

法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会第2回部会 報告

日時：平成24年10月9日（火）13:30～17:30

場所：法務省20階会議室

第2回部会の主な論点

1、 敷地共有者による敷地の管理に関する規律

敷地売却決議又は再建の決議をするまでの間、敷地管理を円滑にするという観点から、以下の各事項について、区分所有法の関連する規律を参考にして必要な規律を設けることでどうか。

集会の決議による敷地の管理（区分所有法第21条、第18条参照）

敷地管理者（区分所有法第25条から第29条まで参照）

敷地共有者の集会の手続き（区分所有法第34条から第46条まで参照）

このことについて、次の意見があった。

敷地管理者はいつ選任されるのか、どこまで係わるのか？取り壊し決議はあくまで建物の取り壊し決議だが、建物と敷地の決議を同時に行うことも妨げない。管理者が敷地売却を行うこともありうるという解釈で良いか？

事務方より、おおむねこのような解釈で良いとの見解があった。

2、 共有物分割請求の制限

政令で定める災害により、区分所有建物が全部滅失した場合について、被災マンション法は、再建の決議をする余地のある間は、敷地共有者による共有物分割請求を制限している。（被災マンション法第4条）

取り壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合についても、同様に、共有物分割請求を制限するものとするかどうか。

（注）被災マンション法第4条は、共有物分割請求を制限するまでの猶予期間として、政令が施行された日から1ヶ月間は、敷地共有者による共有物分割請求を認めているが、取り壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合には、このような猶予期間は設けないものとする。

このことについての解説

区分所有建物が取り壊し決議により、解体された場合には、共有物分割請求が制限されることを前提として建物が解体されたと解釈できるので、この規定は妥当である。

3、 団地の特例

(前注) 団地内にある区分所有建物が全部滅失し、または取り壊し決議に基づき取り壊された場合に、その区分所有建物について、敷地売却決議又は再建の決議をする場合であっても、当該敷地売却決議等はその区分所有建物の敷地共有者の集会において行うことができ、団地建物の敷地共有者の集会においてこれを行うものではない。例えば、A棟からD棟までで構成される団地において、A棟が取り壊し決議に基づき取り壊された場合、再建の決議はA棟の敷地共有者のみで行うことができ、A棟からD棟までの全体の集会において行うものではない。

もっとも、例えば、上記の事例において、A棟の敷地共有者が再建の決議をしたとしても、他の棟の敷地共有者がこれに拘束されるものではなく、A棟の再建を実現するためにはB棟からD棟までの敷地共有者の同意が問題となる。(民法第251条)

* 共有物の変更

このように、団地の区分所有建物が全部滅失し、または取り壊し決議に基づき取り壊された場合には、単に再建の決議や敷地売却決議をするのみでは問題は解決せず、団地の取り扱いについては単棟の区分所有建物の場合とは異なる考慮が必要である。このような視点から団地の特例について検討するものである。

団地建物の再建承認制度

団地内建物の再建を行う場合について、団地内建物の建替え決議制度(区分所有法69条)を参考にして、再建承認制度を設けるものとするかどうか

(注)「建替え承認決議制度」(区分所有法69条)とは、例えばA棟からD棟までで構成される団地において、A棟の建替えを行う場合においてA棟の建替え決議(区分所有法62条)に加えて、本来であればA棟からD棟までの敷地共有者全員の同意が必要であるところ、これを敷地共有者の議決権(敷地共有持分)の4分の3以上の賛成があれば足りるなどとしたものである。

上記の「再建承認決議制度」はこれと同様に、上記の事例において、A棟が全部滅失し、又は取り壊し決議により取り壊された場合において、A棟の再建を行う時にA棟における再建決議に加えて、他の敷地共有者等の全員の同意を要求するのではなく例えばこれをA棟からD棟までの敷地共有者の議決権(敷地共有持分)の4分の3以上の賛成があれば足りることとすることなどを提案するものである。

(注) 団地内建物を取り壊す場合における取り壊し承認決議は不要と考えることから、取り壊し承認決議制度は、これを設けないものとする。

* 被災を受けた危険な建物の取り壊しが進まないなどの不合理は避けたい。

団地について以下の意見及び議論があった。

2002年の区分所有法の改正は妥当なものであった。よって団地の再建においても承認手続き制度は必要なものと考えられる。

例えばA棟とB棟が取り壊し決議をして再建する場合、A棟とB棟を併せて高層建築のマンションを建築する場合はどのように理解すれば良いのか？

A棟の再建決議とB棟の再建決議があってその上で団地の承認手続きがあればそのような高層建築に建替えることができるのではないかな？

再建を含む一括建替え制度

団地内建物の再建を含む一括建替えを行う場合について、団地内建物の一括建替え決議制度（区分所有法第70条）を参考にして、再建を含む一括建替え制度を設けるものとするかどうか

（注）「一括建替え決議制度」（区分所有法第70条）とは例えば、A棟からD棟までで構成される団地において、A棟からD棟までの区分所有建物を一括して建替える場合について、棟ごとに建替え決議することとせず 全体の5分の4以上の賛成及び棟ごとに3分の2以上の賛成があれば足りるものとしたものである。

「再建を含む一括建替え決議制度」はこれと同様に上記の事例において、A棟が全部滅失し、又は取り壊し決議に基づき取り壊された場合であっても、例えば 全体の5分の4以上賛成及び 滅失したA棟も含めて、棟ごとに3分の2以上の賛成があれば足りるものとするを提案するものとする。

このことについて下記の議論があった。

すでにない建物の区分所有者の団体の議決が必要かな？

すでにある法律なので準拠することが妥当である。

例えばA棟全部滅失の場合、敷地共有持分の3分の2の賛成

B C D棟の建物が存在する場合、建物持分の3分の2の賛成、これは同等に扱うことが妥当であろうかな？

現在の法律ではそうならざるを得ない

団地の敷地の分割を容易にする制度

団地内にある建物が政令に定める災害により全部滅失し、または取り壊し決議に基づき取り壊された場合、その敷地を売却するという観点から、団地の敷地の分割を容易にする制度を設けることについて、どのように考えるか。また、そのような制度を設ける場合に検討すべき点として、どのようなものが考えられるか。

(注) 団地の敷地の分割を容易にする制度として、例えば、団地の敷地について、全員の合意によらずに、分割することを可能にする制度(団地敷地の分割決議制度)を設けるものとする場合には、以下のような点について検討する必要があるものと考えられる。

(1) 団地敷地の分割決議制度を設ける相当性

全員の合意によらずに、敷地を分割することができる制度を設ける必要性が認められるとしても、その相当性についてはどのように考えるか。また、団地関係を維持したいと考えるものの利益について、どのように考えるか。

(2) 分割の在り方

分割の具体的内容としては、政令で定める災害により全部滅失し、又は取り壊し決議に基づき取り壊された建物が建っていた部分を含めた一定の範囲のみを切り離す形での現物分割、他の建物が建っていた部分を含め、団地の敷地全体を再編するような現物分割 政令で定める災害により全部滅失し、又は取り壊し決議に基づき取り壊された建物についての敷地共有持分を他の建物の敷地共有者が買い取るような価格賠償などが考えられる。

もっとも、分割の内容について多数決に委ねるものとする、例えば一部の者に不利な分割が為されたり分割により公道に接しない土地ができたり、災害により被害を受けていない建物が建っている部分が分割されたりすることも考えられることから、(価格賠償)以外の決議は認めないものとするなど、分割の在り方について何らかの制限を設ける必要性があるとも考えられる。他方で、団地によっては価格賠償するための資金がないことなども考えるがことに照らすと内容的な制限を設けることが相当ではないと考えられるが、どうか

(3) 決議すべき事項

決議については、どの程度詳細に定める必要があるか

例えば、団地の敷地を現物分割することとする場合に、だれの敷地共有持分が誰に移転するなどと言った事項まで定めなければならないものとするれば極めて複雑な決議を要求することにもなりかねない、一方で、これを定めないと、例えば、敷地の分割において、抵当権がどの敷地共有持分に設定されているのかわからないなどの問題が生じ得るが、この点について、どのように考えられるか？

このことについて、以下の意見があった。

区分所有法22条(分離処分禁止)と民法258条の共有物分割訴訟の関係について

区分所有法22条はその有する専有部分とその専有部分に係わる敷地利用権を分離して処分することができないと言っているので、災害により全部滅失した

か取り壊し決議で取り壊された区分所有建物の敷地を処分できないとは必ずしも言っていない。なので、共有物分割訴訟で対応できると考えられるが、被災時に共有物分割訴訟が多発するのは裁判所の負荷を考えるとどうか

団地は建築基準法 86 条に規定する一括開発により開発されていることが多いが敷地を分割するとなると、分割された敷地は安く取引されることになるのではない

か
分割すると言っても、A、B、C、D 棟がある場合、現実にはきれいに分割することは難しいのではない

か
結局、A 棟が解体された場合、現実的なものとしては B C D 棟の敷地所有者で買い取る方向に誘導するしかないのでは？

敷地分割の制度を設けないこともできるが、設けない場合よりも、設けた方が良く考えられるので、事務方に今一度検討して頂きたい。

* 事務方より、事前配布資料として、被災関連借地借家・建物区分所有法制部会資料 4 の説明があり、前回第 1 回部会の論点を確認された。

1. 適用の対象となる建物

取り壊し決議の適用の対象となる建物は、政令で定める災害により大規模一部滅失した区分所有建物とすること

2. 取り壊し決議の多数決要件 区分所有法 38 条に定める区分所有者数及び議決権の各 5 分の 4 以上とすること。

3. 取り壊し決議における反対者等に対する売渡し請求等について反対者等に対しては売り渡し請求等を認めることでどうか

4. 敷地売却決議における反対者に対する売り渡し請求等を認めることでどうか

* 上記 3 及び 4 について、建物と敷地を一度に売渡請求を求めるか、建物と敷地を 2 段階で売渡請求をする場合について議論があり、今後のパブリックコメントで両論を併記することになった。議論の傾向としては一度に売渡請求を求めた方が良くとの意見が大勢であった。

その他、事務方より区分所有法 61 条による 1 / 2 滅失判定手法についての資料が配布された。(不動産カウンセラー協会版)

この資料が配布されると、時価と言う文言について議論があり時価と言う文言を使用することに妥当性が議論されたが、法律上は時価としか書きようがないとの事になった。

判定手続きについて国土交通省及び私に対して以下の質問があった。
実際に鑑定を行った事例はあるのか？

国土交通省「国土交通省では把握していない」

佐藤委員「今回の解体事例では、区分所有法 61 条に基づいた鑑定を行ったということは私が知りうる限りでは聞いていない。解体した場合の経済性を示して、今解体した方が有利ですよと言った形で同意を取る手法が取られている。実際の解体の場面では必ずしも区分所有法 61 条は適用されない。解体を検討する場合は独特の雰囲気があり、解体しなければならないと言うプレッシャーがあり、ここで言うてよいかどうか分からないが、少数者の権利が守られたかどうかは疑問がある。」

次回開催 10 月 26 日（金）13 時 30 分から 法務省 20 階最高検会議室

以上