

法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会第3回報告

日時：平成24年10月26日（金）13：30～17：30

場所：法務省20階最高検大会議室

*下線部は重要な発言及び内容です。

第3回部会の主な論点

*今回の部会は以下の中間取りまとめ案について審議を行った

*事務局から事前配布された、参考資料（35頁）を審議に使用した。（別添）

被災区分建物の再建等に関する特別措置法の見直しに関する中間取りまとめ（案）

（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）「被災マンション法」という。

第1 取壊し決議制度

大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物について、区分所有者の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（取り壊し決議制度）を新設し、以下のような規律を設けるものとする。

1 適用の対象となる建物

取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ものとする。

（注）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した場合

（区分所有法第61条第1項及び第5項参照）をいうものとする。

このことについて以下の議論があった。

*参考配布の資料に以下の説明があった。

例えば建物全体の価格が災害前には10億円であったところ、被災後において当該建物の価格が5億円となった場合がこれに該当する。

意見

この記述について、補修費が5億円だった場合に該当するということか？あるいは建物価格と言うことか？

補修費に加えて、被災による減価も考慮すべきである。

滅失した費用の積算方法は不動産カウンセラー協会の資料だけではない。

5億円の見積と5億5千万円の見積があった場合には、どちらの見積を正とするのか？
大規模一部滅失に当たるかどうかの訴訟が頻発することが予想される。

結論として

大規模一部滅失に当たるかどうかは第一次的には個々の区分所有建物について区分所有者が判断するほかないが不動産鑑定の特門家等の意見を求めるなどして、客観的な根拠に基づいて判断することが多いもの考えられる。なお、争いが生じた場合には、最終的に訴訟により裁判所が判断することとなる。

2 多数決要件

取り壊し決議は、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。

多数決要件に関し、事務当局から本制度は厳格であるべきであると言う説明があったが参加者からは多数決要件に関して、四分の三、あるいは三分の二でと言う意見があった。四分の三あるいは三分の二の方が纏まりやすい場合もあるのではと言うことであった。

3 決議事項

取り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。

(1) 建物の取り壊しに要する費用の概算額

(2)(1)に規定する費用の分担に関する事項

(注)(2)の事項の定め方に関し、区分所有法第62条3項を参考にして、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旨の規律を設けるものとするかどうかについては、なお検討する。

(注)(2)に関して意見及び議論があった。

衡平とは何に対する衡平か？機械的に所有床面積割で良いのではないか？

規約で別段の定めがある場合があるので、機械的に床面積割とはいかない。

解体に賛成だが解体費が出せない場合はどうなるのか？その場合は機械的に反対者になるのか？一部の人に解体費を負担させないことを決議した場合は衡平を害したことになるのか？

このことは区分所有法第62条の建替え決議にも書かれていないがしかし、その都度当事者が解決してきた問題である。

公費解体があとから出てきたらどうなるのか？

公費解体は全員合意が原則である。ですので、被災マンション法で5分の4を取って可決しておいて、全員の合意が取れたら、公費解体の申請を行うこととなる。

再売渡し請求(被災マンション法第63条6項)は解体の事案について適用されるのか

* 解体決議後 2 年が経っても工事に着工しない場合
再売り渡し請求に関しては、検討中である。(事務当局からの返答)

4 集会の手続き

取り壊し決議を会議の目的とする集会の手続きについては、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きに関する規律(区分所有法 62 条第 4 項から第 8 項まで)を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

(注) 取壊し決議を会議の目的とする集会を招集したものが、説明会を開催しなければならぬものとするかどうかについては、なお検討する。

意見 (注) について次の意見があった。

説明会を開催しなくてもよいと言うメッセージが伝わるのではないか? それは何を意図しているのか? 実質上、説明会は開催した方が良いのでは?

事務当局より、緊急事態で説明会を開催している余裕がない場合を想定していると返答有。表現を変えた方がよいのでは? という意見有

5 決議に賛成しなかった区分所有者の取り扱い

取壊し決議に賛成しなかった区分所有者の取り扱いについては、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)を参考にして必要な規律を設けるものとする。

6 取壊しに関する合意

区所有法 64 条と同様に、取り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ものとみなすものとする。

7 期間制限

取壊し決議は、政令の施行の日から起算して一定の期間内にしなければならないものとする。

(注) 取壊し決議をすることができる期間をどの程度とするか、その期間の定め方をどうするかについては、なお、検討する。

第 2 滅失又は取り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。

以下の意見があった。

意見 ここに限らないが、上記の特定承継人を含むと入れた方がよいのでは。(賛成多数)

(前注2)敷地利用権が賃借権など敷地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場合と同様に、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(第1)に基づき取り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、敷地共有者の持分の価格の5分の4以上の多数によるものとする。

意見：頭数要件を外した訳は 建物がないので居住利益を配慮する必要がない

意見 公費解体が個人の利益なることはいかなるものか？

(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 売却により得られる金員の見込額

事務当局より、分配に関する事項はあえて入れなかった。(当事者間で決めるべきこと)

(3) 集会の手続

敷地売却決議を会議の目的とする集会の手続については、被災マンション法上の再建の決議制度における再建の決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律(被災マンション法第2条第3項及び第4項並びに第3条第4項)を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

(注1) 敷地共有者の所在を知ることができない場合に、集会の招集の通知に関する特別の規律を設けるかどうかについては、なお検討する。

意見：注1の下線部について、被災マンション法に無い表現だが何の意図で入れたのか？事務当局の答えは建物がすでに無いので、区分所有法から外れているということで入れた

(注2) 敷地売却決議を会議の目的とする集会を招集した者が、説明会を開催しなければならぬものとするかどうかについてはなお検討する。

(4) 決議に賛成しなかった敷地共有者の取り扱い

敷地売却決議に賛成しなかった区分所有者の取り扱いについては、被災マンション法再建の決議制度における売渡し請求等に関する規律（被災マンション法第3条第6項）と同様に、必要な規律を設けるものとする。

意見：デベロッパーなどが入る場合に備えて買受指定者の概念を取り込んだ方が良いのでは？

(5) 敷地の売却に関する合意

被災マンション法第3条第6項及び区分所有法第64条と同様に、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。

意見) 区分所有者以外の敷地共有者は含まないものとする。

事務当局からの説明

(6) 期間制限

被災マンション法上の再建の決議の期間制限に関する規律（被災マンション法第3条第5項）と同様に、敷地売却決議は政令の施行の日から起算して3年以内にしなければならないものとする。

(注) この期間制限に関しては、取り壊し決議の期間制限（第1の7）を踏まえ改めて検討する必要がある。

(後注) 区分所有建物が政令で定める災害により大規模一部滅失した場合に、当該建物を取り壊すことなく敷地と共に売約できることを可能とすることがどうかについては、なお検討する。

後注についての意見) これは実質出来ないのではないか？

デベロッパーが買い入れる際はこの方が現実的である。

現実的であるが法理としてどのようにするかが問題である

2 取壊し後の敷地についての再建の決議

被災マンション法上、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は、当該建物の敷地に建物を建築する旨の決議（再建の決議）をすることができるものされているところ（同法第2条第1項）、区分所有建物が取壊し決議に（第1）

に基づき取り壊された場合についても、同様に再建の決議をすることができるものとする。

(注) 再建の決議を会議の目的とする集会を招集した者が、説明会を開催しなければならないものとするかどうかについては、なお検討する。

3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律

区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取り壊し決議(第1)に基づき取り壊された場合における当該建物の敷地について、敷地売却決議(第2の1)又は再建の決議(第2の1)をするまでの間、敷地の管理を円滑にするという観点から以下のような規律を設けるものとする。

事務当局から敷地の管理に関し、規約は必要ないとの説明があった。理由はその都度総会を開けば良いとのことであった。

このことに対する意見

規約は必要なのではないか? その都度総会を開催していたら煩雑である。

実際は、規約は作ることもある。

(1) 敷地の管理

敷地の管理に関する事項については区分所有法上の建物の敷地の管理に関する規律(区分所有法第21条、第18条)を参考にして必要な規律を設けるものとする。

上記について事務当局から説明: 18条2項の規約を定めることができるを除く

(2) 敷地管理者

区分所有法上の管理者制度に関する規律(区分所有法第25条から第29条まで)を参考にして、敷地管理者の制度を設けるものとする。

(3) 敷地共有者の集会

敷地共有者の集会の手続に関する規律については、区分所有法上の集会の手続に関する規律(区分所有法第34条から第46条まで)を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

4 共有物分割請求の制限

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、被災マンション法上、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が制限されているところ(被災マンション法第4条) 区分所有建物が取壊し決議に

(第1)に基づき取り壊された場合についても同様に、共有物分割を制限するものとする。

(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を設け、政令が施行された日から1か月間は、敷地共有者による共有物分割請求を認めているが区分所有建物が取り壊し決議(第1)に基づき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。

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(第1)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承認決議制度を(区分所有法第69条)を参考にして

(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(第1)に基づき取り壊された場合における再建の決議(第2の2)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する。

(注2)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。

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(第1)に基づき取り壊された場合において、当該区分所有建物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制度を設けるものとする。

(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(第1)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を設けるものとするかどうかは、なお検討する。

事務当局からの説明：団地の実態から考えると、なかなか上手い規定と言うのは見当たらない

共有物分割請求を認めるとすると、全棟の規約改正が必要になるのでは

意見) 担保物件はどうなるのか？ 担保は抹消が条件、特例は無い
賃借人の同意は必要条件では 賃借人の同意が条件となる。

(借地借家法19条の規定通り)

全体を通しての意見：取壊し決議 + 再建手続き = 区分所有法 6 2 条の建替え決議ではない。

必要な手続きをネグレクト（さぼって）して、災害を奇貨として税金の投入による公費解体にまい進する輩は、いかがなものかと思う。

今後の予定

11月中旬から1カ月程度の期間でパブリックコメントを集める。

パブリックコメントに対する補足説明は、法務省民事局の責任の元で資料を作成する。

パブリックコメントに付している期間は罹災都市借地借家法の改正を審議する。

管理組合団体から見た第3回の部会について

前回の部会から引きつづいて、大規模一部滅失の概念が議論となった。区分所有法 6 1 条に関する問題は、管理組合を支援する団体として、要点を押さえておかなければならないところである。

第三回の部会では、取壊し決議をする際の説明会について、法務省として、説明会を開催しなければならないとしておらず、検討するとしている。建替えに準拠して、取壊し決議を考えるなら、当然、説明会は行って然るべきであるが、法務省のスタンスが透けて見えるようである。その他、敷地管理者に関する規約も、法律上は明示しないとするなど、他の法制との兼ね合いであろうが、なるべく規律を作りたくないという考えのようだ。

以上