

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要綱案 のたたき台（その2）

（前注）以下、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）を「区分所有法」と、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）を「被災マンション法」という。

第1 区分所有建物が大規模一部滅失した場合における特例

（前注）以下、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することをいう（区分所有法第61条第1項及び第5項参照）。

1 取壊し決議制度

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合について、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) 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。

(2) 決議事項

① 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。

ア 建物の取壊しに要する費用の概算額

イ アに規定する費用の分担に関する事項

② ①イの事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないものとする。

（補足説明）

1 第7回部会においては、取壊し費用の分担に関する事項を決議事項とし、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点について、取壊し費用の分担は専有部分の床面積割合等を基準に一律に計算すべきであって、具体的な事情に応じて分担基準を調整することが合理的な場合は余り想定できないのではないかと、各区分所有者の衡平を害する場合とは具体的にどの

ような場合が考えられるのか、といった意見や指摘があった。

- 2 区分所有建物の取壊し費用の分担基準は、通常は、専有部分の床面積割合や共用部分の共有持分割合によることが衡平にかなうものと考えられる。

もっとも、例えば、従前から共用部分に関する費用負担について共用部分の持分割合と異なる基準とする旨を規約により定めていたような場合には（区分所有法第19条参照）、取壊し費用についても規約の定めに従うのが合理的であることも多いものと考えられる。また、例えば、低層階の専有部分には店舗等の営業用施設が設けられ、上層階には居住用の専有部分が設けられているような区分所有建物が大規模一部滅失したものの、店舗部分は損傷を受けておらずそのまま営業を継続することができるような場合には、取壊し費用の分担基準を定める際に損傷状況に基づく当該専有部分の価値をも一定の考慮要素とすることが合理的と考えられることもあり得るものと考えられる。

そこで、本文①イでは、取壊し費用の分担に関する事項を決議事項としている。

- 3 取壊し費用の分担基準を決議事項とした場合には、多数決の下で特定の区分所有者が合理的理由もなく有利又は不利に扱われるおそれがある。そこで、本文②において、取壊し費用の分担に関する事項については各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない旨の規律を設けるのが相当であると考えられる。

各区分所有者の衡平を害するような定め方とは、例えば、特定の区分所有者の取壊し費用の分担割合のみを合理的理由もなく多くするなど、衡平の観点からみて合理的な範囲を逸脱するような分担基準が定められた場合が考えられる。そのような分担基準が決議された場合には当該決議が無効とされることによって、取壊し費用の分担基準に関する決議内容の合理性が担保されることになる。

(3) 集会の手続

- ① 取壊し決議を会議の目的とする集会を招集するときは、当該集会の招集の通知は、集会の会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする。
- ② ①の集会を招集する場合において、当該集会の招集の通知をするときは、議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならないものとする。
- ア 復旧又は建替えをしない理由
 - イ 取壊しを必要とする理由
 - ウ 建物の復旧に要する費用の見込額
- ③ ①の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1か月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説

明を行うための説明会を開催しなければならないものとする。

(注) ③の説明会の開催手続及び取壊し決議をした集会の議事録については、区分所有法上の建替え決議に関する規律に準じて、所要の規律を設けるものとする（区分所有法第62条第7項及び第8項参照）。

(補足説明)

- 1 第7回部会においては、取壊し決議について、説明会の開催を義務付けることを前提とした上で、取壊しをすることの必要性を説明事項に加えるべきではないかといった意見や、本文②アにおいて通知事項としている建替えをしない理由と将来における再建の予定との関係について整理をする必要があるといった指摘があった。

そこで、部会資料12においては、本文②アとして復旧又は建替えをしない理由を、イとして取壊しを必要とする理由を、それぞれ通知事項及び説明事項とすることを提案している。

- 2 集会の招集者としては、まず、復旧又は建替えをしない理由として、従来の区分所有関係を維持することを断念する理由について通知し、説明会において区分所有者に説明することが求められる。そして、建替えをしない理由とは、将来にわたって再建をしないことを意味するものではなく、取壊し決議を行う時点において建替え決議や全員同意に基づく建替えをしないことが合理的であると考えられる理由をいうものと考えられる。

なお、本文②ウにおいては、建替えに要する費用の見込額は通知事項としていないものの、本文②アの建替えをしない理由において、同様の建物を再建する場合の一般的な費用が示された上で、集会の招集者が現時点において建替えをしないと判断した具体的な理由が示されるべき場合が多いものと考えられる。

その上で、取壊しを必要とする理由、つまり集会の招集者が取壊しをしなければならないと考える理由について、できる限り具体的な事実に基づいて記載することが必要である。取壊しを必要とする理由は、前記のとおり、従来の区分所有関係を維持することが相当ではないという判断の下に、他の選択肢ではなく、現時点において取壊しを行うことが必要であると考えられる理由である。具体的には、例えば、区分所有建物の損傷状況やその復旧に要する費用、取壊しの費用やその分担基準等を踏まえ、現時点において早期に取壊しをすることが相当であると考えられること、取壊し後に再建を計画しているものの現時点においては再建計画の策定や資金調達が間に合わないこと、将来的には売却を予定しているものの現時点において買主が見付かっていないことなど、取壊しを行うことが必要かつ相当であると考えられる理由を記載することが考えられる。

(4) 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、明渡しの期限の許与に関する規律を除いて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条第1項から第4項まで、第6項及び第7項）に準じた規律を設けるものとする。

(補足説明)

取壊し決議制度においては、建替え決議制度と異なり（区分所有法第63条第5項）、明渡しの期限の許与に関する規律は設けないこととするを提案している。

これは、取壊し決議制度が政令で定める災害により大規模一部滅失した建物について適用されるものであるところ、このような大規模一部滅失した建物を取り壊すに当たって、区分所有法第63条第5項に規定する明渡しの期限の許与の要件を満たす場合が一般的・類型的に想定し難いことや、大規模な災害が発生した場合には、大規模一部滅失した建物が一定期間放置されたままになるのは当該地域の復興の観点からみて相当ではなく、取壊し決議に基づく取壊しが早期に実行されることが望まれることに基づくものである。

(5) 取壊しに関する合意

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（区分所有法第64条参照）。

(6) 期間制限

取壊し決議は、政令の施行の日から起算して〔1年〕以内にしなければならないものとする。

2 建物敷地売却決議制度

政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合について、多数決により建物及び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（建物敷地売却決議制度）を新設し、以下のような規律を設けるものとする。

(1) 多数決要件

建物敷地売却決議は、区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権並びに敷地利用権の持分の価格の割合の各5分の4以上の多数によるものとする。

(2) 決議事項

- ① 建物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 売却による代金の見込額
 - ウ 売却による代金の分配に関する事項
- ② ①ウの事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならないものとする。

(3) 集会の手続

- ① 建物敷地売却決議を会議の目的とする集会を招集するときは、その招集通知は、集会の会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする。
- ② ①の集会を招集する場合において、当該集会の招集の通知をするときは、議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならないものとする。
 - ア 復旧又は建替えをしない理由
 - イ 建物及び敷地の売却を必要とする理由
 - ウ 復旧に要する費用の見込額
- ③ ①の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1か月前に、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならないものとする。

(注) ③の説明会の開催の手続及び建物敷地売却決議を会議の目的とする集会の議事録については、区分所有法上の建替え決議制度に準じて、所要の規律を設けるものとする（区分所有法第62条第7項及び第8項参照）。

(補足説明)

第7回部会では、説明会において、売却の理由や必要性に関して、相手方がどのような目的で建物及び敷地を買おうとしているのか、それを踏まえて敷地や建物をどう評価するのかといったことについて説明されることが必要であり、このような観点からは、「復旧又は建替えをしない理由」という消極的な説明事項を掲げるだけでは足りないのではないか、との意見があった。

このような意見も踏まえ、「復旧又は建替えをしない理由」に加え、建物と敷地を売却するという方策を採ることが合理的である理由を積極的に説明すべき義務を集会の招集者に負わせることとするため、「建物及び敷地の売却を必要とする理由」を通知事項とし、説明会における説明事項とすることとしている。

「建物及び敷地の売却を必要とする理由」として集会の招集者が説明すべき事項としては、具体的には、取壊し決議によるよりも建物敷地売却決議による方が合理性を有すると判断すべき根拠となる事情（建物の取壊しを引き受けてでも当該建物及び敷地を買い取る旨の意向を示している者が現れたといった事情）や、復旧をしたとしても大規模一部滅失前の効用を完全に回復することが困難である上に、容積率の関係で既存不適格となっており建替えにより同一の規模の建物を建築することも困難であることといった事情などが考えられる。また、売却代金の見込額の根拠に関連して、相手方となるべき者が売却代金の見込額を提示するに当たって示している建物と敷地の評価の根拠などについても説明されるべきことが考えられる。

(4) 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い

建物敷地売却決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いについては、明渡しの期限の許与に関する規律を除いて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条第1項から第4項まで、第6項及び第7項）に準じた規律を設けるものとし、再売渡し請求（同条第6項参照）の発生要件については、建物敷地売却決議の日から2年以内に当該決議に基づく売買契約による建物及び敷地に関する権利の移転がなかったときとする。

(補足説明)

第7回部会での議論を踏まえ、再売渡し請求の発生要件を建物敷地売却決議に基づく売買契約による建物及び敷地に関する権利の移転がなかったときとしている。これにより、決議が現実に実行され、決議に従った権利の移転が行われない場合には、売渡し請求を受けた区分所有者による再売渡し請求が認められることとなる。

また、建物敷地売却決議に基づく売買契約とは認められない法律関係によって建物及び敷地の権利の移転がされたとしても、売渡し請求を受けた区分所有者による再売渡し請求は妨げられないこととなる。

(5) 建物と敷地の売却に関する合意

建物敷地売却決議に賛成した区分所有者等は、建物敷地売却決議の内容により建物と敷地の売却を行う旨の合意をしたものとみなすものとする（区分所有法第64条参照）。

(6) 期間制限

建物敷地売却決議は、政令の施行の日から起算して〔1年〕以内になければならないものとする。

(後注1) 取壊し決議制度及び建物敷地売却決議制度と関連し、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合について、多数決により、建物を取り壊し、かつ、敷地を売却する旨を決議することができるものとするを前提としている。

(後注2) 政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合における集会の招集の通知に関する特例として、以下の規律を設けるものとする。

- ① 集会を招集する者が区分所有者の所在を知ることができないときは、その区分所有者に対する集会の招集の通知は、建物内の見やすい場所に掲示してすることができるものとする。
- ② ①の場合には、集会の招集の通知は、①の掲示をしたときに到達したものとみなすものとする。ただし、集会を招集する者が区分所有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じないものとする。

(補足説明)

区分所有法第35条第3項は、管理者に対して通知を受けるべき場所を通知した区分所有者に対してはその場所に、これを通知しない区分所有者に対しては当該区分所有者の有する専有部分が所在する場所に通知すれば足りる旨を、同条第4項は、建物内に住所を有する区分所有者又は管理者に対して通知を受けるべき場所を通知しない区分所有者については、規約に特別の定めがあるときは、建物内の見やすい場所に掲示することをもって通知に代えることができる旨を定めている。

第1の(後注2)に記載する集会の招集の通知に係る特例が設けられた場合には、上記の区分所有法の各規定との関係が問題となるが、(後注2)は、区分所有法第35条第3項及び第4項の適用を排除し、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おける集会の招集の通知は、基本的には区分所有者が所在する場所にあてて通知しなければならないとの考え方を前提としている。すなわち、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あつては、取壊し決議などの建物全体の利用の在り方に関わる決議が予定されていることも考慮すると、区分所有法第35条第3項及び第4項の規律を適用すること相当ではなく、集会を招集する者が、可能な限り区分所有者の所在を確認した上で、集会の招集の手続を採ることが必要であると考えられる。

(後注3) 取壊し決議制度及び建物敷地売却決議制度の新設に伴い、区分所有法第61条第12項(大規模一部滅失した場合の区分所有者の買取請求)の特例を定める被災マンション法第5条の規律について、所要の整備をするものとする。

第2 滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例

(前注1) 以下、「敷地共有者」とは、敷地利用権（区分所有法第2条第6項）であった権利の共有者をいい、区分所有者以外の単なる敷地の共有者は、含まない。

(前注2) 敷地利用権が賃借権など所有権以外の権利であった場合にも、敷地利用権が所有権である場合と同様に、以下で検討する規律が適用されるものとするを前提としている。

1 敷地共有者による敷地の管理に関する規律

(1) 区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合においては、敷地売却決議又は再建の決議をすることができる期間が経過するまでの間、敷地共有者は、全員で、集会を開き、及び敷地管理者を置くことができるものとし、敷地管理者及び敷地共有者の集会に関し、区分所有法に準じた規律を設けるものとする。

(2) 敷地共有者の集会における各敷地共有者の議決権は、敷地共有持分の価格の割合によるものとする。

(注1) 規約に関する規律は設けないものとする。

(注2) 敷地共有者の集会の招集の通知に関する特例として、以下の規律を設けるものとする。

① 集会を招集する者が敷地共有者の所在を知ることができないときは、その敷地共有者に対する集会の招集の通知は、敷地内の見やすい場所に掲示してすることができるものとする。

② ①の場合には、集会の招集の通知は、①の掲示をしたときに到達したものとみなすものとする。ただし、集会を招集する者が敷地共有者の所在を知らないことについて過失があったときは、到達の効力を生じないものとする。

2 敷地売却決議制度

区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合について、敷地共有者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) 多数決要件

敷地売却決議は、議決権（前記第2の1(2)参照）の5分の4以上の多数によるものとする。

(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 売却による代金の見込額

(3) 集会の手続

- ① 敷地売却決議を会議の目的とする集会を招集するときは、その招集通知は、集会の会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする。
- ② ①の集会を招集する場合において、当該集会の招集の通知をするときは、議案の要領のほか、敷地の売却を必要とする理由をも通知しなければならないものとする。
- ③ ①の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1か月前に、当該集会の際に通知すべき事項について敷地共有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならないものとする。

(注) ③の説明会の開催の手続及び敷地売却決議を会議の目的とする集会の議事録については、区分所有法上の建替え決議制度に準じて、所要の規律を設けるものとする（区分所有法第62条第7項及び第8項参照）。

(補足説明)

取壊し決議及び建物敷地売却決議を会議の目的とする集会について、それぞれ「取壊しを必要とする理由」、「建物及び敷地の売却を必要とする理由」を集会の招集の通知事項及び説明会における説明事項としたことに伴い、敷地売却決議を会議の目的とする集会についても、同様に、「敷地の売却を必要とする理由」を集会の招集の通知事項及び説明会における説明事項としている。

(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、明渡しの期限の許与に関する規律を除いて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条第1項から第4項まで、第6項及び第7項）に準じた規律を設けるものとし、再売渡し請求（同条第6項参照）の発生要件については、敷地売却決議の日から2年以内に当該決議に基づく売買契約による敷地の権利の移転がなかったときとする。

(5) 敷地の売却に関する合意

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（被災マンション法第3条第6項及び区分所有法第64条参照）。

(6) 期間制限

敷地売却決議は、政令の施行の日から起算して3年以内にならなければならないものとする（被災マンション法第3条第5項参照）。

3 取壊し後の敷地についての再建の決議制度

区分所有建物が政令で定める災害により滅失した場合のほか、区分所有建物が取壊し決議に基づき取り壊された場合についても、再建の決議（被災マンション法第2条及び第3条参照）をすることができるものとし、再建の決議を会議の目的とする集会の説明会に関して、以下の規律を設けるものとする。

- ① 再建の決議を会議の目的とする集会を招集するときは、その招集通知は、集会の会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする。
- ② ①の集会を招集する場合において、当該集会の招集の通知をするときは、再建の決議における決議事項（被災マンション法第3条第2項参照）の議案の要領のほか、再建を必要とする理由をも通知しなければならないものとする。
- ③ ①の集会を招集した者は、当該集会の会日より少なくとも1か月前に、当該集会の際に通知すべき事項について敷地共有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならないものとする。

（注）③の説明会の開催の手続については、区分所有法上の建替え決議制度に準じて、所要の規律を設けるものとする（区分所有法第62条第7項参照）。

（補足説明）

取壊し決議、建物敷地売却決議及び敷地売却決議と同様、再建の決議を会議の目的とする集会について、「再建を必要とする理由」を集会の招集の通知事項及び説明会における説明事項としている。

4 共有物分割請求の制限

区分所有建物が取壊し決議に基づき取り壊された場合については、民法

第256条第1項本文の規定にかかわらず、政令の施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、敷地共有持分に係る土地又はこれに関する権利について、分割の請求をすることができないものとする。ただし、5分の1を超える議決権を有する敷地共有者が分割の請求をする場合その他敷地売却決議又は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ある場合は、この限りでないものとする。

(注) 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は、敷地売却決議制度の新設に伴い、被災マンション法第4条の規律について、所要の整備をするものとする。

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) 再建承認決議は、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ものとする。

(注2) 団地内の建物が滅失等した場合における建替え承認決議制度についても、所要の規律を整備するものとする。

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。

(注) 再建を含む一括建替え決議は、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ものとする。