

団地内建物の再生の円滑化に係る方策（二読）

1 団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の緩和

5 団地内建物の一括建替え決議に関する区分所有法第70条の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

(1) 全体要件

① 法定の多数決割合の緩和

ア 法定の多数決割合

10 【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とした上で、団地内建物の全部についてイの客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

15 【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部についてイの客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

イ 客観的事由

20 【α案】 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で定める基準に適合していない

25 ㊧ 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とする。

30 【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、団地内建物の全部が、

㊩ 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

㊪ 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とする。

【β-2案】 ㉗から㉙までに加え、団地内建物の全部が、
㉚ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した場合とする。

【β-3案】 団地内建物の全部につき、㉗から㉙までに加え、㉛から㉚までのいずれかの事由が認められる場合とする。

② 合意による多数決割合の緩和

10 団地内建物の区分所有者全員の合意により、多数決の割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】【3分の2】以上に引き下げることができるものとする。

(2) 各棟要件

① 法定の多数決割合の緩和

ア 法定の多数決割合

15 【A案】 区分所有法第70条第1項ただし書の多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

20 【B案】 各棟要件の基本的な多数決割合を現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上とした上で、イの客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

25 【C案】 区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、各棟につき区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとする。

イ 客観的事由

30 【α案】 当該区分所有建物が、

㉗ 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で定める基準に適合していない

35 ㉘ 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

㉙ 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
と認められる場合とする。

【β-1案】 ㉗から㉙までに加え、当該区分所有建物が、

㉚ 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

㉛ 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

と認められる場合とする。

【β-2案】 ㉗から㉙までに加え、当該区分所有建物が、

㉜ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した場合とする。

【β-3案】 当該区分所有建物が、㉗から㉙までに加え、㉚から㉜までの事由が認められる場合とする。

② 合意による多数決割合の緩和

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

(注1) 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は、一括建替え決議の全体要件及び各棟要件を緩和するものでもある。

(注2) (2)①アについては、基本的には現行法どおり区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるものとした上で、①イの客観的事由がある区分所有建物については、区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとするとも考えられる。

(注3) (2)①アの【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とするとも考えられる。

(補足説明)

1 提案の趣旨

(1) 部会資料8においては、団地関係に属する建物の更新を促進する観点から、一括建替え決議（区分所有法第70条）の決議要件を緩和することを取り上げた。

第6回会議では、一括建替え決議の多数決割合を緩和する方向で検討することについて異論はなかったが、どのような要件の下で緩和するかについては、意見が分かれた。

(2) 全体要件については、一棟単位とする建替え決議の要件の緩和と連動させて検討

することにつき、異論がなかった。

そのため、本文(1)では、全体要件につき、一棟単位とする建替え決議の要件（部会資料12の第1の1）と同様のものとすることを提案している。

5 (3) 各棟要件については、法定の多数決割合につき、①基本的な多数決割合を単純に引き下げた上で、一定の客観的事由がある場合には、さらに割合を引き下げる意見、②基本的な多数決割合は現行法の規律を維持した上で、一定の客観的事由がある場合には、多数決割合を引き下げる意見、③各棟につき3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替えが可能となる仕組みを改め、各棟につき【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替えを可能とする仕組みとする意見に分かれた。

10 そこで、本文(2)では、これらの案を【A案】から【C案】までとして並列して提案している。その意義や課題は、基本的に部会資料8の1(1)のとおりである。

これに対し、部会資料8では、客観的事由がある場合には各棟要件を撤廃する案も取り上げていたが、複数の反対意見があった一方で、賛成意見はなかったことから、本文では取り上げていない。

15 また、【B案】をとった場合の客観的事由の内容については、一棟単位とする建替え決議の要件緩和と同様の提案をしている（部会資料12の第1の1(1)②参照）。

20 なお、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は、団地管理組合等の集会における全ての決議を対象とすることを想定しているが、これを導入すれば、仮に一括建替え決議の多数決要件を現行法のまま維持したとしても、実質的には多数決要件を緩和することになることから、本文（注1）で注記している。

2 各棟要件について（本文(2)）

(1) 【C案】について

ア 【C案】は、部会資料8の本文1(1)イの【D案】に対応するものである。

25 イ 第6回会議では、一定割合以上の反対がない限り一括建替えを行うことができる仕組みを採用することで、一括建替えを円滑化しつつ、各棟の状況の違いに応じた意思決定を尊重することができる等の理由から、これに賛成する意見が多くあった。

30 他方で、現行法では賛否を表明しなくとも区分所有権を失わなかった者が、改正により区分所有権を失うことになることをどのように正当化するのかという観点からの慎重意見もあった。

これに対しては、一括建替え制度は、全体要件を充足している以上、当該団地内区分所有建物について一括建替えを行うことに合理性があることが推認されることを前提としているものと考えられ、区分所有者が自己の棟の建替えにつき合理性がないと考えるのであれば、積極的に反対してしかるべきであるから、【C案】をとることによって賛否を表明しない者の区分所有権が制約される度合いが強化されるとしても、これを正当化し得るとの反論が考えられる。

ウ また、第6回会議では、各棟要件につき、基本的には現行法どおり区分所有者及

び議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるものとした上で、一定の客観的事由がある区分所有建物については、区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【2分の1以上】の反対がない限り一括建替え決議をすることができるものとしてはどうかとの意見があったことから、これを本文（注2）で注記している。

これに対しては、各棟について多数の賛成を求める現行法の仕組みを維持しつつ、一定の場合にのみ積極的な反対を求めることとすることをどのように正当化するか、棟ごとに異なる集計方法を採用すると、一括建替え決議の成否の判断が過度に複雑にならないかといった指摘が考えられる。

(2) 各棟要件の【A案】【B案】における多数決割合について

第6回会議では、各棟要件における3分の2という多数決割合を引き下げるとしても、過半数とするのは行きすぎであり、例えば5分の3とすることについても検討を求める意見があったことから、本文（注3）で注記している。

これに対しては、区分所有法や他の法制において、不動産所有権の処分に関して5分の3という多数決割合をとるものは見当たらず、5分の3とする根拠をどのように説明するかとの指摘が考えられる。

2 団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の緩和

団地内建物のうちの特定建物の建替え承認決議に関する区分所有法第69条第1項の規律を次のように改めることについて、引き続き検討する。

(1) 法定の多数決割合の緩和

① 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を議決権の【3分の2以上】とした上で、特定建物に②の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の【過半数】とする。

【B案】 基本的な多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、特定建物に②の客観的事由がある場合には、多数決割合を議決権の各【3分の2以上】とする。

【C案】 多数決割合を現行法どおり議決権の4分の3以上とした上で、建替え承認決議を、別途検討中の出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする。

【D案】 議決権の各4分の3以上の賛成による建替え承認決議がある場合に限り特定建物の建替えをすることができるという現行法の枠組みを改め、建替え決議が成立した後、一定期間内に議決権の【4分の1以上】【3分の1以上】【2分の1以上】の反対による建替え不承認決議がない限り特定建物の建替えをすることができるものとする。

② 客観的事由

【α案】 特定建物が、

ア 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で定める基準に適合していない

イ 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

ウ 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とする。

【β-1案】 アからウまでに加え、特定建物が、

エ 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

オ 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とする。

【β-2案】 アからウまでに加え、特定建物が、

カ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した場合とする。

【β-3案】 特定建物が、アからウまでに加え、エからカまでの事由が認められる場合とする。

(2) 合意による多数決割合の緩和

建替え承認決議の多数決要件を、団地管理組合等の規約で、議決権の【3分の2以上】【過半数】まで減ずることができるものとする。

(注1) 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は、建替え承認決議の多数決要件を緩和するものでもある。

(注2) 特定建物の建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべき場合における当該他の建物の区分所有者等の保護に関する区分所有法第69条第5項の規律は、維持することを前提としている。

(補足説明)

1 本文について

第6回会議では、団地内の特定建物の建替え承認決議の多数決要件につき、建替え承認決議の多数決要件を緩和する方向で検討することについて異論はなかったものの、どのように緩和するかについては意見が分かれた。具体的には、①単純に多数決割合を引き下げつつ、一定の客観的事由がある場合には、更に多数決割合を引き下げるとする意見、②基本的な多数決割合を現行法どおりに維持しつつ、一定の客観的事由がある場合に多数決割合を引き下げるとする意見、③一定割合以上の反対がない限り、特定建物の建替えを可能とする意見に分かれた。

そこで、本文では、一棟単位とする建替え決議の要件緩和における整理を踏まえつつ、提案内容を整理している。

他方で、部会資料8の1(2)の(注1)では、建替え承認決議を出席者の多数決による決議を可能とする仕組みの対象とする考え方を示していたが、その仕組みを導入すれば、多数決割合を引き下げなくても、無関心な団地建物所有者を決議の母数から除外し、関心のある団地建物所有者の中で適切に意思決定をすることができるようになるとも考えられる。

そこで、改めて、この考え方を【C案】として提案している。

また、【D案】は、上記③の考え方に基づくものであるが、法律関係の安定を図るため、不承認となるか否かについて一定の期限を設けることを提案している。

2 本文(注)について

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は、団地管理組合等の集会における全ての決議を対象とすることを想定しているが、これを導入すれば、仮に建替え承認決議の多数決要件を現行法のまま維持したとしても、実質的には多数決要件を緩和することになることから、本文(注1)で注記している。

3 団地全体の容積率の侵食について

(1) 第6回会議では、特定建物の建替えにより、団地全体の容積率が侵食され、後に特定建物以外の団地内建物の建替えを行う際に不利益を被ることがあり得ることから、建替え承認決議の多数決要件を大幅に変更することは望ましくないとの指摘があった。

(2) まず、団地建物所有者にとっては、特定建物の建替えによって、団地全体の容積率がどのようになるのかについての情報を得ることが重要であり、現行法においても、団地管理組合等の集会を招集するに当たっては、議案の要領のほか、新たに建築する建物の設計の概要(当該建物の当該団地内における位置を含む。)をも示さなければならないこととされている(区分所有法第69条第4項)。

そのため、団地建物所有者は、この情報に基づいて、特定建物の建替え承認に関する賛否の意思決定をすることができると考えられる。

もっとも、新たに建築する建物の設計の概要の内容として、団地全体の容積率のうちどれだけの容積率を用いることになるかが明確に分かるような情報が盛り込まれていることが重要であり、関係省庁が連携して、実務の在り方を検討する必要があると

考えられる。

(3) その上で、本文(1)①でどの案をとるとしても、特定建物の建替えがその他の建物の建替えに影響を及ぼさないようにする現行法の仕組みを維持することを想定しており、このことを本文（注2）で注記している。

すなわち、現行法では、建替え承認決議に係る建替えが当該特定建物以外の建物（以下「当該他の建物」という。）の建替えに特別の影響を及ぼすべきときは、当該他の建物の所有者（区分所有建物である場合には、当該他の建物の区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者）が、建替え承認決議に賛成していることが必要とされている（区分所有法第69条第5項）。

特別の影響を及ぼすべきときに該当するかどうかは、個別具体的な事案の下で、裁判所により判断されることになるが、一般論としていえば、特定建物の建替えによって団地内の他の建物の建替えに顕著な支障が生じ、それがその建物の団地建物所有者の有する敷地利用権の具体的な侵害に当たると評価できる場合がこれに該当すると解されている。具体例としては、例えば、特定建物の床面積が建替えによって大幅に増大し、敷地利用権の持分割合に従えば、本来他の建物が割り付けられるべき容積を侵食することになり、将来団地内の他の建物が同様の建替えを実施しようとしても、それが制限されるような場合が考えられるとされている。

区分所有法第69条第5項の規律を維持した場合には、本文のとおり建替え承認決議の仕組みを改めたとしても、特定建物の建替えにより団地全体の容積率が大幅に侵食される場合など、特別の影響が生ずる建物については、当該建物の所有者や区分所有者全員の議決権の4分の3以上を有する区分所有者による賛成が必要となると考えられる。

3 団地内建物の全部についての一括建物敷地売却制度

団地内建物の一括建物敷地売却決議に関し、次のような規律を設けることにつき、引き続き検討する。

(1) 一括建物敷地売却決議

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は、当該団地内建物の区分所有者で構成される団地建物所有者の団体又は団地管理組合法人の集会（以下「団地管理組合等の集会」という。）において、一定の多数決で、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（以下「一括建物敷地売却決議」という。）をすることができる。

(2) 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）

① 法定の多数決割合等

ア 法定の多数決割合

【A案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4

分の3】以上とした上で、団地内建物の全部についてイの客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【3分の2】以上とする。

【B案】 基本的な多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上とした上で、団地内建物の全部についてイの客観的事由がある場合には、多数決割合を団地内建物の区分所有者及び議決権の各【4分の3】以上とする。

イ 客観的事由

【α案】 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で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とする。

【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、団地内建物の全部が、

㊩ 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

㊪ 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とする。

【β-2案】 ㊦から㊨までに加え、団地内建物の全部が、

㊫ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した場合とする。

【β-3案】 団地内建物の全部につき、㊦から㊨までに加え、㊩から㊫までのいずれかの事由が認められる場合とする。

② 合意による多数決割合

当該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】以上に引き下げることができるものとする。

(3) 各区分所有建物において必要となる賛成等（いわゆる各棟要件）

① 法定の多数決割合等

ア 法定の多数決割合

【A案】 一括建物敷地売却について各区分所有建物において必要となる多数決要件（いわゆる各棟要件）の多数決割合を、区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【B案】 各棟要件の基本的な多数決割合を区分所有者及び議決権の各3分の2以上とした上で、イの客観的事由がある区分所有建物については、多数決割合を区分所有者及び議決権の各【過半数】とする。

【C案】 各棟につき区分所有者及び議決権の【3分の1以上】【過半数】の反対がない限り、一括建物敷地売却決議をすることができるものとする。

イ 客観的事由

【α案】 当該区分所有建物が、

㊦ 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で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とする。

【β-1案】 ㊦から㊨までに加え、当該区分所有建物が、

㊩ 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

㊪ 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とする。

【β-2案】 ㊦から㊨までに加え、当該区分所有建物が、

㊫ 建築完了時から【50年】【60年】【70年】が経過した場合とする。

【β-3案】 当該区分所有建物が、㊦から㊨までに加え、㊩から㊫までの事由が認められる場合とする。

② 合意による多数決割合

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。

(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。

(注2) 決議の手續については、団地内の建物の一括建替え決議を参考に引き続き検討する。

(注3) 全体要件・各棟要件のいずれについても、㊦から㊧までの客観的事由については、一括建物敷地売却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4) (3)①アの【A案】及び【B案】については、本文の区分所有者及び議決権の各【過半数】とする案とは別に、各【5分の3以上】とすることも考えられる。

(補足説明)

1 第6回会議の概要

第6回会議において、団地内建物の一括建替えと同様の要件で、団地内建物の全部についての一括建物敷地売却制度を創設することについて検討されたが、異論はなかった。

2 提案の趣旨

(1) 本文では、団地内建物の全部についての一括建物敷地売却の要件として、団地内建物の一括建替えと同様の全体要件及び各棟要件を設けることを提案している。その意義及び課題は、基本的に一括建替えと同様である。

本文(注1)では、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ことを注記している。

また、本文(注2)では、決議の手續については、団地内の建物の一括建替え決議を参考に引き続き検討することを注記している。

(2) 本文(注3)では、全体要件・各棟要件のいずれについても、一括建物敷地売却の後に多数決割合の引下げの要件となった客観的事由(築年数に関する㊦を除く。)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ことを注記している。

すなわち、客観的事由がある団地内の建物の買受人は、何らかの事情によりその建物において事故が発生した場合には、土地工作物責任(民法第717条第1項)を負うことになることや、買い受けた建物をそのままの状態でも再度分譲しようとしても、当該客観的事由が解消されないままでは容易でないことから、当該客観的事由を解消するための再生手法が行われることが典型的に期待できるものと考えられる。

本文(注4)では、一括建替えにおける議論と同様に、各棟要件の多数決割合を5分の3とする案を注記している。

4 団地の敷地の分割

団地の敷地を分割する仕組みとして、次のような規律を設けることについて、団地内の区分所有建物の管理不全状態の解消を確保することができるかという観点を踏まえ、引き続き検討する。

(1) 団地の敷地の共有物分割の請求

一団地内に数棟の区分所有建物があって、その団地内の土地（これらに関する権利を含む。）がそれらの区分所有建物の区分所有者の共有に属する場合において、団地内の特定の区分所有建物（以下「特定建物」という。）に次の【アからウまで】【アからオまで】のいずれかの事由があるときは、それらの区分所有建物の区分所有者は、当該土地から特定建物の敷地の現物を分割する方法による共有物の分割を裁判所に請求することができる。

ア 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とき。

イ 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とき。

ウ 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とき。

エ 特定建物が、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と認められるとき。

オ 特定建物が、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とき。

(注1) 専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則や各種の行政上の規制等に照らし、敷地の現物を分割する方法により適切に共有物を分割することができないときは、共有物分割請求が棄却されることを想定している。

(注2) 敷地分割の後に特定建物の客観的事由が解消されることを確保する方法については、裁判手続は敷地の分割が実現することで終了することを踏まえ、引き続き検討する。

(注3) 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方向で、引き続き検討する。

(補足説明)

1 第6回会議の概要

第6回会議において、団地の敷地を分割する仕組みとして、①多数決により団地の敷地の分割を可能とする制度及び②団地の敷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検討された。

第6回会議では、団地の敷地を分割する仕組みを創設することについて慎重な意見もあった。

また、団地の敷地の分割を可能とする仕組みを創設することに賛成する意見が多くあったが、賛成意見の中では、各種の規制や建物の敷地の権利関係を踏まえた適切な分割を担保するためには、①の多数決による分割ではなく、②の裁判所の関与の下での共有物分割請求制度が望ましいとの点で一致した。

2 提案の内容

(1) 以上を踏まえ、本文では、特定建物にその危険性を徴表する一定の客観的事由が認められる場合には、団地建物所有者は、裁判所に対し、当該土地から特定建物の敷地を分割すること（現物分割）を請求することができるとする規律を新設することについて、引き続き検討することを提案している。

(2) 部会資料9の1(1)補足説明3のとおり、民法上の裁判による共有物分割において認められている賠償分割や競売分割の方法は、分離処分禁止原則に抵触するおそれがあるため、団地の敷地を共有物分割請求により分割するとしても、その方法は現物分割に限る必要があると考えられる。また、各種の行政上の規制や建物と敷地の形状・権利関係等によっては、適切に現物分割をすることが困難な場合もある。

そこで、本文（注1）では、専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の原則や各種の行政上の規制等に照らし、敷地の現物を分割する方法により適切に共有物を分割することができないときは、共有物分割請求は棄却されることを想定していることを注記している。

(3) 本文では、敷地の共有物分割請求を可能とする客観的事由として、特定要除却基準及び要除却基準と同様の基準を設けることを提案している。

もともと、裁判による共有物分割においては、敷地を現物分割し、物権の変動に関する登記手続を行い、金銭給付等をすることを命ずることができるに過ぎず、区分所有建物の管理不全状態の解消を確保することは困難である。

そのため、行政法上の仕組みとの連携の可否やその在り方が問題となることから、本文（注2）で引き続き検討する旨を注記している。

(4) 本文（注3）では、上記の方法による団地の敷地の分割請求は、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ととらえることも可能であることから、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方向で引き続き検討する旨を注記している。

(5) 第6回会議においては、共有物分割訴訟では、必要的共同訴訟として共有者全員が当事者となる必要があるが、団地関係にある区分所有建物においては、当事者が相当

5 多数に上ることも少なくなく、送達等の手続上の負担があるほか、敷地を現物分割し
つつ、分割後の土地の財産的価値の差額について金銭の支払を命ずるような分割を行
うためには、当事者において、各種の規制や建物と敷地の権利関係を踏まえて、適切
な分割案や支払うべき金銭の額について、十分に主張や立証を行う必要があるため、
当事者の争い方などによっては審理が長期化するおそれがあるとの指摘があった。

こうした共有物分割訴訟の特質に鑑みると、本文の規律は、比較的小規模な区分所
有建物が複数存在する団地の敷地分割が主なターゲットとなり、大規模な団地では比
較的活用されにくいと考えられるが、そのようなものであるとしても導入すべきかど
うかが問題となる。

10 (2) 団地の敷地共有持分に設定された担保権の取扱い

15 団地内の区分所有建物の専有部分に係る敷地共有持分に先取特権、質権若しくは
抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定め
の登記又は処分の制限の登記（以下「担保権等の登記」という。）に係る権利が存する場
合において、(1)の規律により特定建物の敷地が現物を分割する方法により団地の
敷地から分割されたときは、当該担保権等の登記に係る権利は、その設定者又は設
定後に敷地共有持分を取得した第三取得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担保権等の登記に係る権利は存続しないものとする。

20 (注) 団地内の区分所有建物全てについて分離処分可能規約がある場合には適用
しないものとする方向で、引き続き検討する。

(補足説明)

1 第6回会議の概要

25 第6回会議において、団地の敷地の分割の仕組みを新設した場合には、団地の敷地共
有持分に設定された抵当権等の取扱いについて、敷地の分割後はその設定者が取得する
敷地共有持分の当然に集中し、他の土地には目的とする抵当権等が存続しないものとする
規律を設ける（部会資料9にいう集中説の考え方を採用する）ことについて検討がされ、
特に異論がなかった。

30 2 提案の趣旨

第6回会議の議論を踏まえ、本文では、上記の案について引き続き検討することを提
案している。なお、抵当権以外の担保権等についても、同様の処理をする必要があること
から、本文では、同様の処理が必要と考えられる権利を列挙している。

35 また、団地の敷地の分割について、民法の共有物分割の場合のルール（部会資料に
いう分散説の考え方）とは異なるルールを採用し、集中説の考え方を採用する根拠は、分
離処分の禁止の原則（区分所有法第22条第1項）に求められると考えられることを踏
まえ、団地内の区分所有建物の全てについて分離処分可能規約がある場合には、本文(2)

の規律を適用しないこととすることが考えられることを注記している。

5 　ただし、第6回会議においては、集中説の考え方を採用する根拠としては、端的に土地の管理上の支障を回避することに求めるべきであり、この点は、団地建物所有者の利益に止まらないものであるとも考えられることから、政策的な観点から、分離処分可能規約の有無にかかわらず、集中説の考え方を採用することも可能であるとの指摘もあった。本文(2)の規律の理論的な根拠や適用範囲については、民法上は土地の管理上の支障が生じるかどうかを問題とすることなく、分散説の考え方が採用されていることを踏まえ、引き続き検討する必要がある。