

法制審議会
区分所有法制部会
第6回会議 議事録

第1 日 時 令和5年3月10日(金) 自 午後1時30分
至 午後5時08分

第2 場 所 法務省共用会議室6・7

第3 議 題

第4 議 事 (次のとおり)

議 事

○佐久間部会長 予定した時刻になりましたので、法制審議会区分所有法制部会の第6回会議を開会いたします。

本日も御多忙の中、御出席いただきまして誠にありがとうございます。

本日は沖野委員、寒竹委員、衣斐幹事、水津幹事が御欠席です。

では、配布資料の確認をさせていただきます。事務局からお願いいたします。

○山根関係官 資料について御確認いただきたいと思えます。まず、前回お送りしていた部会資料7「被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策（1）」が積み残しとなっております。また、今回の部会に当たり、事前に部会資料8「団地内建物再生の円滑化に係る方策（1）」及び部会資料9「団地内建物再生の円滑化に係る方策（2）」、そして、参考資料10「団地の敷地分割における抵当権等の取扱い」をお送りしております。お手元がないものがある場合には、途中でも結構ですので、事務局にお知らせください。

○佐久間部会長 それでは、審議に入ります。

本日は、前回積み残しとなりました被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策と、新たなテーマである団地内建物の再生の円滑化に係る方策について御審議いただく予定です。本日も長時間にわたることになりますので、適宜休憩を入れながら審議をしていきたいと考えております。

初めに、事務局から部会資料7について御説明いただきます。お願いいたします。

○山根関係官 部会資料7では、被災した区分所有建物の再生の円滑化を取り上げています。旧耐震基準である昭和56年以前に建築された共同住宅の戸数は、共同住宅ストック全体の約16%を占めており、そのうち耐震性不十分の共同住宅は約34%となっています。また、老朽化マンションの増加が指摘されており、そのような状態で大地震などの災害が発生した場合には、区分所有建物が大きな被害を受けることが予想されます。

そのため、部会資料7では、災害が発生した場合に備えて、被災した区分所有建物の再生を円滑化しておくことを提案しています。

まず、1ページ目のゴシック（1）では、災害により大規模一部滅失をした区分所有建物に関する建替え決議の特則を設けることを取り上げています。

（2）では、被災区分所有法で定められている再建決議などについても、建替え決議と同様に、多数決割合を、例えば3分の2に引き下げてはどうかということを取り上げています。

また、区分所有法では、区分所有建物が大規模一部滅失をした場合の復旧決議について、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成多数でできることとされていますが、被災時の特則は特に設けられていません。そのため、（1）において建替えの決議の多数決割合が引き下げられた場合には、建替えについては3分の2、復旧については4分の3ということで、決議要件のバランスがとれていないことになるとも思われますので、（3）では、復旧決議についても引き下げることを取り上げてございます。

そして、部会資料3でも取り上げたところではございますが、被害を受けた建物について行う工事が復旧と変更のいずれに当たるかは判然としない場合もあると考えられますので、（4）では、変更決議の多数決割合を、復旧決議と同程度に引き下げてはどうかとい

うことを取り上げています。

次に、5ページ目ですけれども、大規模一部滅失時の決議可能期間の延長について取り上げています。現行の被災区分所有法では、大規模一部滅失をした区分所有建物については、災害を指定する政令の施行の日から1年以内に決議を行う必要があるとされていますが、1年という期間制限は短すぎるとの指摘もございますので、これを例えば3年に延長することを取り上げています。

簡単ではございますが、部会資料7についての説明は以上でございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、まず部会資料7の1、被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和、資料でいいますと5ページ12行目までのところについて御意見を伺いたく存じます。いかがでしょうか。

○中野幹事 ありがとうございます。中野でございます。この被災区分所有建物の再生に関しては、私たち日弁連の災害復興支援委員会というところで被災地に赴き、被災者の相談等を受けている弁護士からは、いろいろな意見を聞いています。被災区分所有建物の再建についての多数決要件についてどのくらい議論が出ているのかということをお聞きすると、正直、余り聞いていないというようなところがありました。ただ、印象としては、円滑化して、皆さんの再建への道筋をきちんと立てられるようにした方がいいのではないかなというような、そういう意見はあるのですけれども、この法律改正に当たって、その立法事実というものをどの程度のもので捉えるべきなのかということについての議論を是非頂きたいということでした。

私は、これは法制審議会の第1回のときにも申し上げましたけれども、被災建物に関する法律改正に当たっては立法事実が必要だと言え言ほど、なかなかその立法事実なんというものは、正に有事、災害が発生してからでなければ立法事実は出てこないわけですから、そのようなものを待っていたら、実際に被災した方に対しては、遅かったねという話になってしまって、それは余りに拙速だろうということから、その立法事実についてどこまで詰めて考えればいいのかということが今回の被災区分所有建物の法改正においては非常に重要かと思っています。

正に東日本大震災後に、この多数決要件の緩和の方策については一度御議論されて、一定の成果があったと認識しております。今回新たにもう一度その議論をしなければいけないというふうに至った理由というのがどこにあるのかということが被災者支援をしている弁護士の中で話題になったということを少しご紹介させていただきたいと思います。感覚としては、改めてまちづくりも含めて、自分たちの生活を再建するために、なるべくスムーズな合意形成が必要だろうということは承知をいたしますが、では、本当に今回ここでまた更に緩める必要というのがどこから出ている御議論なのだろうかということをお踏まえて、この審議会でも議論すべきだというような意見を持っています。

○佐久間部会長 ありがとうございます。特に事務局から今のことについてお答えを差し上げるということではなく、というか、立法事実がどうかについてはこちらで決め打ちをするという性格のものではないと思いますので、委員、幹事の皆様方がどのようにお考えになるかということをお今後の御発言の中でも伺えるならば、お願いをしたいと思います。無理に言ってくれということではありませんけれども。

○中野幹事 すみません、1点だけ。補足説明の中で、多数決要件が厳しすぎるとの指摘があると書いてあるのですけれども、この厳しすぎるとの指摘があるというのはどこから出てきているものなのかということについて、それから、こういう声というのはいくらの件数あるのですかという点については、やはり資料としては持っていた方がいいのではないのかと思うのですけれども、いかがでしょうか。

○佐久間部会長 私が受け止めたところをまず申し上げますと、被災区分所有法の世界だけで要件を緩和すること、引き下げることが検討されているのではなくて、今回の改正全体におきまして、建替えの要件あるいは敷地建物売却の要件も5分の4要件を引き下げるかどうかということが検討されています。被災区分所有建物の建替え棟の割合の引下げは、まず一つには、それとの連動ということが間違いなくあると思います。例えばですけれども、一般の建物について4分の3以上ということに引き下げるのであれば、被災区分所有建物について5分の4を維持するということには、理由が恐らくないということになると思います。更に加えて、そこから先に、これは飽くまで全部例えばの数字でございますけれども、一般の建物について4分の3以上ということにした場合に、被災区分所有建物の場合は3分の2というようなことが案としてはあり得るわけですが、ここについては独自の立法事実というものを考えようと思ったら考えられると、そういうことかと思えます。

では、大谷さんに少しお答えいただきます。

○大谷幹事 中野幹事からの御指摘につきまして、第1回に既に頂いていた御指摘でございました。第2回において、区分所有建物の再生の円滑化に係る方策に関し、建替えの要件の緩和についての御審議を頂きましたけれども、その際の部会資料におきましても書いておりましたとおり、多数決割合を緩和することに関する立法事実についての指摘があったことを紹介した上で、これについては多数決割合の引下げを行えば建替え決議の迅速な成立が期待できる、おおむね100年から150年間隔で繰り返し発生している南海トラフ地震の発生可能性が高まっているなどといわれる中で、今後大規模な災害が発生した場合に備える観点から、再生を促進するために多数決割合を引き下げる必要があると説明することが考えられるということをお願いしていたところです。第2回会議においては、特にその記述に問題があるというような御指摘はなかったと記憶しております。

どこからそんな指摘があるのかということをございますけれども、今正に部会長からの受け止めのお話がありましたけれども、やはり全体の区分所有建物の高経年化が進む中で、更にそれに災害が発生したときには、ますますダメージを受けやすくなってしまいますので、その再生の円滑化を図る方策が必要だというような議論はされてきたものと理解しております。例えば、この区分所有法制部会の立ち上げに当たる前に区分所有法制研究会で研究を重ねていただきましたけれども、そこからもそのような指摘があったというところをございます。

○中野幹事 ありがとうございます。私もその議論については承知をしてございましたけれども、そのときに、実際に被災したマンションでこういう事例としてある件数だったのは5件ぐらいとかという話も少しそのときも出たように思いまして、我々が法改正するに当たっての事情として、どこまで我々がそこを詰めて考えればいいのかということについては、毎回同じ話で申し訳ないのですけれども、その疑念をまずは提示させていただいて、そ

れでもやはり必要なのだと、佐久間先生がおっしゃるように、区分所有法全体との関係からもリンクさせるのは当然だろうということも御指摘がありましたように、それでもやはり必要なのだという前提で御議論されることであれば、私もそこは異議はございませんので、是非それを踏まえた御議論をお願いしたいということでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。提案といたしましては、区分所有建物一般について、いろいろ社会で言われていることも踏まえて、要件の緩和というのですか、多数決割合の引下げが必要なのではないかということに加えて、被災区分所有建物の場合は、当該建物のダメージもそうですけれども、被災地の復旧、復興の観点からも、考え方としては区分所有建物一般に比べての一層の引下げが適当なのではないか。それは、中野さんのおっしゃる立法事実だけを踏まえてということではなくて、先ほど大谷さんがおっしゃった研究会段階でのヒアリングの結果と、将来の見通しを含めて、現在のような案が適当ではないかというのが原案です。飽くまで原案ですので、反対だということのももちろんあり得るということで、御意見を承れればと思います。いかがでしょうか。

○中野幹事 あと1点だけ。繰り返して申し訳ありません。2ページ目の5行目のところで、被災した区分所有者の場合は集会への参加率が低下することが予想されると書いてありますけれども、集会への参加率が本当に低下するのかどうかについては、私も被災地のマンションの話を聞きますと、もちろん全然来てくれないという場合もありましたけれども、かえって今まで以上に参加するという人が増える、それは事が重大だからということから、参加する人が増える、かつ、やはりこのままでやりたい、このままで何とか修繕をして住み続けたいというそれぞれのお考えから相当な御議論がなされるという、そういう状況があるという前提で、低下するから要件緩和した方がいいのではないかという議論は、必ずしも正しくないというような意見もあるということだけお伝えします。

○鎌野委員 今、中野幹事がおっしゃったこととの関連で、私も阪神淡路大震災の復興について若干お手伝いをしたということで、そうすると、やはりそういう政令で指定された大災害というのは、その皆さんはそういった意味では、何とかしないといけないと、住むところがないというようなことで、相当そういった意味では今、中野幹事がおっしゃったように、そういう方が自分たちの生活の問題ですから、結構みんな集まるということで、そしてさらに、当時は5分の4というようなことで、かなりある意味では無理してでも、それでないと生活が成り立たないというようなことで、5分の4というようなところでも、確か阪神淡路の場合には建替えは百十数件、それから、それを上回る言わば復旧というものもなされたということで今日に至っているというようなことで、そうすると、そういう状況ですから、一般の建替えの場合は容積率、余剰容積の問題等もありますので、差し迫った明日どうこうという問題ではないので、なかなか難しいということですが、災害の場合にはそういった形で非常に、そういった意味では被災を受けた方の言わば御努力、それから、中野先生もそうだと思いますけれども、そういった支援の方というようなことで、合意形成ができるということだろうと思います。

一方ではそういうことなのだけれども、これは部会長がおっしゃったように、今回の言わば建替え等の円滑化ということで、そして、私もこれは少しあれっと思ったのですけれども、この3分の2という案は4分の3ということのある程度念頭に置いているのかなど、だから、これが現行の建替えの制度を5分の4に維持するならば4分の3という選択肢も

あると。ですが、私は前に第2回ですか、のときに、一般の場合に建替えの場合、4分の3にしてもいいのではないかと、80%を75%にしても相当の多数と考えてよろしいのではないかと。そうすると、私は、ですから結論としては、もしそういう前提であれば、一般的な場合が4分の3なので(1)、(2)、(3)、(4)、それぞれ3分の2と、そうするとぎりぎり、そうはいつでも恐らく被災地の区分所有者は、もう明日の問題ですから相当多数、5分の4ぐらいは集まるかも分かりませんが、いろいろな状況によってそれが難しいというような場合もあるかと思しますので、そういった意味では円滑な復旧、復興ということで、それぞれ3分の2ということでもよろしいのかなということです。

そして、これは分かりませんが、災害の規模、日本でどれだけそういうことが今後起こるかということと関連しますけれども、そういった場合には、かなり、例えば公費解体とか、そのほかもろもろの支援というようなこともあることが、これまでの阪神淡路その他の震災で経験しているので、そういった意味では一方ではそういう施策と、これはここの区分所有法、法務省さんの施策ではありませんけれども、各省庁のそれぞれの施策ということで連動してということが多分想定できると思いますので、そういった意味では、ですから、立法事実うんぬんというのはなかなか難しいと思うのですけれども、そういうふうを考えるべきかなと。だから、基本的に先ほど部会長がおっしゃったような流れの中で、それならば被災の場合はどうするかというふうに考えるということだろうと思います。

ついでに一言、発言が長くなって申し訳ありません。(3)と(4)の関係ですけれども、これはそれぞれ、私は基本的には(4)の場合も、変更の場合も、過半数ではなくて3分の2、というのは、先ほども御説明がありましたように、復旧の際に、復旧するのならいわゆる変更に当たるようなものについてもこの際、取り入れようと、そういうことで決議をまとめようというような場合というのが想定されるし、どこまでが復旧でどこまで変更かというのは多分そう区別が付かないで、一体的に決議がなされると思いますので、ですから、(4)の場合も3分の2というのに合わせたらどうかと考えております。少し発言が長くなりました。

○齊藤委員 ありがとうございます。私は、建替えと敷地売却などは現状の決議要件が5分の4で、その決議要件を変更する必要はなく、むしろ建替えが円滑に進むように、まわりの環境を整備することの方が重要だと考えておりますので、決議要件はそのままの5分の4でよいのではないかと考えております。そして、被災マンションの場合は、それを一段階緩和して、4分の3がよいのではないかと考えております。では、どうして被災したマンションだけ一段階緩和するのかといたら、先ほど鎌野先生もおっしゃられましたように、老朽化マンションとの違いは、早く方針を決める必要があるからです。被災したマンションの中には、建物が傾いているから御近所から何とかしてほしいと言われる、早く解体してほしいとか方針を決めてほしいということがありますので、その緊急性で合意形成を円滑に早めるという意味で、他の建替えよりは一段階緩和するという考え方があるのではないかと考えています。

では、3分の2という決議要件でもよいのではないかと御意見もあると思うのですけれども、3分の1の人が賛成できていない状態で、果たしてこの事業が進むのだろうかということをお考えすると、3分の2ではなく4分の3という考え方でよろしいので

はないかと思っています。

そして、この課題に対して、お伝えしたいことの1つに、資料の中で都市再開発法の引用がございまして、こちらが3分の2だからという御説明もあったかと思うのですが、この都市再開発法では土地の有効利用を目的として公共性というのがございまして、被災マンションの復興が果たしてそこまで公共性があるのかというのは少し整理していく必要があります。それから、再開発事業の場合には、補助金も含めてかなり様々なサポート体制がある中で進められていくという違いがあります。たしかに、被災マンションの場合には、公費解体があるではないかとおっしゃられるかもしれませんが、再開発事業と比べてトータルにサポートしていく体制が少ないのではないのでしょうか。こうした支援体制の違いを考慮し、事業の安定性という意味から、4分の3が良いのではないかと考えているところでございます。

2つめに、被災マンションに関して、議決要件の問題のほかに、改めて被災マンションのときに利用できる、マンション建替え円滑化法のような事業法を是非整備していただきたいということです。これは国土交通省がご担当かもしれませんが、事業法がないために法人化した組合が作れないことをはじめ、抵当権の抹消、権利変換など、非常にお困りであったと、被災マンションの復興を支援された方々に聞いておりますので、ぜひとも必要だと考えております。

3つ目ですが、いま議論しておりますのは、大規模一部滅失をしたマンションを対象にしていますが、全部滅失のマンションの議論は必要ないのでしょうかということが、気になっております。全部滅失した場合、現実的にはこれはほぼ使われないということです。全部滅失となればいきなり敷地共有者等集会で管理者を選任するという手続に入り、負担が大きいことがあります。なぜ現実的にはほぼ使われないかといったら、全部滅失でも建物が全部ぺしゃっと粉々になるわけではなくて、本当は建物が一部残っていて、それをまず取壊し決議をする、例えば公費解体しようと思ったら、まず取壊し決議をしてねと言われるけれども、全部滅失ではこの取壊し決議ができないなどがあります。そこで、今回、大規模一部滅失のときだけを検討していますが、被災マンションという意味では全部滅失の方の議論も併せて行い、被災したマンションで適正に使っていただけるように、現実合ったものにしていくということが重要ではないかと思っています。以上になります。

○佐久間部会長 2点ありますが、まず1点目は、全部滅失の場合の再建、敷地売却についても1ページのゴシック1の(2)のところに3分の2とありますので、齊藤さんがおっしゃった、大規模一部滅失のときしか取り上げていないということはないです。ですから、むしろ、もし御意見が大規模一部滅失の場合と全部滅失の場合で考えることが違うのだということであれば、それを少し補足的におっしゃっていただければと思います。同じでよいということであれば、同じ要件でということは提案としてございます。もう1点は、建替え、敷地売却要件の基本は5分の4維持というご意見であることは前から承っておりますが、仮にの話といたしまして、そちらが4分の3に下がりますと、被災の場合はそれより更に一つ下げるといふか、そこはお考えは変わらないということではよろしいですか。

○齊藤委員 先ほど言いましたように、緊急性ということ、周りへの外部不経済を考えますと、それは一つ下げることがよろしいのではないかと考えています。

○佐久間部会長 分かりました、ありがとうございます。

○齊藤委員 それと、先ほど申しましたように、全部滅失のときの議決要件だけではなく、制度のスキームで非常に使い勝手が悪いという点を見ていただきたい、要件だけではないという意味です。よろしく願いいたします。

○佐久間部会長 分かりました、ありがとうございます。

ほかに御意見はいかがでしょうか。

○大桐委員 ありがとうございます。私の意見としましては、一般の場合に、建替えにつきましては客観的な要件を踏まえた上での4分の3という意見でありまして、それとの対比で申し上げますと、既に被災しているという場面においては客観的に危険な状態になっているということのほかに、こうした大規模な災害ということになりますと、社会経済への影響等も十分に考えられるところですので、やはり全体として早急な復興が望まれるということで、御提案いただいております3分の2という数字も含めて、私は賛成と申し上げます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

特に今の段階ではよろしいでしょうか。ここまで頂いた意見では、まず、区分所有建物一般についての建替え要件との関係を考えなければいけないということでは皆さん共通していらして、かつ、区分所有建物一般の建替え要件を基礎にすると、そこよりは1段階といますか、引き下げるということも共通していらして、ただ、ベースになる一般の区分所有建物の建替え要件については、なおいろいろ考え方があり得る。こちらも数字としては変わり得るということだと思いますが、この点について特に御異論がおありの方は、できればおっしゃっていただきたいと存じます。なければ、今のようなまとめで次回に進むことにいたしますが。

○鎌野委員 度々すみません。基本的に先ほど申し上げたとおりで、この原案に私は賛成ですけれども、もう1点、これも前に私がお話して、場合によっては繰り返しになるかも分かりませんが、(1)の建替えと(2)の大規模一部滅失の場合、それから全部滅失の場合の敷地売却決議などとの関連で、そして、考えようによっては、こういう二つの制度、共に3分の2であるということで、票が言わば割れてしまうというような、やはり懸念というのが一方ではあるということですが、私の考えるところ、これまでの被災の経験から、やはりこの点については専門家の方が支援に入られて、建替えの場合には幾らぐらいの費用負担が掛かると、それに対して、そうすると、それがなかなか難しいということであれば、もうそういった意味では敷地売却などの方法というようなことで、最終的にはそれは区分所有者の方で、そういった言わば専門家の支援を受けながら、どちらかに落ち着くというか、明日の生活のことがありますので、そうせざるを得ないので、私は票が分かれるということということは余り心配する必要がないのかなと思いますけれども、飽くまでも推測の域を出ませんけれども、これまでのいろいろな、熊本地震始め、様子を聞いていただくと、多分そういうところで落ち着くところに落ち着くということだろうと思いますので、少し念のために申し上げておきました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかに、よろしいでしょうか。では、この話題は一旦この程度とさせていただきます、続きまして、部会資料7の、先ほど少しお待ちくださいと言った、2の大規模一部滅失時

の決議可能期間の延長につきまして、齊藤さん、お願いいたします。

○齊藤委員 すみません、再びチャンスを頂きまして、ありがとうございます。一言だけでございます。1年では短いというので、3年というのは適切だと思いますと、これだけ加えさせてください。

○佐久間部会長 こちらこそ申し訳ありません、ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○吉原委員 ありがとうございます。1年から3年に延長することに賛成いたします。なお、3年の間に社会経済状況が変わる可能性もあると思います。そうしますと、不動産鑑定の評価額や取壊し費用などが変動する可能性も出てきまして、意思決定の際の判断材料となる費用面に変動があり、事業の採算性に影響が出る可能性もあるかと思えます。また、住民の生活状況や意向が変わることもありますので、そういうことを考えますと、議決可能期間は3年程度は確保しつつ、基本的には復興に向けた合意形成がなるべく早く行える環境を整えていくことも大事かと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。どこかの段階で、3年は3年なのだけれども、状況が変わることもあり得るのだから、例えば政令でその都度延ばしたりできることにしたらどうかというような意見が、僕が言ったのでしたか、どこかで出たと思うのですが、あれはどうなったのでしたか。

○大谷幹事 研究会の段階で、延長するというような御議論もあったところですが、そこでは、この3年なら3年という間に復興していただくと、これは後押しするという趣旨もあって、余り長くするというのはどうだろうかということで、延長については取り上げていないところですが、研究会での御議論では、想定できないような極めて大規模な災害が起こって、その3年では決議できないということであれば、それはまた別の特別法ができるということもあるのではないかとといった御指摘がありました。

○佐久間部会長 そうでした。すみません、ありがとうございます。吉原さんの今の御意見で思い出したので、少し付け加えて伺った次第です。

では、ほかに。

○紺野委員 ここは期間延長していただくことはよろしいのですが、3年という前提になったところをお伺いしたいのと、あと、実際にこういう場合に現場レベルではよくトラブルの元になるのは、専門家とって現地に入って、例えば、いろいろな災害支援のための事業法といいますか、生活再建に伴う周りの法律で、押しをするメンバーが出てくる、そこら辺の法整備を何とかしていただきたい。というのは、例えば保険の関係とかで、そうすると、そこでこれはもっと費用が出ると、地震保険の場合ですと普通は見舞金という形なのでありますが、今の段階は4段階あるのですが、それで査定をして、またそこでというのは、専門家と称して査定をして、そうすると1年や2年掛かってしまうのですよ。そして、裁判なんかになると、また現状を保持しなくてはならない件があるので、そこら辺の関連の事業法を、少し見直しも必要になってくるのではないかと。

それと、あとは行政機関の方もそれに伴って、生活支援制度とかなんとかというのでも連動する形で面倒を見ていただかないと、被災マンション、これは地震ばかりではありません、ここでメインになっているのは私は、被災というのは飽くまでも阪神、神戸のときの被災マンションということで地震が中心になっていますけれども、ハザードから見ると崖

崩れから内水から水害、極端なことはまだ起きていませんけれども、火山というようなことも出てくるわけです、この被災という範ちゅうは。そういうことも考えて、少しそこら辺の関連法規というのが、あと、3年という根拠を少しお伺いしたいのですけれども。

○大谷幹事 3年の趣旨については改めてご報告いたしますが、復興を後押しする期間を区切って、その間に特別の措置がとれるようにするというのがこの法律の趣旨でございます。3年程度あれば、その間に全部滅失した建物についての復興の判断はできるのではないかとということと、一方で大規模一部滅失の場合には、危険な状態になっているので、それよりも更に早く決議をしてもらおう趣旨で、1年とされたというのが元々の現行法の趣旨であります。3年というのは、余り長くすると復興のためによくはない、余り短くすると、これも無理を強いることになるというところがありますので、その辺りのバランスということで、3年だったのではないかと考えております。

○紺野委員 そういうことであれば、ほかの関連の支援といいますか、被災マンションということ、ここでも1番の方でも出ていましたけれども、復興をあれして、都市計画の関係とかいろいろ出てきますけれども、そこら辺を十分にサポートしていただきたいのが、被災マンションに住む方。というのが、仙台辺りの東日本の場合ですと、実際は行政側の方の認定の形とかそこら辺でも、すぐ一回あれすると、申立てをすると1年やそこら、すぐ掛かってしまうのです。二度、三度やると、3年ぐらいあつという間。それから業者、管理組合として機関決定をして、それからいろいろ取り掛かるということ、すぐ3年ぐらいたつてしまうのです。ですから、3年がいいのかどうか。あと、災害の状況にもよりますけれども。参考までに、地震のあれから行きますと、宮城県の場合ですと去年、おととしと来た福島県沖地震のやつが、まだ復興で終わっていないマンションが結構あるのです。去年は3月16日、その前は2月12日の地震です。やっと今、取り掛かっているというような状況で、あつという間に3年。その間には、行政に対して打ち切られている制度も出てきていますので、そこら辺との連動も少し見直していただきたいというようでございます。

○大谷幹事 ありがとうございます。確かに被災地のサポートの在り方というのは重要な観点だと思えますし、その辺りは関係省庁と連携して、また考えていく必要はあると思えます。一方で、今ここで御議論いただいておりますのは、民＝民の決議の要件としてどのようにすべきかということ。なかなか意思決定ができないではないか、すぐ時間がたつてしまうのではないかとということ、正にそこが、5分の4という要件では決議が早期にできないから困るという問題なのだと考えておまして、それをできるだけ早く意思決定できるようにするためには、一定程度決議要件というのを引き下げる必要があるのではないかとというのが、今の御提案をしている内容であろうかと考えております。

○紺野委員 よろしくお願いたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○能登委員 ありがとうございます。我々としては大規模一部滅失時も、全部滅失と同様に、可決期間を3年へ延長していただくことについては賛成いたします。また、現状は建物が全部滅失した場合、または一部滅失時でも取壊し決議が可決されて解体された場合は、区分所有法が適用されず、管理組合が存在しなくなり、主体的に事業を進行する役割を担う

人が不明確となるため、その後の合意形成を図っていくことが難しい状況になると理解をしております。そのため、先ほど1番で齊藤先生にもおっしゃっていただきましたが、事業協力を行う我々の立場といたしましては、それらの決議後の円滑な再建実現のためにも、マンション建替円滑化法の組合施行方式への接続を可能としていただくか、又は同等の行政上の推進の仕組みを必ず導入していただきたいということを申し上げたいと思います。

○佐久間部会長 分かりました、ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○村上委員 ありがとうございます。私も吉原委員とほぼ同様の意見なのですけれども、東日本大震災の際に復興に携わった皆さん方からは、1年間は非常に厳しいと伺っておりますので、延長する方向がよいかと思っております。ただ、多分長ければ長いほどいいという話ではなくて、きちんと意思決定していくためにはある程度の区切りが必要かと思っておりますので、1年が短いということであれば、3年が多いことからすると、そういった数字になるのかなという感じがしておりますが、3年になってしまうと気持ちが動かなくなるようなことにならないように、そういったサポートや、事業者の皆さんにも支えていただくということがやはり大事なのではないかと思います。

○佐久間部会長 御指摘ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○森本委員 森本でございます。ありがとうございます。吉原委員の話を受けて、それから紺野委員の意見もお伺いして、述べさせていただきますと、基本的には3年に延長することには賛成です。ただ、先ほどおっしゃったように、災害の規模や被害の大小によっては、やはりここは柔軟に対応できるように、一律の年限は定めなくて、例えば、期間は政令等で定めるところによるという方法もよいのではないかと提案いたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。それも先ほど、採らないという意味ではなくて、それは一応念頭に起きつつ、原案がこうなっていると。しかし、森本さんからは、政令で別途定めるとすることもあるのではないかと御意見があったと記録にとどめて、今後検討の材料の一つといたたく存じます。ありがとうございます。

ほかに、いかがでしょうか。

○齊藤委員 ありがとうございます。先ほど私、1年から3年というのは賛成でございますと言いました。もちろん賛成でございます。先ほど、被災地の経験を踏まえて紺野さんがおっしゃられたように、3年たったときに公費解体の申込みをしようと思ったら、もう終わっているとか、仮設住宅の入居申込みしようと思ったら終わっているとか、あと、応急修理制度を使おうと思ったら終わっているとかいう、この3年の期間によって使える制度が使えなくなっていることがないようにということもご配慮いただきたいと思います。どうもこういう制度が戸建て住宅の場合の意思決定の期間が前提になっているので、私法でこういうふうに期間延長を認めるということであっても、その受皿としてほかの制度がしっかりと連携していただかないと復興ができないのではないかと思いますので、少し付け加えさせていただきます。よろしくお願いたします。

○佐久間部会長 ありがとうございます。記録にきっちりどめて、意思決定のための期間をここでは議論していただいている、意思決定は3年以内にしてくださいと。マイナポイントではないですけれども、申込みまではしたけれども、後の支援がそこで終わりという

のでは実質上、意思決定期間が2年半とかになってしまいますもんね。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○矢吹幹事 先ほど複数の委員の方から頂きましたので、以前もお話を申し上げたかもしれませんが、被災マンションの事業手法の点は論点も理解しているつもりですし、今日お話しただいて、必要性というのもよく分かっておりますので、これは私どもの方で起こしている検討会の中でも、いわゆる実務的な検討が中心かと思っておりますけれども、ここでの議論をよく見据えながら、もう少し検討を深めていきたいと考えておりますので、御報告です。

○佐久間部会長 ありがとうございます。よろしく願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。3年の根拠は、詰めていうと大本からいうとよく分からないところはあられるかもしれませんが、現行、全部滅失の場合には3年になっていますので、それと合わせることは御異論がないということで、進めさせていただければと存じます。ありがとうございます。

では、部会資料7についてはこれで審議を終えることにいたします。

続きまして、部会資料8について事務局から説明を頂きます。お願いいたします。

○山根関係官 部会資料8について説明を申し上げます。こちらでは、団地内建物の再生の円滑化ということで、現行の区分所有法において定められている、一括建替え決議及び建替え承認決議を円滑化する仕組みを取り上げてございます。

まず、1ページ目の本文では、団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の在り方ということで取り上げています。現行法では、いわゆる全体要件としまして、全体の5分の4以上の賛成多数、これに加えて、各棟要件として、各区分所有建物における3分の2以上の賛成多数が必要とされておりますけれども、これらの要件が厳格にすぎるとの指摘もございまして、この要件の緩和について取り上げています。

まず、全体要件については、元々一棟ごとの建替え決議と同様に考えることができるのではないかとといったところから5分の4以上の賛成多数が必要とされたという経緯もございまして、この検討に当たっては、一棟ごとの建替え決議の議論を踏まえて検討する必要がありますと考えられます。そこで、まずA案からC案ということで、一棟ごとの建替え決議と同様の案を記載しているところです。

もともと、B案については、団地内に複数建物が存在する場面でございますので、全ての建物につきいずれかの事由が認められる必要があるとしておりますけれども、例えば、一部の建物については【B-1案】の事由が認められて、ほかの建物については【B-3案】の事由が認められるといった場合もあるとも考えられますので、そういった場合にどう整理していくのかということについても検討する必要があると思われま。

次に、各棟要件でございまして、こちらも基本的には一棟ごとの建替え決議と同様の案となっております。ただ、現行法では3分の2以上の賛成多数が必要とされておりますけれども、例えば、全体要件を充足しているということであれば団地内建物を一括して建て替えることについて一応の合理性は存在すると思えば、各棟につき必ずしも一定割合以上の賛成は必要ないのではないかと考えられましたので、D案として、一定割合以

上の反対がある場合に限り一括建替え決議を止めることができるという制度とすることも取り上げております。

次に、10ページ目からは、団地内建物の一部の建物を建て替える場合の建替え承認決議の多数決割合の在り方について取り上げております。団地内の一部の建物について建替えを行うことは、敷地である土地について変更を加えるものとも考えられることから、建替え承認決議の多数決割合の検討に当たっては、変更決議の多数決割合に関する議論を踏まえる必要があると考えております。ただ、団地内の一部の建物の建替えは、一括建替え決議とはまた異なり、ほかの建物が建て替えられるというわけではなく、その建物所有者に大きな影響を与えるものではないとも考えられることから、D案として、一定割合以上の反対がない場合に限り建替えを行うことができる仕組みということも取り上げてございます。

簡単ではございますけれども、部会資料8についての説明は以上でございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、まず、部会資料8の「1 団地内建物の建替えを円滑化するための仕組み」のうち(1)団地内建物の一括建替え決議の多数決要件の在り方、資料で申しますと10ページまでについて御意見を伺いたく存じます。いかがでしょうか。

○浅見委員 ありがとうございます。団地建替えについては、以前から結構問題になっていたと思います。特に、各棟要件で、例えば、区分所有建物なのだけれども2戸しかない場合に、1戸だけが反対することで全団地が建替えができないといったようなことが起きるということを知ったことがございます。さすがにそういったことが今後起きないようにすることは必要なのかなと思うので、基本はA案のようなものでもいいと思うのですが、今私が申し上げたような極端な場合が起きそうな場合に、例えば、議決の全体としては、仮にA案で4分の3だとすると、全体として5分の4の場合は逆に各棟要件はないものにはできるだとか、何か少し、ごく少数の人が反対することで全体が全く何もできなくなるという状態を回避できるような方法も併せて考えてもいいのではないかと思います。ここに書いてあるものの中では、例えばA案のような形でというのがあると思います。例えば、私が申し上げたような提案の場合に、もしかすると特定の人に非常に不利益が行くかもしれないので、何らかの形で専門家を関与させるというのも一つ、あり得るのかと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。線引きが少し難しいかとは思いますが、御意見としては承りました。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○大桐委員 ありがとうございます。まず、全体要件につきましてはニーズとしまして、やはり客観的な要件がある中で一括建替えができないという場面において見直しが必要ということと、あとは長寿命化と逆行することにもなりかねないので、極端な引下げにつきましては反対でして、B-2案とB-3案に賛成いたしまして、B-2につきましては4分の3ということで考えております。

なお、(注3)が付いておりますけれども、給排水管及び高齢者、障害者の方のための円滑化の法律に伴ってということですが、この辺りに関しましては、果たして一括建替えとの関連でのニーズがあるのかどうなのか、ほかの方法でもできるのではないかと

ということもありますので、もしどうしてもニーズがあるということであれば、ここも含めていいかとは思っているところではあるのですが、今の段階ではそのような留保付きでということです。

それから、各棟要件につきましては、棟によって年数やその管理状況等も異なりますし、そもそも日本の法律では土地と建物が別個の財産権であり、憲法29条との兼ね合いで、最高裁の21年判決等も出ておりますので、やはり各棟要件は必要である、ここは強い意見として持っております。では、現行法の3分の2についてどうするのかのところにつきましては、過半数までとなりますと、やはり最高裁のことを考えると、少しちゅうちょは感じるものの、過半数も全く駄目というわけではないので、あるいは5分の3とか中間的な数字を考えられるのであれば、それも有り得るのかなというところでして、ですので、B案の中で行きますとB-1案、あるいはそれに近い形というのを考えております。

なお、D案については、一見しますと3分の2をひっくり返した形での3分の1の反対がないという記載になっているので、現行法に近いのかと思ってしまうのですが、ただ、事実上、過半数要件よりも、実際はより緩めることと同じになってしまうのではないかと懸念がありますし、やはり積極的な賛成をカウントしていくべきであると。また、日本のほかの法体系においてこのような、反対がない限りという法制度がなかなかないので、ここだけ変わったものにしてしまいますと、統制がとれないのではないかとということも懸念いたしますので、D案は反対ということを申し上げておきます。

○小林委員 ありがとうございます。まず、全体要件ですけれども、結論といたしますと、資料8の1ページに掲げられていますA案とB-2、B-3の組合せというのが適切ではないかと思っております。ただ、B案については、現行規定を維持しつつここにはありますけれども、(注2)の方にありますように、A案と組み合わせるということもあり得ると書いてありますので、そちらの方でのB案と、基本はA案ということになります。A案で5分の4を4分の3まで引き下げる観点ですけれども、これはやはり一棟建替えと同じように、5分の4は80%ですけれども、4分の3まで引き下げてもなお75%ですので、過半数を相当超える議決要件に十分該当していると思います。

それから、B-2につきましても過半数は十分超えていますし、危険性があると認定されている場合ですので、要件を引き下げることは十分合理性があるだろうと考えます。B-3につきましては大規模一部滅失ですので、より促進する必要性が高いと考えるのであれば、3分の2でなくて、更に過半数ということも一応あり得るのかと思っておりますけれども、ただ、大桐さんがおっしゃっていたように、過半数ということについてはやはり若干のちゅうちょがございますので、第1回で、組合の意思決定ができなくて漂流してしまう事態を避ける必要があるのだということをお願いしたけれども、それを徹底すれば過半数でもいいような気もしますけれども、そこまで現時点では断言できないというところで

ただ、最高裁の判決につきましては、本当に積極的に過半数を相当超える議決要件が必要とまでいっているのかというのが若干、よく分からないところでありまして、あのかのときの現行の5分の4とか各棟要件の3分の2という要件をクリアしているということは、少なくとも過半数を相当超える賛成があるのであって、大多数の区分所有者に支持されているという合理性があるということをお願いするだけだと理解するとすれば、過半数まで引

き下げるということも必ずしも最高裁判決との関係で問題になるということでもないのかもしれないというふうな気もいたしています。ただ、これは、この最高裁判決をどう理解すべきか、という点についての意見でありまして、私が現時点で過半数まで引き下げるべきと主張しているということとは違う、関係がありません。

それから、B-1案とかC案とかいうのもあるのですけれども、B-1案というのは、A案で5分の4を4分の3まで引き下げて、なおかつB-2案というものが措置されるという前提で考えますと、それらに加えてB-1案というものを措置する必要性は余りないのではないかという気がいたします。

それから、C案についても、一棟建替えのときにも申し上げましたけれども、必ずしも反対というわけではなくて、あってもいいのかもしれないですけれども、新たに設ける意味というのがどれだけあるのかという疑問を、あのときに理由も申し上げましたけれども、疑問を持っております。

あと、非常に細かい点ですけれども、4ページの28行目以降になるのですけれども、もっともというところの記述があって、資産価値向上の観点から、特に不具合のない区分所有建物の建替えを望むケースなどもあり得ると書かれていますけれども、本当にそういうケースがあり得るのかという気が個人的にはいたしております。建替えというのは非常に関係者に労苦を求めるもので、その土地とかそのマンションに愛着はあるのだけれども、建物の老朽化とか生活上の不便とか、そういう抜き差しならぬものがあるからこそ建替えに取り組むということだと思いますので、資産価値向上程度の目的であれば、それを望む区分所有者というのは金銭的にもゆとりがあるはずですので、建替えでなくて、さっさと出て行って、もっと高級なマンションを買うのではないかということで、ここに書かれているような心配はそれほどしなくてもいいのではないかという気がいたしております。

次に、各棟要件の方ですけれども、これについては私はD案の、反対のない限りという案を支持したいと思います。9ページのところで丁寧に記述していただいていますけれども、正にこの理由で、全体要件が満たされているわけですから、それに加えて各棟でも積極的賛成多数までを得る必要はないのではないかと、反対数が一定数に満たないとするのでいいのではないかと考えております。D案で3分の1か2分の1かということについては、現時点では即断できないのですけれども、現行規制が3分の2以上の賛成ということで考えますと、これに対応した3分の1の反対がない限りということでもいいのかなという気がしますし、実際、私が調べて問題意識を持っているケースでは、3分の2が若干足りなかったと、しかもそれは反対ではなくて、白票とか棄権があったからそうってしまったと、それで2回も3回も実は失敗しているというケースがありましたので、非常にこのところは問題意識を持っているのですけれども、そのケースに関していえば、3分の2でも特段問題はなかったのかなと思います。ただ、明確に反対する区分所有者の数ということに着目するとすれば、過半数の反対がないということでもあり得るような気もいたしております。

それから、浅見先生が非常に面白い意見を言われましたけれども、現時点で考えを述べることはできませんけれども、部会長も少しおっしゃったように、どういうケースがそれに該当するかというのは非常に難しいかと思えます。先ほど申し上げた私が調べたケースでも、クリアできなかった棟というのは12戸とか、比較的少ないのです。ほかの棟は2

4戸とか、もう少し多いのですけれども、やはり戸数が少ない棟であればあるほど、その3分の2というのを満たせるか、満たせないかというのが非常に微妙になってきているのが今までのケースだと思いますので、浅見先生のお考えというのは非常に興味深いと思って聞かせていただいた次第です。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○鎌野委員 基本的には今、小林委員が言っていたことと私も同感でございます。若干説明をさせていただきます。まず、浅見先生のおっしゃったことは非常によく分かるのです。ですけれども、それは区分所有建物一般で2戸しかないような場合にどうなるのかということについて、根本的な問題ではあるのですけれども、それは別途考えなくてはいけないのですけれども、そこはある意味では割り切りが必要かなということで、要するに、2戸しかないところは過半数を取れませんので何もできないということになって、それはある意味では区分所有の非常に大きな問題ということだろうと思います。ですから、そこはある程度もう割り切る必要があるのかなということで、現実にはそういった長屋形式の区分所有建物はあるのですけれども、それは別途立法措置が何か必要なのかなというようなことで、それから、座長がおっしゃったように、そういう事例というのがどれほどあるのかと、先ほど言ったように、いわゆる棟割り長屋式の区分所有建物というもの以外に一般のマンションなどで、という問題だろうと思います。非常に重要な御指摘ですけれども、そこはそういうふうに考えざるを得ないのかなということです。

あとは基本的に、これは前から私がここで申し上げさせていただいたように、A案の、もし単棟の一つの区分所有建物について4分の3まで下げるのなら、団地の場合も同じように考えるべきだということで、A案を基本とし、それからB-1案というのは、やはり年数要件というのはそれぞれ今日の団地の建物でも様々な形態がありますので、ですから一律に年数でというのはやはり問題だろうということで、B-1案というのはいかがなものかということ。そして、B-2案ですけれども、これは先ほどの御説明で、この文章だけでは必ずしも読み取れないのですけれども、これは、団地内建物の全部が㊦、㊧、㊨の、全て同じでなくても、いずれかを満たせばそれによろしいということで、そういう理解の上で、これもそういう場合には4分の3を更に3分の2まで下げてよろしいであろうと。B-3案についても、やはりこういった政令指定災害においては3分の2まで下げてよろしいであろうと。C案については、こういうふうに全員で合意で定めていても、これはやはり、いわゆる事情変更というか、どういう事態が将来起こるか分からないというようなことで、やはりこういうのは望ましいとはいえないのではないかと考えております。

それから、イの各棟要件ですけれども、基本的には私はD案でいいのかなということで、これも、従来の公団が分譲した団地のようにほぼ同じような建物だけではなくて、今日は様々な建物の形態がありますので、そういうことを想定すれば、一律にどうこうということではなくて、やはり各棟のそれぞれの意思というのを尊重すべきだろうということで、基本的にはD案というのでいいのではないかと。すなわち、積極的な反対というのが3分の1以上ということ。

先ほど大桐委員から、D案のような法制というか立法はないということですが、私の理解が正確であれば、正に区分所有法にあるのです。区分所有法の31条2項に、一

部共用部分、それについて区分所有者全員で規約によって何かしようというときには、そういった一部共用部分の4分の1、ここでは以上ではなくて超えるということなので、これは立法技術上の問題ですけれども、そういうような場合にはそういう全体の規約を定めることができないと。だから、区分所有法で言わばパラレルに考えると、似たような場面かなと、一部共用部分と、それから、もちろん団地の場合ですから一部共用ではないのですけれども、一棟の建物の一部共用の部分の場合に、やはり31条2項のような規定があるので、そういった意味では立法的にそう違和感があるものではないのかなということ、D案というのでよろしいのかなと思っております。

それから、(注3)のところですが、少し悩ましいのですけれども、先ほどどなたかがおっしゃったように、これも大桐委員でしたかね、個別に対応すればいいことで、一括建替えとかなんとかということでは必ずしもないのかなと考えております。マンション建替え等円滑化法でも多分そういう仕分をしてあったと思いますので、それに倣っていいのかなと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。鎌野委員の今のご意見、全体としては承ったのですが、(注3)についてですけれども、これは団地のことに限ってではなく、次の案になりますけれども、一棟の建替えについてもこれをどうしますかという提案になっているということを前提といたしまして、先ほど大桐委員もおっしゃったのですけれども、一棟の建替えについても、こういうのはいかがなものかという御意見だと承ってよろしいですか。

○鎌野委員 それで結構です。

○佐久間部会長 分かりました、ありがとうございます。

○紺野委員 我々現場レベルですと、実際、団地の場合ですと、全員で土地を共有していない、各棟で土地が分かれているような現状、それから団地管理組合としての建物数棟を全体で管理しているケース、それぞればらばらになってきておまして、こういうところで棟別の建替え要望が出てきたりしています。今、各棟で別々に建替えを決議しておりますが、法改正によって一括建替えができるような法制度ができないのかなというのは今回、少しこの団地型の関係では考えさせられています。どの案がいいのかという話なのですが、各棟要件のD案では3分の1以上とか2分の1以上の反対がない場合と、条件なしに書かれておりますけれども、この賛成多数決を採るより、いろいろなものになるのだと思うので、客観的要件を加えた上で何とか、3分の1以上又は2分の1以上というような反対がない場合とするなどの組合せが必要になってくるのではないかというように思うのですけれども、そこら辺いかがなものかなと思って。

○佐久間部会長 最後におっしゃった、客観的要件がある場合は3分の1以上の反対意見ですか。

○紺野委員 はい。

○佐久間部会長 客観的要件がなかったら、それはどうなりますか。現行の3分の2の賛成が必要だということを維持するということですか。

○紺野委員 はい、そういうふうになります。

○佐久間部会長 理解いたしました。少し複雑になるから。

○紺野委員 だから逆の、大桐委員がおっしゃったようなこととも絡んでくるかもしれませんが。

○佐久間部会長 分かりました。

○齊藤委員 ありがとうございます。団地の一括建替えということでございます。団地という定義は区分所有法で書いてありますが、現実の団地はどうなっているかということで、鎌野先生がおっしゃられたとおりだと思います。皆さんは昭和30年代、40年代の5階建て、エレベーターがない、平行に配置されている団地をイメージされているかもしれませんが、団地の形は進化してきておりまして、昭和50年代になってきたら、アメリカやカナダから学んだ低層集合住宅でコモンを持つタウンハウスや、イギリスによくある二戸一住宅、二軒で1住宅になっているものなど、非常に多様化してきます。そして、1980年代に入ってくると、団地だからこそと豊かな共用施設をたくさん持っている団地が増えてきて、というふうになってきています。その場合は、団地全体で1つのまちをイメージし、一棟一棟が同じようなものではなく、むしろ個性があるもので、一つの団地の中で移り住んでいくことを可能とするとするデザインが行われてきました。また、1980年代後半になりますと、建築技術も進んできましたので、例えば7棟ある、あるいは6棟ある、そのうちの1棟だけが1世紀をもつことが想定された、センチュリーハウジングシステムになっているというものもあります。ということで、生まれたときから建物の工法、寿命が違うものが団地の中で一緒に存在しているということで、団地全体のよさを維持しながら一棟一棟の個性をしっかりと守っていく必要もあると思っています。

そこで、現実の多様な団地を考えますと、私は一括建替えというのを考えていく中で、基本的には一括建替え決議の要件も5分の4と考えますが、B-2のように特殊な事情がある場合に関しては、それを一段階緩和するのがよいのではないかと考えております。

そして、各棟要件なのですが、いろいろな考え方がありますが、さきほどご案内したように、1棟だけセンチュリーハウジングで仕上げた棟がある場合、みんなと一緒に建て替えるのではなくて、その棟だけはもっと長もちさせたいという場合もあるので、積極的に意思があって一括建替えすることを反対する人たちを守っていくという意味では、D案のように、意思を持って私の棟は一括建替えに入らないのだという方々を守っていく必要があるのではないかと考えています。その場合に今、各棟の決議要件は3分の2以上ですから、つまり賛成者が2/3以上、いかにえますと、反対者が1/3以下になりますので、反対者が1/3という考え方がよいのではないかと考えております。

そして、(注1)に書いてあるとおり、そういう所在など不明の区分所有者を決議の際の分母から抜くことは妥当だと考えます。また、(注3)でございますが、これも私、前回主張させていただきました。改めまして、横浜の郊外にある築50年たっているマンション、郊外団地型マンション、この機会に10マンションほどヒアリングさせていただきましたが、やはり一番困っていて建替えたいと思うのは何かといたら、エレベーターがないことだとおっしゃられました。という意味では、建物が単純に老朽化、劣化しているだけではなく、社会的な陳腐化をしているマンションもしっかりと対象とする。これは、私たちの次世代に質の良くないマンション、負の遺産を残すのではなく、よいマンションに更新していくという意味から、バリアフリー等の要件についても是非入れる必要があると考えております。ということで、D案の反対者が3分の1以上という考え方を私は支持したいと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにかがででしょうか。

○大桐委員 D案が割と多いので、少し反論といいますか。先ほど鎌野先生から、一部共用部分に関する区分所有法31条の条文があるというふうなお話を頂きました。ありがとうございます。確かにそのような条文はあるとしても、本件の各棟要件の議論は共用部分の話にとどまらず、反対している棟の方の専有部分を含む財産権を奪う形になってしまうということで、そういった重要な出来事につきまして、賛否を意思表示しないということでもって、その財産権を奪うという結論になってしまっているのかどうかというところにやはり少しちゅうちょを覚えるというところでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにかがででしょうか。

○吉原委員 ありがとうございます。私も基本的に全体要件はAプラスBで、各棟要件はDだと考えていました。恐らくDは少数意見だろうと思っていたところ、Dが多くて驚いております。大桐先生のおっしゃる点も全くそのとおりで思っていて、今回の区分所有法制の改正議論のポイントとして、意思決定に参加しない人の財産権をどう考えるかということがあるのだと思います。積極的に賛成を表明した人の意見を重視して、意思を表明しなかった人は反対だという従来の考え方で行くのか、あるいは個別の条件に対する意思表明を尊重して、反対意見を表明したものを重視していくのかというところが問われていると思います。

この一括建替えについては、まず全体要件について、全体における集合的な意思を、賛成票をカウントすることで把握し、そして各棟要件についてはDを採用することによって、各棟の老朽化の度合い、住民の意向、それから、先ほど齊藤先生のおっしゃったような物理的な条件の違いというものを踏まえた個別の意思が反映させられるような仕組みを担保するという、全体要件と各棟要件の賛否のカウントの仕方を変えることで、バランスのとれた意思決定ができるようになれば望ましいのではないかと考えているところです。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

吉政さんはやめたの。今の吉原さんのおっしゃったのと同じだからということですか。

○吉政幹事 ありがとうございます。吉原委員のおっしゃったことに、尽きているのですが、一言だけ申し述べます。

研究会の議論の際に申し上げましたけれども、全体要件において団地全体の建替えについて決定をしていると、このように考えるのであれば、各棟要件というのは利害関係を持つ者とか、特別の状況にある者に反対権を与える、拒否権を与える、こういうものとして整理することが可能なのだと思います。そのように考えますと、先ほど大桐委員がおっしゃったように、何も賛成を積極的に数えないといけないという考え方に立つ必要はないように思います。大桐先生のお考えというのは、やはり各棟要件が全体として積み上がったものが全体要件であると、こういう御理解に立ったものなのではないかと思っています。もちろんそういった理解もあろうかと思っています。ただ、9ページ目で提示されているようなD案の考え方というのは、全体要件で全棟の建替えを決めて、特別に状況が異なる棟について反対権を与えるという作りになっているのだと思います。私個人も、D案のように、反対する者が積極的に声を上げるという制度設計の方がこの場面では望ましいのではないかと思っています。

吉原委員のおっしゃったことに屋上屋を架したにすぎませんけれども、以上です。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○村上委員 ありがとうございます。全体要件については、齊藤委員と同様でありまして、団地ではない区分所有建物の建替えのときにも申し上げたのですが、反対者の利益保護の観点から、基本は5分の4以上というところに置いた上で、B-2やB-3のような場合に限って引き下げることになるのではないかと考えております。その際、(注3)のような考え方もあるのではないかと考えました。

また、各棟要件については現時点で考えを持ち合わせておらず、B-1やDではないかと考えつつここに参ったのですけれども、様々な考え方があるというところで、もう少し考える必要があるかと考えております。

○細谷委員 ありがとうございます。各委員の先生方のお話を聞いて、大変参考になっているところなのですが、全体要件、各棟要件、齊藤先生と同じ考えを持っておりますが、特に各棟要件のところのD案については、やはり団地という様々なバリエーションが非常に多い中で、それを反映するとすると、反対意見を述べるという考え方もあるのではないかと考えます。それと、本当に昭和40年以上の団地、大変古いものが多くて、それが建て替わるときに不便になるようでは何のための建替えかと思っておりますので、是非今後の加速する高齢化、その中で快適な住居で暮らすということを消費者としては求めていきたいと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

これで終わろうということではありませんが、今のところ様々な御意見を伺ったのですけれども、まず全体要件に関しましては、一棟の区分所有建物の建替えと同じ考え方でありということで、皆さんこれは一致していたと。そこの一棟の建替えの考え方が違うので、様々なものだけでも、その整合性はとるべきだろうということでは一致していたということで、整理としてはよろしいですね。

各棟要件に関しましては、特に焦点になるのがD案の取扱いで、これは大桐さん、弁護士会からははっきりと反対という御意見がありましたけれども、それを受けて、D案の方がよいのだという御意見もあり、これは今後検討していくとか、大きな焦点になっていくということだろうと思っております。

そのような中間的なまとめを取りあえずさせていただいて、更に何かこの点についてあれば、御意見を伺えればと思っております。

○森本委員 ありがとうございます。少し毛色が違う話になるかもしれませんが、まずは全体要件については、A案の区分所有者及び議決権の各4分の3を基本とし、B案でそれぞれ示す客観的事由が認められる場合は、区分所有者及び議決権の各3分の2に引き下げるといったことがよいのではと考えております。

さて、この部会も第6回目となりましたけれども、回を重ねるごとに区分所有法の改正案が複雑化してきているようにも感じております。今回の改正が長期的に活用されるためには、複雑な条文構成としない方がよいかとも思われます。部会資料8の6ページ9行目から記載されていますように、客観的事由が認められる場合には行政法制において区分所

有法の特例を設けるといった法律構成でもよいのではないかと考えます。

ちなみに、各棟要件につきましては、A案の多数決の割合を過半数に引き下げることがよいのではないかと考えます。なお、一定の決議が求められるという立場を採っておりまして、客観的事由がある場合に要件を撤廃するB-2案には賛成しかねます。また、賛否不明者の存在を考慮しまして、一定割合の反対がない限り一括建替えを可能とするD案も積極的に検討すべきだと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。複雑にしすぎないというのは、それは非常に大事なことですね。ユーザーには一般の人が多いですから。留意いたします。

ほかにいかがでしょうか。

差し当たり、この論点はこの程度でよろしいでしょうか。ありがとうございました。

では、ちょうどいい時間になりましたので、ここで10分休憩とさせていただきます、15時5分再開いたします。

(休 憩)

○佐久間部会長 では、再開をいたします。

次は、部会資料8の1の(2)を御議論いただくのですが、その前に、先ほど紺野さんから御質問のありました、被災の3年の期間についての考え方に関しまして、大谷さんから補足的な説明を頂きます。

○大谷幹事 先ほど申し上げたとおり、3年というのは、元々大規模な災害時の復興を後押しするという趣旨があるということと、それから、全部滅失した後の土地の共有関係というのは残るわけですけれども、その共有関係は本来は共有物分割請求という形で分割ができるはずですが、この3年間は共有物分割ができないようにしているため、共有者の権利を制限する期間が余り長くなってはよくないだろうということもあわせて、3年とされたと説明されております。

○佐久間部会長 よろしいでしょうか。これはこれで御説明を取りあえず補充的に差し上げたということで終わらせていただきまして、ここからは部会資料8の「1 団地内建物の建替えを円滑化するための仕組み」のうち(2)団地内建物の建替え承認決議の多数決要件の在り方、一部の建物だけの建替えについて御意見を承りたく存じます。いかがでしょうか。

○浅見委員 先ほどは一括の場合でD案についていろいろ議論があつて、反対の方もいらっしゃる、賛成の方もいらっしゃると思うのですが、こちらの場合は一棟のみ、あるいは部分的な棟のみの建替えということで、恐らく無関係者がたくさん出ることが想定されます。そういった場合に進まないということで、老朽化したものが建替え等ができないというのはまずいのではないかと思いますので、こちらの方はより積極的にD案を私は賛成したいと思います。全体としてはA案を賛同するのですけれども、更に加えてD案を賛成したいと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。今、浅見さんからありましたとおり、先ほどのD案と同じような考え方のD案が用意されておりますので、先ほどと同じような基本的な考えの分布に

はなるかもしれませんが、浅見さんの今の御意見は、先ほどの一括建替えの場合よりも更に、無関心者によって特定の建物の建替えが阻害されるということがあってはならないという、こちらの特有の事情を御発言いただいたかと思えます。

いかがでしょうか。先ほどの一括建替えと同じような考え方でということではという事ですか。特に御意見は。

○大桐委員 ほぼ先ほどと類似した意見にはなりますけれども、建替え承認決議の議論特有の問題としましては、仮に今は自分の棟に関係ないと思っても、実は次に自分の棟についての建替えが必要になった場合に、今やっている建替え自体が影響するという可能性があるという点と、あとは、団地ですので、空間等の環境的な面も考えて団地全体での生活環境を買っているというところについては少し特有の問題があるのかと思えますので、必ずしも無関心者が多いから緩和をしていいという問題にはとどまらないのではないかと考えておまして、ですので、B-2案にありますような危険性要件を踏まえた上での緩和であれば許容するという意見になります。B-2とB-3案に賛成。D案につきましても先ほどと同様で、今のところは反対ということでございます。

○鎌野委員 (2)のところですけれども、まず前提としては、これはもし間違っていたら国交省さんなりに御指摘を頂ければと思うのですけれども、多分これまでの団地内建物の建替えというのは多くが一括建替え決議ということだろうと思えます。ですから、どちらかという建替え承認決議というのは例外的なものであると。ただ、今後はやはりこういうこともあるから、これについても区分所有法に規定があるので、しっかりと区分所有法の建替え制度全体の中で位置付けておくことは必要であろうという前提です。

それで、まず基本的には、やはり当該棟が建て替たいというようなことで、現行では4分の3ですけれども、やはり全体の整合性ということで、私の意見は、これも、そうすると4分の3ということなのかなと思っております。そうすると、ここでの問題は、その承認決議ということ。土地を共有しているので、その団地を空間的に考えて、土地は共有物であると、その中に当該建物というのがあって、ということだろうと思えます。そうすると、そこから承認決議というのが必要になってくるということですが、他方では、やはり当該特定建物の建替えという決議が調ったら、それは極力尊重されなければいけないと考えております。実際としては、もしそれに他の棟が反対すれば、その後、同じようなことが当該棟に降り掛かるというようなことから考えても、やはりそれはできるだけ尊重すべきであろうと。そうすると、仮に特定棟の建替えが4分の3ということだったら、A案のように、承認決議というのは、今は、当該棟の5分の4以上の建替え決議と4分の3以上の承認決議ですけれども、特定棟の4分の3以上の建替え決議に連動させて、承認決議はA案のように3分の2と。やはり先ほどと同じような理由ですけれども、B-1案というのは難しいのではないかと。そして、その特定建物を建て替えるのに客観的な要件があるというような場合、それはそういった意味では、そういう客観的な事情があるのなら、耐震不足とかですね、尊重すべきであるということで、11ページのところにありますように、過半数まで下げていいのかなと思っております。B-3の大規模一部滅失の場合も同じように考えていいのかなということです。私の意見としては、そういうふうな考えでよろしいのかなと思っております。

○佐久間部会長 先ほどおっしゃった一括建替えの考え方とのバランスというか、関係を伺

いたいのですが、一括建替えのときは全体要件は一棟の建替えの考え方と同じ考え方でおっしゃった上で、各棟要件についてはD案がよいとおっしゃったのですが。

○鎌野委員 先ほどはですね。

○佐久間部会長 こちらの承認決議の方はD案ではなく、A案のように3分の2、場合によって過半数まで下げることがよいというお考えで。

○鎌野委員 はい、そういうことです。

○佐久間部会長 それは、なぜ違うのかというところであれですけれども、こちらは拒否権構成ではないというのはどういうところからでしょうか。

○鎌野委員 そこは詰めては考えていないのですけれども、大きくはやはり、ここでは前提としては、私の前提の理解がまずいのか分かりませんが、特定の建物が建て替える。ですから、多くは、例えばA、B、CがあってA棟が建て替える、そして、それについてB、Cはどう考えるかということですよ。そうすると、そこでは基本的には、そのA棟が建て替える際の承認ということですので、ですから、基本的にはそういったことでよろしいのかなということです。私の理解が間違っているか分かりませんが。

○佐久間部会長 いえ、間違っているということではなくて、お考えをはっきり伺いたかったということです。ありがとうございます。

では、ほかにいかがでしょうか。

○齊藤委員 建替え承認決議ということですが、この場合に何を承認するのでしょうか。全体の団地があって、一棟だけ建て替えますよということを承認するのか。1棟だけ建て替えますが、そこがほかの棟の容積率も食ってしまいますよということを承認するのでしょうか。何を承認するかによって議論は大きく変わってくると思います。単に建替えを承認するのであれば、他の棟の方の関心は低いですが、私たちの容積率も先に奪っていきます。あなたたちはこれで建替えしにくくなりますけれどもいいですかということを承認するかによって、議論が違うと思っています。これは多分、2002年の区分所有法の改正のときに議論になっていたと記憶しておりますが、この承認決議の大前提には、この団地がどうあるべきかという全体のマスタープランをきちんと作りましょうという、マスタープラン全体像があって、そして、時間的にできるところから順番にやっていきましょう、ではA棟さんができますね、A棟さんを承認しましょうという考え方がベースにあったと思います。一括建替えのときはみんな一気にやりましょう、同時にしましょう。そしてこちらの制度のときは、全体像はあって、ここはこういうふうに行うという将来像を共有し、形だけではなく、使える容積率をも確認し合って、そして、意見がまとまった棟の方からやっていきましょうということを承認決議と考えたと、逆に言いますと、全体像がない中で先者勝ちの形でやることを、関心がないから分からなかった、知らないうちに容積率を使われてしまったということがないよということを大前提とした承認決議であるべきで、そうしていただきたいし、そういうふうにするべきではないかと考えています。

そうすると、一括建替えのときと考え方は基本同じで、団地全体像を作り上げて、棟ごとの形、細かいことは別として、使える容積率を確定する。あるいは状況によっては一切容積率をアップしない方法もあるし、私たちは建て替えないので、私たちの容積率はそちらにプレゼントします、その代わりにお金を頂戴ねというものもあるのかもしれないです。そういったことも含めて、まずマンションの全体像と、自分の棟に降り掛かってくる可能

性を理解した上での承認決議ということを大前提にすると、考え方としては一括建替え決議と同じ要件が良いのではないのでしょうかと考えています。私の説明が至っていないかもしれませんが、早い者勝ちで気が付かないうちに自分たちの権利がなくなっていたということがない制度として、進めていく必要があるのではないかとというのが基本的な意見になります。

○佐久間部会長 ありがとうございます。まず容積率との関係では、容積率を先食いするかしないかにかかわらず承認決議というのは要ると。それは、法的にいうと敷地の利用の在り方の変更に当たるので、全体の承認決議は要するという説明だと思います。マスタープランとの関係では、マスタープランがある方が好ましいことは間違いのないと思うのですが、マスタープランがない状況で一棟の建替えが行われることはあり得ないか、あるいはそれを認めてはいけないかという、それはそうではないというか、マスタープランを設けるといって自体において、そもそも争いもあり得るでしょうし、時間的な問題もあるでしょうし、あるいは一棟の建物だけが突発的に何か異常な事態に見舞われたときには、マスタープランを立てましょうといったってほかの人が応じてくれないということもあるでしょうし、様々あり得るものですから、マスタープランがあつてといつても、マスタープランが過半数で決まっているだけでは余り意味がないですし、などなどで、今のところはマスタープランの存在を前提とはせずに、ぽつとある一棟の建物について建て替えたいというときにどうするかということが問題となり、そこで承認決議というのが求められていると。その承認決議のところで、現在も同じだとは思いますが、将来その建替えがされると容積率を先食いされてしまうかどうかというのは当然、認識をした上で投票行動をとってくださいということにはなりますし、それが認識できるような情報提供をされた上での決定ということにはなります。

そこで、そのような明らかにされているところで特にアクションを起こさない人については、反対票には加えないという考え方がD案であるのに対し、将来のことだから、平たくいうと、ぼうっとしている人もたくさんいるだろうと。そこを慮るのであれば、やはりD案はここでは好ましくないというようなことになるのだらうと思います。ですから、浅見さんが最初におっしゃった、無関心者が多かろうということをごどちらに評価することかと思えます。ある棟について建替えに関し割と切実な状況があるというときに無関心であることは、許されないというとおかしいかもしれませんが、好ましくない、無関心であるということについて反対票に加えるべきではないという考え方もあるでしょう。反対に、大桐さんは恐らくそれをおっしゃったのだと思いますけれども、無関心であるということもやむを得ないところもあり、それでも自己の権利が、ぼうっとしているからかもしれませんが、害されるというようなことがあると、それはよろしくないということだとすると、一括建替えの場合はD案を採りつつも、こちらはD案を採らないという選択肢はあるということだらうと思います。

○浅見委員 何度もすみません。今おっしゃった点は非常に重要だと思うのですが、まず、一括建替えであっても一棟の建替えであっても、情報を団地の皆さん全員に提供するというのは当然のことと私は考えていました。ですので、情報を提供しないで陰で容積を食ってしまうとか、そういうことをするというのはまずいので、場合によっては、法定にするかどうかは別として、やはりそういったことをする場合にしっかりと情報提供を

すると、将来自分の棟がどういうふうになってしまうかということは分かるという状況で賛否を問うというのは前提にすべきだと思います。それを法律にどういうふう、改正に結び付くか分からないのですけれども、それは当然のことと考えておりました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。御心配の点は現在でも69条のところで、そのような情報の提供はされるということにはなっております。仮に将来D案を採るということになった場合に、現在の69条だけでは足りない、もっと何かした方がいいということはあると思いますけれども、現状におきましても情報が与えられないまま賛否が問われているということはないということだと。

○浅見委員 そうだと思うのですけれども、ただ、専門家しか分からないような情報だと少しまずいので、素人がきちんと分かるようにということはあると思うのですけれども。私は条文を見てはいないので。

○佐久間部会長 分かりました、ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○小林委員 ありがとうございます。私は一括建替えの方では各棟要件、D案をいうことを申し上げました。これとのバランスで考えると、こちらでもD案になるのかなと取りあえず思います。現実考えたときに、一括建替えの方は全体で5分の4があつて、なおかつ特定の棟の拒否権を認めているという構造の中でのD案ですから、こちらはと少し順序が違うというか、若干違うことは違いますので、もしかするとそこを突き詰めて考えていくと違う結論になり得る可能性もあるのですけれども、そこまで考えていないのですけれども、直感的なバランス論でいうとD案になるかなということで、浅見先生に賛成です。

齊藤先生がおっしゃった心配はよく分かるのですけれども、多分団地全体についてのマスタープランがあるというのは一括建替えの場合に該当するのではないかと思うのです。これは法律論ではないのですけれども、普通であれば団地の一体性というのは団地ができたときからずっとあるはずなので、団地に住んでいる以上は全体を建て替えるというところが出発点になるのではないかと思うのです。ですから、まずは一括建替えを目指すと。けれども、何らかの理由でそれがどうしてもできない、できないということですと来て、我慢ができなくなった特定の棟の人が、ではうちの棟だけでということになってくるのが普通のパターンではないかと思しますので、ですから、団地全体についてのマスタープランというのがない状態でスタートせざるを得ないのではないかというのがこの条文なのかなと。多分これは特定の棟の、一括建替えの方の条文というのは、あれは団地の場合には該当しないのですかね、団地の場合でも該当するということになると、一棟の建替えの5分の4の要件を満たして、なおかつ団地全体でこの要件を満たして初めて建替えがその棟についてできるということになるのだと思うのです。

○佐久間部会長 ありがとうございます。おっしゃるとおりだと思います。

○鎌野委員 もうこの委員の方には釈迦に説法かも知れませんが、先ほど来問題になっている点については、部会長がおっしゃったように、現行法の69条4項でも、このような場合には、一般的な議案の要領のほか、新たに建設する建物の設計の概要、当該建物の当該団地における位置を含む、を示して発しなければいけないと、だから、その棟ももう決議に掛けられるわけですね、こういう建物ができるからと、そこでおのずと容積率の先食いがないかというようなことがチェックされるということで、現行法でもそうい

う仕組みになっているので、ですから、その点を変える必要はないし、それから、何も一括建替え決議のように団地全体のマスタープランというのではないわけですから、要するに、その棟だけが建て替えたならこうなりますよと、そして、そういう上で言えば承認決議というのなされるということなので、ですから現実問題としては、容積率の先食いなんていうことがあれば、何分の1でも承認は得られないということで、そして、更にその5項で、建替えが特別の影響を及ぼすときには、やはりそういったものは認められないというような規定があるので、ということで、そこは余り懸念する必要はないのかなと私は思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。建物の設計の概要というのは、どのぐらいのものが求められているのですかね。現行法では使われていないので、この設計の概要でどこまでのことが書かれているかというのは、正直言うと分からない。もし一棟の建替え、一部の建替えを進めていこうとなると、ほかの区分所有者の権利を害さないように、きちんとこの辺りも、法律に書き込むかどうかはともかくとして、どういうことを示さなければいけないかというのは、ガイドラインみたいなものが要るでしょうね。やはり、新たに建つ建物は、例えば平米でいうと何平米ですと出ていても、容積率との関係をいちいちほかの区分所有者が計算して割り出さないといけない、まあ誰かやるでしょうけれども、でも、先に、あるいは一棟だけ建替えさせてほしいというのだったら、出せる情報は全部出せというふうな姿勢は必要かもしれないですね。

○武藤幹事 齊藤先生や浅見先生や鎌野先生、部会長、皆さんがおっしゃることは全くそのとおりというか、我々も少し課題として、やはり容積率というような公法上の規制と建替えの関係は、例の一団地認定の話もあるのですけれども、我々の中で恥ずかしながら、まだ解けていないところで、これが問題になるのか、ならないのかも含めて整理する必要があるかなと。今、鎌野先生に御指摘いただいたところも改めて拝見して、建物の概要ということですので、細かいところで行くと、公法上の規制の内容についての説明というは説明義務がないようにも見受けられるところもあって、その関係はどうすればよいのかというのは、恐らく法務省さんではなくて国土交通省の方になってくると思うので、そこは我々の方での受け止めを改めて局内含めて考えていければと思いますので、よろしく願いいたします。

○佐久間部会長 お願いいたします。

ほかにいかがでしょうか。

○吉原委員 ありがとうございます。この(2)の多数決要件については、A案及びB案の組合せに賛成いたします。D案はここでは当てはまらないのではないかと考えています。まず、この建替え承認決議の前提として、特定建物では議決は成立しているということで、そこはもう決まっていると。では団地全体としてどう意思決定をするかということになってくるわけで、そうしますと、先ほど大桐先生がおっしゃった、空間全体の価値というもの判断して、その中で特定の建物を建て替えたり何かすることについて、それが全体にどういう影響を及ぼすかということをしつかりと考えていくことが必要だと思います。それが齊藤先生のおっしゃるマスタープランかもしれないし、団地の将来像というものを全体で考えていくことが必須であると思います。そうしますと、ここはしっかりと全員に意思決定に参加をしてもらえる仕組みにしておくということが大事であって、特定建物

の建替えであっても団地全体による承認決議の重要性には変わりはないのではないかと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○村上委員 ありがとうございます。これまで述べてきたのと同じように、災害などで一部滅失したようなときに建替えの要請が高まるので、要件を緩和する方向性はあるのではないかと考えておりますので、現時点でどの案に賛成ということはないのですけれども、B-1案、B-2案といった考え方になると思っておりますが、先ほど、A案に限らず、13ページの辺りで容積率のことについての説明が書かれておりまして、この建替えによって建て替える建物の容積率が足らなくなるというようなことがあるのであれば、やはりそれはきちんと説明することが必要であるというところには賛成いたしております。

もう1点、質問なのですが、13ページの13行目辺りで「敷地要件が制約される」と書かれておりまして、具体的にどのような制約があるのかよくイメージできなかったもので、この点を教えていただければと思います。また、これはA案のところでは書かれてはいますが、別にA案だけに限らず起こる話ということで理解すればよろしいでしょうか。

○大谷幹事 この趣旨は、敷地条件の制約というのは、正に建物の建て替わりによって、敷地の形というか使える場所が変わってまいりますので、利用権の制約があるということになります。容積率の先食いみたいな話も含めて、制約が生じてしまうわけですが、A案においては、特に現行法をそのまま割合だけ引き下げることになりますので、正当化する根拠がどこに求められることになるのか、それはB案においては一定の危険性などということが正当化の根拠になるわけですが、A案にはそういうものがないけれども、何をその正当化根拠とするのかということが問題になるのではないかとことを書いております。

○村上委員 ありがとうございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○大桐委員 一括建替えの場合にD案を採って、建替え承認決議でD案を採らないという理屈が今一つよく分からないのですが、むしろ一括建替えの各棟要件の方が反対者の棟、建物自体を処分するというか、大きく変動するわけです。それに対して建替え承認決議の方は、まず自分の棟はどうなるわけではないけれども、法律的にはリスクを被る、先ほどの容積率の先食いのようにリスクを被る可能性があるということで、侵害の度合いとしてはむしろ一括建替えの方が大きいように思うのですが、その辺りはどのような理屈で、一括建替えがD案で、建替え承認決議はD案を採らないという結論になるのでしょうか。

○佐久間部会長 それぞれの方がどうお考えになっているのかは本当のところは分かりませんが、こういう考え方ではないかと思えます。一括建替えの場合の前提にありますのが、これは団地建物全部が区分所有建物である、団地管理規約も定められている、それらの土地が全部、集会で管理されているということです。これは結局のところ団地をひとまとまりとしての区分所有関係にあるということが前提とされており、一棟一棟の建物は確かに別個なのだけれども、建物そのものに所有権があるわけではなくて、共有はしているのでしょうかけれども、その前提で、団地を一個の共有関係、区分所有関係と見ているの

で、その一個の区分所有関係において、現行の5分の4だったら、その5分の4以上の賛成が得られているということは、全体の処分についても基礎的な合意はあると。そういう立場から出発すると、ただ、その上で、では個別の建物の事情を見なくていいのですかという、大桐さんがおっしゃったように、我が国では土地と建物は別個の不動産であるという考え方があるので、個別の事情もやはり無視はできませんねということになり、全体の意思決定を言わば拒否する、覆すといえますか、否定することは認めましょうと。しかし、それは余り強いものとしては認める必要はないのではないのでしょうかというのが、恐らく一括建替えにおけるD案の賛成の論拠なのではないかと思えます。

これに対し、吉原さんがはっきりとおっしゃいましたけれども、一棟の建替えの場合は、それこそ団地関係にあることを出発点とすると、一棟の建替え自体が非常に特殊なものというか、異例のものであると。だから、その建物について賛成が多数であるということになったとしても、団地関係全体を動かすことの論拠としては恐らく希薄というか、根拠としては強くなって、空間というか土地の利用に関するものを重視して考えていくと、一棟においてたとえ5分の4の賛成があっても、全体に影響を及ぼす決定として認めることは直ちにはできない、全体の決定が要る。そういう理屈付けではないかと思えます。考え方はいろいろあると思えますけれども、これが恐らく基本ではないかと思うのです。違ったら違うと、どうぞ遠慮なくおっしゃっていただければと思います。

○鎌野委員　そういう考え方というのも十分あり得るのですけれども、私の基本的な区分所有における第2章、団地というのは、基本的には団地内の、やはり先生がおっしゃったように、土地と建物は別個独立の不動産であると、そうすると、飽くまでも各棟の建物というのは、各棟の建物の区分所有者の専有部分は自己のものですけれども、共用部分はその建物の区分所有者の共有である、そこまでで、基本的には団地全体というのがもう裸のまま、そういった意味では団地建物全部がその団地の建物所有者の共有ということには直ちにならないで、そして、区分所有法では68条を通じて、飽くまでも管理に関しては、大規模修繕その他、そういったものについては全体で管理をしましょうと、ですから、65条、それから、それを受けて66条では、建替え、それから復旧、義務違反者に対する措置については準用されていないのです。ですから、68条で管理についてだけ例外的に認めましょうと。ですから、そういった意味では、団地の、たとえ68条の管理を全体でやると、土地はもちろん共有ということは前提だけれども、そこまでですよというのが多分、現行の区分所有法の立て付けではないかと。そうすると、先ほどのD案についての議論というのも、基本的には、なかなかそういった意味では、その棟、所有権は各棟の建物の共用部分についてはあるので、ですから、かなりそういった意味では個別の、なお現行の区分所有法はそれぞれの建物についての所有権までは団地全体に委ねていないという理解なのではないかと私は思っております。

ですから、どちらかというのと立て付けとしては、実際にはそういうことは行われませんが、69条の特定建物の建替えというのが、形式的にはそちらが主なのかなと。そうすると、69条の場合の議論としては、その棟は建て替えたいと、ですけれども土地は共有しているので、それについては、共有というのは空間的に考えなくてはいけないので、その空間、容積率を含めて、そういうものについてもきちんと新たな建物の概要を示して承認をなさいと。立て付けとしては極めて、そういった意味では、やむを得ないのでし

ょうけれども、一つだけ、あるA棟だけ新しいものを建てて何となく気に食わないねということで反対というのも、実際にはあり得るか分からないけれども、普通は合理的な判断をするでしょうから、やはり容積率とかそういうことで団地全体でということになるかと思うので、その辺りをどういうふうに考えるか、今度の改正でむしろもう一步踏み込んで、要するに、建物についても、その所有権についての建替えについても、言わば一蓮托生というか、もう団地全体でというようなところまで踏み込めれば別ですけども、現行の基本的な私が申し上げたような考え方を維持するとすれば、なかなかそこまでは行けないのかなと思っております。

別に部会長のおっしゃっていることを真っ向から反対するということではないのですけれども、少し私の考えを示させていただきました。

○佐久間部会長 おっしゃるとおりなのですけれども、そうすると一括建替えのときのD案をどう正当化するのかということが問題となって、それが私が申し上げたところです。鎌野さんのおっしゃるとおり、個別の建物について承認とか処分の手続が要するというのは、それはそのとおりだと思うのですけれども、3分の1の言わば拒否権にしますというようなのはどうしてですかというと、全体でもってもう正当性は確保されている、全体でもって正当性が確保されていると見る基礎は何ですかというと、全体でもって一個の区分所有関係、そのものではないのだけれども、そのようなものがあると見るのではないかとということ。

○鎌野委員 おっしゃるとおりだと思います。やはり全体というのが関わっているのです。

○佐久間部会長 大桐さんがおっしゃったのは、どうして違うのだというふうな御質問だったので、私の考え方としてはこのようなものと。このようなものではないかというのは、私がそれを支持しているということではなくて、おっしゃる方で一括建替えと一部の建替えの場合でD案の採否が違ってくるのは、そういうことではないでしょうかということを申し上げたつもりです。

○鎌野委員 おっしゃるとおりだと、2002年の改正の際に、やはり一括建替えという制度を導入したときには当然そういう問題が起こるので、正に先生がおっしゃったような各棟要件の正当化の根拠というのは当然、問題になり得ると思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○吉原委員 少し細かな、本筋からずれた論点になってしまうのですが、区分経理と議決権が一致しているかどうかは別途、国土交通省マターかもしれませんが、整理が必要かと思いました。標準型規約を見ますと、団地修繕積立金と各棟修繕積立金の2種類があって、それを建替えに関わる計画や設計等に必要がある場合には取り崩すことができるということですが、実際には両方をきちんと積み立てている団地は少なく、団地修繕積立金のみどころが古い団地ほど多いという記事も読みました。今回この多数決要件の在り方を整理したときに、そういう費用を負担していて意見も言える、あるいは費用はみんなで負担しているのだけれども、特定建物のことのみはこの費用を流用するのかということも現場では出てくるかと思いましたので、すみません、少し本論からそれましたけれども申し添えます。

○矢吹幹事 御指摘いただいた点は、ごめんなさい、直ちに実態は分からないのですけれど

も、何か新しい制度を作って、これから、しばらく仮に動いていなかったものを動かそうとすることであれば、法律以外のところ、例えば標準管理規約の見直しをすとか、何かコメントを書いてルールメイクしていくみたいなことは必要になるかと思いましたが、御指摘として頭に留めておきたいと思います。

○佐久間部会長 ありがとうございます。お願いいたします。

○小林委員 私もこれは全くの想像で、事実を調べて、それをよく知っているわけではないのですけれども、恐らく全体の積立金と棟別の積立金とを分けているのは、棟の共用部分というのが、例えば棟の会議室とかそういうのが棟にもあって、それとは別に、全体の共用部分というものが、例えば独立したちょっとした建物みたいなのであってと、両方存在しているときには多分、両方のものが必要なのではないかと思うのです。それが、団地の形態はいろいろありますけれども、余りその両方のタイプの共用部分というものがないような場合には、どちらか一つになっているということではないかと想像します。少し分かりませんが。

○紺野委員 非常に管理運営から行くと大切なことで、実態が、団地全体で管理組合を持っている団地管理組合と、各棟で持っている管理組合、そういうパターンが前提になっているのですけれども、実態は、団地全体では持っているけれども、各棟単位で持っていないというケースもあるのです。逆に、各棟単位でいろいろ持って、議決権から管理運営の部分、そういう弊害もばらばらで、団地というか、形状はハード上は団地型をとっていますけれども、実態の運営は、それでトラブルになってなかなかできないという部分が、ですから、その整備は確かに必要かと思えます。10件あるとすれば10件とも違うとか、標準管理規約が前提ですけれども、あれは後追いになってしまっていて、殊に、公社公団型と民間が開発したデベロッパー、それでまた、作ってきた年次によって費用が違ったりしているのです、管理運営費用と大規模修繕の大事な、そういうばらつきがあることなので、我々も実態としては、5年ごとに国交省が行っています総合調査とかなんとかを参考にしたり、あとは現場レベルでもいろいろマーケティングとかアンケート調査なんかをやりますと、もう人それぞれで、管理運営の仕方、あと、先ほど大事なことだったのですけれども、区分所有の在り方も、その中にまた公地とか、公道があるとか公共のものがあるとか、片や同じ団地の中には賃貸のものもある、それから分譲のものがあるという形が実態なので、もうそれぞれ違うものですから、何とかここで、各棟単位とか、先ほど齊藤委員もおっしゃっていましたが、その棟によっては作りに、ずっといかしてきて、建替えをしたいということで、いろいろな意見が出てくるので、非常に我々も、団地の在り方というのはどうやっていくのかなということは興味と協議が今後ますます。殊に前提が、団地型というのを我々、把握しているのは、都市計画とかまちづくりの一環でできてきた、殊にその中の団地の中には商業施設があったり、いろいろな施設が、公的施設があったりするケースもあるものですから、なかなか難しい取組になるかなと思っています。

以上です。余計な話かもしれない、長くなってすみません。実態はそうです。

○佐久間部会長 この案は、団地内の建物全部が区分所有建物で、当該団地建物について団地全体の管理規約があり、かつ、所在する土地が団地内建物の区分所有者の共有に属するという、その前提でお話を頂いているということですので、飽くまでその限りでというこ

とでお考えいただければと思います。

ほかにかがででしょうか。

建替え承認決議につきましては、D案に賛成の方もおられました。D案は適当ではないという方、一括建替えの場合にD案がいいとおっしゃった方でも、こちらは違うとおっしゃった方もおられ、A案からB案、C案につきましては、これも様々お考えがあって、一棟の建替え、団地型ではないですね、そこともやはり関連するということで、そこは少しまだ今後も様々、検討を続けることになるかなと。一括建替えの方は検討しないというわけではありませんが、更に混沌としているということを示し上げたかったということです。

今日のところ、この論点は以上でよろしゅうございますか。

ありがとうございます。では、先に進ませていただきます。続きまして、部会資料9につきまして、参考資料10と併せて事務局から説明を頂きます。お願いいたします。

○畑関係官 部会資料9と参考資料10について御説明いたします。部会資料9の本文の1では、団地の敷地を分割する仕組みについて取り扱っております。(1)は、多数決により団地の敷地の分割を可能とする制度を創設することを提案するものです。相当多数の割合の決議とありますけれども、(注3)にありますとおり、一棟単位とする建替え決議の多数決割合と同一とすることを想定しているものです。

(2)は、現行法の解釈などを前提とするを行うことが難しいと考えられる共有物分割の請求を可能とする制度を創設することを提案するものです。団地の敷地の共有物の分割請求がされる場面は、特定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と捉えることもできることから、分割請求の請求権者については特定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の多数の者が共同して行わなければならないこととするとも考えられるところです。このことを(注4)では注記しています。

(1)の多数決による場合、(2)の共有物分割請求による場合のいずれについても、これらを可能とするための要件として、特定建物についてマンション建替円滑化法の特定要除却基準に該当することという客観的要件を充足することを提案しています。(注1)に記載しておりますとおり、敷地分割後に客観的要件が解消されるような再生手法がとられることを想定したものです。また、一括建替え等の議論と同様ですけれども、特定建物が充足すべき客観的要件としては、要除却認定基準に該当するものということも考えられますので、(注2)ではそのことを記載しております。

8ページから、(3)ですけれども、団地の敷地分割の仕組みを創設し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ついて提案しているものです。参考資料10の2ページ、下の段のとおり、民法の原則は、共有持分に抵当権が設定された土地が現物分割された場合には、抵当権は分割後の各土地に抵当権設定者の元の持分割合に応じて存続するとされています。これを団地の敷地の分割について同じように当てはめると、参考資料10の2ページ上段のように、分割後には抵当権設定者の専有部分がある建物以外の建物の敷地に抵当権が存続して分散することになると考えられます。そうすると、部会資料9の補足説明9ページ以下で指摘しているとおり、他方の敷地の管理に支障を生じるとか、分離処分原則の建前に反するようなこととなりかねません。そこで、ここでは、補足説明10ページ以下の検討にあるとおり、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を根拠として、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て、それ以外の土地に存続しないということを提案するものです。このように、そうした取扱いをする根拠が分離処分禁止の原則というところにあることから、分離処分可能規約がある場合にはこのような取扱いとしないこととすることが考えられます。（注）ではこのことを指摘しています。

以上が団地の敷地を分割する仕組みについてです。

12ページ以下の2は、団地内建物全部についての一括建物敷地売却制度について取り扱うものです。第4回会議では一棟単位とする建物敷地売却制度について取り上げましたけれども、団地関係を構成する区分所有建物についても同様の方法で区分所有関係を解消する方法を提案するものです。その要件については、区分所有権等の処分を伴うものがありますことから、部会資料8で取り扱っている一括建替え決議の仕組みと同様のものとするのが考えられますので、本文では部会資料8の1（1）と同様の要件を設けることを提案しているものです。

以上が部会資料9、参考資料10の御説明になります。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

それでは、まず部会資料9の「1 団地の敷地を分割する仕組み」のうちの（1）多数決による団地の敷地の分割と、（2）団地の敷地に関する共有物分割請求につきまして、抵当権の処理に入る前ですね、8ページまでのところを取りあえず、まずは議論したいと思います。御意見を伺えればと存じます。いかがでしょうか。

○鎌野委員 その前に少し質問というか、このペーパーの御説明についてですけれども、2ページの24行目のところに、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ているが、団地管理組合の先ほど議論のあった承認決議を得ることができる見込みがないケースということ、それから、その次の段落のところでは、各棟要件を満たす見込みがないケースということで、そうすると、ここでは建替えというのが例示されているけれども、1ページのところの敷地分割に当たって、特定建物が、言わば建て替えるということだけが前提なのか、それ以外のことも含むのか、そして、1ページの（注1）のところでは、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ということで、建替え以外の方法でも何かそういうような、特に㉠、㉡、㉢のそういう客観的な事由の解消ということで、その辺りはどう考えたらいいか、1ページのところの多数決による団地の敷地の分割の前提というか、その辺り、私が十分読み込んでいないのか分かりませんが、少し教えていただければと思います。

○大谷幹事 ここでお書きしましたのは例示でありまして、建替えでスタックするときがあり得て、そのときに敷地分割を望むということもあり得るのではないかということをお書きしておりますが、それはもしかすると、団地内の建物について一括売却したいということがあって、しかし全体としては、次に御議論いただく一括売却の承認は得られないということになるのだとすれば、同じように団地の敷地を分割したいというニーズもあり得るのだらうと思っておりますので、ここで書いておりますのは、一括建替え決議や建替え承認決議が成立しないことを要件とするものではないということでございます。

○鎌野委員 そして、もう1点ですけれども、そうすると、ここの御提案の（1）のところ

の、特定建物に次のような客観的事由があるときは、ということで㉗、㉘、㉙とありますけれども、これはやはりこういう前提というか、ですから、少し団地の敷地が広すぎると、Aからずっと20棟ぐらいあって、半分に分けて言わば団地にしようと、だから分割したいというようなことで、こういうような客観的な条件がないような場合は除かれるのですか。

○大谷幹事　そこも、少しお書きしたように思いますけれども、区分所有法においては団地は法律上当然に成立するはずでございまして、それを合意とか別の方策で無理やり分割してしまうということですので、一般的にはそれが必ずしも望ましいことではないのではないかとと思われるところでございます。しかし、一定の危険性があるものについては、敷地を分割することを正当化し得るのではないかとということで、取りあえず提案をしているものでございます。

○鎌野委員　分かりました。基本的に賛成でございます。

○佐久間部会長　ありがとうございます。

では、御意見はいかがでしょうか。

○浅見委員　すみません、これも質問になってしまうのですが、敷地の分割をしたときに、特定の建物が、例えば建替えができなくなってしまうとか、著しく容積が減ってしまうだとか、そういうことは十分あり得るわけです。例えば、接道が不良になってしまうなんていうことが典型的にあり得ると思うのですけれども、多数決で決めるという場合に、素人が多数決で決めるというのは、そういったことを全てチェックするということが十分できない可能性があると思うのですが、例えば敷地を分割するプロセスの中で、多分専門的な知見をいかしつつ、そういったことが起きないということを前提にしないとまずいのではないかとと思うのですが、これについては特段の記載がなかったように思うのですけれども、これはいかがでしょうか。

○大谷幹事　(1)の多数決による敷地分割を民事法の仕組みとする場合には、分割線が合理的であるということはどうしても担保しにくいだろうと思っております。正にそこが(1)の案の難しいところだろうと思います。御案内のように、マンション建替円滑化法の仕組みを使えば、敷地分割に関しきちんと審査がされ、分割された後どうなるかということもきちんと計画の中で考えられた上で、適切に分割ができるわけですがけれども、民事の方で1(1)を採ろうとすると、かなり難しいものがあるのではないかと考えているところでございます。その意味で、(1)が難しいとして、ほかに民事でやるとしたら、(2)のような裁判の手続を使うというものはあり得るのかなということで、併せて提案をしているところでございます。

○浅見委員　例えば、(1)を提案する場合も、そういう手続をかませるというのはあり得ると思うのですけれども、それなしでこれを認めるのは、なかなか危ないかなというのが私の感想です。

○佐久間部会長　あり得ると思うのですけれども、それをどうやって組むかという問題があり、その措置をするのが非常に大変だということになりますと、(1)はやめて(2)だけにするというのも考えているということです。補足説明5ページの33行目のところに、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ということがあり、浅見さんの御発言を否定する趣旨ではなくて、(1)をそのままでは

危なくて認められないと、したがって、例えば、どういう措置があるか分かりませんが、行政の何か関与の下に（１）はあり得る、あるいは事前に裁判所の関与を得つつ（１）を採るということは排除されているわけではありませんが、この資料の作りは、民法の共有物分割の話と一応合うようにしてあって、まずは協議による分割を試みた後で、できないときに裁判による分割というのが共有物の分割なのですけれども、それとパラレルにはしてあります。ただ、パラレルにしてあるだけのことで、民法と考え方が同じなのですということではありません。同じなのではありませんということの一番の心配は、（１）の場合に適切な分割というか、浅見さんが正におっしゃった、一部の人にとって極めて不利益になるような分割を本当にきちんと止められるか、防げるかというところが心配なので、いかがでしょうかと、そういうことをお諮りしています。ですから、浅見さんの今の御意見は、（１）のままではとにかく駄目だと。

○浅見委員 少し危ないと。

○佐久間部会長 危ないので、（１）だと危ないところに対する措置を講じた上でならば（１）もあり得るとのことだと承りました。その上で（２）も、しかし、今、浅見さんはおっしゃっていませんけれども、（２）も要らないという御意見もあり得ると思います。あるいは裁判所の方がこんなのはできないとか言われたら終わりですので、その辺のところを御議論いただきたいと存じます。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○森本委員 森本でございます。ありがとうございます。浅見委員のところと同じなのですが、当事者の合意による敷地分割では分割線の設定の困難性や担保権者の保護に欠けることも想定されます。このため、（１）の分割につきましては原案のままでは賛成しかねます。団地内建物として残される区分所有者と、団地関係から脱退する特定建物の区分所有者双方の公平性を担保するためには、やはり（２）の共有物分割訴訟のように、（１）も裁判所の関与を経ることが必要であると考えます。

それから、少し論点と外れるのですが、念のため区分所有権の遺産共有について申し上げます。今般の改正民法では、遺産共有持分と通常共有持分が併存する場合、相続開始のときから１０年を経過したときは、相続財産に属する共有物の持分について、共有物分割訴訟による分割をすることができるという規定が設けられました。区分所有法においては、区分所有権ごとの問題といたしまして、相続開始のときから１０年を経過していても共有物の分割請求が可能とする例外規定などが必要となるかもしれないとの懸念がございます。

なお、（２）につきましては、これまでの共有物分割とはやや趣を異にするものかとも思われますので、区分所有法に限定される概念と考えまして、こちらに関しては新たなネーミングも与えて、分かりやすくするのもよいのではないかとも思います。少し外れましたが、意見です。

○佐久間部会長 最後におっしゃったのは、団地の敷地に限らず区分所有関係一般についての共有物分割の話だったということですか。

○森本委員 そうですね。

○佐久間部会長 遺産分割の場合の例外規定とは別個に、要するに期間の制限なく、共有物分割の手続で分割できるようにすることが区分所有建物の場合には必要だとおっしゃった。

- 森本委員 必要かもしれないと。
- 佐久間部会長 なぜ必要かもしれないかを、少し教えていただければ。
- 森本委員 結局、10年、改正民法によりましての影響があるのではないかと、そこら辺の整理も必要ではないかという懸念があるというところだけです。特にこうしなければいけないということではなく、その関係性を確認した方がいいという懸念があるという意見です。
- 大谷幹事 恐らく、民法との関係ですと、敷地の共有物分割を可能にしたとして、その区分所有者の中に敷地の共有持分を遺産共有している人がいるかもしれません。しかし、元々通常共有しているものの一部が遺産共有になっているということだと思いますけれども、この遺産共有を解消するためには、10年たたないと改正民法の遺産共有併存に関する共有物分割の仕組みが使えませんが、少なくとも遺産共有されているという前提で共有物分割をすること自体は可能です。通常共有についての共有物分割をした後、遺産共有の解消については別途、家庭裁判所の遺産分割手続をとってくださいということになるはずですので、この場面で特別の措置が必要とは考えておりませんでした。
- 佐久間部会長 御指摘についてはまた検討はいたしますけれども、現状は大谷さんの御説明にあったとおりということで。
- 森本委員 ありがとうございます。
- 佐久間部会長 ほかにいかがでしょうか。
- 鎌野委員 最初に浅見先生がおっしゃったように、この原案の団地の敷地を分割する仕組みということで、(1)にしても(2)にしても、このままだと非常に問題が起こるし、これが紛争を誘発すると考えられます。そして、この後はよく分からないのですけれども、どちらかという事務局の方で御検討いただいて、(1)ですと、やはり現行のマンション建替円滑化法にある、そういった制度というのが、果たしてこういう基本的には民事法制になじむのかどうか。ですけれども、その手法としては既に出来上がっているもので、そういったものがうまく取り込めるのかどうかというのが多分、課題になってきようかと思えます。
- それで、(2)の共有物分割の方、これはどちらかという、ある意味では簡便というか、協議をして、そして、恐らく協議がなかなか調わないでしょうから、そういったことで裁判所による現物分割ということになるのでしょうかけれども、果たして裁判所でそういうことを対処できるかどうかということで、これはよく私は分かりません。やはり裁判所の方の御意見などを踏まえてということになるかと思えますけれども、場合によってはマンション建替円滑化法の手法というのを裁判所の判断の一資料にするということはある得るのかも分かりませんが、だから、その辺りで、いずれにしてもこのままだと浅見先生が最初におっしゃったような懸念があるということだけ少し申し上げて、その辺りを更に詰めていただければと思うのですけれども。
- 大谷幹事 少し確認をさせていただきたいのですけれども、浅見先生が最初におっしゃったのは、(1)では適正な分割ができないおそれがあるとおっしゃったわけですが、(2)についてはそういうことではないというふうな受け止めを私はしたのですけれども、今、鎌野先生がおっしゃったのは、(2)についても、これは裁判所では受け入れ難いところがあるのではないかということですか。浅見先生のお考えはいかがでしたっけ。

○浅見委員 ありがとうございます。(2)の裁判所が関与する場合なのですけれども、恐らく裁判官が直接判断するというよりは、裁判所が専門家にある種の判断を委ねるということをするのではないかと私は予想しておりまして、その場合には、場合によっては(2)番というのとはとんでもないような分割は起きないだろうと考えたということで、(1)はそれがなくて、非常に心配であるということをおもいました。ただ、(2)について裁判所がそういうことがなかなか難しいのだということになると、(2)についても同様の問題は発生するかもしれません。

○佐久間部会長 (2)は、裁判所が適切な分割ができないとなると、これは分割しないということになるはずで。そこは、裁判所に対する信頼を、信じませんと言ってしまうと何も動きませんので、裁判所に対する信頼を前提にさせていただいて、と思っております。

○大谷幹事 もう1点、すみません。(1)を採って、マンション建替円滑化法の仕組みを参考としながら、事前に裁判所の審査を受けるという考え方もあるのではないかとこのも御示唆いただいたように思います。建替え決議の要件緩和の話のときも、特定要除却要件というものに関して裁判所が事前の認定をするという仕組みもあるのではないかとこののは、以前の研究会の段階で議論があったところなのですけれども、結局のところ、それは行政機関における審査体制というものが現に存在している中で、窓口を二元化してしまうことになって、公的なリソースの合理的な使用という観点からなかなか難しいところがあるかと思っております。(1)について、これがやはりこのままでは難しいということであって、裁判所を関与させるということであれば、(2)の方向が考えられるところかなと思っておりました。

○齊藤委員 ありがとうございます。団地の敷地を分割するという仕組みについてですが、まずは、こういう需要があるとは思いますが。基本的には団地の敷地を分割したいという需要があるということを確認しておきます。例えば、大きな団地で、元々中に公道が入っていてブロック的に分かれています。だから部分的に再生の手法を変えていきたいという議論も聞いております。そこで、現実のニーズを踏まえてどのような方法にするのか。

マンション建替え円滑化法では団地の敷地分割を可能とする規定があるので、円滑化法でフォローできる部分は置いておいて、円滑化法がフォローできないような事例をどういうふうに対応していくのかがこの役割と考えると、(1)に当たるような円滑化法に当たるような条件をクリアできないけれども、分割していきたいというものを、どういうふうに対応的に適正に公正に分割していくかということかと思っております。

敷地を分割するとなると、多分皆さん、いろいろな心配をされると思うのです。本当にここで分割して大丈夫なのか。例えば埋設管はどうなっているのだとか、そもそも一団地認定を外せるのかとか。大きい団地を半分切ったときの資産価値をどういうふうに対応するのかなども全部含めて、専門家がきちんとやってくさせて、裁判所で判断していただけるという道が円滑化法とは違う道として開けていくことは、今後の団地の再生の可能性を広げていくのではないかと思います。

そうすると、(2)の考え方について、私のような法律の専門家ではない人間は少し理解ができない。分割禁止と書いてあるのに分割できるのですよというようなことが、法的に可能なのかどうか分かりませんが、裁判所が適正に関与していただくことによって新たな道を開くという方向を検討していく必要があるのではないかと考えているところです。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○精松幹事 先ほど、(2)の案が採用された場合の裁判上の手続における運用について御議論がありましたので、発言させていただきます。

資料にも既に記載されているところですが、裁判の手続により共有物分割を行うこととなりますと、前提として必要的共同訴訟になるかと思われまますので、共有者全員が当事者となることになり、多数の当事者がいらっしゃることによって、例えば送達などの手続上の負担が出てくるのであろうと考えております。また、現物分割をするということになりますと、これも資料に既に記載されていますが、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方法を定めることがなかなか難しい場合があると考えられる点にも留意する必要があるのではないかと考えております。さらに、敷地に分割線を設けて複数の土地に分割しつつ、分割後の土地の財産的価値の差額について金銭の支払いを命ずるとなると、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た適切な分割案、支払うべき金銭の額について、十分に主張や立証を行っていただくということが必要になると考えられまして、そのような意味では、当事者の争い方などによっては審理が長期化してしまうことなども懸念されるのではないかと思います。このような点が運用上は気になるところでございます。

○佐久間部会長 ありがとうございます。ハードルは決して低くないと。もちろん十分承りましたので、参考にしながら、案を採れるかどうかを検討していきたいと思っております。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○村上委員 ありがとうございます。齊藤委員からは敷地分割のニーズがあると伺ったのですけれども、いろいろなことを考えると、本当にそれがいいのかと私は思っておりまして、この後に出てくる抵当権のことなどもそうですし、また、規模の大小問わず、団地であれば公園や集会所など、いろいろな共有部分があり、それをどうしていくのかという問題がありますし、住んでいる人にとってはコミュニティーでありますので、それを、先ほど資料8の建替えの承認決議の方の多数決のところでは何か工夫をして、こういった分割をしなくて済むような道を探っていく方法もあるのかなと思ひまして、安易に解消を認めることに関しては慎重であるべきと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○大桐委員 まず、敷地分割につきましては、ニーズがあるということであれば、こうした厳格な要件の下で導入すること自体は賛成ですけれども、先ほど来、皆様から御懸念の声がありますように、どのように公平性の担保をするのか、あるいは抵当権侵害等にならないような配慮をいかにすべきかというところは重要と思ひて、その担保する制度としまして、行政で行くのか裁判所に委ねるのかというところではございますけれども、スピード感、どちらが早いのかというのはやってみなければ分からないというのもありますし、また、蒸し返し防止という観点からしますと、裁判所の認可のような、例えば、民事再生手続を参考にさせていただいて、認可制度を新たに設けるとかということも考えられなくもないのかなとは思ひております。

また、共有物分割請求につきましては、1点確認なのですけれども、通常の共有物分割請求ですと、何らかのラインを裁判所が引くという結論になるということなのですけれども、今提案されている共有物分割訴訟については、各種規制に沿わないような場合ですとか、あるいは適切な分割線が難しいような場合は棄却判決になるという理解でよろしかったかどうか、そこがそういうことであれば、導入するというのもよろしいのかなと思います。

なお、(注4)にありますように、たった1人の方が請求してというようなことはよろしくないと思いますので、やはり特別決議などの多数の決議を経た上での請求訴訟というのがよいのではないかと思います。

○大谷幹事 資料にも少し書きましたが、各種規制を踏まえて、現物分割で適切に線を引けないのであれば、棄却をすることになると考えておりました。

○大桐委員 ありがとうございます。

○佐久間部会長 棄却の連発になるかもしれないというのが先ほどの精松さんの御発言だったと思い、そうかなという気はします。ですから、別に一定の方向に導こうというのではありませんが、ニーズがあるのは確かなのでしょうけれども、そのニーズにこたえるために、建替え、あるいは敷地の売却等も含めて、そちらの要件緩和でも対応できない部分があるのかと、残るニーズについてこたえるためにどれだけの制度を作り込むかという、この判断になりますね。要らないというわけでもないし、できないというわけでもありませんが、相当ハードルは高そうだということは何となく分かったような気はいたします。でも、これで落としましょうということにはまだならないと思いますので、今後、皆さんのお知恵を借りて、何とか制度創設につなげるかどうかを検討していきたいと思います。

これでやめようというわけではありませんので、ほかに何か御意見があれば承ります。差し当たり、これはよろしいですか。

では、これは飽くまでここで制度を創設するのであればという前提になるわけですが、抵当権の扱いにつきまして御議論を頂ければと存じます。資料でいいますと12ページの2の前まで、御意見があれば伺います。

○鎌野委員 度々すみません。これも基本的な事項の確認で、こういう理解でよろしいのでしょうかというお尋ねになろうかと思いますけれども、資料でいいますと、この資料の説明では、ブルーで書いてあるAのところ、そちらに自分の建物、専有部分と共用部分と敷地についての一体的な抵当権の設定があるということだと思いますけれども、実際には恐らく団地の場合には共同分割によって、 α 敷地と β 敷地といった方がいいのかな、ですから、そういったことで、ある意味ではくまなく、全ての建物について抵当権が設定されているということが想定されるので、そうすると、ここでの御提案は、8ページのところに書いてあるように、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すると、ですから、現行の判例とか通説によると、特定の敷地に集中するのではなくて、両方の分割後のものにもくまなく抵当権が掛かるというのですけれども、それは非常にやっかいだし、余りそういったことについて合理的な理由もないので、いわゆる9ページというような判例がというような分散説ではなくて、ここではこういう特別の法の規定によって、集中説、そちらの方を採用するのだと、そういう御提案ということで理解してよろ

しいでしょうか。

○大谷幹事 そのところは正にそうでありまして、今御指摘いただきました参考資料10の2ページの右上の図で行きますと、分散説だとこの青い部分に抵当権が残るということになりませんが、それではなかなか不都合があるので、 β 敷地の青い部分については抵当権がないものとし、一方で α 敷地の黄色い部分については抵当権が延びるといいますでしょうか、ここにも抵当権が付くものとするというのが提案の趣旨でございます。

○鎌野委員 分かりました。それで、端的に御提案の趣旨は分かりましたので、やはりそういうふうにする必要があるのかなということで、この御提案の趣旨には賛成です。そういった意味で、特別のこういった規定を設けて、いわゆる一般のこういった共有の土地に抵当権が付いていて、それが分割されるという場合とは違うのだと、そういう制度を新たに団地の特性に合わせて創設しようということですよ。そういうことで理解しましたし、そういうことでいいのかなと私は考えておりますけれども。

○加毛幹事 ありがとうございます。提案に関する意見を申し上げる前提として、確認しておきたいことがあります。区分所有建物を離れて一般に、共有物の分割は交換的な財産の移転であり、共有物分割の結果、新しい財産が創出されると考えられているように思います。そのことを前提として、抵当権者は共有物分割に反対できないということが、議論の出発点になっていると理解してよいでしょうか。仮にそのような理解でよいとした場合に気になるのが、第4回会議において議論された、建替えのために所有者が建物を取り壊すことに対して、抵当権者が妨害排除請求をすることができるのかという点です。建物の取壊しについては抵当権者が妨げることができるという理解が示されたように思いますが、そのことと、ここでの議論の前提について平仄がとれているのかということが気になりましたので、指摘をしておきたいと思います。

続けて、提案に関する意見を申し上げてもよろしいでしょうか。それとも、以上の点について、お考えを伺った方がよろしいでしょうか。

○佐久間部会長 加毛さんが考えを求めるといっているのであれば、考えを申し上げることになると思いますが、まずはやはり前提になることなのですよ、今のが。

○加毛幹事 提案の前提となる理解を確認しておきたいとは思いますが。

○大谷幹事 すみません、私が十分に理解できているかどうか分からないのですが、抵当権者の場合には、抵当物がなくなってしまう場合にはそこから回収ができなくなってしまうので、抵当権の妨害予防、妨害排除とかいった形で建替えなどを止めることはできるというふうに思っておりますが、共有物分割の場合、これは確か民法のルールでは、抵当権者なども分割に参加できるみたいな規定があったと思います。260条ですね。参加できることの意味合いについては、分割自体に本当の意味で参加するわけではないのだと理解されておりますので、共有物分割については抵当権者が参加はできたとしても止められないということなのかなと理解をしております。そういう理解の下で、共有物分割をして、しかし抵当権者は結局、参考資料10の2ページの下にありますような、分散して結局、抵当権を確保することができるので、利益が一応。

○加毛幹事 その点に関する論理の順序がよく分からないのですが、共有物の分割については、抵当権者がそれを妨げることができないものと理解されていると思います。民法260条1項は、抵当権者が自らの費用で分割に参加して意見を述べることはできるものの、

共有者は抵当権者の意見に拘束されずに分割することができると考えられています。また、民法260条2項は、抵当権者が参加を請求したにもかかわらず、共有者がその参加を認めずに共有物の分割を行った場合には、当該共有物分割を抵当権者に対抗できないと規定しています。その反面として、抵当権者の参加を認めた上で、抵当権者の意見を無視して共有物を分割することはできるので、共有物分割によって抵当権者が害されることが問題になるのだと思います。それゆえに、抵当権者の利益を保護するために、判例や通説は、分散説を採用しているのではないかと思います。そのような理解でよろしければ、抵当権者は共有物分割を妨げることはできないことを前提として、どのような規律が望ましいのかを議論することになるのだらうと思います。私が気になったのは、そのような議論の前提が、建替えの場合などと整合するののかという点であり、この点について、説明が必要なのではないかと感じた次第です。

その上で、今回の提案については、判例・通説とは異なる規律を採用するという結論はよいのではないかと思います。ただ、その理由については、より実質的な論拠を明確にした方がよいように思われました。区分所有法22条1項の趣旨については、様々なことが指摘されているところですが、ここで重視されるのは、土地の管理に関する支障を回避することであると理解してよいでしょうか。もしそうであれば、根拠として分離禁止原則を挙げるよりも、土地の管理に関する支障の回避が根拠であることを端的に記述する方がよいように思います。そして、土地の管理上の支障の回避を根拠とするのであれば、ここでの議論は分離禁止原則を前提としない民法上の共有にも射程が及び得ることになると思われまます。ただ、区分所有建物に関しては、土地の管理に関する支障の発生が典型的に予想されるので、共有に関する民法上の判例・通説と異なる規律を、区分所有法に法定することが正当化されると理解できるのではないのでしょうか。

○大谷幹事 すみません、これもまた御質問の趣旨をしっかりと理解できているかということがありますけれども、この分離処分禁止については、例えば、参考資料10の2ページの α 敷地と β 敷地の青い形で分散してしまっていて、これが実行されたときには、D、Fの18分の1というのも買受人が取ってしまっていて、この買受人は α 敷地上のAの専有部分を取得するとともに β 敷地上の合計6分の1の持分を取得することになるわけですが、この6分の1を持った人は β 敷地上の建物に何も関係がないということになりますので、仮にD、E、Fの方々が敷地について変更行為を行いたいということで決議をしたとしても、この買受人の同意がなければ、民法の原則に戻って、変更行為ができなくなる。それが敷地の管理という観点からよくないだろう、正に分離処分の禁止原則とそぐわない結果になるので、こういった結論にならないように、 α 敷地のAの黄色のところ集中させてしまうべきではないかということを書いているところでございます。

○加毛幹事 そうだとすると、やはり分離処分の禁止に関連して、ここで重視されているのは、土地の管理上の支障を回避することであるように思います。そして、そうだとすれば、分離処分の禁止のような中間概念に依拠することなく、当該規律を正当化する実質的な論拠を端的に記述するのがよいのではないかと思います。これが1つ目に申し上げたいことです。

その上で、次に問題となるのが、抵当権者の損害をいかに回避するのかです。この点に

については、事務局資料からどこまで読み取れるのか分からないのですが、先ほど来の議論によれば、制度として合意分割を採用するのは困難であり、裁判所が適切な条件の下でのみ分割を許容するという理解が前提とされているのでしょうか。そうであれば財産的価値を損なうような敷地分割はなされないはずだから、集中説に基づく規律を採用しても、抵当権者は害されないという発想なのではないでしょうか。その反面として、抵当権者を詐害するような分割がなされるおそれがある場合には集中説は採用できないという理解なのではないでしょうか。

○佐久間部会長 集中説を採れないということではないと思いますが、まず、飽くまで（３）は（１）、（２）と来ての（３）でして、そうである以上は、加毛さんがおっしゃった、確かに合意分割は難しいよねというのはあるものの、原案はまだ合意分割を一応残しておりますので、その場合も含めての（３）の、抵当権者の利益を害することがないかどうかの判断であると。裁判分割になったときであっても、これは資料にも書いていますけれども、必ずしも、この図でいうと一対一の価値で α 敷地と β 敷地が分割されるとは限らない。金銭的調整が、先ほどそれは非常に難しいだろうというのはありましたが、それはそうだろうと思うのですが、金銭による調整というものも現物分割に加えて問題とはなり得る。そのときに、抵当権の設定された、恐らく、鎌野さんもおっしゃったのですけれども、ほぼどの建物にも抵当権はどこかにはくっついているので、ある抵当権が価値の少ない敷地しか得られない抵当権になってしまうということがあり得るところ、物上代位できるといえばできるのでしょうけれども、确实ともいえないし、手続も必要になるしということを見ると、やはり裁判上の分割になったとしても、抵当権者の、最終的に法的には調整できるのかもしれないけれども、実質的に見て調整されない不利益というのがあり得るということは考慮しておく必要があるということなのではないかと思えます。

○加毛幹事 その点を考慮しても集中説がよいという提案なのではないでしょうか。

○佐久間部会長 いや、いいというか、それでどうかと。法的には利益の調整がされ得るツールはあるので、そのようなツールをきちんと使ってもらえるようにして、例えば、代金の調整が起こりますよというようなことがきちんと抵当権者に情報として伝わるということなども含めて、そういう整備をした上で集中説を採ることはどうかというのが原案です。

○加毛幹事 適切な分割を前提とできるのであれば、集中説を採用してよいと思えます。事務局資料を拝見して思うのは、分散説という従前の判例・通説の立場が抵当権者の保護にとって本当に有益であるのかということです。むしろ集中説によった方が抵当権の把握する担保財産の価値が高まる場合もあるように思います。特に区分所有建物に関しては、分散説を前提とすると、多数の区分所有者の土地の持分に対して抵当権が及ぶことになり、集中説によった場合よりも担保価値が低くなるおそれがあるように思います。そのことを前提として、抵当権者が区分所有者と交渉して、集中説と同様の帰結を達成するのにもコストがかかるので、前述した土地の管理の複雑化という区分所有者側の事情に加えて、抵当権者による担保価値の把握という観点からも、集中説を支持すべきという議論につながりやすいのではないかと思います。分散説が抵当権者の保護に役立つのは、抵当権者の利益を害するような共有物分割が為された場合であり、典型的には、共有物分割の結果として抵当権設定者が金銭を取得する場合が想定されます。建物の存立に必要な限りで土地が残る現物分割がなされるので、抵当権者の利益を害するおそれが小さいことも指摘でき

ようかと思えます。ただ、集中説をデフォルト・ルールとして採用する以上は、抵当権者が従前有していた利益の保障という観点から、敷地の分割が適切になされることが担保される必要があるように思います。そうでないと、翻って、区分所有権の担保価値が低く評価され、区分所有者に対する融資の条件が悪くなるという事態が生じるおそれもあるのではないかと考えられました。

○佐久間部会長 ありがとうございます。おっしゃるとおりだと思います。適切に分割されないことには、意図せざることもかもしれませんが、抵当権者の不利益が生ずることは明らかなので、それが前提とはなると思います。

ほかにはいかがでしょうか。

○吉政幹事 ありがとうございます。私も、加毛先生がおっしゃった最後の点は感じていまして、分散説が本当に抵当権者の保護に資するのことはよく分からないように思います。むしろ抵当権の効力が土地全体に及んでいるといった、形式論的な観点から説明する方が適当なのかなという感想を持っておりました。

別の点、1点だけお尋ねさせていただければと思います。(注)で書かれている点です。分離処分可能規約がある場合には御提案の準則を適用しないものとされています。果たしてこれが適切なのかよく分からなかったところです。私が初歩的な誤りをしているのではないかと恐れているのですが、抵当権をかなり政策的な理由をもって集中させるというのであれば、分離処分可能規約がある場合でも集中させるという制度設計も十分あり得て、その方がすっきりするのではないかとも思ったのですが、いかがでしょうか。区分所有者が規約で定めることができるわけですので、それによって抵当権者の地位が変わってくるというのも気持ち悪いような気もしますし、こうした規約が定められている場合にも集中説によって処理をする可能性はないのかという点について、御感触を伺えればと思います。基礎的な誤りがあるのではないかと恐れていますが、よろしく願いいたします。

○大谷幹事 ありがとうございます。恐らくは、分離処分可能規約があったとしても分離処分がされることというのは望ましくないし、ということから考えれば、確かに論理的には別にこの場面、可能規約がなくても同じように取り扱ってもいいのではないかというのは、考え方として十分成り立ち得ると思います。一方で、民法の共有の解釈として一般的にとられている考え方を変えて、区分所有建物にだけ違うルールを入れる根拠は何かということ、分離処分禁止の建前だということになるかと思われまして、違う扱いを正当化することができるのであれば、分離処分禁止のルールがあるからだ。分離処分禁止のルールが外されている区分所有建物におきましては、先ほど申し上げたとおり、β敷地の買受人の同意を得ないとβ敷地の変更行為ができなくなってしまうという、それは元々そういうものだという事になるかと思えますので、なかなか民法のルールと違う形で、区分所有建物についての敷地分割では集中説を採れるとは説明しにくいなということで、このような(注)を付けているところでございます。

○佐久間部会長 御異論はあるとは思いますが、分散説、集中説のどちらが、例えば通説であるかというのは、あるいは通説がどうであれ、分散説が本当に抵当権者の利益を保護しているのかということについての御疑問はあってもおかしくないと思うのですけれども、かといって、古いものとはいえ分散説を採っている判例がある上に、通説と一応呼ばれて

いるものも分散説であるという状況を前提といたしますと、そこについて結論を出すことはここでは避けたい。そこは棚上げにして、区分所有の世界ではこうなのですよとやってあげば、ほかから攻撃されることもなく無難であると。一応これは（１）と（２）の分割はあり得べしということを経験に、分割があり得べしだとすると、邪魔になりそうなものは抵当権の存在であると。その抵当権の存在によって、（１）と（２）であり得べしということを出発点にすると、その結論を動かすことのないようにしたいということからの原案だと理解していただければと思います。いかがでしょうか。

○吉政幹事 御提案の趣旨は分かったと思います。

○加毛幹事 吉政先生が指摘された点は、私も事務局資料を拝見して疑問に思ったところです。先ほど、事務局資料における分離処分禁止の原則への言及の趣旨についてお尋ねしたところとかかわるのですが、事務局資料では、分離処分可能規約が設けられるのは、そのことに合理性がある場合であるという考え方が前提とされているのだろうと理解しました。区分所有法２２条１項ただし書については、小規模の区分所有建物のように、権利関係が複雑化しない場合には、規約に別段の定めをすることが許容されると説明されています。そのような場面であれば、ここで問題とされる土地の管理に関する支障は生じないのであり判例・通説と異なる立場を採用する必要はないと考えられているのではないのでしょうか。分離処分可能規約が合理性を有する限りにおいては、そのような考え方も成り立ちうるのではないかと思った次第です。

なお、ここで提案されるような抵当権に関する規定が区分所有法に新設されると、民法上の議論にも影響を及ぼすのではないかと考えられます。一定の条件下では、分散説よりも集中説の方が合理的であると考えられるところ新設規定は、そのような議論を民法上解釈論として行う手掛かりになるのではないかと考えられるところです。

○大桐委員 まず、現行法及び判例の分散説ということから今回変えるということで、もちろんすっきりするという点はおっしゃるとおりメリットはあるかと思うので、制度設計自体は良いと思っているのですけれども、１０ページの差額金銭についての事案が生じた場合に、物上代位ができると書かれてはいるのですけれども、知らされていなければ物上代位できないということになりますので、何らかの抵当権者への保護策としまして、通知なのか、あるいは通知だけだと足りないということもあるでしょうから、訴訟告知、裁判所の当事者に組み込ませなければいけないようなシステムにするのかどうか、あるいは裁判所以外のシステムですと、同意を取ってこないと認可が下りないとか、そういうようなシステムにするのか、というのが一つ考えられます。あるいは供託とかの制度をかませるかということもあるのかなと。

そもそも論ですけれども、どこまで抵当権者の保護を高めるのかについては、区分所有状態のところは抵当権を付けるということ自体が、いわゆる内在的な制約的なものがあるのかどうかにもよるのかと考えていまして、この辺はこれといった考えがあるわけではないのですけれども、そういった観点からの検討も必要かなと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。一方で抵当権者の利益をきちんと保護する仕組みが必要なのではないかということに対し、しかし、抵当権者というのはある程度、区分所有建物に権利を取っている以上、制約があることは分かっているのではないかということですよ。両方あると思います。ただ、分割されるということは余り想定していないとは

思うのですけれども。

ほかにいかがでしょうか。

○**森本委員** ありがとうございます。司法書士はその業務として、担保権の設定がされた不動産の共有物分割手続において、不動産ごとに共有物分割を原因とする持分移転、担保権の抹消、追加設定の各登記申請という複雑な登記手続を行っております。御提案の集中説は非常に画期的な理論であり、採用されることを積極的に賛成するものであります。ただし、課題として公平性と担保権者の保護が挙げられます。現行では共有物分割を行う場合には、担保権者などの利害関係者と調整を図り、審査、承認を経て登記手続に至ります。また、例えば抵当権設定契約の約款には通常、抵当権の目的物に変更を加える場合には抵当権者の承諾が必要となる旨が含まれているものです。そして、大桐委員がおっしゃったことなのですから、集中説において物上代位論を用いるとしたとしても、担保権者や差押え権者などがその内容を知る機会は保障されるべきだと考えております。そこで、集中説を採用する場合には、裁判所の関与を前提とする共有物分割請求訴訟で利用されるべきであって、かつ、担保権者等に対し通知や公告が必要ではないかと考えております。

○**佐久間部会長** ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

大前提として繰り返しますが、分割制度が導入されるということが前提になりまして、抵当権の処遇については分散説でいいというお話はなかったということでもよろしいですか。ただし、集中説を採るとしても抵当権者の利益は害されてはいけないということで、これもハードルは高いと言わざるを得ないのでしょうかけれども、取りあえずこれで、次にはなお進めるということにさせていただきます。

次に進むに当たって確認しておきたいのですけれども、こんな制度は要らないという方はおられないということで、今のところはいいですか。

いないですね。分かりました、ありがとうございます。

それでは、最後に残っております「2 団地内建物全部についての一括建物敷地売却制度」について、御意見を承りたく存じます。いかがでしょうか。

○**齊藤委員** ありがとうございます。団地内の建物全部についての一括建物敷地売却制度に関してですが、こういう需要はあると思います。団地内の建物全部一括で敷地売却することなんてあるのかですが、既に行われております。マンションの敷地売却は要除却認定をうけた場合や被災マンションでは多数決で、そのほかには全員合意で行うこととなりますが、実際にそれほど多くはないと思います。被災マンション、それから円滑化法を使って敷地売却した事例を全国で20か所ほど把握し、それらに事業の内容について聞き取り調査をさせていただきました。その中に一つ、5棟が一括敷地売却されている事例がありました。1966年生まれのマンションで120戸です。こうした団地で一括敷地売却という事例は今後も出てくると思います。ただ、今回私は調査をしてみて驚いたことは、どのマンションも初めは建替えを検討されていたけれど、開発事業者が見つからない、その中で建替えか売却かで公募・入札をしてみたところ、価格が高いのは敷地売却の方だったので、敷地を売却するという選択をされた事例が多かったです。ほとんどでした。私が調査をさせていただいたのは円滑化法を使って敷地売却された事例ですが、円滑化法の中に団地の場合の規定が特にないため、この事例は5棟でしたので各棟で5分の4以上の多数

をとられました。たまたま5棟が同じタイプでしたので、条件も似ていたもので、うまく合意ができましたが、団地内で各棟ごとに状況が異なるケースもあるので、団地型の規定が必要です。まずは、円滑化法の中で、団地の規定かと思います。

次に、円滑化法の外にもこういう制度が要るのかということなのですが、要ると考えます。建替えでも円滑化法を使う場合と、使わない場合があります。円滑化法を使うと、手間がかかる、時間がかかるけれど、借家権や抵当権の問題がクリアできます。敷地売却も同様に、円滑化法を使うと、手間がかかりますが、借家権や抵当権の対応がスムーズになるというメリットがあります。また、円滑化法を使うと、行政が丁寧に、要除却認定から買い受け計画、それから組合の設立、分配金の取得計画など関与されていきます。こうしたメリットもありますが、組合をつくって・・・という円滑化法の手間を避けて、要除却認定を受けたものの、決議後は円滑化法の流れにのらず、等価交換で買受人が各戸ごと買い取られている事例もありました。

こうした状況を鑑みて、円滑化法のときと同じ要件でいいのかなということを考えました。こちらの方に示されている案としては、円滑化法の条件がB-2だとしたら、プラス年数の、例えばB-1をするのか、あるいは円滑化法と違う層を救っていくという意味で、年数だけでもよいのかと考えております。

こうした制度への需要があり、今後再生のメニューを増やしていくということは非常に重要ですので、制度をつくり、他の制度のバランスなどを考えますと、B-1あるいはB-2、各棟要件は建替えのときと同じでいいのかなと考えております。そして、こうした需要のあるマンションは、はじめは建替えしたいけれども事業者が寄ってくれないから等という事例などであることから、その建物に社会的陳腐化を迎えているという意味から、(注4)のようなバリアフリー対応に対しても対象にしていくということが必要ではないかと考えています。

○大桐委員 私の意見としましては、一括建替えと同じと考えてよいのかなと思っておりますので、B-2、B-3で、各棟要件についてはB-1が一番近いということでございます。

○佐久間部会長 一括建替えと同じ要件の下で認めることでよかろうと。

○大桐委員 はい、そうです。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○鎌野委員 私も一括要件、一括建替えと同じなのですが、私の場合はA案だと4分の3、B-2案だと3分の2、それからB-3も3分の2、それから、あとはD案というようなことで、こういった制度を設けること自体はやはり進めるべきではないかと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

○大谷幹事 大桐先生に確認させていただきたかったのですが、各棟要件の方のB-1が一番近いとおっしゃったのは、これは3分の2という今の一括建替えの各棟要件と同じにした方がいいというようなお考えですか。

○大桐委員 過半数か、あるいは5分の3かという。

○大谷幹事 過半数か5分の3か。3分の2というのはないということですか。現行法は3

分の2なわけですけれども、そこは下げた方がいいかなということですか。

○大桐委員 そうですね。

○佐久間部会長 一括建替えのときに、緩和でいいのではないかとおっしゃったので、それと同じ考え方と。

○大谷幹事 ありがとうございます。

○能登委員 ありがとうございます。一括の建物敷地売却を行う場合には、建替円滑化法では、全棟について特定要除却認定を受けた上で、各棟で5分の4の多数決を取るという手続を踏んで、全体で建物敷地売却をしていく流れになりますので、実現までの条件が厳しいと感じております。そのため、区分所有法において全体要件と各棟要件の下で一括建物敷地売却を可能とする新たな制度を創設していただくことについては、賛成いたします。なお、それぞれの要件については、一括建替え決議の要件と同様、全体要件としてはA案、各棟要件としてはD案が望ましいと考えております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

今のところは、齊藤さんから、建替円滑化法との関係で一体どういうところで使われるかという御発言もありましたが、別段、導入するなとか、する必要がないというほどのところではなかったと受け止めますと、ほかに御発言いただいた方は、一括建替えと同じ要件、それぞれのお考えは一括建替えのところで違うので、ここも違ってまいります、一括建替えと同じ要件の下で、これも認めるということで、今のところよろしいでしょうか。制度の導入の必要はないというお考えはないということですか。

それでは、この問題はこの程度に一応いたしまして、全体を通して何か御発言いただくことがあれば、お願いをいたします。いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、これで本日の審議は終えることにいたします。本日も御議論、誠にありがとうございました。今後、更に検討を進めていくことといたします。

次回の議事日程等について、事務局から説明していただきます。

○大谷幹事 本日も長時間にわたって本当に熱心な御議論を頂きまして、ありがとうございました。

次回の日程は、来月4月11日火曜日の午後1時半からということで、場所は地下1階の大会議室を予定しております。

テーマにつきましては、一読でかなり議論が進んでまいりまして、残っている論点は、共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化という論点がございまして、それと、一読目で検討が未了のものがほかにあれば、それをお出しするということになりまして、また、二読目の検討をすべき論点についても可能な限りでお出しして、御議論を賜りたいと思っております。

○佐久間部会長 ありがとうございます。

では、これをもちまして法制審議会区分所有法制部会の第6回会議を閉会にさせていただきます。

本日も熱心な御議論を頂きまして誠にありがとうございました。

—了—