

## 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(1)

### 1 適用の対象となる建物（部会資料1・第2の1参照）

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でどうか。

(補足説明)

#### 1 取壊し決議制度の適用を大規模一部滅失した建物に限定する趣旨

部会資料1においては、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している。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を超える部分に相当する部分が滅失した場合をいい、例えば、建物全体の価格が滅失前には10億円であった場合には、一部滅失後において当該建物の価格が5億円未満となった場合がこれに該当する。

区分所有法は、建物が一部滅失したときは、その滅失の度合いに応じて復旧の手続を設けているほか（区分所有法第61条第1項、第5項）、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決をもって建替えを選択することができる（同法第62条）こととしており、建物が一部滅失したときであっても、団体的な拘束のもとで建物を維持、管理することを前提とした規律を設けている。そして、災害により建物が一部滅失した場合であっても、建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したにすぎないときは、費用面からみてもその建物を復旧して維持することが合理的である場合が多いものと考えられる。

これに対して、災害により建物の価格の2分の1を超える部分に相当する部分が滅失したとき（大規模一部滅失）は、復旧には多額の費用を要し、経済的合理性の観点から建物を維持することが困難な場合が想定される。そこで、このような場合に限り、区分所有者の多数決をもって取壊しができるものとするのが相当であると考えられる。

#### 2 判断基準

大規模一部滅失に当たるか否かについては、個々の区分所有建物について判断するほかにないが、建物の損傷の内容、程度、復旧の費用等が考慮される。

ちなみに、阪神・淡路大震災においては、区分所有建物の復旧に関し、一部滅失した部分が建物の価格の2分の1以下に相当する部分であるか否かの判定方法について、日本不動産鑑定協会（当時）カウンセラー部会によって簡易の判定マニュアルが作成されており、災害により区分所有建物が一部滅失したときの判定基準として参考

となる。その要旨は、建物の再調達価格（現時点において当該建物を新築する場合に要する建築費用）から経年減価を差し引いた額をもって、「一部滅失前の状態における建物全体の価格」に代え、復旧に必要な補修費用の見積額をもって「滅失した部分の価格」に代えて両者を比較し、後者が前者の2分の1以下であれば小規模一部滅失と判断され、後者が前者の2分の1を超えていれば大規模一部滅失と判断するものとされていた。復旧とは原状に復することであるため、復旧つまり原状に戻すために必要な補修費用が、滅失した部分についての財産的価値とみることができるという考えに基づくものと考えられる。

なお、大規模一部滅失か否かの判断は、区分所有建物の財産的価値に着目し、滅失前の建物の価値と滅失した部分の価値を比較するという方法で判断するものであるから、敷地利用権については考慮せず、区分所有建物の価格のみを考慮することになるものと考えられる。

大規模な災害により被害を受けた区分所有建物が大規模一部滅失に該当するか否かの判断は、不動産鑑定の特任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がされることが多いものと考えられることから、大規模一部滅失に当たるか否かをめぐって紛争が生じる可能性は必ずしも高いとはいえないものと考えられる。

### 3 他の判定基準

区分所有法及び被災マンション法においては、災害による区分所有建物の被害状況として、滅失、大規模一部滅失、小規模一部滅失といった区別がされることとなるが、災害により被害を受けた建物の被害状況に関しては、そのほかに、

- ・ 倒壊の危険性や建築物の落下の危険性等を判定して二次災害を防止することを目的とする応急危険度判定
- ・ 被災した建物に残存する耐震性能を推定し、継続的に建物を使用するための復旧の可否を判定する被災度区分判定
- ・ 個々の住家の被害の程度を判断し、被災者支援策の判断材料となり災証明発行の基準となる災害に係る住家の被害認定基準運用指針

といった判定基準が存在する。

建物区分所有法制における滅失や一部滅失の判断とこれらの判定基準は、目的や具体的な判定基準が異なるため、明確な対応関係があるものではなく、これらの制度と建物区分所有法制における滅失概念とを連動させることは相当ではない。ただし、滅失や一部滅失の判断を行う際に、それぞれの判定基準の相違を踏まえた上で、判断材料の一つとして活用することは考えられる。

- ### 4 以上を踏まえ、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でどうか。また、大規模一部滅失という基準が相当でないと考えられる場合には、ほかにどのような基準とすることが考えられるか。

## 2 取壊し決議の多数決要件（部会資料1・第2の2参照）

取壊し決議の多数決要件を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について、どのように考えるか。

（補足説明）

### 1 全員の同意によらない取壊しを可能とする根拠

取壊し決議制度の多数決要件に関し、具体的な多数決要件の在り方を検討するに当たっては、どのような問題を解決するために全員の同意によらない決議をすることができるかとするのかを整理する必要がある。具体的には、全員の同意という原則を緩和する根拠として、①災害により重大な被害を受けた区分所有建物について、費用負担等の問題から復旧や建替えが困難であるといった事情があるために区分所有者の多くが取壊しを望んでいるにも関わらず、少数の区分所有者が取壊しに反対しているために取壊しが実現できないといった事態に対処する必要があると考えるほか、②上記①に加えて、区分所有者の中に災害により行方不明になってしまった者がいたり、区分所有者が死亡したことにより相続が発生したりすることによって、合意形成を図ることが困難となるといった事態に対処するという観点も考慮する考え方があり得るものと思われる。

なお、ここでいう多数決要件は、全区分所有者及び議決権の数を基礎とするものであり、集会に出席した区分所有者及びその区分所有者が有する議決権を基礎とするものではないことを前提としている。

### 2 検討

- (1) 区分所有建物が重大な被害を受けるような災害が発生した場合には、区分所有者が行方不明になったり、災害により区分所有者が死亡することにより相続が発生したりするといった事態が生ずる可能性がある。そして、区分所有者の中に一人でもこのような者がいる場合には、建物の取壊しに全員の同意が必要であるという原則を貫徹すると、合意形成を得ることが困難となることも想定できる。この点を踏まえると、上記②の考え方は、全員の同意という原則を緩和する一つの根拠にはなり得る。

もっとも、災害により区分所有者が行方不明になったり、区分所有者に相続が発生したりした場合であっても、そのことのみをもってこれらの区分所有者の権利を制限することを正当化することは困難であると考えられ、実際の決議においては、このような区分所有者（又はその相続人）に対しても、少なくとも意思を表明する機会を与える必要があると考えられる（なお、集会の招集通知に関する区分所有法第35条第2項から第4項まで参照）。そうすると、災害時に区分所有者が行方不明となったり死亡したりする可能性があるということを考慮して具体的な多数決要件

の在り方を検討することが相当かどうかについては、慎重に検討する必要があると  
考えられる。

- (2) 以上を踏まえると、全員の同意という原則を緩和する理由としては、上記①の考  
え方を基本として考えることが相当であると考えられる。そして、上記①の考え  
方による場合には、災害により区分所有建物が重大な被害を受けたことを前提として、  
取壊しを望む区分所有者がどの程度いれば、少数者の意思に反してでも取壊しを  
実現することが認められるのかといった観点から、災害時であるという事情も考慮し  
て、具体的な多数決要件をどの程度とするかについて検討することになると思われ  
る。
  - (3) なお、災害時における迅速な対処を可能とするという観点から、建替え決議の場  
合よりも多数決要件を緩和する必要があるとの指摘が考えられる。他方で、余りに  
も低い多数決要件とすると、より多くの反対者に対して売渡し請求をしなければな  
らず、賛成者が負担することとなるコストもその分だけ増加することになること、  
建替え決議の場合については、全員の同意に近い区分所有者の賛成が得られな  
ければ実際の建替えの実行は円滑に進まないといった実情にあることを踏まえると、多  
数決要件を緩和すればその分だけ取壊しが容易になるとは必ずしも言えないのでは  
ないかとも考えられる。
- 3 以上を踏まえ、取壊し決議における多数決要件を区分所有者及び議決権の各5分の4  
以上とすることについて、どのように考えるか。

### 3 取壊し決議における反対者等に対する売渡し請求等（部会資料1・第2の 5参照）

取壊し決議における反対者等に対しては、売渡し請求等（区分所有法第6  
3条参照）を認めるものとするかどうか。

（補足説明）

#### 1 取壊し決議において反対者等に対する売渡し請求等を認める意義

部会資料1においては、取壊し決議制度を設けるものとする場合において、区分所  
有法上の建替え決議制度を参考に、反対者等に対する売渡し請求等を認めることを提  
案しているが、これは、以下のような理由に基づく。

すなわち、取壊し決議に基づき、建物の取壊しを実現しようとする場合、取壊し決  
議が成立したのみでは、反対者等の占有権原が失われるわけではないことから、反対  
者等に対して建物の明渡しを求める必要がある。そして、取壊し決議制度についても、  
区分所有法上の建替え決議制度を参考に売渡し請求を認めるものとするれば、決議の反  
対者等に対して売渡し請求権を行使し、時価相当額を支払って区分所有権（及び敷地利  
用権）を失わせ、もって占有権原を失わせることができる。これにより、反対者等を

排除し、全員の賛成の下で、建物の取壊しを円滑に実現することが可能となる。このように、取壊し決議制度においても、区分所有法上の建替え決議制度を参考に、反対者等に対する売渡し請求等を認めるものとするのが相当であると考えられる。

なお、賛成者による反対者等に対する売渡し請求を認めるのではなく、反対者から賛成者に対する買取り請求を認める（復旧の場合における区分所有法第61条第7項参照）といったことも考えられるが、これによると、反対者からの買取り請求がない限り、反対者の占有権原を消滅させることができなくなり、取壊しが困難となるおそれがある。また、何らの補償もなく、当然に反対者を取壊し決議に拘束し、更には明渡しを認めるといったことも考えられないわけではないが、区分所有建物が大規模一部滅失しているとはいえ、一部は居住可能な状態にあり、それゆえに取壊し決議に反対するといった者も想定できるところであり、何らの補償もなく、取壊し決議に拘束し、更には明渡しを認めるといったことは相当でない。

## 2 売渡し請求の対象

売渡し請求を認めるものとする場合において、その対象を①区分所有権のみとするか、②区分所有権及び敷地利用権の双方とするかという問題がある。

建替え決議制度においては、建物を取り壊した後にその敷地上に建物を再建するという点において、敷地利用権との関連性が強いことから、②の考え方が採られている。これに対して、取壊し決議制度は、建物の取壊しのみであるから、①のように区分所有権のみの売渡し請求を認めることで十分であるようにも思われる。

しかし、取壊し決議の段階で、敷地利用権をも対象とした売渡し請求を認めることにより、取壊し決議後の円滑な敷地の管理が可能となり、その後の敷地売却や建物の再建につなげることができることなどに照らすと、売渡し請求の対象は、区分所有権及び敷地利用権の双方とすることが相当であると考えられる。

## 3 時価

建替え決議が成立した場合において、その決議の反対者等に対して売渡請求権を行使するときは、その者の区分所有権及び敷地利用権を「時価」で買い取る事となる。

この「時価」は、売渡請求権を行使した当時における区分所有権及び敷地利用権の客観的取引価額であるとされる。そして、「時価」は、建替えを相当とする状態での建物及び敷地の価格ではなく、「建替え決議の存在を前提としての時価」、つまり、建替えによって実現されるべき利益を考慮した価格であり、その評価は、例えば、再建建物が建築された場合における建物及び敷地利用権の価額とそれに要する経費との差額、又は、再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊しの費用との差額を基準として算定される。

取壊し決議制度においても、売渡請求権を行使した当時における区分所有権及び敷地利用権の客観的取引価額が「時価」となり、具体的には、取壊し決議の存在を前提としての時価、すなわち、取壊し決議の存在を前提とすれば、区分所有権は価値がな

いことになるから、敷地の更地価格と建物の取壊しの費用との差額が時価になるものと考えられる。

#### 4 管理費や修繕積立金等の扱い

区分所有建物においては、管理費や修繕積立金等の財産がある場合も多いと考えられるところ、管理費や修繕積立金等は、区分所有者の団体（区分所有法第3条）の財産であり、取壊し決議に基づき取壊しを行うための集団の財産ではないことから、これを取壊し費用に充てることはできない。もっとも、取壊し決議後に、区分所有者の団体（区分所有法第3条）が消滅した場合には、決議に賛成したか否かにかかわらず、管理費や修繕積立金等の財産が払い戻されることとなる。このように、管理費や修繕積立金等の財産は、反対者に対する売渡し請求の問題とは別個の問題として、反対者に対しても払戻しがされることとなる。なお、決議に賛成した者の合意により、反対者に対して払い戻された部分を除いた財産を取壊し費用に充てることは何ら妨げられない（これらは、建替え決議の場合と同様である。）。

#### 4 敷地売却決議における反対者等に対する売渡し請求等（部会資料1・第3の1(4)参照）

敷地売却決議における反対者等に対しては、売渡し請求等（被災マンション法第3条第6項参照）を認めるものとするかどうか。

（補足説明）

##### 1 売渡し請求を認めることとする場合に検討すべき論点

部会資料1では、敷地売却決議の反対者等の取扱いに関して、被災マンション法第3条第6項を参考に、反対者等に対する売渡し請求等を認めるものとすることを提案している。この点を検討するに当たっては、まず、反対者等に対する売渡し請求を認めることとした場合の「時価」と、敷地売却決議の決議事項とされている売得金の見込額との関係について整理する必要がある。また、売渡し請求を認めることについては、売却の実行を待たずに早期に金員を得ることを目的として決議に反対するインセンティブが働くのではないかと、との指摘が考えられる。

##### 2 売渡し請求を認める意義

多数決によって敷地全体の売却を決定し、これを実現しようとする場合、決議が成立したのみでは、売却の相手方となるべき者との間で当然に売買契約が成立するわけではないから、決議が成立したことを前提として相手方との間で売買契約を締結する必要がある。このように、実際に売却を実現するに当たっては、単に決議が成立するだけでは十分ではなく、決議の後に引き続く様々な行為を敷地共有者間で共同して行う必要があり、敷地共有者間に売却に反対する者がいると、売却を実現することは困難となる。そこで、敷地売却決議が成立した場合には、決議の内容により売却を行お

うとする者の下に敷地に関する権利を集約する必要がある、反対者に対する売渡し請求は、これを実現するための措置であると位置づけることができる。

なお、決議に反対する者の処遇に関しては、決議は反対者を拘束するものとしつつ、反対者に対しては、この決議の拘束を免れるために、賛成者に対して自己の敷地共有持分を時価で買い取るべきことを請求することができる権利を与える方式も考えられる（復旧の場合における区分所有法第61条第7項参照）。しかしながら、敷地売却決議においては、各敷地共有者が有する敷地の共有持分を売却処分することが決議の内容になっており、売却に反対する者に敷地共有持分の売却を強制することは相当でないと考えられる。また、単に反対者が決議に拘束されるというのみでは、敷地全体の売却を実現することは困難となることが想定される。

### 3 時価について

- (1) 売渡し請求がされた場合における時価は、当該敷地の客観的取引価格であると考えられる。なお、部会資料1では、敷地売却決議の決議事項について、「売却により得られる金員（売得金）の見込額」を定めなければならないものとするを提案しているが（部会資料1・第3の1(2)参照）、市場価格と比較して余りにも安価な額をもって「売得金の見込額」とする決議が成立した場合などを想定すると、敷地売却決議に反対する者に売得金の妥当性について争う機会を保障する必要があると考えられる。したがって、「売得金の見込額」が決議事項とされた場合であっても、この額を基礎として売渡し請求における「時価」が算定されるわけではないと考えられる。もっとも、紛争が生じた場合においては、決議において定められた「売得金の見込額」も考慮しながら、具体的な「時価」の認定がされるものと思われる。
- (2) 売渡し請求における「時価」について上記のとおり考えると、売却の実行を待つことなく、少しでも早期に金銭を得ることを目的として決議に反対する者が現れるのではないかとの指摘が考えられる。しかしながら、敷地売却決議の反対者の多くは、その決議における敷地の売却見込額が低廉であるとして反対しているか、そもそも、敷地の売却ではなく、その敷地上に建物を再建すべきであると主張して反対しているものと考えられ、早期に金銭を得ることを目的として決議に反対する者は、それほど多くはないものと思われる。また、自らが反対することにより決議自体が成立しなくなるおそれがあることからすれば、このような投票行動が合理的であるとはいえないと思われる。そうすると、少しでも早期に金銭を得ることを目的として決議に反対する者が現われる可能性があることをもって、売渡し請求制度自体が合理性を欠くとまではいえないと考えられる。

4 以上を踏まえ、敷地売却決議における反対者等に対しては、売渡し請求等を認めるものとするかどうか。また、売渡し請求によることが相当でないと考える場合には、ほかに、敷地売却決議に基づく売却を実現するためにどのような制度を設けることが考えられるか。