

区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(2)

第1 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

1 建替え決議がされた場合の賃借権の取扱い

建替え決議がされた場合の賃借権の取扱いに関する次の各案について、どのように考えるか。

【A案】 建替え決議において、建物の取壊しの工事の着手時期の目安及び専有部分の賃貸借の終了時期を定めなければならないものとし、その終了時期が到来した時に専有部分の賃貸借は終了するものとするが、建替え決議から賃貸借の終了時期までの期間は【6か月】を下ってはならないものとする。

【B案】 建替え決議があったときは、専有部分の賃貸人である区分所有者は、専有部分の賃借人に対し、賃借権消滅請求をすることができ、その請求がされた時から一定期間が経過した時点で賃借権が消滅するものとする。賃借権消滅請求を受けた賃借人は、賃貸人である区分所有者に対し、賃借権の消滅による補償金の支払請求権を取得するものとする。

【C案】 建替え決議があった場合において、専有部分の賃貸人が賃借人に対し賃貸借の更新の拒絶の通知又は賃貸借の解約の申入れをするときは、正当事由等に関する借地借家法の規律（同法第26条第2項、第27条第2項、第28条）は、適用しないものとする。

（注1） 【A案】又は【B案】と【C案】とは、両立し得るものである。

（注2） 【A案】及び【B案】については、期間や使用及び収益の目的の定めのある使用貸借についても同様の規律を設けるという考え方がある。

（注3） 【B案】については、請求権者を「建替え決議に賛成した区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により指定された者」とする案もある。

（補足説明）

1 問題の所在

国土交通省が実施した調査（平成30年度マンション総合調査）によれば、賃貸住戸のあるマンションの割合は、築10年未満では65.7パーセントであるのに対し、築40年以上では86.0パーセントであり、完成年次が古いマンションほど賃貸住戸のある割合が高い。また、マンションの平均賃貸率は、築10年未満では9.3パーセン

トであるのに対し、築40年以上では17.7パーセントであり、高経年になるほど賃貸化が進む傾向にある。

そして、老朽化等を契機として建替え決議が成立すると、建替え決議に参加する区分所有者間では建替えに関するみなし合意が成立することになるため（区分所有法第64条）、取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負い、専有部分に賃借人がいる場合には、その義務を履行するため、賃借人に明渡しを求めることになる。

しかし、現行法では、建替え決議は専有部分の賃貸借には何らの影響も及ぼさないため、賃借人が合意解除に応じるか、更新拒絶・解約申入れの正当事由が認められない限り、賃貸借関係を終了させることができず（借地借家法第28条）、専有部分から賃借人を排除することができない結果、建替えを実施することができないことになる。

そして、この正当事由の存否は、建替え決議が成立していても、ケースバイケースで判断されるため、賃貸借関係の終了は必ずしも保証されない。

また、賃貸期間の定めがあって、その終期が相当先に設定されている場合には、解約権が留保されているときを除き、その終期に至るまでは、合意による以外に賃貸借契約を終了させる方法はない。

そのため、専有部分の賃借権の存在は、区分所有建物の円滑な建替えの支障となっているとの指摘がある。

他方で、現行区分所有法においては、区分所有権を有している者でさえも、建替え決議に賛成せず、建替え決議の内容による建替えに参加しないのであれば、その区分所有権を強制的に売却させられることとされているのであり（区分所有法第63条。以下、同条に基づく区分所有権等の売渡し請求を単に「売渡し請求」という。）、一定の場合に専有部分の賃借人の賃借権を消滅させることは、区分所有者の取扱いとの権衡上許容されるとの指摘がある。

また、通常の建物賃貸借においては、賃貸人と賃借人との間の利害調整が重要となるのに対し、区分所有建物は、構造上区分された専有部分の集合体であって、特定の専有部分につき賃貸借契約がされているとしても、他の専有部分の区分所有者はその賃貸借について関知し得ないため、賃貸人及び賃借人だけでなく、他の専有部分の区分所有者との利害調整も問題となる。そして、建替え決議は、区分所有者の相当多数による団体的な意思決定により、専有部分の取壊しを伴う建物の更新を行うためのものであり、建替え決議がされた場合には、区分所有者全体の利益のために、特定の専有部分の賃借権を消滅させる必要があるとの指摘がある。

そこで、建替え決議がされた場合に専有部分の賃借権を消滅させる方策について検討する必要があると考えられる。

もっとも、区分所有建物の専有部分は、独立して住居や店舗等の建物としての用途に供することができるものであり、その賃借人は居住や営業活動のためにこれを現に使用し収益している。現行法制は、こうした専有部分の賃貸借にも借地借家法の規律を適用して賃借人の利益を保護しているものであり、区分所有建物について建替え決議があった

としても、その賃借権を消滅させることについては、賃借人の利益に留意して慎重に検討する必要があると考えられる。

以上を踏まえて、本文では、建替え決議がされた場合の賃借権の取扱いについて、複数の案を提示している。

5 2 現行法の法律関係

区分所有建物の建替えの際の専有部分の賃貸借をめぐる現行法の法律関係については、以下のように整理することが考えられる。

(1) 区分所有者の賃貸権限

建替え決議がされた場合でも、区分所有者の区分所有権は従来どおり存続する。

10 建替え決議に賛成せず、その後の催告を受けても建替えに参加しない区分所有者は、売渡し請求を受ければその区分所有権等を請求者に譲渡しなければならなくなるが、それまでの間は、専有部分を賃貸する権限は維持される。

15 建替え決議に賛成した区分所有者、決議に賛成しなかったが催告を受けて建替えに参加した区分所有者及び反対区分所有者から区分所有権等を買受けた買受指定者は、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされ（区分所有法第64条）、その合意に基づいて建替えに協力すべき義務（既存の賃借人を排除する義務や建替えを阻害する新たな賃貸借をしない義務を含み得ると解されるが、どのような場合に債務不履行となるかはケースバイケースで判断されると考えられる。）を相互に負うことになるが、みなし合意が成立した後も、専有部分を賃貸する権限自体は失われない。

(2) 賃借権

ア 賃借権の存続

25 建替え決議がされた場合でも、専有部分の賃借権は従来どおり存続する。賃借人である区分所有者が建替え決議に賛成した場合であっても、賃借権には影響を及ぼさないから、賃借人に対する債務不履行の問題は生じない。

売渡し請求権の行使により区分所有権の移転が生じた場合には、賃借権が対抗要件（民法第605条、借地借家法第31条）を具備している限り、区分所有権の買受人に賃借人たる地位が移転し、賃借人は賃借権に基づいて引き続き専有部分についての使用収益をすることができる（民法第605条の2）。

30 建替え決議に基づいて建替えが行われる際には、専有部分の賃借人は、建物賃借権に基づいて建替え工事の差止めを請求することができると解される（民法第605条の4）。

イ 建替え決議時に既にある賃借権を消滅させる方法

(ア) 借地借家法の適用のある賃貸借

35 建替え決議がされた時点で既に存在する専用部分の賃借権を消滅させるためには、賃借人である区分所有者が賃借人との間で賃貸借契約を合意解除するか、賃借人がこれに応じなかった場合には、基本的に、借地借家法の規定に従い、賃

貸借契約の更新拒絶又は解約の申入れをする必要がある。

具体的には、期間の定めのある建物賃貸借契約（定期建物賃貸借を除く。）において、正当事由があるとき（借地借家法第28条）は、賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までに、更新拒絶の通知を行うことによって、契約を終了させることができる（借地借家法第26条第1項）。なお、解約権留保特約がある場合において、正当事由があるときは、解約の申入れをして6か月経過後に契約を終了させることができる（民法第618条において準用する同法第617条第1項前段、借地借家法第27条第1項）。

期間の定めのない建物賃貸借契約においては、賃貸人は、正当事由があるとき（借地借家法第28条）は、解約の申入れをして6か月経過後に終了させることができる（民法第617条第1項前段、借地借家法第27条第1項）。

このように、専有部分につき期間の定めのある建物賃貸借契約がされている場合に当該契約を終了させるためには、期間の満了に加えて更新拒絶についての正当事由（解約権留保特約に基づいて契約を終了させるときは、解約申入れについての正当事由）があることが必要となり、期間の定めのない建物賃貸借契約がされている場合に当該契約を終了させるためには、解約申入れについての正当事由があることが必要となる。

正当事由の存否については、一般論としていえば、建替え決議が成立していることは正当事由を肯定する方向での考慮要素となるが、最終的には事案に応じて裁判所において判断される。

(イ) 借地借家法の適用のない賃貸借

一時使用のために建物の賃貸借をしたことが明らかである場合には、借地借家法第3章（借家）に関する規定は適用されず、民法の規定が適用される（借地借家法第40条）。

具体的には、期間の定めのある建物賃貸借契約においては、その期間の満了によって契約が終了する。期間満了後賃借人が建物の使用又は収益を継続する場合において、賃貸人がこれを知りながら異議を述べないときは、従前と同一の条件で更に賃貸借をしたものと推定される。この場合には、各当事者は、期間の定めのない賃貸借と同様に解約の申入れをすることができる（民法第619条第1項）。

期間の定めのない建物賃貸借契約においては、各当事者は、いつでも解約の申入れをすることができ、解約の申入れの日から3か月が経過することによって契約が終了する（民法第617条第1項第2号）。

ウ 建替え決議後にされた賃貸借

前記(1)のとおり、建替え決議がされた後も区分所有者は専有部分を賃貸借することができる。この場合の賃借権についても、これを終了させるためには、基本的に前記イ(ア)の方法によることになる。

ただし、建替え決議がされたときは、通常は、法令又は契約により一定の期間が経過した後建物を取り壊すべきことが明らかであるから、賃貸借契約において、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨の特約を定めることができる
5 と解される。この特約は、書面又は電磁的記録によってしなければならない（借地借家法第39条）。

エ 建物の取壊しによる賃借権の消滅

専有部分の賃借権が存在する状態で建物が取り壊された場合には、賃借物の全部が滅失により使用及び収益をすることができなくなるから、賃貸借はこれによって終了し、賃借権は消滅する（民法第616条の2）。

10 (3) マンション建替円滑化法の規律

マンション建替円滑化法では、マンション建替えに伴う施行マンションの区分所有権、借家権、抵当権等の権利関係の変換（施行再建マンションへの移行）のための制度が設けられており、この権利変換計画について都道府県知事等の認可を受けるに当たっては、施行マンションに借家権（建物の賃借権及び配偶者居住権を指す。第2条
15 第1項第21号）を有する者が存在する場合は、当該借家権者の同意を得ることが必要とされている（第57条第2項）。借家権を有する者は、原則として、権利変換計画の定めるところに従い、施行再建マンションの部分についての借家権が与えられる（第71条第3項）こととなるが、施行マンションについて借家権を有する者が権利
20 変換を希望しない旨の申出（第56条第3項）をした場合には、借家権の消滅の補償として、近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額（第62条）を基礎とし、物価の変動に応ずる修正を経て得られた元本額に、権利変換計画公告の日から補償金を支払う日までの利息を付したものが支払われること
とされている（第75条）。

なお、民事基本法である区分所有法において賃借権を消滅させる仕組みを設けると
25 すると、当該仕組みとマンション建替円滑化法における借家権関係規定との整理が必要となる可能性がある。

3 賃借権の取扱いに関する方策

建替えを円滑に行うことを可能とする観点から、賃借権の取扱いに関する方策として、
本文では、3つの案を提案している。なお、転貸借がされている場合の処理についても、
30 引き続き検討する必要がある。

(1) 【A案】について

ア 建替え決議は区分所有建物を取り壊すことを決定するものであるが、建物の取壊しは専有部分の賃貸借の終了原因となるものである（民法第616条の2）。そのため、建替え決議は本来的には賃貸借の終了を導く事由となり得るものであるが、
35 建替え決議の日から実際に取壊し工事に着手される日までの期間は事案ごとに異なることから、現行法は、建替え決議がされても専有部分の賃貸借は終了しないものとしているとも考えられる。

しかし、前記のとおり、賃借権の存在により建替えを実施することが困難になっているとの指摘があることからすれば、建替えの円滑化を図るために専有部分の賃貸借の終了に関する規律を設ける必要があるとも考えられる。

そこで、【A案】は、建替え決議において取壊し工事の着手時期の目安及び専有部分の賃貸借の終了時期を決定するものとし、その終了時期の到来により賃貸借が終了するものとしている。

もつとも、賃借人にとっては、建替え決議がされた後直ちに賃貸借が終了してしまうと、その生活や事業において大きな損失を被ることになることから、その利益を保護するために、建替え決議から賃貸借の終了までに一定の期間（差し当たり【6か月間】としている。）を確保することとしている。

なお、前記のような理由で賃貸借契約の終了時期を定めることを正当化するのであれば、建替え決議において取壊し工事の着手時期も示す必要があると考えられるが、その時期を明確に示すことは実際上困難と考えられることから、その時期の目安（例えば「令和〇年〇月頃」程度のもので想定される。）を示すこととしている。

また、工事の着手時期が必ずしも見通せないケースでは、着手時期を相当先に設定することになると考えられる。

イ 【A案】に対しては、専有部分の賃借人の利益保護の水準を現行法から大きく引き下げることになるため、慎重に検討すべきとの指摘がある。なお、実際に建替え決議の時点で取壊し工事の着手時期の目安を明示することができるかについては、実務上特に支障はないとする意見がある。

また、区分所有者が現在の賃借人を排除して建物を建て替え、再建された建物の専有部分を現在の賃借人以外の者に使用させることを意図し、結託して建替え決議をするような場合にも、現在の賃借人の有する賃借権は消滅することとなってしまふとの指摘もある。

これに対しては、現行法のような厳格な建替え決議要件の下であれば、決議の合理性があることが通常であり、合理性が認められないごく例外的なケースでも、建替え決議が権利濫用となって、賃借人に対する債務不履行に基づく損害賠償が認められ得るとの反論が考えられる。もつとも、建替え決議の多数決割合を単純に大幅に引き下げた場合には、合理性が認められないケースがごく例外的とまではいえなくなるのではないかという観点にも留意する必要がある。

ウ 決議前に存在していた専有部分の賃貸借は、決議において定められた終了時期の到来によって終了し、賃借人は専有部分を明け渡さなければならないことになるが、決議において定められた取壊し工事の着手の目安時期を徒過した場合の法律関係についても検討する必要がある。

売渡し請求を受けて区分所有権を強制的に売却させられた区分所有者については、建替え決議の日から2年以内に建物取壊しの工事に着手されない場合には、衡平の見地から、再売渡し請求により、区分所有権を再取得する制度が設けられてい

る（区分所有法第63条第7項本文）。

これに対し、賃借人については、建替え決議は本来的には賃貸借の終了を導く事由となるとの立場からすると、目安時期を過ぎても取壊し工事に着手されない場合であっても、賃借権を復活させるような規律を設ける必要は特にないとも考えられる。

また、建替え決議後に締結された賃貸借については、定められた終了時期の到来によって終了するものとし、終了時期よりも後に締結された賃貸借については無効とするものとする規律を設けることも考えられる。

これに対しては、そのような規律を設けなくても、借地借家法第39条の取壊し予定の建物の賃貸借に関する規律を活用するなどして、合理的に運用されることが期待できるとの考え方もあり得る。

エ なお、使用貸借契約において期間や使用収益の目的の定めがあるときは、その期間が満了し、又は目的に従った使用収益を終えるまでは契約が終了しない（民法第597条第1項、第2項）。建替え決議がされても直ちに契約が終了しないのはこれらの定めのある使用貸借の場合でも同様であるから、【A案】をとる場合には、そのような使用貸借も、賃貸借と同様に、建替え決議において決定された時期に終了するという規律を設けることが考えられることを本文（注2）で注記している。

これに対しては、使用貸借の存在が建替えを阻害しているとの指摘は特にされておらず、規律を設けるニーズの有無について慎重に検討すべきとも考えられる。

(2) 【B案】について

【B案】は、賃借人が補償を受けられることを前提として、専有部分の賃貸人である区分所有者の請求により賃借権が消滅とするものである。

ア 請求権者

契約関係を終了させるのは契約当事者であるべきと考えるのであれば、①賃貸人である区分所有者を請求権者とすることになる。この場合において、賃貸人である区分所有者が、建替えに参加するにもかかわらず賃借権消滅請求権を行使しないときは、区分所有法第64条のみなし合意に基づく権利を被保全債権として、他の区分所有者が賃借権消滅請求権を代位行使することになると考えられる（民法第423条）。

①の考え方からすると、特段の規律を設けなくても、補償金の支払義務は、当然に、賃貸人である区分所有者が負うことになる。

他方で、建替えに参加しない区分所有者に対する売渡し請求と同様に考えるのであれば、②建替え決議に賛成した区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む。）又はこれらの者の全員の合意により指定された者を請求権者とすることも考えられることから、本文（注3）で注記している、

②の考え方からすると、特段の規律を設けなければ、補償金の支払義務は、建替

えに参加する区分所有者全員が負うことになる。

しかし、この補償金は立退料に類似するものであり、最終的には賃貸人である区分所有者が賃借権の負担を免れることになることや、賃借権を消滅させたからといって、建替え決議に賛成した他の区分所有者が利益を得るわけではないことからすれば、賃貸人である区分所有者に負担させることが公平に適うと考えられる。

そこで、②の考え方を採用した場合には、建替えに参加する区分所有者が賃借人に対して補償金を支払ったときは、賃貸人に対して同額の請求をすることができる旨の規律を設けることが考えられる。

イ 請求手続

【B案】による賃借権消滅請求の手続については、賃借人が明渡しの準備をするに足りるような告知と準備期間の仕組みを設ける必要があると考えられる。これについては、売渡し請求の手続との関係を考慮する必要がある。

売渡し請求においては、建替え決議後、①建替えへの参加の催告、②催告に対する2か月の回答期間、③回答期間満了日から2か月以内の売渡し請求という手続が設けられ、売渡し請求がされれば直ちに売渡しの効果が発生し、売渡し請求をした者は、売買契約又は所有権に基づく建物の明渡しを求めることができることとされている（区分所有法第63条第1項から第5項まで）。

したがって、非参加区分所有者は、基本的に、建替え決議から2か月後から4か月後までの間に専有部分を明け渡さなければならないこととなる。

なお、売渡し請求があった場合において、非参加区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、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は、裁判所は、請求により、1年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期限を許与することができる（区分所有法第63条第6項）。

これを踏まえ、賃借権消滅請求の手続において、賃貸人である区分所有者を請求権者とするのであれば、建替え決議から4か月以内に賃借権を消滅させておく必要があるという考え方もあり得る。しかし、専有部分の賃借人にとっては、建替え決議から4か月以内に立ち退かなければならないとされるのは、負担が大きいと思われる。

そこで、本文では、売渡し請求と賃借権消滅請求とが別個の手続であることを踏まえ、売渡し請求の手続とは別に、賃借権消滅請求がされた時から一定の期間が経過することによって賃借権が消滅することとすることを提案している。

この考え方によれば、賃貸人である区分所有者が建替えに参加しない場合において、その区分所有者が売渡し請求前に賃借権消滅請求をしたときは、売渡し請求がどの時点でされるかにかかわらず、賃借権消滅請求時から一定期間が経過した時点で賃借権が消滅することになる。また、その区分所有者が賃借権消滅請求をしないときは、売渡し請求によりその区分所有者の区分所有権を取得した者が賃借権消滅

請求をし、その請求時から一定期間が経過した時点で賃借権が消滅することになる。
他方で、賃貸人である区分所有者が建替えに参加する場合には、その区分所有者
(又はその区分所有者を代位した他の参加区分所有者) が賃借権消滅請求をした時
から一定期間が経過した時点で賃借権が消滅することになる。

5 なお、【B案】においても、【A案】と同様に、賃借人が明渡しの時期を知ること
ができるようにするため、決議において建替えの時期を示すものとするとも考
えられる。

ウ 賃借権の消滅時期

10 賃借権の消滅時期については、①売渡し請求における所有権移転時期(売渡請求
権は形成権であり、その行使により直ちに区分所有権及び敷地利用権が移転する。)を
参考に、請求をした時から一定期間を経過すれば賃借権が消滅するとする考え方
と、②抵当不動産の第三取得者による抵当権消滅請求における抵当権の消滅時期
(第三取得者が登記をした全ての債権者が承諾した対価又は金額を払い渡し又は
15 供託したときに抵当権が消滅するとされている。民法第386条)を参考に、請求
者が相当額の補償金を払い渡し又は供託した時とする考え方があり得る。

20 ①の考え方を採用した場合、賃借権消滅請求を受けた賃借人は、一定期間を経過
すれば当然に専有部分を明け渡す義務を負うことになる。賃借人の明渡義務と補償
金の支払義務の関係が問題となるが、建替え決議の円滑化を図るという趣旨からす
れば、賃借権の消滅においては、売渡しによる区分所有権の譲渡のように、区分所
25 所有者の専有部分の明渡義務及び移転登記義務が売買代金の支払義務と同時履行の
関係に立つとする必要は必ずしもなく、専有部分の明渡しを補償金の支払よりも先
に履行すべきものとすることも不可能ではないと考えられる。このように考えるの
であれば、補償金額に関する紛争の有無にかかわらず建替えを進めていくことが可
能となるものと考えられる。

30 他方で、賃借人の保護の観点から、②の考え方を採用し、補償金額について争い
がある場合には、その払渡し又は供託がされても、その後訴訟等で補償金額が不足
しているということになれば、賃借権は消滅しないとする考え方もあり得る。この
考え方に立つ場合には、補償金額に関して紛争があるときには、その解決まで、建
替えを進めることは困難となってしまう。

35 以上を踏まえ、本文では、①の考え方に基づいた提案をしている。

エ 補償金額

 【B案】においては、補償金額をどのように設定するかが問題となる。現行法上、
専有部分の賃借権に対する補償金額の設定に当たって参考となるものとして、以下
のようなものがある。

35 (7) マンション建替円滑化法における補償

 前記2(3)のとおり、マンション建替円滑化法におけるマンション建替事業に
おいては、権利変換期日において借家権を失い、かつ、施行再建マンションに借

家権が与えられない者に対しては、当該借家権の価額を権利変換計画において定めることとされており（マンション建替円滑化法第58条第1項第12号）、この価額は近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の額とされている（第62条）。

5 また、マンション建替円滑化法におけるマンション敷地売却事業においては、売却マンションについて借家権を有する者に関する補償金の規定を設けており、公共用地の取得に伴う損失補償基準（後記(イ)参照）と同様に、通常受ける損失額が定められている（第143条第3項、マンション建替円滑化法施行令第32条、同施行規則第67条）。

10 (イ) いわゆる通損補償

公共用地の取得に伴う損失補償基準（以下「用対連基準」という。）によると、借家人は、「土地等の取得又は土地等の使用により通常生ずる損失の補償」（以下「通損補償」という。）を受けるとされ、その項目には、動産移転料（第31条）、借家人に対する補償（第34条。以下「借家人補償」という。）、移

15 転雑費（第37条）、営業休止補償（第44条）等がある。

借家人補償は、家賃差額補償及び一時金に係る補償に区分されている。家賃差額補償は、支払賃料における標準的な家賃相当額と現在家賃との差額の一定期間（従前の建物との家賃差に応じて、家賃差が2倍以下の場合は2年、2倍超3倍以下の場合は3年、3倍超の場合は4年）分の補償であり、一時金に係る補償は、

20 新たに物件を賃借するための契約を締結するのに通常要する費用（敷金や礼金）等（一時金に係る補償）の補償である。

(ウ) 売渡し請求の対価（区分所有権等の時価）

建替えに参加しない区分所有者は、売渡し請求の対象となり、区分所有権及び敷地利用権を失うことになるが、その対価として、「時価」の補償を受けると

25 とされている（区分所有法第63条第5項）。

ここでの「時価」とは、売渡し請求権を行使した当時における区分所有権及び敷地利用権の客観的な取引価格であるが、建替えが相当となった状態での建物及び敷地の価格ではなく、建替え決議の存在を前提としての時価（建替えによって実現されるべき利益を考慮した価格）であると解されている。

30 そして、その評価は、再建建物が建築された状態における建物及び敷地利用権の価額とそれに要する経費との差額、又は、再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用との差額をもって算定するとされている。

(エ) 借家権価格

35 専有部分の賃貸借を含む建物の賃貸借においては、その賃借権（借家権）は、一般に、市場性がないとされる。すなわち、民法は、賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、賃借権の譲渡・転貸をすることができず、これに違反して譲渡・転

貸をしたときは、賃貸借契約の解除原因になるとしている（民法第612条）。そして、借家権については、借地権とは異なり、裁判所による譲渡・転貸の承諾に代わる許可の仕組みもないため、借家権が取引の対象となることはほとんど見られない。そのため、借家権の価格を算定することは困難であることが多いとされる。

このように、借家権自体の価格を算定することには困難が伴うことが多いが、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準である不動産鑑定評価基準（国土交通省）において、借家権の取引慣行がない場合に採用することが可能なものとして、用対連基準と同様の借家人補償の方法が採用されている。

この方法により算出される借家権価格は、賃貸人から建物の明渡しの要求を受けた賃借人がその意思に反して立退きを要することになった場合に賃借人が事実上喪失することになる経済的利益であり、建物利用権に相応する経済価値であるといえることができる。

具体的には、現在の実際支払賃料と、同程度の代替建物等の賃借の際に必要なとされる新規の実際支払賃料との差額を基礎として算定が行われる。この考え方によれば、現在の実際支払賃料が新規の実際支払賃料よりも低額であればあるほど、賃借人が喪失することになる経済的利益が高額になる。

(オ) 借家権割合

相続税の課税の際の財産評価においては、借家権は、その目的となっている家屋の価額に借家権割合を乗じて計算した価額によって評価することとされており、その借家権割合は、一律30パーセントとされている。

不動産競売の実務においても、借家権は、建物の最有効利用を制約する負担として、建物及び土地利用権に対する影響、阻害の程度として現れるものと捉えた上で、買受人に対抗できる借家権のある建物の評価は、原則として、経験則に基づく画一的評価の方法である割合法によるとするものがある。最先順位の抵当権の設定登記前に設定され、かつ対抗要件を備えた賃借権の価格は建物価格の20～40パーセントが標準とされる。

(カ) 検討

以上を踏まえると、補償金額の在り方については、次のような考え方があり得る。

なお、現在のマンション建替円滑化法においては、施行マンションに居住していた借家権者の居住の安定について、施行者にその確保の努力義務を課した上で（第90条）、賃借権に関する諸規定が設けられ運用されている。補償金額の設定にあたっては、現行のマンション建替円滑化法における規定や実態を十分に踏まえて検討する必要がある。

① 現行のマンション建替円滑化法に準ずるとする考え方

5 現行のマンション建替円滑化法におけるマンション建替事業において、権利変換期日において借家権を失い、かつ、施行再建マンションに借家権が与えられない者に対する補償の基準（「近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額」）が設けられていること（同法第62条）を踏まえ、専有部分の賃借権を消滅させるに当たっては、その補償基準を用いることが考えられる。

これに対しては、建物賃借権には一般に市場性がないため、「近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格」を算定することが困難であり、基準として機能しにくいとの指摘が考えられる。

10 また、マンション敷地売却事業においては、通損補償が定められていることから、これを用いることも考えられるが、これについては後記②を参照。

② 通損補償に準ずるとする考え方

15 賃借人は、目的専有部分において独自の居住・営業の利益を有しており、区分所有者が団体的な意思決定に基づいて賃借権の消滅を求めるのであれば、区分所有権等の時価とは別に、賃借権の消滅に伴った賃借人が失う利益が補償されるべきであるという観点からは、公共用地の取得に関する用対連基準の通損補償と同様の基準で補償することが考えられる。

これに対しては、賃借権に対する補償と売渡し請求を受けた区分所有者が受ける対価とでバランスを失しないかとの指摘が考えられる。

20 すなわち、前記のとおり、売渡し請求を受けた区分所有者が受ける対価の額である区分所有権及び敷地利用権の時価の評価は、再建建物が建築された状態における建物及び敷地利用権の価額とそれに要する経費との差額、又は、再建建物の敷地とすることを予定した敷地の更地価格と現在の建物の取壊し費用との差額を基準として算定するものとされており、区分所有建物の所在等によっては、売渡し請求の対価の額が非常に低廉なものとなる。そうした場合には、専有部分の賃借人に対する補償金額が、その専有部分の区分所有者が売渡し請求により受ける対価の額を超えることがあり得るが、それでよいかという指摘である。

③ 区分所有権等の時価の一部とする考え方

30 賃借人の利益は賃貸人である区分所有者の利益の一部であることに着目し、消滅請求により賃借権を失う賃借人に対しては、売渡し請求の対価である区分所有権及び敷地利用権の時価のうちの相当額を、残存契約期間等を勘案して補償することが考えられる。そして、「相当額」の算定方法としては、借家権割合を参考とすることが考えられる。

35 これに対しては、賃借人は目的専有部分において独自の生活・事業を営んでいるのであり、賃貸人である区分所有者の利益の一部に限られるといえるかとの指摘や、借家権割合は基本的に相続税の課税において簡便に算定する

ためのものであり、補償されるべき賃借権の価格を正確に表すものとしては
適当でないのではないかとの指摘が考えられる。

④ 借家権価格とする考え方

賃借人が建物賃貸借において独自に有している利益は、借家権そのものの
利益であるにとらえるのであれば、借家権を消滅させるに当たっては、借家
権価格を補償することが考えられる。

これに対しては、適正な賃料で賃借している者については、当該専有部分
を賃借していること自体についての経済的利益がないと判断されてしまい、
補償が受けられないおそれが生ずるとの指摘が考えられる。

オ 区分所有者の結託のおそれ

【B案】に対しても、【A案】と同様に、区分所有者が現在の賃借人を排除して
建物を建て替え、再建された建物の専有部分を現在の賃借人以外の者に使用させる
ことを意図し、結託して建替え決議をするような場合にも、現在の賃借人の有する
賃借権を消滅させることができるようになってしまうとの指摘が考えられる。

カ 使用貸借（本文（注2））

【B案】をとる場合には、期間や使用収益の目的の定めのある使用貸借も、賃貸
借と同様に、請求により消滅するという規律を設けることが考えられることを本文
（注2）で注記している。

もつとも、使用貸借の場合には、区分所有権等の時価の一定割合とする考え方
によると、その性質上、賃借人に対する補償金額に比して低い割合とならざるを得な
いと考えられる。

また、用対連基準に準ずる考え方によると、借家人補償を除き、賃借人に対する
通損補償と同様の補償を受けることになるものとも考えられる。

(3) 【C案】について

ア 更新拒絶や解約申入れについての正当の事由の有無は、建物の賃貸人及び賃借人
が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の
利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建
物の引渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした
場合におけるその申出を考慮して判断することとされている（借地借家法第28
条）。

そして、専有部分が賃貸されている場合において、建替え決議がされたときは、
賃貸人である区分所有者としては、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意
をしたものとみなされ（区分所有法第64条）、他の区分所有者に対して建替えに
協力する義務を負うため、自らが専有部分の使用をする必要性が典型的に高いと考
えられる。

また、建物の現況も補完的に考慮されることになるが、一般に、建替え決議がさ
れるのは、区分所有建物が老朽化したり安全性に問題が生じたりしているケースで

あり、正当の事由を肯定する方向に働く事情が類型的にあるということができるとも考えられる。

他方で、借地借家法では、取壊し予定の建物の賃貸借では、建物を取り壊すこととなる時に賃貸借が終了する旨を定めることができるとされており（借地借家法第39条）、区分所有建物の建替え決議がされた場合にも、これに準じて、賃借人の保護を後退させることが正当化され得るとも考えられる。

そこで、【C案】では、建替え決議がされた場合には、専有部分の賃貸借に関しては更新拒絶・解約申入れについての正当事由の規律の適用を除外し、賃貸借の終了に関する民法の規律（前記2(2)イ(イ)）に従うことを提案している。

イ 【C案】に対しても、【A案】及び【B案】と同様に、区分所有者が現在の賃借人を排除して建物を建て替え、再建された建物の専有部分を現在の賃借人以外の者に使用させることを意図し、結託して建替え決議をするような場合にも、現在の賃借人の有する賃借権を消滅させることができるようになってしまうとの指摘や、正当事由の規律の適用を除外したとしても、専有部分の賃貸借契約において長期の期間の定めがある場合には、その期間が到来するまで賃借権が消滅しないことになるが、それでよいかという指摘が考えられる（後記(4)も参照）。

(4) 本文（注1）について

【A案】又は【B案】と【C案】とは、両立し得るものである。

前記(3)イのとおり、【C案】を採用した場合であっても、期間の定めのある賃貸借契約については、賃貸借の終了までは、残りの期間の満了を待たなければならず、当初から相当長期の期間が設定されている場合には、そのために建替えが阻害されることになりかねないという問題がある。

そこで、例えば、【C案】を採用した上で、更に【B案】を併用して賃借権消滅請求をすることができるものとすれば、残りの賃貸借期間よりも短い期間で賃借権を消滅させることが可能となると考えられる。

なお、論理的には、【A案】と【B案】も両立しないわけではないが、賃借権が一定期間の経過により当然に終了する【A案】をとりながら、賃借権の消滅に補償の提供を要する【B案】も併用することは考えにくい（特に早期に立ち退いて欲しい賃借人との間では、個別に交渉して合意解約をすれば足りる）ことから、これについては取り上げていない。

(5) 非区分所有建物を区分所有建物とすることによる悪用の可能性

【A案】から【C案】までのいずれを採るとしても、非区分所有建物の区分所有化による悪用の可能性について検討しておく必要がある。

前記のとおり、区分所有建物においては、一部の区分所有者によって設定された専有部分の賃借権の存在により、（これに関知しない者を含む）区分所有者及び議決権の相当の多数による建替え決議の実現が妨げられることになるため、その賃借権を消滅させる仕組みを検討する必要がある。

これに対し、非区分所有建物においては、賃借権の存在により建替えが実現できないとしても、所有者（賃貸人）自身がその判断で賃貸借契約を締結した帰結にすぎないから、借地借家法や民法の規定によらずに賃貸借を終了させる仕組みを設けるのは適当でないと考えられる。

5 しかし、非区分所有建物が賃貸マンションであるケースなどにおいては、建物の構造としては区分所有建物と変わらず、建物の区分の登記をすることで、容易に区分所有建物とすることが可能である。

 そうすると、本文のような仕組みを設けた場合には、本来、借地借家法や民法の規定によらなければ終了させることができないはずの非区分所有建物の賃貸借を、当該
10 非区分所有建物を区分所有建物とすることで終了させることができるようになるという問題が生ずる。

 これについては、例えば、専有部分の賃借人の同意を得なければ、非区分所有建物を区分所有建物とすることができない旨の規律を設けることや、賃借権の消滅に関する新たな規律は、区分所有建物となる前からその建物を賃借していた賃借人には適用
15 しないものとする、特段の規律は設けずに権利濫用の法理などで対応することが考えられるが、どのように考えるべきか。

2 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の取扱い

 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の取扱いに関する次の各案について、どの
20 ように考えるか。

 【A案】 建替え決議において、建物の取壊しの工事の着手時期の目安及び専有部分の配偶者居住権の消滅時期を定めなければならないものとし、その消滅時期が到来した時に専有部分の配偶者居住権は消滅するものとするが、建替え決議から配偶者居住権の消滅時期までの期間は【6か月】を下ってはならない
25 ものとする。

 【B案】 建替え決議があったときは、配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者は、専有部分の配偶者居住権者に対し、配偶者居住権消滅請求をすることができ、その請求がされた時から一定期間が経過した時点で配偶者居住権が消滅するものとする。配偶者居住権消滅請求を受けた配偶者居住権者は、
30 区分所有者に対し、配偶者居住権の消滅による補償金の支払請求権を取得するものとする。

(補足説明)

1 問題の所在

35 老朽化等を契機として建替え決議が成立すると、建替え決議に参加する区分所有者間では建替えに関するみなし合意が成立することになるため（区分所有法第64条）、それらの区分所有者は、取壊しに備えて専有部分を明け渡す義務を相互に負い、専有部分

に配偶者居住権者がいる場合には、その義務を履行するため、配偶者居住権者に明渡しを求めることになる。

しかし、現行法では、建替え決議は専有部分の配偶者居住権には何らの影響も及ぼさないため、配偶者居住権者が配偶者居住権を消滅させる合意に応じない限り、配偶者居住権を消滅させることができず、専有部分から配偶者居住権者を排除することができない結果、建替えを実施することができないことになる。

そのため、専有部分の配偶者居住権の存在は、区分所有建物の円滑な建替えの支障となり得るとも考えられる。

また、遺産分割において配偶者が区分所有権を相続した場合には、建替え決議に賛成せず、建替え決議の内容による建替えに参加しないのであれば、その区分所有権を強制的に売却させられることとされているのに対し（区分所有法第63条）、遺産分割において区分所有権は他の法定相続人が相続し、配偶者は配偶者居住権を取得した場合には、建替え決議がされてもその配偶者居住権を消滅させられることが法律上ないこととされているのは、バランスを失すとの指摘がある。

加えて、建替え決議は、区分所有者の相当多数による団体的な意思決定により、専有部分の取壊しを伴う建物の更新を行うためのものであり、建替え決議がされた場合には、区分所有者全体の利益のために、特定の専有部分の配偶者居住権を消滅させる必要があるとの指摘がある。

他方で、区分所有建物の専有部分について配偶者居住権が設定されるのは、被相続人の配偶者が住み慣れた居住専有部分での生活を継続するために無償で居住権を確保する趣旨であり、区分所有建物について建替え決議があったとしても、配偶者居住権を消滅させることについては、配偶者居住権者の利益に留意して慎重に検討する必要があると考えられる。

2 検討

(1) 本文に掲げた各案は、賃借権の取扱いに関する前記本文1の【A案】【B案】と同様のものであり、その内容・課題等も同様に整理することが考えられるが、【A案】については、配偶者居住権の特質に応じて慎重に検討する必要があるとも考えられる。

すなわち、生存配偶者が配偶者居住権を取得した場合は、その財産的価値に相当する金額を相続したものとして扱われることになるのであり、賃借権とは異なって、将来にわたる専有部分の使用について既に相当な対価を支払っているものと評価できるため、【A案】のように一定期間の使用のみを認めることについては、このような配偶者居住権の特質に照らして慎重に検討する必要があるとの指摘が考えられる。

(2)ア 【B案】における補償金額については、①マンション建替円滑化法の補償に準ずるとする考え方、②区分所有権等の時価の一定割合とする考え方、③通損補償に準ずるとする考え方、④配偶者居住権の価額によるとする考え方があり得る。

これらの考え方の根拠や課題については賃借権について述べたところと基本的に同様であるが、加えて、②に対しては、後記ウのとおり、配偶者居住権に関して

は相続税法上も借家権割合の考え方は用いられておらず、一定の割合を定めることは困難であるとの指摘が考えられる。また、③については、用対連基準において、配偶者居住権者に対する建物の移転に係る補償に関する規定が設けられており、

5 「土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする」とされている（第28条の2）。

イ ④配偶者居住権の価額については、遺産分割等の場面で事案に応じて算定されているものと考えられるが、配偶者居住権の経済価値は、配偶者居住権者が享受する経済的利益、すなわち、権利設定の対象となる建物の存続期間中は無償で継続して居住することができることを基礎として形成され、当該経済的利益の現在価値の総和として求めることができるものと考えられる（経済的利益還元法）。

そのような経済的利益は、対象建物を賃貸する場合に受け取ることができる賃料相当額に基づいて把握されることになるが、配偶者居住権者は修繕費や公租公課など当該建物の居住するために通常必要となる費用（必要費）を負担しなければならないので、これは賃料相当額から控除されなければならない。その計算式は次のとおりとなる。賃料相当額の算定や年金原価率の設定のためには、鑑定等による専門的知見の導入が必要となるものと考えられる。

20 (計算式)

$$\sum \left\{ \left(\begin{array}{c} \text{対象建物の} \\ \text{賃料相当額} \end{array} - \text{必要費} \right) \times \text{割引率} \right\}$$
$$= \left(\begin{array}{c} \text{対象建物の} \\ \text{賃料相当額} \end{array} - \text{必要費} \right) \times \text{年金原価率}$$

ウ なお、相続税法上の配偶者居住権等（配偶者居住権及び敷地利用権。以下同じ。）の評価（相続税法第23条の2）においては、次のような考え方が採用されている。

居住建物等（居住建物及びその敷地をいう。以下同じ。）の所有者は、配偶者居住権存続期間終了時に居住建物等を自由に使用収益することができる状態に復帰する点に着目し、配偶者居住権等の価額は、居住建物等の所有権部分の配偶者所有権存続期間終了時の価額（将来価値）を求め、それを現在価値に割り戻し、居住建物等の時価からその割り戻した所有権部分の価額を控除した金額により評価される。

具体的には、配偶者居住権は、(i)配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の時価を減価償却に類する方法を用いて計算し、(ii)(i)で計算した配偶者居住権存続期間終了時の居住建物の時価を法定利率による複利原価率を用いて現在価値に割り戻し（所有権部分の将来価値を現在価値に割り戻した価額を求める。）、(iii)居住建物の時価から(ii)で求めた価額を控除することになり、敷地利用権は、(ア)配偶

者居住権存続期間終了時の居住建物の敷地の時価を法定利率による複利原価率を用いて現在価値に割り戻し（所有権部分の将来価値を現在価値に割り戻した価額を求める。）、(イ)居住建物の敷地の時価から(ア)で求めた価額を控除することになる。

5 居住建物及びその敷地の時価は、評価通達の定めるところにより計算するものとされ、耐用年数、経過年数、存続年数及び複利原価率についても容易に確定ないし算定することができるものであるから、比較的容易に配偶者居住権等の価額を算出し得るとされる。

(計算式)

① 配偶者居住権

居住建物の時価	-	居住建物の時価	×	耐用年数	-	経過年数	-	存続年数	×	存続年数に応じた 法定利率による 複利原価率
				耐用年数 - 経過年数						

10 ② 敷地利用権

居住建物の敷地の時価	-	居住建物の敷地の時価	×	存続年数に応じた 法定利率による 複利原価率
------------	---	------------	---	------------------------------

3 建替え決議がされた場合の担保権の取扱い

建替え決議がされた場合の担保権の取扱いに関する規律を設けることの要否について、どのように考えるか。

15 (補足説明)

区分所有権に設定された抵当権その他の担保権も、建替え決議があったとしても引き続き存続する。そして、担保権の目的である建物の取壊しは、担保権に基づく妨害予防請求としての差止請求の対象となり得る。

20 そのため、担保権を消滅させない限り、建替えを実施することが困難になるという点については、賃借権や配偶者居住権と同様である。その意味で、建替え決議があった場合に担保権を消滅させる仕組みを検討することも考えられる。

25 他方で、例えば賃借権にあっては、定められた賃借期間があればその期間を経過し、また、更新拒絶・解約申入れの正当事由が認められない限り、賃貸借関係を終了させることができないのに対して、担保権にあっては、債務者である区分所有者や、建替えを推進する第三者が、担保権者に対して弁済をして担保権を消滅させることが可能であるため（第三者の弁済につき民法474条）、新たな規律を導入する必要はないとも考えられる。

以上を踏まえ、建替え決議がされた場合の担保権の取扱いに関する規律を設けることの要否について検討する必要がある。

30

第2 区分所有関係の解消・区分所有建物の再生のための新たな仕組み（多数決による区分所有関係の解消・区分所有建物の再生）

1 区分所有関係の解消と区分所有建物の新たな再生手法

区分所有関係の解消と区分所有建物の新たな再生手法に関し、区分所有法に次の各制度を設けることについて、どのように考えるか。

(1) 建替え決議と同様の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度（以下「建物敷地売却制度」という。）

(2) 建替え決議と同様の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度（以下「建物取壊し敷地売却制度」という。）

(3) 建替え決議と同様の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度（以下「建物取壊し制度」という。）

(4) 区分所有建物の全部が滅失した場合（(3)に基づき取り壊されたときを含む。(5)において同じ。）には、敷地利用権を共有又は準共有する者（以下「敷地共有者等」という。）の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする制度（以下「再建制度」という。）

(5) 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地共有者等の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする制度（以下「敷地売却制度」という。）

(注1) 本文とは別に、(1)から(3)までについて、建替え決議よりも多数決要件を重くする考え方がある。

(注2) (3)に関しては、将来の建物再建や敷地売却のために、建物の取壊し後において、敷地共有者等の団体として集会を開くことができる仕組みを設けることが考えられる。

(注3) (4)及び(5)に関しては、区分所有建物の全部が滅失した場合にも敷地共有者等の団体として集会を開くことができる仕組みを設けることが考えられる。

(注4) (4)及び(5)に関しては、建物が滅失した後、再建決議や敷地売却決議を行うことができる期間に制限を設けるとともに、敷地の共有物分割請求を一定期間制限することが考えられる。

(補足説明)

1 建物敷地売却制度（本文(1)）

(1) 問題の所在

区分所有法においては、区分所有権の処分を伴う建物の再生方法として建替え決議（区分所有法第62条）が設けられているが、建替えを行う場合には、建物の取壊し費用・再建費用に加えて、いったん転出して再入居する手間や費用を負担する必要があるなど、区分所有者において、多くのコストを負担することとなるため、建替えが現実的な選択肢とならないケースもあり得る。また、いわゆる既存不適格であること

が理由で、建替えができないケースも考えられる。

他方で、区分所有者において建替えのコストを負担することはできないが、区分所有権の全部及びその敷地の購入を希望する者が現実に存在するようなケースでは、区分所有者の相当多数がこれを売却して代金を得ることを望むことも想定し得る。そして、一般に、建物敷地売却がされれば、新たな所有者によって建物及びその敷地が適正に管理され、建物を再生した上で再分譲するなどして有効に活用されることを期待することができるし、売却をした者も、売却代金を原資として、別の建物を取得することが可能になる。

しかし、現行区分所有法においては、区分所有建物及び敷地を売却するためには区分所有者全員の同意が必要であるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくな

く、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

また、区分所有権の処分を伴う多数決による区分所有建物の再生手法として、建替え制度が既に設けられており、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物及びその敷地を売却する仕組みを設けることも許容される

も考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物及びその敷地を一括して売却する制度が設けられている（被災区分所有法第9条）。

(2) 手続

建物敷地売却制度の手続については、被災区分所有法における建物敷地売却決議の手続（被災区分所有法第9条第2項から第8項まで）を参考として定めることが考えられる。

具体的には、①建物敷地売却決議においては、売却の相手方、売却代金見込額、各区分所有者が取得することができる金額の算定方法を、各区分所有者の衡平を害しないように定める、②区分所有者集会の招集の通知は、議案の要領のほか、売却を必要とする理由を示して、【2か月】以上前に発する、③会日よりも少なくとも【1か月】前までに、上記の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するよう求めることが考えられる。

また、建物敷地売却に参加しない区分所有者の保有する区分所有権及び敷地利用権については、売渡し請求によって、建物敷地売却に参加する区分所有者等に集約させることが考えられ、その手続は、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる（被災区分所有法第9条第9項において読み替えて準用する区分所有法第63条、第64条の関係規定を参照）。

なお、被災区分所有法においては、建物敷地売却決議等が成立した場合につき、裁

判による建物の明渡しの猶予を定めた区分所有法第63条第6項が準用されていないが、その趣旨は、大規模一部滅失した区分所有建物が放置されることは社会経済上相当ではなく、建替えや復旧がされないのであれば早期に処分されることが望ましく、裁判所が明渡しに相当の期限を許与することは、一般的・類型的に決議の遂行に甚だしい影響を及ぼすためとされている。

これに対し、区分所有法において、建物敷地売却制度等の区分所有関係の一般的解消制度を設ける場合には、大規模一部滅失が要件とならないため、被災区分所有法とは異なり、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を設けることが考えられる。

(3) 賃借権等の取扱い

区分所有権及び敷地利用権が第三者に譲渡された場合において、専有部分を目的とする賃借権が対抗要件（民法第605条又は借地借家法第31条）を備えているときは、賃貸人たる地位は、原則としてその譲受人に移転する（民法第605条の2）。

建物敷地売却制度に基づいて区分所有建物及び敷地利用権が第三者に譲渡された場合においても、民法の原則どおり、各専有部分の賃貸人たる地位は、各区分所有権の譲渡に伴ってその譲受人に移転し、譲受人と賃借人との間で賃貸借関係が存続するとすることが考えられる。

もともと、前記のとおり、建物敷地売却制度が、現区分所有者において建替えの費用を負担することができないケースでも、新たな所有者の下で建物を再生して適正な管理につなげることができるものとして創設されるとすると、新たな所有者が自由に区分所有建物を取り壊すことができるようにすべきであり、専有部分を目的とする賃借権等を消滅させる仕組みが必要であるとも考えられる。

そこで、建物敷地売却制度が活用される場面を広く確保する観点から、前記本文第1の建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組みと同様の仕組みを、建物敷地売却決議がされた場合にも設けることも考えられる。

これに対しては、建物敷地売却制度において、区分所有建物等の買受人が区分所有建物を取り壊すことを一般的に想定することができるわけではなく、賃借人等の保護の観点から慎重に検討すべきとの指摘が考えられる。

(4) その他

非現地での建替え（区分所有者が区分所有建物及びその敷地を売却し、別の土地を取得して新たな区分所有建物を新築する方法）を多数決で可能とする仕組みを創設すべきとの指摘があるが、建物敷地売却制度を創設すれば、希望する者が、売却により得られた代金をもって別の土地を取得し、新たな区分所有建物を建築することで、実質的にはその趣旨を実現することができると考えられる。

2 建物取壊し敷地売却制度（本文(2)）について

(1) 問題の所在

例えば、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態になっている場合において、区分所有者の相当多数が、建物の保存行為や復旧、建替えの工事を実施

5 することを望まず、区分所有建物及び敷地を売却したいと希望しているのに対し、敷地の購入を希望する者は現に存在するが、その者は危険な区分所有建物の購入を望まず、建物が取り壊されれば敷地を購入したいと考えているケースがあり得る。また、購入希望者は建物も含めて購入してもよいと考えているとしても、建物の危険性に鑑みると、売却に先立って早急に取壊しを行う必要があるケースもあると思われる。

しかし、現行区分所有法においては、多数決によって区分所有建物を取り壊して敷地を売却することはできず、区分所有者全員の同意が必要となるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

10 また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物を取り壊して敷地を売却する仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で敷地を売却する制度が設けられている（被災区分所有法第10条）。

15 以上を踏まえて、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、敷地部分を売却することを可能とする制度（建物取壊し敷地売却制度）を設けることが考えられる。

20 (2) 手続

建物取壊し敷地売却制度の手続については、被災区分所有法における建物取壊し敷地売却決議の手続(被災区分所有法第10条)を参考として定めることが考えられる。

25 具体的には、①建物取壊し敷地売却決議においては、取壊しの費用の概算額、その分担に関する事項、売却の相手方、売却代金見込額を、各区分所有者の衡平を害しないように定め、②区分所有者集会の招集の通知は、議案の要領のほか、建物取壊し敷地売却を必要とする理由を示して、【2か月】以上前に発し、③会日よりも少なくとも【1か月】前までに、上記の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するよう求めることが考えられる。

30 また、建物取壊し敷地売却に参加しない区分所有者の保有する区分所有権及び敷地利用権については、売渡し請求によって、建物取壊し敷地売却に参加する区分所有者等に集約させることが考えられ、その手続は、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる（被災区分所有法第10条第3項において読み替えて準用する区分所有法第63条、第64条の関係規定を参照）。

35 (3) 賃借権等の取扱い

建物取壊し敷地売却制度においては、建替え制度と同様に、区分所有建物をいったん取り壊すことが必要であるが、専有部分に賃借権等が設定されている場合には、賃借人等の同意を得ない限り、決議がされても賃借権等が存続し、賃借人等は取壊しの

工事を差し止めることもできることになってしまう。

そこで、前記本文第1の建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組みと同様の仕組みを、建物取壊し敷地売却決議がされた場合にも設けることが考えられる。

3 建物取壊し制度（本文(3)）

5 (1) 問題の所在

例えば、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等により危険な状態になっている場合において、売却先も当面見つからないようなケースでは、区分所有者の相当多数が、土地工作物責任（民法第717条）等の責任を負うことを避けるべく、建物の取壊しを行うことを望むことも考えられる。

10 しかし、現行区分所有法においては、多数決によって区分所有建物を取り壊すことはできず、区分所有者全員の同意が必要となるが、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

15 また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建物を取り壊す仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の一部が滅失した場合において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決により、区分所有建物を取り壊す制度が設けられている（被災区分所有法第11条）。

20 以上を踏まえて、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、一定の多数決により、区分所有建物を取り壊すことを可能とする制度（建物取壊し制度）を設けることが考えられる。

(2) 手続

建物取壊し制度の手続については、被災区分所有法における取壊し決議の手続（被災区分所有法第11条）を参考として定めることが考えられる。

25 具体的には、①取壊し決議においては、取壊しの費用の概算額、その分担に関する事項を、各区分所有者の衡平を害しないように定め、②区分所有者集会の招集の通知は、議案の要領のほか、取壊しを必要とする理由を示して、【2か月】以上前に発し、③会日よりも少なくとも【1か月】前までに、上記の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するよう求めることが考えられる。

30 また、建物取壊しに参加しない区分所有者の保有する区分所有権及び敷地利用権については、売渡し請求によって、建物取壊しに参加する区分所有者等に集約させることが考えられ、その手続は、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる（被災区分所有法第11条第3項において読み替えて準用する区分所有法第63条、第64条の関係規定を参照）。

(3) 賃借権等の取扱い

35 建物取壊し制度は、区分所有建物を取り壊す点で建替え制度と同様であるが、専有部分に賃借権等が設定されている場合には、賃借人の同意を得ない限り、決議がされても賃借権等が存続し、賃借人等は取壊しの工事を差し止めることもできることにな

ってしまう。

そこで、前記本文第1の建替え決議がされた場合に賃借権等を消滅させる仕組みと同様の仕組みを、建物取壊し決議がされた場合にも設けることが考えられる。

(4) 取壊し後の区分所有者の取扱い

5 区分所有建物を取り壊した場合には、区分所有関係は消滅し、残った敷地利用権の
(準)共有関係につき、民法の共有の規律が適用されるため、区分所有建物を再建し、
又は当該敷地を売却するには、区分所有者全員の同意が必要となる。しかし、区分所
10 有者の人数が極めて多数に上ることも珍しくないことから、区分所有者全員の同意を
得ることは難しく、事実上、区分所有建物を再建し、敷地を売却することが難しい状
態に置かれることが想定される。

そこで、大規模災害により区分所有建物の全部が滅失した場合における被災区分所
有法の規定を参考に、区分所有建物を取り壊した場合にも、敷地共有者等の集会の仕
組みを設けて、多数決によって区分所有建物の再建や敷地の売却等を可能にすること
が考えられる(本文(注2)、後記4(1)及び5(1)参照)。

15 4 再建制度(本文(4))

(1) 問題の所在

建物が全部滅失をした場合には、区分所有権も区分所有者の団体も消滅し、残った
敷地利用権の(準)共有関係につき、民法の共有の規律が適用されることとなる。

20 そのようにして区分所有権を失った者の相当多数が、元の敷地上に区分所有建物を
再建し、そこでの居住や営業を望むこともあり得る。しかし、当該土地上に区分所有
建物を再建することは、一般に土地の形状又は効用の著しい変更を生じさせるもの
とも考えられるため、敷地利用権の(準)共有者全員の同意が必要となるが、敷地共有
者等が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと
考えられる。

25 全員の同意が得られない場合には、土地について共有物分割の訴えを提起し、賠償
分割をする方法などが考えられるが(民法第258条)、そのためには共有者全員を当
事者としなければならないため、手続上の負担は軽くなく、共有物分割の裁判におい
ては現物分割や競売分割が命じられる場合もあり、その内容によっては、再建参加者
の希望どおりに区分所有建物を再建することができなくなるおそれもある。

30 また、建替え制度と同様の要件・手続によるのであれば、多数決により区分所有建
物を再建する仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。現に、被災区分所有
法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失し
た場合において、敷地共有者等の議決権の各5分の4以上の多数決により、区分所有
建物を再建する制度が設けられている(被災区分所有法第4条)。

35 以上を踏まえて、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被
災区分所有法を参考に、多数決により建物を再建することを可能とする制度(再建制
度)を設けることが考えられる。

そして、建物が全部滅失をするのは、老朽化や災害の場合に限られず、前記の建物取壊し制度を導入するとすれば、建物取壊し決議に基づいて取り壊された場合もあり得るため、この場合も再建制度の対象とすることが考えられる。

(2) 敷地共有者等集会における手続と期間制限

5 ア 再建制度の手続については、被災区分所有法における再建決議の手続（被災区分所有法第4条）を参考として定めることが考えられる。

具体的には、①再建決議においては、再建建物の設計の概要、建築に要する費用の概算額、費用の分担に関する事項、再建建物の区分所有権の帰属に関する事項を、各敷地共有者等の衡平を害しないように定め、②敷地共有者等集会の招集の通知は、議案の要領のほか、再建を必要とする理由を示して、【2か月】以上前に発し、③会
10 日よりも少なくとも【1か月】前までに、上記の通知すべき事項について、敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催するよう求めることが考えられる。

また、再建に参加しない敷地共有者等の敷地共有持分等については、売渡し請求によって、再建に参加する敷地共有者等に集約させることが考えられ、その手続は、
15 建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる（被災区分所有法第4条第9項において読み替えて準用する区分所有法第63条、第64条の関係規定を参照）。

もつとも、前記のとおり、区分所有建物が全部滅失をした場合には、区分所有関係が消滅しているから、上記の手続をとるためには、敷地共有者等が集会の決議による意思決定をすることができる仕組みを設ける必要があるため、本文（注3）で注記している。なお、被災区分所有法では、敷地共有者等は、災害を指定する政令の施行の日から起算して3年が経過するまでの間、集会を開くことができると
20 されている（被災区分所有法第2条）。

イ これに関連して、区分所有建物が全部滅失をした後、いつまで再建決議を行うことができることとすべきかについても検討する必要がある。

上記のとおり、被災区分所有法においては、敷地共有者等は集会を開くことができるものとされているが、その期間は、災害を指定する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に限られている（被災区分所有法第2条）。これは、大規模災害が生じた場合の特別の措置を講ずることによって被災地の健全な復興に
30 資するという同法の趣旨から、期間を限定することによって再建決議の促進を図っているものと考えられる。

本文(4)の再建制度においては、被災地の復興という政策目的があるわけではないが、区分所有建物が全部滅失をした後に、敷地共有者等の一定の多数決により同じ場所で生活や事業の拠点を持つことができる機会は、一定の期間に限るべきであるとの考え方があり得る。その場合の期間については、後記(3)の敷地の共有物分割請求の禁止期間と併せて検討する必要がある。本文（注4）では、これらの期間制限を設けるべきとの考え方があることを注記している
35

これに対し、建物の再建をするに当たっては、再建建物の詳細等について多岐にわたる検討を経る必要があることから、拙速や紛争の発生を回避するため、期間制限を設けないとする考え方もあり得る。

(3) 敷地の共有物分割請求の禁止期間

5 区分所有建物の再建が目指されている場合に、共有物分割請求権が行使されると、再建が事実上困難又は不可能となるおそれがある。

被災区分所有法においては、敷地共有者等は、災害を指定する政令の施行の日から起算して1か月を経過する日の翌日以後当該施行の日から起算して3年を経過する日までの間は、原則として共有物分割請求（民法第256条第1項本文）を行うことが
10 できないこととされている（被災区分所有法第6条）。

そこで、これを参考に、区分所有建物が全部滅失をした場合には、全部滅失をした日から一定期間、敷地共有者等は共有物分割請求権を行使することができないとすることが考えられる。

これに対しては、被災地の健全な復興という政策目的がない場面では、再建決議をするのか共有物分割をするのかを択一的なものとして仕組む必要はないことから、い
15 ずれにも期間制限を設けず、制度上はいずれも選択可能としておいて、実際に再建決議がされ、又は再建決議に向けた準備が相当進行した後で共有物分割請求がされた場合には、権利濫用として請求が棄却されるに過ぎないと整理することも考えられる。

5 敷地売却制度（本文(5)）

20 (1) 問題の所在

前記4(1)のとおり、区分所有建物が老朽化や局地的な災害等によって全部滅失をした場合には、敷地利用権の（準）共有関係が残ることになる。

そして、区分所有権を失った敷地共有者等の相当多数が、再建を希望せず、敷地利用権を売却することを望み、その購入を希望する者もいるというケースがあり得る。

25 このようなケースでは、現行法では、共有物の処分に当たるため、そのまま売却するためには、敷地共有者等の全員の同意を得ることが必要となるが、敷地共有者等が極めて多数に上ることも少なくなく、その同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

30 全員の同意が得られない場合には、土地について共有物分割の訴えを提起し、賠償分割をする方法などが考えられるが（民法第258条）、そのためには共有者全員を当事者としなければならないため、手続上の負担は軽くない。

また、建替え制度と同様の要件・手続による建物取壊し敷地売却制度（本文(2)）が許容されるのであれば、同様の要件・手続のもとで、かつて区分所有建物の敷地であった土地を、多数決により第三者に売却する仕組みを設けることも許容されるとも考えられる。現に、被災区分所有法には、被災地の復興のため、政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合において、敷地共有者等の議決権の各5分の4
35 以上の多数決により、区分所有建物の敷地であった土地を売却する制度が設けられて

いる（被災区分所有法第5条）。

以上を踏まえて、区分所有建物の再生の円滑化のため、区分所有法においても、被災区分所有法を参考に、多数決により区分所有建物の敷地であった土地を売却することを可能とする制度（敷地売却制度）を設けることが考えられる。

5 そして、建物が全部滅失をするのは、老朽化や災害の場合に限られず、前記の建物取壊し制度を導入するとすれば、建物取壊し決議に基づいて取り壊された場合もあり得るため、この場合も敷地売却制度の対象とすることが考えられる。

(2) 敷地共有者等集会における手続等

10 ア 敷地売却制度の手続については、被災区分所有法における敷地売却決議の手続（被災区分所有法第5条）を参考として定めることが考えられる。

15 具体的には、①敷地売却決議においては、敷地売却の相手方、売却代金見込額を、を、各敷地共有者等の衡平を害しないように定め、②敷地共有者等集会の招集の通知は、議案の要領のほか、売却を必要とする理由を示して、【2か月】以上前に発し、③会日よりも少なくとも【1か月】前までに、上記の通知すべき事項について、敷地共有者等に対し説明を行うための説明会を開催するよう求めることが考えられる。

20 また、敷地売却に参加しない敷地共有者等の敷地共有持分等については、売渡し請求によって、再建に参加する敷地共有者等に集約させることが考えられ、その手続は、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる（被災区分所有法第5条第3項において読み替えて準用する区分所有法第63条、第64条の関係規定を参照）。

敷地共有者等が集会の決議による意思決定をすることができる仕組みを設けることについては、再建制度と同様に考えられる（本文（注3））。

イ 共有物分割請求の禁止期間については、再建制度と基本的に同様に考えられる。

25 6 決議要件（本文（注1））

本文(1)から(5)までに記載した各制度において必要とされる決議割合については、これらがいずれも区分所有権や敷地利用権の処分を伴うものであって、区分所有者等に与える影響は建替え決議と同様と考えられることから、建替え決議と同様の決議要件とすることを本文で提案している（注）。

30 もともと、建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊しの各制度は、建替えとは異なり、反対者を含む区分所有者は決議によって区分所有権を喪失することになり、再入居の機会が与えられないため、要件面においてより厳格にすべきという考え方もあり得ることから、本文（注1）で注記している。

35 （注） 建替え決議要件と同様に、一定の年数の経過や耐震性不足、大規模災害による被害の存在など、一定の事情が存在する場合には、区分所有関係の解消を行う必要性が高いとして、そのような事情がないものよりも多数決要件を引き下げることが考えられる。また、いずれの制度についても、所在等不明区分所有

者を決議から除外する仕組みの対象とすることについて検討する必要がある。

2 区分所有建物の敷地の一部を売却することを可能とする制度

5 区分所有法において、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、分筆された区分所有建物の敷地の一部を売却することを可能とする制度を設けることについて、どのように考えるか。

(注) 要件(多数決割合)や手続等については、建替え決議等と同様とすることが考えられる。

10 (補足説明)

1 問題の所在

15 (1) 区分所有建物の敷地の隣地所有者が、例えば、道路の拡幅等のために、区分所有建物の敷地の一部の購入を望み、区分所有者の相当多数も、区分所有建物の管理に特段の支障はないとして、その部分の売却を希望するケースがあり得る。また、区分所有建物の敷地に余裕がある一方、当該区分所有建物の修繕積立金が不足しており、必要な大規模修繕工事を実施できないため、区分所有者の相当多数が区分所有建物の管理に特段の支障がない部分の売却を希望するケースもあり得る。

20 現行法において、このようなケースで区分所有建物の敷地の一部を売却するに当たっては、①敷地の分筆が必要な場合には集会の決議を得て区画決定をして分筆を行い(注)、②特別決議により規約の変更を行って、敷地の分離処分を可能とする別段の定め(区分所有法第22条第1項ただし書)又は敷地たることを廃止する規約を設けた上で、③売却に関する全員の同意を得る必要がある。

25 (注) 区画決定及び分筆の登記の申請については区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議が必要と解されているが(区分所有法第17条第1項、平成29年3月23日付け法務省民二第171号民事第二課長通知)、令和3年民法改正において共有物の軽微変更については共有者の持分の価格の過半数で決するとされたため、取扱いについて検討の余地があるものと考えられる。

30 (2) しかし、区分所有者が極めて多数に上ることも少なくなく、売却に関する区分所有者全員の同意の調達は必ずしも容易でないと考えられる。

そこで、区分所有法において、③の場面を念頭に、多数決により、分筆された敷地の一部を売却することを可能とする制度を設けることについて検討することが考えられる。

2 要件・手続等

35 分筆された敷地の一部を売却することを可能とする制度を設ける場合の要件(多数決割合)や手続は、別途検討している建替え決議や敷地売却制度を参考として同様の規律を設けることが考えられることを本文(注)で注記している。

5 具体的には、建替え決議又は敷地売却決議と同様の決議要件により（敷地廃止又は分離処分のための規約変更を要せず）、区分所有建物の敷地の一部を（分筆の上で）売却することができるものとし、①その決議においては、売却の相手方、売却代金見込額を、敷地共有者等の衡平を害しないように定め、②区分所有者集会の招集の通知は、議案の要領のほか、売却を必要とする理由や敷地利用への影響の有無・程度を示して、【2か月】以上前に発し、③会日よりも少なくとも【1か月】前までに、上記の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するよう求めることが考えられる。

10 また、敷地の一部売却に参加しない区分所有者の保有する対象敷地の敷地利用権については、売渡し請求によって、これに参加する区分所有者に集約させることが考えられ、その手続は、建替え決議におけるものと同様とすることが考えられる。