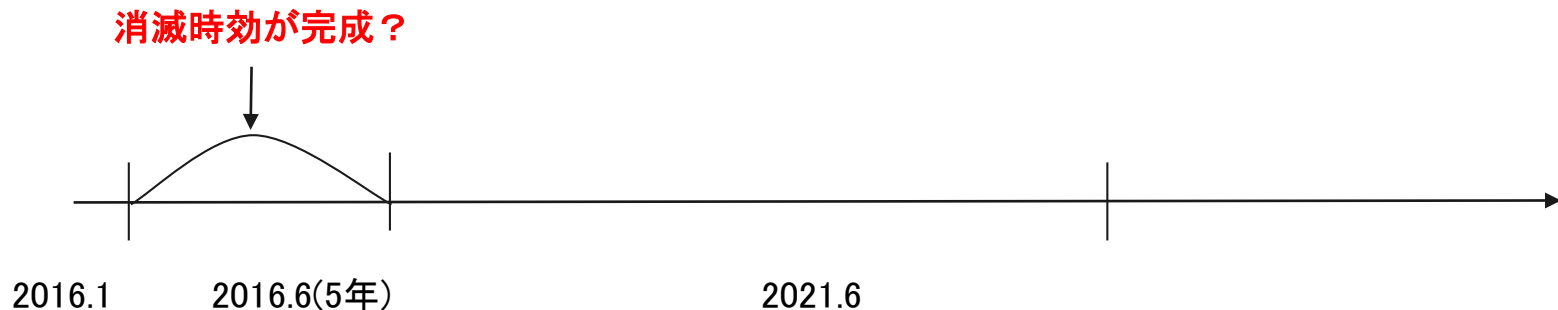
- ① 権利を行使することを知ったときから「5年」
- ② 権利を行使することができるときから「20年」

2 - 2 消滅時効期間の改正（まとめ）

法的構成	改正前	改正後
原則	10年 * 短期消滅時効あり	(主) 5年 (客) 10年
債務不履行（安全配慮義務違反など） （人の生命・身体の侵害）	10年	(主) 5年 (客) 20年 ※ 消滅時効
不法行為（人の生命・身体の侵害）	(主) 3年 (客) 20年 ※ 除斥期間	(主) 5年 (客) 20年 ※ 消滅時効
不法行為（人の生命・身体の侵害 <u>以外</u> の場合）	(主) 3年 (客) 20年 ※ 除斥期間	(主) 3年 (客) 20年 ※ 消滅時効

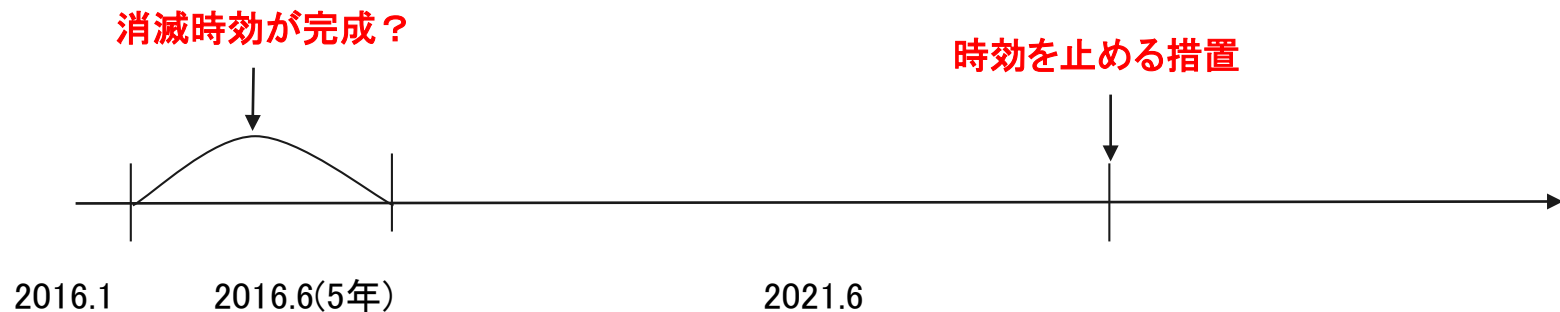
2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

Q. 区分所有者Yが、2016年1月から管理費等を支払いません。管理費等は5年で時効にかかると聞きましたが、管理組合Xとしては、どのようなことをすべきでしょうか？



2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

A. 時効の進行を止める措置が必要。





2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

【旧民法】

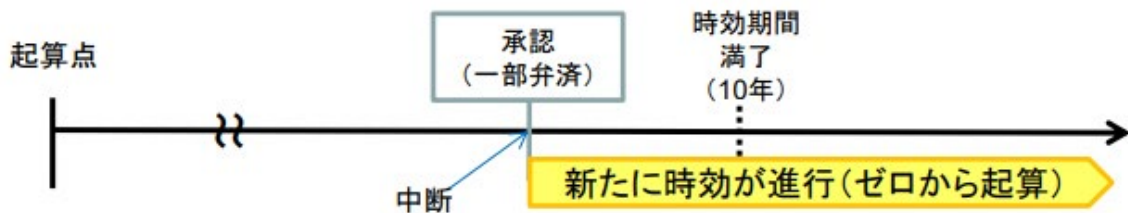
- ①時効の中断・・・これまで進行してきた時効期間を時効完成にとって無意味とするもの(例:裁判上の請求, 差押え, 承認)“リセット”
- ②時効の停止・・・時効が完成するときに, 権利行使ができない事情がある場合に, その事情が消滅するまで, 時効の完成を延期するもの(例:天災, 未成年等)

2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

【具体例】

(A) 承認の場合【現 § 147③】

〈例〉債権者Aは、債務者Bに対して1000万円貸している。Aが返還を請求したところ、Bは、債務の存在を前提に100万円の一部弁済をした。



承認の具体例: 誓約書の作成, 債務の弁済(支払い)

2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

【具体例】

(B) 裁判上の請求の場合【現 § 147①、149】

〈例〉債権者Aは、債務者Bに対して1000万円貸しているが、全く返済してもらえない。AはBに対して1000万円の支払を求めて訴えを提起した。



※時効期間が形式的に経過しても時効が完成したことにならない。



2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

【改正の理由】

「時効中断」の制度が複雑(技巧的)でわかりにくい

→中断の効果としては「完成の猶予」と「新たな時効の進行(時効期間のリセット)」の2つがあるが、それぞれの効果の内容も発生時期も異なることから、新たに2つの概念を用いて分かりやすく整理した方がわかりやすい。

2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

【改正内容】

改正法の内容

○ 多岐にわたる中断事由について、各中断事由ごとにその効果に応じて、「時効の完成を猶予する部分」は完成猶予事由と、「新たな時効の進行(時効期間のリセット)の部分」は更新事由と振り分ける。

- ・ 承認 → 更新事由【新 § 152】
- ・ 裁判上の請求など → 完成猶予事由+更新事由【新 § 147等】
- ・ 催告など → 完成猶予事由【新 § 150等】

○ 停止事由については、「完成猶予」事由とする。【新 § 158～161】

2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

(B) 裁判上の請求の場合



(C) 催告の場合



2 - 3 消滅時効の中断・停止に関する改正

現行法	改正法	概要
① 時効の「中断」	① 更新 (新147条2号)	事由の発生により、改めて最初から時効が進行を始める（リセット）
② 時効の「停止」	② 時効の完成猶予 (新147条1号)	事由が存在する間、一次的に時効の完成が妨げられる（一時停止）



2 - 4 区分所有者が管理費等を滞納したら

- ・消滅時効の管理に注意する。
- ・任意の支払いを求めてもだめだったら、支払督促や訴訟を検討する(時効の完成猶予, 更新)。
- ・管理規約に定めがある場合は、管理費の回収に要した弁護士費用等の請求をすることも可能。
- ・相続が発生する前に着手する(相続人の調査は大変)。
- ・滞納があまりにも著しい場合は、強制競売(区分所有法59条)



3 マンション管理適正化法・建替円滑化の改正



3 マンション管理適正化法・建替円滑化の改正の重要ポイント

- ① マンション管理の適正化の推進
- ② マンション再生の円滑化の促進



3 - 1 法改正の背景

【現在のマンションストック】

- ① 全国のマンションのストック数は**約666万戸**（R1末時点）、**1,551万人超**が居住（福岡：約27万戸）
- ② 築40年超のマンションは現在**81万戸**、10年後には**198万戸**、20年後には**367万戸**となる見込み（H30末時点）

しかし、マンションの建替えは累計**244件、約19,200戸**に留まる（H31.4時点）



3 - 1 法改正の背景

【マンションの特殊性】

通常の所有形態とは異なる(戸建てとの違い)

- ①維持管理等に係る意思決定に、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要
- ②区分所有者の多くは、建物の維持管理等に必要な専門的知識や経験を必ずしも有していない
- ③適切に維持管理されない場合、戸建て住宅に比べ、その規模ゆえに、周辺の住環境に与える影響が大きい

3 - 1 法改正の背景

【マンション管理の課題】

①高齡化・非居住化、管理組合の担い手不足

②マンションの大規模化等

⇒マンション管理の専門化・複雑化による 合意形成の困難さの増大

③既存住宅流通量の増加、管理情報の不足 ⇒管理状況等に対する情報ニーズの高まり

④適切な長期修繕計画・修繕積立金の不足

⇒適切な長期修繕計画の不足や修繕積立金の不足等により必要な修繕がなされない懸念



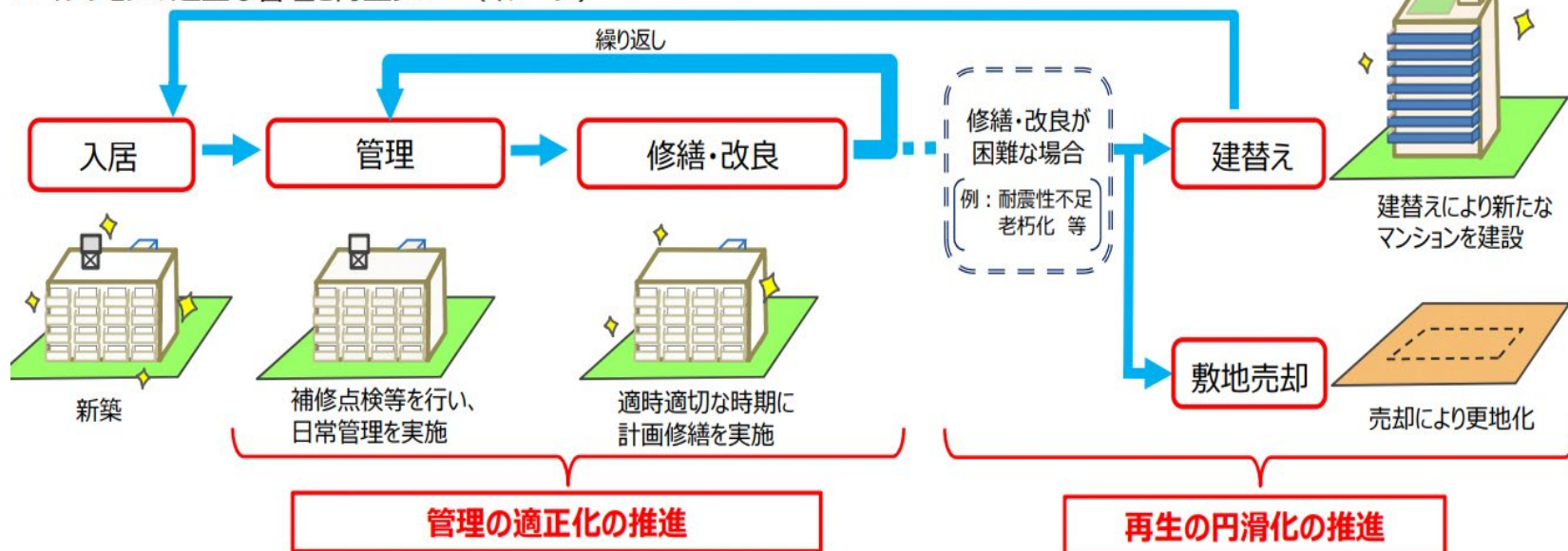
3 - 1 法改正の背景

【マンション再生の課題】

- ①建替事業における事業採算性の低下 ⇒ 区分所有者の経済的負担が増加
- ②新耐震マンションの高経年化 ⇒ 基本的なインフラ機能を欠き、改修等が困難な老朽化マンション、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれのあるマンションが出現
- ③大規模団地型マンションの高経年化 ⇒ 入居者が同時期に高齢化することによる合意形成の一層の困難化、団地型マンション再生手法の多様化に対するニーズの増加

3 - 1 法改正の背景

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）





3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

マンション管理の適正化の推進

→① 国による基本方針の策定

② 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

- ・マンション管理適正化推進計画制度
- ・管理計画認定制度
- ・管理適正化のための指導・助言等



3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

【① 国による基本方針の策定】

適正なマンション管理のため、国が、国・地方公共団体・管理組合の役割分担を明確化

→具体的な役割とは？



3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

①管理組合及び区分所有者の役割

- ・マンション管理の主体は管理組合であること
- ・区分所有者は、修繕等の必要性を十分認識するとともに、管理組合の運営に積極的に参加する等の役割を果たすよう努めること
- ・管理組合は、管理適正化の推進に関する施策へ協力すること



3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

②国の役割

- ・マンション管理士制度やマンション管理業の登録制度の運用
- ・標準管理規約や各種ガイドライン等の策定・見直し、長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及や技術開発
- ・管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努めること



3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

③地方公共団体の役割

- ・区域内のマンションの立地状況等を踏まえた計画的な施策の実行
- ・実態把握を踏まえた管理適正化推進計画の作成や管理計画認定制度の運用、相談体制の充実・管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努めること



3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

④マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

- ・管理組合から相談や管理事務の委託があった場合には、誠実な業務遂行が必要
- ・地方公共団体等からの求めに応じた施策協力（分譲会社）
- ・管理組合の立ち上げ・運営の円滑化に向けた、分譲時の適切な管理規約や長期修繕計画(案)の作成等



3 - 2 マンション管理適正化のポイント

【② 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進(任意)】

地方公共団体は、地域の実情に照らして、独自のマンション管理適正化推進計画を定めることができる

【例】

- ・管理組合の訪問・アンケートの実施, 届け出条例の制定
- ・管理組合向けのセミナー, 専門家派遣等



3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

Q. 結局、国の基本指針、地方公共団体の推進計画で何ができるの？

A. 管理が不適切なマンションについて、**必要に応じて、助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

→管理水準の底上げ



3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

【管理・運営が不適切なマンションの例】

- ・管理規約が存在しない
- ・管理組合の実態がない
- ・管理者等が定められていない
- ・集会(総会)が開催されていない 等



3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

【管理計画認定制度】

管理適正化推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる

* 確認事項

- ①修繕その他の管理の方法
- ②資金計画
- ③管理組合の運営状況 等




3 - 2 マンション管理適正化法のポイント

【管理計画認定制度により期待されるもの】

- ①適正に管理されたマンションであることが市場において評価される
- ②区分所有者全体の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる

→マンション適正管理への誘導



3 - 3 マンション建替円滑化法のポイント

マンション再生の円滑化の推進


- ① 除却の必要性に係る認定対象の拡充
- ② 団地における敷地分割制度の創設



3 - 3 マンション建替円滑化法のポイント

【① 除却の必要性に係る認定対象の拡充】

- ① マンション敷地売却事業の対象の拡大
- ② 容積率の緩和特例の適用対象の拡大



3 - 3 マンション建替円滑化法のポイント


【① マンション敷地売却事業の対象の拡大】

旧法:耐震性があるマンションの敷地を売却するには、区分所有者**全員の合意**が必要

改正法:耐震性があるマンションであっても、**外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがある場合には、区分所有者の4/5の合意**により、敷地売却が可能

* 耐震性がないマンションについては、改正前から、区分所有者の4/5の合意により、敷地売却が可能

* 建替については耐震性の有無を問わず、区分所有者の4/5の合意により、可能



3 - 3 マンション建替円滑化法のポイント

【② 容積率の緩和特例の適用対象の拡大】

旧法：耐震性があるマンションについては、建替時の容積率の緩和特例の**適用はなかった**

改正法：耐震性があるマンションであっても、**外壁の剥落等により危害が生ずるおそれがある場合やバリアフリー性能が確保されていない場合には、容積率が緩和されることとなった**

3 - 3 マンション建替円滑化法のポイント

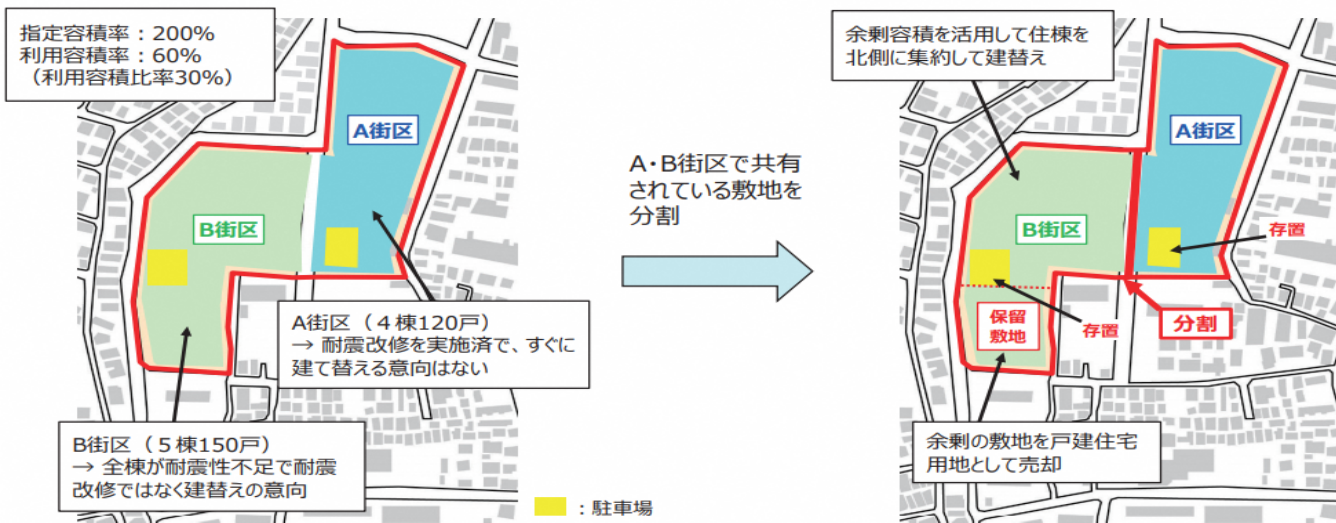
【② 団地における敷地分割制度の創設】

旧法: 団地型マンションにおいて敷地分割を行うには、**区分所有者全員の同意**が必要(∵土地は、全員の共有)

改正法: 一部棟が**耐震性不足**や**外壁の剥落等**により**危害が生ずるおそれ**がある場合には、**区分所有者の4/5の同意**により敷地分割が可能

3 - 3 マンション建替円滑化法のポイント


- 敷地を共有する9棟（270戸）の住宅団地において、A街区は耐震改修を実施済みですぐに建て替える意向はないが、B街区は全棟が耐震性不足で、耐震改修ではなく建替えの意向となっている。
- 団地全体の一括建替えは各棟要件の合意形成が難しく、B街区のみの一部建替えでは、低層の住棟群を集約・高層化して建て替える中で、余剰の敷地を保留敷地として売却することができず、事業性を確保することが難しい。
- このため、A・B街区間で敷地分割を行うことにより、各街区のニーズに即した団地再生を図ることが期待される。





4 おわりに

- ・マンション管理の主体は、各区分所有者
- ・日々、マンション管理・再生に興味を持っていただき、よりよい住環境の確保を



ご静聴ありがとうございました。