

## 「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」に対して寄せられた意見の概要

- 意見募集の結果、次の団体・個人から計25通の意見が寄せられた。団体名等の略称は、括弧内のとおりである。

### 【団体】16

裁判所，日本弁護士連合会（日弁連），兵庫県弁護士会（兵庫弁），仙台弁護士会（仙台弁），一般社団法人不動産協会（不動産協会），NPO法人建築ネットワークセンター（建築ネット），NPO法人全国マンション管理組合連合会（全管連），株式会社シティコンサルタンツ（シティコンサルタンツ），株式会社東急コミュニティー（東急コミュニティー），埼玉県マンション管理士会（埼玉マン管），財団法人全日本不動産協会（全不動協），全国銀行協会（全銀協），日本公証人連合会（日公連），日本司法書士連合会（日司連），日本土地家屋調査士連合会（日調連），被災地クラブ

### 【個人】9

※ホームページ掲載に当たり，個人名の記載を省略。  
各項目では，「個人」と記載。

- この資料では，中間取りまとめに掲げた個々の項目について寄せられた意見を【賛成】【反対】【その他の意見】等の項目に整理し，意見を寄せた団体等の名称を紹介するとともに，理由等が付されているものについてはその一部の概要を紹介している。
- 寄せられた意見の中で，表現が多少異なっても同趣旨であると判断したものについては，同旨の意見として取りまとめたものがある。
- 寄せられた意見のうち，中間取りまとめのどの部分に対する意見か不明であり，全般に関する意見でもないと判断したものについては，この資料に掲載していない。

### 全般に関する意見

- ・ 建物の老朽化に伴い区分所有関係の維持が困難になる事例が現れつつあること，復旧，建替え，再建といった既定のいずれの手段を講じるにしても相当な費用がかかること，不動産市場の流動化を背景に困難な課題を抱えた区分所有関係から離脱する者

が増えていること、結果として危険な損傷建物が放置されるおそれがあることなどの問題があり、区分所有関係の解消を図る方法を検討する必要がある。現実には、東日本大震災では、いくつかのマンションが大規模一部滅失し、全員合意でマンションを取り壊して区分所有関係を解消する例が見られたが、全員合意を求めるのは大きな現実的困難性を伴う。今後予想される首都直下地震をはじめとする都市型災害を念頭に置くと、極めて多くの区分所有建物が存在することから、多数決による解決の道を確認しておかなければ、社会的に不合理な結果をもたらすことになりかねない。そこで、当連合会としては、中間取りまとめに示された方針については、概ね賛成する立場であり、その方針に沿った区分所有法及び被災マンション法の改正を速やかに行うことを求めるものである。

中間取りまとめに係る各事項について法改正を行うだけでは、実効性を図ることはできない。とりわけ、多様な選択肢が用意される反面、それぞれの方法の相違点や、各手続の進め方については、大変複雑で、一般的に理解を得るのは困難と思われる。特に、これらは、被災時の混乱期に手続を行わなければならないものであるから、平時から十分に理解を得ておく必要がある。そこで、被災時に選択すべき各方法に係る標準的な手続を具体的に示したガイドライン等を作成し、これを災害の発生前から広く周知徹底し、例えば避難訓練と同じように全国の区分所有建物の管理組合においてシミュレーションを実施するよう推奨・周知し、かかる活動の支援をするなどの施策を講じるべきである。(日弁連)

- ・ 多数決により建物を取り壊す決議制度（取壊し決議）を既存不適格のマンションにも適用することの是非を検討すべきである。(兵庫弁)
- ・ 賃借人の区分所有建物の使用収益の権利を保護するため、以下の4項目の措置を設けるべき。
  - イ)賃借人に集会出席・意見陳述権を付与する。
  - ロ)賃借人に対する代替建物の提供又は斡旋、通常必要な移転料の支払義務規定
  - ハ)地方公共団体の居住の安定に関する措置
  - ニ)その代り、賃貸借契約の更新拒絶等について、借地借家法の手続規定及び正当事由の規定を適用しないこととする。(建築ネット)
- ・ 被災マンション法の特殊性から、区分所有者の不明などが予測され、区分所有建物の解体にしる、敷地の売却にしる、本人の意思の確認もできないままにその存在自体を抹消させることは所有権への重大な侵害であり、その必然性について明確な規定を定めるべき。(建築ネット)
- ・ 都内においては借地型マンションが少なくないことから、借地型における同制度の扱いを検討すること。(シティコンサルタンツ)
- ・ 建物取壊し及び敷地売却決議を被災マンション以外の一般的な老朽化したマンショ

ンへも適用できるよう、制度検討を進めることを強く希望する。(シティコンサルタンツ, 同旨: 個人)

- ・ 区分所有法第61条第12項の買取請求権が発生するまでの期間は、6か月では短いのではないか。大規模滅失があつて区分所有者が避難している場合に、マンションの復旧又は建替えか取壊しかを真剣に検討できるようになるのは、被災してから半年位がたった頃(避難生活が落ち着いた頃、若しくは仮設住宅に引っ越して生活が落ち着いた頃)であり、半年位から議論するようになって、取壊しの決議ができるようになるには半年以上は必要であろう。したがって、被災マンション法第5条の政令施行の日から1年という期間は短く、2年が妥当である。

また、全部滅失した場合の再建決議にも、決議の重要性に鑑み、説明会の開催を必要とするべきである。(埼玉管)

- ・ 全部滅失した場合には、区分所有関係は、滅失し、敷地利用権の共有関係が残存するものとなる。被災マンション法では、この全部滅失が含まれるが、この場合には、敷地共有者の定義付けが必要である。もはや区分所有者は残存していないからである。

(全不動協)

- ・ 取壊し決議や売却決議は「政令で定める」災害に限定する必要がない。なぜ政令で定める災害に限定するのか、根拠が不明である。一部滅失又は滅失したのであれば、いかなる災害であろうと売却決議ができるようにすべきである。政令に該当しなかった場合の区分所有者の不利益は甚大である。(個人)

- ・ 法制度の適用基準の明確化、客観化が必要。この特措法の適用を政令による指定にするとするのは基準の客観性を欠き、信頼性を損なう。

区分所有法本体の見直しと併せ、制度の総合的改善が必要。本件特措法見直し案による提案内容は、画期的であり、基本的に大変有意義であり、貴重である。しかし、この改善を特措法だけで行うのは、対症療法的な観を免れない。(個人)

- ・ 被災マンション法と建替え円滑化法の危険勧告マンションとを統合すべき。統合しないならば地裁の許可制とすべき。また、建替え中・取壊し後なども管理組合法人が存続できるようにすべき。(個人)

- ・ 「なお検討する」等の記載のある部分は、はっきりと明文化した方がよいが、政省令やガイドラインを設ける方法でも構わないと考える。(個人)

## 第1 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) 取壊し決議制度の新設について

【賛成】日弁連，兵庫弁，仙台弁，建築ネット，全管連，シティコンサルタンツ，日司連，日調連，被災地クラブ，個人

- ・ 地震等で建物に大きな被害を受けたときに，建替え決議を可決すれば，建物の解体は可能になるが，そうでない場合は，民法の全員同意によらなければ建物の解体ができないことになっており，現実的には解体は難しい問題であった。そのような状況において，多数決制導入により建物の解体を可能にすることは，現実的な制度として支持したい。（全管連）
- ・ 東日本大震災において被災したマンションを取り壊し，区分所有関係を解消する事例があったことを受け，今次の法改正の機運が醸成されたことはとても喜ばしい。東日本大震災の被災地域では数棟のみがその対象となったが，今後想定される首都直下地震，南海・東南海地震では，その被災地域においては我が国で既に500万戸を超えるといわれている区分所有建物の大半が集中立地していることから，夥しい数のマンションがその対象となるものと考え。その点において，平時の今，新たな仕組みを作ることは大きな意義があると考え，立法の方向性については多いに賛同する。（日調連）

【反対】個人

- ・ 単に取り壊すだけでは，取壊し後の売却先が決まらない場合などに混乱が予想される。共有地では抵当権者にとって価値があるとはいえない。単なる共有地になって塩漬けになってしまう事態を極力避けるべきである。そのためには，一括で売却するか，建て替えるかという判断をするべきであって，単に取壊しを決めるだけというのは，決めるべき問題を先送りにし，混乱を招くことになるものと考えられる。少数派の排除のために取壊し前の売却決議をするというのは極めてレアケースであり訴訟で片付ければよく，それよりも，わざわざ取壊しと売却を2段階にする不利益を全ての区分所有建物所有者が負わなければならないことの方が問題である。（個人）

### (2) 取壊し決議制度に関するその他の意見

- ・ 大規模一部滅失となったマンション(区分所有権)であっても原則として担保権者の同意なくこれを取り壊すことはできない(民法第137条第2号参照)のであるから，既存の抵当権消滅請求(民法第379条以下参照)等で十分なのか検討し，担保権を消滅させる仕組みや裁判所による同意に代わる許可の制度等の必要な規律を設けることが相当である。（仙台弁）
- ・ 取壊し決議の成立により，借家権は自動的に消滅するとすべき。（シティコンサルタンツ）
- ・ 建物滅失登記の申請について，登記申請書の申請人及び建物滅失証明書の所有者は，取壊し参加者となると手続が煩雑になるが，合意の擬制に基づく取壊し参加者となる

のか。

また、マンション建替え円滑化法においては、「マンション建替組合」という法人格を認めることにより、請負や融資の契約に際して事業主体を担保しているが、取壊しに際しても同様の措置を検討していただきたい。(東急コミュニティー)

- ・ 区分所有権・敷地利用権に担保権が設定されたマンションが取壊し決議により一旦取壊しがされる場合において、取壊し後、再建が選択されたとき、既往の担保権者が再建後のマンションの区分所有権・敷地利用権への担保権を円滑取得できるようにするための規律を検討していただきたい。

現行法においては、大規模一部滅失時に区分所有法に基づく建替え決議が行われた場合において、マンションの建替えの円滑化等に関する法律を利用して建替えを行うときであれば、区分所有権・敷地利用権について権利変換が行われ、建替え前の区分所有権・敷地利用権に設定されていた担保権は権利変換後の区分所有権・敷地利用権に移行することになる。全部滅失とは異なり、担保権が毀損しながらも消滅してはいない状況下で取壊しに対して同意を求められる担保権者としては、区分所有法に基づく建替え決議による場合と一旦取壊し決議制度による取壊しを経由して再建される場合とで、結果としてマンションが再建される点において異ならないにもかかわらず、後者の場合には再建マンションに係る区分所有権・敷地利用権への円滑な担保設定が制度上確保されていないとなると、取壊しへの同意にちゅうちょせざるを得ないケースも生じかねない(特に敷地利用権が借地権である場合には、取壊しにより担保権は完全に消滅してしまう)。また、担保権者が取壊しに同意をしたとしても、事実上、再建マンションに係る担保権設定に関し、マンション所有者と担保権者との間で交渉・調整を要することになる。以上の事態はマンション所有者と担保権者の双方にとってマイナスであり、ひいては取壊し決議制度自体が十分に活用されない事態を生じさせかねない懸念もある。

また、(根) 抵当権設定契約証書には抵当物件の保全に関する条項を制定し、債務者、抵当権設定者と約定している。被災建物の取壊しに関する決議がなされることとなった場合には、物件保全に関する条項は引続き有効との解釈で問題ないかを確認したい。

(全銀協)

- ・ 一般的に、取壊し決議だけを行い、その後、再建するか敷地を売却するかを決定することは非常にまれであると思われ、敷地売却決議及び再建の決議は、その前提となる取壊し決議と一体的に決議をしなければ賛否の判断ができないと思われる。したがって、取壊し決議の決議事項に取り壊した後の方向性を加えるか、区分所有法第62条のごとく敷地売却決議又は再建決議と同時の決議を必要とするような方策が必要である。(日司連)
- ・ この法律の適用される範囲(市街地再開発ビルのような複合用途の区分所有建物も

対象とするのか、居住の用に供する専有部分の有無を勘案するのか)を明確にするべきである。(日調連)

## 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ものとする。

(注) 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した場合(区分所有法第61条第1項及び第5項参照)をいうものとする。

### 【賛成】裁判所，日弁連，仙台弁，日司連，日調連

- ・ 小規模一部滅失にとどまる場合や、局地的な小災害により一部滅失した場合は、なお平時の制度の適用をするのが相当と思われるので、取壊し決議制度の適用対象は、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に限るべきである。(日弁連)
- ・ 区分所有法における大規模一部滅失の基準を採用することについては賛成する。しかし、「建物の価格の2分の1超に相当する部分が滅失した」とする認定判断には困難が伴い、認定をめぐる紛争が発生することが予想される。恣意的な判断によって取壊し決議が行われないようにするため、大規模一部滅失の認定には公的な第三者機関が関わる方策を講じ、客観的な判断に基づいて行うべきである。(日司連)
- ・ 分譲マンションは、日本の都市部における一般的な住形態ともなっていることから、今後その対応が迫られる平時における老朽マンションへの対応としても考慮いただきたいところであるが、とりあえず特定の大災害による被災マンションであって、区分所有法において大規模滅失と定義されるマンションのみとすることについては、平時においては、『老朽建物』の態様の多様性等を考慮するとやむを得ないことと理解する。適用の対象となる建物の要件の明確化に関し、建物の価格の算定について後日の紛争を回避するための何らかの措置(例えば算出された価格について公的機関が認定するといった仕組み)の可否についても検討が必要ではないか。(日調連)

### 【反対】全管連，被災地クラブ

- ・ 取壊し決議制度適用対象建物として大規模一部滅失した建物としているが、この基準は以下の点で非常に問題が多く、区分所有者が判断しにくい制度であり見直しを要望したい。
  - ① 建物価格という交換価値に基づく判定であるため、不動産鑑定士など専門家の判断が統一されておらず、人によって価格も様々であるのが実態である。このようなあいまいな判定基準であるため、区分所有者が判断にとまどう場合が多々ある。
  - ② 3・11の東日本大震災の被災マンションの被災度の判定には、被災度区分判定(大破、中破、小破、無被害)、応急危険度判定(危険(赤)、要注意(黄)、調査済

み(緑)), 罹災証明(全壊, 半壊, 一部損壊), 区分所有法(大規模滅失, 小規模滅失)及び被災マンション法(全部滅失)のような多種多様な判定基準が用いられており, このような多様な判定基準の下で, 区分所有者に的確な判断を求めることには, 無理がある。

- ③ 現行のあいまいな判定基準のために, 管理組合が判断に苦しみ, 裁判に至るケースも少なくない。管理組合が判断できない場合や, 意見が割れたときなどは, 最終的に裁判所で判断するとされているが, 被災している人々に訴訟を求めることは非常に過酷な状況に追いやることになる。
- ④ 以上のような混乱を避けるためにも明快な判定制度の創設が望まれる。首都直下型, 南海トラフなど今後, 日本列島は地震の活動期に入ることが予測されていることを考えると, 公平な独立機関による判定制度を設けることを強く要望する。その場合, 建物価格などの交換価値に基づく経済的判定基準ではなく, 建築工学的判定基準に基づく制度とすることが必須条件である。(全管連, 同旨:被災地クラブ)

#### 【その他の意見】

- ・ 建物価格の2分の1を超える滅失というのは判断がしにくい。客観的又は画一的な基準が一つでも例示的に示されることになれば更によいのではないか。区分所有法とは別に, 被災法に特化した判断基準があってもよい。(全不動協)
- ・ 価格は新築時なのか, 減価償却を織り込んだ評価額なのかが分からない。(個人)

## 2 多数決要件

取壊し決議は, 区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権の各5分の4以上の多数によるものとする。

#### 【賛成】裁判所(多数), 日弁連, 仙台弁, 日司連, 建築ネット

- ・ この場合の多数決要件は, 建替えや再建と同程度の水準が要求されるものと思われ, これを上回るのは現実的ではないし, これを下回ると少数区分所有者の保護を失する。(日弁連)

#### 【反対】個人2名

- ・ 区分所有者の申立て, その他のしかるべき関係者の申立てによるとするか, 2分の1から4分の3の決議によるとするべきである。(個人)
- ・ 取壊し決議の要件を更に緩和し, 4分の3としてはどうか。(個人)

#### 【その他の意見】

- ・ 取壊し決議の議決権については, 敷地の処分又は新たな土地利用についても目的の中に含まれていることから, 『敷地共有持分の価格の割合』をも考慮する必要があるのではないか。また, 借家人(専有部分の賃借人)が何らかの形で賛否に関与できる仕

組みは必要ないのかどうか、借家人（専有部分の賃借人）の保護をどのように考えるのかの検討も必要ではないか。（日調連）

- ・ 多数決で取り壊さないとなった場合、どうするのかの具体的記載がない。特に、所有者と居住者が違う場合、居住者は実質的に住む場所がないので、災害時において国民の間に格差が生じてしまい、復興が遅れるおそれがある。（個人）

### 3 決議事項

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。

(1) 取壊し費用の概算額

(2) (1)に規定する費用の分担に関する事項

(注) (2)の事項の定め方に関し、区分所有法第62条第3項を参考にして、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旨の規律を設けるものとするかどうかについては、なお検討する。

(1) 本文について

【賛成】裁判所，日弁連，日司連

【反対】なし

【その他の意見】

- ・ 取壊し後における敷地の利用方針として、再建が選択肢の一つとなることが考えられるが、取壊し決議の賛否の意思表示をするに当たり、再建の可能性の有無が要素になり得ることから、復旧工事を行った場合に要する費用の概算額及び従前建物と同規模程度の建物を再建した場合に要する費用の概算額（復旧と再建の費用対効果の検証）を取壊し決議の議案の要領とすべきである。また、費用分担の細目として、公的支援（行政の金銭負担）を予定することが想定されるが、災害発生からの時間的な経過により、行政からの支援条件が変更されることが予想されるから、取壊し決議における費用分担等について、停止条件付とすることを認めるべきである。（東急コミュニティー）
- ・ 被災マンション法が適用される滅失建物の場合、既に倒壊又は使用不能の状態に至り、滅失建物（災害がれき）として公費による解体が可能であるため、区分所有者の費用負担はほとんどないものと思われる。一方、いまだ完全滅失に至っていない建物の場合、そのあたりをどのように取り扱われるのかについても一定の方向性を議論する必要があるのではないかと考える。（日調連）

(2) (注) について

【衡平を害しないようにしなければならない旨の規律を設けることに賛成する意見】日



### 弁連，仙台弁，埼マン管

- ・ 取壊し決議の内容は，社会に存在する区分所有関係の形態が多様であり，単なる多数決のみによると具体的妥当性を欠く場合もあり得ることから，区分所有法第62条第3項を参考に，各区分所有者の衡平を害しないように定める規定を設けるべきである。(日弁連)
- ・ 被災マンションの各区分所有者はマンション法規制や特殊性について十分な知識を有していないことも多く，敷地利用権の内容・居住用投資用等のマンションごとの個性があることから，決議の内容が各区分所有者の衡平を害しないものとし，取壊し決議に先立って説明会を開催することは不可欠である。(仙台弁)
- ・ 建物の解体費用であるため，原則として専有部分の床面積割合で費用負担を求めることになるのであろうが，それ以外の方法で費用負担を求める場合には「各区分所有者の衡平を害しない」ように定める必要があると考える。したがって，費用負担の基準を明記しないのであれば「各区分所有者の衡平を害しないよう」規定する必要があると考える。(埼マン管)

### 【衡平を害しないようにしなければならない旨の規律を設けることに反対する意見】裁判所(多数)，全不動協

- ・ 以下の問題点があることを指摘して，反対する意見が多数であった。
  - ア 建替え決議(区分所有法第62条)や再建決議(被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法第3条)に同旨の規定が設けられているのは，建物の建替えの前後で区分所有者の利益状況(専有部分の割合，階数，部屋の向き等)が変化する場合が多く，専有部分の床面積比率のみでは実質的衡平を期し難いので，これ以外の要素を取り込むために「各区分所有者の衡平」なる規律を設けたものと解される。
  - イ これに対し，取壊し決議の場合には，このような利益状況の変化は想定できず，取壊し費用は，専有部分の床面積比率を基本としつつ端数処理をするなどして決まると解するのが自然である。専有部分の床面積比率以外の考慮要素として考え得るのは，各専有部分の配置(階数や位置)・滅失の程度などであるが，いずれも取壊し費用の大小に直ちに結びつく要素とはいえない上(特に，後者はどのように費用負担に反映させれば衡平に適うのかが不明である。) ，このような判断に困難を伴う要素を取り込むと，取壊し決議が円滑に進まなくなるなど，被災地の復興の妨げとなるおそれがある。
  - ウ 以上のとおり，取壊し費用の分担は，原則として，専有部分の床面積比率によって決すべきであり，それ以外の要素を考慮すべきではないから，「各区分所有者の衡平」なる規定を設ける必要はなく，相当でもない。(裁判所)
- ・ 費用の概算額と分担に関する事項を決議する場合，衡平性の要請については，個別かつ現実的な判断となり，恣意性が入る余地が生じる。概算額と分担に関して多数

決要件を満たせば十分であって、その後に、いざこざの起こるような明文規定は設けない方がよい。なぜなら、社会的効用を果たし得ない区分所有建物を早期に解体して、土地の再生利用を図ることが最も大切だからである。(全不動協)

#### 4 集会の手続

取壊し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。

(注) 取壊し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、なお検討する。

##### (1) 本文について

【賛成】 裁判所

【反対】 なし

##### (2) (注) について

【説明会の開催を義務付けるべきとする意見】 日弁連，仙台弁，建築ネット，シティコンサルタンツ，埼マン管，全不動協，日司連，個人

- ・ 取壊し決議の重大性に鑑みて、集会の手続として、事前に説明会の開催を求めるべきである。(日弁連，同旨：シティコンサルタンツ，日司連)
- ・ 被災マンションの各区分所有者はマンション法規制や特殊性について十分な知識を有していないことも多く、敷地利用権の内容・居住用投資用等のマンションごとの個性があることから、決議の内容が各区分所有者の衡平を害しないものとし、取壊し決議に先立って説明会を開催することは不可欠である。(仙台弁)
- ・ 区分所有建物の取壊しに全員の合意を要しないことは、財産権の侵害の要素があるので、取壊し決議を会議の目的とする集会の前に、説明会の開催を義務付けるべき。区分所有者は、説明会が開催されることにより、熟慮時間を得ることができ、その後の集会において取壊しの適否について適切な意思を表示することができる。(建築ネット，同旨：個人)
- ・ 説明会の開催の趣旨は、①復旧，建替え，取壊しについて検討して、取壊しに至った経緯の説明，②取壊しの費用の説明，③取壊し決議により売渡し請求権が発生することや、全ての区分所有権が消滅する（建物が無くなる）という法的効果の説明，④取壊し後の対応の説明を行い、区分所有者に理解を求めることである。一般に被災マンション法の知識がないため、何度かの説明会を開催し、十分な理解を得られた段階で、集会を招集する必要があると考える。(埼マン管)

##### (3) 集会の手続に関するその他の意見

- ・ 被災状況を考えると取壊しの場合の集会の招集期間，説明会開催の期間，時期をより柔軟に招集権者が設定できるようにできないか。（シティコンサルタンツ）
- ・ 被災マンション法が適用される大規模災害においては，多数の死者が出ることが予想される。大規模一部滅失と認定される区分所有者に相続が発生した場合，法的には共同相続人全員の共有状態となるが，招集通知の発送先が不明の場合が多いと考えられる。また，区分所有者自身が避難所や仮設住宅等に移転している場合がほとんどであることから，区分所有法第35条第3項及び同第4項の規定の適用については慎重にすべきである。（日司連）
- ・ 取壊し後の敷地の利用予定（第三者に全部売却することとするのか，区分所有者も加わった跡地利用や，第三者に賃貸等する可能性の現時点での予測）及び分配される場合の対価割合等について，ある程度の説明がされるのでなければ，賛否の判断ができないのではないか。（この時点での目論見がその後の事情により変更となった場合の対応についても規律する必要があるのかどうか。）（日調連）

## 5 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，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，必要な規律を設けるものとする。

### 【賛成】 裁判所，日弁連，日公連

- ・ 取壊し決議に賛成しなかった区分所有者に対しては，当該区分所有者の財産的価値を保障するとともに，取壊しを現実に執行できるようにするために当該区分所有者から権利を譲り受け，賛成者又はその指定する者に集約する必要がある。そこで，区分所有法第63条を参考にし，区分所有権の売渡し請求等の規定を設けるべきである。（日弁連）

### 【反対】 なし

### 【その他の意見】

- ・ 取壊し決議に賛成しなかった区分所有者に対して売渡し請求が可能であるとするこは相当であるが，①取壊し決議は大規模一部滅失した被災マンションについて行われるもので区分所有法第63条が想定している場面とは異なること，②決議に賛成しなかった区分所有者であっても取壊し決議がされれば取壊しの費用は分担することが衡平であると解されるところ，売渡し価格が解体費用を加味しない高額となる場合には，自己の費用負担を軽減させるためにあえて決議に賛成せず売渡し請求を受けようとする区分所有者が現れかねないこと等から，売渡し価格の決定について公正な評価基準を策定したり，紛争が生じた際の裁判所の関与を法定したりするべき。また，取

壊し決議がされている区分所有権について客観的取引価格を想定することは背理であって、被災マンションの区分所有権の買取りについて会社法における反対株主の買取請求(会社法第116条参照)類似の考え方を採ることは相当ではなく、価格算定の基準時等を検討するよりも、公正な評価基準を検討することが相当である。また、取壊し決議後に、区分所有権だけでなく敷地利用権についても売渡し請求ができるとすれば、その後に想定される敷地売却決議の手続との整合性も検討する必要がある。(仙台弁)

- ・ 被災した状況下においては、不動産の客観的取引価額を算定することは極めて困難である。何をもち「時価」とするのか、明確な基準を示していただきたい。(不動産協会)
- ・ 被災という状況を考えれば非賛同者に対する催告、売渡し請求期間は短縮すべきではないか。(シティコンサルタンツ)
- ・ 区分所有法第63条に規定する売渡し請求については、「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利益を考慮した価格であるとされている。一方、取壊し決議等は、この建替え決議の存在を前提としないと考えられ、周辺取引事例等から算定された時価となることが想定されるが、再建の決議の際の時価は、再建の決議の存在を前提としての時価、すなわち開発利益を実現した時価となり、周辺取引事例比較法により算定された時価とは乖離することも相応にあることから、時価が一定にならず、時価の取扱いが複雑になることが懸念される。(東急コミュニティー)
- ・ 区分所有法第63条を参考にして、必要な規律を設けるとするのは、あいまいに過ぎる。第5項を除き、区分所有法第63条に準ずるべきだと考える。(全不動協)
- ・ 売渡し請求の制度を設け、その額を建替え決議の規律にならって算出することについては反対ではないが、震災前においても取引事例の少ない地域もあることから、その対価の計算について、予め『時価』についての一定の数式を準備しておく必要がないかどうか。(固定資産税の評価額なども基礎データとして活用できないか。)(日調連)

## 6 取壊しに関する合意

区分所有法第64条と同様に、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。

【賛成】裁判所、日弁連、仙台弁、日司連

- ・ 取壊し決議に賛成した区分所有者等においても、単に決議しただけで合意が成立したことはないため、取壊しの実施を可能せしめるため、取壊しを行う合意をし

たものとみなす規定を設けるべきである。(日弁連)

【反対】なし

## 7 期間制限

取壊し決議は、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。

(注) 取壊し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、なお検討する。

【1年よりも長期とすべきとする意見】 仙台弁、建築ネット、東急コミュニティー、埼玉マン管、全不動協、個人

- ①大規模震災後に説明会や総会の招集を行うには事務的な負担が大きく時間がかかること、②被災マンションを復旧するのか、取り壊した後に再築をするのか、あるいは敷地を売却するのか等といった方針について管理組合での合意形成に時間を要する可能性があること(取壊しに関する議論と決議だけが先行するとは考えにくいこと)、③大規模な災害後は物資や工業者が不足し、取壊し費用の見積もりが取れなかったり費用自体も高騰したりすることから、取壊し決議の期間制限については十分な時間を設定し、政令の施行の日から起算して少なくとも3年以内とすることが相当であるし、政令による期間伸長を認めるべきである。(仙台弁)
- 東日本大震災の復旧復興の例から、1年間は短すぎるので、2年間とすべき。これにより、区分所有者は、被災マンションをとりまく状況をより正しく判断することができる。取壊し決議について適切な意思を表示することができる。(建築ネット、同旨：個人)
- 取壊し決議ができる期間は、東日本大震災の復興進捗を鑑みれば、政令の施行の日から起算して1年では短いと思われる。  
(東急コミュニティー)
- 取壊し決議とその後の敷地売却決議又は再建決議との関係で判断すべき。1年だと1年を経過すると全員の合意がなければ取壊し決議ができなくなり、3年を採ると3年経過後には全員合意がなければ敷地売却又は再建の決議ができなくなる。そこで、政令の施行の日から2年が妥当。(埼玉マン管)
- 取壊し決議が可能な状態となってから2年以内とすべきである。建物の維持安全性を考慮すると、大規模滅失状態が放置されるのは、新たな災害の生ずるおそれが懸念される。一方、被災後、取壊しの決議が行える状況にならないと期間制限は設定しにくい。(全不動協)

### 【1年としつつ、政令で延長することができるものとすべきとする意見】日弁連

- ・ 取壊しの決議は、大規模災害時の特則であり、早期に行われる必要があるが、阪神・淡路大震災及び東日本大震災の例を念頭に置くと、原則として、1年以内とする期間制限を設けるのが相当である。ただし、今後の発生する災害は想定を超えたものとなる可能性も十分にあることから、この期間を延長できるよう、特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律に、この期間制限の延長を可能とする規定を新設すべきである。(日弁連)

### 【その他の意見】

- ・ 災害といっても発生する場所、時間、時期、地震の特徴によって様々な形態の災害となる。復旧の進行具合も政治状況や財政状況により変化する。また、新たな施策や特別措置が講じられ、一律に1年あるいは3年と区切ることは、実際に災害が発生した後でないと適当ではない。よって、改正被災マンション法適用の際に、政令をもって相当な期間を指定する規定とする方法が妥当である。(日司連)
- ・ 『政令によりその期間を災害ごとに指定する』とした場合、どの程度の災害であるから、どの程度の期間になるのかを、災害の都度決めるのは困難ではないかと考える。一律に期間を定める方がよいのではないか。他方、公費による解体工事の可能性があるとするれば、その受付対象期間も考慮する必要があることから、上限を定め災害ごとに期間を定めるとすることも必要とも考えられる。(日調連)
- ・ 決議のできる期間は、最低災害による混乱が収まるまで確保する必要があるが、このような混乱が収まるまでの期間は、災害によって異なるので、政令で災害ごとに指定することとするべき。また、政令により災害ごとに指定することとした上、被災した地域ごとに異なる期間を指定することも、可能なようにするべき。期間を指定する方法として、政令だけではなく省令や告示によることも考えられるが、期間の指定は、区分所有者の権利に大きく関わること等から、政令によるべき。(個人)

## 第2 滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例

### 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（第1）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。

#### (1) 敷地売却決議制度の新設について

【賛成】裁判所，日弁連，仙台弁，建築ネット，日司連，日調連，個人

- ・ 区分所有建物が滅失した場合、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合、その後の建物の敷地の共有関係が問題となるが、現行法では、滅失した場合の再建の方法しか選択肢がなく、それ以外は共有物分割を行うほかない。こうした場合、敷地を売却するのが現実的であるが、全員合意によらざるを得ないので、新たに敷地売却決議制度を設けるのが相当である。(日弁連、同旨：仙台弁)

**【反対】なし**

**(2) 敷地売却決議制度に関するその他の意見**

- ・ マンションの滅失あるいは取壊し決議に基づく取壊しによって各区分所有権が消滅した場合に、敷地利用権についても設定されていた担保権は消滅するのか、消滅しないとした場合に、既存の抵当権消滅請求(民法第379条以下参照)等で十分なのか、担保権を消滅させる仕組みや裁判所による同意に代わる許可の制度等の必要な規律を設けるのかを検討する必要がある。当該手続は、清算型の手続であって、担保権者との交渉や担保権消滅請求、敷地利用権の換価や分配といった破産類似の手続を経ることになり、管理組合や管理会社がこうした法的手続を適切に行うことは困難なことも多いであろうから、管理組合が裁判所に対して破産管財人類似の役職の選任を求める制度を設計し、管理組合に係る制度も選択的に利用できるようにすることも考えられる。(仙台弁)
- ・ 敷地売却決議や再建決議の問題は、マンションを取り壊した後や全部滅失後の敷地の管理の問題として考えるべきと考える。なぜなら、敷地の売却は敷地の処分の問題であり、再建は敷地の変更の問題であるからである。(埼マン管)

**(1) 多数決要件**

敷地売却決議は、敷地共有者の持分の価格の5分の4以上の多数によるものとする。

**【賛成】日弁連、仙台弁、日司連**

- ・ 取壊し決議制度に準じた制度が妥当であることから、多数決要件を敷地共有者の持分の価格の5分の4以上の多数とすることが相当である。(日弁連)

**【反対】建築ネット**

- ・ 取壊し後の敷地の売却については、私有財産権侵害の要素が強くあり、売却の必然性についての要件を明細に定めるべきであり、かつ、最終決議要件としては敷地持分の10分の9以上とすべき。(建築ネット)

**【その他の意見】**

- ・ 区分建物滅失により土地登記記録に移記された担保権等がある場合、権利者が何らかの形で関与する仕組みの要否の検討が必要ではないか。また、市街地再開発ビル・

マンションの場合、特定の事業者が他の区分所有者に比して格段に多くの敷地共有持分を持っている場合も見かけられるが、例えば敷地共有者の頭数要件をも必要としないことでよいかどうかの検討が必要ではないか。(日調連)

## (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 売却により得られる金員の見込額

【賛成】日弁連，仙台弁，日司連

【反対】個人

- ・ 売却決議において、売却の相手を決める必要はない。売却先を決議前に決めるのは混乱を招くやり方で、極めて不適切である。いったい誰がどうやって決めるのかルールがなく、反発を招くだけである。売却決議においては、売却することと売却の仕方だけ決めればよく、相手方など決めなくてよい。相手方は公募入札で最も高く応札した者にすればよい。(個人)

【その他の意見】

- ・ 売却の相手方が見つからないまま売却決議の期間制限が経過してしまうケースもあり得るので、売却先の選定及び売却により得られる金員の見込額について、管理者等に一定の裁量を認めて一任することも検討するべきである。(仙台弁)
- ・ 「売却によって得られる金員の見込額」とは何か。端的に「売買価格」又は「予定売却価格」とすべきではないか。(全不動協)

## (3) 集会の手続

敷地売却決議を会議の目的とする集会の手続については、被災マンション法上の再建の決議制度における再建の決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律(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)を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

(注1) 敷地共有者の所在を知ることができない場合に、集会の招集の通知に関する特別の規律を設けるものとするかどうかについては、なお検討する。

(注2) 敷地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、なお検討する。



(1) (注1) について

**【特別の規律を設けるものとする意見】日弁連，仙台弁，埼マン管，全不動協，日調連**

- ・ 集会の開催に当たって招集通知を行う必要があるが，大規模災害後は，様々な場所に避難して所在が不明になることが多いことから，招集通知の発送が困難となる。そこで，所在が知れない敷地共有者に対する集会の招集通知について民法第98条を参考にした通知の特則を設けるべきである。また，避難者の所在の調査に当たって各自治体が個人情報保護を理由に所在情報を開示しないことが大きな障害となっているところ，上記の場合は，個人の権利利益の保護のために行う手続上の理由があることが明らかであるから，かかる場合に個人情報の開示を行うよう，国として例外規定の活用やガイドラインを策定するなどして，積極的な施策を講じるべきである。(日弁連)
- ・ 所在が知れない敷地共有者に対する集会の招集通知や売渡し請求等について民法第98条を参考にした通知の特則を設けるか，あるいは取壊し完了後も区分所有第35条に準じた招集通知が可能であることを明定するとともに，かかる場合に個人情報の開示を行うよう国として施策を講じるべきである。(仙台弁)
- ・ 敷地共有者の所在を知ることができない場合の処理について，集会の招集の通知に関する特別の規定を設ける必要がある。敷地共有者の所在を知ることができない場合（死亡による相続人が分からない場合や行方不明の場合。）に区分所有法第35条第4項「建物内の見やすい場所に掲示してすることができる。」を準用して「敷地内の見やすい場所に掲示してすることができる。」と規定するのはどうか。(埼マン管)
- ・ 敷地所有者の所在不明の場合，民法・民訴法に基づき，裁判所，官報等の明示措置を施し，申し出がなければ，存在しないものとして，共有持分は，全員に等しく割り当てるべきだ。(全不動協)
- ・ 当該マンション居住者の他，当該マンション以外に居住する区分所有者も存することから，災害により行方が知れない状態は少なからず出てくるものと思われることから何らかの規律は必要と考える。(日調連)

**【特別の規律を設けることに慎重な意見】日司連**

- ・ 被災マンション法が適用される大規模災害においては，多数の死者が出ることが予想される。大規模一部滅失と認定される区分所有者に相続が発生した場合，法的には共同相続人全員の共有状態となるが，招集通知の発送先が不明の場合が多いと考えられる。また，区分所有者自身が避難所や仮設住宅等に移転している場合がほとんどであることから，区分所有法第35条第3項及び同第4項の規定の適用については慎重にすべきである。(日司連)

**【その他の意見】**

- ・ ア 招集通知に関する規律を設けることについて  
招集通知に関する紛争を防止し，手続を迅速に進めるために，招集手続を簡略化

することもやむを得ないとする意見と、敷地売却決議は、敷地共有者の多数決で敷地持分を売却することができるという重大な影響を生じさせるものであるから、招集手続を簡略化すべきではないとする意見があった。

#### イ 設けることとした場合の具体的な規律について

簡略な招集手続を設ける場合には、権利行使の機会を高めるために、区分所有法第35条3項・第4項のような規律、ウェブサイトでの掲示、地方自治体の掲示板への掲載などを検討すべきとの意見があった。

なお、公示の方法による意思表示（民法第98条）を参考とした規律を設けることについては、以下の問題点があることを指摘して反対する意見が多数であった。

- ・ 招集通知のようにそれ自体として一定の法律効果に直結するものではなく、したがって、到達の時期等を明確にする必要性も乏しい行為について、民法第98条に類する制度を設けて到達を擬制するのは、仕組みとして過大である。
- ・ 民法第98条1項と同様の要件によることとした場合には、招集者に対して多数人に関する所在調査等を強いることとなる上、同条第3項ただし書と同様の規律を設けた場合には、調査義務が尽くされていないことによって、決議の効力が否定される可能性がある。公示の方法による意思表示が、手続の安定性という観点から、真に使いやすい制度か否かを検討する必要がある。（裁判所）
- ・ 取り壊す前の所有者の特定は極めて難しいと思われる。特に所有者が居住者だった場合は所有者の死亡による不在事態が想定されるため、実効性があるのか疑問。（個人）

#### (2) (注2) について

**【説明会の開催を義務付けるべきとの意見】** 日弁連，仙台弁，埼マン管，全不動協，日司連，日調連

- ・ 滅失又は取壊しをした被災マンションを再建するか、敷地利用権を処分するかといった重要な事項は区分所有者らが情報を共有して決議をすることが不可欠であるから事前説明会の開催を義務付けるべきである。（仙台弁，同旨：日調連）

#### (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、被災マンション法上の再建の決議制度における売渡し請求等に関する規律（被災マンション法第3条第6項）と同様に、必要な規律を設けるものとする。

**【賛成】** 日弁連，日公連，日調連

**【反対】** なし

**【その他の意見】**

- ・ 敷地売却決議に賛成しなかった敷地利用権者に対して、売渡し請求が可能であるとする事は相当であるが、適正な売渡し価格の決定が問題となるため公正な評価基準を策定したり、紛争が生じた際の裁判所の関与を法定したりするべき。敷地利用権の売渡し請求の時価を「売渡し請求権を行使した当時における敷地利用権の客観的取引価格」の意味であるとした場合、敷地利用権の売却の場面では、当該敷地の建築制限の有無や都市計画上の立地等の諸条件から、売渡し決議及び売渡し請求と売買契約成立までのタイムラグにより、売渡し請求権を行使した当時における敷地利用権の客観的取引価格と売買契約成立時点での売却価格に乖離が生じ得るので、その意味でも公正な評価基準の策定等が不可欠である。(仙台弁)

#### (5) 敷地の売却に関する合意

被災マンション法第3条第6項及び区分所有法第64条と同様に、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売却を行う旨の合意をしたものとみなすものとする。

【賛成】日弁連，仙台弁，日司連

【反対】なし

#### (6) 期間制限

被災マンション法上の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）と同様に、敷地売却決議は、政令の施行の日から起算して3年以内に行わなければならないものとする。

(注) この期間制限については、取壊し決議の期間制限（第1の7）を踏まえ、改めて検討する必要がある。

【3年とする意見】日弁連，埼マン管

- ・ 売却決議についても、大規模災害時の特則であることから、期間制限を設けるのが適当と思われるが、取壊しの決議の期間制限を1年以内としていること、被災マンション法第4条の再建決議の期間制限を3年以内としていることとの均衡から、原則として、政令施行の日から起算して3年以内とする期間制限を設けるのが相当である。(日弁連)
- ・ 敷地売却決議は、取壊し後の再建か敷地売却かの検討の後に判断されるものであり、再建決議の期間制限と関係する。そこで、期間制限については、「政令の施行の日から

起算して3年以内にしなければならない」とすべきである（埼マン管）

#### 【その他の意見】

- ・ ①取壊し決議に基づく取壊しの実施には相当の期間が必要となること、②上述のとおり建築制限の有無や都市計画の策定との関係で売却の相手方や売却により得られる金員の見込額が早期に確定しない場合もあり得ることから、取壊し決議の期間制限については十分な時間を設定し、政令の施行の日から起算して5年以内とすることが相当である。敷地売却決議をする場面は、取壊し決議の場面と状況が大分異なるが、必要に応じ政令による期間伸長を認めることもあり得る。（仙台弁）
- ・ 取壊し決議と整合性を保ち、2年が妥当だと考える。（全不動協）
- ・ 期間制限を設けることに異論はないが、法律で確定的な期間を設けることについては反対する。別に政令をもって、被災マンション法適用の際に、発生した災害の事情を勘案して期間を定めるべきである。（日司連）
- ・ 取壊し決議の期間とも関係するが、実際に取り壊された後、1年程度を加算する計算で規律を設けることではいかがか。（日調連）
- ・ 決議のできる期間は、最低災害による混乱が収まるまで確保する必要があるが、このような混乱が収まるまでの期間は、災害によって異なるので、政令で災害ごとに指定することとするべき。また、政令により災害ごとに指定することとした上、被災した地域ごとに異なる期間を指定することも、可能なようにするべき。期間を指定する方法として、政令だけではなく省令や告示によることも考えられるが、期間の指定は、区分所有者の権利に大きく関わること等から、政令によるべき。（個人）

（後注）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は、なお検討する。

#### 【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制度を設けるべきとする意見】日弁連、仙台弁、埼マン管、全不動協、日司連、個人

- ・ 取壊し決議とその後の敷地の売却決議を創設することを前提とすると、現実的には、これらを一挙的に決議する場面が予想され、また、そのようなケースが多数に上るものと思われる。更に建物の解体に相当な費用がかかることを前提とすると、建物を解体せずに現状のまま建物と敷地を一括して売却して区分所有関係を解消したいとするニーズも強くなるものと予想される。こうした場合に、あくまで解体をしないと売却ができないこととすると、かえって区分所有者に多くの負担を強いることになり、早期復興を阻害する結果にもなりかねない。（日弁連）
- ・ 取壊し決議の段階から、マンションの再築をするか敷地の売却をするか議論をする

ことが通常であろうから、取壊し決議と敷地売却決議を別個の手続として法定するだけでなく、これを一体化し、建物を取り壊すことなく敷地と共に一括して売却する制度も導入し、管理組合の選択肢を広げるべきである。(仙台弁)

- 他の決議制度においても多数による少数の排除はあるのであり、建物及び敷地売却決議の制度だけ制度の濫用を問題にする理由にならない。被災したマンションを取り壊さずそのままの状態で購入を受けたいという買受人が現れ、区分所有者の方でも早く資金を回収したいという意向があれば、契約自由の範囲でそれを認めてもよいのではないか。取り壊して更地にした方が高く売れるという意見があったが、建物及び敷地を一体として売るか、取り壊して敷地を売却するかは区分所有者が決めればよい。(埼玉管)
- 資金力と組織力のある企業であれば、土地を有効活用し、経済的に需要が見込める最有効使用を選択できる。現状有姿の売却を定めることが経済合理性に資する。(全不動協)
- 被災マンションの取壊し費用も高額になることが予想されることから、大規模一部滅失した被災マンションの建物と敷地を合わせて売却する方法を新設いただきたい。選択肢を多くしておき、事情に合致した決議をすることにより被災マンションの再生、ひいては被災者の復興に役立つものである。(日司連)
- 単に取り壊すだけでは、取壊し後の売却先が決まらない場合などに混乱が予想される。共有地では抵当権者にとって価値があるとはいえない。単なる共有地になって塩漬けになってしまう事態を極力避けるべきである。そのためには、一括で売却するか、建て替えるかという判断をするべきであって、単に取壊しを決めるだけというのは、決めるべき問題を先送りにし、混乱を招くことになるものと考えられる。少数派の排除のために決議をするというのは極めてレアケースであり訴訟で片付ければよく、それよりも、わざわざ取壊しと売却を2段階にする不利益を全ての区分所有建物所有者が負わなければならないことの方が問題である。(個人)

**【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制度を設けるべきではないとする意見】 建築ネット、個人**

- 不動産業者が、災害を奇貨として取壊し費用を過大に見積もり、敷地を低価格で取得するおそれがある。また、業者が敷地を取得した後に、はたして、本来取り壊されるべき被災マンションが現実に取り壊されるかの保証がなく、業者間で転売が繰り返されるおそれもある。さらに、敷地を買おうとする業者が、被災マンションの区分所有者に対し、自らが買手となるための多数派工作を行うなどの弊害が生じるおそれが大きくなる。(建築ネット、同旨：個人)

**【その他の意見】**

- このような制度を設けることについては、一括売却決議を、現存建物を取り壊すこ

とを前提とした決議として、これを前提に売得金の分配基準を定め、後に、買受人が現存建物を復旧しても、売得金の分配について改めて利益調整を行わない仕組みとするなどその制度内容を具体化する必要がある。(裁判所)

- ・ この制度があれば簡便に被災建物とその敷地を処理できるといった点では制度の創設に賛同できる。一方で、取壊し決議制度を設けるとするための規律を検討するという今回の検討の趣旨と整合するのかどうか、また、そもそも建物の価格の2分の1以上の大損壊を受けており、抵当権等の処理も含めて区分所有者ごとに事情が異なるであろうマンションを買い受ける者が現れるのかどうか。一部の区分所有者等が恣意的にこの制度を利用することがないのかどうか等々の更なる検討も必要ではないか。(日調連)

## 2 取壊し後の敷地についての再建の決議制度

被災マンション法上、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ものとされているところ（同法第2条、第3条）、区分所有建物が取壊し決議（第1）に基づき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。

（注）再建の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、なお検討する。

### (1) 本文について

【賛成】裁判所、日弁連、仙台弁、建築ネット、日司連、個人

- ・ 被災マンション法に基づく再建は、滅失した場合のみを前提としているが、取壊し決議に基づき取り壊された場合も、敷地についての共有状況は法的には同一といえるから、この場合も再建の対象とするべきである。(日弁連)

【反対】なし

### (2) （注）について

【説明会の開催を義務付けるべきとする意見】日弁連、建築ネット、埼マン管、日司連、全不動協、個人

- ・ 建替えの場合と同様に説明会の規定を設けるのが相当である。(日弁連、同旨：埼マン管)
- ・ 区分所有者は、説明会が開催されることにより、熟慮時間を得ることができ、その後の集会において再建の適否について適切な意思を表示することができる。(建築ネット、同旨：個人)

- ・ 衡平性の観点から、意見の表出の機会を作るべき。(全不動協)

### (3) その他の意見

- ・ 区分所有法上の建替え決議との違いがはっきり認識できるような作り込みが必要と考える。説明会を開催することについては別途検討するとされているが、建物が確定的に滅失した状態の被災マンション法が適用される場合と、建替え決議の対象とする場合の双方の違いを更に考慮・勘案した上での検討が必要と考える。(日調連)

## 3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律

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（第1）に基づき取り壊された場合における当該建物の敷地について、敷地売却決議（第2の1）又は再建の決議（第2の2）をするまでの間、敷地の管理を円滑にするという観点から、以下のような規律を設けるものとする。

### (1) 敷地の管理

敷地の管理に関する事項については、区分所有法上の建物の敷地の管理に関する規律（区分所有法第21条、第18条）を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

### (2) 敷地管理者

区分所有法上の管理者制度に関する規律（区分所有法第25条から第29条まで）を参考にして、敷地管理者の制度を設けるものとする。

### (3) 敷地共有者の集会

敷地共有者の集会の手続に関する規律については、区分所有法上の集会の手続に関する規律（区分所有法第34条から第46条まで）を参考にして、必要な規律を設けるものとする。

### (1) 中間取りまとめ全般について

#### 【賛成】裁判所、日弁連、仙台弁、日司連

- ・ 滅失又は取壊し決議に基づく取壊し後の敷地の管理方法について、現行法では何らの規定も置いていないため、民法の共有の規定によるほかない。しかし、再建と売却のいずれの場合でも決議までの間は敷地を管理する必要があるし、測量等を実施する現実的必要性もあることから、区分所有法の規定を参考にして、管理方法、管理者、集会手続に関する規定を設ける必要がある。(日弁連)

#### 【反対】なし

#### 【その他の意見】

- ・ 敷地共有者が敷地の管理を適切に行うために、敷地共有者の団体が必要である。基

本的には、敷地共有者の決定、指示に基づいて敷地管理者は業務を行うという形態をとり、この団体に関しては、標準規約を設けるべきである。また、敷地管理者の選出についても、規約でその方法を規定すべきであり、敷地共有者によるチェック機能が必要である。(全管連)

- ・ 建物の取壊し後や滅失後には、区分所有者の管理組合は無くなるが、がれきの処理や敷地の管理そして再建か敷地売却かの検討をし、最終的に集会を招集して決議する必要がある、そのためには敷地を管理する管理組合が必要であると考え。ここでいう管理組合は、区分所有法第3条の管理組合でなく、被災マンション法の敷地の管理組合である。「敷地共有者は、全員で、被災マンションの敷地の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」という規定にすれば問題ないとする。ある程度大きなマンションであれば、敷地売却か再建かを決議するまでの間、規約や集会や理事会について何もままにするとむしろ復興も再建も売却も進まないおそれがあるとする。(埼マン管)

#### (2) 敷地の管理 (本文(1)) について

- ・ 敷地の管理に関する規律を設けることについては、必要なこととする。(日調連)

#### (3) 敷地管理者 (本文(2)) について

- ・ 敷地の管理については、代表者として、区分所有法上の管理者を充てるべき。これを敷地管理者にすればよい。(全不動協)
- ・ 敷地管理者の制度を設けることについて特段の異議はない。しかしながら、管理者の権限については、区分所有法上の管理者に対応できる限界(特に法律行為・手続において)がある。管理者には一定の遂行権限(例えば建替え円滑化法に定める施行者の代位による登記申請の権限等の類似の規定)を与え、敷地売却に関する準備段階における土地境界の画定のための官公署への申請権限、協議・応諾権限、必要な場合の分筆等の登記申請権限、共有物分割の登記実務における一定の役割等を与えるのでなければ、実務に支障ができ、折角多数決議で可能としたのに、結果として全員の捺印を必要とすることになる等の課題が残ることになると考える。(日調連)

## 4 共有物分割請求の制限

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、被災マンション法上、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が制限されているところ(被災マンション法第4条)、区分所有建物が取壊し決議(第1)に基づき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。

(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を設け、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、区分所有建物が取壊し決議（第1）に基づき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。

**【賛成】** 裁判所，日弁連，仙台弁，日司連，日調連

- ・ 取壊し決議に基づく取壊しの場合も、その後の処分方法について協議をする必要があることから、被災マンション法第4条に基づく共有物分割請求の制限を行うべきである。ただし、滅失の場合は、敷地共有者の権利保護のため、共有物分割請求制限までに1か月の猶予期間を置くこととなっているが、取壊し決議に基づく取壊しの場合には、決議を経ているのであるから、敷地共有者の権利行使のための猶予期間を置く必要はない。（日弁連，同旨：日調連）
- ・ 共有物分割は、権利関係が錯綜するため、原則として禁止する方がよい。（全不動協）
- ・ 敷地売却決議の期間制限や再建決議の期間制限における期間設定をどのようにするかは別として、当該期間を限度として共有物分割請求を制限するのであれば、権利の制限としては妥当であり、売却や再建の妨げにもならない。（日司連）

**【反対】** なし

### 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（第1）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）を参考にして、再建承認決議制度を設けるものとする。

（注1）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（第1）に基づき取り壊された場合における再建の決議（第2の2）は、当該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るものとし、団地内の建物の敷地共有者全体の集会においてこれを行うものとはしないことを前提とする。

（注2）団地内の建物を取り壊す場合の取壊し承認決議制度は、設けないものとする。

(1) 本文について

**【賛成】** 裁判所，日弁連，仙台弁，建築ネット，埼マン管，日司連，個人

- ・ 団地における建替えについては、建替え承認決議（区分所有法第69条）、一括建替え決議（同法第70条）の規定があるが、滅失又は取壊し決議に基づく取壊しの再建の場合であっても、他の棟の区分所有者にとっては、建替え時と同様の利害関係を持

つことになるから、建替え承認決議（区分所有法第69条）、一括建替え決議（同法第70条）を参考にした制度を設けるべきである。（日弁連）

- ・ 一般的に複数の区分所有建物が建つ団地には多数の区分所有者が存在し、現行法上は事実上全員の同意を得て建物の再建を行うことは不可能であることを考えれば、再建承認決議制度を新設し、多数決による承認決議制度とすることが望ましい。（日司連）

【反対】なし

【その他の意見】

- ・ 仮に4分の3以上の承認が得られない場合にはどうなるのか。4分の3以上の承認が得られない場合には再建ができず、4分の3以上の承認が得られないような敷地共有持分を買い受ける業者もいないだろう。その場合に、他の敷地共有者に買い取らせる買取請求（区分所有法第61条第12項）はできないだろうかという意見があった。そうでないと、再建もできない、敷地の売却もできないといった事態を解決する方法がない。（埼玉管）

(2) (注1) について

- ・ おのおの建物単独での決議がよい。団地も含めた総合的な決議は、建物の滅失の度合いも異なるため、意に反して、取壊し決議にまきこまれる可能性が生じる。（全不動協）
- ・ 再建決議（第2の2）を当該被災区分所有建物の敷地共有者の集会決議とし、再建承認決議を団地内の建物の敷地共有者全体の集会決議とすることは妥当であり、迅速な再建につながる。（日司連）
- ・ 取壊し決議をしようとするのは多くの場合、緊急性を要する場合と思われること、建物の存続か解体かを決めるのは当該建物の区分所有者の意思のみにて決することができることは意義のあることとは考える。しかしながら、取壊し決議の制度を使う多くの場合は、次の段階の敷地売却決議に直結するのではないかと考えられる。そうすると、特定の棟の取壊しが何らかの形で他の棟にも影響を及ぼすと考えられる。現に建物性を保っている棟を取り壊すのであるから、後の他棟への影響にも一定の配慮が必要ではないか。取壊し決議の際に、何らかの形で団地全体の敷地所有者が関与できる仕組みの要否については、なお慎重な検討が必要ではないかと考える。（日調連）

(3) (注2) について

- ・ 団地を構成する棟の特定の棟のみの取壊しの場合、単独棟の取壊し決議とは全く異なる要件が加わると考えられることから、決議要件については、慎重に様々な角度から検討をするべきではないかと考える。（日調連）

## 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（第1）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）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。

【賛成】 裁判所，日弁連，仙台弁，建築ネット，日司連，個人

- ・ 団地における建替えについては、建替え承認決議（区分所有法第69条）、一括建替え決議（同法第70条）の規定があるが、滅失又は取壊し決議に基づく取壊しの再建の場合であっても、他の棟の区分所有者にとっては、建替え時と同様の利害関係を持つことになるから、建替え承認決議（区分所有法第69条）、一括建替え決議（同法第70条）を参考にした制度を設けるべきである。（日弁連）
- ・ 大規模災害発生による建物の損傷を機会に、団地内の建物を一括して建て替える制度を準備しておくことは必要であると考えるので、区分所有法第70条を参考にして新制度を設けることについては賛成する。（日司連）

【反対】 なし

（後注） 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（第1）に基づき取り壊された場合に関し、団地の敷地の分割を容易にする制度を設けるものとするかどうかについては、なお検討する。

【団地の敷地の分割を容易にする制度を設けることに賛成する意見】 全不動協，日調連，個人

- ・ 団地内の建物が取壊し決議によって取り壊された場合、その建物敷地を含めて有効活用しようとするならば、敷地分割をしなければならない。民法に基づいても全員の合意で可能だが、経済合理性の観点から多数決要件を定めるべきであると考ええる。（全不動協）
- ・ 単独棟の場合と違って団地内の特定の棟のみを取り壊し、当該棟の直下の敷地若しくは当該棟の区分所有者が有していた敷地共有持分に該当する部分を特定して全体敷地から分割するのは、①分割する位置を決定することの困難さ、②他の残存棟が適法に存続する要件を満たしている（容積率や敷地等との離隔距離制限等々）のかどうかの見極め、③建築基準法上の一団地制度、総合設計制度や連棟建築物設計制度等との兼ね合い、④（縮小・分割を伴う）既存の団地の範囲の変更と団地共用部分の適用関係、⑤団地建物所有者の団体としての団地管理組合の組織や管理範囲の変更に伴う諸問題（既存の団地共有物の帰属、新たな共用施設を必要とする場合の費用分担を含

む)等々と密接に関係することから、様々な角度・視点からの検討が必要と考える。とは言え、この点を解決できるのでなくては、団地においてこの制度を活用することが困難になると思われ、何らかの形で敷地分割が容易にできる制度を設ける必要はあると考える。(日調連)

- ・ 関係権力者が多数となる団地型マンションを考えていく上で、敷地分割のルール化が重要と思われるので、早期にご検討いただきたい。(個人)

**【団地の敷地の分割を用意にする制度を設けることに反対する意見】裁判所、建築ネット、埼玉管、個人**

- ・ 団地敷地分割制度の創設については、以下のとおり、その必要性や問題点があることを指摘して反対する意見が多数であった。

(1) 敷地共有者が多数に及ぶために分割協議が困難になるなどといった問題点は、敷地売却決議(第2の1)により不動産デベロッパー等に共有持分を一括売却して、買受人がその敷地に建物を再建したり、共有物分割請求をしたりすることで解消可能である。

(2) 一体的に利用されていた団地敷地を多数決で分割できるものとする、公法上の規制により分割後の土地の利用に支障を来したり、一部の共有者に不当に不利益な分割がされたりする可能性がある。

(3) 決議においては、最終的な持分の帰属を定めるのみではなく、持分の移転過程についても定めなければならないと考えられるが、このような複雑な決議を要求することには、実際上困難であるし、不明確な法律関係が生じる可能性もある。

(4) 仮に分割決議が成立しても、上記(2)及び(3)のような問題点があるため、決議の効力を争う訴訟が多発して、共有物分割訴訟が提起された場合よりもかえって紛争が複雑化・長期化するおそれがある。(裁判所)

- ・ 従前の団地の敷地の統一性・整合性を損なうおそれがあり、あるいは不整形地になったり、公道に接しない土地が生じるなど、当該敷地の使用効率が悪くなったり、敷地の価格が低下するおそれがある。また、共有物の分割の制度とは別の制度を設ける上では、法律上の解決すべき点が多くあり、それらを解決しても格段に有用になるとは考えられない。(建築ネット、同旨：個人)

- ・ マンションの敷地は、一団であることに価値があり、分割すると敷地の価値が低くなるだけでなく、衡平に分割することは困難であるため敷地分割決議制度は設けるべきでない。(埼玉管)

**【その他の意見】**

- ・ 団地において、一棟の建物が滅失又は取壊し決議に基づき取壊しをした場合、その敷地の処分方法が問題となる。当該建物の区分所有者としては、再建又は建替えの方法は選択可能であるが、売却又は共有物の分割については様々な問題があり、現行法

を前提にした特則を設けても現実的な解決は困難である。団地の規定は、主として敷地の共有関係に関する民法の特則として位置づけられるが、基本的な仕組みは建物の区分所有に係る規定の準用していることから、建物が存しなくなった状況下の規律については念頭に置かれていないと思われる。しかし、敷地共有者らのそれぞれの権利を保護し、敷地の合理的な利用を図るためには、団地関係の全部又は一部を解消する方法を講じるべき場合はあり得るので、団地の敷地の分割を容易にする制度を設けるよう、別途、検討を行うべきである。(日弁連、同旨：兵庫弁)

- 今後の建築法規・規制・緩和等の在り方として、そもそも当初の団地建築計画時点において、万一敷地分割が必要になった場合も想定した許認可が必要ではないか。敷地分割ができたとしても、団地の全体に及んでいる共有持分をどのように整理していくのかの手法、共有物分割の手続の簡素化等について更なる検討が必要と考える。(日調連)
- 団地敷地の分割決議の検討がなされていることはよいが、議決要件が不明である。団地分割がなぜ被災したときのみなのかが不明である。一棟が被災すれば、団地の全ての棟が分割できるものとするのであれば、そもそも被災していなかろうが、団地が分割できるようにする決議制度を設けるべきである。(個人)

以上