

団地内建物の再生の円滑化に係る方策(2)

1 団地の敷地を分割する仕組み

(1) 多数決による団地の敷地の分割

区分所有建物が含まれる団地内の特定の建物(特定建物)の所在する土地(これに関する権利を含む。)が当該団地内にある数棟の建物(団地内建物)の所有者(団地建物所有者)の共有に属する場合において、特定建物に次のような客観的事由があるときは、団地管理組合等の集会の相当多数の割合による決議により、特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とを分割することを可能とする制度を創設することについて、どのように考えるか。

- ㉞ 特定建物が、地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められること
- ㉟ 特定建物が、火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められること
- ㊱ 特定建物が、外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当すると認められること

(2) 団地の敷地に関する共有物分割請求

(1)㉞から㊱までの客観的要件を満たす場合には、分離処分可能規約や共有物分割請求禁止規約の有無にかかわらず、特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とを現物分割するため、当該土地の共有物分割の請求を可能とする制度を創設することについて、どのように考えるか。

(注1) (1)及び(2)の客観的要件については、敷地分割の後に当該客観的事由を解消するための再生手法がとられることを想定している。

(注2) (1)及び(2)の客観的要件については、(1)㉞から㊱までに加え、マンション建替え円滑化法第102条第2項を参考に、㊲給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する場合や、㊳高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められる場合も含めるとの考え方がある。

(注3) (1)の「相当多数の割合」については、一棟単位とする建替え決議の多数決の割合と同一とすることを想定している。

(注4) (2)の共有物分割の請求は、特定建物の区分所有者のうち多数のもの又は団地内の区分所有者全体のうち多数のものが行わなければならないものとする
5
ことが考えられる。

(補足説明)

1 問題の所在

10 (1) 敷地が団地建物所有者によって共有されている団地においては、団地建物所有者は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体を法律上当然に構成することとされている（区分所有法第65条）。

そして、団地管理組合等（団地建物所有者の団体及び団地管理組合をいう。以下同じ。）の規約で定めを置くことで、団地管理組合等が団地内にある各区分所有建物を管理することができるが、この規約の定め（以下「団地管理規約」という。）を置くためには、団地管理組合等の集会の特別決議（団地建物所有者である区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議）に加え、団地内建物に区分所有建物（法文上は「専有部分のある建物」と表現されている。）が含まれている場合には、各区分所有建物の全部について、それぞれの集会で、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議を得る必要がある（区分所有法第66条において読み替えて準用する同法第30条第1項、第68条第1項第2号）。

ただし、団地管理規約がある場合でも、各区分所有建物において独自の管理を行う必要があるときは、団地管理規約の趣旨に反しない限り、各区分所有建物の集会や規約の定めによって管理を行うことは可能と解される。

25 (2) 例えば、団地内の特定建物において建替え決議の成立が確実視されるが、団地管理組合等の集会における建替え承認決議を得ることができる見込みがないケースで、特定建物の区分所有者が団地関係から脱退することを望むことがあり得る。

また、団地内建物の一括建替えにつき全体要件を満たすことが確実視されるが、特定の建物において各棟要件を満たす見込みがないケースで、その特定の建物以外の建物の区分所有者が団地関係から脱退することを望むこともあり得る。

30 このようなケースで、脱退を望む棟の区分所有者がとり得る手段としては、①特定建物の区分所有権及び団地内の土地の共有持分を売却する、②団地建物所有者全員の合意を得て敷地分割を行う（協議による共有物分割）、③共有物分割の訴えを提起するという方法が考えられる。

35 ①については、他の団地建物所有者の意向にかかわらず、団地関係から脱退することができることに利点があるが、購入者側に立ってみれば、団地関係に加入しなければ区分所有建物及び敷地を取得できないこととなり、自由に再開発等を行うことができないため、売却は必ずしも容易でないと考えられる。

②については、合意により柔軟に分割内容を定めることができることに利点があるが、団地内建物所有者の数が相当多数に上ることも珍しくなく、全員の合意を得ることは必ずしも容易ではないと考えられる。

③については、これが可能であれば、裁判所の判断により、個別の事案に応じて現物分割をすることにより、団地の敷地の共有関係を適切に解消することができることに利点があると考えられる。

しかし、法律上は共有物分割請求を禁ずる明文の規定はなく、最高裁判所の判例も見当たらないものの、学説上は、区分所有建物の敷地が区分所有者の共有に属する場合の敷地の分割請求は、専有部分と分離してされる持分の処分に該当し、区分所有法第22条第1項に抵触するため、認められないと解する説が有力である。

また、マンション標準管理規約（単棟型）第11条第1項やマンション標準管理規約（団地型）第11条第1項も、土地の共有物分割請求をすることができない旨を規定している。団地の敷地の共有物分割請求が可能であると解する立場からは、これらの規約の効力を民法第256条との関係でどのように解するかが問題となるが、いずれにしても、こうした規約を定めている多くの団地型区分所有建物においては、実際に共有物分割請求を行うためには、団地建物所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数による決議により、共有物分割請求を可能とする規約改正を行わなければならないことになる。

（参考）

○マンション標準管理規約（単棟型）

第11条 区分所有者は、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

○マンション標準管理規約（団地型）

第11条 団地建物所有者又は区分所有者は、土地又は共用部分等の分割を請求することはできない。

2 団地建物所有者又は区分所有者は、専有部分と土地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をしてはならない。

(3) 本文(1)は、前記(2)②の全員同意を得なくても、一定の多数決で敷地を可能とする仕組みを提案するものである。

また、本文(2)は、現行法の解釈では行うことが困難な前記(2)③の共有物分割の請求につき、これを可能とする仕組みを提案するものである。

なお、本文(1)及び(2)は団地における敷地分割の仕組みであるが、一棟の区分所有建物の敷地の一部を分割し、その売却を可能とする仕組み（部会資料4の第2の2）も、基本的には同様の問題として捉えることができると考えられるため、これとの関係も視野に入れて検討する必要がある。

2 本文(1)について

(1) 本文(1)では、一定の客観的事由(客観的要件)が認められる場合において、団地管理組合等の集会で相当多数の割合による決議(多数決要件)が得られたときは、団地の敷地の分割を可能とする仕組みを創設することを提案している。

ア 客観的要件

5 団地内の特定の建物が危険な状態にあるような場合には、区分所有者や近隣住民の利益を保護するために団地関係の解消の必要性が高く、団地建物所有者による団地関係の解消の判断の合理性も確保されるとも考えられる。そして、団地内の特定の建物が危険な状態にあるような場合に該当することについては、本文では、マンション建替円滑化法の敷地分割制度を参考に、同法第102条第2項第1号から第3号までに
10 定める特定要除却認定基準と同様の基準を設けることを提案している。

本文(1)に基づいて敷地分割が行われた後は、当該危険な状態を解消するための再生手法がとられることが想定されることを本文(注1)で注記しているが、マンション建替円滑化法の特定要除却認定とは異なり、その後に危険な状態が解消されることは必ずしも担保されていない。そのため、敷地分割が行われた後、どのようにして危険性の解消を担保していくかについては行政法を含めた検討が必要と考えられる。

15 他方で、団地内の特定の区分所有建物に危険性があるとまではいえないが、その更新の必要性が高いケースについて、敷地分割という形で対応することができるよう、特定要除却認定基準に限らず、同法第102条第2項の要除却認定基準と同様の基準とすることも考えられることから、本文(注2)で注記している。

20 もっとも、マンション建替円滑化法における(特定)要除却基準がそのまま区分所有法における団地関係一般においても援用可能であるかについては、技術的な観点を含めて慎重に検討する必要がある。また、これに関連して、どのような法形式でこの基準を定めるかについても、法制的な観点を踏まえて検討する必要があり、本文の提案においては、政省令等によって定めることを想定している。

25 イ 多数決要件

団地建物所有者全員の合意が得られなかったとしても、団地管理組合等の集会における相当多数の割合による決議が得られるのであれば、特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とを分割することの合理性が担保され、少数者の権利を制約することを正当化し得るとも考えられる。

30 そして、その多数決の割合については、土地の共有持分の処分を伴うことから、一棟単位とする建替え決議の多数決割合と同一のものとすることが考えられることを本文(注3)で注記している。

(2) 検討

35 本文(1)の仕組みは、全員の合意や共有物分割の訴えの提起によることなく、多数決で団地の敷地を分割して団地関係を解消することができる点に意義がある。

他方で、本文(1)の仕組みには、次のような課題があると考えられる。

第1に、団地内の建物の一括建替え決議や建替え承認決議につき、部会資料8におい

て別途検討しているとおおり、客観的要件を設けた上で多数決割合を引き下げる場合には、本文(1)の仕組みはそれらの制度と相当重複することになり、規律を設ける必要性が相対的に小さくなると考えられる。

第2に、敷地分割が行われると、敷地の利用や敷地持分の財産的価値に影響を与えることになることから、適切に分割を行う必要があるが、分割に関して第三者の判断を介入させることが困難であり、多数決によって採用された分割の方法が適切であるという保障がない。そのため、反対者からの訴訟提起を誘発し、結局、関係者にとっての訴訟の負担が軽減されなくなるおそれがある。

なお、マンション建替え円滑化法では、特定行政庁の特定要除却認定を受けたマンションを含む団地においては、団地建物所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、敷地を分割する旨の決議（敷地分割決議）をすることも可能とされている（同法第115条の2以下）が、同法では、併せて設けられている敷地分割事業制度（同法第5章）において、詳細な事業計画を定めることを前提とする都道府県知事による認可の仕組みが用意されていることと相まって、敷地分割の公平性が確保されており、敷地分割の内容の適否に関する紛争発生への対策が講じられている。

第3に、抵当権等の建物や敷地に設定された権利の取扱いについても検討する必要がある（後記本文(3)）。

3 本文(2)について

(1) 趣旨

ア 一般に、民法上の共有関係にある物を分割しようとする場合において、共有者間で協議が調わないとき又は協議をすることができないときは、裁判による共有物分割を請求することになる。

しかし、前記1(2)のとおり、区分所有建物の敷地が区分所有者の共有に属する場合に、敷地について裁判による共有物分割を請求することができるかは必ずしも明らかではなく、共有物分割により敷地を分割することは困難であるとも考えられる。

そこで、本文(2)では、団地内の特定建物の所在する土地が団地建物所有者の共有に属する場合において、特定建物に一定の客観的事由があるときは、特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とを分割するため、分離処分可能規約や共有物分割請求禁止規約の有無にかかわらず、当該土地の共有物分割請求を可能とする制度を創設することを提案している。

この提案は、本文(1)アからウまでの客観的要件を満たす場合に共有物分割請求を可能とするものであり、本文(1)の多数決が得られなかった場合に限って共有物分割請求を認めるものではない。そのため、本文(1)の規律を設けることと、本文(2)の規律を設けることは、別の問題である。

なお、本文(2)のような規律を設ける場合には、団地関係や単棟の区分所有建物において、当該建物に一定の客観的事由がない限り、当該建物の敷地の共有物分割請求を行うことができないことを定める規定を併せて設けることも考えられる。

イ これに対して、前記のとおり、現行法では団地における共有物分割請求を禁ずる規定はなく、民法の原則どおり、共有物分割請求は可能と解する立場からすれば、本文(1)のような場合に現物分割の方法による共有物分割を行うことは現行法でも可能であるにもかかわらず、本文(2)のような規律を設けると、特定建物に一定の客観的事由が認められなければ、その敷地等の共有物分割請求をすることができなくなるなど、かえって共有物分割請求権を大きく制約することになりかねず、不相当であるとも考えられる。

また、本文(2)を検討する根拠を前記アのように整理するとすれば、別途検討している団地内の建物の一括建替え決議の多数決要件の在り方や建替え承認決議の多数決要件の在り方の見直しの方向性によっては、敷地の共有物分割についての見直しをする必要性が相対的に小さくなると考えられることから、これらと併せて検討する必要があると考えられる。

(2) 検討

ア 共有物分割請求を可能とする要件

区分所有法第65条が、法律上当然に団地建物所有者が全員で団体を構成することとしている趣旨は、団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地等が団地内の建物の区分所有者等の共有に属する場合には、土地等を円滑に管理するため、集会において団体的な意思決定を行い、土地等の管理に関する基本ルールである規約を定め、管理の機関である管理者を置くことを可能とすることが典型的に必要であることにあると考えられる。

そして、団地建物所有者である区分所有者が特別決議により団地管理規約を定めた場合には、団地に属する建物の区分所有者は、団地内建物の区分所有者全体の意思決定に従うことが求められる。

そのため、団地内の特定の建物の区分所有者が共有物分割請求による団地関係の解消を希望したとしても、団地関係の解消を容易に認めることには慎重であるべきと考えられる(現行法の解釈として、共有物分割請求は禁じられていないと解する立場であっても、団地関係の解消のための共有物分割請求は権利濫用〔民法第1条第3項〕に当たると解するケースは少なくないものと思われる。)

これに対して、団地関係の解消を容易に認めることには慎重であるべきとしても、団地内の特定の建物が危険な状態にあるような場合には、区分所有者や近隣住民の利益を保護するために団地関係の解消をすることが必要であると考えられる。

そこで、本文(2)では、団地内の特定の建物が危険な状態にあるような場合に該当することについては、本文(1)と同様、マンション建替円滑化法の敷地分割制度を参考に、同法第102条第2項第1号から第3号までに定める特定要除却認定基準(本文(1)㉗から㉙まで)によることを提案している。

なお、マンション建替円滑化法における特定要除却基準を援用することができるか、基準を定めるとして、どのような法形式によるのが適切かについて検討する必要

があることは、本文(1)と同様である。

また、客観的要件の在り方について、区分所有建物の更新を図る観点から、マンション建替円滑化法第102条第2項の要除却認定基準を用いる考え方があることについても本文(1)と同様であり、このことを本文(注2)で注記している。

5 イ 分離処分禁止原則との関係

裁判による共有物分割においては、共有者に債務を負担させて、他の共有者の持分の全部を取得させる方法(賠償分割)や、共有物を競売して売得金を配当する方法(競売分割)によることもできるとされている(改正民法第258条第2項第2号、第3項)。

10 しかし、団地関係において、土地についての共有物分割訴訟の判決で、賠償分割や競売分割が命じられて、団地内の建物の区分所有者が土地の共有持分を失ってしまうと、専有部分と分離して敷地利用権が処分されることになり、区分所有法第22条第1項の分離処分禁止原則に抵触することになってしまうため、適当でないと考えられる。

15 他方で、例えば、A、B、C及びDの4棟の区分所有建物があり、その敷地がそれらの全区分所有者の共有に属するケースにおいて、A棟の敷地部分とそれ以外の棟の敷地部分とに土地を現物分割(改正民法第258条第2項第1号)し、A棟の敷地部分はA棟の区分所有者の共有とし、それ以外の棟の敷地部分はB～D棟の区分所有者の共有とするのであれば、各棟の専有部分と敷地利用権との一体性は維持されているといえるから、分離処分禁止原則の趣旨に反することはないと考えられる。

20 そこで、本文(2)による共有物分割の判決ではこのような形での現物分割のみが許され、それができない場合には、請求が棄却されることを想定している。

25 なお、現物分割に関しては、各種規制や建物と敷地の形状・権利関係等によっては、これらを踏まえた適切な分割方法を定めることが難しい場合があり得ることに留意する必要がある。例えば、上記の例で、A棟の敷地部分とそれ以外の棟の敷地部分を、行政上の規制を踏まえてそれぞれの財産的価値に応じて分割しようとする、分割線が特定の棟を横切る形でしか設定できないようなケースでは、その棟の敷地利用権を適切に確保することができないため、請求が棄却されることになると考えられる。他方で、敷地に分割線を設けて複数の土地に分けつつ、分割後の土地の財産的価値の差を調整するため、裁判所が特定の棟の区分所有者に金銭の支払を命ずることも、現物分割の一種としてあり得るものと考えられる(改正民法第258条第4項)。その意味で、団地の敷地の現物分割を命ずる判決がされる場合には、分割後の各敷地の共有者の財産的利益が概ね確保されることになるものと考えられる。

30 そのほか、本文(1)におけるのと同様、抵当権等の建物や敷地に設定された権利の取扱いなどについても検討する必要がある(後記本文(3))。

ウ 請求権者

民法の原則によれば、共有者は、単独でも、他の共有者全員を被告として共有物分

割の訴えを提起することができる。

しかし、団地関係の解消を目的とする共有物分割請求は、特定の建物の区分所有者とそれ以外の建物の区分所有者との団体的な対立関係であるにとらえることも可能であり、共有物分割の訴えは、特定の建物の区分所有者又は団地内建物の区分所有者全体のうち多数の者が共同して提起しなければならないこととすることが考えられる。

そこで、その旨を本文（注4）で注記している。

なお、共有物分割の訴えによる場合には、必要的共同訴訟として共有者全員が当事者となるため、当事者が多数であることによる送達等の手続上の負担がある点に留意する必要がある。

(3) 団地の敷地共有持分に設定された抵当権等の権利の取扱い

本文(1)又は(2)の仕組みにより特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とが分割された場合の団地の敷地共有持分に設定された抵当権等の権利の取扱いに関し、団地の敷地共有持分に設定された抵当権等は、敷地の分割後は、その設定者が取得する敷地共有持分に当然に集中し、それ以外の土地を目的とする抵当権等は存続しないものとするについて、どのように考えるか。

(注) 本文の規律は、分離処分可能規約がある場合には適用しないものとする事が考えられる。

(補足説明)

1 問題の所在

(1) 共有持分の上に存した担保物権が分割によりいかなる影響を受けるか

敷地の現物分割を認める仕組みを検討する前提として、まず、現行法での共有物分割一般における抵当権等の権利の取扱いを確認する。

例えば、A Bの2名が等しい持分で共有する甲土地のAの持分に抵当権が設定されている場合（参考資料10の2ページ下段参照）において、甲土地が乙土地と丙土地とに現物分割されたときは、①Aの持分に設定されていた抵当権はAの取得する乙土地に集中する（Bが取得する丙土地に抵当権は存続しない）とする考え方と、②乙土地及び丙土地の上に、Aの元の持分割合に応じて存続する（乙土地及び丙土地の各2分の1の部分につき、それぞれ抵当権が存続することになる）とする考え方がある。

①の考え方（以下「集中説」という。）は、現物分割の結果、元来の抵当権の目的物はもはや存在しなくなるのであるが、各共有者は、価格において従来の持分に相当するものとして、新たな区画部分を取得するのであり、抵当権設定者である共有者（A）が取得する区画部分を目的として抵当権を存続させることは、目的物それ自体ではなく、その金銭的価値を把握するという担保物権の性質に適合することを根拠とする。

これに対し、②の考え方（以下「分散説」という。）は、分割が持分割合どおりにさ

れるとは限らない（Aが持分割合よりも少ない区画部分しか取得しないこともあり得る）こと、抵当権者は分割に参加することができることとされてはいるものの（民法第260条）、抵当権者が分割に参加せずとも分割を行うことは可能であり、故意に抵当権者の利益を害する分割がされるなど、分割が正当に行われぬおそれがあることなどを根拠とする。

判例（大判昭和17年4月24日民集21巻447頁）は分散説を採用しており、通説も同様に解しているとされる。

(2) 団地の敷地分割の場合の問題点

以上を前提に、団地の敷地分割について検討する。

例えば、A～Fの6名が共有（持分各6分の1）する団地の敷地上に、A～Cが区分所有権を有する区分所有建物 α と、D～Fが区分所有権を有する区分所有建物 β が存在するというケースを考える（参考資料10の1ページ参照）。Aがその専有部分と敷地の共有持分につき、Mのために抵当権を設定している場合において、団地の敷地を、 α 建物の敷地部分（ α 敷地）と β 建物の敷地部分（ β 敷地）とに分割し、A～Cが α 敷地の持分3分の1ずつを、D～Fが β 敷地の持分3分の1ずつをそれぞれ取得する方法による現物分割がされたとする。

集中説によると、団地の敷地全体のAの共有持分に設定されていた抵当権は、Aが取得する α 敷地の3分の1の共有持分に集中する（ β 敷地についての抵当権は存続しない）こととなると考えられる。

他方、分散説によると、団地の敷地全体のAの共有持分に設定されていた抵当権は、Aが取得する α 敷地の3分の1の共有持分のうちの2分の1の割合部分と、D～Fが取得する β 敷地の各共有持分（3分の1ずつ）について、従前のAの敷地全体に対する共有持分割合である6分の1の割合（D～Fの持分のうち各18分の1）で存続することになると考えられる（参考資料10の2ページ上段参照）。

現行法の解釈としては、この分散説をとることになると考えられるが、上記のケースで、抵当権者Mが、 β 敷地のD～Fの共有持分（各3分の1）の一部（各18分の1）に存続することとなった抵当権と併せて共同抵当権の実行を行う場合、買受人は、 β 建物の区分所有者ではないにもかかわらず β 敷地の共有持分を取得することとなって、敷地の権利関係が複雑化する。例えば、 β 建物の敷地の変更に当たっては、その区分所有者の集会の特別決議に加え、上記の買受人の個別同意が必要となるなど、管理に支障を生じさせかねない。このような帰結は、専有部分と敷地利用権の分離処分を禁ずる区分所有法の建前（区分所有法第22条）とも整合しないとも考えられる。

そして、現行法下でこのような事態を避けようとするれば、抵当権が実行される前に、抵当権の被担保債権を全部弁済しなければならないが（担保物権の不可分性。民法第372条において準用する同法第296条）、関係者にとっての負担感は小さくないものと考えられる。

そこで、本文(1)や(2)の団地の敷地を分割する仕組みを設ける場合には、専有部分と

一体として団地の敷地全体の共有持分に設定されていた抵当権等の権利の取扱いについて、特別の規律を設けることが考えられる。

2 検討

(1) 前記1(2)の例(参考資料10の1ページ参照)において、抵当権者Mは、 α 建物内のAの専有部分とその存立を支える敷地利用権(団地の敷地のAの共有持分)の価値を基礎として抵当権を設定していると考えられる。

そのため、団地の敷地が α 敷地と β 敷地に分割された場合、Mとしては、Aが分割後に α 敷地について有することになる敷地利用権(3分の1の共有持分。参考資料10の2ページ上段・右の図の太枠で囲まれた部分)を確保することができれば、当初評価した敷地利用権の価値が確保されとも考えられる。

加えて、 β 敷地は α 建物の存立とは無関係であり、Mの β 敷地に対して有する利害関係は基本的に希薄であるとも考えられる。

また、各区分所有者が有する敷地利用権(共有持分権)の価値は、「(土地所有権の価値-敷地利用権の存在による価格)×各持分/持分の総体」で算出されるものであり、その価値は基本的に高くないことに加え、前記本文(1)(2)補足説明3(2)イのとおり、裁判所が現物分割をする際には、敷地共有者が分割後も経済的利益を確保することができる形で分割をすることが想定される。

そのため、Aが α 敷地について分割によって新たに得ることになる持分(6分の1。参考資料10の2ページ上段・右の図の黄色部分)と、Aが β 敷地について分割によって失うことになる持分(6分の1。同・中央の図の(β 敷地)青色部分)とは、その価値においておおよそ等しいと見てよいとも考えられる。

さらに、共有物分割は共有者相互間において持分の交換又は売買を行うものと解されている(最判昭和42年8月25日民集21巻7号1729頁)。抵当権には物上代位性があるが(民法第372条において準用する同法第304条)、上記の例によれば、Aは、現物分割によって、 β 敷地相当部分について有していた持分(参考資料10の2ページ上段・中央の図の(β 敷地)青色部分)の代わりに α 敷地相当部分について新たに持分(同・右の図の黄色部分)を受けべきことになるため、分割後のAの α 敷地の持分(同・右の図の太枠で囲まれた部分)は、Aが α 敷地相当部分に元から有していた持分と、Aが β 敷地相当部分に有していた持分の代償物から成るとみることができる。MがAの新たに受けべき持分(同・右の図の黄色部分)について抵当権を取得することとしても、直ちに関係者の利益を害することにはならないとも考えられる。

なお、 α 敷地よりも β 敷地の価値が高い場合には、その差額を填補するために、現物分割に伴い、裁判所が、DEFに対してAへの金銭の給付を命ずることもあり得るが、Mは、 β 敷地につき持分の売却がされたものとして、その払渡しの前に差押えをすることによって、Aが受けべき金銭に物上代位ができるものと考えられる。

そこで、本文では、本文(1)又は(2)の仕組みにより特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とが分割された場合、団地の敷地全体の共有持分に設定された抵当権等は、その

設定者が取得する敷地に当然に集中し、他の土地には抵当権等が存続しないものとすることを提案している。

- (2) 本文の案に対しては、抵当権者等は分割前には β 敷地の共有持分も含めた交換価値を把握していたのであり、 β 敷地の持分にも一定の価値はあることから、抵当権者等に何らの補償をしないことは相当でないとの指摘が考えられる。

そこで、本文(1)又は(2)の仕組みにより特定建物の敷地とそれ以外の建物の敷地とが分割された場合、団地の敷地全体の共有持分に設定された抵当権等は、抵当権等の設定者が取得しない敷地についても存続するという帰結自体は維持しつつ、権利の分属による権利関係の複雑化を避けるため、抵当権者に対して補償金を支払うことにより、

この考え方による場合には、抵当権者等が当該敷地について捕捉していた交換価値は、抵当権設定者が有していた敷地利用権（共有持分又は地上権の準共有持分）に限られるため、消滅請求に際して補償されるべき額も、その敷地利用権の額とすることが考えられる。

しかし、この考え方による場合には、抵当権の不可分性を失わせることをどのように説明するかという問題が生ずる。

また、この考え方によると、 β 敷地における抵当権は消滅請求によって消滅する一方で、 α 敷地における抵当権はAの持分（3分の1）のうちの2分の1（ α 敷地の6分の1。参考資料10の2ページ上段・右の図の（ α 敷地）の青色部分）に限って存続することになる。そうすると、Mが抵当権の目的であるAの専有部分と α 敷地共有持分6分の1について抵当権を実行し、買受人がこれを買受けた場合には、Aのもとに抵当権の目的でない6分の1の共有持分（同・右の図の黄色部分）のみが残ることになり、結局、専有部分と敷地利用権の分離処分を禁ずる区分所有法の建前に沿わない結果になってしまう。

そのため、分離処分禁止の原則の観点からすると、この考え方をとることは困難であるように思われる。

- (3) 以上によれば、判例・通説が採用する分散説の帰結と異なり、敷地の分割後は、抵当権設定者等が取得する敷地共有持分に抵当権が当然に集中し、それ以外の土地を目的とする抵当権等は存続しないものとするを正当化する根拠は、区分所有建物における専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則にあると考えられる。

そうであるとすれば、規約において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）がある場合には、本文の規律を適用することはできず、分散説に従って、抵当権等は分割後の敷地に分属することになるものと考えられる（本文（注））。

3 参考（マンション建替円滑化法に基づく敷地分割事業における取扱い）

以上に対し、マンション建替円滑化法に基づく敷地分割事業においては、担保権等の移行の規律が整備されている。

すなわち、敷地権利変換計画において、分割実施敷地持分について担保権等の登記に

係る権利を有する者が除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に有することとなる権利について定めなければならない(第191条第1項第11号)。当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる分割実施敷地持分に対応して与えられるものとして定められた除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に存するものとして定めなければならない(第194条第1項)、この場合において、関係権利者間の利害の衡平を図るため必要があるときは、組合は、当該存するものとして定められる権利につき、これらの者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる(同条第2項)。

そして、権利変換計画が都道府県知事等により認可(第196条)がされた後、分割実施敷地持分について存する担保権等の登記に係る権利は、敷地権利変換期日以後は、敷地権利変換計画の定めるところに従い、除却敷地持分又は非除却敷地持分等の上に移行することになる(第203条)。

2 団地内建物の全部についての一括建物敷地売却制度

団地内建物の全部が区分所有建物であり、当該団地内建物について団地管理規約が定められており、かつ、それらの所在する土地が当該団地内建物の団地建物所有者の共有に属する場合において、次の要件の下で、当該団地内建物及びその敷地利用権を一括して売却する旨の決議をすることができるという一括建物敷地売却決議の制度を創設することについて、どのように考えるか。

(1) 団地管理組合等の集会において必要とされる多数決要件(いわゆる全体要件)

【A案】 区分所有者及び議決権の各【5分の4】【4分の3】【3分の2】以上の多数の賛成があることのみを要件とする。

【B-1案】 原則的な全体要件の多数決割合を区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上としつつ、その特則として、団地内建物の全部について、建築完了時から相当の長期間が経過したものとして法令で定める一定の年数を経過した場合には、全体要件の多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。

【B-2案】 原則的な全体要件の多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上としつつ、その特則として、団地内建物の全部が、

㊦ 地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊧ 火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していない

㊨ 外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剝離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する

と認められる場合には、全体要件の多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げるものとする。

5 【B-3案】 原則的な全体要件の多数決割合を区分所有者及び議決権の各【5分の4】以上としつつ、その特則として、団地内建物の全部について、政令で指定された災害により大規模一部滅失をした場合には、全体要件の多数決の割合を区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上に引き下げるものとする。

10 【C案】 【A案】及び【B案】とは別に、団地内建物の区分所有者全員の合意により、全体要件の多数決の割合を【4分の3】【3分の2】以上に減ずることができるものとする。

(2) 各区分所有建物において必要となる多数決等（いわゆる各棟要件）

【A案】 区分所有者及び議決権の各【3分の2】【過半数】の多数の賛成があることのみを要件とする。

15 【B-1案】 前記（1）の【B案】の客観的事由がある区分所有建物については、各棟要件の賛成の割合を【過半数】とする。

【B-2案】 前記（1）の【B案】の客観的事由がある区分所有建物については、各棟要件を不要とする。

20 【C案】 団地内建物の区分所有者全員の合意により、各棟要件に係る多数決割合を【過半数】まで引き下げることができるものとする。

25 【D案】 各棟につき【3分の1以上】【過半数】の反対がない限り一括建物敷地売却を可能とする仕組みとする。

(注1) 全体要件・各棟要件のいずれについても、別途検討中の所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの対象とすることを想定している。

25 (注2) 全体要件・各棟要件のいずれについても、客観的要件については、一括建物敷地売却の後に当該客観的事由が解消するための再生手法がとられることを想定している。

(注3) 全体要件について、原則的な多数決割合を【4分の3】とした上で、その特則として、【B案】の客観的要件を満たすときは、多数決割合を【3分の2以上】に引き下げるものとする考え方もある。

30 (注4) 全体要件の【B-2案】については、㉶から㉷までに加え、㉸給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして政省令等によって定める基準に該当する場合や、㉹高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第14条第5項に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして政省令等によって定める基準に適合していないと認められる場合についても、多数決割合を引き下げるものとする考え方がある。

35

(補足説明)

1 問題の所在

老朽化した区分所有建物の再生方法として、区分所有法において建替え決議（区分所有法第62条）が設けられているが、建替えを行うに当たっては、建物の取壊し・再建費用に加えて、一度転居した上で再入居する手間や費用を負担する必要があるなど、区分所有者にとって負担が大きい。そのため、一般に、建替えを行うことができるのは、十分な資金的余裕があるか、建替え後に余剰床が生じ、それを売却することでコストを回収することができるケースなどに限られ、そのような事情がないケースでは、建替えを行うことは難しいとの指摘がある。

そこで、第4回会議において、建替えを選択することが難しい区分所有建物において、区分所有関係を解消する方法として、一棟単位とする建物敷地売却制度の創設を取り上げたが（部会資料4の第2の1(1)）、同制度の創設に賛成する意見が多く述べられ、反対する意見はなかった。

他方で、団地関係にある区分所有建物についても、建物自体が老朽化しているものの、資金や転居等の負担のため建替えを行うことが難しいケースは同様に存在すると考えられる。

そして、一棟単位とする建物敷地売却制度においても、団地内の区分所有建物につき、団地関係を維持したまま、建物ごとに、建物とその敷地の共有持分とを売却することは可能であると考えられる。しかし、購入者側に立って見れば、既存の団地関係に加入しなければ区分所有建物及び敷地を取得できないこととなり、自由に再開発等を行うことができないため、売却は必ずしも容易でないとも考えられる。

そのため、団地関係に属する区分所有建物が老朽化している場合において、多数決により、団地内の区分所有建物の全部及びその敷地を一括して売却する仕組み（一括建物敷地売却制度）の創設についても検討する必要がある。

一括建物敷地売却制度は、団地内の建物及び敷地を一括して売却することで、これを購入した者が、建物の配置の変更を含んだ敷地全体の利用方法を一体的に見直して敷地の更なる有効活用を図ることが可能になる点や、容積に余裕のある団地においては、敷地の一部を処分することにより、建替え等の費用を捻出することが可能になる点などでもメリットがあると考えられる。

2 検討

一括建物敷地売却制度は、区分所有権等の処分を伴うものであるから、その決議要件の在り方については、一括建替え決議（区分所有法第70条）の仕組みと同様のものとするのが考えられる。本文では、差し当たり、団地管理組合等の集会における団地内建物の区分所有者及び議決権の一定割合以上の賛成（全体要件）と棟ごとにその区分所有者及び議決権の一定割合以上の賛成（各棟要件）の在り方について、部会資料8の1(1)と同様の要件を設けることとするを提案している。

なお、一括建物敷地売却決議に反対する団地内区分所有建物の区分所有者については、

売渡し請求によってその区分所有権等に移転させることが考えられる。

なお、本文と同様の多数決要件の下で、当該団地内建物につき一括してその全部を取り壊す旨の決議をすることができる仕組みを創設することも考えられる。

5 第4回会議においては、一棟単位とする区分所有建物の取壊し決議制度についても検討したが（部会資料4の第2の2(3)）、団地内建物の一括取壊しでは、取壊しの対象範囲が更に拡大するため、取壊し費用の負担は一棟単位とするものよりも更に大きくなり、一括取壊しの制度まで設けてこれを可能とすべきニーズがあるかには疑問がある。

10 また、団地内の区分所有建物であっても、一棟ごとに取壊し決議をすることができると考えられるが、建物の取壊しは、敷地の利用状態に重大な影響をもたらすものではなく、敷地の変更には当たらないと考えられるため、団地内の他の建物に係る敷地共有者等の承認を得る必要はなく、多数決により団地内建物を一括して取り壊す決議制度を導入する必要性に乏しいとも考えられる。

そのため、本文では、多数決により団地内の区分所有建物を一括して取り壊すことができる制度については提案していない。

15