

## 法制審議会 被災関連借地・借家建物区分所有法制部会第6回報告

日時：平成24年12月11日 13:30～17:45

場所：東京地方検察庁15階会議室

\*第6回の部会では、あらかじめ配布された以下の資料8及び資料9について審議を行った。

### 被災関連借地借家・建物区分所有法制部会資料8

#### 罹災都市法借地借家臨時処理法の見直しに関する要綱案のたたき台（その2）

##### 第1 見直し後の制度の適用の在り方（担当者素案 第6）

①見直し後の制度は、大規模な火災、震災その他の災害であって政令で定めるものに適用するものとする。

② ①の政令においては見直し後の制度のうち当該災害に適用する制度及びこれを適用する制度及びこれを適用する地区を指定しなければならないものとする。その指定の後、新たに見直し後の制度を適用するときは、当該制度及びこれを適用する地区を政令で追加して指定するものとする。

##### 意見

上記②において適用する制度とは例えば対抗力に関してのみ先行して適用するなどと言った分割適用に関してであるが、地区の指定が円滑にいけば分割適用は強く求めない。地区の聞き取りに時間が掛かっているのが現実である。あとはどれだけ細やかに地区指定を行うかが鍵である。

##### 第2 借地権保護等の規律

###### 1 借地権者による土地の賃貸借の解約等（担当者素案第3の4）

借地契約の解約等の特例として、以下の規律を設けるものとする。

① 政令で定める災害により借地権の目的である土地の上の建物が滅失した場合においては、政令の施行の日から起算して1年を経過する日までの間は、借地権者は、地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申し入れをすることができるものとする。

② ①の場合においては、借地権者は地上権の放棄又は土地の賃貸借の解約の申し入れがあった日から3か月を経過することによって消滅するものとする。

##### 意見

この規律の通りで良いのではないか

###### 2 借地権の対抗力（担当者素案第3の1）

借地権の対抗力の特例に関する規律（現行法第10条）を見直し、以下の規律を設けるものとする。

①土地の上に借地権者が登記されている建物を所有し、これをもって借地権を第三者に対抗することができる場合において、政令で定める災害により建物が滅失したときは、政令の施行の日から起算して6か月を経過する日までの間は借地権は、なお第三者に対抗することができるものとする。

② ①に規定する場合において、借地権者が、滅失した建物を特定するために必要な事項及び建物を新たに築造する旨を土地の上の見やすい場所に掲示するときも、借地権はなお第三者に対抗することができるものとする。ただし、政令の施行の日から〔3年〕を経過した後にあっては、その前に建物を新たに築造し、かつ、その建物につき登記した場合に限るものとする。

(注) ①及び②の場合について借地借家法第10条第3項及び第4項の規定を準用するものとする。

#### 意見等

- ・3年以内に築造及び登記まで可能かどうか5年が相当ではないのか？
- ・建物の公示期限は戸建で3か月から6か月、マンションで1年半位 登記もなく、長い期間対抗力を認めることは出来ない。
- ・3年が過ぎても建築中や掲示があれば、それを知りつつ売買したのなら背信的悪意者となるのではないか
- ・登記の簡素化についても検討していく必要がある。
- ・東日本大震災から1年9か月が経過しているが、現状を見るに3年では短いのではないか
- ・遅れているのは震災後の建築制限のためであるが、建築制限の期間は罹災都市法上どのようにカウントされるのか？→特に考慮しない。
- ・3年では短いと言っているが被災地復興特別措置法の期間はおおむね2年くらい掛る。ですから、3年でちょうど良いのではないか？

### 3 土地の賃借権の譲渡又は転貸（担当者案第3の5）

土地の賃借権の譲渡又は転貸の特例として、以下の規律を設けるものとする。

① 借地権者が政令で定める災害により滅失した建物の敷地である土地の賃借権を第三者に譲渡し、又はその土地を第三者に転貸しようとする場合において、その第三者が賃借権を取得し、又は転借しても借地権設定者の不利となるおそれがないにもかかわらず、借地権設定者がその賃借権の譲渡又は転貸を承諾しないときは、裁判所は、借地権者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可を与えることができるものとする。この場合において、当事者間の利益の衡平を図るために必要があるときは、賃借権の譲渡若しくは

転貸を条件とする借地条件の変更を命じ、又はその許可を財産上の給付に係らしめることができるものとする。

② ①の申立ては、政令の施行の日から起算して1年を経過する日までにしなければならないものとする。

(注) ①の申立てがあった場合について、借地借家法第19条第2項以下及び第4章の規定を準用するなど、所要の規定を整備するものとする。

#### 意見等

- ・申し立て期間が1年では短い
- ・転貸には反対である。権利関係が複雑になる。このような制度には反対である。  
罹災都市法の改正目的は早期の復旧・復興を進めるのが眼目でないのか?  
譲渡は問題ないのでないか?
- ・譲渡も手続きが複雑である。法制としては譲渡と転貸を並べて処理している。  
転貸を制限し、譲渡だけ認めるとすると法律がアンバランスになる。
- ・対抗力は速く確保したいがしかし、いったん政令を出してしまって、建築制限があつて権利行使ができず、罹災都市法の期間が経過してしまう。この二律背反をなんとかできないものか?例えば、公布と施行を分けるとか
- ・公布と施行を分けると空白が生じてしまう。

(第2の後注) 第2の各制度について、各規律に反する特約で借地権者又は転借地権者に不利なものは、無効とするものとする。

### 第3 被災地一時使用借地権（仮称）（担当者案第2）

被災地において暫定的な借地権の設定を認めるための特例として、以下の規律を設けるものとする。

① 政令の施行の日から起算して2年が経過するまでの間に、存続期間を5年以下とし、かつ、本規律の適用を受けることとする旨を定めて借地権を設定したときは、借地借家法第3条から第8条まで、第13条、第17条、第18条及び第22条から第24条までの規定は、適用しないものとする。

② ①に規定する借地権の設定を目的とする契約は、公正証書による等書面によつてしなければならないものとする。

③ ①に規定する借地権の設定を目的とする契約は、当事者の合意によって更新することができないものとする。

特に意見等なし

#### 第4 優先借家権制度の在り方等（担当者素案第4）

【甲案】 優先借家権制度（現行法第14条）は廃止し、これに代わる特段の規律を設けないものとする。

【乙案】 優先借家権に代わる規律として、以下の規律を設けるものとする。

政令で定める災害により建物が滅失した場合において、その建物が滅失した当時におけるその建物の賃貸人がその建物の敷地である土地の上に賃貸する目的で建物を新たに築造し、かつ、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に賃借人の募集を行うときは、その建物が滅失した当時における建物の賃貸人は、賃借人の募集に先立ち、その建物が滅失した当時建物を使用していた賃借人（一時使用のための賃借をしていた者を除く。）のうち知れている者に対し、その旨を通知しなければならないものとする。

意見及び質疑等

- ・通知しなければ、法的なサンクション（制裁）はあるのか？
- ・通知するのと契約は別である。
- ・通知しないからと言って損害賠償等の罰則はない。慰謝料程度ではないか？
- ・損害賠償になるのは違反しただけでなく背信的行為があった場合ではないか？
- ・通知義務は損害賠償の対象となるのではないか？
- ・知れている者とは賃借人の方から建物を建てるときは教えて下さいと言っていたと考えられるので通知義務はお互いの利害の調整には良いのではないか？
- ・民事法制として公的住宅政策と協働して住宅の再建に寄与するもので何もしなくてもよいというものではない。
- ・乙案の①のみ採用した場合、②の誠実交渉義務が明示的に書かれていないが通知しても誠実に交渉しなくとも良いのか？
- ・一定の誠実交渉義務が①にも含まれると解釈する。
- ・前回の部会で国土交通省から住宅の復旧に適用できる補助金と融資の関係について

被災者に限定した建物を建てる場合 住宅金融支援機構からの融資

公募で建物を建てる場合、 補助金の交付

どちらか一方を選択することになる・

- ・通知義務は我が国の賃貸借関係の法意として導入すべきである。
- ・司法上、サンクションはないとも言えないが非常に限定的である。

○ 担当者素案第4「優先借家権制度の在り方等」【乙案】

優先借家権制度に代わり、以下の①から③までのような制度（借家人事前交渉制度（仮称））の一つ又は複数を設けるものとする。

政令で定める災害により建物が滅失した場合において、建物が滅失した当時における建物の賃貸人が建物の敷地である土地の上に賃貸する目的で建物を新たに築造するときについて、

#### ①賃貸募集前の通知

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に賃借人の募集を行う場合には、建物が滅失した当時における建物の賃貸人は、賃借人の募集に先立ち、建物が滅失した当時建物がを使用していた賃借人（一時使用のための賃借をしていた者を除く。）のうち知れている者に対し、その旨を通知しなければならないものとする。

#### ② 誠実交渉義務

建物が滅失した当時建物を使用していた賃借人（一時使用のための賃借をしていた者を除く。）から、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に新たに築造する建物につき賃借の申し出があった場合には、建物が滅失した当時における建物の賃借人は信義に従い誠実に交渉しなければならないものとする。

#### ③ 第三者への賃貸禁止

②に規定する場合には、当該申出があった日から〔2週間〕の間は、建物が滅失した当時における建物の賃借人は、正当な理由がない限り、当該申出があった部分を建物が滅失した当時建物を使用していた賃借人（一時使用のための賃借をしていた者を除く。）以外の第三者に賃貸してはならないものとする。

(注 1) ①から③までのうち、一つの制度のみ設けるものとするか、又は複数の制度を組み合わせるものとするかについて、なお検討するものとする

(注 2) ①の通知の際、新たに築造する建物の概要や賃料その他の借家条件を示さなければならないものとするかどうか等について、なお検討するものとする。

(注 3) ②の誠実交渉義務の内容をどのように考えるか、その内容の全部又は一部を条文上明示するかどうか等について、なお検討するものとする。

(注 4) ③の制度の具体的な在り方（個別に申し出を待ち、申出があった部分のみの賃貸を禁止するものとするか、又は新たに築造する建物の全体について、一律に一定期間は第三者への賃借を禁止するものとするかなど）について、なお検討するものとする。

(後注)

現行法の規定する以下の規律及びこれを前提とする規律については、廃止するものとする。

- 1 優先借地権制度（現行法第2条）及び借地権優先譲受権制度（現行法第3条）  
(担当者素案第1)
  - 2 借地権の存続期間の延長（現行法第11条）(担当者素案第3の2)
  - 3 借地権設定者の催告による借地権の消滅（現行法第12条）(担当者素案第3の3)
  - 4 貸借条件の変更命令制度（現行法第17条）(担当者素案第5)
- 上記について、特に異論はなかった。

## 被災関連建物区分所有法制の見直しについての個別論点の検討（2）

(前注) 本部会資料において「中間取りまとめ」とは、「被災区分所有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」を指す。また、中間取りまとめにおいて定義された用語は、本部会資料においても同一の意義を有する。

### 第1 大規模一部滅失した区分所有建物を取り壊すことなく敷地と共に売却する制度について（中間取りまとめ第2の1）（後注）関係

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、当該建物を取壊すことなく、多数決により建物と共に敷地を売却することを可能とする制度として、建物と敷地を一括して売却する旨の決議をすることができる制度（建物敷地一括売却決議制度）設けることが考えられるがどうか。

意見 ・パブリックコメントに付す際に、敷地建物一括売却については検討するとしていた。（後注のみの提示）

素案を示さずして、多くの人は良い案と思ってしまっている。その結果出てきたこの敷地建物一括売却についての肯定的なパブコメを並べて、審議会に出すのはやり方としてはいかがなものか？意図的ではないのか

・区分所有関係の解消の要因が合理的かどうか

- 2 このような制度を設ける理由としては、以下のようなものが考えられる。  
すなわち、中間取りまとめにおいては、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ついて、取壊し決議制度（中間取りまとめ第1）及び取壊し決議に基づき建物が取り壊された後の敷地について敷地売却決議制度（中間取りまとめ第2の1）の新設を検討の対象としていた。これらの制度は、相互に補完しあいながら、区分所有建物が大規模一部滅失し、区分所有者が当該建物の利用継続を断念した場合について、それまでの区分所有関係の解消を円滑に実施することを可能とする観点から団体的拘束を及ぼすものである。

そして、大規模災害が発生した場合においては、区分所有者において取壊し費用すら負担することが困難な事態が生じることも想定することができ、自ら建物を復旧する前提で建物と敷地を買い受けようとする第三者がいるのであれば、当該第三者に建物と敷地を一括して売却することも、区分所有者が建物の利用継続を断念した場合の区分所有関係の解消のあり方として、一つの合理的な選択肢あるということができる。また、区分所有権及び敷地利用権の行使はもともと建物全体の利用の在り方という観点から団体的拘束を受けていることに大規模な災害が発生した場合においては、大規模一部滅失した区分所建物への対処を円滑に実施することが、当該建物の区分所有者全体の利益にかない、被災地の健全な復興にも資することからすれば、大規模一部滅失した区分所有建物への対処として合理的と考えられる方策について団体的拘束を及ぼすことやむを得ず、その限度で区分所有者の権利を制限することも許容することができるとの考え方も成り立つものと思われる。なお、建物敷地一括売却決議が特定の区分所有者を排除するために濫用的に利用されるおそれがあるとの指摘も考えらるが、これに対しては、区分所有建物が大規模一部滅失した場合とは、復旧や建替えがされない限り、当該区分所有者による区分所有関係を維持したままで建物を継続的に利用することが困難な状況であるということができるから、このような状況においては、前記のような濫用的な意図を持って制度が利用されるおそれはそれほど大きくないのではないか、とも考えらえる。

説明：上記の濫用的な意図とは一部区分所有者の排除である。

## 第2 建物敷地一括売却決議制度の各論的検討

(前注) 以下、制度の適用対象となる建物は、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であることを前提としている。

### 1 多数決要件

建物敷地一括売却決議の多数決要件については、区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権のほか、敷地利用権の持分の価格の割合も考慮するものとし、

それぞれについて各5分の4以上の多数によるものとすることでどうか。

説明：阪神淡路大震災では反社会的勢力（暴力団）がマンションの権利を買いあさったことがあった。

## 2 決議事項等

- (1) 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  
ことが考えられるが、どうか。
- 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（以下「売得金」という。）の見込額
  - ウ 売得金の分配に関する事項
- (2) (1) 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ことが考えられるが、どうか。

質問および意見

- ・得られる金員の見込額とは区分所有者ごとに提示されるのか？  
→区分所有者ごとでなくまとめてである。
- ・買受人がマンションを壊すのか、それとも復旧して使うのかはたまた、一部を取り壊し一部を復旧して使うとかが考えられるが、それは明示しないのか？  
→ 基本的に買い受けた側の自由と考えている。

意見 度々言うが、売却をもって区分所有関係の解消となるのか？

→だれも返答せず

私はこの案に賛成です。建物をどうするか説明すれば良いのでは？

## 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手続については、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に関する規律（区分所有法第62条第4項から第8項まで）を参考にして、必要な規律をもうけることとすることでどうか。

(注)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、取壊し決議における集会の手続（中間取りまとめ第1の4）と併せて、なお検討する。

意見

先ほども述べたが、説明会はぜひ行うと言うことで法案に盛り込むべき

マンションでは通常、もっと他愛のないものでも、法に書いてあろうと無かろうと  
必要に応じて説明会を行っている。まして、このような区分所有権を失うような事案  
では説明会を行ってしかるべきであると思う。

法に説明会と書くと、説明したことと違うことになればサ�クションとなる。

皆さんのお知恵を借りたいのであるが、買い受けた方が煮るなり焼くなり、自由に  
するという風にはならないでしょうか？

区分所有法の建替えでは建物の概要と言う項目がある。それに照らせば、敷地と  
建物を一括して売却すると言ってもどのようにするか明示しなくてはならないのではないか？  
それによって(どうするかによって)評価額が違って来るのではないか？

#### 4 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い等

建物敷地一括売却決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いについては、  
区分所有法上の建替え決議制度における売り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ことでどうか。

##### (補足説明)

1 多数決によって建物と敷地の売却を決定することができるものとした場合であっても  
実際に売却を実現するに当たっては、決議の後に引き続く様々な行為を行う必要が  
あり、売却に賛成しない者がいると、売却を実現することが困難となることは、敷地売  
却決議と同様である。そこで、第2の4では、決議の内容による売却に参加しようす  
る者の下に建物と敷地をに関する権利を集約するため、決議に賛成しなかった区分  
所有者に対する売り渡し請求を認めることを提案している。

2 区分所有法上の建替え決議制度においては、決議が成立したにもかかわらず、決  
議に参加しないものに対する売り渡し請求が行使されるのみで正当な理由もなく、着  
手しない場合には、売渡し請求権の行使を受けて区分所有権等を売り渡した者に、  
売り渡した権利を買い戻す権利を認めている。(際売渡し請求。区分所有法第63条  
第6項)

建物敷地一括売却決議についても、特定の区分所有者を排除するための手段とし  
て利用されるおそれがないよう、区分所有法上の建替え決議制度と同様に再売渡し  
請求を認めることが考えられる。第2の4はこのような考え方を前提としている。

## 5 建物と敷地の売却に関する合意

区分所有法第64条と同様に、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ことでどうか。

## 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一定の期間内にしなければならないものとすることでどうか。たて

(注) 建物敷地一括売却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のようにするかについては、取壊し決議に関する期間制限(中間取りまとめ第1の7参照)と併せてなお検討する。

### 管理組合団体の視点から見た第6回の部会について

本部会において被災マンション法における建物敷地一括売却決議が審議された。建物を解体せずとも、敷地と建物を一括して売却出来て、合理的であるような反面、買い受けた側が建物を取り壊そうが修繕して使おうが自由となるので、説明会で被災したマンションをどのようにするか示しておくことが妥当と思われる。そのことにより、売却する金額にも差が生じることとなる。第6回の部会の段階においては、団体的拘束の妥当性と区分所有権が消滅する時期の問題について、議論されたがまだ結論は出ていない。その問題については、次回の部会にて議論されることとなる。いずれにせよ、この建物敷地一括売却決議が提案されている背景について、管理組合団体としては合理的である反面、ある種の目的を持って出されているとの理解も成り立つので、このような場面になれば、説明会等で買受人の説明内容について、精査するよう管理組合にアドバイスすべきと考える。