

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、当該建物を取り壊すことなく、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）を設けることが考えられるが、どうか。

(補足説明)

1 (1) 中間取りまとめ第2の1（後注）では、取壊し決議制度（中間取りまとめ第1）及び敷地売却決議制度（中間取りまとめ第2の1）のほかに、建物を取り壊すことなく敷地と共に売却することを可能とするかどうかについてなお検討するものとするとしていた。

(2) そして、中間取りまとめの補足説明においては、これを実現するための方策として、まず、取壊し決議と敷地売却決議を同一の機会に行うことによることを認めることが考えられる旨を記載していた。この点については、例えば、取壊し決議制度と敷地売却決議制度をそれぞれ独立した制度として規定した上で、両者を同一の機会に行うことも妨げないことが解釈上明らかとなるように、取壊し決議後、どの段階において敷地売却決議が可能となるのかについて適切な要件を設けることとしたり、あるいは、二つの決議を同一に行うこととする場合に関する調整規定を設けることとしたりすることが考えられる。

大規模一部滅失した建物の買受人としては、通常、建物を取り壊した上でその敷地を他の方法により有効利用することを意図して買い受けることが多いと考えられるところ、これらの措置を講ずれば、区分所有者としては、このような買受人に対し、建物を取り壊すことなく建物と敷地を売却することも可能になると考えられる。

(3) もっとも、建物と敷地が売却される場合においては必ずしも建物を取り壊すことが前提となるとは限られず、買受人が建物を復旧することを前提として売

却されることもあり得るところであり、取壊し決議と敷地売却決議を同一の機会に行うことを可能とするのみでは、取壊しを前提としない建物と敷地の売却を実現することに対応することができないものと考えられる。大規模な災害により区分所有建物が大規模一部滅失し、かつ、建替えも復旧も断念した場合について、区分所有者に多様な選択肢を用意して柔軟な対応を可能とするという観点からは、敢えて、このような売却の選択肢を排除する必要はないと考えられる。

(4) 以上を踏まえ、第1では、区分所有者全員の合意によらずに建物と敷地を一括して売却することを可能とする制度（建物敷地一括売却決議制度）を設けることを提案している。ここでいう建物と敷地の一括売却は、買受人が買い受けた建物をどのように扱うかは問題としておらず、建物を取り壊して敷地を別の用途に利用するか、建物を復旧するかについては、買受人の自由に委ねられることを前提としているが、多くの場合には、買受人としては建物を取り壊すことになると考えられる。

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在り方として、一つの合理的な選択肢であるといえることができる。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、特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有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もやむを得ず、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れるが、

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は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出来るから、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、とも考えられる。

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かどうか。

(補足説明)

建物敷地一括売却決議制度は、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、復旧も建替えも困難である場合について、当該建物の利用継続を断念し、建物と敷地を換価して代金を分配することにより区分所有関係を清算するものと位置付けることができると考えられる。

そして、建物の利用継続を断念する点では、建物敷地一括売却決議も取壊し決議と同様である。また、敷地も含めて換価して代金を分配することが決議の内容になっているが、この点では、敷地売却決議制度の内容を含んでいるものと考えられる。そこで、建物敷地一括売却決議制度を設けるに当たっても、取壊し決議制度及び敷地売却決議制度において必要とされる多数決要件をそれぞれ満たす必要があると考えられる。

以上を踏まえ、第2の1では、取壊し決議において多数決の基準とされている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、敷地売却決議において多数決の基準とされている敷地利用権の持分の価格の割合をも考慮することとした上で、それぞれの基準について各5分の4以上の多数によるものとするを提案している。

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

ものとするのが考えられるが、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のが考えられるが、どうか。

(補足説明)

1 中間取りまとめにおいては、敷地売却制度の決議事項として、売却の相手方となるべき者の氏名又は名称及び売却により得られる金員（売得金）の見込み額を定めなければならないものとするとしている。建物敷地一括売却決議の決議事項についても、まずは、これと同様の事項を決議事項とすることが考えられる。第2の2(1)ア、イでは、その旨を提案するものである。

2 また、建物敷地一括売却決議に対する賛否を区分所有者が決するに当たっては、自分が売得金からどの程度の分配を得られるのかが重要であると考えられる。

他方、建物敷地一括売却における売得金の分配の基準は、一義的には定まらないと考えられる。例えば、買受人が建物を取り壊すことを前提として売買代金が定められ、それを前提に建物敷地一括売却決議がされた場合には、建物は無価値であると評価した上で、敷地利用権の持分割合を基礎として、各区分所有者が本来負担すべきであった取壊し費用を控除した額を基準に分配額を定める方法によるのが衡平にかなうと考えられる。他方で、建物について一定の財産的価値を認めて売買代金が定められた場合には、売得金のうち建物の価値に相当する部分と敷地の価値に相当する部分を観念した上で、それぞれについて建物と敷地に関する権利に応じた分配をする必要があるとの考え方も成り立ち得る。

また、建物に価値を認めて売得金の分配をする場合については、建物の被害状況が専有部分ごとに異なることも考えられることから、このような被害状況を売得金の分配において考慮することも考えられる。

このように、売得金の分配については、売買代金の決め方や建物が被害を受けた状況によって衡平な分配のルールが異なるものと考えられ、この点に鑑みると、法律により一律に分配の基準を規律することは相当でなく、売買代金の決め方や建物の被害状況に応じて、各区分所有者が衡平を害しないように定めることを認めることが相当であると考えられる。

そこで、第2の2においては、(1)ウで売得金の分配に関する事項を決議事項とするとともに、(2)で、売得金の分配に関する事項は、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している。

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、必要な規律を設けるものとするかどうか。

（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。

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かどうか。

（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とする者の下に建物と敷地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、決議に参加しない者に対する売渡し請求が行使されるのみで正当な理由なく建替えの実行がされないままの状態が継続することを許容すると、建替え決議が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あるなど、衡平を害する結果となることから、このような事態を防止するため、建替え決議の日から2年以内に建替えの実行としての建物の取壊し工事に正当な理由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（再売渡し請求。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かどうか。

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かどうか。

(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。