

日時:平成25年1月29日(火)13:30~16:50

場所:法務省地下1階 大会議室

以下の部会資料13及び14を基に報告いたします。尚、法制審議会の当部会の報告はこれが最終となります。

*会議の初めに山田誠一部会長から今回の部会審議の最後で取りまとめを行う旨、宣言した。

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要綱案(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)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)

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、区分所有者および区分所有法第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

①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

② ①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。

のとする。

(3) 集会の手続

- ① 取壊し決議を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。
- ② ①の集会を招集する場合において、当該集会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 取壊しが合理的である理由
 - ウ 建物の復旧に要する費用の見込額
- ③ ①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。

表現としては区分所有関係を解消する合理的な理由と意味でこれに賛成します。

(注)③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制度に関する規律に準じ、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)

(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、明渡しの許与の期限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)に準じ所要の規律を設けるものとする。

(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

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

期間制限に関しては、確認した所、1年で解体決議まで、行っているのを確認した。ただし、これは公費解体があったからではないか？

2 建物敷地売却決議制度

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

建物敷地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

- ① 建物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
 - ウ 売却により各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項
- ② 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。

(3) 集会の手続

- ① 建物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、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。
- ② ①の集会を招集する場合において、当該集会の招集を通知するときは、議案の要領のほか、次の事項を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 建物敷地の売却が合理的である理由
 - ウ 建物の復旧に要する費用の見込額
- ③ ①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て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)③の説明会の開催手続及び建物敷地売却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制度に関する規律に準じ、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8項)

(4) 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い

建物敷地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、明渡し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、所要の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、建物敷地売却決議の日から2年以内に当該決議に基づく売買契約による建物及び敷地に関する権利の移転がなかったときとする。

(5) 建物及び敷地の売却に関する合意

建物敷地売却決議に賛成した区分所有者等は、建物敷地売却決議の内容により建物及び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。

(後注1) 取壊し決議制度及び建物敷地売却決議制度の新設に伴い、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。

二つの決議を同時に決議できるかどうか法制上の確認が必要。法制上できなければ別々に決議が必要になる。法務省内部でも検討している。

1年過ぎたら多数決で取壊しできない。区分所有法61条12項の買取り請求で打開をはかる。

(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おける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。

- ① 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。
- ② ①の場合には、集会の招集の通知は、①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過失があったときは、到達の効力を生じないものとする。

建物内の見やすい所と言う表現に関し、建物が危険な場合は、敷地内と読み替えて対応すると言うことにする。法文としては、建物内とする。

(後注3) 取壊し決議制度及び建物敷地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。

決議ができる期間について、区分所有法61条12項の大規模一部滅失から6か月を被災マンション法は政令から1年に伸長している。

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でも、敷地利用権が所有権が所有権である場合と同様に、以下の規律が適用されるものとする。

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り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、集会を開き、及び敷地管理者を置くことができるものとし、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、所要の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。

区分所有法に準じと言う書きぶりであるので、敷地共有者は集会を開き、規約を定めと言う表現が妥当と思われるのではないか？

規約に関することを除いてと書くか若しくは、そう書かなくとも規約に関する事項が除外されると言う表現に書き換えることを検討する。

(注) 敷地共有者の集会の招集に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。

① 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。

- ② ①の場合には、集会の招集の通知は①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。

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。

ここに書かれている滅失は、全部滅失か大規模一部滅失か？

滅失と又は取壊し決議がペアで書かれているので、（他にも同じ表現があるが）全部滅失である。

(1) 多数決要件

敷地売却決議は、議決権の5分の4以上の多数によるものとする。

(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

(3) 集会の手続

- ① 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、当該集会の招集の通知は、集会の会日よりすくなくとも2か月前に発しなければならないものとする。

- ② ①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、敷地の売却が合理的である理由をも通知しなければならないものとする。

- ③ ①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か月前までに当該集会の際に通知すべき事項について、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)③の説明会の開催手続及び敷地売却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制度に関する規律に準じ、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)

(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、所要の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売買契約による敷地に関する権利の移転がなかったときとする。

(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。(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ないものとする。(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条及び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。

① 再建の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。

② ①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、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)の議案の要領のほか、再建が合理的である理由をも通知しなければならないものと

する。

- ③ ①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か月前までに当該集会の際に通知すべき事項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) ③の説明会の開催手続については、区分所有法上の建替え決議制度に関する規律に準じ、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)。

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理由がある場合には、この限りでないものとする。

(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承認決議制度(区分所有法第69条)に準じ、再建承認決議制度を設けるものとする。

(注1) 再建承認決議は、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。

(注2) 団地内の建物が滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合における建替

え承認決議制度についても、所要の規律を設けるものとする。

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)に準じ、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年以内にならなければならないものとする。

罹災都市借地借家臨時処理	被 1 災 4 関 連 借 地 借 家 ・ 建 物 区 分 所 有 法 制 部 会	法の見直しに関する要綱案(案)
第1 見直し後の制度の適		用の在り方
① 見直し後の制度は、大 令で定める		規模な火災、震災その他の災害であって政
ものに適用するものとす		る。
② ①の政令においては、 制度及び		見直し後の制度のうち当該災害に適用する
これを適用する地区を指 の後、新た		定しなければならないものとする。その指定
に見直し後の制度を適用 地区を政令		するときは、当該制度及びこれを適用する
で追加して指定するものと		する。
借地権者にとって、建物の滅 の他を別々に適用できるよう 力を早く適用して欲しい。		失は不安定要因である。借地権の保護とそ 分割適用を検討して欲しい。借地権の対抗
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		
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1年間は、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。		

上記①の表現で、政令の施行の日から起算してと言う表現ではないがどうしてそうなっているのか？

起算しては借地借家法に無いので止めました。

それは法制執務の無い時代の法理であり、このままを要綱案にすると、一日のずれで争いなる。起算してを入れれば、政令の制定日を含む1年間と言うことになる。

2 借地権の対抗力

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6か月間は、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。

実際は借地の場合は金融機関が金を貸さないので再築は難しい

(注) ①および②の場合に借地借家法第10条第3項及び第4項に準じ所要の規律を設けるものとする。

3 土地の賃借権の譲渡又は転貸

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、または転借をしても借地権設定者に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わ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1年以内にしなければならないものとする。

る。
例外的な制度なので1年とする。

(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章の規律に準じ、所要の規律を設けるものとする。

(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 被災地短期借地権

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2年間は、存続期間が5年以下であって、かつ借地借家法の契約の更新に関する規律(同法第3条から第8条まで)の適用を受けない借地権を設定することができるものとする。
- 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っ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。

法務省より:借地借家法25条の一時使用借地権と区別する趣旨で新設

この要綱案からすると、借地借家法13条(建物買取請求権)、17条(借地条件の変更又は増改築の許可)、あるいは22条から24条の定期借地権等に関する法律が適用されるような誤解を受けるのではないか?

当然、それらは適用されないし、法文に明記しなくても、そのように解釈されると理解している。

そうとも言えない。借地借家法第16条及び第21条の強行規定が適用されて借地権者に不利な事項は無効となりかねないので、明記した方が良い。

〇〇委員の言うように明記する方向で検討するか若しくは明記しなくても前後の文節からそれらが適用されないような修文を行うか検討したい。

*最終的には、13条と17条は適用しないことを明記することとなった。

第4 優先借家権制度の在り方等

優先借家権制度(現行法第14条)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同様の建物を再築し、政令の施行の日から3年以内に賃借しようとするときは、その賃貸人は、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。)のうち知っている者に対し、その旨を通知しなければならないものとする。

同様の建物とあるが、区分所有法に主たる目的を同様とする建物と言う表現があるので参考にした方が良い。例えば、アパートから工場に変更する場合は通知は必要ない。

その旨を通知とあるがどのようなことを通知しなければならないのか

具体的な募集条件を含むと言う意味では無い。募集しますよと言う意味である。

(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)
- 2 借地権の存続期間の延長(現行法第11条)
- 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)
- 4 賃借条件の変更命令制度(現行法第17条)

以上で審議が終了し、最終的な取りまとめの作業に入った。

修文する事項:

被災マンション法

- ①第2の1 敷地共有者による敷地の管理 規約に関する事項を除くと明記する

罹災都市法

- ①第3 被災地短期借地権

借地借家法の13条と17条は適用しないと明記する。

その他の事項の微調整は山田部会長と法務省当局に修文、推敲を委ねることにした。

取りまとめが終わって法務省民事局長深山氏からの挨拶の要旨

今後のスケジュールであるが2月8日の法制審議会の総会にて、山田部会長から報告し、審議される。その後、法務大臣に答申し、法案を作成し、国会に提出する。一部法案化の作業も始めている。ただ、今国会は延長が無く、本法案は予算に関する事項でないので、審議次第では成立が先送りとなる。

管理組合団体の視点から見た第9回の部会について

前回第8回の部会からの大きな変更点は無く、微調整のみとなった。団地の敷地分割の規律は設けられなかったが、規律を設けるとかえって混乱しかねないのでこれで良かったと認識している。これで兎にも角にも、政令で指定された災害に限るが、多数決決議で建物を解体できることとなった要綱案が作成された。歴史的な一歩だと思う。被災したマンションにおいては、建替えや改修がふさわしくない場合もあり、その点では合理的な方向を選択し易くなったことは、区分所有者に寄与するであろう。

敷地建物売却決議についても規律が創設された。当初は区分所有権がいつ消滅するかについて議論があったが、区分所有権が消滅するのは、買受人が全部の区分所有権を取得した際となり、この規律は特に首都圏で大規模な災害が発生した際などに、期待されるものである。

以上