

被災関連建物区分所有法制の見直しについて

(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 総論

大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の取壊しを容易にするという観点から、どのような制度設計が考えられるか。

例えば、

- ① 全員の合意によらずに、区分所有建物の取壊しを行うことを可能とする制度(取壊し決議制度)を設けるものとする(第2)

とともに、取壊し後の敷地の売却や、建物の再建について全員の合意によりこれを行わなければならないものとするれば、敷地が放置されることにもなりかねず、ひいては、建物の取壊しをちゅうちょするおそれもあることから、

- ② 全員の合意によらずに、敷地を売却し、又は、敷地上に建物を再建することを可能とする制度(敷地売却決議制度及び再建の決議制度)を設けるものとする(第3)

ことでどうか。

(注1) 取壊し決議と敷地売却決議を同一の機会に行うことは妨げられないことを前提としている。

(注2) 本文②では、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物を取り壊した場合について敷地売却決議制度及び再建の決議制度を設けることを提案しているが、大規模な災害により区分所有建物が全部滅失した場合についても、被災マンション法に設けられている再建の決議制度を維持しつつ(被災マンション法第2条、第3条)、敷地売却決議制度を設けるものとするかどうか。

(注3) 団地内にある建物の取扱いについては、団地内の各建物の所有者が敷地を共有していることなど、単棟の区分所有建物とは異なる考慮が必要となることから、単棟の区分所有建物について検討した後に検討することとする(第4)。

(補足説明)

1 重大な被害を受けた区分所有建物の取壊しを容易にする制度の必要性

(1) 大規模な災害が発生して区分所有建物が重大な被害を受けた場合、区分所有者は、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数の決議をもって復旧を行うことができ

る（区分所有法61条5項）ほか、区分所有者及び議決権の5分の4以上の多数の決議をもって建替えを行うことができる（同法62条1項）。

もつとも、被災した区分所有建物を復旧するのも多額の資金を要するために、復旧を断念することでは多くの区分所有者の合意があるものの、建物を建て替えるにあたっては、綿密に建替え計画を立案し、建替えのための資金を調達する必要があるが、災害時の混乱等から、被災直後に区分所有者間で計画の立案や資金上の手当てを行うことは困難であることが予想される。

そこで、大規模な災害によって区分所有建物が重大な被害を受けた場合、まずは、その建物を取り壊し、その上で、敷地上に建物を再建するか、再建を諦めて敷地を売却するかについては、区分所有者間である程度時間をかけて検討することが現実的な選択肢であると考えられるが、現行法上、区分所有建物を取り壊すには、区分所有者全員が取壊しに同意する必要がある（民法251条）。なお、平成23年3月11日に発生した東日本大震災においては、実際に、震災により重大な損傷を受けた区分所有建物について、復旧や建替えではなく、建物を取り壊すことで区分所有者全員の合意形成が図られた事例が見られた。

しかしながら、常に区分所有者全員の合意がなければ建物の取壊しができないとすると、一人でも取壊しに反対する区分所有者がいる場合には、建物の取壊しがされず、復旧や建替えもされないまま、重大な被害を受けた区分所有建物が長期間放置されることになりかねず、ひいては周囲に危険を及ぼしかねないという問題が生ずる。

- (2) 以上を踏まえ、災害により重大な被害を受けた区分所有建物の取壊しについては、区分所有者全員の合意によらずに取壊しを行うことを可能にする制度を設けることを提案している。

2 取壊し決議に基づき取り壊された区分所有建物の敷地の取扱い

- (1) 区分所有建物を取り壊された場合には、その建物の敷地についての共有関係だけが残ることになる。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おいては、敷地共有者としては、新たに区分所有建物を再建するか、敷地を売却するかのいずれかを選択することが多いものと考えられるところ、このような共有関係にある土地を売却したり、その土地上に新たな建物を再建したりすることは、共有物の処分又は変更に当たり、共有者の全員が売却や再建に同意する必要がある（民法第251条参照）。

しかしながら、取壊し決議制度を設けるものとする場合において、再建や敷地の売却に全員の同意が必要であるとすると、同意が得られない限り敷地の管理が放置されることにもなりかねず、ひいては、被害状況に鑑みれば多くの区分所有者が取壊しを望むような場合であっても、取壊し自体をちゅうちょするおそれもある。また、生活の再建の在り方について早期に見通しを立てるという観点から、取壊し決

議後の敷地の利用、処分の方針は、早期に決める必要性が大きいものと考えられる。さらに、取り壊された区分所有建物の敷地について、利用、処分の方針が決まらないままの状態が長期間継続することは、被災地の復興という観点からも望ましいことではない。

以上を踏まえると、取り壊された区分所有建物の敷地の利用、処分の在り方として合理的な選択肢であると考えられる敷地の売却及び再建については、敷地共有者の全員の合意によらずに、これを実現するための措置を講ずる必要性があると考えられる。

- (2) これに対し、各敷地共有者は、自らの敷地共有持分を売却処分することが可能であり、また、民法上の共有物分割請求（民法第256条第1項本文）により共有関係から離脱することが可能であることからすれば、敷地共有者全員の合意によらずに敷地の売却を可能とする制度を設ける必要まではないとの指摘も考えられる。

しかしながら、個々の敷地共有持分を売却処分するには、實際上、困難を伴うことが予想されるし、敷地共有者の多数が敷地を売却することによって共有関係を整理することを望んでいる場合に、一人でも反対する者がいれば、必ず共有物分割の手続を経なければならないとすると、共有物分割訴訟が固有必要的共同訴訟であることにも鑑みると、敷地の処分が最終的に決まるまでに相応の時間を要し、被災地の早期の復興という点からも望ましくないと思われる。これらを考慮すれば、全員の合意によらずに敷地の売却を可能とする措置を講ずる必要性は、なお失われぬものと考えられる。

- (3) そこで、本文②においては、敷地共有者全員の合意によらずに、取壊し決議に基づき取り壊された区分所有建物の敷地の上に建物を再建し、又は敷地を売却することを可能とする制度（敷地売却決議制度又は再建の決議制度）を設けることを提案している。

第2 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、区分所有者の全員の合意によらずに区分所有建物の取壊しを行うことを可能とする制度（取壊し決議制度）に関し、以下のような規律を設けるものとするかどうか。

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ことかどうか。

（補足説明）

- 1 第2の1は、取壊し決議制度を適用する対象となる建物について、災害により大規

模一部滅失した区分所有建物に限定することを提案するものである。

本文において、大規模一部滅失とは、政令で定める災害により建物の価格の2分の1超に相当する部分が滅失した場合をいう(区分所有法第61条第5項,第1項参照)。

- 2 取壊し決議制度は、決議に反対した者の区分所有権をその者の意思に基づかずに他に譲渡させるという重大な結果を生じさせる制度であることからすると、真に区分所有建物を取り壊す必要性が大きい場合に限り適用するのが相当であると考えられる。

被災地に存する区分所有建物であっても、そもそも被害を受けなかった建物はこれを取り壊す必要性が乏しく、被害を受けたとしても、それが小規模なものにとどまる場合には損傷部分を復旧すれば足りることから、建物を取り壊す必要性はそれほど大きくないものと考えられる。

これに対し、災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合は、その復旧には多額の費用がかかることが想定され、経済的合理性の観点から建物を維持するのが困難である場合があるものと考えられる。そして、そのような場合、区分所有者も建物の取壊しを望むことがあるものと考えられることから、取壊しを実現する必要性は大きいものと考えられる。

そこで、取壊し決議制度は、災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合に限り適用することが考えられる。

2 多数決要件

取壊し決議の多数決要件は、区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権(床面積割合)の各5分の4以上の多数とすることかどうか。

(補足説明)

- 1 第2の2は、取壊し決議の多数決要件について、差し当たり、建替え決議(区分所有法第62条第1項)の場合と同様に、区分所有者及びその議決権の5分の4以上の特別多数決とすることを提案するものである。
- 2 取壊し決議制度は、決議に反対する区分所有者の区分所有権をその者の意思に基づかずに他に譲渡させるという重大な結果を生じさせるものであるため、その要件は厳格である必要がある。

具体的には、取壊し決議制度は、建替え決議制度のうち現存する区分所有建物を取り壊す部分のみを切り出して規定するものとも考えられることや、決議に反対した区分所有者からすると、取壊し決議も建替え決議も決議に参加しない場合には相応の財産的補償を受けて区分所有権を手放すことになるといった点で類似していることから、建替え決議制度の要件と同様の要件とすることが相当であると考えられる。

3 決議事項

(1) 取壊し決議の決議事項については、以下の事項を定めなければならないものとするかどうか。

ア 建物の取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)イの事項は、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かどうか（区分所有法第62条第3項参照）。

(補足説明)

第2の3は、取壊し決議の決議事項について、建替え決議の決議事項に関する規律（区分所有法第62条第2項及び第3項）を参考にした規律を設けることを提案するものである。

建替え決議の決議事項には、現存する区分所有建物を取り壊すことに関する事項と新たに建築する建物に関する事項が存在しているところ、そのうち、取壊しに関する事項のみを取壊し決議の決議事項とすることを提案している。

4 期間制限

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

(補足説明)

第2の4は、取壊し決議をすることができる期間を一定期間に制限することを提案している。

取壊し決議制度は、災害により重大な被害を受けた区分所有建物が長期間放置されることを防止し、早期に取壊しを実現するための制度であることから、決議をすることができる期間を合理的な期間に制限することが必要である。そこで、その具体的期間として、差し当たり、政令の施行の日から1年以内とすることを提案している。

5 その他

上記1から4までのほか、次の事項について、区分所有法上の建替え決議制度に関する同様の規律を参考にして、必要な規律を設けるものとするかどうか。

(1) 取壊し決議を会議の目的とする集会に関する手続（区分所有法第62条第4項から第8項まで参照）

(2) 反対者等に対する売渡し請求等（区分所有法第63条参照）

(3) 賛成者等による取壊しに関する合意（区分所有法第64条参照）

(補足説明)

1 第2の5は、取壊し決議を会議の目的とする集会に関する手続、取壊し決議の反対者等に対する売渡し請求等、取壊し決議の賛成者等による取壊しに関する合意といった事項について、建替え決議の規律を参考にして、必要な規律を設けることを提案するものである。

2 本文(1)について

(1) 区分所有法上の建替え決議を会議の目的とする集会に関しては、集会の招集通知は、集会より少なくとも2か月前に発しなればならず（区分所有法第62条第4項）、その通知の際、建替えを必要とする理由、建替えをしない場合における建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕計画の内容、修繕積立金の額をも通知することとされている（区分所有法第62条第5項）。さらに、集会の招集者は、集会より少なくとも1か月前までに説明会を開催しなければならない（区分所有法第62条第6項）。このような規律が設けられている趣旨は、建替えをするか否かという決議内容の重大性に鑑み、区分所有者が合理的な判断をするのに必要な相当程度の期間を確保し、判断の前提となる情報が十分に各区分所有者に提供されるようにするため、決議の内容について事前に質問する機会を与えることが相当であると考えられたことによる。

(2) 他方、被災マンション法上、災害により全部滅失した区分所有建物の敷地上に再建をする旨の決議をする場合には、集会の招集通知は集会の少なくとも1週間前に発すればよく、説明会を開催することも要件となっていない（被災マンション法第2条第4項）。これは、再建の決議が大規模な災害により建物が滅失したという緊急事態の下で行われるものであることから、再建の実行を可能な限り迅速に進めることができるように手続を定めておく必要があること、常に相当な時間的余裕をもって決議のための準備を行うことを要求することが適当でない場合も考えられることによるものとされている。

(3) 取壊し決議は、区分所有者にとって、その区分所有権を消滅させるという重大な効果をもたらす制度であることからすると、建替え決議と同様の規律を設けることも考えられる。他方、取壊し決議も、再建の決議と同様に被災時という緊急事態の下で行われるものであり、大規模一部滅失した区分所有建物について早期に取壊しを実現できるようにするという制度趣旨からすると、再建の決議と同様に、迅速に決議をすることができるような手続を設けることが相当とも考えられる。

そこで、取壊し決議を目的とする集会に関し、建替え決議の場合と同様の規律を設けることとするか否かについては、なお検討する必要がある。

3 本文(2)について

区分所有法上の建替え決議制度においては、決議に反対した者の取扱いについて、

一定の催告期間を設けて決議の内容による建替えに参加するか否か回答すべき旨を催告し、その催告期間内に参加する旨を回答しなかった者に対しては、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ている（区分所有法第63条）。そこで、(2)においては、取壊し決議制度においても、同様の規律を設けることを提案している。

なお、売渡し請求制度を設けることとした場合、反対者に対して建物の明渡しについての期限の許与を認めるか否か、取壊し決議が成立したにもかかわらず取壊しが実行されない場合の取壊し不参加者による再売渡し請求の制度を設けるか否かといった点をも検討する必要がある。

4 本文(3)について

区分所有建物の取壊しに当たっては、区分所有権を有する者が一体として取壊しを実行することが必要である。そこで、(3)においては、建替え決議の規定（区分所有法第64条）を参考にして、取壊し決議に賛成した区分所有者、取壊し決議に参加する旨を回答した区分所有者及び区分所有権又は敷地利用権の買受指定者（これらの者の承継人を含む。）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ことを提案している。

第3 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、第3において「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）本文は、賃借権など所有権以外の権利が敷地利用権であった場合にも、同様に、当該権利を売却することができるものとするを前提としている。

（補足説明）

1 （前注1）について

（前注1）は、第3の検討に当たって用いられている「敷地共有者」という用語の意義を明らかにするものである。区分所有法は、区分所有建物の敷地について区分所有者でない者が権利を有している場合について特段の規律を設けておらず、この者との関係は民法の共有に関する規律に従って処理するものと解されている。

第3で検討している敷地売却決議制度及び再建の決議制度についても、滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊される前の区分所有建物の敷地について、区分所有者でない者が敷地について権利を有していた場合が想定されるが、この者との関係は、区分所有法と同様、民法の共有に関する規律に従って処理されることとなり、例えば、再建の決議が成立した場合であっても、共有地上の建物の再建は共有物の変更（民法

第251条)に該当するから、別途、区分所有者でなかったが敷地について権利を有する者から再建について同意を得る必要がある。

2 (前注2)について

敷地利用権は、敷地についての所有権である場合のほか、賃借権や地上権といった所有権以外の権利である場合もある。後者の場合には、賃借権などの敷地に関する権利が準共有されていることになるが、本資料における以下の検討においては、このような場合について、準共有者全員の合意によらずに、敷地に関する権利を売却することができるものとするを前提としている。(注2)はその旨を記載するものである。

なお、準共有者間において敷地に関する権利を売却する旨の決議がされたとしても、その決議は、決議に参加しない第三者の権利関係に影響を及ぼすものではない。したがって、敷地利用権が賃借権であった場合には、賃借権を譲渡するには賃貸人の承諾が必要である(民法第612条)。

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、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合について、敷地共有者全員の合意によらずに、建物の敷地を売却することを可能とする制度(敷地売却決議制度)に関し、以下のような規律を設けるものとするかどうか。

(1) 多数決要件

敷地売却決議の多数決要件は、敷地共有者の持分の価格の5分の4以上の多数によることとするかどうか。

(補足説明)

第3の1(1)は、敷地売却決議の多数決要件について、検討するものである。

民法上の共有関係にあっては、共有物の処分には全員の同意が必要とされている(民法第256条第1項本文)ところ、敷地売却決議は、敷地共有者の多数決によって、共有関係にある敷地を売却するものであって、敷地共有者の権利に重大な制限を課するものであるということが出来る。本文では、このような決議の内容の重大性に鑑みて、区分所有法上の建替え決議制度(区分所有法第62条第1項)及び被災マンション法上の再建の決議制度(被災マンション法第3条第1項)を参考に、差し当たり、敷地共有者の持分の価格の割合の5分の4以上の特別多数決によるものとしている。

なお、区分所有者の集会の決議においては、個々の区分所有者の居住の利益を考慮する必要があるとの観点から、議決権のほか、区分所有者の員数についても多数決要件を満たすことが必要とされている(いわゆる頭数要件。区分所有法第17条、第62条第1項等。なお、第2の2における提案も同様である。)。しかしながら、敷地売却決議

においては、個々の敷地共有者の居住の利益を考慮する必要はないと考えられることから、本文では、頭数要件を考慮せず、持分の価格のみを基準とした多数決によることとしている。

(2) 決議事項

- ① 敷地売却決議の決議事項については、以下の事項を定めなければならないものとするかどうか。
 - 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 上記①ウについては、各敷地共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かどうか（区分所有法第62条第3項、被災マンション法第3条第3項参照）。

(補足説明)

第3の1(2)は、敷地売却決議の決議事項について検討するものである。

1 本文①について

本文①では、敷地売却決議において定めておかなければならないと考えられる事項を掲げている。

敷地売却決議の決議事項としては、敷地共有者が当該決議を目的とする集会において賛否の意思決定をするために最低限必要な情報として、決議が成立された場合に実行されるであろう売却の概要が示される必要があると考えられる。そこで、本文①アでは、「売却の相手方となるべき者」を、本文①イでは、「売得金の見込額」を決議事項としている。

また、一般に共有物が売却される場合においては、売得金の分配は、原則として、共有者の持分割合によって配分されることになる。もっとも、各敷地共有者が有する敷地共有持分は、もともと区分所有建物の敷地利用権であったものであるから、その持分割合は細分化されていることも多く、単純な持分割合によることとすると端数が生ずることも想定できる。また、敷地の売却の準備に必要な行為に要した費用について、各敷地共有者に売得金を分配する前に清算する必要が生ずる場合も想定できる。このような観点からは、敷地売却決議においては、常に持分割合に忠実に売得金を配分しなければならないものとするまでの必要性はないと考えられる。このような観点から、本文①のウでは、「売得金の分配に関する事項」を決議事項とすることとしている。

2 本文②について

売得金の配分については、上記のとおり、必ずしも、単純な持分割合による比例配

分による必要はないが、さりとて、具体的な配分の額を決するに当たっては、持分割合が基本的な基準になるべきことに異論はないものと思われる。配分に関する事項についてある程度の柔軟性が許容されとしても、基本的な配分の基準である持分割合を大きく逸脱することは、敷地共有者間の衡平を害することとなり、相当ではない。

以上を踏まえ、本文②は、区分所有法第62条第3項、被災マンション法第3条第3項を参考に、売得金の配分に関する事項（本文①ウ）については、敷地共有者間の衡平を害しないようにしなければならないものとしている。これは、本文②に反して売得金の配分に関する事項が定められた場合には、決議の無効を招来することを前提とするものである。

(3) 敷地売却決議の期間制限

敷地売却決議は、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）に準じて、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かどうか。

(補足説明)

被災マンション法第3条第5項は、再建の決議がいつまでもされない場合には敷地共有者の地位が不安定なままとなること、再建の決議制度は大規模災害時に限って敷地共有者の権利を制限するものであることから、再建の決議をすることができる期間に一定の制限を設けている。この趣旨は、敷地売却決議制度を設けた場合にも同様に当てはまるものと考えられる。

以上を踏まえ、第3の1(3)は、被災マンション法第3条第5項を参考に、敷地売却決議について期間制限を設けることを提案するものであり、期間制限の具体的な期間については、差し当たり、被災マンション法第3条第5項と同様、政令施行の日から3年以内とすることを提案している。本項の期間制限が経過した場合には、各敷地共有者の関係は、民法上の共有関係に従うこととなり、例えば、共有物分割請求（民法第256条）をすることができることになる（第3の4参照）。

なお、本項にいう「政令」とは、区分所有建物が全部滅失し、又は大規模一部滅失した原因となった大規模災害を指定する政令を指すこと（前記第2の1参照）を前提としている。したがって、区分所有建物が大規模一部滅失し、その後取壊し決議に基づき取り壊された場合であっても、敷地売却決議の期間制限の始期は、当初の災害を指定する政令の施行の日から起算され、取壊し決議がいつ成立したかによって影響されないことを想定している。これは、期間制限の始期は明確になっていることが望ましいと考えられること等によるものである。

(4) その他

上記(1)から(3)までのほか、次の事項について、区分所有法上の建替え決議制度又は被災マンション法上の再建の決議制度を参考にして、必要な規律を設けるものとするかどうか。

- ① 敷地売却決議を会議の目的とする集会の手續（区分所有法第62条第4項から第8項まで、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項参照）
- ② 反対者等に対する売渡し請求等（被災マンション法第3条第6項参照）
- ③ 賛成者等による敷地の売却に関する合意（区分所有法第64条参照）

（補足説明）

第3の1(4)は、敷地売却決議制度を設けるに当たって必要になると考えられる規律について、区分所有法上の建替え決議制度又は被災マンション法上の再建の決議制度を参考にして必要な規律を設けることを提案するものである。

なお、敷地売却決議を目的とする集会に関し、集会の招集通知の発出時期や集会の開催に先立つ説明会の開催について、建替え決議の場合と同様の規律を参考にして必要な規律を設けることとするか否か、反対者等に対する売渡し請求等に関し、反対者に対する明渡しの期限の許与や再売渡し請求の制度を設けるか否か等について、敷地売却決議制度特有の事情を踏まえてなお検討する必要があると考えられることについては、取壊し決議に関しての検討（前記第2の5参照）と同様である。

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、政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合には、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（同法第2条第1項参照）。

取壊し決議に基づき区分所有建物が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かどうか。

（補足説明）

第3の2は、取壊し決議に基づき取り壊された区分所有建物の敷地について、区分所有建物が全部滅失した場合における被災マンション法上の再建の決議制度と同様に、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。

被災マンション法は、区分所有建物が政令で定める災害により全部滅失した場合について再建の決議に関する規律を設けているが、取壊し決議の制度（前記第1参照）が創設されるのであれば、取壊し決議に基づき取り壊された区分所有建物の敷地についても、再建の決議に関する規律を設ける必要があると考えられる。

なお、被災マンション法の再建の決議については、基本的には区分所有法の建替え決議に準じた規律が設けられているが、集会の招集通知の発出時期（区分所有法第62条第4項）及び招集者に対する説明会の開催の義務付け（同条第6項）に関する規律は設けられていない。これらも含めた再建の集会の手続に関する規律については、敷地売却決議に関する集会の手続に関する規律の検討と併せて、必要な整備を行うことが考えられる。

3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律

敷地売却決議又は再建の決議をするまでの間、敷地管理を円滑にするという観点から、以下の各事項について、区分所有法の関連する規律を参考にして必要な規律を設けるものとするかどうか。

- ① 集会の決議による敷地の管理（区分所有法第21条、第18条参照）
- ② 敷地管理者（区分所有法第25条から第29条まで参照）
- ③ 敷地共有者の集会の手続（区分所有法第34条から第46条まで参照）

（補足説明）

敷地売却決議（前記第3の1参照）又は再建の決議（前記第3の2参照）がされる余地のある間、これらの決議の対象となっている敷地が荒廃することのないように必要な管理が行われる必要がある。また、敷地の測量を行うなど、敷地売却決議や再建の決議をするための準備行為を行う必要が生ずることも考えられる。さらに、敷地売却決議や再建の決議がされるまでの間における敷地の管理が円滑に行われることを可能とする観点からは、敷地共有者のために敷地の管理を行うべき者を選任することができるようにしておくことが便宜であると考えられる。民法の共有に関する規律においては、共有物の管理に関する事項は持分の過半数で決することとされているが（民法第252条）、実際の管理行為は、共有者全員が共同して行うこととなり、敷地の管理、敷地売却決議や再建の決議の準備を円滑に行うことが困難となる事態も想定される。

このような観点から、第3の3では、敷地売却決議又は再建の決議をするまでの間に敷地の管理に関する事項を敷地共有者の集会の決議によりすることができるものとするなど、区分所有建物の敷地の管理等について定める区分所有法の規律を参考にして必要な規律を設けることを提案するものである。

ところで、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に決するまでの間は、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ものとすることが考えられるが、このような団体的拘束は、敷地売却決議又は再建の決議をする余地のある間までのいわば暫定的なものであると考えられる（後記第3の4参照）。本項においては、区分所有法の規約に関する規律（区分所有法第30条から

第33条まで)に類する規定は設けることとしていないが、これは、敷地共有者が暫定的に団体的拘束に服するにとどまることから、規約に関する規律を設けることは相当でないと考えられることによるものである。

4 共有物分割請求の制限

政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合について、被災マンション法は、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を制限している(被災マンション法第4条)。

取壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合についても、同様に、共有物分割請求を制限するものとするかどうか。

(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として、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、取壊し決議に基づき区分所有建物が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。

(補足説明)

第3の4は、取壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合についても、被災マンション法第4条と同様に、取壊し後の敷地についての共有物分割請求に一定の制限を設けることを提案するものである。

1 共有物分割請求を制限する趣旨とその限界

被災マンション法第4条は、政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合における当該建物の敷地について、当該政令が施行された日から1か月を経過した日から起算して当該政令の施行の日から3年を経過する日までは、再建の決議をすることができる余地のある間、敷地共有者による共有物分割請求を制限している。

敷地について自由な共有物分割請求を認めると、土地が細分化されることなどにより再建の決議をすることが事実上困難となる事態が生じるおそれがある。他方、再建の決議が成立しないまま長期間経過した場合や再建の決議の成立が困難となった場合に、なお共有物分割請求を制限し続けることとすると、敷地についての権利関係がこう着した状態が永続するおそれがあり、このような場合には、民法上の共有に関する規律に従うものとするのが相当である。被災マンション法第4条は、このような観点から、再建の決議をする余地のある間、原則として、共有物分割請求を制限することとしている。

以上の考え方は、取壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合についても、同様に当てはまるものと考えられる。

2 (注)について

被災マンション法第4条は、政令施行の日から1か月を経過する日までは、敷地共

有者は分割の請求をすることができることとされている。これは、共有物分割請求に制限を加えることは敷地共有持分に対する重大な制約を加えることになるから、政令施行の日から直ちに分割の請求を制限するのではなく一定の猶予期間を設けたものである。

他方、取壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合においては、敷地共有者は、取壊し後の敷地について、敷地売却決議又は再建の決議をする余地のある間は、分割の請求が制限されることを前提にして建物を取り壊したものということができるから、この場合には、共有物分割請求を制限するについて一定の猶予期間を設ける必要まではないと考えられる。本文（注）は、その旨を明らかにしたものである。

第4 団地の特例

（前注）団地内にある区分所有建物が全部滅失し、又は取壊し決議（第2）に基づき取り壊された場合に、その区分所有建物について、敷地売却決議（第3の1）をし、又は再建の決議（第3の2）をする場合であっても、当該敷地売却決議等は、その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、団地建物の敷地共有者全体の集会においてこれを行うものではない。例えば、A棟からD棟までで構成される団地において、A棟が取壊し決議に基づき取り壊された場合、再建の決議（第3の2）は、A棟の敷地共有者のみで行うことができ、A棟からD棟までの全体の集会において行うものではない。

もっとも、例えば、上記の事例において、A棟の敷地共有者が再建の決議をしたとしても、他の棟の敷地共有者がこれに拘束されるものではなく、A棟の再建を実現するためには、B棟からD棟までの敷地共有者の同意が問題となる（民法第251条）。

このように、団地内の区分所有建物が全部滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合には、単に再建の決議や敷地売却決議をするのみでは問題が解決せず、団地の敷地の取扱いについては、単棟の区分所有建物の場合とは異なる考慮が必要である。第4は、このような視点から、団地の特例について検討するものである。

1 団地内建物の再建承認決議制度

団地内建物の再建を行う場合について、団地内建物の建替え承認決議制度（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かどうか。

（注1）「建替え承認決議制度」（区分所有法第69条）とは、例えば、A棟からD棟までで構成される団地において、A棟の建替えを行う場合に、A棟における建替え決議（区分所有法第62条）に加えて、本来であれば、A棟からD棟までの

敷地共有者全員の同意が必要であるところ、これを敷地共有者の議決権（敷地共有持分）の4分の3以上の賛成があれば足りるなどとしたものである。

上記の「再建承認決議制度」は、これと同様に、上記の事例において、A棟が全部滅失し、又は取壊し決議により取り壊された場合において、A棟の再建を行うときに、A棟における再建決議に加えて、他の敷地共有者等全員の同意を要求するのではなく、例えば、これをA棟からD棟までの敷地共有者の議決権（敷地共有持分）の4分の3以上の賛成があれば足りるものとするなど提案するものである。

（注2）団地内建物を取り壊す場合における取壊し承認決議は不要と考えられることから、取壊し承認決議制度は、これを設けないものとする。

（補足説明）

第4の1は、団地内の建物が全部滅失し、又は取壊し決議（第2）に基づき取り壊された場合における、当該建物の再建について、再建承認決議制度の新設を提案するものである。

1 本文について

団地内建物の建替えをする場合については、（注1）のとおり、建替え承認決議制度（区分所有法第69条）が設けられている。これは、共有となっている土地の上の建物を取り壊し、そこに新たな建物を建築することは共有物の変更に当たり、他の棟の敷地共有者も含めた全員の同意が必要となる（民法第251条）ところ、これを特則により、敷地共有者の議決権（敷地共有持分）の4分の3以上の賛成があれば足りるなどとしたものである。

共有となっている土地に建物を再建することも、建替えと同様に共有物の変更に当たり、敷地共有者の全員の同意が必要となるものと考えられるところ、建替えの場合とは異なり、再建の場合には、他の棟の敷地共有者との権利調整に関する特例は設けられていない。

しかし、再建の決議に加え、他の棟も含めた敷地共有者の全員の同意を必要とすると、建物の再建に反対する敷地共有者が一人でもいるときには、建物を再建することもできず、敷地の共有者の地位にとどまることを余儀なくされるといった事態が生じ得る。

そして、他の棟の敷地共有者に与える影響という観点からすると、区分所有法上の建替えが行われる場合と、災害により全部滅失した建物や取壊し決議に基づき取り壊された建物の再建が行われる場合とで、さほど違いがあるとはいえず、建替えの場合以上に他の棟の敷地共有者を保護する必要性・合理性は乏しいものと考えられる。

そこで、団地内の建物が全部滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場

合における建物の再建について、再建承認決議制度を設けることが相当であると考えられ、本項は、その旨を提案するものである。そして、再建承認決議の要件や手続等については、これと類似した制度である建替え承認決議制度（区分所有法第69条）を参考にすることが相当であると考えられる。

2 （注2）について

前記の団地内建物の再建の場合とは異なり、団地内建物の取壊しは、当該建物の問題にすぎず、当該建物が取り壊されることによる当該建物の敷地共有者以外の他の敷地共有者の不利益は、ほとんどないものと考えられる。それにもかかわらず取壊し承認決議を必要とすると、建物が危険な状態にあり、工作物責任（民法第717条）等が発生する可能性があるにもかかわらず、取壊しをすることができないといった事態も生じるおそれがあり、不合理であると考えられる。したがって、（注2）のとおり、団地内建物を取り壊す場合における取壊し承認決議は不要であり、取壊し承認決議制度は、これを設けないものとしている。

2 再建を含む一括建替え決議制度

団地内建物の再建を含む一括建替えを行う場合について、団地内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かどうか。

（注）「一括建替え決議制度」（区分所有法第70条）とは、例えば、A棟からD棟までで構成される団地において、A棟からD棟までの区分所有建物を一括して建て替える場合について、棟ごとに建替え決議をすることとせず、①全体の5分の4以上の賛成及び②棟ごとに3分の2以上の賛成があれば足りるものとしたものである。

「再建を含む一括建替え決議制度」は、これと同様に、上記の事例において、A棟が全部滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合であっても、例えば、①全体の5分の4以上の賛成及び②滅失等したA棟も含めて、棟ごとに3分の2以上の賛成があれば足りるものとするを提案するものである。

（補足説明）

第4の2は、団地内の建物が全部滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合における、区分所有法第70条と同様に、再建を含む一括建替え決議制度を設けることを提案するものである。

団地内の全部の区分所有建物を一括して建て替える場合については、（注）のとおり、一括建替え決議制度（区分所有法第70条）が認められている。これは、団地内の区分所有建物の全部を建て替えることにより建物の配置の変更を含んだ敷地全体の利用方法を一体的に見直し、敷地の有効活用等を可能としたものである。

団地内建物が全部滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された区分所有建物がある場合には、滅失等した区分所有建物の再建も含む一括建替えを行う必要が生じる場合も考えられるところ、被災マンション法上、この点に関する特例は設けられていない。しかし、団地内の区分所有建物の一括建替えにより敷地全体の利用方法を一体的に見直し、敷地の有効利用等を可能とするという前記の区分所有法第70条の趣旨は、建替えのみならず滅失等した区分所有建物の再建を行う場合についても同様に当てはまる。むしろ、災害により建物が滅失したこと等を契機として敷地全体の利用方法を一体的に見直す必要性が生じるといったことも考えられる。

そこで、滅失等した区分所有建物の再建を含む、団地内建物の一括建替え等を容易にする制度を新設することが相当であると考えられ、本項は、その旨を提案するものである。そして、その要件や手続等については、一括建替え決議制度（区分所有法第70条）を参考にすることが相当であると考えられる。

3 団地の敷地の分割を容易にする制度

団地内にある建物が政令で定める災害により全部滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合、その敷地を売却するという観点から、団地の敷地の分割を容易にする制度を設けることについて、どのように考えるか。また、そのような制度を設ける場合に検討すべき点として、どのようなものが考えられるか。

(注) 団地の敷地の分割を容易にする制度として、例えば、団地の敷地について、全員の合意によらずに、分割することを可能とする制度（団地敷地の分割決議制度）を設けるものとする場合には、以下のような点について検討する必要があるものと考えられる。

(1) 団地敷地の分割決議制度を設ける相当性

全員の合意によらずに、敷地を分割することができる制度を設ける必要性が認められるとしても、その相当性については、どのように考えるか。また、団地関係を維持したいと考える者の利益について、どのように考えるか。

(2) 分割の在り方

分割の具体的内容としては、①政令で定める災害により全部滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された建物が建っていた部分を含めた一定の範囲のみを切り離す形での現物分割、②他の建物が建っている部分も含め、団地の敷地全体を再編するような現物分割、③政令で定める災害により全部滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された建物についての敷地共有持分を他の建物の敷地共有者が買い取るような価格賠償などが考えられる。

もっとも、分割の内容について、多数決に委ねるものとする、例えば、一部の者に不利な分割がされたり、分割により公道に接しない土地ができたり、

災害により被害を受けていない建物が建っている部分が分割されたりすること
も考えられることから、③（価格賠償）以外の決議は認めないものとするなど、
分割の在り方について、何らかの制限を設ける必要性があるとも考えられる。

他方で、団地によっては、価格賠償をするための資金がないことなども考え
られることに照らすと、内容的な制限を設けることは相当ではないとも考えら
れるが、どうか。

(3) 決議すべき事項

決議においては、どの程度詳細に定める必要があるか。

例えば、団地の敷地を現物分割することとする場合に、誰の敷地共有持分が
誰に移転することとなるかといった事項についてまで定めなければならないも
のとなれば、極めて複雑な決議を要求することにもなりかねない一方で、これ
を定めないと、例えば、敷地の分割において、抵当権がどの敷地共有持分に設
定されているのか分からないなどの問題が生じ得るが、この点について、どの
ように考えるか。

(補足説明)

第4の3は、団地内にある建物が政令で定める災害により全部滅失し、又は取壊
し決議に基づき取り壊された場合において、当該滅失等した建物の敷地の売却とい
う観点から、敷地の分割を容易にする制度を設けることの当否等について問うもの
である。

1 団地の敷地の分割を容易にする制度を設ける必要性等

災害により建物が全部滅失した場合や、取壊し決議に基づき建物が取り壊され
た場合においては、滅失等した建物の再建をすることのほか、建物を再建する資
力や意欲がないなどの理由から、その敷地を売却したいと考える場合も想定され
る。

そして、滅失等した建物の敷地が、他の建物の所有者との共有となっているよ
うな場合において、滅失等した建物の敷地を売却するためには、

- ・ 敷地共有者全員で共有物分割の協議を行い、滅失等した建物が建っていた部
分を含めた一定の範囲を分割した上で、これを売却する
- ・ 敷地共有者間において協議が調わない場合には、共有物分割訴訟を行って敷
地を分割し、これを売却する

といった方法が考えられるが、共有物分割の協議は、敷地共有者の全員の同意が
必要となるし、共有物分割訴訟は、固有必要的共同訴訟と解されることから、全
員が当事者となる必要がある。

もっとも、一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地等がそれらの建
物の所有者の共有に属する場合（区分所有法第65条の場合）には、敷地共有者

が多数にのぼることが少なくなく、共有物分割の協議等には相当の困難があるものと考えられる。そして、共有物分割の協議が調わない場合には、共有物分割訴訟によらない限り、滅失等した建物の敷地共有者は、敷地の売却もできず、また資力がないなどの理由から再建もできないまま、敷地の共有者の地位にとどまることを余儀なくされるおそれがある。特に被災時においては、行方不明者の発生等により、全員との協議が事実上困難となることも想定されるほか、被災直後においては、再建等の資力もなく、むしろ敷地を売却することにより早期の生活再建を図るといった必要性が高いものと考えられる。

そして、団地の建物の敷地については、

- ・ 共有物の変更として全員の同意で行うべき事項について全員の同意によらないことが許容されている（区分所有法第69条、第70条）など、単なる民法上の共有とは異なる団体的な性質を持ち、団体的な意思決定によることが一定程度許容されていると考えられること
- ・ 災害による建物の滅失等により、もはや団地関係を維持する必要性、相当性がなくなり、団地の敷地を分割した上で、敷地を売却するなど、棟ごとの選択を許容することが相当であるような場合も想定されること

に照らし、団地の敷地の分割を容易にする制度を新設することが考えられる。

2 制度を設ける場合に検討すべき点

もっとも、団地の敷地の分割を容易にする制度として、例えば、団地の敷地について、全員の合意によらずに、分割することを可能とする制度（団地敷地の分割決議制度）を設けるものとする場合には、注に記載のような点について検討する必要があるものと考えられる。

また、複数の戸建ての建物があり、その敷地が、これらの建物の所有者の共有となっている場合にも、団地関係が成立し得る（区分所有法第65条）ところ、このように団地内に区分所有建物が存在しないような場合についても、敷地の分割を容易にする制度を設けるか否かといった点等についても、検討する必要があると考えられる。