

改正区分所有法（R8.4.1 施行）のポイント

上青木西町会（2025.10.26）

<従来の規定から変更された主な事項>

1. 総会の決議要件が区分所有権の処分を伴わない決議を対象に出席した区分所有者及び議決権（委任状・議決権行使含む）の多数による決議に。
 - ・従来、欠席者は反対票と同じ様にカウントされていたが今後は母数から除外される。

* 決議要件が従来通り・・・普通決議事項

* 決議要件が全区分所有者の 3/4 から出席者の 3/4 に変更される

①規約の設定・変更・廃止

②共用部分の変更（但し一定事由の場合は 2/3）

・更に規約で過半数まで引き下げ可能

<新たに創設された主な規定>

○所在等不明区分所有者を集会の決議の母数から除外

- ・管理者、他の区分所有者からの申請により裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度を創設。

○所有者不明専有部分管理人、管理不全専有部分管理人及び管理不全共用部分管理人の創設

- ・利害関係人の請求により裁判所が選任した管理人はその専有部分の管理及び処分（裁判所の許可を得ての売却）が可能。

○共用部分と専有部分の一体管理時の手続きを明確化（配管全面更新等）

- ・規約に特別の定めをすることにより、集会の決議で共用部分と専有部分の保存・改良行為を一体として行うことが可能であることを規定。

○他の区分所有者の専有部分の保存請求

- ・自らの専有部分等を保存するために他の区分所有者の専有部分を自らが保存することを請求できる規定。（正当理由なければ拒否不可）

○国内管理人

- ・区分所有者が国内に住所等を有しない場合に選任可能。
- ・国内管理人の権限・・・保存行為、議決権の行使、管理費等の支払い等
- * 任意規定であるが規約において選任の義務付けが可能。

注意・・・附則第 2 条 3 項

この法律の施行の際現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う。