

## 区分所有建物の再生の円滑化に係る方策（二読）

### 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消滅等

建替え決議がされた場合の賃借権の消滅等に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

##### (1) 賃借権の消滅

【A案】① 建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

ア 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

イ 専有部分の賃貸借が終了する日

② ①アに規律する着手時期の目安は、①イに規律する日後【1か月以内】としなければならない。

③ 建替え決議の日から①イに規律する日までの期間は、【6か月】を下ってはならない。

④ 専有部分の賃貸借は、①イに規律する日が満了した時に終了する。

【B案】① 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、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。）若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又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る。

② ①の規律により賃借権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】が経過したときは、専有部分の賃借権は、消滅する。

③ ①の規律により賃借権消滅請求を受けた専有部分の賃借人は、②の規律により専有部分の賃借権が消滅したときは、賃借権消滅請求をした者に対し、賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。

④ ③の規律により請求を受けた者（専有部分の賃貸人である区分所有者を除く。）は、補償金の支払をしたときは、専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償権を有する。

##### (2) 借地借家法の適用除外

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、借地借家法第26条

第2項、第27条第2項及び第28条（更新拒絶、解約申入れの正当事由等に関する規律）の規定は、適用しない。

（注1） 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(1)と同様の規律を設けることにつき、引き続き検討する。

（注2） (1)【A案】については、専有部分の賃借人は、【A案】の規律により賃貸借が終了したときは、賃貸人に対し、一定の補償金の支払を求めることができるものとする考え方がある。

（注3） (1)【A案】①イに規律する日につき、建替え決議の成立後、集会の決議により変更する（賃貸借が終了する日までの期間を延長する）ことができるものとする考え方がある。

（注4） (1)【B案】③の「賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）における借家人が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、引き続き検討する。

（注5） (1)【B案】③の補償金額については、本文とは別に、区分所有権及び敷地利用権の時価のうちの相当額とする考え方がある。

（注6） 非区分所有建物を区分所有建物とすることによって賃貸人が賃借権を不当に消滅させることを防止する規律を設けることにつき、引き続き検討する。

（補足説明）

#### 1 第4回会議の概要

部会資料4においては、建替えを円滑化する観点から、建替え決議があっ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た。

第4回会議では、建替え決議がされた場合に賃借権を消滅させる方向で検討を続けるべきとの意見が多くあったが、建替え決議において定められた時期に賃貸借が終了するものとする案（部会資料4の第1の1【A案】）と、賃借権消滅請求制度を創設する案（同【B案】）のいずれにも賛否両論があった。

また、借地借家法の正当事由等に関する規律を適用しないこととする規律を設ける案（同【C案】）についても、賛否両論があった。

#### 2 提案の趣旨

(1) 本文では、賃貸借を契約期間中に終了させることを可能とする仕組み（本文(1)）と、契約期間が満了する場合や期間の定めがない場合に賃貸借を円滑に終了させる仕組み（本文(2)）とに分けて提案している。

なお、本文(1)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問題が生じ得ることから、本文（注1）では、引き続き検討することを注記している。

(2) 【A案】について

ア 【A案】は、建替え決議がされた場合には、建物の取壊しがされる蓋然性が高まり、典型的に専有部分の滅失による賃貸借の終了に近づくことを踏まえて賃貸借を終了する仕組みを設けようとするものであり、取壊しの着手時期が相当先であるのに賃貸借を終了させることを許す趣旨ではない。

5 そこで、【A案】②では、差し当たり、建替え決議時に定められる建物の取壊しの着手時期の目安は、賃貸借の終了日後【1か月以内】としなければならないこととしているが、建替えの実務に照らして妥当なものといえるかにつき、検討が必要である。

イ 第4回会議では、賃借人の利益保護の観点から、建替え決議から賃貸借終了までの期間は、1年以下とすべきとの意見があった。

10 もっとも、1年以下とした場合には、ごく短期間でもよいことになってしまい、賃貸借が早期に終了することになり、かえって賃借人の利益を害する。これを防ぐために、6か月以上1年以下とすることも考えられるが、上限を画することで、建替え決議で1年を超える期間を設定しようとしてもできなくなってしまう、やはり

15 かえって賃借人の利益を害する結果になる。  
そのため、【A案】③では、部会資料4と同様に、この期間を【6か月以上】としている。

ウ 第4回会議では、【A案】につき、賃貸借は建物の滅失によって終了するものであることに着目して、建替え決議の成立により、建物の取壊しの着手時に近接する時期に賃貸借を終了させることとしても、建物の取壊しに着手する時と建物が実際に滅失して賃貸借が終了する時との間にはタイムラグがあり、いずれにしても前倒しで賃貸借を終了させることになるため、その分の賃借人の損失について補償金の支払を要するのではないかとの指摘があったことから、この考え方を本文（注2）で注記している。

25 もっとも、【A案】に対しては、このような補償の仕組みの有無にかかわらず、実際に建物が滅失したわけでもないのに、建替え決議から一定の期間が満了しただけで賃貸借を終了することを正当化することはできないのではないかとの指摘がある。

30 また、本文（注2）の補償金の額についても、【B案】及び本文（注4）と同様に、引き続き検討する必要がある。

エ 第4回会議では、建替え決議に決定した時期よりも取壊しの着手が遅れた場合の措置として、賃料収入を得たい賃貸人や、極力長く住み続けたい賃借人の利益の観点から、賃貸借が終了する時期を延期することができるようにすることが望ましいとの意見があった。これを踏まえ、本文（注3）では、集会の普通決議によりこれを延期することができるものとする考え方があることを注記している。

35 (3) 【B案】について

ア 第4回会議では、【B案】における賃借権消滅請求の請求権者について、基本的

には専有部分の賃貸人である区分所有者だとしても、事務の便宜の観点から、賃貸人以外の建替え参加者にも賃借権消滅請求権を与えることとし、賃貸人以外の建替え参加者が補償金を支払った場合には、賃貸人に求償することができるべきとの意見が複数あった。

5           そこで、本文では、賃借権消滅請求の請求権者について、専有部分の賃貸人である区分所有者のほか、建替え決議に賛成した区分所有者、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して、賃借人がこれらの者に対しても補償金の支払を請求することができることとした上で（【B案】①）、賃貸人である区分所有者以外の者が補償金を支払った場合には、専有部分の賃貸人である区分所有者に対して求償することができるとの規律を設ける（【B案】④）ことを提案している。

イ 部会資料4では、賃借権の消滅時期について、賃借権消滅請求がされた時から「一定期間」が経過した時点としていたが、売渡し請求を受けた区分所有者は、建替え決議がされてから4か月が経過するまでに専有部分を明け渡さなければならないとされていること（部会資料4の第1の1補足説明3(2)イ参照）や、借地借家法上、正当事由のある解約申入れであっても、賃貸借の終了までには最低6か月の期間が確保されていること（借地借家法第27条）を参考に、差し当たり、賃借権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】としている。

ウ 部会資料4においては、【B案】の補償金額について複数の考え方を示していたところ、第4回会議においては、【B案】を支持する意見の中でも、様々な意見があった。

区分所有者間で建替え決議が成立した場合に、専有部分の賃借権を消滅させることは、賃借人の権利を区分所有者全体の利益のために制約するものであるから、正当な補償をする必要がある。

そして、建物賃借権には一般に市場性がなく、これを消滅させるための補償基準を定めることは容易でないが、現行法上、区分所有建物の賃借権を消滅させるための補償基準として機能しているものとしては、公共用地の取得に伴う損失補償基準（いわゆる用対連基準）における通損補償があるといわれている。

30           そこで、本文（注4）では、【B案】③の「賃借権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、用対連基準における借家人が受ける通損補償と同水準とすることを想定しているが、引き続き検討することを注記している。

他方で、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と考えて、賃借権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補償すべきとの考え方もあることから、本文（注5）で注記している。

なお、第4回会議では、現行法において多くの賃借人が補償金を受けることなく

円満に明渡しに応じているにもかかわらず、【B案】のような規律を設けると、かえって建替えに支障が生ずるおそれがあるとの指摘があった。

もともと、現行区分所有法においては、賃借権を消滅させることができないため、賃借人が明渡しに応じないと主張すれば、その納得が得られる額の金銭（上限はない。）を支払わない限り、事実上建替えができないことになる。【B案】は、一定の基準を定め、その額を支払えば、賃借人の納得が必ずしも得られなくても、明渡しを受けて建替えを行うことを可能とするものであり、現行法に比べて建替えをより円滑化するものといえる。実際にも、賃借人にとってより有利な状況にある現行法下で多くの賃借人が任意の明渡しに応じているのであれば、【B案】をとっても、多くの場合には、賃借人は任意の明渡しに応ずるものと考えられる。

#### (4) 悪用の防止

本文の規律を設けた場合には、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、これを区分所有建物化することで、本来不可能な賃借権の消滅を容易にすることができるようになるおそれがあること（部会資料4の第1の1補足説明3(5)参照）から、そのような悪用を防止する仕組みを引き続き検討することを本文(注6)で注記している。

#### (5) その他

第4回会議では、区分所有法において、建替え前の区分所有建物の専有部分に設定されていた賃借権等を、建替え後の再建建物に移転する仕組みを設けてはどうかとの意見があった。

もともと、㉞区分所有法は、建物が取り壊された場合には、専有部分に設定された賃借権等の権利は、対象物の滅失により消滅することを前提としており、これらの権利が再建建物に当然に移転するとすることには慎重な検討が必要であること、㉟不動産業界においては、建替え決議がされた場合に賃借権を消滅させることができるようにするニーズがあるとされているところ、再建建物に賃借権が当然に移転することとすると、建替え決議がされた場合に賃借権を消滅させる仕組みを設けることが困難になり、ニーズに逆行するおそれがあることから、本文では取り上げていない。

## 2 建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅

建替え決議がされた場合の配偶者居住権の消滅に関し、次のような規律を設けることについて、引き続き検討する。

【A案】① 建替え決議においては、区分所有法第62条第2項所定の事項のほか、次の事項を定めなければならない。

ア 建物の取壊しの工事の着手時期の目安

イ 専有部分の配偶者居住権が消滅する日

② ①アに規律する着手時期の目安は、①イに規律する日後【1か月以内】としなければならない。

③ 建替え決議の日から①イに規律する日までの期間は、【6か月】を下つてはならない。

④ 専有部分の配偶者居住権は、①イに規律する日が満了した時に消滅する。

【B案】① 建替え決議があったときは、建替え決議に賛成した各区分所有者、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。）若しくはこれらの者の全員の合意により指定された者又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を有する者に対し、配偶者居住権消滅請求をすることができる。

② ①の規律により配偶者居住権消滅請求がされた時から【4か月】【6か月】が経過したときは、専有部分の配偶者居住権は、消滅する。

③ ①の規律により配偶者居住権消滅請求を受けた専有部分の配偶者居住権を有する者は、②の規律により専有部分の配偶者居住権が消滅したときは、配偶者居住権消滅請求をした者に対し、配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金の支払を請求することができる。

④ ③の規律により請求を受けた者（配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者を除く。）は、補償金の支払をしたときは、配偶者居住権が設定された専有部分の区分所有者に対して求償権を有する。

（注1） 【B案】③の「配偶者居住権の消滅により通常生ずる損失の補償金」は、公共用地の取得に伴う損失補償基準における配偶者居住権者が受ける補償（いわゆる通損補償）と同水準とすることを想定しているが、配偶者居住権の特質を踏まえ、引き続き検討する。

（注2） 【B案】③の補償金額については、本文とは別に、区分所有権及び敷地利用権の時価のうちの相当額とする考え方がある。

（補足説明）

第4回会議において、建替え決議がされた場合の配偶者居住権の取扱いについて検討されたが、配偶者居住権を消滅させるために、賃借権に関するものと同様の仕組みを設けることを引き続き検討していくことについて、異論がなかった。

そこで、本文では、本文1(1)と同様の規律の新設を引き続き検討することを提案している。

なお、配偶者居住権を消滅させる仕組みとして本文【A案】の規律を設けることについては、第4回会議では、配偶者居住権者に対しては賃借人より高い保護の必要性があるとの指摘があった。

### 3 建替え決議がされた場合の担保権の消滅

建替え決議がされた場合の担保権の消滅に関する規律を設けることの是非につい

ては、賃借権等の利用権との異同を踏まえ、引き続き検討する。

(補足説明)

5 第4回会議においては、建替え決議がされた場合の担保権の取扱いにつき、被担保債権の額が高額である担保権が多数あるような場合には、その全ての弁済が困難であるために担保権を消滅させることができず、建替えの円滑な実施が阻害されることも想定され、賃借権等の消滅の仕組みを創設するのであれば、担保権を消滅させるための仕組みを創設すべきであるとの意見があった。

10 これに対して、建替え決議がされた後は、被担保債権を第三者弁済することによって専有部分の担保権を消滅させることが可能であり、現行法では消滅させる方法がない専有部分の賃借権等とは利益状況が異なっているため、賃借権等の消滅の仕組みを創設したとしても、担保権を消滅させるための新たな規律を設ける必要はないとの意見もあった。

15 なお、建替え決議が成立した場合には、建替えの参加者間で建替え決議の内容により建替えを行う合意をしたものとみなされるところ(区分所有法第64条)、担保権が設定された専有部分の区分所有者以外の区分所有者は、その担保権を消滅させなければ、上記のみなし合意に基づいて建替えを実現するという自己の権利が価値を失うことになるため、一般に、被担保債権を第三者弁済するについて正当な利益があるといえるものと解される(民法第474条第1項、第2項)。

20 以上を踏まえ、本文では、建替え決議がされた場合の担保権の消滅に関する規律を設けることの是非については、賃借権等の利用権との差異に留意して、引き続き検討することを提案している。

## 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

### 1 多数決による区分所有関係の解消・区分所有建物の再生

25 区分所有関係の解消及び区分所有建物の再生のための新たな制度として、次のような規律を設ける。

#### (1) 建物敷地売却制度

30 ① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物及びその敷地(これに関する権利を含む。)を売却する旨の決議(以下「建物敷地売却決議」という。)をすることができる。

② 建物敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

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

35 ウ 売却によって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

③ ②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。

(2) 建物取壊し敷地売却制度

① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊し、かつ、これに係る建物の敷地（これに関する権利を含む。②において同じ。）を売却する旨の決議（以下「建物取壊し敷地売却決議」という。）をすることができる。

② 建物取壊し敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

ア 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

イ アに規律する費用の分担に関する事項

ウ 建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

エ 建物の敷地の売却による代金の見込額

③ ②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。

(3) 取壊し制度

① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、集会において、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

② 取壊し決議においては、次の事項を定めなければならない。

ア 区分所有建物の取壊しに要する費用の概算額

イ アに規律する費用の分担に関する事項

③ ②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

(4) 再建制度

① 区分所有建物の全部が滅失した場合（建替え決議に基づき取り壊された場合を除き、(3)の取壊し決議又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたときを含む。(5)において同じ。）において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、その権利（以下「敷地共有持分等」という。）を有する者（以下「敷地共有者等」という。）の議決権の一定の割合の多数決により、滅失した区分所有建物に係る建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に建物を建築する旨の決議（以下「再建決議」という。）をすることができる。

② 再建決議においては、次の事項を定めなければならない。

ア 新たに建築する建物（以下「再建建物」という。）の設計の概要

イ 再建建物の建築に要する費用の概算額

ウ イに規律する費用の分担に関する事項

エ 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

③ ②ウ及びエの事項は、各敷地共有者等の衡平を害しないように定めなければならない。

(5) 敷地売却制度



① 区分所有建物の全部が滅失した場合において、その区分所有建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利であったときは、敷地共有者等集会において、敷地共有者等の議決権の一定の多数決により、敷地共有持分等に係る土地（これに関する権利を含む。）を売却する旨の決議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。

② 敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

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

(6) (1)から(5)までの手続

① 集会の招集の通知

ア (1)から(5)までの決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、区分所有法第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該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。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

イ (1)から(5)までの決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、区分所有法第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、当該行為を必要とする理由（並びに(1)から(3)までの各制度においては、当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容、建物につき修繕積立金として積み立てられている金額）をも通知しなければならない。

② 説明会の開催

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及び敷地共有者等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。

(注1) (1)から(5)までのいずれについても、決議要件は、建替え決議と同様（部会資料12の第1の1参照）とすることを想定している。

(注2) (1)から(5)までのいずれについても、決議がされた行為に参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権又は敷地共有者等の敷地共有持分等は、売渡し請求によって、当該行為に参加する区分所有者又は敷地共有者等に集約させることとし、その手続は、建替え決議と同様とする（(1)から(3)までについては、裁判による建物の明渡し猶予に関する規律を含む。）ことを想定している。

(注3) (1)から(3)までについては、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設けることを想定している。

(注4) (1)から(3)までについては、(注1)とは別に、建替え決議よりも多数決要

件を重くすべきとする考え方がある。

(注5) (4)及び(5)の敷地共有者等集会については、区分所有建物が全部滅失した場合の敷地等の管理を円滑化するための仕組みとして、別途検討している(部会資料15の第3の1参照)。

5 (注6) (4)及び(5)に関しては、区分所有建物が全部滅失した後、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について、別途検討している(部会資料15の第3の1(注3)参照)。

10 (補足説明)

1 第4回会議の概要

第4回会議においては、区分所有関係の解消と区分所有建物の新たな再生手法として、区分所有法において、本文に掲記した各制度(建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、建物取壊し制度、再建制度、敷地売却制度)を創設することについて検討され、  
15 いずれについても特に異論はなかった。

2 提案の趣旨

(1) 本文(1)から(5)までにおいては、第4回会議の結果を踏まえ、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制度の要件・手続につき、各制度に対応する被災区分所有法の規律や当部会における検討を踏まえ、規律の具体化を図っている。

20 本文(6)では、各決議の手続について、被災区分所有法における規律と同様のものとすることを提案している。

なお、被災区分所有法上、建物敷地売却決議、建物取壊し敷地売却決議及び取壊し決議については、集会の招集の通知において、「復旧又は建替えをしない理由」及び「復旧に要する費用の概算額」をも通知しなければならないとされているが、本文(1)から  
25 (3)までの各制度は、必ずしも区分所有建物の一部滅失を前提とするものではないことから、当該決議の賛否を決定するにあたって必要かつ重要な情報として「当該行為をしないとした場合における当該建物の効用の維持又は回復(建物が通常有すべき効用の確保を含む。)をするのに要する費用の額及びその内訳、建物の修繕に関する計画が定められているときは、当該計画の内容、建物につき修繕積立金として積み立てら  
30 れている金額」を通知しなければならないとすることを提案している。

(2) 新たな制度の決議要件については、区分所有権等の権利の処分を伴う点で共通する建替え決議と同様の規律とすることを想定していることを、本文(注1)で注記している。

35 (3) また、いずれの制度においても、被災区分所有法と同様、決議がされた行為に参加しない区分所有者又は敷地共有者等に対する売渡し請求の規律を設けることが考えられることから、本文(注2)で注記している。

なお、被災区分所有法においては、本文(1)から(3)までに対応する建物敷地売却決

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、区分所有法においてこれらの制度を設ける場合には、建替え決議と同様に、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（本文（注2）括弧書き。部会資料4の第2の1の補足説明参照）。

- 5 (4) 本文（注3）では、本文(1)から(3)までの各制度において、活用される場面を広く確保する等の観点から、別途検討している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ことを注記している。

10 なお、本文(1)の建物敷地売却制度において賃借権等を消滅させる仕組みを設けることに対しては、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（部会資料4の第2の1の補足説明参照）。

- 15 (5) 本文では、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は建替え決議と同様の決議要件とすることを提案しているが、第4回会議においては、本文(1)から(3)までの各制度（建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、建物取壊しの各制度。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し、再入居の機会が与えられない。）については、その要件をより厳格にすべきという考え方に賛成する意見も複数あったことから、本文（注4）で注記している。

- 20 (6) 本文(4)及び(5)の各制度の前提となる敷地共有者等の集会の仕組みや、再建決議や敷地売却決議を行うことができる期間や敷地の共有物分割請求をすることができる期間に制限を設けることについては、別途検討している（部会資料15）ことから、本文（注5）及び（注6）で注記している。

### 3 その他

25 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）については、建物敷地売却制度を創設すれば、希望する者が、建物敷地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ことから、本文では取り上げてはいない。

30 もっとも、第4回会議においては、非現地での建替えについても、特定の居住用財産の買い換えの特例の対象とするなどの配慮が必要であり、マンション政策において、一定の位置付けを与えることは検討されるべきであるとの指摘があった。

## 2 区分所有建物の敷地の一部売却

35 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新たな制度として、次のような規律を設ける。

- ① 敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、第22条第1項本文の定めにかかわらず、集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権

の持分の価格の一定の多数決により、当該敷地利用権の一部を売却する旨の決議（以下「一部敷地売却決議」という。）をすることができる。

② 一部敷地売却決議においては、次の事項を定めなければならない。

ア 売却の対象となるべき土地の区域

イ 売却の相手方となるべき者の氏名又は名称

ウ 売却による代金の見込額

③ ①の決議事項を会議の目的とする集会を招集するときは、第35条第1項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該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。ただし、この期間は、規約で伸長することができる。

④ ①の決議事項を会議の目的とする集会を招集する場合において、第35条第1項の通知をするときは、同条第5項に規定する議案の要領のほか、次の事項をも通知しなければならない。

ア 敷地利用権の一部の売却を必要とする理由

イ 建物の敷地、共用部分及び専有部分の使用に及ぼす影響の有無及び程度

⑤ ③の集会を招集した者は、当該集会の会日よりも少なくとも【1か月】前までに、④の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。

(注1) 決議の多数決割合は、建替え決議の基本的な多数決割合と同様（【5分の4】又は【4分の3】以上。部会資料12の第1の1参照）とすることを想定しているが、客観的事由があることによってこれを緩和することは想定していない。

(注2) 区分所有建物の敷地の一部の売却が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないとの規律を設けるとの考え方がある。

(注3) 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。

(補足説明)

#### 1 第4回会議の概要

第4回会議においては、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利用権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され、特に異論はなかった。

#### 2 提案の趣旨

(1) 本文においては、区分所有建物の敷地利用権の一部売却制度の要件・手続につき、建替え決議等に関する現行法の規律や当部会における検討を踏まえ、規律の具体化を

図っている。

(2) 決議の多数決割合は、建替え決議の基本的な多数決割合と同様（【5分の4】又は【4分の3】以上）とすることを想定しているが、区分所有建物の状態や築年数いかんによって、敷地の一部の売却をより容易に行うことができるようにする理由は乏しいと考えられるから、区分所有建物に客観的事由があることによって、一部敷地売却決議の多数決割合を緩和することは想定していない（本文（注1））。

(3) 第4回会議において、敷地の一部の売却により、特定の区分所有者の専用部分の使用に特別の影響が生じることも考えられるとの意見があった。

敷地の変更をする場合において、専有部分への出入りが不自由となるとか、特定の専有部分の採光・通風が悪化するときは、区分所有法第21条が準用する第17条第2項の「専有部分の使用に特別の影響を及ぼすとき」に当たるものと解され、当該専有部分の所有者の承諾が必要とされている。敷地の一部の売却の場合でも、売却後の利用状況いかんによっては、これらと同様の影響が特定の区分所有者の専有部分の使用に生じたと評価されることもあり得ると考えられる。

そこで、本文（注2）においては、敷地の一部の売却にも、敷地の変更に関する規律（区分所有法第21条が準用する第17条第2項）と同様の規律を設けることが考えられることを注記している。

(4) 本文（注3）では、敷地一部売却に参加しない区分所有者に対する売渡し請求の規律を設けることが考えられることを注記している。

### 3 その他

区分所有建物の敷地の一部売却の前提として必要となる売却の対象となる土地の区画決定及び分筆の登記申請については、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た（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）。

しかし、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ことを受け、区分所有建物の敷地の分筆については、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議で決し、登記申請行為は、当該集会決議を行った区分所有者が行い、又は管理者に行わせることができることとされた（令和5年3月28日付け法務省民二第533号民事局長通達）。

したがって、区分所有建物の敷地の一部を分筆した上で、本文の規律により一部敷地売却を行うに当たっては、基本的に、売却の対象となる敷地部分の区画決定行為及び分筆の登記申請を管理者に行わせる旨の決定を普通決議で行った上で、一部敷地売却のための特別決議を行うこととなると考えられる。