



〈撮影者：梶浦明裕弁護士 地名：函館空港の雪だるま〉

## 昨年中は大変お世話になりました 本年もよろしくお願い申し上げます

初春の候、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。皆様には、日頃より格別のお引き立てを賜り、心から御礼申し上げます。本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

さて、本号では、古郡賢大弁護士が、老朽化マンションの急増化と区分所有者の高齢化等から改正待ったなしとされている区分所有法制の見直し状況について解説いたします。

また、古川史高弁護士より、近時施行された自筆証書遺言保管制度の概要とポイントをご説明するとともに、工藤杏平弁護士からは、現在の再審制度の問題点と改正を求めている事項の概要について解説いたします。

# 区分所有法制の見直しが進んでいます

弁護士 古郡 賢大



## 1 はじめに

国土交通省の調査によると、築40年を超える分譲マンションの戸数は、2021年時点で既に116万戸あり、2041年には、その数は425万戸にも達すると試算されています。今後老朽化したマンションが急増し、この

ようなマンションでは、区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有者がそもそも不明となる、または、居住者がいなくなるというケースが増えることも予想されます。

一方、現在の区分所有法制では、不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ決議に必要な賛成を得るのは困難であり、特に、区分所有建物の建替え等の議決は要件が厳格であるため、区分所有建物の管理全般が機能不全に陥るとともに、老朽化した区分所有建物の再生が全く進まない事態も起こり得ます。さらに、区分所有建物が地震等で被災した場合についても、建替え等の要件が厳しく、被災建物の再生円滑化についても課題となっています。

そこで、このような事態に対応するために、現在、区分所有法制の見直しが進んでいます。具体的な法改正の時期は未定ですが、昨年法制審議会が「区分所有法制の見直しに関する要綱」を採択しています。本紙では、同要綱にて検討されている、①区分所有建物の管理の円滑化を図る方策、②区分所有建物の再生の円滑化を図る方策、③被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策の一部をご紹介します。

## 2 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

### 1 集会決議一般を円滑化するための仕組み

所在等が不明の区分所有者は反対者と同様に扱われ、円滑な決議を阻害する要因となります。そこで、裁判所の関与の下で、所在等不明の区分所有者を決議の母数から除外する仕組みが検討されています。所在等不明区分所有者の除外決定を受けた区分所有者には、集会の招集の通知をすることを要しないこととなります。

### 2 共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

共用部分の変更決議の多数決要件（4分の3以上）を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速に行えない可能性があります。そこで、「共用部分の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合において、その瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更」等については、多数決割合を、多数決割合を出席した区分所有者及びその議決権の各3分の2以上とすることが検討されています。

### 3 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

所有者が不明である区分所有者の専有部分は適切に管理がなされず、建物の管理に支障が出るのが懸念され

ます。そこで、「所有者不明専有部分管理制度」という、所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度が検討されています。また、専有部分や共用部分が管理されないことによって危険な状態になる場合も懸念されるため、「管理不全専有部分管理制度」「管理不全共用部分管理制度」という、管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度も検討されています。

## 3 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

### 1 建替えを円滑化するための仕組み

建替え決議の多数決要件（5分の4）を満たすのは容易でなく、必要な建替えが迅速に行えないこととなります。そこで、多耐震性不足など一定の客観的要件を満たした場合には、多数決割合を区分所有者及び議決権の各4分の3以上とすること等が検討されています。また、建替え決議がされても専有部分の賃借権等は消滅しないため、建替え工事の円滑な実施を阻害されています。そこで、「賃貸借の終了請求」という、建替え決議がされた場合に、一定の手続きを経て賃借権を消滅させる仕組みが検討されています。

### 2 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要ですが、事実上困難です。そこで、「建物敷地売却制度」「建物取壊し敷地売却制度」「取壊し制度」「再建制度」「敷地売却制度」といった、多数決による一括売却や取壊し等を可能とする仕組みが検討されています。

## 4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

### 1 被災した区分所有建物の建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和

被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件も厳格すぎると、迅速な復興が阻害される可能性があります。そこで、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失をした場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数で建替え決議をすることができること等が検討されています。

### 2 大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

被災した区分所有建物の建物敷地売却決議等の決議可能期間が短すぎると言われています。そこで、特例措置を受けられる期間を限ることにより被災地の迅速復興を促進するという趣旨を踏まえつつ、決議可能期間の延長が検討されています。

## 5 最後に

少子高齢化とマンションの老朽化が重なって大きな社会問題となる前に、時代に適合した区分所有法制の見直しをすることは、我が国にとって喫緊の課題となっています。一方で、マンションにお住まいの方も多くマンション管理の問題は身近な生活問題とも言えますが、区分所有法制は理解が複雑な面もあり専門性が要求されます。マンション管理等でお悩みの事象がございましたら、弁護士等の専門家にぜひ一度ご相談ください。

## 遺言書保管制度を活用しよう！

弁護士 古川 史高



私が遺言書の作成立会(証人)と遺言執行者と記載された公正証書遺言について、遺言の変更を相談された際、新しい遺言は、法務局に預ける「自筆証書遺言保管制度」を利用すると言われました。

この「自筆証書遺言保管制度」は、2020年7月10日に施行された制度ですが、大変便利な制度です。

従来、私が相談を受け遺言書を作成する場合は、公証役場に来ていただき公正証書遺言としてきました。公正証書による遺言であれば、遺言者がお亡くなりになっても、「遺言書の検認」が必要ないからでした。遺言書の検認とは、遺言書の保管者や発見者が家庭裁判所に申し

立て、相続人に遺言の存在と内容を知らせる制度ですが、その申し立てについては、結構手間がかかります。そのため、検認をしないで済む公正証書による遺言をすすめてきていたものです。

しかし、上記の保管制度によれば、自筆による遺言書でも検認の必要がなくなりました。また、公正証書遺言の際に必要でした、2人の証人も不要です。また、公証役場での費用も必要なくなります。そのため、従来の制度に比べ大変便利な制度ですので、遺言書を作成する際は是非利用を検討なされるとよいと思います。

この制度を利用する案内は、各法務局やインターネットで入手できます。具体的な書類の作成方法や手続きの方法が説明されています。

ただし、遺言書の内容までは説明されていないので、いくつか注意が必要です。遺言執行者の記載は是非しておいて下さい。遺言であっても、遺留分権利者の権利(法定相続分の二分の一。兄弟姉妹は除く)は残ります。自筆証書による遺言でも、内容については、予め弁護士等専門家に相談することをおすすめします。

## 再審制度の問題点と改正を求めている事項の概要

弁護士 工藤 杏平



### 1 はじめに

「再審」という言葉を最近よく聞くようになったという人も多いと思います。

2024年9月26日、いわゆる「袴田事件」について、再審無罪判決が言い渡されました(検察官控訴はなく確定しました。死刑事件として5件目の再審無罪判決です)。また、同年10月23日には、いわゆる「福井女子中学生殺人事件」について、再審開始決定が出ました。

日弁連では、これまでも再審法(刑事訴訟法にある再審についての定め)を変えるために精力的に取り組んでいましたが、昨年の一連の再審無罪判決や再審開始決定などを受け、いよいよ改正の機運が高まっています。

そこで、今回は、現在の再審制度の問題点と改正を求めている事項の概要についてご紹介したいと思います。

### 2 再審制度の問題点と改正を求めている事項の概要

#### (1) 再審制度の問題点

「再審」とは、誤判により有罪の確定判決を受けたえん罪被害者を救済することを目的とする制度です。えん罪被害者を救済する最終手段とも言われています。

再審については刑事訴訟法に定めがありますが、現行

の刑事訴訟法が昭和23年に施行されて以来70年以上改正はなく、条文もわずか19条にとどまり、手続きや証拠開示に関する規定がほとんど存在しません。

そのため、再審請求審における具体的審理の在り方は裁判所の裁量に委ねられているのが現状です(いわゆる「再審格差」などと言われています)。

#### (2) 改正を求めている事項

このように、現在の再審制度は制度的・構造的な問題があります。

そこで、日弁連が改正を求めている事項は多岐にわたりますが、まずは、①再審請求手続における証拠開示の明文化です(現在は規定がありません)。

また、②検察官の不服申立ての禁止も重要な課題です。

そのほかにも、③裁判所の公正・適正な判断を担保する制度の整備(当該事件の過去の審理・判断に関与したことを除斥・忌避事由として明記、重要な手続は公開して行うことを明記など)、④再審請求人に対する手続保障を中心とする手続規定の整備(再審請求人の主体的関与を可能にするための手続規定の整備、弁護人に関する規定の整備など)、⑤刑の執行停止に関する規定の整備(死刑確定者に対する拘置の執行停止など)などの改正を求めています。

### 3 おわりに

本特集記事では、再審制度の問題点と改正を求めている事項の概要をご紹介させて頂きました。

これからも、弁護士として再審法の改正を求めるとともに、まずは通常審(第一審から上告審まで)をしっかりと取り組みたいと思います。

## 近況報告



弁護士 古川 史高

昨年エジプト旅行に行ってきました。三日間ナイル川を船で上り、アブシンベル神殿やアスワンハイダム、ギザの三大ピラミッドなど、雄大な歴史物語を満喫してきました。



弁護士 笹浪 雅義

巳年は再生と誕生の年といわれています。激動の昭和から「平成」にかわったのも巳年でした。ヘビはお金に関する幸運をもたらし、一方医学医術の象徴のアスクレピオスの杖にも登場します。皆様にとってよい年でありますように。



弁護士 岩田 修

昨年は、暑さ、疲れを言い訳に、体力維持の為のウォーキングが2週間で止まってしまいました。今年は色々なことを、有言不実行ではなく、不言実行で頑張りたいと思います。



弁護士 近森 章宏

4月1日に育児・介護休業法が改正され、子の看護休暇の対象が小学3年生修了まで拡大されたり、入園(入学)式や卒園式まで取得事由が拡大されたりしますので、ご注意ください。



弁護士 川原 奈緒子

初めての10kmマラソンに向けて、皇居の周りを走っています。牛歩なので抜かされてばかりですが、マイペースを保って、完走を目指したいと思います。



弁護士 新森 圭

企業や事業者の方からの債務整理のご相談が増えており、コロナ禍に起因するものが少なくない印象です。世間では一段落している雰囲気もありますが、影響の大きさを痛感しています。



弁護士 月山 鉄平

令和7年4月1日から、東京都カスタマーハラスメント防止条例が施行されます。都内で事業を行う事業者には、カスハラ防止に主体的かつ積極的に取り組む努力義務が課せられます。



弁護士 小島 大樹

修習同期の独立開業を祝い、多くの同期と再会しました。現在の取り組みや抱負を語り合う中で、新たな気づきを得ました。自身の課題に改めて向き合い、今後も精進してまいります。



弁護士 伊豆 隆義

昨年珍しい事件の判決。本年控訴審判決が。一昨年から某社社外役員を務めています。昨年三人目の孫誕生。本年も、ご指導ご鞭撻をよろしくお願いいたします。



弁護士 工藤 研

愛するヨコハマが26年振りに日本シリーズ制覇！前は新宿御苑の事務所で残業中にラジオを聞きながら喜んだものでした。来年はリーグ優勝後にシリーズ連覇で完全優勝！



弁護士 梶浦 明裕

10年前(平成26年)に発覚し担当した群馬大学付属病院術後多数死亡事件後の病院の改革が、昨年11月にNHKの1時間番組で放映されました。これ以上ない再発防止の取り組みに感動し使命を再認識しました。



弁護士 堀田 和宏

先日、中学校の同窓会に出席をし、33年ぶりに担任の先生に再会しました。当時の先生の年齢が現在の私よりずっと若かったということで、時の流れを改めて実感しました。



弁護士 工藤 杏平

昨年は少年事件を複数件担当しました。特殊詐欺や闇バイト、違法薬物への関与など、報道等でも見かける社会問題に触れて、改めて、未来を担う少年のために弁護士(付添人)として何が出来るかを考える機会となりました。



弁護士 古郡 賢大

巻頭記事では区分所有法制の見直し状況についてご紹介しました。マンション管理に関する研修講師を務めることもありますが、個人の方、法人の方問わず、法制度に関するご関心が強い分野と感じています。キャッチアップを続けて参ります。



弁護士 宮城 海斗

令和6年1月号にてステマ規制について紹介しましたが、最近、同規制違反とされた事例が出てきており、注意が必要です。(インフルエンサーにSNSでのPR投稿を依頼し、その投稿をPRとは明記せずに紹介した事案など)



客員弁護士 渥美 三奈子

親密な単身高齢者の終活を検討したら無理と解って唖然とした。例えば任意後見契約に必須な受任者の成り手がいない。身元保証人や死後の葬儀や財産の処置にも成り手がいない。

## 事務局便り

朝のルーティンとして「毎日3つ感謝する」ことを始めたのですが、2か月続けたところで、一日の終わりにするべきことだと気が付きました。気が付きに感謝して、今年も継続します。(YM)