

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

(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。

(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 取壊しが合理的である理由

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制度に関する規律に準じ、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）。

(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、所要の規律を設けるものとする。

(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 売却により各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項

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、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 建物及び敷地の売却が合理的である理由
 - 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建物敷地売却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制度に関する規律に準じ、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）。

(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、所要の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。

(5) 建物及び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及び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年以内にし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の新設に伴い、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。

(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。

(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、以下の規律が適用されるものとする。

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、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、所要の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，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，敷地の売却が合理的であ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か月前までに，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の説明会の開催手続及び敷地売却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制度に関する規律に準じ，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）。

(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，所要の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に関する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（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年以内にし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、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、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、再建が合理的であ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か月前までに、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の説明会の開催手続については、区分所有法上の建替え決議制度に関する規律に準じ、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）。

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

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）に準じ、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し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合における建替え承認決議制度についても、所要の規律を設けるものとする。

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）に準じ、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。