

法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会第1回部会 報告

日時：平成24年9月28日（金）13:30～18:00

場所：法務省20階会議室

*下線部は重要な発言及び重要な内容です。

第1回部会の主な論点

- 1、 被災マンション法にマンション解体の多数決決議を追加することの妥当性
実際に全員合意が出来なくて、マンションの解体が出来ない事例があったか？
東北マンション管理組合連合会から報告を求められて、事例を報告。
*マンション居住者は避難して、居住の用に供していないが、1階の店舗の区分所有者が営業しており、解体に同意しない事例があった。
すると、他の委員ら必要性、妥当性はあるということになった。
- 2、 取り壊し決議制度の内容
 - (1) 対象となる建物
政令で定める災害により、大規模一部滅失（区分所有法61条5項）した区分所有建物すること。
大規模一部滅失については一部の出席者から価格の2分の1以上と言う表現が分かりにくいと言う意見があった。
*価格の2分の1以上が滅失と言うのは実務上ナンセンスではないのか？
私からも、大規模一部滅失は広く一般に周知された、全壊、半壊と言う基準等に比較すると一般的ではないのではないかと意見を申し述べた。
鎌野、山野目の両委員から、他の基準を用いると区分所有法本体の立てつけに影響するので、区分所有法61条5項と同様の基準を用いることが妥当であると意見がでて原案通りとなりました。
だれが、どのような判断するのか或いは大規模一部滅失かどうか争われる場合もあるのではとの意見もあった。
*大規模一部滅失かどうかは管理組合で決めれば良い話ではないか？
 - (2) 多数決要件
区分所有法38条に規定する区分所有者及び議決権割合の5分の4以上の多数とすること。
非常時の対応からもっと少ない要件(四分の三とか)ではと言う意見があったが(1)とも関連し、買い取りの際の費用負担を考えると、5分の4が賛成している方が4分の3よりも負担が容易であること、また大規模一部滅失かどうか争われる訴訟になった時に、5分の4が賛成している案件に対して裁判官も否定できないのではとなり原案通りとなった。
 - (3) 期間制限
政令の施行の日から起算して1年以内とする。

もっと長くという意見もあったが、阪神淡路大震災の時も政令が出たのは半年後なので、一年で良いのではという意見があり原案通りとなった。

*1年というのは実質的に公費解体の期限が係わってくるのではないか？

(4) 敷地売却制度について

敷地が借地権である場合も考慮し、敷地売却決議は持ち分の価格の5分の4以上の賛成で売却決議を取り入れることが了承されたが、細部の調整については次回以降に持ち越された。

管理組合団体の視点から、第1回の部会について

今回の部会においては、大規模一部滅失ということについて、議論があった。阪神淡路の震災では、大規模一部滅失かどうかで争われた裁判が多数あったが、東日本大震災においては、ほとんど議論されなかった。東日本大震災では震災による建て替えが1件もなかったことと無関係ではないであろう。

いずれにせよ、今後の災害で被災したマンションの管理組合から相談を受けた、管理組合団体は、管理組合内の状況を把握し、区分所有法61条等を念頭に置きながら適切にアドバイスを行うことを求められる。しかしながら、実際にはそう時間がない。政令から1年という期限でまとめるという意識が必要である。

以上