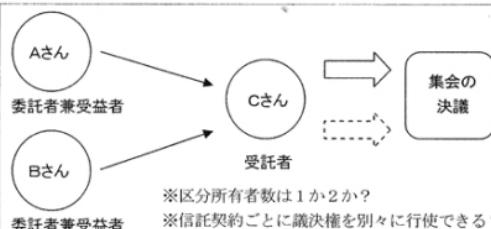




住宅新報



※区分所有者数は1か・2か?

*信託契約ごとに議決権を別々に行使できる

同業会の米田選舉副會長は「所存する区分所有権は、建物をCに信託した場合、総会議決権は、所有権の登記名義人Cが行使することになるが、Cの議決権が、①他の区の受託者に属する、②所有権者にして行使する(②に信託契約)に根拠を持つ区分所有権として別々に行使する——のどちらかを解釈すれば良いかも正確でない」と指摘する。仮に①の場合、单一の議決権しか与えられず、AとBの受益者としての権利(議決権の行使)を阻害する恐れ

「建て替え、大規
定以上の多額の議決権とともに、
その決議を規定する。
従つて、区分所有建物を一人の受託者に信託することで、区分所有者数が一人のみとなる、「1」とみなされ、この場合も議決権と同様に、受益者の権利を阻害することにならぬかねない。

は、大阪府立農藝試験所（今サルベー・ソシエイ）と、区分所有法における「信託された区分所有建物の受託者の議決権」について、内閣府・行政刷新会議「国民の声（規制・制度改革）」への提案を行った。区分所有建物の信託が、新成長戦略に掲げる政策の推進に寄与する可能性を持つことがあることが、提案理由の一つだといふ。

提案では、1棟の建物にかかる複数の区分所有建物各々の区分所有者は異なるものとする）を特定の受託者に信託した場合、信託された区分所有建物の区分所有的な仕組みに位置付けることが可能となる」とした。

益者数など、一定の要件の下で受託者を許認する規定を設ける、あるいは受託者を信託契約ごとに別々の根拠に基づいてして、各々が所有する区分所有者数をとみなし、複数の所有建物を信託した時、顕著化する区分所有法上の問題。

は、「議決権の不統一行使」という規定があり、実質的な所有者、株主の議決権が確保されるが、区分所有法には規則がない（表参照）。

大阪コンサル協が刷新会議へ提案
「区分所有の信託」活用を

者の持つ区分所有者数は「99」となる。

議決権とともに、人の受託者が1棟で複数の区分以上の多数で定義を規定する。受託する旨を明示する旨「信託契約」にて根拠を持つものとし、「信託契約」にて根拠を持つものとし、所有権が認められるとは限らず、議決権行使に問題があることを予め委託者に説明することで、区分所有者を1人で運営する必要がある。よって、信託会社大阪市によると、「信託契約」にて根拠を持つものとし、財産管理や倒産処理などの機能があり、同様に議決権も同様に行使する。この場合は、受益者の権利を阻害することになりかねない。

例えば、100戸の分譲マシンヨンによって、各々の区分管理者が異なる場合、この内99戸が1人の受託者に信託されたが、区分所有者数を信託契約によって別々に数えれば、受託となり得ることを考えていく。