

法制審議会
被災関連借地借家・建物区分所有法制部会
第2回会議 議事録

第1 日 時 平成24年10月9日（火） 自 午後1時30分
至 午後5時21分

第2 場 所 法務省第1会議室

第3 議 題 罹災都市借地借家臨時処理法及び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ついて

第4 議 事 (次のとおり)

議 事

○山田部会長 予定した時刻がまいりましたので、法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会の第2回会議を開会いたします。

本日は、御多用の中、御出席いただきまして、誠にありがとうございます。

(前回欠席された委員等の自己紹介につき省略)

○山田部会長 それでは、まず事務当局から配布資料の確認をお願いいたします。

○岡山幹事 配布資料の確認をさせていただきます。

事前に配布資料目録、部会資料4を送付させていただきました。そのほか、本日、お手元には日本不動産鑑定協会不動産カウンセラー部会作成の「区分所有法第61条による1/2滅失判定手法について」と題する資料を配布させていただいております。

資料に不足がないか御確認ください。

部会資料4は「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)」と題するもので、第1回部会において御審議いただいた論点のうち、更なる整理が必要であると考えた論点についてまとめた資料です。前回使用しました部会資料1についての御審議が終了した後、この部会資料4を使用して御審議を頂きたいと考えております。

参考資料6については、部会資料4に関する御審議の際に御紹介させていただく予定です。

配布資料の説明は以上でございます。

○山田部会長 それでは、本日の審議に入りたいと存じます。

前回、部会資料1について積み残しがございましたので、まずはそれを審議し、その後に部会資料4に入りたいと思います。そこで、部会資料1の「第3-3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律」から御審議をお願いいたします。

事務当局から資料の説明をしていただきます。

○遠藤関係官 それでは、部会資料1、「第3-3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律」について御説明いたします。

敷地共有者が敷地売却決議、再建の決議いずれかの決議をするまでの間、敷地について管理が必要になる場面が出てくると思われまます。また、例えば、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に当たっては敷地の管理に該当するような決議の準備行為をする必要が生ずることも想定されます。これらについては、民法の共有に関する規律に委ねることも考えられますが、元々、区分所有建物の敷地であったことからしますと、共有者が多数に上る場合が多いことも想定できるところであります。このようなことを考慮しますと、敷地の円滑な管理という観点からは、民法の規律によるだけでは十分ではないということも考えられるところでございます。

そこで、本文では、集会の決議による敷地の管理、それから、敷地管理者制度、敷地の管理についての敷地共有者の集会といった事項につきまして、区分所有法の敷地の管理等について定める規律、いずれも括弧書きで記載しておりますけれども、これらの規律を参考として必要な規律を設けることを提案しております。

なお、区分所有法におきましては、区分所有者は建物や敷地の管理のために規約を定める

ことができることとされておりますけれども、ここでは敷地共有者が敷地売却決議又は再建の決議をするまでという暫定的な間までの措置でございますので、特段、規約に関する規律を設けるまでの必要はないのではないかと考えております。そこで、本文では「規約に関する規律については設けない」といった整理をしているところでございます。

第3の3についての説明は以上でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、ただいま御説明いただきました「3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律」につきまして、御質問、御意見がありましたら、どうぞ御発言をお願い申し上げます。

○鎌野委員 ちょっと質問です。「敷地共有者による敷地の管理」というところの②の敷地管理者の位置付けですけれども、まず敷地管理者、御提案では、この管理者というのは取壊し決議の中で取壊し後の敷地についての管理ということでその場で選任することを予定しているのかという点が第1点の質問です。

第2の質問は、敷地管理者というのは、ここでは敷地の管理ということですが、最終的には売却あるいは再建決議までということですが、言わば最後の仕事として売却決議又は再建決議の議案の提出、決議のための集会の招集、そういうところまで予定していると理解してよろしいのでしょうか。質問でございます。

○遠藤関係官 ここで言う敷地管理者がどの段階で選任されるのかということがまず1点目の御質問だったかと思えます。ここでは、取壊し決議との関係で申し上げますと、前回の会議でも若干議論を呼んだところでございますが、取壊し決議については、飽くまで建物についての決議ということが原則になっておりますので、そこでは、ここで言う敷地管理者というのは別の問題であるということになるかと思えます。ただ、「敷地売却決議と取壊し決議を同時にすることも妨げない」と冒頭の資料で注書きをしておりましたので、そのようなケースがあるとすれば、その段階で管理者を選任することもあり得ることかと思えます。

それから、二つ目の敷地管理者がどういった権限を想定するのかということですが、基本的には売却の決議なり再建の決議なりがされるまでの間の敷地の管理ということで、ここでは準備行為も例示として挙げておりますけれども、敷地売却決議、それから、再建の決議を会議の目的とする集会の招集についても、基本的には管理者が招集する権限を有するということはあり得るであろうという整理をしております。

○鎌野委員 分かりました。どうもありがとうございました。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

ございませんようですので、次に進みたいと思えます。「4 共有物分割請求の制限」につきまして、御審議をお願いしたいと思います。

事務局に資料の説明をお願いいたします。

○遠藤関係官 それでは、引き続きまして、「第3 4 共有物分割請求の制限」について御説明をいたします。

民法上、共有物につきましては、共有者による分割請求をすることが認められておりますが、現行被災マンション法第4条は、災害により建物が全部滅失した場合について、敷地共有者に自由に共有物分割請求を許すことによって再建の決議をすることが困難となる事態が生じ得るということで、そういった事態を防止するという観点から、政令が施行された日から3年間は、敷地共有者間で再建の決議をすることができないと認められる顕著な事由がな

い限り、共有物分割請求を制限しています。

このように、被災マンション法は、災害により建物が全部滅失した場合について、共有物分割請求を一定程度制限しておりますが、取壊し決議制度が創設された場合には、取壊し後の敷地についても自由な共有物分割請求を許しますと、敷地の売却決議や再建の決議をすることが困難となるといった事態が生じるという点では、建物が全部滅失した場合と同様と考えられるところでございます。

そこで、本文では、取壊し決議に基づき取り壊された後の敷地についても、被災マンション法第4条と同様に、敷地共有者による共有物分割請求を制限するというものを提案するものでございます。

また、本文の（注）でございますけれども、これは共有物分割請求制限の猶予期間に関するものです。現行の被災マンション法第4条は、災害により建物が全部滅失した場合について、政令が施行された日から1か月間は共有物分割請求を認めることとしています。これは共有物分割請求の制限が敷地共有者の共有持分に制約を加えるものであることから、一定の猶予期間を認めたものでございます。

この点、取壊し決議に基づき建物が取り壊された場合につきましては、敷地共有者は再建や敷地の売却について後々多数決により決するという法律関係に入ることを前提としまして、取壊し決議に基づく取壊しを実行したと考えられますので、災害により突如として敷地の共有関係に移行することを余儀なくされる全部滅失の場合とは異なるものと考えられます。

そこで、共有物の分割請求を制限するに当たっては、建物が全部滅失した場合のように、政令が施行された日から1か月間というような猶予期間を設ける必要性はないのではないかと考えられます。そこで、取壊し決議に基づき建物が取り壊された場合につきましては、全部滅失の場合のような猶予期間を設けないということを（注）で記載しております。

第3の4については以上でございます。

○**山田部会長** 資料の説明を頂きましたので、御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。

いかがでございましょうか。それでは、先に進ませてもらいたいと思います。

次に同じく部会資料1の「第4 団地の特例」に進みたいと存じます。このうち「1 団地内建物の再建承認決議制度」と「2 再建を含む一括建替え決議制度」の2項目について、事務当局からまとめて一体として説明をしていただきます。お願いします。

○**石渡関係官** それでは、部会資料1、14ページ以降の「第4 団地の特例」について御説明いたします。

まず、区分所有法で言う団地にどのようなものがあるのかということについて御説明を差し上げます。参考資料2の団地関係図を御覧ください。団地関係の規定は区分所有法第65条以下に設けられており、区分所有法第65条は、一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、それらの所有者は全員でその団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成する旨を規定しております。

具体的には団地関係図の例1-1を御覧ください。例1-1においてはA棟かD棟までの建物が一筆の土地の上に建っており、土地をA棟からD棟までの所有者全員が共有しているという事例でございます。この場合においては、土地の管理を行うための団体が構成され、

A棟からD棟までの団地全体で集会を行ったり、規約を定めたり、管理者を置いたりすることができます。

また、一口に団地と言いましても、例2のように個々の敷地自体は独立しているものの、通路をA棟からD棟までの全員で共有しており、通路の共有関係を媒介とした団地関係が成立するという場合もございます。

例4のように、附属建物の共有関係を媒介とした団地関係が成立するものもございます。なお、区分所有法第65条においては、団地関係が成立するための要件として、建物が区分所有建物でなければならないとはされておらず、例えば団地関係図の例1-1のAからDが全て戸建ての建物である場合であっても団地関係が成立し、AからD全体での集会を開くことが可能になっております。

ただ、後ほど御説明する区分所有法第69条の建替え承認決議においては、少なくとも一つは区分所有建物でなければならないとされております。また、区分所有法70条の一括建替え決議については、全ての建物が区分所有建物でなければならないとされております。

それでは、部会資料1の14ページの説明をさせていただきます。

これまでは、単棟の建物であることを前提に、取壊し決議や敷地売却決議について御議論いただきました。

そして、(前注)に記載しておりますとおり、数棟の建物があつて団地関係が成立する場合、具体的には団地関係図の例1-1のような事例におきまして、A棟について再建の決議をしたいという場合には、再建の決議自体はA棟の敷地共有者のみで行うことができるということを前提としております。

もっともA棟で再建の決議をしたとしても、B棟からD棟までがこれに拘束されるものではなく、民法第251条に基づきその同意が問題となります。

このように、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ということになりますので、団地の特例について検討をしていくものです。

なお、冒頭に団地関係には様々なものがあるということを申し上げましたが、第4の団地の特例で検討する制度は、例1-1から例1-3のように、団地内の建物の所有者が全員で敷地を共有しているという場合を念頭に置いております。すなわち、例2のように、通路だけが共有という場合ですと、敷地は別々となっておりますので、A棟を再建する場合にも、当然、A棟だけで再建決議をすればよいということで、他の棟の同意という問題は基本的には生じてこないということになります。

それでは、「1 団地内建物の再建承認決議制度」及び「2 再建を含む一括建替え承認決議制度」について併せて御説明いたします。

1においては、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という提案をしております。

(注1)に記載されておりますとおり、区分所有法第69条においては建替え承認決議制度が設けられており、例えば、団地関係図の例1-1のように、A棟からD棟まで構成される団地においてA棟の建替えを行う場合、A棟における建替え決議に加えて、本来であればA棟からD棟までの敷地共有者全員の合意が必要となるところ、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こととしております。もっとも、現行被災マンション法におきましては、団地内建物を再建する場合についての特例が設けられ

ておりません。

そこで、A棟を再建するに当たっては、A棟での再建の決議に加えて他の棟も含めた敷地共有者全員の合意が必要となるのが原則です。しかし、他の棟の敷地共有者の中にA棟の再建に反対するものが一人でもいる場合には再建はできないということになることは相当ではないものと考えられます。また、他の棟の敷地共有者の不利益という観点からしても、A棟は建て替えられるという場合と、A棟が滅失して再建されるという場合とでは、さほど違いがないものと考えられます。

そこで、1において、団地内建物の再建を行う場合について、建替え承認決議制度を参考にして、再建承認決議制度を設けることを提案しております。

なお、(注2)に記載しておりますとおり、団地内建物の再建の場合とは異なり、取壊しの場合については当該建物の問題にすぎず、取壊しによる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ます。それにもかかわらず全員の合意を必要とする、あるいは、4分の3以上の合意が必要という制度が必要だということになりますと、建物が危険な状態にあるにもかかわらず取壊しができないといった不合理な事態が生じるおそれがあります。したがって、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としております。

続いて、16ページの「2 再建を含む一括建替え決議」について御説明いたします。

2においては、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を参考に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という提案をしております。

(注)に記載しておりますように、区分所有法第70条においては「一括建替え決議制度」が設けられており、例えば、団地関係図例1-1のように、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という場合については、棟ごとに建替え決議をすることとはせず、全体の5分の4以上の賛成及び棟ごとに3分の2以上の賛成があれば足りるなどとされております。

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って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て、敷地の有効利用等を可能にしたものであるとされております。

もともと、現行被災マンション法上、団地内建物の中に滅失した建物があつて、その滅失した建物の再建も含めて一括建替えを行うことについての特例は設けられておりません。しかし、一括建替え決議制度の趣旨は再建を含むような場合にも妥当するものと考えられることから、2において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を参考に、再建を含む一括建替え決議制度を設けるということを提案しております。

1、2までの説明は以上でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

ただいまの資料の説明は、「1 団地内建物の再建承認決議制度」と「2 再建を含む一括建替え決議制度」を併せて御説明いただいたところでございますが、これからの質疑応答、御議論は分けて進めてさせていただきたいと存じます。

それでは、まず「1 団地内建物の再建承認決議制度」について御意見をお伺いしたいと

思います。御質問、御意見がありましたら、どうぞ御発言をお願いいたします。

○鎌野委員 1点意見ともう1点は質問ということです。

第4の1の団地内建物再建承認決議という制度。御説明があったように、被災マンション法では全部滅失の場合このような規定がなかったと。その理由は、こういった団地の承認決議あるいは一括決議というのは、2002年の区分所有法の改正で初めて設けられたので、被災マンション法が制定された当時にはこのような制度を予定していなかったと。ですけれども、今となっては2002年の改正法を反映したような形で、そして、御説明のように特に建替えの場合の承認決議あるいは一括決議と利益状況は変わらないので、こういった制度を設ける必要があるであろうということで、御提案の趣旨にまず賛成したいと思います。

その上で1点質問なのですが、第4の説明で、(前注)のところには再建承認決議ということで、再建とともに、3行目に「当該敷地売却決議」ということで、それも視野に入れていると。ただ、本論の1の団地内建物再建承認決議のところでは、どうやら再建だけの場合団地全体の承認決議ということを用意しているようで。そうすると、この御提案の趣旨としては、当該全部滅失あるいは一部滅失で取り壊すというような、一部の敷地の売却決議が成立した場合は、特にここで言う「承認決議」は関係なくてよいのか。この御提案ではそれは予定していないのかということ。後半の部分は質問でございます。

○石渡関係官 ただいまの御質問でございますけれども、そもそも(前注)の記載が分かりづらいところもございまして、(前注)において敷地売却決議を各棟ごとにできるとしておりますのは、例えばA棟が滅失した場合について、A棟が持っている敷地共有持分の部分を一括的に売却することは棟ごとに可能だろうという趣旨で記載しております。

その上で、再建の場合についてはこの特例を設けていて、敷地売却の関係については必ずしも記載がないという御質問だったかと思うのですが、敷地売却を行っていくと、例えば、A棟が滅失して、A棟部分になるものの売却を行うことを想定いたしますと、3以降で御議論いただくような敷地の分割をまず行った上で行っていくことになるのではないかと考えております。ですので、敷地売却決議の承認決議制度という形での検討はしておりませんので、ここに記載しておりますところは、3番の敷地分割のところ御議論いただくことを想定しております。

○鎌野委員 よく分かりました。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。団地内建物の再建承認決議制度、そして、今の鎌野さんの御質問にありましたように、その前の(前注)も含めて御質問、御意見がありましたら、どうぞお願いいたします。

○森田委員 1の再建承認決議制度と一括建替え制度という二つが用意されているのですが、いろいろなバリエーションがある場合にそれがどうなるのかということについて御質問させていただきたいと思います。例えば、先ほどの参考資料2の例1-1で、A棟、B棟、C棟は全部滅失し又は取り壊されてしまったが、しかしD棟だけは残っているという場合に、D棟以外の敷地を利用して例えば2棟の建物を建てたいということを考えたときには、これはどういう手続によることになるのでしょうか。

○石渡関係官 A、B、Cまでが滅失していて、A、B、Cの中で2棟の建物を建てるということですか。

- 森田委員 A棟, B棟, C棟の人たちが, それらの敷地の上に, 今度は3棟ではなくて2棟の建物を高層化して建てて, そこに住みたいということを考えたときにはどういう手続を踏むことになるのでしょうか。
- 石渡関係官 取りあえず一つの棟が壊れたという場面を想定しておりましたが, 直ちにどうしたらよいのかというのはぱっと出てこないところではありますけれども, 各棟ごとに再建の決議をし, それに対する承認決議制度をやるということで対応可能な場面があるかもしれませんし, そこでは対応できないということがありますでしょうか。
- 森田委員 各棟ごとというのは, 今まであったA棟の敷地上にA棟を建てるという意味なのか。そうすると, A棟, B棟, C棟の人が集まって2棟の建物を建てるという場合の, 各棟ごとというのはどういう決議をすることになるのでしょうか。
- 石渡関係官 A棟に対してA棟という形で, 3棟建てる場合は恐らく各棟ごとの再建決議と再建承認決議でできるということになるろうかと思うんですが。確かに3棟が壊れたときに, その3棟分の敷地を使って2棟ということだとどうするというのは, 直ちにお答えが思い浮かびません。ちょっと整理したいと思います。
- 森田委員 裏返して言いますと, この提案によってできることは, 建物が全部壊れて全部を一括建替えることと, 各棟ごとに旧建物に対応する建物を新たに建てるという二つの方法であって, そのための手続を用意するということが理解できたのですけれども, 建物の再建にいろいろなバリエーションがある場合には, この二つ以外については, この提案による手続がないことになって, そういうことはできないという前提で考えているということなのでしょう。あとは, 第3以下のところから出てくるような, 別の手段を採ってその場合はやれということなので, そういうことはできないということなのかということですね。
- 石渡関係官 基本的には各棟に対してという形を想定しております, それ以外の手段というのは直接御提案していないということになりますので, 私どもで直接そこを想定した規定を設けるという提案をしているというものではございません。御指摘頂きましたとおり, まず分割を行ってから行うという方法は可能かと思えます。
- 鎌野委員 その点について私の考え方を述べさせていただきます。
- 現行の団地建替の制度でも, 69条の棟別建替え, A, B, C, Dというときに, 棟別でA棟とB棟が建て替えたいと。けれども, AあるいはBの再建建物の概要ということで, A, Bを1棟にして, A棟の決議もB棟の決議も, A, Bと合わせた1棟で再建建物について承認決議を得てということであれば, 棟別建替えの5分の4という要件を満たせば建物が建つと。
- そうすると, 今の場合は敷地全体の, 団地全体での承認決議ということで, A, B, C, Dということで承認決議を得るということですので, 本件の場合も, ここにおいても同じように考えることはできるのではないのでしょうか。ですから, A棟はA棟の建物だけしか建てることできないということではなくて, A棟とB棟それぞれが棟別で1棟の多少高層化した別の建物を建てましょうということであれば, それはそれで現行法の枠内で, それから, 今回御提案の趣旨としても, それでいけるのではないかなと私は考えております。
- 山田部会長 事務局から何かありますか。
- 石渡関係官 失礼しました。主として簡単な例ばかり念頭に置きましたけれども, 現行法の建替えの承認決議の考えをスライドしてということだと思えますので, そのような考え方は

あり得ると思います。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、「2 再建を含む一括建替え決議制度」に進みます。ただし、関連することであつたり、改めて気がついたことがあつたりしましたら、適宜再建承認決議制度とか、「第4 団地の特例」の（前注）に戻っていただいて結構ということで、進めたいと思います。2について御質問、御意見ございませんでしょうか。

○鎌野委員 度々の発言で申し訳ございません。

基本的に被災マンション法の現行法のまま、あるいは、区分所有法の現行法のままですと、このような団地で一括建替えという形が、例えば先ほどの例1-1でA棟だけが全部滅失したというときには、現行制度では団地全体の再生と、その棟はもちろんですけれども、それもなかなか難しいと。それから、今回審議されているように大規模一部滅失で、それを取り壊そうと、その後売却か再建を考えようというときも、団地全体で一括して他の棟もやりましょうということとはできなくなるのですね。

ですから、被災されて、たまたまかどうか分かりませんが、A棟が全部滅失した、あるいは、A棟が大規模一部滅失して取り壊さざるを得ないというときには、現行制度では団地の区分所有法上の一括建替えという制度が使えませんので、全員一致ということになってしまいますので、こういう制度は是非必要であろうし、特に被災時において、恐らく被災時は、老朽化の場合に比べて、A、B、C、Dそれぞれ程度の差はあれ、被災の程度が異なるものであれとにかく団地全体で復興しましょうという場合があるので、そういったことを考えればこういう制度を取り入れることは是非必要だと考えます。細かなところは今後の審議だと思いますけれども。

○山田部会長 ありがとうございます。

○森田委員 先ほどの問題にも絡みますけれども、再建を含む一括建替え決議の場合に、この提案によると、敷地共有者全員の共有持分の5分の4以上の賛成と棟ごとの敷地共有持分の3分の2以上の賛成という、この二つの要件の双方を満たすことが必要であるということですが、後者の棟ごとの3分の2という要件がなぜこの場合に必要になるのかということの理屈と言いますか、理論的な説明をもう少ししていただけると御提案の趣旨がよく理解できるのではないかと思います。

現行制度の場合には、まだ建物が建っているという場合の一括建替え決議であります、建替え決議には、前回出ておりますように、既存の建物の区分所有関係を解消する、と同時に、その結果、敷地の利用関係が残りますので、その敷地の共有関係を利用して新たな建物を再建するという、二つの決定が同時に行われるというのが現在の建替え決議というものの理論的な性格だと理解しております。こうした観点から見ますと、団地内の建物が建っていることを前提とした一括建替え決議においては、既存の建物の区分所有関係を解消するためには、区分所有建物ごとに決議が必要であるということが理論的に説明できます。

ところが、今問題にしているのは、団地内の建物は全部滅失して既存の建物の区分所有関係は既に解消している、あるいは、取壊し決議によって既存の建物の区分所有関係は解消されて、既存の建物を基礎とした区分所有者の団体そのものも消滅しているというわけですから、この場合に、その既に消滅した区分所有者の団体の元構成員が集まって再建の決議をするといっても、そのような区分所有者の団体はもう存在しないわけでありまして、先ほどの

敷地の管理に関するルールは準用されるにしても、敷地の管理以外については集会の手続も何もない。そういう人たちが再建の決議をするということがなぜここで要件にならなくてはいけないのかと。素直に考えますと、団地全体の敷地の共有者がいて、建物がなくなっているという場合に、その敷地をどう利用するかという決定が必要になるだけでありますから、団地全体の敷地の共有者として一定の決定をすれば建物の再建ができると考えればよいように思われますが、それに加えて消滅した元の建物ごとに再建の決議が必要であるというのはなぜなのか。

先ほどの質問に関わりますけれども、例えば、5棟の建物があったのが3棟になるという場合には、元A棟の人は新しくできるA棟とB棟に分かれて移るとか、いろいろシャッフルするわけですね。元々の建物の単位で決議が必要であるということになると、それぞれ別の新たな建物に住むという人たちが、行き先が違うけれども、元A棟の人たちだけ集まってまず決議をして、その敷地の共有持分の3分の2以上の必要だということになるわけですが、何のためにその決議が必要になるのですかと聞かれたときに、分かりやすく説明することはできないのではないかと。つまり、既存の建物が消滅した状態で、再建される建物とは異なる既存の建物を1つの利益単位として決議を要求するという趣旨が、先ほどの1の場合もそうですけれども、2の場合についてはなおさらよく分からない。

現行の一括建替え決議との違いというのは、先ほど申し上げたように、既存の建物の区分所有関係が存続している団体でその関係の解消を内容に含んだ決議なのか、もう既に建物の区分所有関係が解消した後の建物の再建のみを目的とする決議なのかによって、その点の理論的な性格は大きく違うのではないかと。敷地の共有者間の決定のみが問題となると考えると、先ほど言った様々な敷地の利用の仕方のバリエーションにも柔軟に対応できるようになると思いますけれども、先ほど二つの典型的な例以外の場合について、一括建替えの手続がどうなるのか必ずしもはっきりしないというのは、それは既存の建物が存在する場合を想定した従来の思考から一定の制約でしか考えていないから、その結果、そういうルールの欠缺が生じたのではないかとという疑問が生じたわけであります。要するに、既に消滅した区分所有建物ごとに再建の議決が必要になるというのはなぜなのでしょうかと。

○石渡関係官 確かに元々ある建物が壊されるといった場面とは異なりますので、各棟要件というのは必ずしも要らないのではないかと御指摘もあり得るのかなと思います。ただ、事例的に考えてみますと、A棟が元あった部分について全く建物として考慮されないとか、A棟の人たちにとっても元A棟があった部分に大規模に侵食するようなものになった場合について、敷地の考慮の在り方としても元A棟ということも考慮したほうが具体的に妥当になるのではないかと。そこについて意見を言うということはある程度よいのではないかと考えておりますので、その観点から各棟要件を要求すると。元々70条をスライドしたということもありますけれども、そういった観点からも元の区分所有者であるA棟の人たちに対して一定の処遇をするということはある程度ではないかと考えております。

○森田委員 元A棟の人たちは元A棟があったところに建つ建物についての決議をするという前提なのではないかと。別の場所に再建される建物に移り住む場合とか、あるいは、先ほどの鎌野先生のお話ですと、A棟とB棟が重なって一棟の建物を建築する場合にはそれぞれで決議すればよいということでしたから、そこに新たに建つ建物が元A棟があったところに建つかどうかは関係しないわけですね。

○石渡関係官 関係ありません。ただ、全体の敷地の共有持分からしますと、元A棟の人たちはほとんど敷地共有持分を持っていないという形で、元A棟の敷地共有持分のある人たち、元A棟の人たちにとってみると、全体要件の5分の4は満たすのだけれども、非常に不利益な再建を含む一括建替え決議がされてしまうことがあり得るとするのであれば、元A棟の人たちということを各棟ごとというのを見てあげたほうが妥当なのではないかと考えております。

○森田委員 今のお話も各棟ごとに決議をするから不利益が生ずるということですよ。A棟だけ残して、B棟、C棟、D棟で一定の決議をしてしまうと、A棟は無視されることになるのだから、A棟も必要だと。つまり、各棟ごとに決議をするという場合を前提にした場合に生ずる不利益のようにしか聞こえないのですが、そもそも各棟ごとに決議をすることがなぜ前提とされなければならないのかということの説明になっているようには理解できないのですが。私の勘違いであれば申し訳ありません。

○山野目委員 1の団地内建物の再建承認決議制度に引き続いて、2の再建を含む一括建替え決議制度まで審議が進んだというところを踏まえて、1と2の全体を見渡してみた観点から意見を二つ述べさせていただきます。

1点目は、1の制度と2の制度の御提案を頂いていて、災害のときではない、通常時の建物区分所有に係る団地法制からの発想で相当な規律を設けようという見地からすると、1と2というような制度の御提案があるということは自然なことであろうと感じますとともに、よくよく考えますと、被災して一部の棟が相当のダメージを受けているという特殊な事態に鑑みて、1の制度で対応することができる場面にも、2の制度で対応することができる場面にも、ピュアな運用を考えるとどちらにも当てはまらなくて、二つの制度のハイブリッドな対応が必要であるというか、あるいは、二つの制度の隙間に解釈・運用の如何によっては落ち込んでしまうのではないかとという事例、局面があるのではないかとということが一つ危惧される場所としてあります。

しかし、それについては鎌野委員が御指摘になったように、現行法のこれら二つの制度に対応する局面についても、従来から解釈・運用が工夫されてきた部分があって、その応用で対処することができる部分があると感じますし、今般設けられるこの特殊な局面に対する対処としての1と2という二つの制度の隙間に何か落ち込んでしまうような解釈上の疑義を感じさせるような事態があるのであるとすれば、それについて規律を手当するというを引き続き、細目の検討の作業の一環として続けていただきたいと望みます。これが1点目でございます。

2点目は、論点の2の再建を含む一括建替え決議制度の場面では、例えば、例1-1のような場面においてA棟のみが損傷し、取壊し決議がされるというような局面を考えてみますと、現在の70条の規定の発想を参考にして、そのような既存法制との継続性を参考にして考えるとすれば、A、B、C、Dの関係者の全てが共有している青の塗り潰し部分全体についての一定の特別多数が要請されるとともに、各棟ごとの決議が3分の2という現行法の規律を参考にしてまた要請されるということが自然な発想であろうと感じます。A棟がダメージを受けて取り壊されるときに、B棟、C棟、D棟の各棟要件を満たすための決議ということは、現行法の70条がそのことを求めている以上は、新しく作る法制の中でもそれを引き続き考えるというふうにすることが自然であろうと考えます。

そのように考えたときに、B棟、C棟、D棟は各棟ごとの要求を満たすべき決議をするというハードルというか、要件が要請される一方で、A棟についてはそのような契機が用意されないという事態になることはおかしいと考えられるものであります。A棟の関係する区分所有者であった人たちは、従来の利害関係を共通にする部分の集合を構成しているものでありますから、その人たちについて一種みなしの、擬制的な各棟要件の充足に係る決議と言いますか、特別多数を要求するということはあってよい立法政策であろうと感じます。この部分は論理必然に何かが決まるという関係にはなっていないで、立法政策的な判断に委ねられる部分が大きいのと感じますけれども、今申し上げたような利害の諸状況を考慮すれば、A棟についても各棟要件の充足を求めるという契機を設けておくことが相当ではないかと考えます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○津久井幹事 この説明の中では、棟別の多数決要件の種類をあえて書いていないのだと思うのですが、一体何の3分の2なのかということを確認したいと思います。A棟が潰れてB、C、Dが残っている場合に、B、C、Dは70条をスライドさせるということになりますと、従来の議決権と頭数の3分の2ですから、専有部分の持分割合で議決権が決まるということになるのでしょうかけれども、A棟は滅失しているの、敷地の価格の3分の2になるということでしょうか。まずこれが一つ目の質問です。

私は全ての棟別要件が必要だという結論に賛成なのですが、意思決定をするときのよりどころが、A棟については敷地の権利者として行い、B、C、Dについては建物の権利者として行くと。それぞれを擬制をするとしても、スライドするだけでは何となくちぐはぐのような感じを受けましたので、質問とともに考え方を教えてください。

○石渡関係官 今回の各棟要件で滅失した建物あるいは取り壊した建物についてどうなのかという御質問ですが、ここはいろいろな考え方があるのかもしれないなと思っておりますけれども、建物が無いという以上は議決権の基礎となるものは敷地共有持分になるのではないかと、A棟については敷地共有持分の3分の2ということを考えるのではないかと、A棟については敷地共有持分の3分の2ということをお考えではないかと思っております。その場合ちぐはぐになるということは、B、C、Dは建物を前提として、A棟だけは違うものを前提としているというのは確かに少し分かりづらいところはあるのかもしれませんが、そこは滅失した棟なのか、それ以外の建っている棟なのかによって差が生じてしまうことは仕方ないのではないかなと考えております。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

先ほどどなたかの発言の中に、取り壊した後は、敷地管理者はいるけれども、集会はどうかというように触れる御発言があったように思いますが、そこについて石渡さんからお話しいただけますか。「3 敷地共有者の敷地の管理に関する規律」に戻りますが、取り壊した後のその棟の集会、その棟の区分所有者で敷地共有者である人の集会については、今どういうふうにお考えになっていますか。

○石渡関係官 再建の決議をする集会を設けるという場合については、第3の3に基づいて敷地管理者が行っていくことになろうかと思っております。

○山田部会長 招集は。

○石渡関係官 招集等も。

○山田部会長 それは集会の存在を前提にしてですね。

○石渡関係官　そうです。

○山田部会長　集会の存在が前提となっているということですね。はい、分かりました。

○森田委員　第3の3にいうところの敷地管理者を置くとか、敷地共有者の集会というのは敷地共有者全体についてですよね。団地の場合は、団地全体の敷地が共有になっていますから、団地の敷地共有者の一部である元の区分所有建物の1棟に属した人たちの集会とか、管理者はいないですよね。少なくとも提案はされていないですよね。

○石渡関係官　例えば、A棟について再建の決議を行いたいという場合につきましては、団地全体の人から管理者を選んで、その人がやるというのではなくて、A棟の再建を決議するという場合については、第3の3に基づいてA棟の敷地管理者を選んで、その人が集会の招集をし、手続を行っていくことを想定しているということでございます。

○山田部会長　ほかにいかがでございましょうか。

第4の団地の特例には、（前注）がありまして、1で団地内建物の再建承認決議制度、2で再建を含む一括建替え決議制度というところについて御審議を頂いているところでございますが、その次に「団地の敷地の分割を容易にする制度」というものがあります。そこまでは進みたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

それでは、御説明いただいたところまでの御審議を一応終えることとし、部会資料1で残されている最後の項目になりますが、17ページの「3 団地の敷地の分割を容易にする制度」に進みたいと思います。

それで、事務当局から御説明をお願いいたします。

○石渡関係官　それでは、17ページの「団地の敷地の分割を容易にする制度」について御説明させていただきます。

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、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と記載しております。

18ページ以下の（補足説明）に記載しておりますとおり、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、滅失等をした建物の再建をすることのほか、建物を再建する資力がない、あるいは、意欲がないという理由から、その敷地を売却したいと考える場合も想定されます。

そして、例えば、団地関係図の例2や例4のように敷地が別々になっているという場合については、基本的には敷地売却決議をするなどして敷地を売却すれば足りるということになるかと思えますけれども、例えば例1-1のA棟が滅失した場合であって、A棟の敷地がB棟からD棟といった他の建物の所有者との共有となっている場合については、敷地を売却するためには、民法の共有物分割に関する規律によって敷地を分割することが考えられようかと思えます。

すなわち、B棟からD棟も含めた敷地共有者全体で共有物分割の協議を行い、A棟が建っていた部分を分割した上で、これを売却する。具体的には団地関係図の2ページの例①のような形が一つ考えられようかと思えます。また、敷地共有者において協議が調わない場合においては、共有物分割訴訟を行って敷地を分割してこれを売却するという事も考えられます。しかし、共有物分割の協議は敷地共有者全員の同意が必要となりますし、共有物分割訴

訟になりますと、固有必要的共同訴訟と解されていることから、全員が当事者となる必要があるということで、これには事実上の困難が生じ得るものと考えられます。

そこで、団地敷地の分割を容易にする制度を設ける必要性があるのではないかとということも考えられます。もっとも、その具体的な制度設計についてはなかなか難しい問題、検討しなければならない問題があらうかと思っております、確たる案を持っているところではございません。具体的には団地の敷地について、5分の4の同意、4分の3の同意など、全員の合意によらずに分割することを可能とする制度を設けるものとする場合につきましては、17ページの（注）以下に記載しておりますような点について検討する必要があるものと考えております。

すなわち、1点目としては、そのような制度を設けること相当性についてどのように考えるかという点です。単棟の場合については、災害により大規模一部滅失した建物であるから取り壊そうとか、そのような建物の敷地であるから売却しようということが認められやすいようにも思われますけれども、団地の場合については、ある棟は被災したけれども、ある棟は全く被災していないといった場合も極端には考えられるところではございまして、被災していない建物の土地も分割してしまっただけなのか、団地を維持したいと考える者の利益についてはどのように考えるかといった問題があらうかと思っております。また、先ほど御説明したとおり、現在においても敷地の分割ができないというのではなくて、民法上の共有物分割の規律に従って分割をすることは可能であらうと考えられます。それにもかかわらずあえて制度を設ける相当性についてどのように考えるかといった問題があらうかと思っております。

第2点目として、分割の具体的な在り方についてどのように考えるかということです。団地関係図の2ページ目のように、分割の在り方としては、一つ目として、被災した建物がある、あるいは、あったAの部分のみを分離する。二つ目として、災害を契機に全部分割してしまう。さらには③のように、BからDがAの敷地共有持分を買い取ってしまうといったことが考えられます。もっとも、単に多数決に委ねるものとする、団地関係図の3ページのように、分割によって飛び地の団地ができてしまう場合や、公道に接しない土地が発生してしまう場合、滅失した建物でない部分の分割がされてしまうといったことも考えられるところではございます。

そこで、内容の適正化を図るために、例えば価格賠償しか認めないといった制限を掛けることもあり得るところではございますけれども、そうすると資金のない団地においては全く機能しないこととなります。このようなことも踏まえて、分割の具体的な在り方についてどのように考えるかという点を検討する必要があるものと考えております。

第三としては、決議においてどの程度の詳細まで定める必要があるのかということです。団地関係図の4ページ目にありますとおり、団地の敷地を現物分割するということをやや分析的に検討いたしますと、まずは土地を二つに分筆する。筆を分けた上で、その後、持分の移転を行って最終的な持分が定まるといった流れにならうかと思っております。この持分の移転の経過まで詳細に定めるものとする、A1という人が持っていた持分がB1に行ったのかB2に行ったのか、あるいは、B1からB10の全員に行ったのかなどまで定める必要があるということになりまして、極めて複雑かつ詳細な決議が求められることになると思われます。

他方、ここまで定めなくてよいのではないかとということをお考えなされると、例えば、A1の持分に抵当権が設定されていたという場合において、抵当権はどこに行ってしまったか

分からないという事態が生じ得るものと考えられます。そこで、決議においてどの程度詳細に定める必要があるのかということについて検討する必要があるものと考えられます。

その他、19ページの（補足説明）にも記載しておりますとおり、団地といっても全てが戸建ての建物である場合もありますので、そのような場合に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ます。

説明は以上でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、「3 団地の敷地の分割を容易にする制度」について御質問、御意見がありましたら、御発言をお願いいたします。山野目さん。

○山野目委員 3の団地の敷地の分割を容易にする制度の問題提起に関しまして、内容の検討に入る前に、部会資料の趣旨として、今御説明いただいたところではありますけれども、趣旨を少し念押しして確認させていただきたいことがございます。

それはどういうことかと言いますと、団地の敷地の問題について何か手当を考えなければいけないという局面が、被災時において生ずるであろうという問題意識は理解いたしましたけれども、併せて考えておかなければいけないことは、この御提案のような制度がなければどうなるのか、ということであります。なければどうなるのかということについても、部会資料で既に御示唆を頂いているところであって、共有物分割の協議を待つということになるでしょうし、協議が調わなければ共有物分割請求訴訟に持ち込まれるということになるものであろうと考えられます。

これも御指摘があるように、共有物分割請求訴訟は、固有必要的共同訴訟でありますから、通常時であっても、多数の区分所有者ないしは元区分所有者などの関係者がいるときに、その人たち全員について訴訟係属を確保し、かつ、多数の当事者がいることを前提に訴訟運営をしなければいけないということになります。まして言わんや、被災時においては訴状の送達などにおいて著しい実務上の混乱ないし不便が生ずることも危惧されるところであります。また、仮に訴訟係属が有効に確保されたとしても、多数の当事者を擁してその訴訟運営をしなければいけないということは、ただでさえその時点における司法の機能が大きく減殺されていて、司法の機能回復もまた途上にあるところで、こういう手続が持ち込まれることになるかもしれないということを考えると、いろいろ難しい問題がある。そういうことを危惧される観点からこの制度を御提案になっておられるものであろうと感じます。

感じますと同時に、部会資料のスタイルと言いますか、文体を拝見しますと、総論のところを除くと、部会資料1の中で、ほかのところは「何々することによってどうか」というふうに事務当局は自信を持って一定の方向を打ち出しているものですが、このみ、各論の中では「制度を設けることについてどのように考えるか」というお尋ねになっているものでありまして、このところは含蓄があると読ませていただきました。反面において、共有物分割請求訴訟で行くという方法は、非常に難しいところはたくさんあるとは思いますが、そこでの困難ないしその運用の在り方がそれほど絶望的なことであらうかということも、少し考えてみなければいけない部分があるであらうと思います。

確かに、訴訟運営にいろいろな実務上の困難があるかもしれませんが、共有物分割請求訴訟は形式的形成訴訟であるという訴訟手続の特質がありますし、実体的な権利関係処理の方針についても、平成8年の最高裁判所の判例以降、共有物分割請求訴訟によって裁判

所がどういう共有物分割方法を定めることができるのかということについては、民法258条に書いてあるような、必ず現物分割でなければいけないというふうな硬直した運用がなされているのではなくて、いわゆる全面的価格賠償を始めとする様々な柔軟な分割方法を判決で言い渡すことが可能であると理解されているものでございます。それによって、この図でお示しいただいたような幾つかの柔軟な姿にたどり着くということも、全く絶望的なものなのだと決まったものではないであろうと思います。さはさりながら、いろいろ大変だよということで、事務当局としてはお悩みになったものであろうと想像いたしました。部会資料の含蓄も含めてこのような理解でよろしいのかということをお尋ねいたします。

○石渡関係官　そこまで読んでいただきまして、ありがとうございます。

3につきましては、御指摘いただきましたとおり、何らかの制度を設ける必要かあるのではないかとということが考えられる一方で、具体的にどういう制度を設ければよいのかということについて内部もいろいろ検討したところですけども、これであればよいだろうという提案をするには至っていないと。むしろ、共有物分割訴訟に委ねることのメリット、デメリットを考えた上で、設けたほうがよいのか設けないほうがよいのかということで、非常に悩ましい問題であると考えております。そういったことも含めて、どのように考えるかということで、特定の提案ができていないということでございます。

○山田部会長　いかがでしょうか。

○森田委員　問題が複雑で十分に理解できないので、前提から一つずつ確認したいと思います。

今、共有物分割請求訴訟という話が出てきましたけれども、これは団地について民法の一般原則に基づいて敷地の分割請求ができるということであって、かつ、分割の方法は現物分割ではなくても全面的価格賠償もできるというわけですね。これはデフォルトとして特別な立法の手当を置かなくても民法の一般法に従ってできるということだったのですが、これは、大規模な震災が起きて団地内の建物が全部滅失しなくても、建物の一部が残っていてもそのまま分割請求できるという前提であるということだとしますと、建物が滅失する原因は別に震災である必要はないわけですね。例えば、爆発事故が起きて1棟が倒壊した場合もそれはできる、現行法でもできるという理解が前提になっているわけでしょうか。そうやってきますと、全面的価格賠償とか現物分割とかという場合には、そもそも現行制度の下で、震災とは全く無関係に、団地内の建物の敷地利用関係をそれぞれシャッフルしてしまっ、団地関係を解消することが民法258条の分割請求によってできるのかという問題が究極にあると思うのですけれども、それもできるという前提なのではないでしょうか。あるいは、そこまではできないということだとすると、共有物分割請求によってどこまでできるという前提なのかという辺りの整理を、その理屈の説明とともにしていただかないと、念頭に置かれている前提がここで共有されているのか、されていないのかもよく分からないところがございます。その点はいかがでしょう。

○石渡関係官　この点はちょっと難しいところもあって、必ずしも明確に整理できるのかというところはあるのですけれども、建物が建っている場合は、区分所有法22条がございまして、分離処分の禁止の原則が掛かっているということになりますので、建物と無関係に敷地のみの売却をしたり、敷地部分の持分を変えてしまうということは22条に反するのでできないということになるかと思えます。その上で、共有物分割を行うときに、22条だと規約があれば変えることはできますので、単純に規約を定めてしまえば何でも分割ができるの

かという、団地の中に建物があるという性質を考慮した上で、どこまでできるのかという解釈問題があると思います。

明文上何ができて何ができないということは、22条を除けばありませんけれども、建物が建っている土地を分割してしまってもよいのかどうかということは解釈上の制限があり得るかもしれないと思っております。

○森田委員 そうしますと、現行制度の下では、建物の滅失の原因のいかんを問わず22条の適用があつて、これによると建物が建っているときには団地の敷地の分割請求なるものはできない。それをするためには規約を変更する必要があるということがまず大前提となっているということでしょうか。

○石渡関係官 はい。

○森田委員 規約の変更をするときには、団地全体の規約を変更するということになるのでしょうか。

○石渡関係官 そうですね。この規約を見ますと、棟ごとに分離処分禁止の原則が問題になるかと思うので、棟ごとの規約を変えるのであれば変えるということになるかと思えます。滅失した棟についてはもちろんこれが掛からないということになります。

○森田委員 A棟が滅失して、A棟の人たちだけで敷地の分割請求をやりたいという場合に、元A棟の人たちが消滅した区分所有建物の規約の変更をどのようにしてできるかという問題があると思えますけれども、それが仮にできるとしても、B棟、C棟、D棟のそれぞれにおいて規約を変更しなければA棟の人たちだけで分割請求はできないし、協議が調っても分割できないというのが現行法の解釈ということですね。

○石渡関係官 A棟につきましては、分離処分禁止の原則は飽くまでも建物があることを前提としておりますので、建物が滅失したということになりますと、22条が掛かることはないということが前提になるかと思えます。その上で、B、C、D棟につきましては、規約が変えられない限りは22条の制限は掛かるということになりますので、B、C、D棟のほうから共有物分割訴訟を起こすことはできないということになるかと思えます。

○森田委員 しかし、団地の場合には、A棟の建物とA棟の敷地が対応しているわけではなくて、A棟の敷地はB棟、C棟、D棟といった団地内のすべての建物の敷地利用権でもあるわけですね。そうすると、A棟がなくなったからといって、他の建物との関係でも分離処分の禁止が外れるという説明も直ちにはそうではないような気がしますが、そこは分離処分の禁止は建物ごとに考えていくのですか。

○石渡関係官 そのような理解でよろしいかと思えます。区分所有法22条は、A棟の建物と敷地を分離処分してはいけないということを規定しておりますので、A棟の建物がなくなった以上はこの制限は掛からないということになるかと思えます。

○森田委員 それがずれているのが団地ですよね。団地の場合は敷地全体が共有になっていて、A棟のための敷地利用権ではなくて、団地全体のための敷地利用権になっているわけですが、そのような場合にも、そこはA棟の区分所有者の敷地持分権については他の建物との関係でも分離処分の禁止が外れるというふうに読むということでしょうか。

○山野目委員 私の発言で、民法258条が現物分割を基本としなければならないという文言で、共有物分割の規律を置いていることについては、判例上柔軟な運用が認められてきているということを申し上げました。そのこと自体はそのとおりであると考えておりますけれど

も、柔軟な運用が認められるというのは、文言どおり、現物分割でないとなんが何でもいけないというものではないというのが、現在の判例のすう勢だということまで申し上げたのであって、共有物分割請求訴訟の受訴裁判所はどのような共有物分割の判決を書いてもよいということを最高裁判所の判例法が言っているものではありません。

実際に共有物分割請求訴訟の受訴裁判所は、柔軟な共有物分割を考えるとしても、事案に応じて適切な分割方法を考案しなければいけない、何が適切かということは経験則上相当なものでなければいけないという拘束を実質的には受けているものであろうと考えます。合理的なものでなければいけないというときに、一方には制度上の要因があって、何もこの局面のみでなくても、今まででも、ある土地の分割を考えると、都市計画法とか建築基準法などの関係法令との関係で不都合が生じないかということは当然考慮されてきたはずであります。

それから、制度上の要因ではなくて、実際上の利用の観点から言っても、余り不都合な利用を当事者に強いるような分割を判決で言い渡すということは相当でないということも、恐らく定着してきた考え方であろうと思います。そのような考え方に基づいて、今般、もしこの事例が共有物分割請求訴訟として扱われるならば、やはり扱われていくということが一つのイメージとして考えられるだろうということを申し上げました。

その前提でいったときに、今、石渡関係官がおっしゃったように、団地の共有物、敷地の共有物分割の場合には、何といても22条の分離処分禁止に抵触するような分割請求訴訟の判決を言い渡すことは困るという制約が存在していることに注意が要すると思います。しかし、22条は敷地との分離処分を可能にする規約がない限りは敷地と不可分であると定めています、どの敷地と不可分かということは、22条自体からは必ずしも出てこないのでありまして、不可分の原則を尊重して運用してくださいよという抽象的な要請までが22条が言っていることですね。

それに抵触しないような共有物分割方法を考えて、事案ごとに処理していくということは考えられるのでありまして、参考資料2の2ページで言いますと、例①、例②、例③はどれも生き残っているB棟、C棟、D棟の敷地との不可分関係に抵触するような分割になっておりませんから、こういうものはしても構わないでしょう。反面において、こういうものを超えて、もっとごちゃごちゃになってしまうような敷地の分割を命ずるということは、幾ら柔軟に処理することができると言ってもそういうことにはならないのではないかと、ということも、一方では留意しておく必要があるのではないかと感じます。

○山田部会長 団地の敷地の分割を容易にする制度を設けなければ、どういう法律関係に現在あるのかという点にも議論が及んでいます。それも含めてでよろしいかと思いますが、容易にする制度を設けるべきかどうか、あるいは、まだそこまでは、各委員の中でも意見が形成されないのであれば、なお検討を続けるべきかどうか等についてでも結構ですので、ほかに御意見ありませんでしょうか。

○鎌野委員 今、森田委員あるいは山野目委員それぞれの御発言を踏まえて、私の理解と意見を1点ずつ申し上げますと、今、最後に山野目委員が言ったことは、先ほど森田委員が問題提起された点の暗黙の前提という形で御説明がなされたのだと私は理解しております。配られた資料の2ページで、山野目委員が言われたように、例①、例②、例③という形、A棟が全部滅失している場合、あるいは、取壊し決議によって滅失した場合と。そうすると、区分所

有、石渡関係官が言われたように22条の制約が外れるので。とは言っても、B、C、Dは規約の変更がない限りは依然として22条の縛りが掛けられて、そちらのほうは分割できないと。

ですから、A、B、C、Dの共有でありながら、A棟だけは22条の制約が外れていると。ですから、A棟の区分所有者が、恐らく全員になるかと思うのですけれども、そこでまた問題が生ずるかも分かりませんが、基本的にはそれがB、C、Dに対して共有物分割請求ができる。ですから、ある意味では現行の制度についても、この限りではそれなりに解決の道筋はあるということ。だからと言って、全ての場合、現行の制度を維持した場合に何らかの不都合が生じないかということがあり得ると。

具体的に申し上げますと、これは事実上の問題かも知れませんが、A棟だけが分割請求を受けて、例1の場合で言うと、ちょっと極端な例かも知れませんが、B、C、Dという、Aを含めて団地関係を事実上形成していたというところに、Aというのが、B、C、Dとは全く関係ない第三者が現れて途中所有者になり、そこにおいてB、C、Dという団地関係とは異質な建物なりそれ以外の土地利用がなされる、こういった場合も当然想定されて、場合によってはそれでも被災地の復興ということで、それに資するという考え方もあり得ますけれども、その辺りをどう考えるのかと。そういうことを考えればB、C、Dも含めて全体で何らかの分割もあり得るのではないかと。

ですから、ここは非常に悩ましいところで、私はどちらがよいという意見は今持ち合わせていないのですけれども、なお事務局へのご願いということで、今回御提案になったようなことを現段階で完全に切り落としてということではなくて、もしうまく育てられるのなら、委員の意見なども採り入れてもうちょっと頑張ってみようというのが私のお願いです。ですから、今の段階で、確かに難しいのだけれども、特別な措置は設けないということで行こうということ突っ走ることは私は懸念するというので、これは私の意見でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○中城委員 先ほど山野目委員から都市計画法あるいは建築基準法という御指摘が出ましたので、その観点で私の質問と、懸念も併せて申し述べたいと思います。

この提言は、売却することを念頭に分割を容易にする制度ということですが、一般的にこういうふうな団地は建築基準法86条に書かれている「総合的設計に基づく一団地の認定」、一般的に総合的設計と言われるものに基づいて作られていることが多いと思うのですね。そうすると、全体で一つの敷地として容積率、建ぺい率、高さ制限等々の規制を受けていることが一般的だと思います。

その状況で、仮に一団地の一部分を購入した人が次どういうふうな形で建築を着工できるか、つまり、次の建築確認申請をどういう形で取ることができるかということも整理しておきませんと、全体が一つの敷地ということが動かし難いことになりまして、例えば増築の確認申請になってしまえば、次の建主がどういう確認が下りるのか分からないという意味でのリスクを負います。リスクを負うということは購入価格が安くなるということにもつながってまいります。一般論でいって、一団の土地を小さく細分するとその都度価値が失われていくのが一般ですので、そういったことも併せて、売却を容易にする制度はかえってリスクを高めるということにならないような制度設計が必要かと思っております。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにかがででしょうか。中城さんに私から質問させていただきたいのですが、売却は今御説明があったように、なかなかうまく売れないだろう、その結果、売れるとしても価格が低くなってしまいうだろうということはよく理解できたのですが。そうすると、団地内のある棟が、前回、今回と議論してきましたように、取り壊されたり、全部滅失になったりしたときには、団地の当該棟について前向きに進めていくとすると、どのような方向がまず考えられるのでしょうか。

○中城委員 一番分かりやすい方法は、86条の認定を解消できる方法を併せて手当するということであれば、物理的に切ったところを新しい単独の敷地として建てることのできる。であれば、土地価格は幾らということが購入者にも分かるので価格が確定しやすいと思うのです。これに対して、一つの敷地の中の一部に増築するという形になりますと、そこが高く建てますと、こちらの容積を取り込んでいるのではないかというふうな、土地の平面の問題ではなくて容積率の移転といった、資産価値の移動ということまで指摘を受けたりしますと、そこで許されている容積率のどこまで建てられるのかということが分からなくなってしまいますので、そういうことも含めて、一つは86条の解消の方法の手当をするということかと思えます。

○山田部会長 関連法制度についての目配りも必要であり、それを欠いたままだと意味がないか、あるいは、かえって混乱するような制度になってしまうだろうという御趣旨と承りました。ありがとうございます。

ほかにかがでございましょうか。

○岡山幹事 中城先生に1点お伺いしたいのですが、先生は不動産鑑定の関係も非常に詳しいと私もはかねてから知っているのですが、例えば、共有物分割訴訟が起きたときの一つの解決として全面的価格賠償という方法があります。そのときには、例えばA、B、C、Dという四つの棟からなる団地が構成されていて、A棟が全部滅失したという事例で考えますと、B、C、Dの人たちがA棟の共有持分に相当する部分を買う、要するに賠償させるという話なのですが、その場合の価格はどの程度になるのか。単純に全体の土地×4分の1というふうにはならないのではないかと思うのですが、その点にかがででしょうか。

○中城委員 仮に分割した後を想定しますと、隣接地の価格の評価ということになりますし、一団地を分割することになると、経済合理性に反する分割ということになり得まして、御指摘のとおりAの部分の単純な一般的な正常価格とは乖離して、いわゆる限定価格になるということは大いに考えられます。

○山田部会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。3を今後に向けてどういうふうに扱っていくかということについてある程度集約ができますと結構なのですが。

なお、事務当局では検討の努力をされたしというのが鎌野さんの御意見でありまして、山野目さんの最初の御意見は、そうであったとしても設けないことの得失をぎりぎりまで検討してほしいということではないかと思えます。

○津久井幹事 私も実際にこういった問題が被災によって発生した場合というのは想像が付きません。ただ、現実に団地のバリエーションは、今、表にしたものもあり、それ以上に複雑なものがあるということ念頭に置きますと、今のようないろいろな制限がある中で、再建

の道筋が描けなくなってしまうと、実務上非常に困ります。例えば、単純事例でA、B、C、Dで分け合うという場合にも、Aだけ分離するという場合には、先ほどの話ではまず団地規約の改正から始めないと再建のプランが描けないということになってしまう。

例えば、分離禁止についても団地の場合はどのように適用されるのかというのは、少なくとも一般の実務家は私も含めてよく分かっていません。裁判のときにAだけが請求できて、B、C、Dは請求できないというのは分かりますけれども、実際に裁判になってしまったら終わりですので、A、B、C、Dで合意によって分割をしようという話になったときには、B、C、Dからでは分割請求できませんよと。これは裁判ではできないという意味だというのは承知していますけれども、協議の場でもできるのかできないのか、規定上分かりにくいという状況を何とか解消していただきたいと思います。

発想としては、被災時に複雑な権利関係が表出したときに、今の区分所有法上で再建にネックになる部分を取り除いてほしいのです。そこから先どういう再建の仕方をするかは、各団地の私的自治に委ねられる問題で、例えば、建築基準法の86条をどのように上手に使うのかは正にコーディネートする現場判断に委ねられるところであり、それを民事法のいろいろな制限によって阻むようなところがあるならば、それを点検して整序しておいてほしいということで、更なる検討をお願いしたいと思います。

○山田部会長 分かりました。

○石渡関係官 今回の規約の問題につきましては、私から言っておきながらきちんと整理していないので、次回までもう一回、必要があれば整理をしたいと思っています。22条が分離処分禁止の原則が定められているところですが、区分所有法66条において22条は準用されていないという形になっておりますので、棟ごとの問題なのかなということと、建物がない場合については敷地と分離して処分すべきものがないので、建物と分離処分の禁止という話にはなっていないだろうと思っています。間違っていましたら、また次回までに整理をしたいと思います。

その上で、ネックとなる部分はどういうところがあるのかという御指摘がありまして、いろいろなところがあるのかなと思っていますのですけれども、例えば、分離処分禁止の原則がB、C、D棟に掛かっているとすると、裁判においてそういった問題が起きるのではないかというお話がありましたけれども、単純に区分所有法22条の制限をとってしまうとどういった分割がされてしまうのかという問題もございまして、建っている棟からすれば、その建物と敷地を分離処分するとすると、専有部分と敷地がめちゃくちゃな関係になってしまうといった問題があるかと思うので、22条は維持したほうがよいと。限定的に解除したほうがよいところもあるみたいな形になろうかと思ひまして、なかなか難しい問題もあろうかなと思っています。

また、いろいろな御意見を頂ければ有り難いと思っています。

○山野目委員 事務当局に対して、この団地敷地の分割決議なるものをブラッシュアップして考えてくださいという要望・意見が複数、委員、幹事から聞かれるところからでございますから、私が水をかけるようで大変申し訳ないのですが、それほど頑張って良いものができるのかということが気になるものですから、申し上げておく必要があると思ひてあえて申し上げます。

それはこういうことなのですね。参考資料2の2ページの例①、例②、例③のようなもの

がもちろん考えられるのですけれども、例③は比較的単純であると思います。ここまでたどり着くのいろいろな手順というか、曲折はあるかもしれませんが、最後どういう姿になるかは割と単純ですし、当事者間に不公平を引き起こすということもないでしょうけれども、例②のタイプは、こういうきれいな図で見ているときには、お餅を切るみたいに間にスパッと二本線が入ってうまくいくように見えますが、現実の土地はカオスであり、しかしそのことを踏まえ、どういうふうに分割線を入れるかが明らかになり、かつ事後の法律関係が持分の細かな分数も決めて明らかにするということが決議の中で求められます。

例②みたいなものを含めたときの難しさを考えたときに、私は少しアングルを変えてみたいのですが、大規模災害発生時の司法の機能というか、裁判所にどういう御迷惑というか御負担をお掛けすることになるのだろうかというアングルから見たときに、共有物分割請求訴訟で裁判所に全部してくださいというよりは、当事者が分割決議をしたほうが、私的自治が機能してそこでうまくいくときには裁判所を煩わさなくて済むというようなイメージを持ちがちです。しかし、例②のようなものは二つの特徴があって、一つは極めてテクニカルな処理が多数人について要請されるから、事後の法律関係がどうなっているかを精密に決め、かつ、それを不動産登記の登記面に反映させなければいけないということまでしなければ、安定した権利関係にならない。

それから、その後ろのページで示されておりますように、実質的な公平を確保することができないような事例も当事者の決議に任せたなら出てくるかもしれないという、技術性と公平性確保の要請という二つの少し困った問題があるものであろうと思います。この辺りを完全に当事者の分割決議に委ねるということになる、裁判所は楽になるように見えますけれども、実は内容が不明確であるとか決議が不公平であるというような見地から、分割決議無効確認の訴えみたいなものが頻発することになるかもしれません。もめてからどんどんそれが持ち込まれるということが、裁判所の御負担を軽からしめることになるのかということも考えなければなりません。

それから、そういうことを事前に防ぐのだとすれば、これは一種の限定された地域、局面における再開発のようなものでありますから、第一種市街地再開発事業のときに必ず権利変換に行政庁の認可という手続が入って、いろいろな事後の関係が混乱しないような工夫がされているのと同じように、例②のようなことをするのでしたならば、裁判所が認可を与えるような非訟的な手続をもしかしたら入れなければいけないのかもしれないかもしれません。それはそれでまた裁判所の御負担を増やすことになりますから、どれでいったところで、その観点から五十歩百歩とか、ドングリの背比べという言葉はよくないのかもしれないのですが、どれかがミラクルな解決になるということにはならないだろうと私は見ております。

そう考えますと、例①、例②のようなものについて何か無理して仕組むということは、委員から御要望がありましたので、事務当局として引き続き検討していただくことを妨げはしませんが、大変であろうという気はいたします。例③は、権利関係の簡明化からいってあり得ることであろうと感じまして、例③に誘導していくための方策を幾つか規律として用意しておくことは考えられると思います。

二つ目のことを申し上げますけれども、一つは、取壊し決議をしたA棟の関係者らがする敷地売却決議の内容として、B、C、Dの人たちに買い取ってもらうという決議、これは提案というよりは、今出ている部会資料でも解釈上それが可能なであると私は理解していまし

たけれども、そのような方策で例③に持っていくという事はあり得ると思います。逆に、B、C、DのほうからA棟の関係者に対して先買権を行使することを認めるという規律も一つの工夫としてあってよいのかもしれない。

そういうふうな見地から、例③のような仕方で権利関係を簡明にしていって、復興を促進することを後押ししていくような工夫、規律を考えることはあり得るでしょうけれども、それ以上どこまでミラクルな方法が考えられるかということについて心配しているということは正直な所感として申し上げさせていただきたいと考えます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○垣内幹事 今の一括建替え等の団地に関する規律に関して、手続的な観点から若干申し上げておきたいと思います。

デフォルトでもしこういう制度がなかったらどうなるのだろうかという問題提起が先ほどございましたけれども、その場合には、基本的には協議ができなければ共有物分割の訴えであると。しかしながら、共有物分割の訴えが固有必要的共同訴訟であるというところから、様々難点があるのではないかという御指摘があったかと思います。

共有物分割の訴えが固有必要的共同訴訟であることによる難点は何だろうかということを考えてみますと、固有必要的共同訴訟と言っても様々な場合がありますけれども、共有物分割の訴えの場合には、原告となりたい、訴えを提起したい者が同調しない者に対して、ほかの人全員を被告として相手取って訴えを提起するという場合ですので、従来、例えば入会権者の入会権確認の訴えのような場合には、伝統的な判例によりますと、入会権者全員が原告にならなければいけないという非常に大きな問題があったわけですが、共有物分割の訴えの場合には被告に回せばよいというところが出発点ですので、問題は、震災後のような状況において被告となるべき者をきちんと特定して、被告として訴状に表示して、きちんと送達の手続も踏むというところが、手続上は負担の大きいところなのだろうと思います。

他方、そのような共有物分割の訴えの負担の実質を捉えたときに、御提案の決議によって分割をするという制度が、どの程度事態の改善をもたらすのかということについては、決議の前提となる招集手続等の規律を、ある意味ではどの程度緩やかなものにするのかというところに懸かるところがあるように思います。全員についてきちんと招集の通知をしかるべく行うということを想定いたしますと、全員を被告として訴えの提起よりは心理的な障害等は低いだろうと思いますが、手続的な負担がどこまで実質的に軽いかというと、決議にしたからといって抜本的に軽くなるということはない可能性もありますので、その辺りも含めて引き続き御検討いただければ有り難いと考えております。

○山田部会長 ありがとうございます。

よろしゅうございますでしょうか。検討を続けてほしいという御意見とともに、検討を続けることを妨げないけれども、参考資料2の2ページの例の③が解決の方向としては妥当な方向で、これを中心に考えたらよいのではないかという御意見があったところであります。

○吉政幹事 1点だけお伺いします。余りにも複雑な問題でして、十分に前提が理解できている自信がないのですが、この団地関係におきまして、御提案の第3の1の敷地売却決議制度というのはどのように適用されるのでしょうか。御提案によると、団地内の全ての建物が滅失あるいは取り壊された場合には適用があるということになるのかもしれない。今御議論になっているA棟だけ滅失ないし取壊しがなされたという場合に、この程度の適用があり得

るのかという点も教えていただければと思います。

○石渡関係官 敷地売却制度で、例えばA棟のみが潰れてしまった場合にどうなるのかということにつきましては、この敷地売却制度をA棟のみに当てはめると、A棟が持っている部分の敷地共有持分を一括的に扱う敷地売却決議をできるということを前提としております。なので、A棟の中に反対者が一人いたとしても、A棟部分の持分は一括的に売却することができるということでございます。

○吉政幹事 A棟のみの決議で売却できるということでしょうか。

○石渡関係官 A棟のみの決議で、A棟にかかる敷地共有持分のみを売却すると。

○吉政幹事 そうですか。そうすると、参考資料2の2頁例③のような状態をそれを実現することも可能だということになるのでしょうか。

○石渡関係官 はい。

○吉政幹事 分かりました。ありがとうございます。

○森田委員 第4の（前注）の最初に書いてあることで、それは当然できると書いてあるのですけれども、今まで議論してきた1棟の建物で、建物と敷地利用権とが対応している場合に敷地売却決議ができるという議論が、この団地の場合にも平行移動して当然にできるということになるのかという点も、本当は議論が必要なところではないかと思えます。敷地売却決議制度とか、再建の決議制度というのは、建物が消滅して敷地の共有関係が存続している場合に、敷地共有者の全員一致でなくて、そのうちの一定の多数を取った者がその土地を任意に売却するか建物を再築するために使うことができるというものであって、これもある種の共有物分割請求の特則としての意味があるわけです。要するに、決議に反対した人からは敷地の共有持分権を買い取って、賛成した人たちだけの共有としてその土地を売るとか、建物の再建に利用するというを決める決議であるという観点から見ると、それは理論的には全面的価格賠償による共有物分割請求の特則としての性質を持っていると見ることができます。

建物と敷地が対応している場合に、敷地全体についてそれができるということは分かるのですけれども、これと同じことが団地の場合にも一部の建物の区分所有者の有する敷地利用権についてだけできるという、これは団地全体の敷地共有持分権者の一部の人たちだけで部分的な共有物分割請求ができるということになります。もし、そういうことができるのなら、団地全体ではなくて、敷地の共有持分権を部分部分で切り分けているいろいろな方法の分割が現行制度の下でもできるということになってきそうなのですけれども、本当にそれができるという前提で今まで考えてきたのかという辺りが疑問です。むしろ、従来は団地関係の解消は民法258条の分割請求によって実現できるものではないという理解が前提となって議論してきたように思うのです。

今日の御説明は、そこがデフォルトとしていろいろなことが現行法の下でできるとし、敷地の共有持分権の一部の一括売却についても、滅失した建物の区分所有者だけで敷地売却決議をすれば実質的にそれに相当することができるという前提なのですけれども、それが本当にそうなのかという点はもう少し詰めて考える必要がある。デフォルトをどのように考えるかでその後の議論が変わってくるわけで、それがデフォルトだとすると、別に特別な制度を設けなくてもそういう方法を使えばよいということになりそうですが、その前提が本当にそうなのかということです。

(前注)の最初の説明も、滅失又は取り壊された区分所有建物ごとに敷地売却決議ができると書いてあるのですけれども、ここはその理由の説明はありません。ですから、それがなぜできるかという理由を説明いただくと、そこに含まれている問題点も併せて明確になり、その先の議論が進むことになるのではないかという気がします。

○**山田部会長** 事務局は、今お答えできることありますか。

○**石渡関係官** 御指摘いただきましたとおり、団地関係における敷地という問題を考えますと、単棟のものをそのままスライドすれば当然そうなるだろうという話ではないという御指摘はそのとおりだと思っております。他方で、特に再建を考えていきますと、敷地は全体で持っている以上、再建の決議もA棟ではなくて、AからD棟全体で再建の決議をするのだということはどうかと思っておりますし、それとの関連上敷地についても元A棟のようなものを意識した上で、それを取り扱っていくということがあり得るのではないかということで提案をしたということでして、確かにそのままスライドできるものではないということは御指摘のとおりだと思います。

○**森田委員** 今の説明は非常によく分かります。それを設けないとこういう不都合が起きるから、こういう制度を設けるということであって、論理的に当然できるという前提ではなくて、何らかの手当てを設けないと不都合だからできるようにすることですから。私が最初に申し上げた疑問は、それはA棟を単位にできるということでもよいけれども、A棟とB棟の人たちが集まって、A棟、B棟が建っていた敷地を利用して1棟の建物を建てるという再建の決議もできてよいではないかということです。

要するに、建物を失った人たちが、自分たちは団地の敷地利用権の一部を持っているけれども、これを使って建物を再建してそこに住むこともできなければ、売却することもできないということになると、その財産権が実質的な効力を失ってしまうことになるけれども、それをそのまま放置してよいかという問題点に対応する制度として、こういうものが必要だというものとして幾つかの案が提示されているというのが問題状況だと思います。

その文脈で整理をするというのが一つの行き方であって、先ほどから議論されている3の団地の敷地の分割を容易にする制度というのは、これ自体が単体で問題となっているわけではなくて、1や2で生ずる不都合との関係で検討する必要があります。例えば、滅失した建物の区分所有者で再建決議をしたけれども、団地全体の敷地共有者の議決権の4分の3の承認は得られないということになると、結局そこで塩漬けになってしまうわけですから、再建を承認しないのだったらその敷地共有持分権の買取り請求を認めてはどうかとか、そういう形でセットにして検討していくべきであろうと思います。それを、そもそも団地の敷地の分割請求の一般原則は何かという大上段の議論をすると無用に土俵が広がってしまうおそれがありますし、また、それが大規模災害で建物が滅失した場合を離れて、現行制度でも団地の敷地の分割請求ができたはずだという議論になってくると、大きな議論になってしまいます。そこまで間口を広げるのではなくて、第4の1や2のほうをもう少し柔軟に考えていくことはできないかを検討し、それでもなお残る問題点があるとすれば、滅失した建物の区分所有者が有する敷地利用権を買い取る形での全面的価格賠償が建物を失った人たちの救済として認められないか、そういうものをどういう要件で認めることができるかという辺りをセットで考えていくというのが一つの整理の仕方かなと思います。そういう意味での検討は、1や2が機能不全を起こす場合があり得るとすれば出口がなくなってしまうから、今後

も詰めていく必要があるのではないかという感じがいたします。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、複数の観点から、団地敷地の分割を容易にする制度について、検討を行なうとよいという御指摘、御示唆いただきました。それらに基づいて次回に向けてもう一度検討していただくということを、事務当局にはお願いします。同時に、これは無理なのではないかという御意見もあったかと思えますけれども、なお引き続き事務当局には検討していただきたいということで、先に進めたいと思います。よろしゅうございますでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、今日は部会資料1の残り部分と、今回のための事前送付がありました部会資料4の二つについて審議をすることを予定としております。ちょうど前半部分が終わりましたので、時間としてはまだ半分になっていないかもしれませんが、休憩をとらせていただいて、後半、部会資料4を取り上げたいと思います。

(休 憩)

○山田部会長 定刻を過ぎましたので、再開させていただきたいと思います。

部会資料1につきましては、休憩前までに一通り御意見を伺うことができました。ありがとうございます。休憩前に申し上げたとおり、部会資料4に移りたいと思います。ここでは、御覧いただいたところで御理解いただいているとおりでございますが、前回この場で議論になった個別の論点について取り上げ、事務当局としての考え方を改めてお示ししているものでございます。それぞれの論点ごとに審議を進めたいと考えております。

では、まず「1 適用の対象となる建物」について、事務当局から説明を頂きます。

○川副関係官 それでは、説明させていただきます。

部会資料4の1では、取壊し決議の適用の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建物にすることを再び提案させていただいております。大規模一部滅失というのは、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のことで、ここでは、例としては10億円の建物が災害によって滅失してその価値が5億円未満になってしまったというような場合が該当することになると思われれます。

資料の1ページ目、1のところでは適用場面を限定する趣旨を再度記載しております。区分所有法上には、建物が被害を受けた場合であっても、団体的拘束を掛けて建物を維持管理する復旧とか、建替えといった規律が設けられておりますけれども、被害の程度が大きいとは言えず、それなりの費用で修理できるというような小規模一部滅失の場合であれば、建物を復旧するのが合理的な場合が多いとも考えられます。他方で、大規模一部滅失に至ってしまっているような場合、建物を維持することが経済的合理性の観点から困難であると考えられるような場面が多いことが考えられることから、そういう場合にこそ区分所有者の全員合意によらずに取壊しを実現することができるかとすべきではないか。こういう考えに基づいて適用場面を限定するというを考えております。

2の判断基準のところにつきましては、前回幾つか御意見等がございました。大規模一部滅失か否かの判断は、結局のところは個々の区分所有建物について、建物の損傷の内容や程度、復旧の費用などを考慮してなされるものだと考えております。實際上どのようにやって

いたかという例として、「ちなみに」と書いていますけれども、阪神・淡路大震災においては、当時の日本不動産鑑定協会カウンセラー部会、これは現在「日本不動産鑑定士協会連合会」というふうに名称が変わっておりますが、こちらにおいて滅失した部分が2分の1を超えるか否かの判定方法について簡易の判定マニュアルを作成されたと伺っております。その判定マニュアルが、今回参考として配布させていただいた参考資料6というものでございます。国土交通省様の御協力で入手させていただいて参考にとということで配らせていただきました。

内容としては難しいところもあると思うのですが、こちらで理解した概要をごく単純化して申し上げますと、考え方としては、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、年数がたったことによる減価を差し引いた額を一部滅失前の建物の価格と考へて、他方で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と考へて、それらを比較して2分の1を超えているかどうかを判断するという手法であると理解しております。

先ほど述べましたとおり、大規模一部滅失なのか、小規模一部滅失にとどまるのかというのは、個々の区分所有建物について判断するほかはありませんけれども、専門家の意見を聴くなどの工夫によって比較的明確に判断することができるのではないかと、紛争が多発する可能性が高いとまでは言えないのではないかと、ということが事務当局としての考へでございます。

また、災害により被害を受けた建物の被害状況に対する判定の区分が幾つか設けられておりました。部会資料4の2ページで幾つかの基準を取り上げています。例えば、建物が倒壊する危険性や落下物等がないかを確認して、二次災害による人的被害を防止するための応急危険度判定といったものや、建物の耐震性能を推定して、建物を継続使用する場合に復旧が必要かどうかを判断する被災度区分判定、それから、個々の家の被害の程度を判断して災証明などを発行する際の基準とされている被害認定基準といったものがあることを御紹介しております。

1回目の部会においては、これらのほかの基準と滅失概念との関係はどうなのかというお話も出ていたと思っておりますけれども、これらの区分自体はそれぞれ異なる目的から被害程度の区分が定められておりました。相互に連動しているわけではございません。したがって、これらのほかの基準と滅失概念を連動させること自体はちょっと困難でありまして、かつ、相当ではないのではないかと考へております。ただし、実際としては、滅失か否かを判断する際の参考事情ということで考へられることになるのではないかと考へられます。

事務当局といたしましては、被災時にこれまでの区分所有法制に全くない新しい基準を持ち込むことはかえって混乱を生じさせますので、基準としては大規模一部滅失した建物とするほかはないのではないかと考へておりました。そのような提案をさせていただいているところでございます。

1に関しましては以上です。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、御質問、御意見がありましたら、どうぞ御発言をお願いいたします。

○中城委員 前回の議論では、区分所有建物価格について敷地利用権も含んでというふうな議論だったように記憶しておりますけれども、今日の資料は、カウンセラー部会のものがそう

ですけれども、建物部分だけです。これは必ずしも分けてはおりませんが、専有部分と共有部分の共有持分を合わせた1棟全体の建物全体について、いずれにしても建物だけで判断をしているということでございます。そのことは今日の資料にも書かれておりますけれども、私の記憶が間違っているのかもしれませんが、前は敷地利用権も含めて2分の1という議論であったように思いますので、少し補足を頂けると。

○川副関係官 確かに前はちょっと混乱がございまして、大変失礼いたしました。敷地利用権を含めたもので考えるということは、時価の概念を考えると若干混同してしまっていたところがありまして、もう一度整理して考えてみたところでは、建物自体の滅失の程度を考える場合は、建物についての価格を考えるとすべきではないかと考えられます。

敷地利用権の価値が、東京などを考えますと大きい場合が多いと思われそうですが、建物がたくさん壊れてしまっても、敷地利用権と一体の価値で従前の価格と滅失後の価格を比べてしまいますと、2分の1以下にならないということも想定されますけれども、それでも建物自体はすごく被害を受けてしまっているという場合も想定されますので、敷地利用権を含めて考えると不相当な場合があるのではないかと考えられます。

建物自体を復旧するかどうかということを考える際には、建物自体の価格を想定して、それを前提に考えることにすべきではないかというふうに整理いたしました。實際上、不動産カウンセラー部会で作成されたマニュアルも建物について考えられていると理解しております。現実にされていまして運用もそのようなものと整理したところでございます。もし違っている点があれば、申し訳ございませんが、またお願いいたします。

○山田部会長 御指摘、ありがとうございました。

ほかにいかがでしょうか。

○森田委員 客観的な判定手法について御説明いただきまして、よく分かりましたけれども、その判定が微妙な場合において不動産鑑定士の専門家の意見が分かれる、つまり、その評価が矛盾すると言いますか、専門家によって異なる鑑定意見書が出されるということはあるのでしょうか。それとも、専門家がやれば大体意見が一致するものとして理解してよろしいのでしょうか。その点を教えていただければと思います。

○岡山幹事 では、私のほうからお答えいたします。

私どもがこの不動産カウンセラー部会の鑑定手法を見させていただいたときには、手法そのものについて争いになることは余りないのではないかと考えております。ただ、争いになるとすれば、例えばの話ですけれども、カウンセラー部会の3ページにあります再調達原価というものをどう見るかということとか、そういう細かいところで、「いや、もうちょっと高い」「安い」ということで当事者のほうで争いになることはあるのかもしれませんが、基本的には大体一致するのではないかと考えております。

この辺は中城先生のほうがお詳しいのかもしれませんが、私の執行事件における経験で申し上げますと、大体一致するのではないかと考えております。

○山田部会長 中城さん、いかがでしょうか。

○中城委員 御指摘は、建物の価格は何かという定義を一にすれば、先ほど補足いただいたとおりだと思います。専有部分だけなのか、共有部分をどう見るかとか、さらに先ほどありました敷地利用権をどう見るかということ整理した上で、依頼をすればそれほどぶれることはないと思います。

ただ、このカウンセラー一部会も、コストを忠実に求める方法を採用する一方、そうは言ってもマーケットは少し違うよねということで、 α 、 β の二つの記号を用いてコストだけのアプローチを若干修正しているところがありますので、その辺りについては多少ぶれが出るかもしれませんが、コストそのものについてはそれほどぶれないのではないかと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

○細谷委員 前回の国交省の資料ですか、仙台の解体の5事例が出ていたと思うのですが、この事例については大規模一部滅失されたという判断はどこでされたのか、そういう判断の下で解体に同意されたのか、どういうことで解体ということになったのか、ちょっと教えていただきたいのですが。

○山田部会長 国交省の方いかがでしょうか。御存じであれば御説明ください。

○杉藤幹事 そこは把握しておりませんが、いずれにしても全員同意で解体をされたと聞いております。

○細谷委員 専門家の意見を聴いたとかいうことは全くなかったのですか。

○杉藤幹事 現時点でまだそこまで把握しておりません。

○岡山幹事 私のほうから若干補足しておきますと、大規模一部滅失に当たるか当たらないかという以前の問題として、御紹介のあった案件は全員の合意が取り付けられていますから、そこが大規模一部滅失に当たるか当たらないかということは要求されずに取壊しされているということです。

あと、私が把握している限りでは、前回御紹介があった中で、傾いてしまったマンションを取り壊すに当たっては、業者さんに復旧のための見積費用はどれぐらいなのかということとは少なくとも見積もっていると聞いています。専門家に判定を求めたか求めているかということについては、恐らく求めているのではないかなと思います。

○佐藤（正）委員 知る限りにおいては、専門家に鑑定を依頼したという情報は得ておりませんので、恐らく求めていると思います。現場では61条は非常に難解でして、実際は解体が合理的かどうかということで各事例が進んでいったというふうに当連合会では把握しております。

○山田部会長 ありがとうございます。

○細谷委員 解体の場合は公費助成が出るとか、補修の場合は全く出ないということで、解体に傾いてしまうという問題があるということを知っているのですが、現実としてはどうだったのですか、東北で。

○佐藤（正）委員 確かに解体の場合は公費解体の期限が迫っているということがありまして、私は一現場関わったのですが、解体しなければいけないというプレッシャーというのですかね、そういう雰囲気があるのは事実で。ここで言うてよいのかどうか分かりませんが、少数者の意見が守られていたかどうかというのは危惧するところではありますが、そういう雰囲气的なものがあったのは間違いないと思います。私に関わった物権は賃貸率が非常に高く80%以上でしたので、ほとんど大家さんですので、解体して、ここで縁を切っておきたいという雰囲気がものすごくあったことはここで報告させていただきます。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。

○垣内幹事 やや瑣末な点になるのかもしれませんが、確認のためにお教えいただきました

いと思います。

現在御提案の大規模一部滅失という概念の内容に関してです。私、素人なので必ずしも分からないのですが、この計算方法で考えたときに補修費用が損傷の程度等によってかなり大きな額になりまして、場合によっては一部滅失前の状態における建物の価格の評価を上回る補修費用が必要になるということもあり得るのかなという感じもいたします。そのような場合には、これは概念としては全部滅失ということになるのでしょうか。それとも、それは大規模一部滅失の一つであるのか。つまり取壊し決議の適用対象となるのはどういう場合なのかということについて確認の質問なのですけれども。

○川副関係官 先ほどまでは小規模一部滅失なのかという話でしたが、大規模一部滅失なのか、全部滅失になっているのかということも、最終的には個々の事例判断ということになってしまうと思います。その中では、建物としての効用を全て喪失している状況かどうかというところで判断していくことになると思われまして、補修の費用が最初の価値を上回るほどの壊れ方だということも、もちろん判断のための事情になると思われますので、滅失してしまっている場合が多いのではないかと思われまして、全てに一般化できるかということ、そこはそうでもないかもしれません。先ほど言ったように、建物として一部でも効用が残っているとと言えるかということで判断することになるかと思えます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○住本幹事 今のと関連してお聞きしたいのですけれども、今おっしゃっていたように、大規模一部滅失は解体決議の対象だと。大規模滅失以上で仮に価格的に全部滅失と扱われるときはどういうふう処理をされるのか。もうそれは建物ではないので、がれきとして処理、廃棄物として処理という理解でよろしいのでしょうか。

○川副関係官 そうですね。全部滅失しているという判断になればそのようになると思えます。がれき、正に廃棄物、おっしゃっていただいたようになると思えます。実際には判断が微妙なときは、先日森田委員から御発言があったと思いますけれども、念のため決議をしておくということはあるかと思えますけれども、滅失してしまっているということであればおっしゃっていただいたとおりの扱いになると思われます。

○佐藤(岩)委員 先ほどの中城委員の御質問との関係で、念のため確認なのですが、2ページのところで、私も区分所有建物の価格のみを考慮するというふうに理解していたのですけれども、今回の東日本大震災の一つの特徴は土地自体が被災したという点で、阪神・淡路大震災との大きな違いがあったということだと思います。お配りいただいた今日の資料も阪神・淡路大震災を念頭に置いて、土地自体は傷んでいない、被災していないということを前提にこういうふうな資料が作られたのかもしれないのですが、建物は傷んでいないけれども、土地が非常に大きな被害を受けていてどうするのかという場面もないわけではなさそうだなと気がいたしました。ですので、先ほど土地を含めると被害は2分の1以下というケースを考えましたけれども、逆に土地を含めると価値が2分の1以下になってしまう、未満になってしまうと、そういうケースもないのかなと思いました。その点についてどのようにお考えになるのか、あるいは、その点は重大な問題ではないかという御質問でございます。

○岡山幹事 私のほうからお答えいたします。

確かに御指摘の問題は非常に難しい問題だと思います。ただ、現行区分所有法の61条1項が建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したときは小規模滅失として定義し、

それ以上であれば大規模一部滅失として定義しています。言い換えますと、地盤が傷んだかどうかということは区分所有法では考慮していないという建前になります。ですので、土地が傷んだ場合ということは、今回の大規模一部滅失という基準には捨象することにならざるを得ないと思います。

○**住本幹事** 住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵保険の査定及び住宅品確法における瑕疵担保責任についての解釈としては、例えば地盤の調査が不十分であった場合には、上物の瑕疵として補修費用の中に含めて解釈しております。保険の場合も地盤改良費用はその場合には保険の対象になっています。今、岡山参事官がおっしゃいましたが、建物価格には入らないとしても、補修費用の中に地盤改良費用は建物を直していくための費用として含まれるのが通常の建築実務の解釈だと思いますが、いかがでしょうか。

○**岡山幹事** それぞれの法律はそれぞれの目的、趣旨にのっとって解釈されることになると思いますので、御指摘の法律でそのような解釈がされていることは承知していることとし、でも、区分所有法制にそれを持ち込むかどうかということは、基本的に区分所有法制において大規模一部滅失か小規模一部滅失かの判定が建物の価格の2分の1以上あるいは以下という基準を持っておりますので、直ちにそれを持ち込むことができるかというのはまた別問題かなと思っております。

○**住本幹事** 私が申し上げたのは、不動産カウンセラー協会と言いますか、鑑定協会が作ったものの5ページだけを申し上げているのであって、価格というよりも復旧費用の見積りに当たってどこまで見るかという点です。杭の破損も考えられたことから例えば特2とかございますよね、杭の破損も考えられることから、杭の検査が必要なりということがございます。もちろん液状化の場合どうするかというお話もありますけれども、例えば建物がちょっと傾いていますと、直すときに地盤の改良が必要だというときに、通常は地盤の改良を含まない復旧費用の計算は余り考えられないので、この当時はそれほど液状化という問題が大きくクローズアップされませんでしたので、不動産カウンセラー一部会がどこまで考えたかは分からないのですが、通常、建物の傾斜が生じているときに地盤改良を全くやらずに復旧費用というのは余り考えられないので、地盤改良費用を一律に、「いや、区分所有法では入りませんよ」的な解釈というのは、建築実務からいくと非常に違和感があると申し上げたいと思います。

○**岡山幹事** 若干私の意見について補足しておきます。

私が申し上げたのは、イメージとして、例えば駐車場の辺りが波うっているときの改良費用を含めるかどうかという話になると、それは入らないのでしょうかけれども、杭がゆがんでいるという話をされますと、地盤を調整しない限り杭は打てませんので、そういった面では反射的にはその地盤についての改良費用は入る、それはおっしゃるとおりだと思います。ただ、地盤の改良費用一般が入りますかという問題提起をされますと、それは入らないと言わざるを得ないということになります。

○**山野目委員** 岡山幹事が述べたことは、そのとおりであると考えます。

○**住本幹事** その点は一致です。おっしゃるとおりです。敷地一般についての液状化についてまで瑕疵に含める趣旨ではありません。舌足らずで大変恐縮でございましたが、建物を直すための地盤改良は含むのではないかという趣旨でございます。失礼いたしました。

○**山田部会長** ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。津久井さん。

○津久井幹事 書き方だけの問題なのですが、今、議論になっている部分は、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くないと言い切っておられるわけです。阪神・淡路大震災ではそうであったということであれば、そのとおりだと思います。しかし、今後の災害で、例えば、今議論があったようにどこまでを復旧費用と見るのかという点が争いにならないとは思わないので、今日の議論を踏まえた場合もう少し慎重な表現をしたほうがよいのではないかと思います。

阪神・淡路のときには例の過分の費用をめぐって先鋭な対立が生じました。あの論点の一つは復旧費用がどのような工法を選択するかによって大幅に違ってくるわけです。それをめぐって訴訟になったという経過があって、今、過分の費用の要件をなくしたらその論点が消失するかというと、そうではなくて、ここで同じように復活する可能性があるということが、分かったのではないかと思います。ですから、少し表現を考慮していただいたらどうかと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

部会資料4の「1 適用の対象となる建物」でございましたが、前回の説明、御議論を受けて、また今日説明を補っていただいたところであります。

事務当局としては次回、中間取りまとめの案をこの場に御提出して御審議をお願いすることになると私は理解しております。その中間取りまとめの案の作成に当たって、部会資料の1に戻りますと、第2の1でございますが、適用の対象となる建物については、今日、ゴシックで書いた方向で次回までに事務当局で準備をするということによろしゅうございますでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、次に部会資料4、「2 取壊し決議の多数決要件」が3ページからございます。ここについて事務当局から説明をお願いいたします。

○川副関係官 資料4の2では、取壊し決議の多数決要件について取り上げております。前回の部会の御審議において、どのような問題を解決するために区分所有者全員の同意によらない決議をすることができることとするのかといった御趣旨の御質問があったものと理解しております。

基本的には、部会資料4で①として記載しております、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のにもかかわらず、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の実現できないといった事態に対処するために、原則である全員の同意というのを緩和する必要があるものと考えております。

他方で、資料では②としております、区分所有者の中には、災害により行方不明になった方がいたり、死亡して相続が起こって多数の相続人が存在するに至っている場合について、その合意形成を図るのが困難となるといった事態に対処するという考え方から、全員の合意、同意を緩和するという考え方も考えられます。

事務当局としましては、事実上、今申し上げました②のような要請も働くことから、②の事情も全員の同意という原則を緩和する根拠の一つにはなり得るものとは考えております。

ただ、「もっとも」というところに書いてございますが、災害によって区分所有者が行方不明になったり、区分所有者が亡くなって相続が発生した場合であっても、そのことのみをもって当該区分所有者の権利を制限することは困難であると考えられます。実際の決議では、このような区分所有者、相続人に対して少なくとも意思を表明する機会を与える必要があるというふうになると考えられます。

例えば、集会の招集の際には複数の相続人の一人に対して通知をする必要があるというふうになると思いますし、こちらの資料にあります、区分所有法35条2項から4項までによりますと、あらかじめ通知をされた場所か専有部分に対して通知をすると、規約に特別の定めがあれば区分所有建物内の見やすい場所に掲示するという形で通知をしていくことになると思われま。

災害によって被害を受けて行方不明となった区分所有者や死亡した区分所有者の権利については、直ちにこれらの権利がなくなるわけでも、保護の必要性が消えてしまうというわけでもございませんので、②の考え方を考慮して具体的な多数決の在り方を検討するという点については、若干慎重になることも必要なのではないかと考えております。したがって、これらの事情を踏まえて、①の考え方を主な理由として、どの程度の賛成があれば取壊しに反対する少数の区分所有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、多数決要件を考える必要があるものと考えております。

そこで、今回の資料では再度、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数とすることでどうかということ多数決要件として提案しております。

説明は以上でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

それでは、「2 取壊し決議の多数決要件」につきまして、御質問、御意見がありましたら、どうぞ御発言をお願い申し上げます。

よろしいですか。では、ここも、次回に事務当局から御用意する中間取りまとめにつきましては、部会資料1の4ページ、「第2 2 多数決要件」を基礎に次回用意していただくということとさせていただきます。

それでは、部会資料4の「3 取壊し決議における反対者等に対する売渡し請求等」に進みたいと思います。

事務当局は資料について御説明をお願いいたします。

○川副関係官 引き続き説明させていただきます。

部会資料4の3では、取壊し決議における反対者等に対する売渡し請求等について取り上げております。ここで「反対者等」となっておりますが、この反対者等の「等」というのは、決議に対して賛成も反対もしなかった、何の意思表示もしなかったということも含んでおりますし、最終的に催告しても応じず取壊し決議に参加しないと決まった区分所有者とその承継人を想定しております。

それから、「売渡し請求等」ということで、こちらにも「等」が付いておりますけれども、この「等」は、決議の反対者、意見を表明しなかった方に対する催告の制度や、反対者などの建物明渡しに対する期限を一定程度許与するかどうか、取壊しが実行されなかった場合に、再売渡し請求といったことを認めるかといった、一連の手続を含んだ売渡し請求制度全体といった趣旨で記載しております。若干分かりにくいですが、それを前提に見ていただければ

と思います。

まず最初に、反対者に対して売渡し請求を認める趣旨として考えられることを御説明申し上げます。取壊しを実現しようとする場合には、取壊し決議が成立しただけでは、反対者はいまだ区分所有権を有しておりますから、占有権原は失っておりません。そこで、取壊しの参加者から反対者に対して売渡し請求を行使して、時価相当額を支払って反対者の区分所有権などを買い取って反対者の占有権原を失わせて、建物の明渡しを求める必要が出てきます。それによって売渡し請求が行われた後は、区分所有者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ります。

なお、区分所有建物が大規模一部滅失したときに、その建物を復旧するという場合において、区分所有法第61条第7項では、賛成者から反対者への売渡し請求ではなく、反対した側の人から賛成者に対して自分の権利を買い取るように請求する買取り請求の制度を設けております。

このような買取り請求を、取壊し決議の場合に設けるといことはどうかということも、売渡し請求以外を考えるとすると考えられるところですが、取壊し決議の場合に、反対者から賛成者に対して自分の権利を買い取るように請求するという買取り請求の制度を設けることは相当ではないのではないかと考えております。それは、買取り請求によると、反対者から請求がない限り何ら権利関係が変わらないといった事態になります。そうすると、反対者の占有権原を失わせることができなくなって、ひいては取壊しの実現も困難となるおそれがあるということからです。

さらには、何の補償もなく反対者を取壊し決議に拘束して明渡しを認めるといった制度は相当ではないと考えられます。そこで、反対者に対しては売渡し請求の制度を設けるのが相当ではないかと考えております。

次に、2として、売渡し請求の対象というところです。ここでは、制度としては区分所有権のみではなく、敷地利用権も含めたものを買い取ることを想定しております。そのようなものを提案させていただいております。建物を建て替えるという決議の場合には、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、区分所有権と敷地利用権の両方が売渡し請求の対象とされております。

それに比べると、取壊し決議の場合には建物の取壊しを行うということだけで、その後の敷地の処分については別途、区分所有者間で協議されることになるとお考えしますので、区分所有権のみを売渡し請求の対象とすることも考えられるようにも思われるところです。

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って取壊し決議後の円滑な敷地の管理が可能となって、売却や再建といったその後の対応につながることを考えられますので、やはり売渡し請求の対象は区分所有権及び敷地利用権とすべきではないかと事務当局としては考えているところでございます。

さらに、売渡し請求の場合の時価という点についても触れております。売渡し請求は時価により売り渡すべきことを請求するという制度ですけれども、ここで言う「時価」というのは、取壊し決議の存在を前提とした時価ということになります。

資料では、建替え決議の場合の時価はどういうものかということ、**「3 時価」**というところの最初で説明しております。建替え決議の場合の時価は、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とそれに要する費用との差額、又は再建建物の敷地とす

ることを予定とした敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用の差額が基準とされることが多いものと考えられ、この趣旨は基本的には取壊し決議の場合も同じように当てはまるものと考えられます。

それを踏まえて、取壊し決議の場合の時価としては、取壊し決議の存在を前提とした価格、つまり一般的には敷地の更地価格と建物の取壊し費用との差額となることが多いのではないかと考えられます。

続きまして、4では管理費や修繕積立金等の扱いということを記載しております。管理費というのは区分所有建物を管理するための費用として、それから、修繕積立金というのは建物の修繕のための費用として区分所有者全体の団体、いわゆる3条団体と呼ばれるものに属するものでございます。そのため、管理費、修繕積立金をそのまま取壊し費用に充てることは困難ではないかと考えられます。

もともと、取壊し決議が成立した後に3条団体が消滅した場合には、各区分所有者に管理費、修繕積立金が残っていれば、それを返金する必要が生じると思います。この返金というのは、出資した割合に応じて返金されるものではないかと考えられます。その返金されたお金について、決議に賛成した者などが返金される管理費、修繕積立金などを取壊し費用に充てるということは当然許されることになると考えられます。

売渡し請求については、前回質問がございました点を含めてこのように整理させていただきました。反対者等に対して売渡し請求を認めるということによりよろしいかどうか御審議いただければと思います。

説明は以上でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

御質問、御意見ございませんでしょうか。御発言をお願いいたします。

○沖野委員 質問で、内容を確認させていただきたいところがあります。

資料の5ページの2の少し前のところで、売渡し請求以外の方法として、買取り請求の手法と、補償なく当然に拘束させるという手法があり得るけれども、どれも適切ではないとされている、この「何ら補償もなく拘束する」ということの不当性の問題と、2の売渡し請求の対象において区分所有権のみとするという考え方、その選択肢と、さらには時価の判定の問題なのですけれども、この三者がどう関係しているかということが気になっております。

なぜかと申しますと、区分所有権のみを対象とするということが本当に選択肢としてあり得るのだろうかということを、資料を読んでいて少し疑問に思ったものですから。と申しますのは、区分所有権のみを対象とするときの時価というのは、取壊し決議の存在を前提としての時価になると、ゼロどころか取壊し費用が掛かる分マイナスということになりそうで、これで売渡し請求を掛けるというのはどうなるのだろうか。一方で、補償もなく決議に拘束して明渡しを認めるというのは問題だとされていますが、①の区分所有権だけを対象とすると、場合によっては取壊し費用だけ出すみたいな話になるように思うのですけれども、これは資料の読み方を誤解しているのかどうかということを確認させていただければと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

○川副関係官 御質問いただきました、「何の補償もなく取壊し決議に拘束することは相当ではない」と書いてあります点につきましては、取壊しに反対していた区分所有者の権利につ

いて、本人の意思によらずにそれを売渡し請求ということであれば他に譲渡させることになります。本人の意思によらずに権利を最終的に他に移すとか失うという形になりますので、その場合には少なくともそれ相応の財産的な補償はする必要があるだろうということに基づいております。

続いて、御質問の区分所有権だけを対象とすると、ほとんど価値がゼロなのではないかという点でございますが、実際に重大な被害を受けている建物ということですので、正に沖野委員がおっしゃられたとおり、価値としてはほとんどない場合が多いものと考えられますので、敷地利用権まで一体にしないとほとんど値段がつかないということは十分にあり得るというか、多い事態なのではないかと思われま。

その場合に、取壊しの費用を引くと確かにマイナスになってしまう場合もあり得ると言えればあり得るのかもしれませんが、マイナスになったからといって、マイナス分を負担しろというふうにするのは相当ではないのではないかと考えて、少なくともゼロはゼロで、それ以下にはならないのではないかとこちらとしては考えておりますけれども、実質上は判定価値がゼロに近いような価値になってしまうことも考えられるかなと思います。敷地利用権と一体として考えれば、そのような実際上の不都合は若干減ることはあり得ると思います。

○**沖野委員** 今の御説明で1点だけ確認させていただきたいのですが。そうしますと、売渡し請求の対象において、区分所有権及び敷地利用権の双方を問題とした場合の時価というのは、取壊し決議の存在を前提としての時価で、建物が取り壊されるという想定の下での時価けれども、区分所有権を対象とする売渡し請求になると、取り壊されるのだけれども、建物の価値はあって、そこから費用を引くということで、時価の考え方が違うということによろしいのですか。

○**岡山幹事** 私からお答えいたします。

先生の御指摘のとおり、もし区分所有権のみを売渡し請求の対象とするという話になりますと、こちらの時価概念との関係でそこに衝突が起きます。つまり、時価概念を算定するときには、取壊し決議がされたということが前提になりますので、そういった面では区分所有権の価格を観念し得ないということになります。そこを、「取壊し決議の時価算定を取壊し決議の存在を前提としない」ということを動かさない限りは、価格はつかないと解釈せざるを得ないと思います。

なお、付言しておきますと、時価というものは基本的にゼロ以下はあり得ませんので、区分所有権のみを対象とすることになりますと、取壊し費用が発生すればその部分は負担させないと、結果としてはそういうふうにならざるを得ないということになります。

○**沖野委員** もしそういうことであるとすると、売渡し請求を認める限りは、その点からも②しかないのではないかと思ったものですから。

○**岡山幹事** 結論的にはおっしゃるとおりになると思います。

○**森田委員** 途中までは沖野委員と疑問は同じなのですか、最終的な方向については、今日の御説明をお聞きしていても、前回申し上げたように、売渡し請求は区分所有権だけを対象とするというほうが理論的にも、あるいは、実際上もよいのではないかと、思いましたので、その点を申し述べたいと思います。

まず、理論的な問題として、前回、山野目委員から分離処分禁止に反するのではないかというお話がありましたけれども、ここでは建物の取壊し決議を前提としているということ

でありますので、この点は先ほど石渡関係官から御説明がありましたように、建物が存在しない場合にはそもそも分離処分の禁止の要請は働かないという的確なお答えを頂いたと思いますので、その点はネックにならないということは確認されたと思います。

もう一つの問題は、ここでは取壊し決議という決議がなされていて、取り壊すことについては決議の拘束力が生じるという前提なのですけれども、なぜそこから敷地の売却についても一定の強制がなされることが説明できるかというところが理論的にはつながっていないのではないかと思います。建替えの場合には、建替え決議というのは、既存の建物を取り壊すと同時にその敷地利用権を将来の建物のために利用に供するという決議をしていますから、それに拘束されて、それに反対する者は敷地利用権を売り渡さなければいけないという財産権の制約が、決議の拘束力から出てくるわけでありますけれども、取壊し決議では、建物を取り壊すことは決議の拘束力として導かれるわけですが、残る敷地の利用については何ら決議がなされてはおりません。そうすると、なぜ敷地についてまで、決議の反対者は言わば過剰に売渡し請求に服さなくてはならないのかというのは、詰めていくと取壊し決議の効力と敷地共有持分権という財産権の制約とが平仄が合っていないので、憲法違反ではないかという議論も提起されるおそれがあるかと思えます。

実際上の必要性として、この「売渡し請求の対象」で述べられていることは、取壊し決議後の円滑な敷地の管理が可能となる、あるいは、その後の敷地売却や建物再建につなげることができるということですが、取壊し決議に反対した人たちは、その後の建物の再建や敷地の売却についても反対するという意思を表明しているかということ、その点はまずは建物を取り壊すかどうかについて疑義があるだけで、取り壊された状態になったときに次に敷地をどうするかについては全くニュートラル、ブランクなわけですし、その辺について反対をするだろうという前提でもって、取壊し決議の時点から排除しておくということは、実際上の必要性としてもなぜそう言えるのだろうかという点が引っ掛かるところであります。

このように考えた場合に区分所有権の売渡し請求かという問題は、沖野委員がおっしゃるように、詰めていくと、先ほどの川副関係官の御説明では時価が観念できる場合があり得るかのようでしたけれども、ただいまの岡山幹事の御説明によりますと取壊し決議を前提とする限りにおいては、建物としての価値はゼロであると、理論的にそう見ざるを得ないということでもありますから、区分所有権を買い取るということではなくて、無償で区分所有権の移転を受ける、つまり、形成権の行使によって区分所有権は当然に失われて、建物の取壊しが直ちにできるようになるということになると思います。したがって、売渡し請求ではなくて区分所有権を移転せよという請求であって、これにより取壊し決議に反対した者は当然にその区分所有権を失うというのが取壊し決議の拘束力から導かれることであるけれども、なお敷地利用権は残っていて、それをどうするかについては、次のフェーズで敷地を売却するか建物を再築するかという点については議決権を持っているというふうに整理できるとおもいます。

このように考えた場合には、敷地利用権についての処理は将来に送られることになりませうけれども、一括して敷地利用権まで売渡し請求の対象となると考える場合には、建物を取り壊す前提として敷地利用権の買取りまで完了しないとそもそも建物の取壊しができない。建物の取壊し費用を敷地利用権の価格から差し引くというお話でしたけれども、実際に建物の取壊しをする前の段階で取壊し費用の見積額を差し引くことができるかどうかともかく、売

渡し請求の結果、同時履行の抗弁権とか留置権が発生するとしますと、敷地利用関係まで処理しないと建物の取壊しに着手できないということになるわけです。しかし、ここでの目的は大規模災害によって重大な被害を受けた建物をできるだけ早期に取壊しを可能にする制度を設けようというのが制度趣旨として説かれていることからすると、敷地利用権についての紛争は措いておいて、とにかく建物の区分所有権を失わせて建物を取り壊すということだけを迅速にやるといふ制度のほうがそのような目的には適格的であろうかと思えます。

その後、残った敷地をどうするか、建物の取壊し費用をどうするかという話は、この説明にもありますように、敷地を更地として売却する場合には、取り壊して、その結果更地になって価値が増した敷地を売却するわけでありますから、取壊しの結果土地の価格が増したその必要費用として取壊し費用がその価格に含まれているわけであります。したがって、取壊し費用の清算は、区分所有権の譲渡の段階ではなくて、土地の利用をめぐる最終的な帰すうが定まる中で、敷地の共有持分権の売渡し請求において取壊し費用を控除して負担いただくという形で処理すればよいのではないかと考えております。

○**山野目委員** 川副関係官は分離処分禁止を考えなくてもよいなどとはおっしゃっていません。

○**津久井幹事** 前回申し上げたのですが、建替え決議の事項の中に、担当者の考案ですと、アとして取壊しに要する費用の概算額、イとして、アに規定する費用の分担に関する事項でございますが、現行の財政状況をもし維持できていれば、通常、この中には補助金が入りますので、そうすると費用の分担はゼロという場合も想定されることからすると、補助が出る場合であればプラスマイナスゼロになる。すみません、費用の分担がゼロでございますと。一方で、補助が出ない場合にマイナスという場合はあり得ないのでその辺はどうお考えでしょうか。

○**川副関係官** 今おっしゃったのは、公費解体などで解体が行われる場合が多いということでの御質問になると思うのですが、取壊し費用について公費解体等で補助が出ることになって、実際には区分所有者が負担しないで行われることがあり得ることは理解しております。ただ、取壊し決議等をした状況においては、その費用をどういうふうに算定するかということについては、考え方がいろいろあるのかなと考えているところでございます。

取壊し決議をした時点においては、公費解体等の請求が、まだ反対者がいる段階ですので、できていないということで、出るかどうか確実に決まっているわけではないし、それから、取壊しを推進するという観点からの補助なのに、反対者に対してその利益を得させるというのはどうなのかという考え方から、確実に出るというふうになっているわけではないので、それは算定せずに売渡し請求の時価を考えるということもあり得ると思えますし、取壊し費用については実際には補助が出るので、区分所有者の持ち出しがなくなることを前提にして、時価を考えるのが公平なのではないかと。つまり取壊し費用はゼロであるとして、引かずに算定するのが公平なのではないかという考え方もあり得ると思えます。

それはどちらに確実になるとこちらで言えるところではないのではないかと考えていまして、正におっしゃっていただいたとおり、それが今後も続くのかとか、どのような制度設計になっているのか、どのような趣旨の補助金になるかということも含めて、実際に対応していただくべきことになるのかなと思っております。

○**津久井幹事** 今のお考えを前提に申し上げたかったのは、だからこそ敷地利用権も同時に売却したほうがよいという意見でございます。と言いますのは、法律的には非常に乱暴な意見

だと思っておりますが、取壊し決議には反対けれども、敷地はまた別な話だとおっしゃいますが、通常はここで反対をする方は共有関係から早く離脱したいはずで、仮に公費負担があった場合には上物だけということはゼロかマイナスですので、その場合にはお金をもらって出て行くということも、逆の立場です、買取り請求を受ける売主側の立場としても、早く共有状態から解消してあげるという観点からすると、このときに同時に敷地利用権を合わせて買い取ると言ってしまったほうが迅速な解体に資するのではないかと思います。もう一度、敷地利用権のところでは手続を積みばよいではないかというのは、区分所有法なり法制的には正しくそうかもしれませんが、簡易迅速なという要請からすると、担当者の原案のように、このときに敷地利用権も合わせて売渡し請求の対象にしたほうがスムーズに進むのではないかと思います。

○山田部会長 ありがとうございます。

○鎌野委員 今の点とも一致するので、同じことを違う方面から言うのだと思いますが、制度設計としては森田委員のような考え方もあり得て、まずは取り壊して、敷地利用権、敷地権についてはニュートラルな状態で別途その次の段階で考えようという法制の在り方もあるのでしょうか、事務局提案のここでの取壊し請求の反対者というのは、再建か売却が将来なされるけれども、そのいずれであっても否定すると。そういうものを排除しようということで、第三の選択というか、とにかく取り壊した後については何の想定もなく、ニュートラルに仕切り直して考えましょうというのは念頭になくて、基本的にはその後再建決議か売渡し決議というのが用意されていて、実際としても取り壊すという場合には事実上そういう見通しの下に区分所有者は自らの決定を行うだろうと。

先ほどのお話ですと、共有物分割というのが一定期間制限されるということですので、共有物のまま取りあえずは持っておこうという区分所有者は一旦排除しておこうと。復旧決議もできない、建替え決議も成立しないと。そうすると、あと残る選択肢として最終的には取り壊して敷地を再建するか売却するかだという方向性が見えている中で、そのいずれにも参加しないと。もちろん、取壊し決議をされた後で再建の仕方とか、売却の場合の売却先とか売却価格ということで、その段で反対するということはあるでしょうけれども、そもそも再建も売却も自分は反対だという人を排除しようということで、第三の選択肢としてそれは後で考えると、とにかく共有のまま一旦は共有者として共有持分を保持しておこうというのは、この制度設計全体としては排除するのではないかなと。

そういう考え方に立つならば、先ほどの分離処分関係もありますけれども、その問題はさておくとして、ここでの、考え方としては森田委員のような考え方もあるけれども、事務局提案のものはそういう選択肢は許さないと。だから、一括して区分所有権と敷地利用権を売渡し請求の対象にすると、私はそういうふうに理解し、この提案に賛成でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○沖野委員 これも1点、確認的になのですが、森田委員がおっしゃったような形ですと売渡し請求というのは設けずに、直ちに拘束させるというお考えになるのでしょうか。何が気になっているかと言いますと、取壊し費用の負担の点なのですが、部会資料5ページの1の決議事項の点で、「第2 取壊し決議制度」の3というところに、決議事項として、建物の取壊しに要する費用の概算額というのがありまして、その規定する費用の分担に関する事項とありますから、決議に拘束される者が取壊し費用を分担するという構想ででき

ていると思います。

先ほど取壊しの費用は、土地の管理に関するものとして位置付ければよいのではないかということもおっしゃったように思ったのですけれども、構想自体は取壊し決議の中で取壊し費用の分担を決めて拘束させるということだとしますと、敷地の利用権を持つ者として残ると、かつ、取壊しの費用も負担すべきだということになれば、結局のところ、当然に拘束させるということになりそうなのですけれども、そういう構想でいらっしゃるのかどうか。それはやはり問題ではないかという気もするものですから、確認をさせていただければと思います。

- 森田委員 私に対する御質問でしょうか。その点は、本日の部会資料4の5ページの一番下から6ページに書いてあることと同じであって、敷地の更地価格というのは取り壊すことによって実現する価格ですから、その差額が時価になるという形で、敷地が最終的にどうなるという処理の中で取壊し費用は事実上負担することになるとは思います。それではまずいということでしょうか。
- 沖野委員 そうすると、決議には拘束されないで、負担割合は決められるのだけれども、それとは関係ないところで事実上負担するというような構造になってくるわけですか。
- 森田委員 それとは関係ないというのは、敷地利用権の処理とは別に取壊し費用を請求することが可能かということでしょうか。
- 沖野委員 決議事項というのはそれを前提にしているのかと考えたのですけれども。
- 森田委員 その前提として反対した人もそれに拘束されるということですか。
- 沖野委員 拘束されないということを導くために売渡し請求を設けそれにかからしめる。しかし、その実質を実現するためには敷地利用権を切り離したのではうまくいかないのではないだろうか、全体の構想が合わないのではないだろうかとも思ったものですから、その疑問をぶつけているということなのです。
- 森田委員 そちらのほうは決議の反対者は売渡し請求を受ければ区分所有権を失い、賛成者側が全て区分所有権を取得して自分たちのものを壊すわけですから、その費用は自分たちで負担するという形をとるので、区分所有権の無償譲渡請求権を与えればいまおっしゃった点はクリアできることになるのではないのでしょうか。
- 沖野委員 そうすると、その部分はむしろ反対者が逆に利得することにならないでしょうか。
- 森田委員 最終的には敷地利用権の処理の段階でその利得は残らないように清算されることが想定されているので、別にそれで不都合はないと思いますし、この部会資料の説明もそうなっているのではないかと、つまり取壊し費用との差額が時価になるというのは、決議に拘束されなくても事実上負担することになるとはということですよ。
- 沖野委員 しかし、これは区分所有権のみを前提とするとそれはゼロなわけですよ。つまり取壊し費用との差額の分担ということは実現しないですよ。実現させようと思ったらマイナスになるということではないのでしょうか。
- 森田委員 区分所有権ではなくて、敷地の更地価格と建物の取壊し費用の差額なので、マイナスにはならないのではないのでしょうか。敷地の更地価格、つまり取り壊した後で建物が何も建っていない状態の敷地の価格というのは、建物を取り壊す費用を掛けた結果、その土地の更地価格が実現されているという前提の下に、しかしその実現に掛けた費用は差し引いて

補償するという考え方が述べられているので、私はこの点の説明については異論はないのですけれども、そういう考え方ではないのでしょうか。

○山田部会長 事務局から何かありますか。

○岡山幹事 違った観点のことを申して、そのものの答えではないのかもしれませんが、私どもとしましては、取壊し決議における集会と敷地売却における集会は別だと考えています。そうしますと、取壊し決議の段階において発生した取壊し費用を、どのように敷地売却の際の敷地の関係者の集会に反映させるのかというものが、若干そこが理論的ではないのではないかと思うのですね。時価概念について、取壊し費用はここで書いているような計算方式にのっとして後で引けばよいではないかと、それは計算上は考えられるのでしょうかけれども、冒頭で申し上げましたように、区分所有者における集会と敷地の団体における集会は別物だと考えますと、そこら辺を架橋するのは難しいのではないかと思います。

○中城委員 時価のことについて確認させていただきたいと思います。

建替え決議で行われている制度をおおむねそのまま取壊し決議等に移行するという点について、若干危惧をしているところがあります。つまり、建替え決議というのは老朽化したマンションが基本ですので、せいぜい5階建てぐらいで全て住宅で、同じ古さで、そろそろ建替えどきという合意が時間を掛けて蓄積されてきているものですが、震災等におきましては、そういう状況が突如訪れるということ。さらに向きによって壊れている建物と十分使えるという住戸が混在し得る可能性があるということ。それから、混乱時ですから、更地の取引市場がどれほど早期に回復するか分からないとか、いろいろなことがあります。そういう意味で余り細かく時価を書き過ぎることについて少し懸念があるのではないかと思います。

今日頂きました5ページの下から4行目の「建替え決議」の一番末尾には「基準として算定される」と書いてあって、この「基準」という意味が非常に大きいのだろーと思います。1枚めくりまして、6ページのところは、「敷地の更地価格と建物の取壊し費用との差額が時価になるものと考えられる」と、ほぼ断定的に書いてございますが、そもそも時価というのは1住戸分の話だと思えますが、その辺りの平仄を合わせていただきたいのと併せて、例えば超高層マンションですと、1階違うと効用比率が1%ぐらい違う、極端に言うと20階違うと同じ広さでも資産価値としては2割ぐらい違うものが、敷地の共有持分としては同じになっているというケースが多いと思います。それから、1階に店舗が入っている場合には、住宅の倍ぐらいの分譲価格で買っているということもあって。そういうふうな状態が突然こういう状況に陥ってくるということを考えると、建替え決議のところにも入っている「基準」という言葉は是非入れておいていただかないと、当てはまらないケースがあるのではないかと危惧されます。

○山田部会長 ありがとうございます。

○山野目委員 今の中城委員の時価の概念の扱い方についての御注意は、伺っていて一つ一つごもっともであると感じました。それとともに、御意見を承っていて、2点ほど指摘させていただきたいのですけれども、1点目は、法制上の問題として法文に書くときには恐らく「時価」という言葉しか書かないのだと思います。「何とかを基準として、何とかを引いて」というのは、どうでもよいではないか、という理解で立法してはいけないから、ここでは議論しますし、今、中城委員におっしゃっていただいたことも議事録に残りますから、そ

れも今後の理解に反映されてくるものと考えますが、飽くまで法文に書かれるのは「時価」ということであろうと思います。それが1点です。

もう1点は、老朽化建替えのときには議論の積み重ねがあったのに対して、こちらは取壊しで突然やってくるではないかというお話はそのとおりですが、建替えのときでも被災建替えと老朽化建替えと二つあって、しかし時価の算定の仕方で異なる算式を用いるべきものとは考えられていなくて、そこのところは同じであると思うのですね。ただし、もう一つ考えなくてはいけないのは、被災のときには、被災建替えのときと取壊しのときの時価、両方そうですが、更地価格の判定のときに、今回の東日本大震災のときと同じように、震災減価率は当然考えることになるものであろうと考えます。そこのところを忘れないできちんと考えましょうね、という御注意も恐らく今の御発言に含まれていて、そのようなことも含めて基準にするとか、柔軟に運用するということを、そのときがやってきたときに考えていただくということになるのでありましょう。しかし、法文は「時価」ということなるものと私は理解しておりました。

○山田部会長 ありがとうございます。

中城さんもうなずいていらっしやいましたので、その点は収まったのではないかなと思います。

そういたしますと、森田さんの御発言は、売渡し請求の対象は区分所有権のみでよい、あるいは、区分所有権のみのほうがよい制度になるだろうという点にあると理解しました。その際、取壊し費用を誰がどう分担するのかという点については、なお森田さんの考えで進めたときにどういうふうになるのかという点は、十分に明らかになっていないかもしれませんが、検討の出発点を、仮に森田さんの御意見とすれば、それに合わせた形での解決が絶対出てこないということではないと思います。そして、無償で所有権を移転させるというのが御主張の骨子だったのではないかと思います。

○森田委員 時価がゼロであるという前提からすると、「売渡し請求」という用語は適当でないという意味ですね。

○山田部会長 はい。所有権を移転させるというのがコアの部分で、時価についての考え方は事務当局が考えているものに乗ることができ、そうすると、無償になるので、形成権というものも最初のほうでお話があったかと思いますが、多数派の側の誰かの、あるいは、買受指定者みたいなのがいるのかもしれませんが、単独の意思表示によって所有権が反対をした人から賛成した側に移転することができ、それによって取壊しが可能になるだろうということだと思います。そして、その所有権の移転によって反対をした人には、占有権原がなくなるので、明渡し請求に甘んじなければいけないということになるという御意見というふうに承りました。

この点、今日は全体の意見を一致させる必要は必ずしもないかもしれませんが、このつくりの中の一番重要な部分だと思いますので、まず基本的な方向について可能であれば共通の考え方を形成し、次にその方向に向かってどういう手法を採るかという順序で検討を進めることができればよいと思います。森田さんの御発言の中ではそういうふうに考えることが理論的にも適切ではないかということも含まれていたと思います。この点について更に御意見がありましたら、ここを深めていただけるとよいのではないかなと思いますが、いかがでしょうか。

○山下幹事 中城委員の御発言を聞いていて思った話でもあるのですが、先ほどの森田委員のようというか、法務省側の御意見なのだと思いますが、建替え決議の場合と同じように、取壊し決議の場合にも、取壊し決議の存在を前提とした時価が当然であるからゼロであるというのが、中城委員のおっしゃっていたような、一部だけ壊れていて、一部は十分住み続けられるというときに、住み続けられる人たちが決議に反対しているというケースを考えた場合に、その人たちの補償額が当然にゼロになるということの正当化というか、理由があるのでしょうか。そこら辺を教えていただければと思います。

○岡山幹事 今、私どもが提案している考え方では、売渡し請求の対象は、2のほうで言いますと、②の区分所有権と敷地利用権の双方というふうに考えております。取壊し決議に反対する理由は様々なのでしょうけれども、恐らく先生がおっしゃるような復旧できる、要はその地に住み続けられるという前提があるかと思えます。それをもってなお多数決でもって取壊しをするということを是とするためには、要件の問題もいろいろあるのでしょうけれども、やはり反対者に対する売渡し請求の際には、ある程度の金銭を持って出て行ってもらったほうがよいだろうという背景は実はあります。

もう一つは、取壊し決議において最終的に敷地を売却する際に控除するという考え方に立ちますと、敷地売却の部分については、取壊しをしてからある程度の期間がたっているというのが一般的だろうと思えます。同時にやるというのは別においておきますけれども。そうしますと、それなりの価格、要は時間を置くことによる価格の増加部分を反対した人に還元するのが適切なのかと、もちろんそういった利益考慮もあり得るところだと思います。そういった点でもろもろのことを考えますと、ある程度のお金をお渡しした上で出て行ってもらうほうが、よりスムーズになるのではないかと考えているということもあります。

○山下幹事 お答えを十分理解しているかどうか分からないのですが、私が申し上げたいのは、更地のほうが高い場合と、住み続けている利益のほうが高い場合と、両方あるのではないかと。正に時価を余り細かく定めないほうがよいという話につながるのだと思いますが、高いほうを取らせるという程度のもので様々な滅失の仕方があり得るとすると、当然に決議を前提にするということすら必要ないのではないかと、そういう趣旨なのですが。

○石渡関係官 若干補足させていただきますと、時価というのは飽くまでその当時における客観的取引価格ということになりまして、建替え決議の際には一般的に更地価格が上がるので、建替え決議があったことを前提にしたほうが計算ができるだろうと。ただ、建替え決議の解釈としてはごく稀には元々の状態のほうが高い場合もあるだろうと。そういう場合には既存の価値を補償する観点から元々の価格を考慮したほうがよいのではないかと説明がされているところですので、おっしゃるとおり取壊し決議を必ず前提とするかという点については、どちらか高いほうという解釈になることは十分あるのかなと思います。

○山下幹事 分かりました。ありがとうございます。

○山田部会長 御指摘ありがとうございました。

○鎌野委員 今の点で私もちょっと悩んでいるのですが、建替えの場合には、確かに建替えが実現することを想定して売渡し請求の時価が算定されるというのが一般的な考え。今度は逆に取壊し決議の場合には取壊しを想定してということですから、ベクトルというか向かう方向が反対になるのですよね。そこで実際の問題としては、自分の住戸分は、何〇何号室はほとんど壊れていないではないかと、現に市場価値はかなりある、復旧も可能である、取壊し

に反対だ、少なくとも取壊し決議で出て行くのならそれを補償しようという考え方は確かにあるかと思いますが。ですけれども、そこは物の考え方で、確かにそれは分かるので、ある程度時価の評価は、運用のときにはその辺りを考慮するというのも関係して、先ほど山野目委員がおっしゃったように区分所有法上は「時価」としか書けないだろうということなのですけれども。

そうすると、ちょっと話を元に戻して、今出てきた、先ほど中城委員からも言われたように、被災といっても壊れ方が住戸によってかなり違う、あるいは、それまでの専有部分などの修繕によっても違って来るか、偶然の結果でほとんど無傷のところもあるかも分からない。ですけれども、少なくとも区分所有建物一体として管理をするわけで、専有部分だけの問題ではなくて、区分所有建物というのは共用部分まで含めて、あるいは、共用部分の中に専有部分があると。

だから、やはり建物1棟として考えるという考え方があり、そこに団体的な拘束が及び、その団体的な決定として復旧はなかなか難しいと、建替えも難しい、取壊しという選択肢を選んだということは、建替え又は復旧などが無いので、そのマンション全体としては管理の方向があり得ないのですね。現状の方向で維持管理していくという方向が見えない以上、幾ら自分の住戸部分が現時点で無傷であるからと言って、それをそのまま評価しろというのはなかなか難しく、ちょっと語弊があるか分かりませんが、管理不全マンションというような形で取壊しの方向で意思決定したと、そういう背景というか、そういったこともここの中に入って来るのではないかなど。ですから、結論から言いますと、取壊しを前提とした時価というような基本的な考え方でよろしいのではないかと私は考えています。

○山田部会長 ありがとうございます。

時価の問題についての御発言が幾つか続きましたが、売渡し請求によって所有権を移転させる対象に敷地利用権を含むかどうかという点については、なお御意見がありませんでしょうか。

ありませんでしたら、この点は、この部会では議論が分かれているということを前提にして、適切な方法でパブリックコメントに付す文書を御用意いただくということを事務局にはお願いします。事務局が考えている方向は敷地利用権も含むということであり、それに対する賛成の意見も複数出たところでもありますので、少しニュアンスを付けた形になるかもしれませんが、広くその点についても社会から意見を伺うというふうにして進める方向でよろしゅうございますでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、部会資料4の「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」について、御議論を頂くための説明に進みたいと思います。

では、説明をお願いいたします。

○遠藤関係官 部会資料4の4は、前回の会議で敷地売却決議に関して御議論を頂きました点に関するものでございまして、決議に反対した者に対する処遇についてということでございます。この点については、反対者に対しては売渡し請求を認めるものとするを改めて提案しております。説明が先ほどの取壊し決議と重複するところもあろうかと思いますが、改めて御説明をいたします。

前回の会議では、敷地売却決議において決議事項とされている売得金の見込額、それから、

売渡し請求を認めた場合の時価、これらがどのような関係にあるのかを整理する必要があるのではないかなどといった御指摘を頂いていたことと存じます。まず、この点について御議論いただく前に、前提としまして売渡し請求を認めることの意義について確認をさせていただきますと、そもそも敷地売却決議は敷地共有者間で敷地を売却することを決するための制度でございまして、言わば売り手側がどのように売却の意思決定をするのかということについて定める制度でございまして。

したがいまして、決議が成立した後には、売却の相手方の中で売買契約を締結するなどといった、売却を実行するために必要な様々な行為を敷地共有者間で共同して行うことが不可欠となっております。決議が成立した後も、敷地共有者の中に反対者がいたままということになりますと、売却のために必要な共同行為をすることが困難ということが考えられますので、決議が成立した後には売却に賛成する者の下に敷地共有持分を集める必要があるということがまず考えられます。そうしますと、賛成者から反対者に対する売渡し請求を認めることは、このような賛成者の下に敷地共有持分を集めて、決議の内容に従った売却を実現するための措置というように位置付けることができるかと思われまして。

また、売却を実現するための措置として、賛成者から反対者に売渡し請求を認めることのほかに、反対者は決議に拘束されるものとしつつ、決議に拘束されることを望まない反対者には、賛成者側に対して自己の持分の買取りを請求することを認めるとすることも考えられるところでございます。もっともこの点につきましても、先ほど取壊し決議に関して若干説明がありましたが、敷地売却決議の内容からしまして、反対者に当然に決議の内容に拘束させることを強制させることは相当ではないと思われまして、実際の売却を実行するに当たりましても、反対者が現実にいるという状況の下では、幾ら反対者は決議に拘束されるという前提があったとしても、実際の売却を実現する手続がスムーズにいくということとはなかなか難しいのではないかと考えられるところでございます。

以上が、売渡し請求を認めることの意義でございますけれども、これを前提として売渡し請求がされた場合の時価について御説明いたします。まず、「時価」とは何かということでございますけれども、売渡し請求がされたときの客観的な取引価格ということになるかと思っております。この点は取壊し決議の場合と考え方は同様でございます。敷地売却決議におきましては、売得金の見込額を決議事項とするということを部会資料1で提案しておりますが、この見込額は、基本的には決議案を作成する者が売却の相手方となるべき者との間で、事前に事実上の交渉を行うなどした上で決議事項として定めるという運用が考えられるところでございます。

この見込額が相当ではないと考える反対者に対しましては、この見込額を争う機会を保障する必要があると考えられます。売得金の見込額が決議事項とされたとしても、その額が反対者を当然に拘束するという効力まで持たせることは難しいのではないかと考えられます。ただ、実際に時価について紛争が生じた場合には、決議事項とされた売得金の見込額で現実には買い手が現れているという見方も他方ではできようかと思っておりますので、そのような買い手が実際に現れているといったような事情も考慮して、裁判所が最終的に時価が幾らであるかを判断するということになるかと思われまして。

以上が、時価と決議事項とすることを提案している売得金の見込額との関係についての整理でございます。

以上を前提としますと、売却自体には賛成し、さらに売得金の見込額にも不満はないのだけれども、売却の実行を待たずに金員を得ることのみを目的として反対する者が現れるのではないかという懸念もあろうかと思えます。しかしながら、具体的な売却決議におきまして、反対の意思を表明する理由としましては、敷地の売却ではなくて、再建を目指すべきであるというような理由だとか、あるいは、売却するという方針には反対しないけれども、決議事項とされている売得金の見込額自体が安すぎる、もうちょっと高く売れる売却先があるのではないかというような理由で反対するということが通常ではないかと考えられるところでございます。

また、自分が反対に回ることになると、決議自体がそもそも成立しなくなるおそれも考えられますので、先ほどのような理由、つまり早期に金員を得ることのみを目的として反対をするというような投票行動は余り合理的な行動ではないのではないかと考えられます。このようなことと、先ほどの売渡し請求の制度を設ける意義、つまり賛成者のほうに権利を集めるという意義に鑑みますと、このような反対者が現れる可能性があるということをもって、売渡し請求制度が不合理な制度であるので設けるべきではないという結論にはならないのではないかと考えているところでございます。

以上を踏まえまして、敷地売却決議に反対した者の取扱いについて、反対者に対する売渡し請求を認めるものとするという考え方について御議論いただければと存じます。

説明は以上でございます。

○山田部会長 遠藤さん、ありがとうございました。

ただいまの御説明に御質問、御意見がありましたら、どうぞ御発言をお願いいたします。

○沖野委員 細目にわたる点ですけれども、2点を確認させていただきたいと思えます。

一つは、売却の相手方との売買契約締結のイメージです。決議に持つていくためには実際には相手方が決まって価格が決まらなると見込み金が決まりませんし、価格が決まるためにはかなり細目の条件が詰まっていないと、先ほど「事実上」とおっしゃった点かもしれませんが、実質的には売買契約は成立していると言える状態でなければ提案はできないのだと思うのです。

そのときの考え方として、例えば条件付きの売買契約の成立ということも考えられ、そしてその決議が成立しなかったことを解除条件とするか、成立したことを停止条件とするかというようなことも考えられると思うのですけれども、ここでは、そういう考え方ではなくて、飽くまで全員の同意によって売主になるということを構築するために、内容としては結局同じ売買契約になるのだと思うのですけれども、主体が変わるためにその前段階で契約の成立ということと言えなくて、したがって、決議への拘束という形でなく、売主をそろえるために売渡し請求という制度によらざるを得ないということになるのかと理解したのですけれども、そういう理解でよろしいかということです。

それから、もしそうであるならば、反対者も拘束される形で売主にならざるを得ないとし、条件付きの売買契約が成立しているという構成のほうが、売買契約自体の安定になるとは言えないだろうかも気になっています。しかし、その後、各種の履行の段階で、そのためにはかなりの協力などが必要なので、そこは賛成者にそろえざるを得ないということからすると、売渡し請求のほうがより制度としては望ましいという理解でよろしいかというのが1点目です。

もう1点は、説明だけの問題なのですけれども、資料の7ページの3の上のほうで、「売渡し請求を認める意義」と書かれておりまして、「なお書き」の最後の段落、「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」という批判がされています。この部分ですけれども、売渡し請求という制度を入れると売却に反対する者に敷地共有持分の売却を強制するという実質になるのではないのでしょうか。

ですので、この説明は、先ほどの5ページの取消し決議における説明と平仄を合わせるか、それともそこでの売却価格や条件の問題で、時価というのはまた別途、概念として立つし、その時期等はまた別途考えられる話だけれども、ここで言われるような、こういうタイプの提案された売買の形で強制されるのが適切ではないのだと、決議に反対しているのに決議にそのまま拘束されるのはおかしいと、そういう説明になるのかと思うのですけれども、その説明が説得的かという問題があるように思います。この説明が今のような理解でよろしいとすると、少し表現を改める必要があるのではないのでしょうか。

○山田部会長 ありがとうございます。

○遠藤関係官 まず後者のほうから御説明を差し上げます。確かにここは言葉が足りておりませんで、単純に売却を強制するということだったら、売渡し請求も同じではないかという御指摘だと思いますが、我々が考えておりましたのは、売却決議の内容それ自体が当然に反対者を拘束するということになりまして、それは余り望ましくないのではないかということが、一つここでの理由付けになっております。そういった意味では、売却決議の内容に従った売却を強制することは相当ではないというイメージではおりました。それがまず後者のほうのこちらの考えていることでございます。

それから、前者の売渡し請求を認めることの意義に関しまして、具体的に売却がどのように進められることを想定されているのかという趣旨の御質問だったかと思えます。御指摘のとおり、売却決議をするに当たって相手方や売得金の見込額というところまで詰めないで、決議自体がなかなか成立しないであろうと。というか、事実上はそこまでほぼ売買契約の契約書ができていくような段階でないとかいうことにはならないのではないかと御指摘だと思います。確かに主として念頭に置いているのはそういうケースでございますけれども、その場合も細かいところまで契約条件が詰められるとか、具体的に反対者が現れた場合にどうするのかということになりますと、最終的な売買契約が定まるのは決議が成立した後でないとなかなか難しいのではないかと思います。

一つ、御指摘のことを仮に法律上表現するとすれば、決議自体が成立することが停止条件になって売買契約が成立するということになるのだと思えますけれども、その場合も契約の当事者が、当然に売却の相手方となるべき者が、区分所有者全員に対してそういう停止条件付きの売買契約の申込みをしているのかというと、必ずしもそうではないように思われますし、想定しているような法律関係をうまく説明できるようなことが制度上仕組めるのかというと難しいのではないかと思います。

また、そのように決議の見込額を硬直的に考えてしまいますと、決議が成立した後の状況の変動等に対応できないということになりますので、ちょっとでも額が違えば決議自体が無効になるというような事態も考えられますので、その後の例えば登記移転手続といったもろ

もろのことに当たっては、売却に賛成する人たちの下に権利を集めてやらないと、実際には売買契約の内容に従った権利関係の移転が実現できないのではないかと考えているところでございます。そういった理由から、売渡し請求を認めるということが必要になってくるのではないかというのが、このペーパーを書いたときの趣旨でございます。

○**山田部会長** ほかにいかがでしょうか。

○**垣内幹事** 今回の沖野委員御指摘の後半の部分に関して、これは全く説明の書きぶりの問題だと思うのですが、「なお」の段落は買取請求権構成に対して売渡し請求権構成のほうが適切であるという御説明になっているわけですが、先ほど御説明のあった決議の内容で売却を強制されることは不当ではないかということについては、買取請求を認めるということでもその拘束を免れることは考えられるのではないかと思います。その場合の時価をどう考えるかという問題に解消されますので、その点については売渡し請求の場合と同じだといえますと、基本的には売渡し請求権構成のほうが適切であるというのは、最後の「また」以下で書いてあるところが大きいのではないかという感じもいたしますので、その辺りを御検討いただいて書きぶりを工夫していただければと思います。

○**山田部会長** ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。森田さん。

○**森田委員** ただいまの御質問に対するお答えに関連して、基本的には賛成者に敷地の所有権を集中させるというのが敷地売却決議の効力で、同じことを実現しようと思うと、敷地の共有物分割請求をして、反対者は価格賠償をして離脱し、賛成者だけに所有権を集中させるという形の全面的価格賠償の方法によればできるけれども、それだと一定の不安定要因があるので、一定の決議要件を定めてそれに従った決議をすれば、共有物分割請求訴訟をしなくとも、その人たちに所有権を集中させてよいという意味での共有物分割請求の特則を定めるものであって、そのような内容が決議に含まれていることは不可欠だろうと思います。

その先でよく分からなかったのは、敷地の売買契約はまだ成立していないこともあるし、成立していたとしても決議後に変更できないわけでもないし、また、決議が成立したから当然に売買契約の当事者になるわけでもないとする、理屈の問題かもしれませんけれども、売買契約の当事者になるには何をすればよいのでしょうか。つまり、売却決議に賛成した者全員が相手方に売買契約の申込み又は承諾の意思表示をするということが想定されていて、もしその時点で自分は意思表示をしないという人が出てきたら、決議の効力としてその者に対して申込み又は承諾の意思表示をせよという請求が立つという設計で考えているというのが、沖野委員に対する答えであると理解してよろしいでしょうか。

○**遠藤関係官** 御指摘のとおりでございまして、まず、賛成者の下に権利を集めた後は、改めてその賛成者が契約の当事者となって売却の相手方との間で売買契約を締結することになるであろうというのが、想定していた売却の実現のプロセスになります。そのときに改めて反対だという人が出てきたらどうするのかという御指摘かと思いますが、この点につきましては、区分所有法の建替え決議の場合ですと、64条という条文がございまして、建替え決議に賛成した者は決議の内容によって建替えに参加する旨を合意したものとみなすという条文だったかと思いますが、決議に賛成した場合には、その合意に基づいて決議の内容に拘束されるということになろうかと思えます。ここの敷地売却決議においても同様の趣旨の規定を設けることを検討しておりますので、そこで解決できるのではないかと考えて

おります。

○森田委員 それは理解できます。しかし、決議の後に売却代金が変わるとか、決議で定めたのとはちょっと幅が出てきたような場合にも対応できるということは、決議と相当のずれの範囲では合意の擬制が及ぶとか、その種のルールも入れるという必要があります。ここで「売却により得られる金員（売得金）の見込額」というのは飽くまで見込額であって、合理的な範囲内でそれに拘束されるというようなルールを入れるという形で解決するというのでしょうか。

○遠藤関係官 そういうルールを特別に設けるということではないのですが、その合意の解釈として、決議自体の効力の解釈として、ある程度の見込額の範囲内で拘束されるということもあるでしょうし、余りにも見込額から離れた場合にはそれは決議とは別の話だということになることもあり得ると思います。

○山田部会長 ほかにいかがでございましょうか。

○福田幹事 今の点の確認なのですが、64条の「合意をしたものとみなす」というところで解決できるのではないかというお話だったのですが、一旦賛成して、その後に反対になった人は、本来であればデベロッパーか何かと売買をしなければいけないわけですよね。64条で合意をしたものとみなされると、売買の意思表示をしたとみなされるということなのでしょいか。

○遠藤関係官 必ずしもそうではないのですが、決議の内容にみんなで協力をしなければならないという当事者間のみなし合意という効力が働きますので、その合意の内容次第ということになろうかと思えます。決議の内容次第ということになろうかと思えます。

○福田幹事 決議としては、この値段で第三者に売りますよという決議をしているということだと思えるのですが、そこと売買の意思表示というところの間はかなり差があるような気がするのですが。当然に売買の意思表示をしたと64条でみなされてしまうと、そういう趣旨ですか。

○遠藤関係官 そうではなくて、考えられる法律関係としましては、賛成者側は売却を実現するための組合のような法律関係になっていますので、組合の構成員の一人である賛成者、敷地共有者に対して、売買契約の意思表示をせよという請求をすることになるのではないかと思います。

○福田幹事 裁判で訴えて出てそういう意思表示をせよという請求をします。

○遠藤関係官 ということが一つ解決として考えられるかなと思っています。

○福田幹事 分かりました。

○山野目委員 遠藤関係官の、64条合意並びでこの法制も仕組んでいく、という御説明を承っていて、そのとおりでであると感じますとともに、合意の問題に関しては、理論的な面と実際の面と両方考えておかなければならないと私は感じておりました。今、森田委員の御質問に対して遠藤関係官が御説明になって、福田幹事との間で意見交換をいただいた事項は、理論的な面の説明・分析としてはそれで十分であろうと感じます。

まず、その部分を繰り返しますと、64条並びの合意が成立したというふうに擬制されますけれども、それは組合類似の法律関係であると考えられるでしょう。決議のときに、売却の額ではなくて、「売却の見込み」と書いてあるのは、後で64条合意とは別に売買契約があるのですから、交渉していくと金額の細かなところは変わるものでありまして、そのよう

なことは組合類似の法律関係に基づいて成立した事業執行の内容の変更として理解されるものであると思います。

考えてみますと、売却の相手のほうについても氏名又は名称を議決すると書いてあって、氏名は自然人で、名称は法人でしょうけれども、これも〇〇不動産株式会社が買いますと決議しても、買い手は〇〇不動産販売株式会社という子会社になるといったことは、不動産事業の実施上よくあることであって、それも組合類似の法律関係を基盤とする事業執行方法上の当該組合の業務執行として問題が処理されるものであろうと考えます。そのような合意の構成をここに入れ、多分それで十分であって、それで理論的にはワークするものであろうと思います。

それとともに、実際面のことを申し上げますと、本当はこれは言わないほうがよいと思いますし、議事録に残ってしまうのですが、一番こずるく立ち回る人は、決議のときに反対すると売渡し請求の対象になって、攻撃のターゲットにされてしまうことから賛成しておき、そうしておきながら、組合類似の法律関係に入って行って、いざ売買契約を実行しようとする段になったときに、自分の持分は移転登記には協力しないと行ってごねると結構なお金がもらえる、と、このような可能性があるのですよね。ごねると、それは理論的には合意の不履行、債務不履行になって、遠藤関係官が御説明になったように、売買の意思表示の特定の履行に依ぜよとか、債務不履行の損害賠償請求をするぞという話になるでしょうけれども、そのようなことで裁判をする間にどんどん時間がたつと、僕に幾らかお金を払ったほうが得だよというふうに立ち回る輩が、一番こずるく法律を知って動き回る者であらうと思います。

とはいえ、その問題は建替え決議でも、取壊し決議でも、この売却決議でもある問題であって、ここだけの問題として、それが欠点だから、合意構成は仕組めないではないかとか、それが妨げられるではないかという議論にはならないであらうと考えます。また、ここまでの論議の進み具合から見て、私が発言しなくても気付く人は気付きますから、むしろその問題を俎上に載せた上で、考え方の方向について述べさせていただきました。

○山田部会長 いかがでしょうか。この仕組みの一番中心部分は、敷地売却決議をした後に、その場合は反対者もいることがあり得、反対者に対しては売渡し請求を多数派のほうで行使して、所有権を多数派のほうに移転し、全員そろったところで第三者である売却の相手方との間で、売買契約を締結することだと思います。そのとき、売主が多数となり、買主は、一番簡単な例で言えば一人あるいは一社、一法人でしょうか、そのような売買契約の締結の締結となります。そういう方法でこの問題の出口を考えようというプランだと思います。そして、このほかに、出口としては、再建もあります。

いかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

そうすると、こちらのほうはこういう考え方でこの制度を作ることに、部会の意見としておおむねまとまっていると考えられ、そういう内容のパブリックコメントのための文書を、次回のために事務当局で用意していただくということでよろしゅうございますでしょうか。ありがとうございます。

今日事務当局で用意している御審議をお願いしたい項目は以上でございます。そこで本日の審議はこの程度にしたいと思います。

次回の議事日程などを事務当局に御説明していただきたいと思います。

○岡山幹事 次回の議事日程等について御連絡いたします。次回の日程は、平成24年10月

26日、金曜日になります。時間帯は午後1時30分から午後6時までを予定しております、場所は法務省20階、最高検大会議室になります。ここの場所とは違いますので、その辺を御注意いただければと思います。

なお、資料につきましては、被災マンション法の中間取りまとめ案、今日御議論いただいたものを踏まえまして作成いたしますが、会議の1週間前頃に発送させていただきたいと存じます。

以上です。

○山田部会長 ありがとうございます。

それから、今回は、途中でも申し上げましたが、被災マンション法の中間取りまとめ案を事務局で用意していただきまして、それを御審議いただきます。その内容は部会資料1に対応したもので、この全体をカバーしているものが準備されるものと承知しております。

それでは、法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会を閉会させていただきます。本日も誠に御熱心な御審議を賜りまして、誠にありがとうございます。

—了—