

法制審議会 被災関連 借地借家 建物区分所有法制部会 第7回部会報告書

・日時:平成24年12月26日(水)13:30~16:55

・場所:法務省大会議室(B1F)

\*以下の担当者素案11を基に報告いたしますが、意見等は以下の通り斜字にて記載します。

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 被災関連借地借家・建物区分所有法制部会資料 | 11 |
|-----------------------|----|

被災区分所有建物等の再建等に関する特別措置法の見直しに関する要綱案のたたき台(その1)

(前注) 以下、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)を「区分所有法」と被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成7年法律第43号)を「被災マンション法」という。

第1 区分所有建物が大規模一部滅失した場合における特例

(前注)以下、大規模一部滅失とは、建物の価格の2分の1超に相当する部分が滅失することをいう(区分所有法第61条第1項及び第5項参照)

(補足説明)

1 第1において規定する各制度が適用になる建物は、中間取りまとめと同様、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としている。

2 なお、パブリックコメントにおいては、適用対象となる建物の基準は建物の財産的価値に着目した大規模一部滅失という概念でなく、建築工学的な判断基準を設けるべきではないかなどの意見があった。

しかし、区分所有建物の形状・構造等は千差万別である上、大規模な災害による損壊状況も様々であることが予想されることや、被災時において区分所有法上の概念と全く別の判断基準を採用すれば、かえって混乱を生じかねないことからすれば、建築工学的な判断基準を設けることは困難であり、かつ相当でないものと考えられる。

\*全管連からのパブリックコメントに対する回答となっている。(もろに否定されております。)

## 1 取壊し決議制度

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した場合について、多数決により建物を取り壊す旨の決議をすることができるものとする制度(取壊し決議制度)を新設し、以下のような規律を設けるものとする。

### (1)多数決要件

取壊し決議は、区分所有者及び区分所有法第 38 条に規定する議決権の各 5 分の 4 以上の多数によるものとする。

### (2)決議事項

取壊し決議においては、以下の事項を定めなければならないものとする。

ア 建物の取り壊しに要する費用の概算額

イ アに規定する費用の分担に関する事項

の事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないものとする。

意見： の衡平を害しないようにと言うことであるが、どのような手続きが履践されなければならないのか？(\*履践:実行するという意味)

区分所有部分の位置、損傷状況が費用の分担に合理的な例と言うのは司法判断としては、手続きが沿っているかどうか？である。

回答:区分所有法第19条、規約に別段の取り決めがある場合はその取り決めで分担することになる。或いは、1Fにスーパーマーケットが入居しているような場合、議決権が大きくなるが、その区分所有者に負担を大きくさせない場合は衡平に反するかどうか？そのスーパーマーケットの所有者の賛成が無いと5分の4の議決権が取れないといった場合はそのこと(平米割の負担額が他より少ない)を承知で決議したとしたら、それは有効ではないのか？

(補足説明)

- 1 取壊し決議の決議事項として、本文 イでは、建物の取り壊しに要する費用の分担に関する事項を定めるものとした上で、本文 において、費用の分担に関する事項を各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないものとしている。
- 2 区分所有建物の取壊し費用の分担基準は、通常は、専有部分の床面積割合や共用部分の共用部分持分割合によることが衡平にかなうものと考えられる。  
もっとも、各専有部分の損傷状況や位置等に応じて分担額を調整することが合理的な場合も考えられることから、取壊し費用の分担基準を一義的に決定することは相当ではない。  
そこで、取壊し費用の分担に関する事項を決議事項としつつも、特定の区分所有者が不利

に扱われることなどを防ぐ必要があることから、取壊し費用の分担に関する事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないものとして、基準の合理性を担保することが相当であると考えられる。

- 3 なお、取壊し費用の分担基準が相当であるかどうかについて、区分所有者が熟慮して判断できるようにするため、後記1の1(3)のとおり、取壊し決議を目的とする集会を招集するときには議案の要領のほか、復旧又は建替えをしない理由及び建物の復旧に要する費用の見込額をも通知しなければならないものとするとともに、集会に先立つ説明会において説明すべき事項とすることとしている。
- 4 各区分所有者の衡平を害するような分担基準が定められた場合には、取壊し決議は無効になると考えられる。

### (3) 集会の手続

取壊し決議を会議の目的とする集会を招集するときは、当該集会の招集の通知は、集会の会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする。

の集会を招集する場合において、当該集会の招集の通知をするときは議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならないものとする。

ア 復旧又は建替えをしない理由

イ 建物の復旧に要する費用の見込額

の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1か月前までに当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならないものとする。

(注) の説明会の開催手続及び取壊し決議をした集会の議事録については、区分所有法上の建替え決議に関する規律に準じて、所要の規律を設けるものとする。(区分所有法第62条第7項及び第8項参照)

### 意見等

- ・上記 の通知事項に建替えの費用についても一定の説明があるべきなのは？
- ・上記 のアに復旧建替えをしない理由とあるが、解体をする理由の方がストレートな表現なのは
- ・復旧又は建替えをしないとは当分の間建替えをしないと言う事で、解体した後で再建した場合どう説明するのか？
- ・敷地建物一括売却しない理由は説明しなくて良いのか？
- ・一般原則としては上記のような質問に対して招集者は説明すると思われる。

(補足説明)

1 本項においては、取壊し決議を会議の目的とする集会の手續について、本文において集会の招集通知は集会の会日より少なくとも2か月前に発しななければならないものとし、本文において、集会の通知をするときは、議案の要領のほか復旧又は建替えをしない理由及び復旧に要する費用の見込額を通知しなければならないものとしている。また、本文において集会を招集した者に対し、召集の通知の際に通知すべき事項について説明するための説明会の開催を義務付けることとしている。

2 取壊し決議は、区分所有者の権利に重大な影響を及ぼすものであり、区分所有者が決議の内容に関して十分な情報を得た上で、熟慮して賛否を決することができるような手当をすることが相当であると考えられる。

そこで取壊しという極めて重大な判断をするのに必要な熟慮期間を保障するため、集会の招集通知を集会の会日より少なくとも2か月前に発信しなければならないものとしている。

また、区分所有者が決議の賛否を決するのに必要な情報を得る機会を保障するため、集会を招集する際には、区分所有者が取り壊し決議の賛否を決するに当たって必要な情報として考えられる事項も通知しなければならないものとするとともに、集会を招集した者に対し、取壊し決議の議案の要領及び通知事項について説明するための説明会の開催を義務付けることとしている。

3 本文において掲げられた事項を通知すべき事項(集会に先立つ説明会において説明すべき事項)とする趣旨及びその具体的な内容は、以下のとおりである。

(1)復旧及び建替えをしない理由

取壊し決議は大規模な災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合において、区分所有者が従来の区分所有関係を維持することを断念したときの方策として認められるものであり、このような方策について5分の4以上という多数の賛成を得るためにはそのような方策を採ることが合理的な理由が存することが必要であり、その点を明らかにした上で全区分所有者に対して取壊しを提案すべきものと考えられる。そこで、従来の区分所有関係を維持すること断念する理由、つまり、復旧又は建替えをしない理由を通知すべき事項とし、集会を招集する者においてその理由を説明させることとしている。

その際、召集者は、出来る限り具体的な事実に基づいて復旧又は建替えをしない理由を示す必要があると考えられる。例えば、建物の損傷又は損失の状況、現在の建物を復旧とした場合に必要となると予想される工事の内容や、復旧や建替えまでに要する期間など、集会の招集者が復旧や建替えが困難であると判断した事情を明らかにした上で復旧又は建て替えをしない理由を具体的に示すことが求められる。

また、通知事項や説明会の開催が義務付けられている趣旨は、区分所有者が取壊しを

するかどうかを判断するために必要な情報を得る機会を手続的に保障し、もって区分所有者の判断の合理性を担保しようとするものである。このことからすると、通知事項や説明会における説明を通じて、区分所有者において、招集者が復旧または建替えをしないと判断した理由が妥当性を有するかどうかを検証することができるようにしなければならない。

このような趣旨に照らせば、例えば、区分所有者の一部が特定の少数者を排除して建替えする計画を立ており、少数者排除の意図の下に取壊し決議を提案した場合において、招集者がその意図を秘したまま建て替えをしない理由を通知し、説明して取壊し決議がされたときには、実質的には招集者が建替えをしない理由を説明したとはいえず、虚偽の説明があったとして当該決議が無効になることがあり得るものと考えられる。

#### (2) 復旧に要する費用の見込額

建替え決議においては、建替えの要否を判断する場合、建替えをした場合と現在の建物を維持し続けた場合のそれぞれに要する費用の額の比較が極めて重要であると考えられることから、前者の場合に要する費用の額を決議事項とするとともに(区分所有法第62条第2項2号)、後者の場合に要する費用の額及びその内訳については、通知すべき事項としている。(同条第4項第2号)

取壊し決議においても建物を取り壊すかどうかを判断するに当たって、現在の建物を復旧する場合に要する費用の額が重要であると考えられる。もっとも、大規模一部滅失した建物の中には、復旧に相応の費用を要することが一見して明らかであるものもあると考えられること大規模災害時であることを考慮すると、復旧費用の子細な積算を常に求めることは相当でない。そこで、復旧の費用の見込額を通知すれば足りるとするとともに、その費用の内訳を示すことも必ずしも必要としないこととしている。

なお、再建建物の概要など具体的な建替え計画なしに建替えに要する費用の見込額を示すことは困難であると考えられることから、建替えに要する費用の見込額については、通知事項としていない。

- 4 説明会を開催しなかった場合や、説明会において決議の結果に影響を及ぼすような虚偽の説明がされた場合については、手続きに重大な瑕疵があり、決議は無効であると考えられる。

#### (4) 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い

取壊し決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いについては、明渡しの期限の許与に関する規律を除いて区分所有法上の建替え決議制度における売渡し請求等に関する規律(区分所有法第63条第1項から第4項まで、第6項及び第7項)に準じた規律を設けるものとする。

## 意見

許与を認めないのは平時の手續との関係で、平時でも極めて限定的な条件で認めていることからして、許与を認めないということである。

居住の利益を考えなくても良いのか？

この段階では共同管理していく段階でなくなったと言える。

### (補足説明)

1 本項においては、取壊し決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いについて

取壊し決議に賛成しなかった区分所有者に対して取壊し決議に参加するか否かの催告をすることとし(区分所有法第63条第1項から第3項まで参照)、取壊しに参加する各区分所有者等から取壊しに参加しない区分所有者に対し、その区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとし(区分所有法第63条第4項参照) 取壊し決議が成立したにもかかわらず、決議から2年以内に取壊しの工事に着手しない場

合に、売渡し請求を受けた者による再売渡し請求をすることができるものとする(区分所有法第63条第6項及び第7項参照)規律を設けるものとしている。

2 なお、区分所有法上の建替え決議においては、決議に参加しない区分所有者が売渡請求権を行使されて建物の明渡しをしなければならない場合、即時の明渡しの強制によって生活上著しい困難が生じるおそれがあり、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときには、裁判所が建替え不参加者の申立てに基づいて、明渡しにつき代金の支払い又は提供の日から1年を超えない範囲で期限を許与することができるものとしている。(区分所有法第63条5項)

しかし、建替え決議とは異なり、取壊し決議の対象となるのは、大規模一部滅失した区分所有者に限られている。大規模一部滅失した建物をそのままの状態で放置することは相当ではなく、取壊し決議が成立した場合において、明渡しにつき期限の許与を認めれば、取壊し決議の遂行に甚だしい影響が生じることは一般的・類型的に明らかである。

そこで、建物の明渡しに関する期限の許与の規律は設けないものとしている。

### (5)取壊しに関する合意

取壊し決議に賛成した区分所有者等は、取壊し決議の内容により取壊しを行う旨の合意をしたとみなすものとする。(区分所有法第64条参照)

## (6) 期間制限

取壊し決議は、政令の施行の日から起算して[1年]以内にしなければならないものとする。

意見：一般論で1年としている。実例として相当でない。1年ではかなり厳しいのではないか？

### (補足説明)

本項においては、取壊し決議をすることができる期間を、差し当たり、政令の施行の日から起算して1年以内とすることを提案している。

これは、被災マンション法においては、大規模な災害後の被災地の混乱や区分所有者の避難による連絡困難といった理由から復旧や建替え決議に期間を要することが予想されることを踏まえ、区分所有法第61条第12項の買取請求権が発生する時期を、政令の施行の日から起算して1年としており、被災時において、復旧決議や建替え決議をするのに必要な期間は1年程度と考えられることが前提となっていることに基づいている。一般的には、建替え決議をするには建替え計画を作成し、建替え費用を工面するなど相当な準備が必要と考えられそれに比較すると、大規模一部滅失した区分所有建物を取り壊すか否かについては、比較的早期に判断することが可能であると考えられる。

なお、この期間制限は、建物敷地一括売却決議と同一の期間とすることが相当である。(後記第1の2(6)参照)

## 2 建物敷地一括売却決議制度

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した場合について、多数決により建物及び敷地を一括して売却する旨の決議をすることができるものとする制度(建物敷地一括売却制度)を新設し、以下のような規律を設けるものとする。

### (1) 多数決要件

建物敷地一括売却決議は、区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権並びに敷地利用権の持分の価格の割合の各5分の4以上の多数によるものとする。

### (2) 決議事項

建物敷地一括売却決議においては、以下の事項を定めなければならないものとする。

ア 売却の相手方となるべき氏名または名称

## イ 売却の代金の見込額

## ウ 売却による代金の分配に関する事項

ウの事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないものとする。

意見：建物敷地一括売却決議は実際には働かない規定である。区分所有権を残したままでは決議しても無効である。

不動産登記法第56条第1項の1号から3号の規定に抵触し、登記が合併出来ない。

ゆえに団体的規律が適用できない。

不動産登記法第56条 1.次に掲げる建物の合併の登記は、することができない。

一 共用部分である旨の登記又は団地共用部分である旨の登記がある建物の合併の登記

二 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に異なる建物の合併の登記

三 表題部所有者又は所有権の登記名義人が相互に持分を異にする建物の合併の登記

\* 法務省民事局より、これについての説明はなく、事実上建物敷地一括売却決議は出来ないようであり、以後の議論は白けてしまった。

(補足説明)

本項は、建物敷地一括売却決議の決議事項に関するものである。

1 売却の相手方となるべき者が買い受けた建物と敷地をどのように利用するかは、買主側である売却の相手方となるべき者の事情であり、売主側の意思決定手続きである建物敷地一括売却決議において決議するのは相当ではない。本文 はこのような考え方を前提として、売却の相手方となるべき者が買い受けた建物と敷地をどのように利用するかに関する事項を決議事項としていない。したがって、敷地建物一括売却決議は売却の相手方がどのように建物と敷地をどのように利用するかを拘束するものではない。

なお、売却の相手方となるべき者は、買い受けた建物と敷地をどのように利用するかについて見通しを立てた上で、区分所有者との間で交渉に入ることが想定されるところでありその見通しが、売却による代金等の売買条件に反映されることも考えらえる。この点に鑑みれば、建物敷地一括売却決議に参加する区分所有者としては、売却の相手方となるべき者が買い受けた建物と敷地をどのように利用するかについて、一定の関心を有していると考えられる。この点については、後記第1の2(3)のとおり、集会を招集するときには、決議事項である代金の見込額について議案の要領をも通知しなければならないものとするとともに、集会に先立つ説明会において説明すべき事項としている。建物と敷地をどのように利用するかが売却代金に反映されている場合には、売却による代金の見込額について説明する際に、併せて説明されるべきものであると考えられる。

2 本項は、売却の相手方となるべき者については特段の限定をしないことを前提としており、一部の区分所有者を売却の相手方となるべき者とする決議も制限されない。またこのような内容の決議をする際に、売却の相手方となるべき者とされた区分所有者が決議に参加す



ることは妨げられないことを前提としている。

なお、一般的に、売却の相手方が誰であるかは、売却をするかどうかを検討する上で重要な考慮要素となると考えられ、建物敷地一括売却決議に参加する区分所有者としては、売却の相手方となるべき者がだれであるかのほか、なぜ、その者が売却の相手方となるべき者として選定されたのかについて、一定の関心を有していると考えられる。そこで、後記第1の2(3)のとおり、建物敷地一括売却決議を会議の目的とする集会を招集する者は、集会の開催に先立つ説明会において、決議事項である売却の相手方となるべき者について説明しなければならないものとしている。この説明会においては、単に相手方となるべき者が誰であるかということのみならず、相手方となるべき者を選定した理由が合理的なものであるかどうかについて、区分所有者が判断するために十分な情報が与えられる必要があると考えられる。例えば、一部の区分所有者が売却の相手方となるべき者とされる議案が提案された場合には、当該区分所有者は決議の成否について特別の利害関係を有することになると思われるが、そのような場合であっても、当該区分所有者が売却の相手方となるべき者とした理由が十分に説明されることが求められる。そこで合理的な理由が説明されなければ、他の区分所有者は決議に反対することが想定され、これにより、決議の合理性を一定程度担保することができるものと考えられる。

- 3 建物敷地一括売却決議における売却に代金の分配の基準は、一義的には定まらず、法律によって一律に適用される分配の基準を定めることは相当でないと考えられる。そこで本文 ウで、売却による代金の分配に関する事項を決議事項とするとともに、本文 で、この事項については各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないものとしている。なお、売却による代金の分配に関する事項が各区分所有者の衡平を害するものであるときは、その決議は無効となると解すべきことを前提としている。その趣旨等については、取壊し決議の決議事項におけるものと同様である。(第1の1(2)補足説明参照)

売却による代金の分配に関する事項は、売却が実現されてから改めて売却に参加した区分所有者で合意をしなくても自動的に定まるように、その決定方法又は基準を定めることを要する。分配の決定方法又は基準としては、例えば、原則として敷地利用権の持分割合を基礎として、各区分所有者が本来負担すべきであった取壊し費用を考慮して分配の割合を定めるといった方法が考えられる。

### (3) 集会の手続

建物敷地一括売却決議を会議の目的とする集会の招集をするときは、その招集通知は、集会の会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする。

建物敷地一括売却決議を会議の目的とする集会を招集する場合において、当該集会の招集の通知をするときは、議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならないものとする。

## ア 復旧又は建替えをしない理由

### イ 復旧に要する費用の見込額

建物敷地一括売却決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1か月前に、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならないものとする。

(注) の説明会の開催の方法及び建物敷地一括売却決議を会議の目的とする集会の議事録については区分所有法上の建替え決議制度に準じて、所要の規律を設けるものとする。(区分所有法第62条第7項及び第8項参照)

意見: 取壊しをしようとしておいて、あとで変わったらどうなるか? 建物をどうするか説明しなくても良いのか?

#### (補足説明)

1 本項は、建物敷地一括売却決議を会議の目的とする集会の手續に関するものであり、決議事項のほか、売却の是非を判断するに当たって必要な情報を集会の招集者の通知事項とするとともに建物敷地一括売却決議を会議の目的とする集会に先立って説明会の開催を義務付けるなど、区分所有法上の建替え決議制度における建替え決議を会議の目的とする集会の手續に関する規律に準じた規律を設けるものとしている。

集会の招集の通知を發出する時期を集会の会日よりすくなくとも2か月前としていること、復旧又は建替えをしない理由及び復旧に要する費用の見込額を決議事項とは別に集会の通知事項としていること、説明会の開催を義務付けていることの趣旨等は、取壊し決議制度の決議事項におけるものと同様である。(第1の1(3)の補足説明参照。)

2 なお、建物敷地一括売却決議の集会を招集するときは、議案の要領を通知しなければならないものとするを前提としている(区分所有法第35条第5項参照)。したがって、本文に掲げた事項以外にも、決議事項(第1の2(2)参照)については、議案の要領としてこれを通知し、説明会においても説明しなければならない。その通知及び説明に当たっては、売却の相手方を選定した理由、売却による代金の見込額及び売却による代金の分配基準等について、できるだけ具体的な根拠を示す必要があると考えられる。

意見: 権利移動の時期は代金が支払われた時期が妥当ではないか?

3 説明会を開催しなかった場合や、説明会において決議の結果に影響を及ぼすような虚偽の説明がされた場合には、手続きに重大な瑕疵があり、決議は無効になると考えられる。

#### (4) 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い

建物敷地一括売却決議に参加しなかった区分所有者の取扱いについては、明渡しの期限の許与に関する規律を除いて区分所有法上の建替え決議制度

における売渡し請求等に関する規律(区分所有法63条第1項から第4項まで、第6項及び第7項)に準じた規律を設けるものとし、再売渡し請求(同条第6項参照)の発生要件については、建物敷地一括売却決議の日から2年以内に当該決議に基づく建物及び敷地の売買契約が成立しなかったときとする

意見:再売渡し請求に関し、第3者に売買等で権利移転するのは、保護に値しないのではない  
か

(補足説明)

- 1 本項は、決議の内容による売約に参加する者から、決議に賛成しなかった区分所有者に対して、時価による売渡し請求を認めることとしている。

具体的な規律の在り方は、取壊し決議制度の決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いにおけるものと同様であるが(前記第1の1(4)補足説明1参照)敷地建物一括売却決議がされ売り渡し請求を受けて区分所有権及び敷地利用権を売り渡した者による再売渡し請求(区分所有法第63条第6項参照)の発生要件については、建物敷地一括売却決議に基づく建物及び敷地の売買契約が成立しなかったときとしている。

- 2 なお、本項では、明渡しの期限の許与に関する規律(区分所有法第63条第5号)は建物敷地一括売却決議制度においては設けないこととしている。その趣旨は、取壊し決議制度の決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いにおけるものと同様である。(前記第1の1(4)補足説明参照2参照)

#### (5) 建物と敷地の売却に関する合意

建物敷地一括売却決議に賛成した区分所有者等は、建物敷地一括売却決議の内容により建物と敷地の売却を行う旨の合意をしたものとみなすものとする。

(区分所有法第64条参照)

#### (6) 期間制限

建物敷地一括売却決議は、政令の施行の日から起算して[1年]以内にしなければならないものとする。

(補足説明)

本項は建物敷地一括売却決議について、差し当たり、被災マンション法第5条と同様政令の施行の日から起算して1年以内とする期間制限を設けることにしている。その趣旨は、取壊し決議制度の期間制限におけるものと同様である。また、この期間制限は、取壊し決議と同一の期間とすることが相当である。(前記第1の1(6)補足説明参照)

(後注1) 取壊し決議制度及び建物敷地一括売却決議制度と関連し、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した場合について、多数決により、建物を取壊しかつ、敷地を売却する旨を決議することができるものとするを前提としている。

(後注2) 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した場合について、集会の招集の通知に関する特例として、以下の規律を設けるものとする。

集会を招集する者が区分所有者の所在を知ることができないときは、その区分所有者に対する集会の招集の通知は、建物内の見やすい場所に掲示してすることができるものとする。

意見: 建物が危険で立ち入りできない場合があるので、敷地内の見やすい場所の方が妥当である。

の場合には、集会の招集の通知は の掲示をしたときに到達したものとみなすものとする。ただし、集会を招集する者が区分所有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じないものとする。

意見: 建物の取壊しは区分所有者が権利を持つ

敷地売却は敷地共有者が権利を持つ

それぞれ、決議する権利者が異なる。

意見: 通知の到達について無効かどうかは一般の区分所有法の解釈による。

(後注3) 取壊し決議制度及び建物敷地一括売却決議制度の新設に伴い、区分所有法第61条第12項(大規模一部滅失した場合の区分所有者の買い取り請求)の特例を定める被災マンション法第5条の規律について所要の整備をするものとする。

(補足説明)

1 (後注1)は区分所有者において建物を取り壊すことを条件に更地となった敷地を買い受けることを希望する者に対する敷地の売却を実現するという観点から建物を取壊し、かつ敷地を売却する旨の決議をすることができるものとするを前提としている旨を注意的に記載している。このような決議は、取壊し決議制度と敷地売却決議制度(後注第2の2)が複合したものとみることができ、また、建物敷地一括売却制度において売却条件が付与されたものとみることができ、特段、このようなないような決議を否定する理由はないと考えられる。

2(1)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した場合においては、区分所有者の所在を的確に把握することができないなど、集会の招集の通知をすることが困難な事態も想定される。そこで(後注2)は集会を招集する者が通常期待される調査

尽くしてもなお区分所有者の所在を知ることができないときについて、建物内の見やすい場所に掲示をすることをもって、当該区分所有者に対する通知に代えることができるものとするものである。

(後注 2)のような規律を設けることについては、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した場合については、取壊し決議や建物敷地一括売却決議等、区分所有者の権利関係に重大な影響を及ぼす内容の決議がされることも予定されていることから掲示をもって通知に代えるものとするような規律を設けることは相当でないとの指摘も考えられる。この考え方に対しては、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した場合については、そもそも集会を開催することが困難になるおそれがあり、このような事態にも対応できるようにする必要性が大きく、招集手続きについて一定の特例を設けることもやむを得ないのではないかと指摘や、災害が発生する前から仮に災害が発生した場合にどのような手続きによって敷地の利用、処分に関する方針が定まることとなるかについて周知を図ることによって、区分所有者に与える影響を緩和することができる、との指摘が考えられる。

- (2) 区分所有法第35条第4項は、規約に特別な定めがあることを前提として、掲示することをもって通知に代えることができることとしているが、(後注2)の規律は、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した場合の特例であり、規約で特別な定めがあることを前提とするものではない。
  - (3) (後注2)の規律は、取壊し決議又は建物敷地一括売却決議を会議の目的とする集会のみならず、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した場合における当該区分所有建物の区分所有者の集会一般に適用されるものであることを前提としている。
- 3 区分所有法第61条第12項は、大規模一部滅失した日から6か月以内に復旧又は建替えについて決議がされない場合には、各区分所有者は他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができるものとしており、被災マンション法第5条は、各区分所有者が上記の買い取り請求をすることができるようになるまでの期間を、政令施行の日から1年に伸長している。

(後注3)は、区分所有法第61条第12項による買い取り請求権の発生要件を、復旧決議及び建替え決議だけでなく、取壊し決議及び建物敷地一括売却決議もされないことに改めるとともに、取壊し決議及び建物敷地一括売却決議の期間制限がどの程度となるかに応じて、買取請求権の発生時期を改めることが必要となる場合について所要の整備をすることとするものである。

## 第2 滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例

(前注1)以下、「敷地共有者」とは、敷地利用権(区分所有法第2条第6項)であった権利の共有者

をいい、区分所有者以外の単なる敷地の共有者は、含まない。

(前注2)敷地利用権が賃借権など所有権以外の権利であった場合にも、敷地利用権が所有権であると同様に、以下で検討する規律が適用されるものとするを前提としている。

## 1 敷地共有者による敷地の管理に関する規律

(1)区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取壊された場合においては、敷地売却決議又は再建の決議をすることができる期間が経過するまでの間、敷地共有者は、全員で、集会を開き、及び敷地管理者を置くことのできるものとし、敷地管理者及び敷地共有者の集会に関し、区分所有法に準じた規律を設けるものとする。

(2) 敷地共有者の集会における各敷地共有者の議決権は、敷地共有持分の価格の割合によるものとする。

(注1)規約に関する規律は設けないものとする。

(注2)敷地共有者の集会の招集の通知に関する特例として、以下の規律を設けるものとする。

集会を招集する者が敷地共有者の所在を知ることができないときは、その敷地共有者に対する集会の招集の通知は、敷地内の見やすい場所に掲示してすることができるものとする。

の場合には、集会の招集の通知は、 の掲示をしたときに到達したものとみなすものとする。ただし、集会を招集する者が敷地共有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じないものとする。

(補足説明)

1(1) 本項(1)は区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合について、敷地売却決議又は再建の決議の期間制限が経過するまでの間における建物の敷地に関する規律についてのものであり、中間取りまとめ第2の3に関するものである。

なお、区分所有法第18条は、区分所有者間における意思決定は、規約に別段の定めが無い限り、集会によらなければならないとする趣旨をも含んでいるが、敷地共有者による敷地の管理については、必ず集会によらなければならないとするまでの必要はない。そこで、敷地共有者による敷地の管理について、区分所有法第18条を準用することは相当ではな

いと考えられる。

- (2) 敷地管理者及び敷地共有者の集会に関する規律を設けるに当たって準すべき区分所有法の規律として、具体的には以下のものが挙げられる。これらの規律について、敷地管理者及び敷地共有者の集会の性質に反しない程度に必要な規律を設けることが考えられる。

ア 敷地管理者について

選任及び解任(区分所有法第25条)、権限(同法第26条)、委任の規定の準用(同法第28条)及び区分所有者の責任等(同法第29条)。

イ 敷地共有者の集会

集会の招集(区分所有法第34条)、招集の通知(同法第35条)、招集手続きの省略(同法第36条)、決議事項の制限(同法第37条)、議事(同法第39条)、議決権行使者の指定(同法第40条)、議長(同法第41条)、議事録(同法第42条)、書面又は電磁的方法による決議(同法第45条)及び集会の決議の効力(同法第46条)

- 2 本項(2)は敷地共有者の集会における議決権の基準について定めるものである。これは、敷地売却決議(後記第2の2)及び再建の決議(後記第2の3)のみならず、敷地共有者の集会一般に適用されるものであることを前提としている。

- 3 (注1)は、区分所有法の区分所有者の団体に関する規律のうち、規約に関するものはもうけないものとするを注意的に記載するものである。

敷地共有者は、敷地について最終的な処分の方針を団体的決する余地が認められる間は共有物分割請求が制限されるなど一定の団体的拘束に服することになるが、このような団体的拘束は、敷地売却決議又は再建の決議に関する期間制限が経過するまでの間に限って認められる暫定的なものであると考えられる。また、敷地共有者の団体について規約を設けることができることとすると、例えば、管理に関する事項については、敷地共有持分の過半数で決することせず、理事会等による決定に委ねることとすることも可能になると考えられるが、そうすると、敷地売却決議又は再建の決議に関する期間制限が経過する前後で敷地の管理について無用の混乱が生じるおそれもある。

(注1)はこのような考え方によるものである。

- 4 (注2)は、区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合における敷地共有者の集会の招集について、特別の規律を設けるものとするとしている。その趣旨は、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した場合における区分所有者の集会の招集の通知に関する特例と同様である。(前記第1(後注2)補足説明参照)

## 2 敷地売却決議制度

区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取壊された場合について、敷地共有者の多数決により建物の敷地を売却する

旨の決議をすることができるものとする制度(敷地売却決議制度)を新設し、以下のような規律を設けるものとする。

(1) 多数決要件

敷地売却決議は、議決権(前記第2の1(2)参照)の5分の4以上の多数によるものとする。

意見:売却だけなのか?借地にすることもあってはないか?

(2) 決議事項

敷地売却決議においては、以下の事項を定めなければならないものとする。

ア 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

イ 売却による代金の見込額

(補足説明)

本項は、敷地売却決議の決議事項について提案するものであり、中間取りまとめから実質的な変更はない。

敷地売却決議においては、建物敷地一括売却決議と異なり、売却代金の分配は敷地共有持分に従って分配されることが衡平にかなない、それ以外の分配に関するルールを多数決原理によって定めることを認める必要はないと考えられる。

(3) 集会の手続

敷地売却決議を会議の目的とする集会を招集するときは、その招集通知は、集会の会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする。

敷地売却決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1か月前に、議案の要領について、敷地共有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならないものとする。

(注) の説明会の開催の手続及び敷地売却決議を会議の目的とする集会の議事録については、区分所有法上の建替え決議制度に準じて、所要の規律を設けるものとする(区分所有法第62条第7項及び第8項参照)。

(補足説明)

1 本項は、敷地売却決議を会議の目的とする集会の手続に関するものであり、敷地売却決議を会議の目的とする集会に先立って説明会の開催を義務付けるなど、区分所有法上の建替え決議制度における建替え決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律に準じた規律を設けるものとしている。

集会の招集の通知を発出する時期を集会の会日より少なくとも2か月前としていること、説明



会の開催を義務付けていることの趣旨は、取壊し決議制度についてと同様である。(前記第1の1(3)補足説明参照)。敷地売却決議制度は、敷地の売却という極めて重大な内容の決議をするものであり、取壊し決議制度や建物敷地一括売却決議制度と同様の手続を経て行うべきものとするのが相当である。

- 敷地売却決議においては、売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、売却による代金の見込額を決議事項としていることから、説明会においては、売却の相手方を選定した理由や売却の代金の見込額の根拠、売却による代金の分配基準の根拠についても説明する必要がある。また説明会を開催しなかった場合や、説明会において決議の結果に影響を及ぼすような虚偽の説明がされた場合には、手続きに重大な瑕疵があり、決議は無効になると考えられる。

#### (4) 決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱い

敷地売却決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱いについては、明渡し  
の期限の許与に関する規律を除いて区分所有法上の建替え決議制度にお  
ける売渡し請求等に関する規律(区分所有法第63条第1項から第4項まで、第6  
項及び第7項)に準じた規律を設けるものとし、再売渡し請求(同条第6項参照)  
の発生要件については、敷地売却決議の日から2年以内に当該決議に基づく  
敷地の売買契約が成立しなかったときとする。

#### (補足説明)

本項は、決議の内容による売却に参加する者から、決議に賛成しなかった敷地共有者に対し  
て、敷地共有持分を時価により売り渡すことを請求することを認めるものとしており、中間取りま  
とめから実質的な変更はない。

なお、敷地売却決議がされ、売渡し請求を受けて敷地共有持分を売り渡した者による再売渡  
し請求(区分所有法63条第6項参照)の発生要件については、建物敷地一括売却決議におけ  
るものと同様、敷地売却決議に基づく敷地の売買契約が成立しなかつたときとしている。

#### (5) 敷地の売却に関する合意

敷地売却決議に賛成した敷地共有者等は、敷地売却決議の内容により売却  
を行う旨の合意をしたものとみなすものとする(被災マンション法第3条第6項及  
び区分所有法第64条参照)

#### (6) 期間制限

敷地売却決議は、政令の施行の日から起算して3年以内になければならぬものとする。(被災マンション法第3条第5項参照)

### 3 取壊し後の敷地についての再建の決議制度

区分所有建物が政令で定める災害により滅失した場合のほか、区分所有建物が取壊し決議に基づき取り壊された場合についても、再建の決議(被災マンション法第2条、第3条参照)をすることができるものとし、再建の決議を会議の目的とする集会の説明会に関して、以下の規律を設けるものとする。

再建の決議を会議の目的とする集会を招集するときは、その招集通知は、集会の会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする。

再建の決議を会議の目的とする集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1か月前に、再建の決議における決議事項(被災マンション法第3条第2項参照)の議案の要領について、敷地共有者に対し、説明を行うための説明会を開催しなければならないものとする。

(注) の説明会の開催の手続については、区分所有法上の建替え決議制度に準じて、所要の規律を設けるものとする(区分所有法第62条第7項参照)

(補足説明)

- 1 本項は、現行被災マンション法に既に規律されている区分所有建物が政令で定める災害により滅失した場合に加え、区分所有建物が取壊し決議に基づき取り壊された場合についても再建の決議をすることができるものとすることを提案するものである。
- 2 また、現行被災マンション法は、再建の決議について、説明会の開催が必要されていないが再建の決議は、敷地共有者の権利関係に重大な影響を及ぼすものであり、敷地共有者が決議の内容について十分な情報を得た上で、熟慮して賛否を決することができるような手当てをすることが相当であると考えられることは、取壊し決議、建物敷地一括売却決議の場合と同様である。そこで、本項では、再建の決議についても事前に集会の開催を義務付けることとしている。
- 3 再建の集会においては、新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の設計の概要、再建建物の建築に要する費用の概算額、当該費用の分担に関する事項、再建建物の区分所有権の帰属に関する事項の4つの事項を決議事項としていることから、説明会においては、これらの決議事項の内容について、できる限り具体的な根拠を示して説明する必要がある。

#### 4 共有物分割請求の制限

区分所有建物が取壊し決議に基づき取り壊された場合については、民法第256条第1項本文の規定にかかわらず、政令の施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、敷地共有持分に係わる土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができないものとする。ただし、5分の1を超える議決権を有する敷地共有者が分割の請求をする場合その他敷地売却決議又は再建の決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場合は、この限りではないものとする。

(注) 区分所有建物が政令で定める災害により滅失した場合については、敷地売却決議制度の新設に伴い、被災マンション法第4条の規律について、所要の整備をするものとする。

### 第3 団地の特例

#### 1 再建承認決議制度

団地内の建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合において、当該建物の再建を行うときについて、団地内の建物の建替え決議承認制度(区分所有法第69条)を参考にして、再建承認決議制度を設けるものとする。

(注1) 団地内の区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合における再建の決議は、当該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るものとし、団地内の建物の敷地共有者全体の集会においてこれを行うことはしないことを前提としている。

(注2) 再建承認制度は政令の施行の日から起算して3年以内にしなければならないものとする。

(注3) 団地内の建物が滅失等した場合における建替え承認決議制度についても、所要の規律を整備するものとする。

(注4) 団地内の建物を取り壊す場合の取壊し承認決議制度は、設けないものとする。

(補足説明)

本項においては、中間取りまとめと同様、団地内の建物が政令で定める災害により滅失(取壊し

決議に基づき取り壊された場合を含む。以下「滅失等」という。)した場合における再建について、建替え承認決議制度を参考に再建承認決議制度を設けるものとしている。

具体的には、団地内の建物(滅失等したものを含む。)の敷地共有者の議決権(敷地共有持分)の4分の3以上の賛成により、再建承認決議をおこなうことができるものとする、再建承認決議に係わる再建が、他の建物の建替え(滅失等した建物の再建を含む。)に特別の影響を及ぼすべきときは、当該他の建物の議決権(敷地共有持分)の4分の3以上の賛成を必要とする、再建の決議や建替え決議を行う建物が2以上あるときは、一括して承認決議に付することができるものとするといった規律を設けるほか、区分所有法第69条第2項から4項までに準じて、所要の規律を整備する必要がある。

また、(注2)において、再建承認決議制度は、再建の決議の期間制限と同様、政令の施行の日から起算して3年以内になければならないものとしている。

(注1)、(注3)、(注4)については中間取りまとめ及び同補足説明の内容と変更はない。

## 2 再建を含む一括建替え決議制度

団地内の区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合において、当該区分所有建物の再建を含む一括建替えを行うときについて、団地内の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決議制度を設けるものとする。

(注)再建を含む一括建替え決議は、政令の施行の日から起算して3年以内になければならないものとする。

(補足説明)

本項においては、中間取りまとめと同様、団地内の建物の一括建替え決議制度(区分所有法第70条)を参考に、再建を含む一括建替え決議制度を設けるものとしている。

具体的には、団地内の区分所有建物(滅失したものを含む。)の区分所有者及び議決権(敷地共有持分)の各5分の4以上の賛成、及び、滅失等した建物を含む建物ごとの議決権(滅失等した区分所有建物にあっては敷地共有持分を基準とし、それ以外の区分所有建物にあっては区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権を基準とする。)の3分の2以上の賛成により、再建を含む一括建替え決議をすることができるものとするのが考えられる。

また再建を含む一括建替え決議においては、団地内の建物(滅失等したものを含む。)の敷地の全部又は一部を含む土地の一体的な利用についての計画の概要、新たに建築する建物の設計の概要、団地内の建物の全部(滅失等したものを除く。)の取壊し及び建物の再築に要する費用の概算額、に規定する費用の分担に関する事項、区分所有権の帰属に関する事項を定めなければならないものとするのが考えられる。

そのほか、区分所有法第70条第2項及び第4項に準じて、所要の規律を整備する必要がある。

また、(注)において、再建を含む一括建替え決議制度は、再建の決議の期間制限と同様、政令の施行の日から起算して3年以内にならなければならないものとしている。

(後注)団地内の建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合に関し、団地内の敷地の分割を容易にする制度は設けないものとする。

#### (補足説明)

団地の敷地の分割を容易にする制度については、これを設けるべき必要性があるとも考えられる一方、敷地を現物分割することにより団地の一体的利用が妨げられるおそれがあるなどの弊害も考えられること、多数決に委ねることの相当性や反対者の取扱いなど、制度を設けるに当たって検討すべき課題があることから、中間取りまとめにおいては、制度を設けるかどうかについて、なお検討するものとしていた。

パブリックコメントにおいても、取壊し後の敷地の有効活用等の観点からは敷地の分割を容易にする制度を設ける必要があるとする意見があった一方、そのような制度を設けると、分割後の土地の利用に支障を来したり、一部の共有者に不当に不利益がされたりする可能性がある、制度を設けるに当たっては法律上解決すべき点が多数あり、それらを解決しても格段に有用になるとは考えられないとの意見があった。

また、現行法制を前提とした特則を設けても現実的な解決が困難であり、団地制度そのものを抜本的に改正する必要があるという意見もあった。

以上を踏まえると、団地の敷地の分割を容易にする制度を設ける必要性及び制度を設けるものした場合における具体的な在り方等については、なお慎重な検討が必要であると考えられる。そこで、今般の見直しにおいては、団地の敷地の分割を容易にする制度は設けないものとしている。

#### マンション管理組合団体の視点で見た第7回の部会について

敷地建物一括売却については、法務省の素案では、団体的拘束をもって決議されても区分所有権を有したままとなり、決議が有効でないこととなった。会議後、法務省の関係官に建替え円滑化法の建替え管理組合の概念を利用できないかと聞いたところ、建替え円滑化法は国土交通省の法律であり、管轄外との事であった。

解体の決議の期限においても、政令の発布の日から起算して、1年以内との案が出された、阪神淡路に準拠しているそうである。1年で短いという根拠があれば出してほしいとのことであったが、それに対する意見は出されなかった。

団地の敷地の分割については、当初の部会で、団地の敷地を分割する方法も検討するとなっていたが、結局、特に規律を設けないこととなり、大騒ぎした割には今までと同じこととなった。

パブリックコメントの回答についても触れておく。全管連から出された大規模一部滅失かどうかの基準については、結局交換価値しかないこととなり、他の基準を採用することは混乱を招くとのことであった。大方予想された内容であったが、大規模一部滅失かどうかの判断は今後とも、不動産の価値としての交換価値となることを理解して、管理組合団体は、会員の支援を行っていくしかないであろう。