

法制審議会
被災関連借地借家・建物区分所有法制部会
第7回会議 議事録

第1 日時 平成24年12月26日(水) 自 午後1時31分
至 午後4時56分

第2 場所 法務省大会議室

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** 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7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。

それでは、事務局から配布資料の説明をお願いします。

○**岡山幹事** 配布資料の説明をさせていただきます。

事前に配布資料目録、部会資料10及び部会資料11を郵送させていただきました。部会資料10は、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の見直しに関する中間取りまとめ」に対して寄せられた意見の概要と題するものです。また部会資料11は、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の見直しに関する要綱案のたたき台（その1）」と題するものです。

被災マンション法の中間取りまとめについては、11月5日から12月4日までの間、パブリックコメントに付しておりました。中間取りまとめに対しては団体から16通、個人から9通の合計25通の御意見が寄せられました。部会資料10は、その御意見をまとめたものでございます。部会資料10では、寄せられた御意見を賛成、反対、その他の意見等の項目に整理し、その理由等の概要を記載しております。寄せられた御意見は非常に多岐、かつ詳細でありましたので、要約の方法や表現といった点については不十分な点もあろうかと思いますが、何とぞ御了承いただければと思います。そのため、寄せられた御意見そのものを御覧になりたいという御希望がございます場合には、本日御意見を綴ったファイルを御用意しておりますので、適宜御覧いただければと思います。

また、部会終了後も同様の御希望がございましたら、事務局にお申し付けください。

本日は部会資料11の要綱案のたたき台（その1）に沿って御議論を進めていただき、その中で部会資料10のパブリックコメントの結果について、適宜御紹介してまいりたいと存じます。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。ただいま岡山さんから御説明がありましたとおり、部会資料11に従って審議を進めていきたいと思っております。まずは、「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」の「1 取壊し決議制度」について、事務局から資料の説明をしてもらいます。

○**川副関係官** それでは、資料の説明をさせていただきます。

まず、部会資料11についてですが、全体の構成を中間取りまとめから若干変更しております。部会資料11は3部構成にしておりまして、第1で「区分所有建物が大規模一部滅失した場合における特例」、第2で「滅失又は取壊し後の敷地についての特例」、第3で「団地の特例」という構成にしてございます。前回集中的に御議論いただきました建物敷地一括売却決議制度については、その建物が大規模一部滅失した場合に認められる特例と位置付けられますので、第1の2と位置付けさせていただいております。

では、資料の第1から御説明申し上げます。先ほど申しましたとおり、第1は、区分所有建物が大規模一部滅失した場合を前提としております。（前注）のところで、大規模一部滅失の意味を記載しております。内容としては中間取りまとめと変わっておりませんが、中間取りまとめのときは、取壊し決議の適用の対象となる建物という項目で、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を対象とするということを掲げさせていただき、パブリックコメントに付させていただきました。

パブリックコメントに寄せられた御意見の内容につきましては、詳しくは部会資料10のとおりでございますので、そちらを御覧いただきたいと思います。この点に関しましては、このように政令で指定する災害によって大規模一部滅失した場合に限るべきという御意見、それから、大規模一部滅失という基準が分かりにくいとか、区分所有者が判断に迷うこともあるといったような事情から、建築工学的な判定基準に基づく制度とすべきではないかという御意見なども寄せられております。この点につきましては、部会資料11の（前注）の補足説明でも若干記載しましたが、やはり区分所有建物の状態がいろいろ千差万別であって、損傷状況も様々であるということや、それから被災地においてこれまでの区分所有法と全く異質の判断基準を採用すると、かえって混乱を生じかねないということが考えられるということで、建築工学的な判断基準を設けることは困難で、かつ相当でもないのではないかと考えている次第です。

続きまして、1の取壊し決議に入りたいと思います。取壊し決議の制度全般については、パブリックコメントではそのような制度を認める必要があるという御意見が多数でございまして、このような制度を設けるということに賛成する御意見が多く寄せられております。

部会資料11の多数決要件ですけれども、この部分については中間取りまとめから変更はございません。パブリックコメントでも要件をその4分の3以上に緩和してはどうかという御意見もありましたが、5分の4以上の多数を相当とするという御意見が多数でございました。（2）の決議事項ですが、ここは中間取りまとめと若干ゴシック部分を変更しております。取壊し費用の分配に関する事項を決議事項とし、中間取りまとめでは（注）としておりました各区分所有者の衡平を害しないようにこれを定めなければならないという規律を設けるということを提案しております。パブリックコメントではその分担基準を決議事項として、一定の個別事情を認めて衡平を害しないという規定、規律を設けるということに賛成する御意見もございましたし、そのような「衡平を害しない」といった規律を設けることに反対する御意見というの、いずれも、ある状態でございました。

区分所有建物の取壊し費用の分担基準というものは、一義的に定まるわけではないものと考えられます。補足説明2のところでも記載してございますけれども、通常の場合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考えられるところではございますが、そのようなものに従って分担するということになれば衡平にかなうだろうと考えられます。ただ5分の4以上という多数を形成するために、区分所有建物ごとの事情に応じて、一定の事情、例えば専有部分の損傷状況やその位置などといった各区分所有者の持分の価格ということについて、一定程度考慮するということが必要な場合も考えられ、そのような調整が合理的理由に基づいているというのであれば、それを排除する必要まではないのではないかと考えております。そのため、中間取りまとめのたたき台では、取壊し費用の分担基準を決議事項として、その基準を各区分所有者の衡平を害しないように定めるということを提案させていただいております。

次に（3）の「集会の手続」についてですけれども、ここではゴシック部分については実質的な変更は特にございませませんが、手続の流れが分かるように若干詳細に記載するというようにしております。設ける規律の内容としては、取壊し決議を会議の目的とする集会の招集

通知は2か月前までに発出する。その上で議案の要領のほか、通知事項を通知しなければならないということで、通知すべき事項を具体的に提案しております。その上で、中間取りまとめでは（注）にしておりました説明会につきまして、説明会を集会の1か月前までに開催することを義務付けるものとするを提案させていただいております。

これらの趣旨ですけれども、補足説明の2のところでも主に記載しておりますが、区分所有者が取壊しをするかどうかという重大な判断をするに当たって、それを熟慮するだけの期間を保障するという。さらに判断の前提となる情報を十分得ることができる機会を保障して、判断の合理性を担保するというのがございます。通知事項としては、復旧又は建替えをしない理由と建物の復旧に要する費用の見込額というのを設けてはどうかということを提案させていただいております。

このそれぞれの意味につきましては、補足説明の3のところでも、それぞれどのようなことを求めることが考えられるかということに記載させていただいております。復旧や建替えをしない理由につきましては、具体的な事情に基づいてその復旧や、建替え決議をすることを断念した理由を具体的に説明することが求められると考えられます。このような通知事項、それから説明会を義務付けた趣旨からすると、その区分所有者が復旧や建替えをしない理由として説明されたことが合理的かどうか、それを区分所有者自身が判断できるような機会を提供するということが必要であると考えられます。このような趣旨に照らしますと、その区分所有者の一部が特定の少数者を排除して、建替えを計画して、その計画を立てているのに、それを秘して少数者排除のために取壊し決議を提案して、決議をしたというような場合には、その説明が実質的にその建替えをしない、復旧をしない理由を説明したということにならない。説明として虚偽の説明をしたとして決議が瑕疵を帯びるということがあり得るのではないかと考えております。

パブリックコメントにつきましては、いずれも説明会の開催を義務付けるべきといった御意見でございました。

続きまして、「（4）決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い」についてでございます。中間取りまとめでは建替え決議を参考にして必要な規律を設けるとしておりましたが、ここでは建替え決議の規律のうち、区分所有法第63条第5項にあります明渡しの期限の許与に関する規律を除いた規律を設けるということを提案してございます。

明渡しの期限の許与ですけれども、建替え決議の対象となる建物というのは大規模一部滅失に限られるものではなく、いまだ住み続けることができる建物も含まれておりますけれども、取壊し決議の対象となりますのは、大規模一部滅失した建物に限られておりますので、そのような建物を使い続けるということは考えにくい。また、そのような建物について明渡しの期限の許与というものを認めると、取壊し決議の遂行に甚だしい影響が生じるということも明らかと考えられますので、この点については建替え決議と同様の規律は設けないということでどうか、ということを提案しております。

パブリックコメントでこの決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いについて寄せられた御意見としては、売渡し請求という制度を設けること自体に賛同する御意見が多数でございました。そのほかとしましては売渡し請求の際の時価の概念について明確な基準を示したほうがよいのではないかといた御意見も寄せられております。この点につきましても、以前の部会においても御審議いただきましたが、時価というのがその客観的な取引価格というこ

とでございまして、基準としては取壊し決議が成立している以上、それを前提とした価格、建物が取り壊された後の更地価格から建物の取壊し費用を控除した価格が一つの基準となると考えられますけれども、それ以上のものを何らか法律上で示すというのはちょっと困難ではないかと考えております。

続きまして、「(5) 取壊しに関する合意」というところですがけれども、こちらについては中間取りまとめから変更はございません。このような規律を設けることについて反対する御意見もございませんでした。

それから最後「(6) 期間制限」でございますが、中間取りまとめでは一定の期間に制限するということで御意見を諮りました。今回のたたき台では再び政令の施行の日から起算して1年とすることを差し当たり提案させていただいております。パブリックコメントでは1年よりも長期とするべきという御意見や、1年としつつも政令で延長することができるものとすべきとする御意見などがございました。ただここについては中間取りまとめでも記載いたしました。現在の被災マンション法が大規模一部滅失した場合、政令施行の日から起算して1年間で復旧や建替えの決議をするということを一応の前提にして、その期間が過ぎた後は区分所有法第61条第12項の買取請求権が発生するというような立て付けになっておりますので、やはりこの1年というのが一応の基準と考えざるを得ないのではないかと考えてございまして、ここで再び1年とすることを提案させていただいております。取壊し自体は一般的に建替えに比べて早期に決定ができるのではないかと考えられますので、1年とするということで足りるのではないかと考えています。

長くなりましたが、説明としましては以上でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。ただいま資料の6ページの中ほどまで御説明を頂きました。第1の(前注)と1、取壊し決議制度の全体についてであります。ここまでのところで御質問、御意見がありましたら御発言いただきますようお願いを申し上げます。

○矢尾委員 項目番号で申し上げますと、第1の1の(2)の②について質問なのでございますが、先ほどの説明やこの補足説明の中にも触れておられますように、例えば各専有部分の損傷状況、あるいは位置等に基づいて分担額を調整することが合理的な場合も考えられるという御説明だったかと思えます。ただ以前、審議の過程で、損傷状況について言うと、費用負担を増加させる方向にも、あるいは減少させる方向にも働き得るのではないかというような指摘とか、位置というのは基本的には費用負担を調整する上で考慮する要素に当たるとは考えにくいのではないかというような指摘もあったところかと思えます。先ほど「多数決を形成するために必要がある場合は」というような御説明もあったかと思えますが、それだけだと結論が先にありきというようなところもございまして。そこで、具体的に例えば損傷状況とか位置を考慮すること、それによって費用負担を調整することが合理的だとされる場合として、どんな場合があり得るのかということをお説明いただければ有り難いのですが。

○川副関係官 具体的に個別の事情というのをどういうふうにか考えるかという御質問だと思いますけれども、以前の部会でもその損傷状況についてどう考えるのかというお話はあったかと思えます。実際、専有部分について具体的にもう既に壊れているという状態であれば、例えばもう既に壊れているという事情を考慮して、その損傷状況を考慮して取壊し費用、その分については低くするという事も考えられるかとは思いますが、他方、壊れてしまってもう使えないという状況で、一部については専有部分もそのまま残って使えるというよう

な状況ですと、その部分について残っている、まだ使える状態の区分所有者の方については、建物を取り壊すということについてまだ使えるんじゃないかという意見もございますので、損傷状況を考えて、専有部分が使える状態のまま残っている人については取壊し費用、そちらを安くするというのも考えられるかと思っておりますので、どちらに必ず働くということでは確かにないかもしれません。けれども、実際に壊れ方がやはり大規模一部滅失という場合ですと様々なことが考えられますので、例えば1階だけスーパーが入っていて、営業ができていて、そこについては使える状態だというような場合のときに、その分のまだ使える利益というのを考慮した上で、それについて皆さんが説明して納得された上でその分配の基準を決めるということであれば、それ自体はそれを否定するということはないのではないかと考えられるところではないかと思っております。

あらゆることにというのはなかなか難しいかもしれませんが、合意形成を図るということに関しますと、やはり具体的な事情を考慮した上で分配基準を決めるということができないと、なかなか合意形成が図れないのではないかとということが考えられますので、このような決め方としてはどうかということがございます。

最終的には衡平に反するかどうかというところで見ることになりますけれども、全く一部の人について、特に合理的な説明もなく、何か負担を重くするとかいうようなことが行われれば当然衡平に反するということになるでしょうし、極端な例、全く持っている面積が倍ぐらい違うのに、費用が倍ぐらい異なって、反対で高いとか低いとかいうようなことがありますと、当然衡平原則に反するということになるでしょうけれども、具体的にはそのような事情を考慮するという点について、何らかの合理的な説明がきちんとなされているかということで、最終的には衡平の原則は考えていかざるを得ないのではないかなと思っております。

○矢尾委員 今の御説明でも、ある同じ要素が費用負担を増加させる方向に考えられる場合と、むしろ減少させる方向に考えられる場合と、人によって考え方が分かれ得るということ自体はある程度認めざるを得ないというお話であったかと思えます。しかし、例えば費用の負担が衡平を害するという理由で決議の無効確認を求める訴訟が提起された場合に、裁判所として、当該事由が費用負担を増加させる方向と減少させる方向のいずれに働くかということโดยตรงに判断するとなると、そういった問題が司法審査になじむのかというような疑問も出てくるように思います。

確認なのですが、今、御説明の中にもありましたように、決議をするに当たって十分な説明をしたかどうかとか、あるいはある特定の要素をとった場合に、ある人に対しては費用負担を増加させる方向の事由として考慮し、別の人に対しては逆に減少させる方向に働く要素として考慮する、これは極端な例かと思えますが、そういった場合、言ってみれば外形的に決議のための手続が十分履践されていないとか、ルールの適用が恣意的であるといったところを中心に司法審査をするというようなことになるのかどうか。その辺りはどのように考えればよろしいのでしょうか。

○岡山幹事 私のほうからお答えいたしますけれども、司法審査の対象となるのは正に今おっしゃっていただいたことであると思えます。すなわち、基本的にはこの取壊し費用の分担基準というのは、先ほど説明いたしましたとおり、床面積割合、共有持分割合という一定の原則というものを持ちつつも、個別の具体的状況に応じてどういうふうな形で割り振るかということ区分所有者間よく話し合っていて、そこでこういう理由があるからこの人に

は分担基準の原則を変えますということに、皆さんが説明し、納得されて決議を採るんだろうと思います。そうしますと、司法審査が働く場面と申しますのは、その手続きがきちんと実践されているか、説明会においてその説明した内容と実際の分担額がきちんとそれが定まっているのかということも、司法審査になるでしょうし、最終的にはある一定程度5分の4以上の多数決を得られたということの重みというものがあるわけですから、そういう面では裏返しとして多数決原理によりつつも、その多数決がそういった一定の原則から逸脱しているかどうか、いわゆる裁量ですね、その裁量を逸脱しているかどうかということ、司法審査で審査していただくということになるのではないかと考えております。

○山田部会長 この点、ほかの方からでも結構ですが、いかがでしょうか。

○鎌野委員 私は基本的にはこの案に賛成ですけれども、補足説明のところで、今矢尾委員からも御指摘があった各専有部分の損傷状況や、位置等に応じて分担額を調整することが合理的な場合も考えられる。この説明というのはちょっと疑問に感じる。もちろんそういったことで、特段当該マンションにおいてこのことが意味がある、そして5分の4以上の賛成が得られるということであれば、あえて否定する必要もないんでしょうけれども、ここではやはり前回か前々回に申し上げたように、言わば大規模一部滅失をして、もはや復旧はできない、維持管理もできないということを前提としてということですから、そういった意味では解体などを予定している1棟の建物ということで、丸ごと考えるのであって、個別の専有部分がどうのこうのというのは余り考慮すべきではないのかなと。

ですから、これを例示として挙げるということになるとちょっと誤解を生むというか、先ほど言ったような留保はあって、全く否定するものではありませんけれども、何か補足説明にこういった形で出てくるということにちょっと違和感を感じるということです。

私がむしろ、ここで必ずしも専有部分の床面積とか共用部分の共有持分割合でない場合で衡平な場合、そういった意味では一義的に決定することでは相当でないということは、規約に、区分所有法19条で、19条は「各共有者は規約に別段の定めがない限り、その持分に応じて共有部分の負担に任じ」とあるので、従前そういうことで共用部分について維持管理する過程ではあるけれども、そういう負担割合でやってきた。そういう規約があるというような場合には、これが必ずしも床面積に一致していなかったり、共用部分の共有持分割合に一致していなくても、そういう規約というのはやはり尊重されるべきで、解体費用の負担というようなものも、そういった規約どおりに決めるというのは大いにあり得ることですので、補足説明自体は賛成なんです。この取壊し費用の分担基準を一義的に決定することは相当ではないと。ですから先ほど申し上げたように、例示というか、そこのところはちょっと疑問だなということ、意見として申し上げておきます。

○山田部会長 ありがとうございます。ただいまの決議事項の①のイ及び②に関して御意見を複数頂きましたが、ほかにございますでしょうか。

○岡山幹事 今の鎌野先生の御意見についてお尋ねしたいんですけれども、川副のほうで申した例で申し上げますと、例えば1階のスーパーが入っているような場合に、そこは余り震災によっても被害がさほど出ていない。ところが2階、あるいは3階以上でもいいんですが、上層階はかなり傷んでいる。この建物を取り壊すというときに、基本的に1階に仮にスーパーが入っているとなりますと、床面積割合がかなり大きいので、議決権が大きな割合を占めている。そうしますとこの人の賛成が得られないと、その取壊しが実現できないという話に

なれば、やはり大多数の人たちはこの人に何とか納得してもらわなくてはならないという話になりますと、この人には余り取壊し費用を負担はさせませんから、何とか今の取壊しのほうに御協力していただけませんかということをお説明し、それならいいよというふうなことで御納得をして、その上で皆さん5分の4で多数決を採った。ところがその反対者の人たちの一部の人々が、いや、あの人を有利に扱ったのはおかしいではないかということが言われたときに、それも先ほどの鎌野先生のお話ですと、やはり衡平原則を害しているという話になるのかどうか。

大規模一部滅失した建物の取壊しという一定の目的を達成するためには、取壊し決議を成立させなくてはならないわけですから、そのためにはある程度その損傷状況に応じて、なるべく多数決が得られるように努力するということは、正にそれは一種の合理的な話ですし、損傷状況を考慮することによって何か衡平原則によってこの決議を無効としなくてはならないのかどうかというのを、ちょっと疑問に思いましたので、その辺の御意見をお伺いできればと思います。

○**鎌野委員** 大変私にとってもそういう質問をしていただいてよかったんですけども、基本的には今、岡山参事官がおっしゃったような場合というのは、最終的には多分裁判所に御負担をお掛けすることになるんでしょうけども、私の感触では、結論としてはその決議というのは有効と考えていだろうということで、今言ったような1階部分で、それほど壊れていない。そしてその人の負担ということで、これが賛成に傾くかどうかという、そういう特段の事由というか、著しいことがあればそれは含めていいんだろう。ですから、ここに書いてある取壊し費用の分担基準を一義的に決定するということではない。

それから、衡平を害しないようにというところなんですけれども、この補足説明にあるように、一般的に各専有部分の損傷状況又は位置ということが表に出てくると、それが独り歩きする危険があるかなということで、これを残すのだったらちょっと表現を工夫して書き込む。それから、今参事官がおっしゃったようなことを書き込むのは難しいのかも分かりませんが、何かこの補足説明のような形で損傷状況とか位置うんぬんということを、この取壊し決議の場面で言い出したら、多分それは合意形成というか、それを阻害する要因になるのではないか。

基本的に先ほど挙げられた事例についての問題意識は全く同じでございます。

○**岡山幹事** ありがとうございます。

○**山田部会長** ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。それではこの点に関わらず、説明いただきました「1 取壊し決議制度」の他の項目も含めていかがでしょうか。

○**垣内幹事** 少し細かい点になるかもしれませんが、配布資料の5ページの「(4) 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い」というところに含まれております期限の許与の規律を設けないとする点について教えていただきたいと思っております。大規模一部滅失の建物でありまして、先ほど来議論でも出ておりますように、一部の居室等についてはなお居住が可能であるといったような場合というのは考えられるわけですが、そういったところに居住をする居住者の関係では、この明渡しの期限の許与ということについてのニーズそのものはあり得る場合があるんだろうと思っております。

原案は、それについてはそのような規律は設けないということになっておりまして、これは平時の建替え決議とは異なる災害時の取壊しということの特殊性を考慮されたんだろうと

推察いたしましたけれども、5ページの該当部分の下から2段落目になります、「しかし」というところなんです、その説明の中で、まず第一に「大規模一部滅失した建物をそのままの状態に放置することは相当でない」ということが書かれておまして、これは大規模一部滅失したような建物をそのまま放置しておくということは、社会経済的に見てよろしくないという考慮が一つあるのかなと思います、他方で「取壊し決議が成立した場合において、明渡しにつき期限の許与を認めれば、取壊し決議の遂行に甚だしい影響が生じることは一般的・類型的に明らかである。」という御説明もされているんですけども、こちらのほうの御説明というのは平時における期限の許与の要件が、建替え決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるときということを含んでおまして、これが類型的に認められないだろうという御趣旨のようにも読み取れるんですけども、前者と後者の関係というものはどういうふうに理解したらよろしいのだろうかということをお教えいただきたいのですけれども。

これは両方が合わさってこの原案になっているということなのか。あるいは両者が同じことを別の形で述べているということであるのか、教えていただければと思います。

○川副関係官 両者の関係ということでございますけれども、すみません。そこまで詳しく考えていたところではないんですが、正に申し上げたい趣旨としましては、今、垣内幹事からおっしゃっていただいたとおりかと思っています。大規模一部滅失した建物を放置するのは相当ではないということについては、取壊し決議という制度を設ける意義といったところで触れていたように、多分に社会的な要請であったり、全体の復興ということも関係するところではあるかと思えます。

その上で、後半に書いているところは、今の建替え決議において明渡しの期限の許与が認められる場合の要件を前提にして書いておまして、かなりそれは限られた要件という形で設けられていると考えられます。甚だしい影響を及ぼさないと認めるべき顕著な事由となっておりますので、かなり厳しいものとなっていて、このような基準を当てはめて考えたとしても、建替え決議の場合はこのような厳しい基準を設けられておりますけれども、取壊しにおいてはそれを例えばスライドして考えた場合でも、實際上、決議の遂行に甚だしい影響を及ぼさないものと認めるべき顕著な事由があるとはなかなか類型的にはならないのではないかと。これは個別の事情を考えたとしてもそうではないかということを書いておまして、すみません。両者がそれぞれ関連しているということよりは、それぞれそういう事情をそのまま併記しているような形になってしまっているんですけども。

○垣内幹事 正確に理解できたかどうかは分かりませんが、そうしますと一方でこのような制度を設けることは相当でないし、他方で仮に設けたとしてもそれが使われる場面は想定できないであろうと、そういう御趣旨ということでしょうか。

○川副関係官 そうです。

○垣内幹事 分かりました。どうもありがとうございます。

○山下幹事 今のところなんですけれども、垣内幹事もおっしゃっていた前半部分なんです、生活上著しい困難が生じるおそれというのが一つのこの要件に入っているわけですけども、これが居住の利益の一定の保護というものがこの部分でなされているんだろうと思うんですけども、それが今度の法律では保護しなくていいのだというような積極的な理由というか、そういったものについての説明というのは補足説明の中には書き込まない。むしろ社会的な利

益という方向から説明をするという、そういうことでよろしいのでしょうか。

○**岡山幹事** ではお答えいたしますけれども、基本的に私どもがここで記載しておりますのは、居住の利益を保護する必要性はないと言うつもりではございません。居住の利益というのは、一定程度こういった場面でも肯定せざるを得ないとは思いますが、他方で今回のこの特例法で考えておりますのは、被災時における、しかも大規模一部滅失した区分所有建物ということで考えてみますと、やはりこれを取り壊す必要性、しかもなおかつ、緊急性とまでは言いませんけれども、ある程度迅速な形で取り壊さないと、社会経済的にもよくないであろうという、そういう価値判断に基づいておりますので、そういった面では先ほど川副のほうから御説明いたしましたけれども、この特定の人たちがいることによって、その取壊し決議の遂行に甚だしい影響が生じるということは一般的に肯定され得るのではないかと結論付けているということでございます。

○**山下幹事** ありがとうございます。

○**山田部会長** ありがとうございます。期限の許与に関する点は、いかがでしょうか。

それでは期限の許与も含めていただいて結構ですが、ほかの点についても御質問、御意見がありましたら御発言をお願いいたします。

○**鎌野委員** 期限の許与の点、基本的に今山下幹事のおっしゃったような点です。そこではなぜこの場合はこの規律が外れるのか。その合理的な根拠があるのかというのがお尋ねだったと思うんですけれども、私の意見としては先ほどのこととちょっと絡んでいるんですけれども、大規模一部滅失をした、そして基本的にはこの区分所有者の団体というのは、もうもはや復旧というのはこういう決議が出てくる段階で一応断念している。そうするともはやこの建物については、団体として維持管理というのが言わば放棄された。ですから当然区分所有建物については共同決定によって管理をしておかなくてははいけないというようなことですが、そういう状態ではなくなったということですから、そういう状態において特に居住の利益というのが正面から配慮される必要があるのかなど。そしてそのことについても何か裁判所の判断に係らしめるというのは、やはり問題だろうというようなことで、多分この規律を設けないということの説明というのは、私は考えるところ、そのように考えております。

それから、ついでによろしいでしょうか。別のところなんですけれども、3ページのところの説明会などの②のアとイですけれども、御説明にあるように、建替えに要する費用の見込額というのは4ページの下のところにありますように、設けないという御提案ですけれども、私も若干迷ってはいるんですけれども基本的にこれでいいのかなということ。ただ補足説明で、具体的な計画なしに建替えに要する費用の見込額を示すことは困難である。これも確かにそうなんだろうけれども、多分実際の場面としてはこの説明会を想定したような場合には、東日本大震災のマンションでもそうだったんですけれども、必ず区分所有者の関心事というのは建替えのためにはどのぐらいお金が掛かるのかなということ、それはある意味ではその説明会の中での言わば議論というか、やり取りの中で当然出てくるし、外せないと思うんですね。そのときに、この建替えに要する費用の見込額というのが新たな法制には記載されていないのはなぜかということが当然問題になってくると思うんです。

それはアのところの建替えをしない理由の中で、恐らく、というかまず間違いなく建替えをしたらこれぐらいの費用が掛かる。そしてそこでは飽くまでもこの御説明にあるように、不確定ではあるけれどもある一定の建替え計画ということを前提として、この計画ならばこ

のぐらいというような形で問題にされると思います。ですから、そういった意味ではこの御説明にあるように、文言上建替えの場合の費用の見込額というのを出すには消極的ではありますが、やはりそれは全くこの説明会の中で議論がないのではなく、また、集会招集者の側から説明しなくていいということではなくて、建替えをしない理由の中で一定の不確定なものではあるけれども、事実上、示されるであろうからというようなのを、何かこの5ページの頭のところの補足説明の最後のところで、「なお書き」ぐらいに触れておいたほうがその点誤解を招かないのかなという気はします。そういう意見でございます。

○山田部会長 ありがとうございます。ただいまの鎌野さんの御意見の後半部分は、「(3)集会の手続」②のア、そしてイを参照しながら、建替えに要する費用の見込額ということについてここに記載していないことについての賛成の御意見でございました。

では、先ほどの期限の許与についてまた後で戻っていただくことはあってよいと思いますが、集会の手続に関していかがでしょうか。あるいは特に集会の招集における通知事項について、いかがでしょうか。

○山谷委員 6ページの期間制限の件でよろしいでしょうか。

6ページの記載によりますと、1年という前提でお書きになっているんですが、その理由としてまず被災マンション法との比較という点では、私なるほどと思ったんです。最後のところで、大規模一部滅失した区分所有建物を取り壊すか否かについては、比較的早期に判断することが可能であるという記載があるんですが、これはそれこそ東日本大震災のケースを前提としてのお話なのかどうか。それとも一般論としてそう考えられるのかというところを御質問したいと思うんですが、よろしいでしょうか。

○川副関係官 今、この記載がございすのは一般論として一応書いております。1年間というところの中で建替え決議、復旧決議を一応できるのではないかという目安で、被災マンション法上設定しているのではないかと考えられることから、建替え決議を決めるよりは取壊しについて決めるほうが一般的に早いのではないかという趣旨で記載させていただいております。ただ、これについて1年ではちょっと短いのではないかという御意見をやはり頂いているんですけれども、實際上、東日本大震災においても全員合意での取壊しの合意というのが1年以内にされたというような例も伺っておりますので、1年というところが実際に本当に難しいのかというところは、事例的にもどうなのかと。もちろん長いほうがいいという御意見は一般的にあるのかと思いますけれども、1年だと足りないというところまで、事例としてあるのかというのは、こちらのほうではちょっと把握し切れていないというところがございます。

○山谷委員 これは意見にわたるんですが、一つ実際に今回の大震災におけるマンションの損壊の事例を見ますと、必ずしも早期に判断されるかどうかというのは、そうではない状況もあるかと思うんです。といいますのは、区分所有者御本人がこういう制度を念頭に置いていなくて生活していることが一つですし、大震災自体がそれこそ突然惹起するわけですから、1年の間にここまで決議が可能かという、やはり居住者に対してよほど説明というか、そういうものが行き渡らないとかなり窮屈な期間だというのは正直申し上げられるかと思えます。ただ実際法制化された上で、1年という期間を前提として手続を進めないという指導はまた別だと思えますけれども、ただそこはよほどそういう広報なり、指導なりをしないとかかなり際どい期間かなという、そういう受け止め方をしております。

日弁連、仙台弁護士会始め、なかなか1年というのは難しいという意見を申し上げているのはその辺りですので、そういう意見を申し上げたいと思います。

○**山田部会長** ありがとうございます。いかがでしょうか。期間制限について、ほかにございますでしょうか。

○**岡山幹事** 山谷先生のほうから各決議の期間制限が1年が短期であるとの御意見を承っておりますけれども、他方で、日弁連のほうから、こういった被災時における区分所有建物の取扱いについて、ガイドラインを示して、一般に周知すべきだという御意見も頂戴しております。今般の見直しによって、新たに取壊し決議、後に検討される一括売却決議、あるいは敷地売却という制度が設けられますが、いろいろなメニューがたくさん設けられれば設けられるほど、区分所有者の人たちは混乱していく可能性がありますから、そういった混乱が起きないように期間制限も含めて周知する必要があると考えております。また、各決議の期間が長ければいいというものではないと思っており、短期間の中で早期の復興のリズムを作っただけということも一つの復興の在り方としてはあるのではないかと考えております。

○**山谷委員** 今御指摘のとおりだと思います。一旦成立した以上は法律家団体として弁護士会もそういう活動に加わっていきたいと思いますけれども、ただ実際、被災者の方々はどう動けるかというのは、かなりそこは事前に工夫が必要だというのは改めて申し上げないといけないところかと思えます。

○**津久井幹事** 意見にとどめますが、今回の仕組みですと2か月前に招集しないといけないわけですから、政令指定から10か月目にはほぼ全て決まっていけないというスキームになります。招集手続がラフに行われている実情があるのではないかと推測しますが、きちんとした手続をすとなると本当に間に合うのかどうかは疑問です。

一方、敷地売却だとか再建だとかいうのは3年以内です。取壊しや、一括売却は1年以内という作り方になっています。危険な建物を放置しないという理念から合理的だなと思うものの、本当に1年で大丈夫かという不安が拭えません。今回のパブリックコメントでも多く疑問が寄せられているところですので、何か工夫をしたほうがよいと意見申し上げておきます。

日弁連は、1年でよいとしても、別の法制で期間延長ができる仕組みを設けるなどの工夫ができないかと申し上げております。

○**山田部会長** ありがとうございます。期間制限について2つ御意見を頂きました。いかがでしょうか。

○**吉政幹事** 「(3)集会の手続」に戻ってもよろしいでしょうか。2点、お尋ねをします。まず1点目としまして、通知事項として「ア 復旧又は建替えをしない理由」が要求されておりますけれども、これはなぜ「取壊しを必要とする理由」であるとか、「取壊しをする理由」とはなっていないのでしょうか。つまり、取り壊しが行われた後に、その後どうするかを決めてよいという作りになっていたように思いますので、なぜ、最初の段階で復旧・建替えをしない理由まで通知しないといけないのかということです。

第2点目のお尋ねは、4ページ目の補足説明において、「通知事項や説明会の開催が義務付けられている趣旨」について、少数者排除の意図の下に取壊し決議を提案した場合には、決議が無効となり得るという趣旨の説明がありますけれども、これが果たして現行の区分所有法62条の解釈と平仄が合っているのかということです。つまり、集会の招集者の動機ま

で裁判所が審査するということが、現行の区分所有法制の下で予定されているのか。もし現行の62条でもそういう作りなので、それをここにも持ってくるのだという趣旨でしたら十分理解できるんですけども、そうでないとすると、招集者の動機まで審査することが本法の目指しているスムーズな取壊ししないし建替えの妨げとなる危険はないのかということです。以上2点です。

○山田部会長 ありがとうございます。2つ御質問を頂きました。

○川副関係官 まず1点目ですけれども、復旧又は建替えをしない理由としていて、例えば取壊しを相当とする理由とか、積極的にそういうところにはしていない理由についての御質問かと思えます。復旧又は建替えをしない理由という中で、こちらで通知をして説明をしてもらいたいというふうに考えている事情としましては、現在の区分所有関係を維持していく、建替えをしたとしても建て替えて維持をしていくということ、現状としては断念するという理由を説明していただくということを考えています。復旧であれば、復旧決議ということ、これをこれだけ費用が掛かるとか、これだけの工事が必要でこれだけ壊れていますというようなことを前提に、復旧することが難しいということ、これを具体的に説明をしていただき、建替えについてはもちろん取り壊した後、ゆくゆく再建という道は残されているわけですけれども、現状においてすぐに再建計画を立てて、実際にこういう建物を建てますということを決めて、資金の準備をして建て替えるということが難しいということ、何らかそのような事由があって建替えをしないということになると思えますので、その点について具体的に説明をしていただくということを通知事項とし、説明していただきたいと考えております。

その上でその取壊しを行うことが相当であるという点ですけれども、具体的に招集通知においては、議案の要領と共に通知事項を通知するということになっております。取壊しに関しては正にその決議事項として、今回こういうふうな取壊しを提案しますと。このような費用で、このような費用分担で取壊しをやっていきたいということが、正に決議の内容として含まれていると考えておまして、今申し上げました復旧又は建替えをしないという理由を説明していただいて、具体的に現在の区分所有関係を維持していくということが難しいということ、これを踏まえて、決議事項としてこのような内容で取壊しをするということ、これを説明していただければ、その取壊しが相当だということについても説明として足りるのではないかと考えておまして、通知事項としては復旧又は建替えをしない理由としております。

もう1点ですけれども、補足説明の中で少数者を排除して建替えをするという計画を立てていた場合に、その決議が無効になることがあるという記載がございますけれども、その点についての御質問かと思えますけれども、一応こちらで書かせていただいていたのは、単純な動機のみというよりは、實際上、通知事項、説明会での説明を区分所有者対して義務付けるということの趣旨としては、区分所有者が実際に取壊しをするということ、これを判断するに当たって、そのような選択が合理的かどうかをきちんと判断できるだけの前提情報が提供されなければいけない、そういうようなことを保障するということからしますと、区分所有者にとって判断をするのに、その判断の結論を左右するような事情については十分に説明がなされることが保障されるということが必要だろうと考えております。実際に、例えばこちらに書いてある事例としては、建替えの計画が既にあるとあって、実際に具体的に何かいろいろ決めていて、例えばそういう話し合いを区分所有者の一部の人たちではもう決めている、とか、業

者についてもある程度計画してしまっているというような具体的な事実がある状態で、それを隠して説明会で建替え決議は今無理なんですという理由を説明するというような状況になりますと、説明内容について実質的に虚偽が入ってこざるを得ないだろうと。実質的にはきちんとした説明をされていないと判断されて、決議について瑕疵を帯びるという形になるのではないかと思っております。動機という内心面だけをピックアップしてというよりは、実質的に説明をきちんと果たしたと言えるような説明を招集者にはしてもらおう。そうしないと最終的にそれが異なることであつたとなりますと、決議としては無効になることがあり得るということを想定して一応書かせていただいているという次第でございます。

○森田委員 単純な用語の質問ですが、ここで「特定の少数者を排除して建替えをする計画」という場合の「建替え」というのは、その後の再建決議のことを指しているのでしょうか。つまり、取壊し決議をするわけですね。建替え決議ではなくて、取壊し決議をした後で、それで反対者に対して売渡し請求をして排除した上で、残りの敷地共有者の段階になって、その後再建決議をするということを計画しているのだけれども、そのことを秘しているという意味でしょうか。つまり、ここで「建替え」と呼んでいるのはどういう意味なのかですが、取壊しの後の再建決議のことを指しているというふうに理解しないと、何かこの説明が合わないような気がするのですが、そういう理解でよろしいでしょうか。

○川副関係官 正に招集者の側で一部の人を排除して、本来であれば、その時点で建替え決議といったものを諮ることもできる状態なんだけれども、少数者を排除して、一部の人で建替えをやりたいということで、そこを建替え決議を諮るのではなくて、取壊しをして一部の人だけで再建計画を立てて、再建をするというようなことだと思います。

○森田委員 この集会の手続の②のアの「復旧又は建替えをしない理由」の「復旧」のほうはよいと思うのですけれども、ここで言う「建替え」というのは、すぐにはしないという意味で、その後建物を取り壊した後の再建は可能性としてある。この再建と建替えというものの両者の関係を整理しないと、この「建替えをしない理由」というのはおよそこの敷地には建物を建てないという理由だとすると、取壊し決議の時点では、再建をするかどうかはまだブランクであって、再建するかどうか決めていないという場合もありますので、「しない理由」を説明するということが、今はしないという意味なのか、将来にわたってしないという意味なのか、そのどちらが含まれるかによって、先ほどの説明も変わってくると思いますので、やや概念が揺れているような感じがいたします。

この「復旧又は建替えをしない理由」というのは、この後の建物敷地一括売却決議制度の場合には、そもそもこれで終了させてしまつて再建の可能性もなくなるというわけですから、両者が含まれているのがよさそうなのですが、取壊し決議の場合には、単に取壊しをしてその後の敷地の利用についてはブランクだというときに、「建替えをしない理由」というのがこの敷地の上には将来建物を建てる予定がないということまで含まれるということになると、この「建替えをしない理由」というのがここで入ってくるのがおかしいことになってくると思います。ややこの辺りをちょっと整理しないと分かりにくいのではないかと思います。

○山田部会長 森田さんの再度の御発言について、事務当局からの御説明はありませんか。

○岡山幹事 私のほうからお答えいたしますけれども、飽くまでも私どもは建替えと再建というのは別の概念であると考えております。もちろんそのことは森田先生もよく御存じの上で

御発言していただいているものと思っておりますが、建替えの中には取壊しと再建の両方の概念を含んでおりますので、ここで建替えをしない理由と申しますのは、冒頭の御説明でもあったかもしれませんが、少なくとも決議の時点においては資金的な面、あるいは計画上の問題等々で、決議の時点では建替えはしませんということをきちんと招集者の人に説明していただくということをイメージしております。もちろん取壊し後、再建の機運が敷地の共有者で高まってくれば、再建をすることは妨げないと整理をしているということでございます。

○森田委員 そうしますと、先ほどの4ページのほうの「特定の少数者を排除して建替えをする計画」というのは、これは今おっしゃられたような意味での「建替え」ではなくて、「再建」をする計画ということなのですね。再建をする計画というのが、取壊し決議の段階で存在していた場合にそれを秘したまま決議をしてはいけません。普通はステップを踏んで、建物の取壊しの後に計画を立てる場合には、説明しなくてよいけれども、取壊し決議の前に既に再建計画がある場合には、再建計画があるということを説明した上で取壊し決議をするということなのではないでしょうか。ここでは建替え決議を提案しているわけではないわけですね。ただその後の敷地の利用について、既に具体的な計画が一部の区分所有者間にあるときには、そのような計画があるということを秘したまま進めることは、決議の瑕疵になるという意味だという文章と理解してよろしいのでしょうか。

○岡山幹事 私どもが考えておりますのは、森田先生の御質問に対して正確なお答えができていないか分かりませんが、将来的に漠然とした再建の計画を持っている分には、取壊し決議の時点においては、それは排除されないだろうとは思っております。ただここであえて建替えをしない理由と申し上げておりますのは、もう業者さんと具体的な計画も詰めて、費用の概算額とかいろいろなことを計画は詰めているのに、特定のこの人たちが反対するだろうというのを見越して、この時点においてはあえてそれは示さずに、取壊しだけということ提案している。それはやはりよくないだろうということで、ここの記述は書かせていただいているという、そういう次第でございます。

○森田委員 そういう前提が全てかかっているということであれば、解釈としてはあり得ると思えます。

○垣内幹事 先ほどの吉政幹事の質問の第1点に関係して、既にもしかするとこれまでの御説明の中に含まれていた点かもしれないですけども、念のためちょっと御確認をさせていただければと思います。

復旧又は建替えをしない理由ということで、積極的に取壊しをする理由ではないということになっているわけなのですが、確かにこの法改正が意図しているものとしては、大規模一部滅失建物に関しては、復旧、建替え又は取壊しという選択肢がまずは選ばれて、後で更地の売却等々の次のステップへ進んでいくということが期待されているんだろうと思えますけれども、しかしこれらの選択肢は全てかなり厳しい多数決要件に課せられておりますので、そういう意味ではデフォルトはむしろ何もしないで、大規模一部滅失建物はそのまま放置されるということを法律は想定しているということも言えるかと思えます。5分の4の賛成が得られなければ動きはとれないわけですので、半々で路線が対立しているような場合にはそのまま続けていくことが、差し当たり想定されるわけですから、そのように現状維持、何もしないという選択肢ではなくて、今取壊しをするということの積極的な理由の説明というのが何か必要になるのかどうか。それは必要ないという御趣旨であるのか。あるいは

大規模一部滅失している以上は、そのこと自体が早急に取壊しをすべき積極的な理由として把握することができるので、あえて取り立てて更に説明を付け加える必要はない、そういうふうに理解すればよろしいのか。その辺りについて、もしかすると、今までの御説明の繰り返しになってしまうのかもしれませんが、ちょっとお尋ねをさせていただきたいと思います。

○川副関係官 積極的に取壊しをせずに何もしないで放置するということになるのではないかとこの点でございますけれども、先ほど垣内幹事からおっしゃっていただいたように、大規模一部滅失した建物については損傷があるという前提である以上、何らか復旧、建替え、今回できる取壊し又は売却といったことがされるということが予定されるというか、何らかのことがされるのが予定されるということが言えるのではないかと思います。大規模一部滅失している状態、区分所有建物がそういう状態になりますと、区分所有法の第61条第12項で、これが政令に定める大規模滅失であれば1年というふうに延びますけれども、1年後には買取請求権が発生して、区分所有者間で相互に区分所有権を買い合うというような形で意見集約を図るといような事態が想定されております。そのような状態になる手前で大多数の意見で何らかの手立てをするということが、区分所有法上も予定として考えられているのではないかと思います。であるので、この時点で取壊しをする、その選択をするということについては、その必要性というのがそこから出てくるのではないかと考えております。

○山田部会長 ここまででいかがでしょうか。

○森田委員 今の点ですが、取壊しが必要な理由と書かず、復旧又は建替えをしない理由としたことについて、こういうふうに規定しても法制的には十分だということの説明は一応理解できたのですがけれども、一般の人に向けて説明をするときに、裏から書いてあると分かりにくい感じがどうもする。重複になるかもしれないけれども、取壊しをする理由を説明しなくてはいけないという行為規範として考えると、それが入っていないと、条文を読んだときに一般の人は、なぜそのことを説明しなくてよいかという疑問を持つでしょう。これは裏から書いてあるのですと説明すれば分かるけど、法文を見ただけでは分からないというのは、規定として何かちょっと分かりにくい気がしますので、技術的にどうしても必要かというよりは分かりやすさの点から、やや重複になるかもしれないけれども、「取壊しを必要とする理由」というのが条文に書かれていたほうがよいような感じがします。必ずなくてはいけないというわけではないのでしょうかけれども、それだと困るとか、かえって技術的な問題が生ずるということであれば、普通の人から見て分かりやすいという法制度を目指したほうがよいような感じがします。

○山野目委員 この部会の審議のリズムといたしまして、当初から予定されていたところを思い起こしますと、残された時間は必ずしも多くないというふうには感じますけれども、そうはいっても本日オンテーブルされているものは、要綱そのものにするという勢いでお出しただいているものではなくて、その前の段階のドキュメントであろうと理解しています。その上で申し上げますれば、しっかりとした説得力のある法制として組み立てるために、今日の御議論を踏まえてなお事務当局のほうで更に考え込んでいただきたいと感ずる点が幾つかございます。

3点ほど申し上げますけれども、(3)の②の「ア 復旧又は建替えをしない理由」という、裏側からといいますか、消極の側から表現することの理由は、岡山幹事に説明していた

だいて、ひとまず理解をすることができますけれども、なお取壊し決議があった後、しばらくたってから再建の決議がされたときに、それが建替えをしない理由として説明されたこととどう関係するのかということについては依然として判然としない部分があって、補足説明の説明と合わせますと、それが動機の錯誤か何かを引き起こすのではないのかというような、何か少しねじれた議論を誘発してしまうような概念として、復旧又は建替えをしない理由という概念が提示されているという嫌いを払拭することができないように感じます。積極的に取壊しをする理由と書いたほうが自然ではないかという議論は顧みるべき点があるのではないかと感じますから、ここは御検討いただければ有り難いと考えます。

2点目ですが、5ページの(4)のところで、明渡しの期限猶予の規律を外す理由に関し、普通法制のところで区分所有法63条5項が定めている極めて高いハードルの要件とその趣旨の説明との関係は、ここで排除するに当たって十分説明しているかということについて少し心配が残ります。少なくとも補足説明のところに復興のために要するということを入れていただく必要があると考えます。単に大規模一部滅失だから放置しては駄目というのは理由にならないと考えますから、復興ということを入れなくてはいけないと感じますが、それでも立法政策的にみて納得することができるかどうかということは、なおもう少しお考えいただく必要があると感じます。

それから3点目は、6ページの(6)の〔1年〕のことです。川副関係官の御説明を伺ってひとまず納得はしすけれども、ここから先は感覚の問題ですから論理の上で決め手になるような問題ではないのかもしれませんが、やはり短いのではないか、という気持ちが少し残ります。既にこのドキュメント自体が、亀甲括弧にしておられるというのはそういうところについて慎重に考えていこうというおつもりであるとも感じますけれども、この点もなお御勘案いただければ有り難いと感じます。

○鎌野委員 ちょっと議事進行も一方では考慮しなくてはいけないんですけれども、3ページのところの先ほどの一番上のアとイなんですけれども、それと並ぶものとして、これはここで言うべきか、次のときに言うべきかでちょっと迷っていたんですけれども、すなわち6ページからの建物敷地一括売却決議制度、ですから飽くまでもこれが法制として認められたという前提ではございますけれども、そういう前提の場合には一括売却決議をしないでなぜ取り壊すのか。やはりそういうことが説明会で問題になり、説明する必要があるかと思うんですね。考えられる説明は買主が現れないということで、それはそれでいいんですけれども、そうすると買主をこの招集者のほう、管理者のほうで探したのかというようなことになるので、そうするとこれがないとやはり言わば説明会を招集する側の義務付けというか、一括売却決議について検討したのかどうかというようなことが必要になってくるのかなと。理由はいろいろあると思いますが、適当な買主が現れないとか、現れる見込みがない。あるいは現れたけれども、提示額が著しく低いとか、もし6ページ以降の建物敷地一括売却決議制度を設けるとしたら、やはりその説明も必要なのかなと考えます。

○岡山幹事 鎌野先生の御意見については、私ども事務局も通知事項として一つ考えられる余地もあるのではないかとはい思いましたけれども、今回、先ほど一括売却を必要としない理由を通知事項としなかったというのは、基本的にはこの通知事項あるいは説明会における説明事項というのは、飽くまでも法律上定まっている最低限のルールを法定しているものであって、招集者が説明会において、一括売却をしない理由は被災マンション法上は説明する必

要はありませんとするのでは、とても多数決は得られないと思われたからです。区分所有者の多数が売りたいと思うなら売りたい、お金に換えられるなら換えたいというふう思うでしょうし、そういった面ではわざわざ一括売却をしないということを通知事項としなくても、一括売却を選択しなかった理由を説明会で問われれば、そこは会議体の一般原則として招集者はそういうことは当然説明するでしょうということ、あえて見送ったということでございます。

○**山田部会長** ほかにいかがでしょうか。1の取壊し決議制度については費用分担に関する事項から始まりまして、集会の手続、それから明渡し期限の許与、そして期間制限、順序が前後しますが、それぞれについて熱心な御議論をいただいております。事務局としては頂いた御発言を十分に受け止めて、そして必要であれば修正をし、補足説明を追加する。あるいは逆に削除したほうがいいところも出てくるかもしれませんが、そういった作業を次に被災マンション関係を扱うときまでにやっていただくということとしたいと思っております。

1についてはこれでよろしいでしょうか。では次に進みたいと思っております。

「2 建物敷地一括売却決議制度」でございます。ただいま鎌野さんからは少しこれについても言及された上で、取壊し決議制度の中の問題についての御発言を頂いたところですが、前回に続いての建物敷地一括売却決議制度でございます。事務局からの説明をお願いいたします。

○**遠藤関係官** それでは、「2 建物敷地一括売却決議制度」について項目全体を通じて御説明を差し上げたいと存じます。

この建物敷地一括売却決議制度については、前回若干御紹介をさせていただきましたが、パブリックコメントの結果としましてもこのような制度を設けることが検討されてよいのではないかと御意見を多数頂いているところでございます。そういったこともありまして、前回の部会資料9で事務局のほうからまず取りあえずの検討のたたき台ということで示させていただきましたが、この部会資料11では前回の部会資料9から変わったところを中心に御説明を差し上げられればと考えております。

まず、「(1) 多数決要件」でございますけれども、こちらは部会資料9と変更点はございませんで、区分所有者、それから区分所有法38条に規定する議決権、それからこれらに加えて敷地利用権の持分の価格の割合のそれぞれ5分の4以上ということを考えております。

それから、「決議事項」につきましても、これも部会資料9とは変更はございません。前回の部会でいろいろと御議論をいただいた何点かについて補足して御説明を差し上げますと、まずこの建物敷地一括売却決議が、売却の相手方を拘束するような決議であるのかどうかという点について幾つか御意見というか、御議論をいただいたかと存じます。この点につきましては、飽くまで建物敷地一括売却決議は売主側である区分所有者間の意思決定手続に該当しますので、相手方をその決議の内容によって縛るということは基本的には相当ではないのではないかと考えているところでございます。

ただ、他方で買主になろうとする者、売却の相手方となろうとする者としましては、当然建物と敷地を買い受けるということを検討するに当たって、その後の建物をどのように利用するのかということも考慮しながら、売却代金の価格であるとかということについて売主側である区分所有者と交渉するということが、当然想定されるところでございます。売主側といたしますか、建物敷地一括売却決議を提案する者としまして、そのような交渉経過を踏ま

えて、このような代金であれば全体として売ってもよからうということを考えて上で実際の議案を提案するというプロセスが考えられますので、これらの点につきましては、後ほど御説明しますとおり、ここでも取壊し決議と同様に説明会の開催を義務付けるという規律を設けることを予定しておりますので、その説明会の中でこういう理由でこの売却の価格は決まっているんですというような趣旨のことを御説明していただくということを考えておる次第でございます。

それから、2つ目の点でございますけれども、売却の相手方となるべき者について何らかの限定が必要ではないか。具体的には区分所有者の一部の者が相手方となるべき者となることは想定されているのかという御質問というか御意見を頂いていたところでございます。この点につきましては、基本的には特段の限定をしないということを考えております。ですので、区分所有者を売却の相手方となるべき者とする決議ということも認められることとなりますし、そのような決議をする際に売却の相手方となるべき者である区分所有者が決議に参加することも妨げないということを考えております。この点につきましては、先ほどの代金の見込額と同様に、売却の相手方となるべき者というのを当然決議事項の要素として入っておりますので、なぜその人に対して売ることについて十分な説明が説明会の中で尽くされるということが想定されるというところでございます。

それからもう1点の売却による代金の分配の基準につきましては、これは取壊し決議の取壊し費用の分担と若干似たような議論になろうかと思っておりますけれども、基本的には法律で一定の基準、一律に適用されるような基準を決めるということは相当ではないと考えられますので、この点についても合理的な分配基準、分配ルールを多数決の議案を提案する方の中で決めていただいて、それに向けて合意形成を図っていただく、そのような分配ルールを決めた理由につきましては説明会の中で十分に説明が尽くされるべきである、ということを考えております。それから、具体的にその分配に関する事項をどの程度まで詰めて決めておかなければならないのかという点につきましても、前回御質問を頂いたかと思っておりますが、この点につきましては、基本的に決議がされて実際に売却がされた後に改めて区分所有者間で合意をしなくても、その分配額が自動的に定まるような基準をあらかじめ設けておく必要があるであろうと考えております。

それから(3)の「集会の手続」でございますけれども、これは先ほど来御説明を差し上げておりますとおり、基本的には建物敷地一括売却決議制度をするに当たってはその集会に先立って説明会の開催が義務付けられるということを考えております。説明会の通知事項につきましても、取壊し決議のところ、先ほどいろいろと御議論、御審議いただいたところもございしますが、取壊し決議と同様の通知事項を通知し、それについて説明をする。これらに加えて当然決議の内容となっている売却の相手方となるべき者、それから売却代金の見込額、それから分配に関する事項についても併せて説明会で説明をしていただく必要があるだろうと考えております。

それから(4)の「決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い」につきましても、こちらでも基本的には取壊し決議制度で御説明を差し上げたところと同様でございます。ここでも明渡し期限の許与に関する規律は除くということは考えておるところでございます。それから再売渡し請求、区分所有法で申し上げますと63条の6項になりますけれども、こちらの発生要件につきましては、区分所有法は「建物の取壊しの工事に着手」という文言を使って

おりますけれども、建物敷地一括売却ではそのような取壊しというのは必ず予定されているということではございませんので、それに代わりまして建物及び敷地の売買契約が成立しなかったときということが要件になるのではないかと考えております。

それから（５）の「建物と敷地の売却に関する合意」、（６）の「期間制限」につきましては基本的に部会資料９の内容と変更はありません。期間制限につきましては、これは基本的には取壊し決議と同様の期間制限にする必要があるのではないかと考えておるところでございます。

２の建物敷地一括売却決議制度についての説明は以上です。

○山田部会長 ありがとうございます。ただいま資料１１の６ページの「２ 建物敷地一括売却決議制度」から、１０ページの下２行に（後注１）というのがありまして、その前まで御説明を頂きました。後注は建物敷地一括売却決議制度の後注ではなくて、もう一つ上の層の区分所有建物が大規模一部滅失した場合における特例の後注ですので、ここは分けて御説明を頂く予定であります。御説明いただいたところは取壊し決議制度と同じように、（１）から（６）までで構成されておりますが、ここでは少し分けて御議論をいただければと思います。

まず（１）の「多数決要件」と（２）の「決議事項」までで御意見、それから御質問を頂き、そしてその後（３）、（４）、最後に（５）（６）をまとめてというふうに審議を進めていきたいと思っております。それではいかがでございましょうか。「（１）多数決要件」、
「（２）決議事項」までで御質問、御意見などありましたらどうぞ御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

取壊し決議制度についての御議論を思い出しますと、（２）の①のウの売却による代金の分配に関する事項と、②の衡平を害しないように定めなければならないという点が、建物敷地一括売却決議制度と取壊し決議制度とで、同様な形で考えられており、しかし状況が少し異なります。取壊し決議のほうについては、先ほど幾つかの発言によって補足説明に書いてあることよりも、内容が明らかになってきたと思っておりますが、そこで明らかになったことを、そのまま全部ここにスライドできるかどうか分かりませんが、ある程度は当てはまってくるのだらうと思っております。なお残る問題があるようでありましたら、どうぞ御質問なり御意見なり頂ければと思います。ほかの点でももちろん構いません。

○沖野委員 決議事項のところ御説明があったと思います。その中では非常に重い比重が説明会での説明に置かれるように伺われました。どのような形で使われる、あるいはこのままの状態建物っていくのか、それとも取壊しをしてやっていくのかということですか、それらの実質的な事情というのは説明会で十分な説明をされるという想定なのですか、それはどのように担保されるのかということとして、そこでの説明と違っていたというようなことがあった場合に、それは結局の何の担保も実はないのか、それとも実質的な説明会においてその瑕疵があるというようなことで、決議の効力に影響するということがあるのか、それとも先ほど別の場面で動機の錯誤というようなお話が出ましたけれども、決議の瑕疵というか、最終的にはそこに行くのかもしれないけれども、そういう動機の錯誤のような話が出てくるのか。その点はどのようなことになるのでしょうかというのが一つです。

関連してですけれども、関連していることだと私は思っているのですけれども、前回はこの決議事項の中身を決めるに当たっては、取り分け代金の分配に関する事項というのが建物

がどうということになるのかという想定がはっきりしないと決められないのではないかと。ここをブランクにしていずれもあり得るといような決議はなかなか困難であって、それが難しいために問題がかなり深くあるのではないかと指摘があったと思います。それで買主の計画などを聞きながら一定の、例えばもう建物は取り壊される予定であるということによって分配なども決めてしまった。説明会も全部そういうことで説明されたんだけど、現実には売った後一向に取り壊されるような様子がなくて、相変わらず元の建物のままだし、あるいは場合によっては若干の復旧のような形で維持されているといような場合には、本当は分配の仕方も変わったはずではないのかということにもなりそうなんですけれども、そのような場合には何が起こるのか。どういう想定になっているのかということをお伺いしたいのですけれども。

○山田部会長 ありがとうございます。関連する御質問、2つありましたので、それぞれお願いいたします。

○遠藤関係官 まず1点目は、説明会で十分な説明がなされなかった場合にどのような効果が生じるのかという御趣旨の御質問だと承りました。基本的にその説明会の中で説明されるべき事項としては、区分所有者が合理的に建物敷地一括売却といこの決議を多数決でよることについて賛成するのか、反対するのかということの判断として必要な情報は説明会で説明をしていただく。その必要な情報の中に虚偽の説明であるだとかといような説明がされた場合には、決議の結果に影響を及ぼすような重大な手続の瑕疵があるということもあり得る。したがって、そのような場合には決議が無効となる場合もあり得るといように考えております。

それから2点目は、後に建物がどのように利用されるのかということが決まらなと、なかなか分配のルールが決まらなのではないかと御趣旨の御質問だったかと思ひます。その点につきましては多くの場合はそうであろうと考えております。建物をかう、あるいは敷地をかうとい場合には、基本的に買おうとする人は後の利用まで見据えた上で、では幾らぐらいで買ひましょうといことが合理的な買主の行動だと思ひれますので、その場合には当然売却代金の見込額であるだとか、分配のルールをこう決めましたといことに当たってはそういった事情が背景となつて決められるといことが想定されるかと考えております。ただ他方で、買主のほうに、当初はこう言つていたけれども、やはり気が変わったとか、後の事情の変更があつた場合にそれが決議の結果に影響を及ぼすかといひますと、一旦もう売却がされた以上、それはもう買主側の事情といことになろうかと思ひますので、その点はここの売却決議の内容として縛るといようなことは考えておりません。

他方で、本当は建物を復旧する前提で買主が買ひ受けるといことを念頭に置いていたにもかかわらず、そうではなくて取壊しを前提としてかうんといような話になりますと、それは売却代金の見込額だとか分配ルールを決めた前提となる事情が異なつていたといことも考えられますので、そのような場合には、先ほど申し上げましたとおり、その決議の結果に影響を及ぼすような重大な説明義務違反といひますか、手続の瑕疵があつたといことになろうかかと考えております。

○沖野委員 ありがとうございます。更に2点ですけれども、そういたしますと、決議の瑕疵だといことになりますと、決議無効といことで、恐らくそれを争う手続なりがまたあるのかとも思ひますけれども、その場合には売却自体も意思表示の取消し事由になるとい

ことになるでしょうか。売買契約に対してどのような影響を与えるのか。それともおよそ無効ということにそれをもってなるのかという点が1点です。

2点目は、御説明によりますとそうすると、買主としては一応自分としてはこういうつもりであるということを説明され、交渉などを経て、説明会の説明で反映し、それを元に決議の内容が決まり、決議もされるけれども、その後変更があることは言わば買主側には一種オプションとしてあるというか、その後の変更は不問ということなので、常にオプションを持った状態で買い受けられるという理解でよろしいか。そうすると違いは結局その時点で買主がどう思っているか。買主の主観が非常に重要になってくるというか、それによっては決議が無効になったり、あるいはそれはそのときはそういうつもりだったんですということであれば、客観的には前に説明したと違う形で建物が残ったりというようなことはあるんだけれども、結局はそこに係ってくるということになるんでしょうか。

○遠藤関係官 ちょっと後ろのほうの御質問からですが、先ほどの説明が若干舌足らずだったところもあるかと思うんですが、売却を、売ると決めた側がどのように考えているかということが基本的には重要というか、売主側の事情としては重要なのかなと考えております。それは売買交渉の中で相手側がこういうふうを考えていますというの、一つの事情だと思いますし、そのような前提で売却代金の額が建物を取り壊す前提で売ったほうが高くつきそうとか、あるいは復旧するということを前提として買い取ってくれる人がいそうであるということからすると復旧を前提として売るのが合理的であるとかということ、その売主側の内部の中で考えていただくということになるかと思えます。ですので、買主側の事情というか、買主側の主観といったことがその決議の結果を左右するというのではなくて、飽くまで売主側がその交渉過程の結果も踏まえてどのように考えたかというのが、売却代金の見込額の根拠となる事情であり、分配ルールを決める根拠となる事情であるというように考えられるかなと思っております。

それから前者の決議が無効を来した場合の売買契約がどうなのかということでございますけれども、基本的にはその決議が無効となりますので、前提となる売買の意思決定というか、その決議に基づく売渡し請求であるとか、そういったことの効力がなくなってしまいますので、ある種プロセスとしては賛成者側に一旦権利を集めて、それから売却を実行してもらうということを考えているんですが、そのプロセスの中の一部が無効になるということになるかと思えます。そこから先は一般の民事法のルールといいますか、その前提となる手続は飛んでいますので、賛成者側の一部の中の無権利の権利が混じり込んでいるという状態になりますので、それが契約全体としてどのように評価されるか。一部が無効であるとする、契約全体が立ち行かなくなるので、全体として契約としては無効であるというようなことも解釈としてはあり得るのではないかというように考えております。

○山田部会長 ありがとうございます。沖野さん、ありますか。

○沖野委員 一部無権利者の権利を売っているのなら、他人物売買のような話になってしまっ、今のような説明でいけるのかというのはちょっと気にはなりましたが、いずれにせよ意思決定に瑕疵があったときの契約一般の問題として考えることであって、という御説明というふうに理解すればよろしいのでしょうか。

○遠藤関係官 すみません。その一部は無権利者の売買になりますので、当然無権利者の売買になると思いますが、そうすると全体として契約を達成できないということになりま

すので、それがこの建物と敷地を買い受けるという契約目的が実現できなくなるという事情としては考慮として一つ、そういった一部他人物売買が混じり込むという事情が考慮要素の中に入ってくるのではないかと趣旨で申し上げました。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。決議の効力の問題、そして（３）の集会の手続にも踏み込んでいただきましたが、複数の項目にまたがる時には当然に前のほうで御議論いただいても、後のほうで御発言いただいても構いませんので、今の点でも結構ですし、ほかのところでも結構ですが、いかがでしょうか。

○森田委員 今問題になった点ですが、技術的な問題かもしれませんが、議論の前提に関わりますのでご質問させていただきたいと思います。この売買契約を結ぶというときの売買契約の一方当事者、つまり売主の側というのは、別に各区分所有者が自己の区分所有権を売っているわけではなくて、決議に賛成した区分所有者が全体としてというか団体として売っていることになるので、自己の区分所有権として売ったけれども、決議が無効となった結果、他人の区分所有権となった部分は他人物売買となるという性質決定にはそもそもならないのではないかと思います。先ほどの沖野さんの質問でいきますと、売買契約そのものが、言わば宙に浮いてしまって失効する。契約当事者の一方は決議に賛成した区分所有者が団体として契約しているけれども、決議が無効となった結果、そのような処分権を有しない団体が建物と敷地を売っているということになりますから、全体がある意味では他人物売買になってしまうというのか、それともそれは権限のない者による売買として一種の無権代理となるというのか、いずれの説明もあり得ると思いますけれども、一部に無権利が混じっているという説明は、どうも前提がおかしいのではないかと思います。

この点は、その先を議論しますと別の方向に行きますので措くとして、ここで問題になっているのは、前回申し上げましたように建物敷地一括売却決議をするときに、それを買い取った者が敷地をどう利用するかということについて、全く想定なしに売ることによって果たして売却決議において合理的な判断ができるかといいますと、その点はこういう利用の仕方をするということを想定することで売却代金とか様々なものが決まってくるから、その点も売却決議を行うときの判断対象に加える必要がある。その加え方として、後で出てきます説明会、つまり会議体における多数決の前提としてのいろいろな説明事項の中で、どういう利用目的で売却するのかという点を入れて制度を組んでいくということが考えられますが、更に進んで、決議の内容それ自体に売却目的を加えるかどうかの問題となります。仮に決議の内容に売却目的を加えますと、その決議に従って相手方との間で売買契約を結ぶということになりますので、売買契約の内容として売却目的というのが入ってくるということを前提に考えていくこととなりますが、そうすると、売買契約そのものが場合によっては債務不履行とか錯誤無効とか、いろいろな可能性も出てくると思います。これに対し、そこまでは売買契約の中身には取り込まない形で処理をする、決議の対象としては売却目的は含まない形で決議をするというのがこのたたき台が採っている選択ですが、どちらがよいのかという問題の整理になるのだらうと思います。

したがって、決議の対象に売却目的まで含めるべきかという点は、後の説明会のほうで売却目的がどういう形で考慮されるか、そのことをどの程度まで明確に示すかということとの兼ね合いでこの問題は決まってくる関係にあると思います。今は「（２）決議事項」までに議論の対象が２つに分断されていますので、少し議論がしにくいところがありますけれども、

説明会のほうである程度までその要素を織り込むことによって十分対処ができるのであれば、決議の内容にまで売却目的を組み入れる必要はないのではないかと思います。いずれにせよ、そのバランスをどう考えるかという問題だと認識しております。

○山田部会長 ありがとうございます。2つのことを御発言いただきました。前者でも後者でも、事務局から何かございますか。

○遠藤関係官 すみません。前者のほうですけれども、一部他人物売買になるというところは、売渡し請求がされて賛成者側のほうに権利が移転した。ただその元となる決議は無効でしたという場合を想定をしておりました。その点ちょっと補足をさせていただければと思います。

それから2点目は、これは先ほどの取壊し決議の議論にも若干関連をすところだと思えますが、基本的には決議事項として決議の内容に売却目的を入れるということまでは相当ではないのではないかと。そのような売却条件でないと、売却条件を売主側で固めるというようなことを契約の条件とするということは、余り望ましくないのではないかとこのように考えておまして、そういった事情というのは基本的には売主側のほうから見てみれば、売却代金が幾らになるのかとか、あるいは分配ルールをどのように決めればいいのかという限度で関心を有する事項であるのかなど。そうしますと必ずしもその決議の内容として、その売却の目的といいますか、その後の建物と敷地の利用の在り方というようなことを決議の内容に含ませるといふところまでは必要ないのではないかとこのように考えております。

○山田部会長 集会の手續についても必要に応じて御発言ください。すみません。私の分け方がまずかったのかもかもしれません。お願いします。

○森田委員 先ほどの売買契約についてですが、決議で定めるのは代金の見込額でありますから、一定の幅を許容しているといえますが、それを超えて、つまり見込額とは言えないような乖離した価格で売買契約を結んだという場合には、これは決議が無効にならなくても、当該売買契約は、決議に賛成した区分所有者の団体に授権された範囲を超えて締結されたものとして効力が否定されるのか。それとも反対者に対して売渡し請求をした以上、反対者の区分所有権を含めて全体が既に自分たちの物になっているのだから、それを自分たちは所有者として売るのであるから売買契約それ自体は有効であるということなのか。あるいは決議で定めた相手方とは異なる相手方に建物と敷地を売却した場合にも同様の問題が生じますが、このように売却決議の内容とは異なる内容で売買契約を締結した場合には、自分たちの所有となった物を売却するのだから、決議が取り消さない限り、それは自由にできるということなのかという点が先ほどの問題の前提として絡んでいると思うのですが、そのような場合には売買契約の効力についてはどのような説明になるという整理なのでしょう。

○遠藤関係官 飽くまでここで言う決議事項とされている代金の見込額というのも見込額ですので、まるで幅がないというわけではない。ただ当然その決議の内容の同一性といいますか、決議に基づく売却であるというように言えるためには、当初の代金の見込額からそんな大幅に乖離があるというようなことだと決議に基づく売却とは言えないでしょうということになるかと思えます。この点は恐らくその建替え決議における建替え費用が当初の見込額と全然違う話になっているような場合と、基本的には同じではないかなというように考えております。

○山田部会長 売却の相手方についてはいかがですか。

○遠藤関係官 売却の相手方も同じような理屈かなというふうに思っております。その相手方

となるべき者と実質的に全然違う人を選択したような場合には、それは決議に基づく売却ということは言えないのではないかなというように思います。

○森田委員 私の質問は、建物と敷地が決議に賛成した人たちの共有状態になって、それらの者が全員で売主となって売買契約を結ぶ場合に、ただ決議で定めた代金の見込額を大幅に外れた価額で、あるいは決議で定めたのとは異なる相手方と売買契約を結んだというときには、それ自体についてみれば他人物売買でも何でもなく、自分たちの物を自分たちで売ったということになるわけですが、この決議と違う内容での売却の申込みの意思表示をすることができるということなのかどうかという点ですね。それができなければ、そもそも売買契約を結んだとしても法的にはそのような契約を締結する権限がないということになるのかどうかという、その整理なのですが。

○遠藤関係官 賛成者側のほうに権利が集まったときには、これもすみません、ちょっとまた項目が分かれていますけれども、みなし合意という規定が働きますので、決議の内容に従って皆さんでやりましょうというのが、賛成者側の中にお互い相互に拘束として掛かっているという状況であろうかと思えます。ただ、賛成者側の中で全員でもうこれを御破算にしましょうということを決めた上で、改めて決議の話とは全然また別の売買契約の申込みをするということは、賛成者側の内部的なみなし合意との関係で言えば、全員合意でそれを撤回して何らか売買するという事は妨げられておりませんという説明になるかと思えます。

○森田委員 そうしますと、今の場合は決議の瑕疵なのかというと、決議の瑕疵になるということなのですか。決議の瑕疵であって決議の無効を言えば売買契約は効力を失うけれども、決議が無効にならなければ売買契約は有効だということなのか。そういう説明なのでしょうか。

○遠藤関係官 買主側に権利が集まった段階では、決議後の話ですので、決議に基づいて売渡し請求なりを経た上で賛成者側に権利が集まりましたと。その上で実際に売却をどうしますかという話ですので、決議の効力という点では無効ではないということになるのではないかなというように思いますが。

○森田委員 そうしますと、決議事項というのは、これに反する売買契約でも、売渡し請求権を行使して区分所有権が決議の賛成者に集まってしまうと、自由に内容を定めて売買契約を結ぶことができるということになってしまうのかと問われたら、それはそうではないというのか、そうだとすることなのかというのか、どちらなのでしょう。

つまり決議が無効でなくて、賛成者に権利を集めてしまえば、この決議とは異なる内容の契約を自由に結ぶことができるということになるとしますと、何かそもそもの議論の前提と異なってくるような感じがしまして、この決議の内容でしか売買契約を結ぶことはできなくて、それ以外のことをすれば、そもそもそのような契約を締結する権限がないという、言わば賛成者の団体に一定の範囲内で契約を締結する権限が授与された目的財産のような財産の集合体を作り出すものとして、この決議があるという想定をしていると思っていたものですから、その点はそうではないのかということなのです。

○遠藤関係官 それは決議をした段階では当然売却決議という前提はありますけれども、後に、賛成者等の権利者が、全員合意に基づいて、それと違う契約をすることを妨げるというところまで拘束するものではないということなのです。この点につきましては、基本的には建替え決議の場合でも同様な考え方であるのかなというように思っております。

○**山野目委員** 項目をどういうふうに分けて議論させたらよいか、部会長もお悩みでいらっしゃる様子を拝察いたしますが、私も、これから述べようとするをどこで申し上げたらよいか少し悩みますけれども、強いて言うと、この2の「建物敷地一括売却決議制度」という見出しそのものといえますか、それからその後の4行についての意見になるのかもしれませんが。

敷地と建物を一括して売却するものであるということコンセプトとするものである。そういう制度であると理解しておりますが、これにはよく分からない点が多々あります。一括というのですけれども、売却の売買契約は何個になるか。敷地と建物を併せて1個であるか、それとも敷地と建物の2個であるか。しかし決議がされる時点の直前まで区分所有建物であるものですから、専有部分の数だけ売買契約が成立するものであるかもしれません。このことに関連して、売買の目的物は何であるか。売買契約が1個とか、2個とかであるならば、実体において建物区分所有の法律関係はいつ終了するか。決議成立時か、合意成立のときか、全ての専有部分について区分合併の登記がされた時か、それとも売買契約履行の時か。

また、そうした実体的な法律関係の理解もさることながら、この制度は実務的には働かない制度であるように感じられる部分があります。決議が成立する段階においては未だ建物区分所有が終了しておりませんから、これを終了させ、通常は敷地である土地が一筆で、それとその上に所在する1個の非区分建物とを目的とする売買契約に基づく売主の所有権移転義務を履行するのには、今まで区分所有の関係にあり、それを前提とする登記上の権利の公示がされている状態をそうでないものに改めなければなりません。そのような登記上の状態を整えるため、不動産登記法56条の1号、2号、3号、そして5号が定める区分合併の登記の障害事由を克服して、これを達することができるか。

それを無理に実現しようとして、司法書士などの資格者代理人が不適正であると見られかねない添付情報の調製を要請される危険にさらされることはないか。登記原因証明情報を用意する上で問題はないか。そうした権利変動の手続ないし手順の中で、譲渡所得に係る所得税や、贈与税、不動産取得税、更に登録免許税の関係で解決を要する問題はないか。仮に区分合併の登記を了したとしても、その後の敷地権である旨の登記の抹消や、特定登記の転写などにおいて困難は生じないか。また、これらのややテクニカルに見える登記手続上の問題が、百歩譲って当事者の任意の交渉により達成することがあり得るとしても、それがうまくいかず訴訟になった場合において、売買契約の個数をめぐる実体的な理解の整理の帰趨は、訴訟物や請求原因事実の理解、引換給付が問題となる場合のその在り方、その際に売買契約に基づく財産権移転義務と代金債務のそれぞれが不可分債務と分割債務のいずれとして認識されるか。

これらの点は、およそ分からないことばかりでありまして、それらを精密に検討する暇がないままこの制度が導入されるということになると、非常に重大なことになってしまいます。心配でならない点が幾つかありましたから、指摘させていただきました。

○**山田部会長** ありがとうございます。今の山野目さんの指摘の全部について、今ここではお答えできないかもしれませんが、この場でお答えできることがありましたら御発言ください。

○**遠藤関係官** 売買の目的物であるとか、契約の個数であるだとかについて御指摘を頂きました。それは基本的には賛成者側に権利が集まった段階で、賛成者側がどのようにその売却といたしますか、決議の内容に従った効果を実現していくかというプロセスの中で考えられるこ

となのではないかなというように思います。御指摘のとおり、不動産登記手続等、あるいは税法の関係はちょっと不勉強なところもありますけれども、なかなか乗り越えるのが容易ではないような手続があるということは想定することができるところではございますけれども、他方でさりとてそうであるからといって、この建物敷地一括売却決議ができないということでは必ずしもないのではないかなというように思っております。

元々このような制度の検討を始めた経緯といいますのは、大規模一部滅失した建物ということが、災害による大規模一部滅失した建物というものがあり、区分所有者がもう復旧も建替えもなかなか難しいという状況に陥ったときに、その建物を放置するという事態をどのように解消できるかというところが大きな問題意識であったのではないかなと思っております。その一つの出発点が取壊しという方策であったところではございますけれども、取り壊すという場合、区分所有者がもう復旧も建替えもしませんということを断念した場合に、たまたまその建物を今御指摘があったような困難があるということを前提としながらも、建物と敷地を買い受けるという買手が現れた場合に、それをあえて制度として否定して、一回取り壊さないと売れないというようなことにするまでの必要はないのではないかなというように考えておるところでございます。

○岡山幹事 山野目先生の御指摘の点について、先ほど遠藤のほうからも申しあげましたけれども、基本的に売買の個数の問題につきましても不動産登記法の改正がされないという前提であれば、やはり買主になる者はそれぞれの区分所有権とその敷地利用権を買い受けるということになるのが通常ではないかなと思います。区分所有権というものを全てなくして、その建物を共有状態にした上で売るということもないわけではありませんけれども、それにはやはり先生が御指摘のとおり法改正が必要になるかと思っております。もちろんそういう買主のほうからすれば、非常に煩雑なことは間違いないかもしれませんが、でもどうしてもその建物と敷地に着目して買いたいと思うのであれば、それは基本的には買主はそれをいとわずにやっていただくということになるのではないかなと思っております。

それから、遠藤のほうからも説明があったことと基本的には一致しようかと思っておりますけれども、やはりこの制度ということとは基本的に被災時において大規模一部滅失した建物というものをどう取り扱うかということに正に関わる問題でして、基本は私どものほうとしましては取壊しということからまずは考えるということも一つの発想でしょうけれども、何も建物を取り壊さなくて、第三者が買いたいということが現れているならば、それを否定する必要はないのではないかな。ましていわんや被災時においてですから、どうしても取壊し費用というものが、もし将来公費解体というものが適用されないということになれば、自主的に自分たちで取壊し費用を負担しなければならないということになるわけですから、そうしますとせっかく売主が現れているにもかかわらず、その建物を取り壊さないとそれが売れないという話になりますと、正に逆の意味でその建物と敷地に塩漬けになってしまう。それもやはり避けるべきではないかな。

ですから、そういった面ではこういった建物敷地一括売却決議制度ということのニーズもあるであろうし、その必要性も合理性もあると考えているという次第でございます。

○山野目委員 被災地において大規模一部滅失をした建物とその敷地について、一括して権利を取得したいという希望、志を持つ人が現れるということ自体を、可能性として否定するつもりはありません。そのときにそういうことが実現すればよいということについても否定す

るには及びません。ただし、そのためにふさわしい制度が提案されているかというところではなくて、そうではないのにアイデアというか、この制度の検討を始める動機がよかったからよいのではないですかとおっしゃられても、それに賛成することはできないのではないかと感じます。

岡山幹事からは、仕方がないからといいますか、実務上の対処としては1個1個の専有部分について所有権の移転の登記をするなどして権利の移転を実現する行為をしたらどうかというお話がありましたけれども、恐らく事務当局の今までの整理の経過を拝察申し上げるに、遠藤関係官は売買契約の個数についてはいろいろな考え方があるとおっしゃいましたし、それは確かにそうだと思いますけれども、恐らくイメージとしては個々の専有部分を売買しているのではなくて、全体として1個の売買契約を行うということがイメージの基本にあつたのではないのでしょうか。そのことが決議事項の売却代金の「分配」という概念に表れていると感じます。

そう考えたときに、1個であるということ念頭に置きながら、しかし登記手続その他でうまくいかないということになると、では1個1個の専有部分を移転するというのが実務上の便法としてはあり得るでしょうと岡山幹事がおっしゃって、それはそうなのかもしれませんが、その方法を採用するときにはまたそれで説明のつかないいろいろな問題が出てきます。

4点ほど申し上げますけれども、1点目はそういう個別の専有部分について所有権の移転の登記をするときに、その登記原因は何でしょうか。売買であるという説明は、まず任意の登記申請をするときに通用しないものであらうと思います。全体について1個の売買契約をしているのに対して、101号室の売買が原因ですということを示して登記申請したのでは、登記原因証明情報の内容と求めている登記の内容とが齟齬してくるという問題が起きます。2番目に、ある専有部分の所有権の移転の登記について、売却の相手方と当該特定の区分所有者との間において任意の折衝がうまくいかないときには訴訟になりますけれども、その訴訟の訴訟物は何でしょうか。代金支払時に所有権が移転するという特約がされるのが普通でしょうから、物権的登記請求権を訴訟物にすることはできなくて、恐らく債権的登記請求権になると思いますが、そこで請求原因事実として何を主張していくかということを考えますと、またそこでも顕われてくるのは全体として1個の売買契約であるということであって、101号室の売買契約ではないということはどう説明するのかという問題が残ると考えます。

第3に、仮にそのところ、売買を原因とする登記手続が認められるとなったとしても、そこではいずれにしても引換給付が論点になることが避けられないと思いますが、引換給付の関係をどのように判決主文に記すことになるのでしょうか。似た事例についての大審院判例を参考にしますと、特定の区分所有者が有する代金債権のほうは分割債権になると解する余地があります。しかし幾らで分割されるかということが集会決議の決議事項として厳密に定められているとは限りません。むしろ規約共用部分や駐車場使用权など細部にわたる清算を要する問題が残っているのであって、1円単位で精密な計算が決議で調っているということむしろ例外であると考えられます。反面、売主において、そちらで負う財産権移転義務のほうに目を転じますと、これは大審院判例などの考え方を前提として一般的な理解で考えれば、こちらは明らかに不可分債務であって、特定の区分所有者が有する専有部分のみの登記手続を提供しても、引換給付の抗弁を潰すことができないということになるのではないでし

ょうか。こうなってきましたと、建物敷地一括売却ということなのです、ということが、その訴訟の弁論の全趣旨から顕らかになったとしても、何と何とを引換給付の関係で、その登記手続訴訟を結着させることがよいかということが分かりません。

4点目でありますけれども、以上の全ての問題が何らかの工夫で克服されたとしても、多くの場合に区分所有建物には共有部分である旨の登記がされている集会室などの規約共有部分があります。このところについて、規約共有部分になっている旨の登記を抹消して、売却の相手方の名義とする登記を実現するためには、結局、個別の専有部分についての所有権の移転の登記をする場合には、全ての専有部分について所有権の移転の登記を了した後でなければ、その問題の結着を与えることができないということになるものでありまして、そうしますと、その手順の全てを了するのを待たなければならないリスクを抱えながら、売却の相手方が、全ての区分所有者であった者などとの登記移転の折衝を続けることになるものでありまして、それが完了するまで、その建物はいかなる事実上ないし法律上の処分も実際上することができないということになりますから、正に御心配になっておられる塩漬けの状態がそこで生じます。ですから遠藤関係官と岡山幹事がおっしゃったように、大規模一部滅失になった建物を被災現地において塩漬けにしてよいかという御指摘は確かにそのとおりですが、塩漬けにしないためのアイデアというものは、もっと考え込まなければならないのではないかと感じられます。

○岡山幹事 今御指摘を受けたことについて、今現時点でお答えするのはちょっと困難かなと思いますので、少し引き取って検討させていただきたいと思います。

○山田部会長 今のことに関連して、あるいは別の点でいかがでしょうか。

○森田委員 基本的な法律関係をどう考えるかということですが、この建物敷地一括売却決議というのも既存の建物区分所有関係の終了事由の一つであって、そういう形で終了させるということだとすると、建物区分所有関係がいつ終了するかという問題が理論的には出てきます。区分所有関係がずっと存続したまま区分所有権を売却するということだとすると、買主の元に所有権が移転しても、区分所有建物は取り壊すまでは、つまり建物が物理的に存在する限りは建物区分所有関係は存続するということになってしまいますから、そんな危ないものを買取るのかということになりますし、また、区分所有関係が存続しているということになりますと、権利関係がいろいろと複雑になりますので、飽くまである段階では区分所有関係が終了するという制度設計でないこの制度は成り立たないのではないかと思います。

その前提で今山野目委員から提起されたような不動産登記の問題についても、買主に対して1個の建物として移転登記をするのか、それとも各区分所有権について移転登記をするのか。ある段階で建物の区分所有関係が既に終了しているので、区分所有権というのはそもそも権利の目的ではなくなっていると考えなのか。その場合にも、終了するのはどの時点になるのか。最終的に売買契約が成立しない場合には再売渡し請求ができるとありますので、その時点までは区分所有関係は存続しているとすると、どの時点なのかということは問題になりますけれども、どこかの段階では終了するというを前提に、建物と敷地の一括売却という理由で区分所有関係を終了させるものであって、従来の建替え決議とか、取壊し決議とは異なるもう一つ終了事由を加えるとして理論的には位置付けることになろうかと思います。そもそも建物の区分所有関係というのは、一定期間、すなわち建物が一定の効用を全うする間は存続することを予定したものであって、多数決によれば何でもできるわけではなくて、法

律が定める一定の事由の下でしか終了しないというものの一つの事由を新たに加えるという位置付けになるはずでありますから、どの段階で終了するのかという問題が表面には表れてはいないとしても、いろいろな問題が関連して生じてきますので、問題の整理は必要になってくると思います。先ほどの売買契約というのも、また単に区分所有権を集めてそれを売却するというだけではなくて、一体のものとして売却するということを決議して、そういうものとして処理していくという法律関係に転化するというイメージで捉えないと、山野目委員が指摘されたような問題はクリアできないのではないかと思います。

その点が、提案の中には正面から出ておりませんし、またこの点をすべて詰めないと提案ができないというものではないとは思いますが、どこかの段階でそういう理論的な詰めをしておかないと、いろいろな問題が派生して出てきたときの法的な処理の回答に窮することになる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。ほかにいかがでしょうか。山野目さんと森田さんに御発言いただいたところは、2の建物敷地一括売却決議制度、最後までずっと残るだろうと思います。差し当たって(1)(2)のところまでとお願いしておりましたので、ここで、(3)に進みたいと思います。「集会の手続」ですね。ここについていかがでしょうか。

○**鎌野委員** ちょっと一言だけ済ませますけれども、今のこの一括売却決議制度を前回までどちらかという積極的に解していた者として、先ほど山野目先生のおっしゃっていることというのはどれももっともというか、そういう困難な問題があり得ようということで、ちょっと無責任のようですが、基本的にもうここで切り捨てるということではなくて、なお工夫の余地がある。そして恐らく小手先のといいますか、ということではなかなか難しく、森田先生が言われたように、根本的なこの区分所有権、そういう関係がいつ解消するという時期とか個数の問題とか、文字どおり一括売却の中身とかその辺りを詰めないと、多分そこである程度の出発点としての制度設計をしないと、山野目先生が御指摘のような問題が事実上動かなくなり、逆にこういった制度が復興を阻害するということになりかねないので、私の現段階の意見としては森田先生の御発言もありましたけれども、そういったことで再度、時間は余りありませんけど詰めていただいて、そしてやはりなかなか難しいということであれば、私自体もこの制度の問題点、山野目先生がおっしゃったこと、それ以外のことも十分認識しておりますので、特にこだわらないんですけれども、ある意味ではもうちょっとこだわりたいなというようなことでございます。基本的にはその辺り、事務当局の御努力に委ねざるを得ないという意見でございます。

○**山田部会長** ありがとうございます。それでは鎌野さんの御発言の前に、私が先走ってしまいましたが、(3)の集会の手続についていかがでしょうか。森田さんの先ほどの御発言の中で、集会での説明の内容の充実度の度合いが決議事項をどうするかということと連動してくるだろうという御発言があったように思います。一部先送りの御発言をさせてしまったように感じておりますが、もしありましたら、集会の手続のところでもどうぞ御発言ください。

○**森田委員** 先ほどの御説明によりますと、集会の説明会において、建物と敷地を一括して売却するというからには、その売却の理由とか必要性という中で、相手方はいかなる目的で買い取るということになっているのか、それを踏まえて敷地や建物の評価をどうするかということがその前提となるという関係に立つものと思われますので、そういった内容がこの説明会において説明されるべき内容に含まれてきて、それについて例えば虚偽の事実を述べて決

議がなされた場合には決議の瑕疵になり得るという、そういう作り込みをしておくことによって、説明会において正確な情報が与えられて、5分の4以上の多数決が成り立てば、その判断は合理的なものとして尊重してよいという前提を確保するという意味で今の点が重要になってくると思います。そういう観点から見て、集会の手續について書かれていることで必要十分なのかという点が議論されるべきだろうと思います。

先ほどの「復旧又は建替えをしない理由」というように消極的に書いてあるという問題は、ここでも同じように当てはまってきて、これを積極的に書くとする「建物および敷地を一括売却する理由」となるかと思いますが、その中で売却の目的、これは建物を取り壊すということなのか、それとも建物は維持して利用するということなのかということも含めて説明されるような書きぶりになったほうが読み込みやすい。このままでも解釈として十分読めると思いますけれども、その辺りをもう少し明確にすることができるかどうか。それで当事者の意思決定の合理性の担保が十分であるとすれば、先ほど問題となった点ですが、決議内容にまでその点を取り込む必要はないという関係に立ちますし、反対に、説明会といっても結局は売却の背景事情の説明でしかなくて、そういったことは説明してもよいが、説明しなくてもよい。ただこの建物と敷地を一括してこの代金で売却するということだけを説明すればよい。決議の内容にもそれだけしか入らないということになりますと、それで当事者の意思決定の合理性の担保が十分にできるかという問題がやはり浮上することになると思いますので、説明会に関するこの辺りの規定について、先ほど申し上げた積極的な理由の書き方も含めて、もう少し明確にすることができるかという点について更に御検討いただければと思います。

○遠藤関係官 取壊し決議の際に御説明したところと若干重なるところもあろうかと思いますが、今現段階で復旧又は建替えをしない理由という書き方をしているのは、今の区分所有法でいうところの復旧決議であるとか建替え決議というような決議をして、その建物というか、今までの区分所有関係を存続させていきたいと思いますという事はしないで、もう復旧や建替えは断念して、違う手段をとりましょうということをお説明していただくという意味を込めて、このような書き方をしているところでございます。

それ以外のところについては、基本的に森田委員が御指摘いただいたようなことは説明会で説明されるべきものだというように考えておりますが、あとそれがどのように表現されているのかということにつきましては、その取壊し決議における説明事項との平仄等もありますので、その辺はもう少し検討しないといけないように考えております。

○山田部会長 ありがとうございます。（3）の集会の手續についていかがでしょうか。よろしいですか。

それでは（4）の「決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い」に進みたいと思います。ここにも明渡しの期限の許与に関する規律を除いてという部分があり、重なるところもあろうかと思いますが、もし御発言がありましたらどうぞ御遠慮なさらずに御発言ください。そして、遠藤さんの御説明にもありましたが、再売渡し請求の発生要件について、建物及び敷地の売買契約の不成立というものを挙げているということでありまして、ここについても御意見があれば伺いたいというのが事務当局の希望だろうと思います。そのほかの点も含めてどうぞ御質問、御意見、御発言をお願いいたします。

○森田委員 先ほどの議論にも関連しますが、（4）で「売却決議の日から2年以内に当該決

議に基づく建物及び敷地の売買契約が成立しなかったとき」というのは、決議内容から乖離した内容の売買契約を締結した場合には、ここでいう決議に基づく売買契約は成立しなかったこととなりますから、再売渡し請求ができるということになりそうですが、そうすると今度は、一応決議に基づく売買契約を締結したけれども、その後相手方との合意で契約を解除して、決議とは異なる内容で自由にもう一回売買契約を結び直したという場合には、一応決議に基づく売買契約は成立したのだからこの要件はクリアしているので、再売渡し請求はできないという逃げ方ができるとすると、結局は筒抜けになってしまいますので、そのような合意解除はできないことの説明ができないと困るように思います。

その説明を考えていくと、建物敷地一括売却決議制度というのも、決議がなされた時点で一括売却するために区分所有関係を終了させることが確定して、あとは一括売却のために区分所有関係を終了させることを目的とした団体が残るわけですが、その団体というのは自分たちの物になったのだから何をしてよいというわけではなくて、一括売却決議という大枠の中で制約されたことしかできず、合意解除についても、そのような権限がないというふうに説明できるのではないか。決議に基づく売買契約を成立させた後で、それを合意解除することがなぜできないかという説明については、今申し上げたような理解でよいのかということを確認したいと思います。

○**遠藤関係官** 今御指摘いただいたような極端な話ですと、それは決議に基づく売買契約が成立しなかったという評価になるのだと思いますので、そこで跳ね付けることにはないかなというように考えておりますが。

○**森田委員** 実質的にみて「売買契約が成立しなかった」と評価できるかということでしょうか。そうすると、例えば、売買契約を不履行解除する場合も考えられますが、いろいろな場合に、事後的にみて、実質的にみて売買契約が成立しなかったといえるかというところで全部読み込まなくてはいけないことになりそうです。そもそも決議に賛成した区分所有者の団体は何でもできるかというところが私には疑問として残っています。今この場でお答えいただく必要はありませんが、そういうことも含めて売却決議が成立した場合の区分所有関係全体の法律関係をどう考えるかという基本的な整理はどこかの段階でしていただくことは必要ではないかという感じがいたします。

○**山野目委員** 再売渡し請求の要件のことをございますけれども、建物敷地一括売却決議制度を仮に仕組むのであるとするならば、それに関わる決議が成立した場合における不参加者の売渡し請求、これが重要な一つの論点になってくると考えます。それは決議の実質的な履行障害に対する給付不当利得の問題処理を本質的には担っていると考えられ、不参加者のほうにとって揺るがせにできないものであるからであります。そうありますからこそ、遠藤関係官も御紹介になったように、区分所有法63条6項は建物の取壊しの着手という現実的で物理的な事態の変化が生じない限り、再売渡し請求をすることができるものとしております。

そのような従来法制との整合性を考えますならば、ここでも単に債権契約である契約の成立をもって再売渡し請求を阻却するということは、不参加者の保護を著しく損なうのではないかという危惧を抱きます。とりわけ森田委員が発言の中で示唆されたように、決議が成立して建物区分所有が終了するというふうに構成するのであればともかく、そうでないのであるとするならば、多くの場合においてこの債権契約である売買契約は、将来に生ずる物を目的として成立しているというものになるものでありまして、それが成立した段階で再売渡し

請求ができなくなるということは時期として早いのではないかという印象は抱きました。

○**遠藤関係官** もう少しこの再売渡し請求の発生要件については検討する余地があるのかなというようには考えておりますが、他方でこれ以外ですと、例えば権利が移転するときであるとか、そういったことも内部で検討した過程の中では一応検討したところでございます。他方で、権利が移転したということになりますと、売買契約が成立する、しないということ以上に若干曖昧といいますか、いつ権利が移転するのかしないのかというのが法的評価もかなり色濃く反映してくるところでもあろうかと思っておりますので、そうしますと売買契約ということのほうが比較的再売渡し請求を画するメルクマールとしては、ある程度明確な基準の中の一つとして考えられるのではないかということで、ここでは売買契約の成立ということをご提案をしたという趣旨でございます。

○**山野目委員** 今の遠藤関係官の御説明に対して二つ感ずることがありますから、コメントさせていただきますけれども、一つ目は、権利変動の時期、物権変動が起こった時期にするというのは部内で検討なさって捨てたそうですけど、捨てるのは変で、それは良いアイデアであると考えます。そちらのほうが曖昧だということですが、私にはそうは感じられなくて、債権契約の成立は売買契約書にサインしただけ、あるいは諾成契約で不要式ですから口頭でも成立しますけれども、定着した実務慣行によれば、多くの場合に代金完済時に所有権が移転するという特約がされますから、代金が支払われたという正に目に見える事実によって権利変動が起こるし、それが登記原因の日付になって所有権の移転の登記もされるものであります。ですから、債権契約のほうが時期が曖昧であるという御説明は少し不自然に感じました。

それからもう一つは、権利変動の時期ならば十分なのかということとそれでもなくて、恐らく対抗要件を具備する行為に着手した時というものが、現行の区分所有法63条6項が定めている工事に着手したときというものと均衡し、従来法制との関係からいっても、バランス感のある解決になるのではないかということも感じます。

○**山田部会長** ありがとうございます。ありますか。参考にさせていただくということですね。

○**遠藤関係官** はい。

○**山田部会長** (4)の決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いでございます。前のところに関連することもあるかと思えます。そういう形でもどうぞ御遠慮なく御発言ください。いかがでしょうか。

それでは、(5)と(6)を一括して取り上げるところに進みたいと思います。

「(5)建物と敷地の売却に関する合意」、 「(6)期間制限」でございます。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。山谷さん、期間制限の〔1年〕は、取壊しの1年についての御発言がここにもスライドするというので、ここは1年で賛成ということではないということよろしいでしょうか。

○**山谷委員** ええ。特に付け加えることはないという意味で黙っていました。

○**山田部会長** 分かりました。ありがとうございます。御協力感謝いたします。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。そうしますと、2の建物敷地一括売却決議制度については、1と同様の面とそうでない面があったように思います。同様の面についてはそれぞれの項目について、なお事務当局で許された時間の中で真剣に考えて、必要な修正を施し、又は補足説明はより説得力の高いものにするということは、私からも事務当局に願

いをしたいと思います。そして、それに加えて総論的な御発言を複数頂きましたので、その点についてもなお新しく考えなければならないということも、事務当局にはあったかと思えますので、短い時間で大変かもしれませんが、できるだけ高得点が得られるような回答を次までに用意していただけるとよろしいのではないかと思います。

今日の最後にまた時間がありましたら、その中でお気付きの点、御発言を頂くこと、歓迎をさせていただきますが、一応ここまでで、2の建物敷地一括売却決議制度の御審議とさせていただきますとよろしゅうございますでしょうか。

御協力ありがとうございます。

(休 憩)

○山田部会長 それではそろいましたので、休憩後の審議を再開したいと思います。

休憩後は、(後注)があります。「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」の(後注)として、10ページから11ページまで3項目の(後注)があります。補足説明が12ページまで続いております。ここの審議に入りたいと思います。

それではまず事務当局からの説明をお願いいたします。

○遠藤関係官 (後注)につきましては、第1全体について、それぞれ別の内容ではございますけれども、第1全体にわたる(後注)としてまとめて御説明を差し上げたいと思います。

まず(後注1)でございますけれども、これは先ほど来御議論を頂きました取壊し決議制度、それから建物敷地一括売却決議制度と関連することではございますけれども、政令に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、取壊しをした上で更に敷地を売却するという一つの決議ですということも可能とするということ前提としているということを、注意的に記載しているところでございます。このような(後注)を設けた趣旨としましては、取壊し決議制度ですと建物を取り壊すところまでしか決められませんかということになるかと思えますし、先ほどの建物敷地一括売却決議制度ですと、建物と敷地を売却ということが決議の内容となっておりますので、ここの(後注1)で書いてある内容、つまり建物を取り壊した上で敷地を売却ということは、この2つの制度いずれにも当てはまらないということになるかと思えます。ただ実質として見ますと、後に御議論をいただきます建物敷地一括売却決議制度、建物を取り壊した後の建物敷地一括売却決議制度というものが仮に設けられるということになるとすれば、この(後注1)で書いてある内容というのは、それぞれの決議の内容の合わさったものといえますか、あるいは一つの決議の中に含まれる内容でございますので、このような決議をするということも当然認められてしかるべきであろうというように考えられます。そういったことを法制上明らかにするために、このような決議をするということについても何らかの手当をするということを考えているということを注意的に記載しているものでございます。

続きまして、(後注2)でございますけれども、これは政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合の招集の通知に関する特例について提案をするものでございます。内容としましては、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、その者に対する通知は建物内の見やすい場所に掲示をするということによって通知に代

えることができるということが①の内容でございます。②については掲示をしたときに通知がされたものとみなす。通知が到達したものとみなすということでございまして、ただし書きとして、所在を知らないことについて過失があったときはそのような効力を生じないという規律の内容でございます。このような提案をした趣旨でございますけれども、これは中間取りまとめの敷地の集会についてこのような手当てが必要なのではないかとということで、なお検討するという旨を記載しておりましたけれども、中間取りまとめを取りまとめる際の部会での御議論では、建物が建っている状態、取壊し決議などをする場合においても同様に、災害時ということもありますので、区分所有者の所在を的確に把握することができないという事態があり得、集会の招集について困難を来すという事態があるのではないかとということも御指摘されていたところでございます。そこでこのような規律を、建物が建っている状態で取壊し決議なりをする場合の集会についても、集会の招集通知について特例を設けるということが考えられるのではないかとということで提案をしたという次第でございます。

基本的に区分所有法の中では35条3項4項のところに、通知の方法として、専有部分に宛ててすれば足りるという規律があり、また規約で定めがある場合には建物内に掲示をするということをもって通知に代えることができるという規律がございますけれども、災害時においては、これらの規律にのっとり通知をするということが必ずしも適切ではないという場面があるかと思えます。例えば大規模一部滅失したことにより、区分所有者の方が避難所のほうに皆さん行かれてしまって、その建物はもぬけの殻になっているという状況も当然考えられますが、そのような場合に専有部分に宛てて通知すれば集会の招集通知として足りるというようなことは相当ではないのではないかと考えられます。そこで集会の招集をする者としては、基本的には区分所有者の所在を調査していただいた上で、そこに宛てて通知をするというようなルールとした上で、それでもなお所在を把握することが困難な場合に限りまして、掲示をすることをもって通知に代えるという規律を設けることが適切ではないかというように考えているところでございます。

この（後注2）の規律につきましては、取壊し決議制度のみならず、通常の復旧決議あるいは建替え決議を含めました区分所有法上の集会についても、集会の招集に当たって同様の困難が生じることも考えられますので、すべからく大規模一部滅失した区分所有建物に関する集会についてはこのような規律にのっとり招集をしていただくということを考えている次第でございます。

それから、（後注3）でございますけれども、これは現行の被災マンション法第5条が、大規模一部滅失した場合について復旧決議も建替え決議もされない場合に、区分所有法61条12項の区分所有者間相互の買取請求権が発生する時期を政令施行の日から1年という規律を定めておりますけれども、これら取壊し決議制度、それから建物敷地一括売却決議制度が仮に設けられたということになった場合には復旧決議、建替え決議のみならず、これらの決議がされないことをもって買取請求が発生するという規律にする必要があろうかと思えますので、その旨を注意的に記載しているということでございます。（後注）の説明は以上になります。

○山田部会長 ありがとうございます。それでは（後注1）から（後注3）までまとめて御質問、御意見などの御発言を頂きたいと思えます。どの順番でも結構ですのでどうぞよろしくお願いいたします。

○**山野目委員** 後注1, 2, 3について, 遠藤関係官から頂いた御説明をよく理解することができましたし, お触れにならなかったことも含めて, 事務当局において精力的に精査しておられるところであると想像しますから, これは単に確認の意味で議事に残すという観点から2つの細かなことをお尋ねするにとどめたいと考えますが, いずれも(後注1)に関しての2点です。1点目は敷地売却を単発でするときの議決権者の範囲と, 取り壊し, かつ敷地を売却する旨の決議をするときの議決権者の範囲が異なるはずですが, 異なることで構わないということの説明は頂いておいたほうがよいのではないかと感じます。

それからもう1点は, 変則的であるかもしれませんが, 敷地について権利を有する者の中には区分所有者でない人がいるということがあり得ると思います。敷地を売却するという決議をして, その履行をするという一連の過程の中で, その人の立場, 扱いについてどういふふうな見通しで説明がされることになるのかということについても, お話を頂いて, 議事にとどめておけば, 後に制度を運用する方々にとって有益なのではないかと感じます。

○**山田部会長** ありがとうございます。では, 2点それぞれ御説明ください。

○**遠藤関係官** 取壊し制度と敷地売却決議制度, 今のこの資料で提案している内容としましては, 取壊し決議制度は区分所有者, それから敷地売却決議制度はその取り壊した後の敷地共有持分を有する者ということで, 両者にそこがあるというのは御指摘のとおりかと思えます。ここで提案をしている趣旨といいますのは, そういったことがありますので, 何らの規律も設けないとその辺が取壊し決議と同時に敷地売却決議ができるのかどうなのかというのが明確ではなくなるであろうということになるかと思えますので, そういったことも許容されるのですということ, 法律上に明確になるような手当てをする。

その場合は, 集会の構成員というのは, 基本的に建物が建っている状態でこれを決議するということになるかと思えますので, 区分所有者ということになるかとは思いますが, 議決権の考慮の中でその敷地利用権の持分割合を考慮することによって, 実質的に敷地売却決議制度の決議要件を潜脱するというようなことのないような手当てをする。具体的には, これは建物敷地一括売却決議制度で書いてあるような多数決要件と同様な要件になるのではないかと考えております。

それから2つ目の点ですけれども, 区分所有者でない敷地共有者というのがいる可能性があるのではないかとするのは御指摘のとおりかと思えます。ただその問題はここに限られる話ではなくて, 取り壊した後の敷地売却決議においても元区分所有者でない, 当初から単なる敷地の共有者であった者というのが含まれるという事態は想定される場所ではございますけれども, 通常の区分所有建物が建っている状況でもそういった方がいらっしゃるということは当然あり得ることかなと思えます。そういった方は基本的には, 区分所有法の関係でいいますと, 決議としては飽くまで区分所有者の決議になりますので, 敷地共有者の権利はその決議によって決まるものではない。別途その方に対しては民法上の共有関係の規律に従って同意なりをとっていただくということになるのではないかと考えております。

○**山野目委員** 2点とも遠藤関係官の御説明はよく理解することができました。1点目は, 議決権の割合で敷地の共有持分割合は考慮されるだろうという御説明を頂いて, その説明でこの提案がうまくいっていないとまで申し上げるつもりはありませんが, 少し心配であることは, 議決権の割合というものは区分所有権としての議決権の割合であって, 区分所有者の頭数に即応する区分所有権の議決権の割合と, 敷地の持分割合は異なるものでありますから, 区分

所有権の議決権の割合で考慮されるから敷地のことはいいでしょうということになりますと、若干更なる説明が必要になってくるかもしれません。御検討いただければと思います。

それから後者の点ですけれども、それはおっしゃるとおりで、区分所有権のない敷地についての権利者は法律的には区分所有者の団体の拘束を受けませんし、放っておくしかありませんが、法律的な説明としてはそれでよろしいとしても、その場合は買い手が現れにくいと想像します。そこが一部虫食い、というとその権利を持っている方に申し訳ないのですが、そのような状態になっているものですから。ですから、それは法務省でお考えになることではありませんが、実務的にはその人の権利を何とかして一本化するような工夫をしていただいて、どうしてもできなければいわゆる全面的価格賠償を求める趣旨での裁判所への共有物分割請求の訴えを提起して問題を処するというようなことをせざるを得ないと感じます。これは部会資料の御提案がどうのということではなくて、その場面に被災時にぶつかった方々が制度の運用の際に念頭に置いていただくと有り難いという趣旨で発言いたしました。

○遠藤関係官 すみません。1点目はまた先ほど私の説明が舌足らずでしたが、区分所有者の頭数、それから区分所有法38条で決まっている専有部分の床面積割合による議決権に加えて、敷地共有持分の5分の4の方が賛成者側に回っているということが、その多数決の要件になるのではないかとこのように考えておりました。

それから2点目につきましては正に御指摘のとおりのようなことが、実際の敷地の売却に当たっては行われるのであろうなというように感じております。具体的にはその実務の工夫としては、別途いる単なる敷地の共有者の同意なり何なりを取り付けた上で、集会の決議を行うというようなことがスムーズに後の売却を実現するということになるのではないかなどというように思っております。

○山田部会長 ありがとうございます。ほかに（後注1）から（後注3）まででいかがでしょうか。

○鎌野委員 私も山野目先生と同じ趣旨で、全体としてはこれに賛成という前提で、後々出てくるのをあらかじめここで申し上げておいたほうがよろしいという趣旨で、お答えいただけるのはお答えいただいて、お答えいただけないのはちょっと検討していただきたい。

2点ございまして、（後注2）の①、これは細かなことなんですけれども、「建物の見やすい場所に掲示」とありますけれども、阪神淡路でも、それから東日本大震災でも建物の立入禁止というような、いわゆる赤紙というかそういったことで建物内に入れないという場合もあろうかと思っておりますので、このところは例えばそのような場合には、その敷地内の見やすい場所にとかいうことが妥当なのかなと。御検討をいただければと思います。

それから②でございまして、この理解は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。ですから本来もう所在も知らされていて、その住所地に通知を出さなければいけないのに、うっかりしていたと。そしてその場合に先ほど言いました見やすい場所に掲示があった。ですけれども、このときには到達の効力を生じないと考えていいのか。それから「到達の効力を生じない」という効果でございまして、それによってどういう効果が生ずるのか。決議自体がもうその後成立をしたというのが無効、そこまで来すのか。あるいはその到達をしなかった者の反対票か賛成票か分かりませんが、それのみでは影響を与えないというような場合には、決議の効力自体は否定されないのか。その辺り、どうお考えかということでございます。検討していただければと思います。

○遠藤関係官 1点目はそこまで検討していなかったというのが正直なところですので、頂いた御意見を踏まえてもう一度考えたいと思います。

2点目につきましては、これは飽くまで通知の方法についての特例ということでございますので、御指摘にあったとおり過失がある場合には、その通知は効力を生じないということになりまして、そこから先に決議に無効を来すかどうかというのは、一般的な通知を欠いた場合の決議がどうなるかという、一般の集会の決議の効力に関する解釈に委ねられることではないかなというように思っております。

○山田部会長 ほかにいかがでしょうか。（後注1）から（後注3）まででございます。よろしいですか。

それでは先に進みたいと思います。ありがとうございます。

それでは、「第2 滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例」に進みます。事務局から説明をお願いいたします。

○遠藤関係官 それでは、第2、（前注）が2つありますけど、（前注）も含めて、1について御説明をしたいと思います。

（前注1）は敷地共有者という言葉がこの第2以下で多用されておりますけれども、その意味を明らかにしたものでございまして、中間取りまとめと同様の内容でございます。（注2）につきましては、これは敷地利用権が賃借権である場合もあるであろうと、所有権以外の権利である場合もあるであろうということが当然想定されますけれども、その場合でも後の検討されている敷地売却決議等も同様に、その賃借権を売却することができるということを前提として考えているという旨を注意的に記載したものでございまして、これも中間取りまとめの（前注）と同様でございます。

それから、「1 敷地共有者による敷地の管理に関する規律」でございますけれども、これは書きぶりは変えておりますけれども、基本的には中間取りまとめの第2の3で書かれていたものと同じのものでございまして、建物が災害により滅失し、又は取壊し決議に基づいて取り壊された場合のその敷地について、再建の決議であるだとか、敷地売却決議であるだとか、そういった決議がされるまでの間、敷地共有者で敷地を管理するために必要な規律を区分所有法に準じて設けるということを提案するというものでございます。

（2）は、特に議決権は、後の多数決要件等に関わってくるところでございますので、特にここで敷地共有者の集会における議決権については、敷地共有持分の価格の割合によるということを明示したという趣旨でございます。

それから、（注1）でございますけれども、ここでは規約に関する規律は設けないと、敷地の管理について規約に関する規律は設けないということを（注）で記載しております。この点につきましては中間取りまとめ前の部会での御議論でも、規約に関する規律を設けたほうがいいのではないかという御意見を頂いていたところでして、中間取りまとめではどちらでも態度決定をせず、なお検討するというスタンスでおったところでございますけれども、改めて検討したところでは、基本的にはここで言う敷地共有者の集会というのは、敷地について再建なり売却なりという最終的な処分の方針を決めるまでの間に認められる、暫定的な性質を有するというように考えられるところでございます。併せて、敷地共有者の団体について規約を設けることができることとしますと、例えば管理に関する事項について、基本的には敷地共有持分の過半数で決するというのではなく、理事会等による決定に委ね

るといような規約が設けられることも想定されるところでございますけれども、そのような規約が設けられた場合には、この特例が認められる期間制限が経過した後、前後でのその敷地の管理について、若干混乱を来すのではないかと考えておるところでございます。こういったところもありますので、規約に関する規律を設けるということは相当ではないのではないかと考えておりまして、（注1）はその旨を記載したというところでございます。

それから、（注2）でございますけれども、これは先ほど建物が建っている状態でのことについて第1の（後注2）で御説明した内容と同一の内容でございます。基本的には敷地共有者の集会というのは、その敷地共有者の所在する場所に宛てて、集会の招集の通知をする。ただ招集する者の所在が分からない場合には、掲示に代えてすることができるという規律を設けるということを提案しているというものでございます。

○山田部会長 ありがとうございます。第2の（前注）を2つ御説明いただき、続けて「1 敷地共有者による敷地の管理に関する規律」について御説明を頂きました。ここまでで御質問、御意見がございましたら御発言をお願いいたします。いかがでしょうか。

この辺りは中間取りまとめまでの議論が、全体としてはそのまま維持されていて、少し変わったところについても今遠藤さんから御説明があり、流れは受け継いでいるところではないかと思えます。よろしいですか。それでは御発言は頂かないようでございますので、先に進みたいと思えます。

部会資料11の14ページでございます。「2 敷地売却決議制度」でございます。ここについて事務当局からの御説明をお願いいたします。

○遠藤関係官 それでは「2 敷地売却決議制度」について御説明をいたします。

これは、中間取りまとめで書かれているものと基本的には同様でございます。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区分所有建物の敷地について、敷地共有者の多数決によってこれを売却するという内容の決議をすることができるという制度を新設するものでございます。パブリックコメントに寄せられた意見におきましても、このような敷地売却決議制度を設けることに賛成する意見が多数でございました。

具体的な中身につきましても中間取りまとめと基本的には変えておりません。多数決要件につきましても議決権の5分の4以上の多数によるものとするとしております。決議事項につきましても取壊し決議制度等とは異なりまして、その売却代金の分配に関する事項を決議事項とした上で、それを衡平を害しないように定めなければならないという旨の規律は置かないということで、中間取りまとめと同様の整理をしております。

それから（3）の集会の手続でございますけれども、これは中間取りまとめの中では（注）として説明会の開催を義務付けるものとするかどうか検討するという書きぶりにしておりましたが、パブリックコメントで寄せられた意見におきましても、説明会は設けることが相当であろうという意見が多数寄せられておりましたので、ここでは説明会の開催を義務付けるということを前提に具体的にその規律の内容を書いているというところでございます。ここでは敷地売却決議におきましては、議案の要領として売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、それから売却による代金の見込額というのが議案の要領として通知しなければならないということになっておりますので、その議案の要領の内容について敷地共有者に対して説明を行うための説明会を開催するというのを考えております。

他方で、この議案の要領以外の内容については、法律で特に説明事項として定めることは基本的にはないのではないかなというように考えておまして、ここでは議案の要領のみを通知事項とし、説明会において説明をしていただくということを考えているということでございます。

それから（４）の「決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱い」でございますけれども、ここでは先ほどの取壊し決議あるいは建物敷地一括売却決議制度と同様に、売渡し請求という制度を設けるということを考えておまして、その内容を具体的に記載しております。また再売渡し請求の発生要件につきましては、ここでも敷地の売買契約が成立しなかったときというのを一つのメルクマールとしているという提案をしているところでございます。

（５）の「敷地の売却に関する合意」、（６）の「期間制限」につきましてはこれも中間取りまとめの内容と基本的に変更はございません。

○**山田部会長** ありがとうございます。（１）から（６）まで同じ構成の文章が、今日これで３回目であり、三つ目の決議制度になるところかと思えます。中間取りまとめでもおおむね同じ内容でまとめることができたところでもありますので、ここは（１）から（６）まで、そして、最初の２の柱書きのところも含めてまとめて審議をさせていただきたいと思えます。御質問、御意見がございましたら、どの項目からでも結構ですので御発言をお願いいたします。

いかがでございましょうか。説明会の開催というのを中間取りまとめの段階では、売却については、将来どういうデザインを考えるかということについては複雑なことではないので、不要と考えることもできるのではないかというのが残っていましたので、引き続き検討することでありましたが、売却の代金であるとか、相手方とかそういったことについての説明というものをするための説明会ということで位置付けているところであります。あるいは決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱いについてもいかがでしょうか。再売渡し請求については、先ほど山野目さん、森田さんの御発言があり、建物敷地一括売却決議制度における再売渡し請求についてはもう少し考えてみたいというのが事務当局のお考えでありましたので、同じようにここも考えることになろうかと思えます。そうすると、共通する部分は今回はここでは省略することはできるかと思えますが、別の観点からのこの問題特有の御議論がありましたら、敷地の売買契約の不成立を、再売渡し請求権の発生要件とするという点についても今回具体的に文章に書き込んだところでございますので、もしお気付きの点がありましたら御発言くださいますようお願いいたします。

○**山野目委員** 参考となる意見という趣旨にとどまることを発言させていただきます。その趣旨は、ここで構想いただいている制度の評価そのものということではなくて申し上げるということから、そういうふうには申し上げるものですが、売却という概念が出てきて、決議でそれができるといふことになっていきますけれども、区分所有建物を取り壊した後の敷地のありようを考えたときに、とりわけ市街地、大都市圏においては様々な敷地の活用方法があるものでありますから、売却しか考えられないのか、という論点があるであろうと感じます。土地を信託に付すとか借地権を設定するとかいうような方法は、様々な街区の形成、まちづくりのプロセスの中では考えられてよいことであろうと思えます。

その上で参考にとどまると申し上げたことは、それらの多様な土地利用の形態について、視野を広く見ておくことは大事であるとしても、民事の基本法制であるこの敷地売却制度

のところの売却について、もっと多様なものがあるというような発想から思いつくものを無理に詰め込もうとすると、いたずらに煩雑な法制になると感じます。所詮、今回御議論いただいているこの話というものは、民事の基本法制でこれらの制度を整備しただけでは実際には機能しない部分がたくさん残るものでありまして、これはいずれ法律の系統でいいますと、マンションの建替えの円滑化等に関する法律や、都市再開発法のような諸制度、その系統の法制度のアイデアに基づいて、しかも災害時に限らないマンションの再生というものを考えた事業的な発想に基づく法制を仕組まなければならないであろうと感じます。その際に、ここで敷地売却まで制度化されているならば、更にそれを発展させ、補足するようなことを考えていただくことがよろしいのではないかと感じます。

今申し上げていることは、被災マンション法の見直しを求めた法務大臣の諮問の範囲を超えるものでありますから、参考とする趣旨で申し上げます。

○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。敷地売却決議制度についてでございます。よろしゅうございますか。それでは御発言ございませんので、次に進みたいと思います。

部会資料11の16ページでございます。「3 取壊し後の敷地についての再建の決議制度」でございます。それでは事務当局からの説明をお願いいたします。

○遠藤関係官 それでは、3の「取壊し後の敷地についての再建の決議制度」について御説明をいたします。これは中間取りまとめでも御議論いただいたところでございますけれども、基本的には中間取りまとめの内容と変更する点はございません。現行の被災マンション法では、政令で定める災害により区分所有建物が全部滅失した場合について、当該建物の敷地に新たな建物を建築するという再建の決議ができるという旨の規定がございますけれども、今回取壊し決議制度が新設されることに伴いまして、取壊し決議が成立し、それによって建物が取り壊された後の敷地についても同様に再建の決議をするということを認めてよいのではないかという考え方に立ちまして、そのような場合についても再建の決議をすることができるという提案をしております。

この点につきましてはパブリックコメントでもこのような手当てをするべきであるということについて賛成の意見が多数寄せられたところでございます。

それから中間取りまとめでは、ここでも説明会の開催についてはなお検討するものとするという書きぶりにしてございましたけれども、敷地売却決議制度についても説明会の開催が必要であろうということになるとしますと、ここでも同様に説明会を開催した上で敷地共有者に十分その決議の内容について検討する機会を与える必要があるであろうということでございますので、ここでも集会の開催を義務付けるということを提案してございまして、その具体的な内容を①と②の中で記載しております。この再建の決議につきましても、決議の議案の要領として、現行の被災マンション法3条2項で定めている内容のほかに、事前に通知すべき事項というのではないのではないかというように考えておりますので、ここでも議案の要領について事前に通知をし、それについて説明をしていただくということを考えております。

○山田部会長 ありがとうございます。それではただいまの点について、御質問、御意見がございましたら御発言をお願いいたします。いかがでございますか。御意見ございませんでしょうか。もしございませんようでしたら、先に進めさせていただきたいと存じます。ありがとうございます。

それでは、「4 共有物分割請求の制限」に進みます。事務当局からの御説明をお願いいたします。

○遠藤関係官 「4 共有物分割請求の制限」について御説明をいたします。この共有物分割請求の制限につきましても中間取りまとめの内容と、記載ぶりについては変えておりますけれども、実質的な内容については変更はございません。現行の被災マンション法は政令で定める災害により区分所有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起算しまして1か月を経過した日から、政令施行の日から3年間の2年11か月間は共有物分割請求が原則として制限されているという規律が設けられておりますけれども、取壊し決議に基づき、区分所有建物が取り壊された場合につきましても、再建の決議、あるいは敷地売却決議といった決議をするに当たって、このような共有物分割請求がされますと、これらの決議をすることが困難な事態が想定されますので、同様に共有物分割請求の制限をすることが相当であろうというように考えております。

この場合の共有物分割請求の制限につきましては、全部滅失した場合とは異なりまして、政令施行の日から3年間ということで、滅失してから1か月間の共有物分割請求を制限する猶予期間は設けないということを考えております。この内容につきましてもパブリックコメントでは特段反対する意見はございませんで、賛成する意見が多数寄せられたところでございます。

○山田部会長 ありがとうございます。ただいまの説明について御発言ございませんでしょうか。御質問でも御意見でも御発言いただけますと幸いです。いかがですか。それでは先に進ませていただきます。

部会資料11の18ページでございます。「第3 団地の特例」に進みます。団地の特例は1、2とあり、そして19ページの最後の行から（後注）があって、補足説明が添えられております。これらまとめて事務当局から説明をお願いいたします。

○石渡関係官 それでは、第3の「団地の特例」について一括して御説明いたします。

まず「1 再建承認決議制度」につきましては、中間取りまとめから実質的な変更はございません。団地内の建物の建替え承認決議制度を参考にいたしまして、再建承認決議制度を設けるということを提案しております。具体的な要件につきましても、中間取りまとめの補足説明と同様に考えております。また（注2）のとおり、再建承認決議制度につきましても再建の決議に併せまして、期間の制限を設けるということを前提としてございます。

パブリックコメントにおきましては、団地内の建物の建替え承認決議制度を参考に再建承認決議制度を設けるということにつきましては、いずれも賛成の御意見を賜りまして、反対の御意見はございませんでした。

次に、2の「再建を含む一括建替え決議制度」につきましても、中間取りまとめから実質的な変更はございません。団地内の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。具体的な要件につきましても中間取りまとめの補足説明と同様に考えております。また、（注）のとおり、再建を含む一括建替え決議制度につきましても、期間の制限を設けるということを前提としております。

パブリックコメントにおきましては、団地内の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について、いずれも賛成の御意見を賜り、反対の御意見はございませんでした。

最後に（後注）の団地の敷地の分割を容易にする制度につきましては、補足説明に記載のとおり、これを設けるべき必要性があるということも考えられる一方で、制度を設けるに当たっては幾つか検討すべき課題もあるということですので、中間取りまとめにおきましては、制度を設けるかどうかにつきましてはなお検討するというものとしていたところでございます。

パブリックコメントにおきましても設けるべきであるという御意見も賜りました一方で、設けるべきではないといった御意見、あるいは現行法制を前提とした特則ではなくて、抜本的な改正が必要であろうといった御意見もございました。

以上を踏まえますと、制度を設ける必要性、相当性や制度を設けるものとした場合における具体的な在り方等につきましても、なお慎重な検討が必要であると考えられることから、今般の見直しにおきましては制度を設けないということを提案しております。

○**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「第3 団地の特例」全体について、どの項目からでも結構ですので、御質問、御意見がございましたら御発言をお願いいたします。

○**鎌野委員** 一番最後の補足説明の部分ですけれども、20ページの一番上のところの団地の敷地の分割を容易にする制度は設けないものとする。結論としてはこれでよろしいかと考えます。と申しますのは、私が事務当局にお願いをして、もうちょっと検討してくれというようなことで、私自身も考えたんですけど、私自身もなかなかいい制度設計というのが思い当たらない。正にここの補足説明での御説明のとおり、やはり今般の見直しにおいて、団地の敷地の分割を容易にする制度というのは時間的な制約もあり、なかなか難しいと考えております。そういった意味ではこの補足説明の説明、及び設けないものとするという御提案に賛成をいたします。

○**山田部会長** ありがとうございます。（後注）のところから始まりましたので、（後注）についてでも結構です。御意見ございましたらいかがでしょうか。（後注）に限らず、再建承認決議制度、そして再建を含む一括建替え決議制度を新規に設けるということを提案しております。いかがでしょうか。ございませんか。よろしゅうございますでしょうか。もう少し待ちましょうか。

それでは第3の「団地の特例」について、鎌野さんから御発言を頂きましたが、そのほかに御発言がございませんので、この点についても本日の審議、ここまでとさせていただきます。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。

休憩後再開の審議が、私が想定したよりも少し早く進んでしまいまして、まだ5時になっていないのですが、むやみに延ばすことはしないで、もう年の瀬でもありますので、片付いたところで本日閉会としたらよろしいと思います。しかし、何か言い残したというのがございましたら御発言を頂いて、事務当局の年末年始の宿題が増えるかもしれませんが、事務当局に私からもお願いをしたいと思いますが、何か言い残したことございませんでしょうか。いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは本日も活発に御議論いただきまして、誠にありがとうございます。午後5時にもなっていないというところでございますが、本日の御審議についてはこの程度としたいと思います。ありがとうございます。

それでは最後でございますが、事務当局に次回の議事日程等について説明をしていただき

ます。

○岡山幹事 それでは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、来年平成25年1月8日、年始早々で大変申し訳ございません。1月8日、火曜日、午後1時30分から午後6時まで。場所はここの法務省大会議室でございます。次回の部会では被災マンション法の見直しに関する要綱案のたたき台について、本日の御審議を踏まえて改定したものを作成し、それを御審議いただきたいと思っております。次回日程までは日がございませんので、部会資料の発送が遅くなる可能性はございます。適宜メール等で御連絡を差し上げることとなると思っておりますので、年末年始、メールのチェックをさせてしまうことになってしまい大変申し訳ございませんが、どうぞ御了承いただければと思っております。

なお、状況次第によってはということでございますが、次回部会においては罹災都市法の要綱案の案というものをお諮りする可能性もございますので、もしそうなった場合には別途メール等で御連絡を差し上げますので、よろしく申し上げます。

○山田部会長 次回の日程、それからそれまでのスケジュール、そして次回の部会における議題の予定について、御質問、御意見ございませんでしょうか。

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、第7回でございますが、本日の会合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た。誠にありがとうございます。そしてどうぞよいお年をお迎えください。

—了—