

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法  
の見直しに関する中間取りまとめの補足説明

平成24年11月

法務省民事局参事官室

## 目 次

はじめに	1 頁
第 1 取壊し決議制度	3 頁
1 適用の対象となる建物	4 頁
2 多数決要件	5 頁
3 決議事項	6 頁
4 集会の手続	7 頁
5 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い	8 頁
6 取壊しに関する合意	10 頁
7 期間制限	11 頁
第 2 滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例	12 頁
(前注 1)	12 頁
(前注 2)	12 頁
1 敷地売却決議制度	13 頁
(1) 多数決要件	15 頁
(2) 決議事項	16 頁
(3) 集会の手続	17 頁
(4) 決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱い	18 頁
(5) 敷地の売却に関する合意	20 頁
(6) 期間制限	21 頁
(後注)	22 頁
2 取壊し後の敷地についての再建の決議制度	24 頁
3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律	25 頁
4 共有物分割請求の制限	27 頁

第3	団地の特例	29頁
1	再建承認決議制度	29頁
2	再建を含む一括建替え決議制度	32頁
	(後注)	33頁
(別紙)	既存の制度と新設を検討している制度との関係図(大規模一部滅失の場合)	
	既存の制度と新設を検討している制度との関係図(全部滅失の場合)	

## はじめに

法務大臣の諮問機関である法制審議会被災関連借地借家・建物区分所有法制部会（部会長・山田誠一神戸大学教授）（以下「部会」という。）は、平成24年10月26日、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の見直しに関する中間取りまとめ」（以下「中間取りまとめ」という。）を取りまとめた。

被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「被災マンション法」という。）は、政令で定める大規模な災害により滅失した区分所有建物について、敷地共有者全員の合意によらずに、その敷地の上に区分所有建物を再建することを可能とする特例措置等を定めた法律であり、阪神・淡路大震災の後に制定され、同震災において適用された。

東日本大震災においては、滅失に至るまでの区分所有建物があるとの情報がなかったことから、被災マンション法の適用は見送られた。しかしながら、同震災によって重大な損傷を受けた区分所有建物について、区分所有者全員の合意によって取り壊された事例がみられたところ、被災マンション法ではこのような事態に対応するための制度が用意されていないなど、大規模な災害が発生した場合における区分所有法制を見直す必要があることが明らかとなった。

近年、首都直下地震や東南海・南海地震など、大規模な地震が発生する危険性が指摘されており、これらの地震が想定される地域には多数の区分所有建物が存することから、今後発生する大規模な災害に備えて、被災マンション法を見直して必要な法制を整備することは喫緊の課題である。

これらの状況を踏まえ、平成24年9月7日に開催された法制審議会第167回会議において、滝実法務大臣（当時）から法制審議会に対して、「今後想定される大規模な災害に備え、（中略）被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法を早急に見直して、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の取壊しを容易にする制度を整備する必要があると思われるので、（中略）その要綱を示されたい。」との諮問（諮問第94号）がされた。これを受けて、法制審議会に部会が設置された。

部会では、平成24年9月28日から調査審議を行ってきたが、同年10月26日に開催された第3回会議において、これまでの議論の結果を踏まえた中間取りまとめが取りまとめられるとともに、事務当局である法務省民事局参事官室において公表し、幅広く意見を求めることが了承された。

部会では、今後、中間取りまとめに対して寄せられる意見を踏まえ、更に調査審議の上、要綱案を取りまとめることとしている。

なお、この補足説明は、部会におけるこれまでの調査審議を踏まえ、中間取りまとめの内容を理解するため、中間取りまとめの各項目について、その趣旨等を事務当局である法務省民事局参事官室の責任において補足的に説明したも

のである。また、区分所有法及び被災マンション法において設けられている既存の制度と、中間取りまとめにおいて新設が検討されている制度との関係についての理解に資するため、両者の関係を図示した資料を添付した。

## 第1 取壊し決議制度

第1は、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物について、区分所有者の多数決により建物を取り壊す旨の決議をすることができるものとする制度（取壊し決議制度）を新設することを提案し、同制度に関して設けられるべき規律の内容を検討するものである。

### (1) 問題の所在

大規模な災害が発生して区分所有建物が重大な被害を受けた場合、区分所有者は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数の決議をもって復旧を行うことができる（区分所有法第61条5項）ほか、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議をもって建替えを行うことができる（同法第62条1項）。

もともと、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物にあつては、復旧するのにも多額の資金を要するために、復旧を断念せざるを得ない場合も少なくないものと思われる。また、建物を建て替えるに当たっては、綿密に建替え計画を立案し、建替えのための資金を調達する必要があるが、災害時の混乱等から、被災直後に区分所有者間で計画の立案や資金上の手当てを行うことは困難であることが予想される。

そこで、大規模な災害によって区分所有建物が重大な被害を受けた場合、まずは、その建物を取り壊し、その上で、敷地上に建物を再建するか、再建を諦めて敷地を売却するかについては、区分所有者間である程度時間をかけて検討することが現実的な選択肢の一つであると考えられるが、現行法上、区分所有建物を取り壊すには、区分所有者全員が取壊しに同意する必要がある（民法第251条参照）。東日本大震災においては、震災により重大な被害を受けた区分所有建物について区分所有者全員の合意によって取り壊された事例がみられたが、常に区分所有者全員の合意を必要とすると、取壊しに反対する区分所有者が一人でもいるときは、建物の取壊しができなくなり、重大な被害を受けた区分所有建物の管理が長期間放棄されることになりかねず、ひいては復興を阻害する要因になりかねないといった問題が生ずる。

### (2) 中間取りまとめの説明

以上を踏まえ、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の取壊しを容易にする必要があることから、中間取りまとめでは、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物について、区分所有者の多数決により建物を取り壊す旨の決議をすることができるものとする制度を新設することを提案している。

## 1 適用の対象となる建物

第1の1は、取壊し決議制度の適用の対象となる建物について検討するものである。

(注) のとおり、大規模一部滅失とは、災害により建物の価格の2分の1超に相当する部分が滅失した場合をいう（区分所有法第61条第1項、第5項参照）。

### (1) 問題の所在

大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物について、取壊し決議制度を設ける必要性が認められることについては、前記のとおりである。

他方、取壊し決議制度は、決議に賛成しなかった者の区分所有権及び敷地利用権をその者の意思に基づかずに他の区分所有者等に譲渡させるという重大な法的効果を生じさせる制度（第1の5参照）であることからすると、多数決により建物を取り壊すことに合理性が認められる範囲に適用の対象となる区分所有建物を限定する必要があると考えられる。

### (2) 中間取りまとめの説明

ア 区分所有法は、区分所有建物の一部が滅失した場合について、その滅失の度合いに応じて復旧の手続を設けているところ（区分所有法第61条第1項、第5項）、災害により建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失したにすぎないときは、費用面からみてもその建物を復旧して維持することが合理的である場合が多いものと考えられる。

これに対して、災害により建物の価格の2分の1超に相当する部分が滅失したとき（大規模一部滅失）は、復旧には多額の費用を要し、経済的合理性の観点から建物を維持することが困難な場合が想定される。このような場合には、区分所有者の多数決により取壊しができるものとするにも、一定の合理性が認められるものと考えられる。

以上を踏まえ、中間取りまとめでは、政令で定める災害により大規模一部滅失した区分所有建物を制度の適用対象とすることを提案している。

イ 個々の区分所有建物が大規模一部滅失に当たるかどうかについては、争いが生じた場合、最終的には裁判手続において判断されることとなるが、第一次的には区分所有者が判断することになる。もっとも、災害により被害を受けた建物の処遇を決するに当たっては、不動産鑑

定の専門家等の意見を求めるなど、客観的な根拠に基づいて大規模一部滅失かどうかについて判断することが多いものと考えられる。

なお、阪神・淡路大震災においては、一部滅失した区分所有建物の復旧に関し、滅失した部分が建物の価格の2分の1以下に相当する部分であるか否かについて、建物の再調達価格（現時点において当該建物を新築する場合に要する建築費用）から経年減価を差し引いた額をもって「一部滅失前の状態における建物全体の価格」と考え、復旧に必要な補修費用の見積額をもって「滅失した部分の価格」と考えて両者を比較し、後者が前者の2分の1を超えていれば大規模一部滅失と判断するという運用がされた例があったようである。

ウ 見直し後の新たな制度については、被災マンション法と同様に、適用される災害を政令で定めることを予定している（被災マンション法第2条第1項参照）。したがって、中間取りまとめにおける「政令」とは、取壊し決議制度との関係では、区分所有建物が大規模一部滅失した原因となった大規模災害を指定する政令のことである。

## 2 多数決要件

第1の2は、取壊し決議の多数決要件について検討するものである。

### (1) 問題の所在

区分所有建物の取壊しは、区分所有者全員の同意を得なければすることができないものとされている（民法第251条参照）ことから、多数決により取壊しを実現することができることとする場合の多数決要件をどのように規律するかが問題となる。

### (2) 中間取りまとめの説明

ア 取壊し決議制度は、決議に賛成しなかった区分所有者の区分所有権及び敷地利用権をその者の意思に基づかずに他の区分所有者等に譲渡させるという重大な法的効果を生じさせる制度（第1の5参照）であるため、その要件は厳格である必要がある。

取壊し決議制度は、区分所有法上の建替え決議制度のうち現存する区分所有建物を取り壊す部分のみを切り出して規定するものとも考えられることや、決議に賛成しなかった区分所有者に及ぼす法的効果からすると、決議に参加しない場合には相応の財産的補償を受けて区分所有権及び敷地利用権を手放すことになる点で建替え決議と類似していることから、建替え決議制度の要件と同様の要件とすることが相当であると考えられる。

以上を踏まえ、中間取りまとめにおいては、区分所有法上の建替



え決議制度における多数決要件（区分所有法第62条第1項）と同様に、取壊し決議は、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数によるものとすることを提案している。

この場合の議決権は、規約で別段の定めをしない限り、区分所有建物の専有部分の床面積割合によることを前提としている（同法第38条、第14条第1項、第2項）。

イ なお、災害時における迅速な対処を可能とするという観点から、区分所有法上の建替え決議の場合よりも多数決要件を緩和すべきではないかといった指摘がある。これに対しては、多数決要件を緩和すると、決議に賛成しなかった者に対する売渡し請求（第1の5）をより多数の者に対してしなければならず、決議に賛成した者らが負担することとなるコストもその分だけ増加することになること、建替え決議の場合については、全員の同意に近い区分所有者の賛成が得られなければ実際の建替えの実行は円滑に進まないといった実情にあることを踏まえ、多数決要件を緩和すればその分だけ取壊しが迅速に進むとは必ずしも言えないと考えられる。

### 3 決議事項

第1の3は、取壊し決議における決議事項について検討するものである。

#### (1) 中間取りまとめの説明

区分所有法上の建替え決議においては、区分所有者による賛否の意思決定に資するとともに、決議に基づく建物の再建の実現を確保するという観点から、建替え決議において、建替え計画の概要を定めなければならないものとされている（区分所有法第62条第2項、第3項）。そこで、取壊し決議においても、決議が成立した場合に実行されることとなる取壊しの概要が明らかになるよう決議事項を定める必要があるものと考えられる。

以上を踏まえ、中間取りまとめでは、区分所有法上の建替え決議における決議事項のうち区分所有建物を取り壊すことに関する規律を参考にして、取壊し決議における決議事項を定めるものとすることを提案している。

#### (2) (注) について

区分所有法上の建替え決議においては、建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の分担に関する事項並びに再建建物の区分所有権の帰属に関する事項は、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こととされている（区分所有法第62条第3項）。

取壊し決議においても、そもそも何を基準に取壊し費用の分担を定めるべきか、また、原則として何らかの基準によることを前提としつつ個別的な事情をも考慮して費用の分担を定めることも許容されるのかといった点について、なお整理する必要がある。

以上を踏まえ、中間取りまとめにおいては、各区分所有者の衡平を害しない旨の規律を設けるものとするかどうかについて、なお検討することとしている。

#### 4 集会の手続

第1の4は、取壊し決議を会議の目的とする集会の手続について検討するものである。

##### (1) 中間取りまとめの説明

第1の3の補足説明のとおり、取壊し決議制度は、建物を取り壊すという決議の内容や決議に賛成しなかった者に与える影響の点で、区分所有法上の建替え決議制度と一定の類似性が認められる。そこで、中間取りまとめにおいては、区分所有法上の建替え決議制度における建替え決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律を参考にして、必要な規律を設けるものとするを提案している。

具体的には、例えば、①取壊し決議を会議の目的とする集会の招集は、会日より少なくとも2か月前に発しなければならないものとする、②集会の招集においては、議案の要領のほか、(a)取壊しを必要とする理由、(b)取壊しをしない場合における建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額及びその内訳、(c)修繕積立金の額を通知しなければならないものとする、③取壊し決議をした集会の議事録には、決議の各区分所有者の賛否をも記載しなければならないものとするといった規律を設けることが考えられる。

##### (2) (注) について

ア 区分所有法上の建替え決議を会議の目的とする集会に関しては、前記(1)の①から③までと同様の規律のほか、集会の招集者は集会より少なくとも1か月前までに説明会を開催しなければならないこととされている(区分所有法第62条第6項)。このような規律が設けられている趣旨は、建替えをするか否かという決議内容の重大性に鑑み、区分所有者が合理的な判断をするための前提として、必要な情報が十分に各区分所有者に提供されるようにするため、決議の内容について事前に質問する機会を与えることが相当であると考えられたことによるものである。

イ 他方、被災マンション法上、災害により滅失した区分所有建物の敷地上に再建をする旨の決議（再建の決議）をする場合における集会の  
手続については、説明会を開催することは要件となっていない（被災  
マンション法第2条第4項参照）。これは、再建の決議が大規模な災  
害により建物が滅失したという緊急事態の下で行われるものである  
ことから、再建の実行を可能な限り迅速に進めることができるように  
手続を定めておく必要があること、常に相当な時間的余裕をもって決  
議のための準備を行うことを要求することが適当でない場合も考え  
られることによるものとされている。

ウ 取壊し決議は、決議に賛成しなかった者にとっては、その意思に基  
づくずに区分所有権及び敷地利用権を他の区分所有者等に譲渡させ  
るという法的効果を生じさせ（第1の5参照）、また、取壊しの実行  
によって全ての区分所有権を消滅させるという重大な法的効果をも  
たらす制度であることからすると、各区分所有者が建物を取り壊すか  
どうかを判断する際に、判断の合理性を担保するためには、区分所有  
者に対し、取壊しの必要性や、仮に取壊しを行わずに建物を維持した  
場合にかかる費用等、取壊しの要否を検討するために必要な事項に関  
する説明がされるとともに、招集者に対して質問をする機会を保障す  
る必要があるとも考えられる。そこで、建替え決議と同様、説明会を  
開催しなければならない旨の規律を設けることが相当であるとも考  
えられる。

他方、取壊し決議も、被災マンション法上の再建の決議と同様に、  
被災時という緊急事態の下で行われるものであることから、迅速に取  
壊し決議をすることができるような手続とすることが必要であるとも  
考えられる。そこで、再建の決議と同様、説明会を開催しなければ  
ならない旨の規律は設けないこととするのが相当であるとも考えら  
れる。

このように取壊し決議を招集した者が説明会を開催しなければな  
らないものとするかどうかについては両様の考え方があることから、  
第1の4の（注）では、この点についてなお検討することとしている  
（第2の1（3）の補足説明参照）。

## 5 決議に賛成しなかった区分所有者の取扱い

第1の5は、取壊し決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いについて  
検討するものである。

### (1) 問題の所在

取壊し決議に基づき建物の取壊しを実現しようとする場合、取壊し決議が成立したのみでは、決議に賛成しなかった区分所有者の占有権原が失われるわけではないことから、決議に賛成しなかった者に対して建物の明渡しを求めることができない。

区分所有法上の建替え決議制度においては、建替え決議に賛成した区分所有者は、建替えに参加しないこととなった区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとする規律が設けられている（区分所有法第63条第4項）。これは、決議に賛成しなかった者の占有権原を失わせて建物の明渡しを求めることを可能とするなど、建替えを円滑に実現するために建替えに参加する者の下に区分所有権及び敷地利用権を集約する必要があるとの観点から、設けられたものである。

取壊し決議制度についても、決議に賛成しなかった者の区分所有権及び敷地利用権を決議に参加する者に集約させ、区分所有者全員の賛成の下で、建物の取壊しを円滑に実現することが可能となるような規律を設けることが考えられる。

## (2) 中間取りまとめの説明

ア 以上を踏まえ、中間取りまとめでは、取壊し決議に賛成しなかった区分所有者の取扱いに関し、区分所有法上の建替え決議制度における売渡し請求等に関する規律を参考にして、必要な規律を設けることを提案している。

具体的には、例えば、①取壊し決議が成立した場合には、集会を招集した者から、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、改めて取壊しに参加するかどうかの意思を確認するための催告をするものとする、②取壊しに参加する各区分所有者又はその全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（買受指定者）は、前記①の催告の結果として取壊しに参加しないこととなった区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとするといった規律を設けることが考えられる。

これに加え、取壊しに参加しないと回答した区分所有者に対し、建物の明渡しについての期限の許与を認めるかどうか（区分所有法第63条第5項参照）、取壊し決議が成立したにもかかわらず取壊しが一定期間を経過しても実行されない場合、売渡し請求により区分所有権及び敷地利用権を売り渡した者が再売渡し請求をすることができるものとする制度を設けるかどうか（同法第63条第6項、第7項参照）

といった点は、更に検討する必要があるものと考えられる。

イ 中間取りまとめにおいては、区分所有法上の建替え決議制度における売渡し請求の場合と同様に、取壊し決議における売渡し請求の対象を区分所有権及び敷地利用権とすることとしている。これは、取壊し決議の段階で敷地利用権をも対象とした売渡し請求を認めることにより、取壊し決議後の円滑な敷地の管理が可能となり、その後の敷地売却や建物の再建につなげることができることに照らすと、売渡し請求の対象は、区分所有権及び敷地利用権の双方とすることが相当であると考えられるからである。

ウ ここでいう時価とは、区分所有法上の建替え決議制度における売渡し請求の時価についての考え方と同様、売渡し請求権を行使した当時における区分所有権及び敷地利用権の客観的取引価額をいう。

## 6 取壊しに関する合意

第1の6は、取壊し決議に基づく取壊しをどのように実現するかという問題について、取壊し決議に賛成した区分所有者等は取壊しを行う旨の合意をしたものと擬制することを提案するものである。

### (1) 問題の所在

取壊しに参加する各区分所有者等が取壊しに参加しない区分所有者に対して売渡し請求（第1の5）をすると、取壊し参加者のみが区分所有者であるという状態が形成される。しかし、このままの状態では、当然に、取壊し参加者間で取壊し決議の内容により取壊しを行う旨の合意が成立したことにはならないものと考えられる。

### (2) 中間取りまとめの説明

以上を踏まえ、中間取りまとめにおいては、区分所有法上の建替え決議制度における規律（区分所有法第64条）と同様に、売渡し請求等（第1の5）の手続を経て区分所有権が取壊しに参加する者の下に集約されることを前提として、取壊しに参加する者の間で取壊しを行う旨の合意を擬制することを提案するものである。このように取壊しの合意が擬制されることにより、取壊しは、この擬制された合意に基づく義務の履行として実施されることになる。

なお、「取壊し決議に賛成した区分所有者等」としては、取壊し決議に賛成した区分所有者のほか、決議後の催告に対して取壊しに参加する旨を回答した区分所有者や、買受指定者が考えられる。また、取壊し決議が成立した後に区分所有者及び買受指定者から権利を取得した者も、この合意をしたものとみなされることを前提としている（区分所有法第

64条参照)。

## 7 期間制限

第1の7は、取壊し決議の期間制限について検討するものである。

### (1) 問題の所在

区分所有建物が大規模一部滅失した場合であっても、一部の専有部分について使用を続ける区分所有者が存在する事態も想定される。そのような場合に、いつまでも取壊し決議が行われる可能性があることとすると、専有部分の使用を続ける区分所有者の地位が不安定な状態のままになり相当ではない。また、取壊し決議は、大規模災害の場合に限って、区分所有者の権利を制限することを認める制度であることを考慮する必要がある。そうすると、取壊し決議は、一定の期間に限ってすることができるものとするのが相当であると考えられる。

### (2) 中間取りまとめの説明

ア 以上を踏まえ、中間取りまとめにおいては、取壊し決議をすることができる期間を政令の施行の日から起算して一定の期間に制限することを提案している。

なお、取壊し決議をすることができる期間の始期は、大規模一部滅失の原因となった災害を指定する政令の施行の日から起算することを前提としている。

イ 現行法上、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合において、政令の施行の日から起算して1年以内に復旧決議、建替え決議のいずれも成立しなかったときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対して、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができることとされている(被災マンション法第5条、区分所有法第61条第12項)。これは、大規模な災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合、復旧又は建替え決議を成立させるまでに必要な合理的期間として1年間程度が確保される必要があると考えられたことによるものである。そこで、取壊し決議をすることができる期間についても、政令の施行の日から起算して1年以内とすることが考えられる。

もっとも、被災時において大規模一部滅失した建物を取り壊す旨の合意形成を図るには1年では短いのではないかといった指摘や、取壊し決議を行うまでに必要となる合理的期間は災害の種類や規模により異なることも考えられることから災害に応じて柔軟に期間を定めることができるような規律(例えば、取壊し決議をすることができる

期間を政令により延長できることとする規律、取壊し決議をすることができる期間の上限を法律で定めておき、政令によりその範囲内で相当な期間を災害ごとに指定するといった規律)を設けるべきであるといった指摘もある。

そこで、(注)のとおり、取壊し決議をすることができる期間をどの程度とするか、また、期間の定め方をどのようにするかという点については、なお検討することとしている。

ウ なお、取壊し決議をすることができる期間がどの程度の期間となるかに応じて、政令で定める災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合に買取り請求をすることができるようになるまでの期間(前記イのとおり、被災マンション法第5条により政令の施行の日から起算して1年とされている。)を見直すことも必要となるものと考えられる。

## 第2 滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例

### (前注1)

第2の(前注1)は、第2以下の検討に当たって用いられている「敷地共有者」という用語の意義を明らかにするものである。なお、中間取りまとめにおいて「敷地共有者」という場合には、敷地共有者の承継人を含む意味で用いている。

区分所有法上、敷地利用権とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいうものと定義されている(同法第2条第6項)。区分所有法は、区分所有建物の敷地に区分所有者でない者が権利を有している場合について特段の規律を設けておらず、この者との関係は民法の共有に関する規律に従って処理されるものと解されている。

第2で検討している敷地売却決議制度及び再建の決議制度についても、区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合における当該建物の敷地について、区分所有者でなかった者が権利を有している場合が想定されるが、この者との関係は、区分所有法と同様、民法の共有に関する規律に従って処理されることとなる。例えば、再建の決議が成立した場合であっても、共有地上の建物の再建は共有物の変更(民法第251条)に該当するから、別途、区分所有者でなかったが敷地について権利を有する者から再建について同意を得る必要がある。

### (前注2)

敷地利用権は、敷地についての所有権である場合のほか、賃借権や地上権といった所有権以外の権利である場合もある。後者の場合には、賃借権などの敷地に関する権利が準共有されていることになるが、第2以下の検討においては、このような場合についても、準共有者全員の合意によらずに、敷地に関する権利を売却することができるものとするなど、敷地利用権が所有権である場合と同様の規律が適用されるものとするを前提としている。第2の（前注2）はその旨を記載するものである。

なお、準共有者間において敷地に関する権利を売却したり、当該権利に基づき建物を再建したりする旨の決議がされたとしても、その決議は、決議に参加しない第三者の権利関係に影響を及ぼすものではない。例えば、敷地利用権が賃借権であった場合、当該権利を売却する旨の決議が成立したとしても、賃借権を譲渡するためには、賃貸人の承諾が必要である（民法第612条）。

## 1 敷地売却決議制度

第2の1は、区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合において、敷地共有者の多数決により当該建物の敷地を売却する旨の決議をすることができるものとする制度（敷地売却決議制度）を新設することを提案し、同制度に関して設けられるべき規律の内容を検討するものである。

### (1) 問題の所在

区分所有建物が滅失し、又は取り壊された場合には、その建物の敷地についての共有関係だけが残ることになる。このような場合、元区分所有者であった敷地共有者としては、区分所有建物を再建するか、敷地を売却するかのいずれかを選択することが多いものと考えられるところ、このような共有関係にある土地を売却したり、その土地に建物を再建したりすることは、共有物の処分又は変更に当たり、共有者の全員が敷地の売却や再建に同意する必要がある（民法第251条参照）。

しかしながら、取壊し決議制度を設けるものとする場合において、敷地の売却や再建に全員の同意が必要であるとすると、全員の同意が得られない限り敷地の利用、処分の方針が決められないこととなり、このようなこう着状態に陥りかねず、ひいては、建物の被害状況に鑑みれば多くの区分所有者が取壊しを望むような場合であっても、後に敷地の利用、処分の方針を決めるに当たってこう着状態に陥ることを危惧して取壊し自体をちゅうちょするといった事態が生ずるおそれもある。また、大規模な災害が発生した状況の下においては、生活の再建の在り方につ



いて早期に見通しを立てるという観点から、取壊し決議後の敷地の利用、処分の方針を早期に決める必要性が大きいものと考えられる。さらに、取り壊された区分所有建物の敷地について、利用、処分の方針が決まらないままの状態が長期間継続することは、被災地の復興という観点からも望ましいことではない。

(2) 敷地売却決議制度の新設についての検討

ア 以上を踏まえると、取り壊された区分所有建物の敷地の利用、処分の在り方として合理的な選択肢であると考えられる敷地の売却及び再建については、敷地共有者の全員の合意によらずに、これを実現するための措置を講ずる必要があると考えられる。

イ 敷地売却決議制度の新設については、敷地共有者は自らの敷地共有持分を個別に処分することが可能であり、また、民法上の共有物分割請求（民法第256条第1項本文）により共有関係から離脱することが可能であることからすれば、多数決により敷地の売却を可能とする制度を設ける必要まではないとの指摘も考えられる。

しかしながら、個々の敷地共有持分を処分するには、實際上、困難を伴うことが予想される。また、敷地共有者の多数が敷地を売却することによって共有関係を整理することを望んでいる場合であっても、一人でもこれに反対する者がいれば共有物分割の手続を経ないと共有関係を整理できないとすると、共有物分割訴訟が固有必要的共同訴訟であることにも鑑みると、敷地の処分が最終的に決まるまでに相応の時間を要し、被災地の早期の復興という点からも望ましくないとと思われる。これらを考慮すれば、全員の合意によらずに敷地の売却を可能とする措置を講ずる必要性が認められるものと考えられる。

ウ 他方、敷地利用権は、もともと専有部分を所有するための敷地に関する権利であり（区分所有法第2条第6項参照）、専有部分との分離処分が原則として制限されるなど（同法第22条第1項参照）、実質的にみて専有部分の権利に従属する性質を有するものであって、その権利行使についても、専有部分が属する建物の管理や建替えとの関係において、団体的な制約を受けている（管理について区分所有法第21条、第17条、第18条参照。また、建替え決議については、区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権を基準とする多数決によることとされており、敷地利用権の持分割合は決議の要件としては考慮されていない。同法第62条第1項参照。）。このような敷地利用権の性質に鑑みれば、建物が取り壊されたことにより単なる敷

地の共有持分となった後であっても、一定の範囲で団体的拘束を及ぼすことに相当の合理性が認められるものと考えられる。

また、敷地の売却に参加する敷地共有者等から売却に参加しない敷地共有者に対して敷地共有持分の売渡し請求を認めることにより、売却に参加しない敷地共有者にその有する敷地共有持分について時価による資本回収の手段を確保することなど、売却に参加しない敷地共有者の権利保護に配慮した規定を設けることによって、多数者との権利関係の調整を図ることも可能であると考えられる（第2の1(4)参照）。

エ 以上を踏まえると、多数決により敷地を売却する旨の決議をすることができるものとする制度を設けることも、敷地共有者間の権利調整の在り方として認められるものと考えられる。

オ また、区分所有建物が政令で定める災害により滅失した場合においても、元区分所有者であった敷地共有者が敷地の売却や再建のいずれかを選択することが多いと考えられることは、取壊し決議に基づき建物が取り壊された場合と同様である。そこで、取壊し決議に基づき建物が取り壊された場合において敷地売却決議制度を設けるのであれば、区分所有建物が政令で定める災害により滅失したときについても、同様の措置を講ずることが相当であると考えられる。

カ このような観点から、中間取りまとめでは、区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合において、敷地共有者の多数決によって、当該建物の敷地を売却する旨の決議をすることができるものとする制度（敷地売却決議制度）の新設を提案している。なお、敷地共有者の全員の合意によらずに再建を実現するための措置については、第2の2で検討している。

## (1) 多数決要件

第2の1(1)は、敷地売却決議の多数決要件について検討するものである。

### (1) 問題の所在

民法上の共有関係にあつては、共有物の処分には全員の同意が必要とされている（民法第251条参照）ところ、敷地売却決議制度を新設するに当たっては、具体的な多数決要件の在り方が問題となる。

### (2) 中間取りまとめの説明

敷地売却決議は、敷地共有者の多数決によって共有関係にある敷

地を売却するものであって、売却を望まない敷地共有者の権利に重大な制限を課すものであるから、このような敷地共有者に対する重大な制約を課すことを正当化できる程度の厳格な多数決要件が必要になると考えられる。そして、被災マンション法は、敷地上に建物を再建することについて、全員の同意を必要とする民法上の共有関係の特例として、敷地共有持分の価格により定まる敷地共有者の議決権の5分の4以上による再建の決議を認めるとともに、再建の決議に賛成しない敷地共有者に対する売渡し請求の制度を設けている。敷地の売却も、民法上の共有関係にあっては全員の同意が必要とされている点で建物の再建と同様であり、決議に賛成しない敷地共有者の権利に課される制限の程度も同様であると考えられる。そこで、中間取りまとめにおいては、被災マンション法上の再建の決議制度（被災マンション法第3条第1項）と同様に、敷地共有持分の価格の割合の5分の4以上の特別多数決によるものとすることを提案している。

なお、区分所有法上、区分所有者の集会の決議においては、個々の区分所有者の居住の利益を考慮する必要があるとの観点から、原則、専有部分の床面積割合で定まる議決権のほか、区分所有者の員数についても多数決要件を満たすことが必要とされている（いわゆる頭数要件。区分所有法第17条、第62条第1項等。）。しかしながら、敷地売却決議においては、個々の敷地共有者の居住の利益を考慮する必要はないと考えられることから、本文では、頭数要件を考慮せず、敷地共有持分の価格のみを基準とした多数決によることとしている。

## (2) 決議事項

第2の1(2)は、敷地売却決議における決議事項について検討するものである。

区分所有法上の建替え決議においては、区分所有者による賛否の意思決定に資するとともに、決議に基づく建物の再建の実現を確保するという観点から、建替え計画の概要を定めなければならないものとされている（区分所有法第62条第2項、第3項）。

敷地売却決議においても、敷地共有者が当該決議を目的とする集会において賛否の意思決定をするために最低限必要な情報として、決議が成立した場合に実行されるであろう売却の概要が示される必要があると考えられる。そこで、中間取りまとめにおいては、「売却の相手方となる

べき者の氏名又は名称」と「売却により得られる金員の見込額」とを、それぞれ敷地売却決議の決議事項とすることを提案している。

なお、敷地売却決議に基づき売却が実行された場合においては、売却により得られる金員（売得金）が各敷地共有者に配分されることとなるが、その配分は、敷地共有者の持分割合によることになる。具体的には、売得金から売却に要した費用を控除し、その残りが敷地共有者の持分割合によって配分されることになると考えられる。

### (3) 集会の手続

#### (1) 中間取りまとめの説明

第2の1(3)は、敷地売却決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律について、被災マンション法上の再建の決議制度における再建の決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律を参考にして、必要な規律を設けるものとすることを提案している。

具体的には、例えば、①敷地共有持分の価格の割合により定まる議決権の5分の1以上を有する敷地共有者が集会を招集することができるものとする、②集会の招集の通知は、会日より少なくとも1週間以前に、議案の要領を示してするものとする、③集会を招集した者又は決議で指名された者が集会の議長となるものとする、④議決権の行使は、敷地共有者が集会に出席して行うほか、書面で、又は代理人によって行使することもできるものとするといった規律を設けることが考えられる。また、敷地管理者の制度（第2の3(2)）が設けられるのであれば、これと併せて、敷地管理者が集会の招集権限を有するものとするなどの規律を設けることについて、なお検討する必要があると考えられる。

#### (2) (注1) について

上記のとおり、敷地売却決議を会議の目的とする集会も、区分所有者の集会と同様、各敷地共有者に招集の通知をしなければならないものとすることが考えられるところ、この通知は、本来、敷地共有者の住所地に宛ててすることが原則であると考えられる。しかしながら、大規模な災害が発生した場合においては、避難生活を余儀なくされる敷地共有者も少なくないと思われ、集会を開催するに当たって、招集の通知をすることが困難な事態も想定される。このような事態に対応する観点から、例えば、区分所有法上の集会の招集の通知に関する規律（区分所有法第35条第3項、第4項）や、公示の方法による意思表示（民法第98条）を参考として、合理的な方法による集会の招集

の通知を認めるものとするのが考えられる。

他方、集会の招集の通知は、集会に参加する機会を与えるための手続を規定するものであり、特に、敷地売却決議が敷地共有者の権利に重大な影響を及ぼすものであることに鑑みると、安易に手続を簡略化することは相当ではないとも考えられる。また、取壊し決議が先行している場合においては、取壊し決議の段階で、取壊し後の敷地の利用、処分の方針について、敷地共有者間で団体的に決することが予定されているとも考えられ、敷地売却決議の段階で集会の招集が困難になるといった事態はそれほど生じないのではないかと、とも考えられる。

このように、敷地売却決議を会議の目的とする集会を開催する場合における招集の通知について特別の規律を設けるものとするかどうかについては、いずれの考え方もあり得るところであり、なお検討する必要がある。(注1)は、その旨を記載するものである。

### (3) (注2) について

区分所有法上の建替え決議制度における建替え決議を会議の目的とする集会においては、集会の招集通知は会日より少なくとも2か月前に発しななければならないものとされ、また、集会の開催に先立つ説明会の開催が義務付けられるなど、被災マンション法上の再建の決議を会議の目的とする集会の手続とは異なる規律が設けられている。敷地売却決議について、集会の招集通知の発出時期や集会の開催に先立つ説明会の開催に関し、区分所有法上の建替え決議制度における規律と同様の規律を設けるものとするか、被災マンション法上の再建の決議制度における規律と同様とするかについては、取壊し決議を会議の目的とする集会の手続に関する規律(第1の4)における検討も踏まえ、敷地売却決議制度特有の事情も考慮しながら、なお検討する必要があると考えられる。(注2)は、その旨を記載するものである。

## (4) 決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱い

第2の1(4)は、敷地売却決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱いについて検討するものである。

### (1) 問題の所在

多数決によって敷地全体の売却を決定することができるものとした場合であっても、決議が成立したのみでは、売却の相手方となるべき者との間で当然に売買契約が成立するわけではないから、決議の内容により売却を実行しようとする敷地共有者は、相手方との間で売買契約を締結する必要がある。このように、実際に売却を実現

するに当たっては、単に決議が成立するだけでは十分ではなく、決議の後に引き続く様々な行為を敷地共有者間で共同して行う必要がある。敷地共有者間に売却に賛成しない者がいると、売却を実現することは困難となる。そこで、敷地売却決議が成立した場合には、決議の内容による売却に参加しようとする者の下に敷地に関する権利を集約する必要がある。

(2) 中間取りまとめの説明

ア 以上を踏まえ、中間取りまとめにおいては、敷地売却決議に賛成しなかった敷地共有者の取扱いに関し、被災マンション法上の再建の決議制度における売渡し請求等に関する規律と同様に、必要な規律を設けることを提案している。

具体的には、例えば、①敷地売却決議が成立した場合には、敷地売却決議を会議の目的とする集会を招集した者から、決議に賛成しなかった者に対して、改めて売却に参加するかどうかの意思を確認するための催告をするものとする、②売却に参加する敷地共有者又はその全員の合意により敷地共有持分を買い受けることができるものとして指定された者（買受指定者）は、上記①の催告の結果として売却に参加しないこととなった敷地共有者に対して、敷地共有持分を時価で売り渡すべきことを請求することができるものとする、③売却決議が成立してから一定期間が経過しても売却が実現されない場合には、売渡し請求を受けた敷地共有者に再売渡し請求を認めるものとするといった規律を設けることが考えられる。

イ なお、建替え決議制度における売渡し請求においては、建替え決議に賛成し、又は決議の内容により建替えに参加する旨を回答した区分所有者のほか、これらの者の全員の合意により指定された買受指定者も、売渡し請求をすることが認められている（買受指定者制度）。この買受指定者としては、建替え事業に参加するデベロッパなどが考えられ、このような者を買受指定者として指定することにより、建替え事業が円滑に実施されることが期待できる。

前記ア②のとおり、敷地売却決議制度においても買受指定者制度を設けることにより、実際の売却の実行に当たって、敷地を譲り受けようとする者（例えば、敷地を買い受けて当該敷地上に新たな建物を建築することを予定しているデベロッパなど）を買受指定者として指定することで、敷地売却決議の内容による売却が

円滑に実施されることを期待することができるものと考えられる（このような方法により、売却に参加しようとする者の下に権利を集約しなくとも、実質的には売却決議の内容による売却を実現することが可能となると考えられる。）。

#### (5) 敷地の売却に関する合意

第2の1(5)は、敷地売却決議に基づく売却をどのように実現するかという問題について、敷地売却決議に賛成した敷地共有者等は売却を行う旨の合意をしたものと擬制することを提案するものである。

##### (1) 問題の所在

第2の1(4)の補足説明のとおり、敷地売却決議が成立したのみでは当然に相手方との間で敷地の売買契約が成立するわけではなく、決議の成立後は、売却に参加する者の下に敷地共有持分が集約されることを前提として、売却に参加する者が共同して、具体的に売却を実行することになる。もっとも、敷地の売却に参加する者がどのような法律関係のもとに敷地の売却を実行することになるかは必ずしも明らかではない。

##### (2) 中間取りまとめの説明

以上を踏まえ、中間取りまとめにおいては、売渡し請求等（第2の1(4)）の手続を経て敷地共有持分が売却に参加する者の下に集約されることを前提に、被災マンション法第3条第6項及び区分所有法第64条と同様に、これらの売却参加者の間に敷地の売却を行う旨の合意を擬制することを提案している。なお、ここでいう「合意」とは、売却に参加する者の間、すなわち売主側の間での合意を指しており、売却に参加する者と売却の相手方との間での合意が成立したこと（売買契約が成立したこと）を擬制する趣旨ではない。

売却に参加する者の下に敷地共有持分が集約された場合、売却に参加する者の間で敷地売却決議の内容により売却を行う旨の合意が擬制されることにより、売却に参加する者は、相互に、敷地売却決議の内容による売却の実行に協力する義務を負うことになり、具体的な敷地の売却は、この合意に基づく義務の履行として実行されることになる。

なお、「敷地売却決議に賛成した敷地共有者等」としては、敷地売却決議に賛成した敷地共有者のほか、決議後の催告に対して売却に参加する旨を回答した敷地共有者や買受指定者（補足説明(4)の(2)ア）が考えられる。また、敷地売却決議が成立した後に、敷地共

有者等から権利を取得した者も、この合意をしたものとみなされるものとするを前提としている(区分所有法第64条参照)。

## (6) 期間制限

第2の1(6)は、敷地売却決議の期間制限について検討するものである。

### (1) 問題の所在

被災マンション法第3条第5項は、再建の決議がいつまでもされない場合には敷地共有者の地位が不安定なままとなること、再建の決議制度は大規模災害時に限って敷地共有者の権利を制限するものであることから、再建の決議をすることができる期間に一定の制限を設けている。この趣旨は、敷地売却決議制度を設けた場合にも同様に当てはまるものと考えられる。

### (2) 中間取りまとめの説明

以上を踏まえ、中間取りまとめにおいては、被災マンション法第3条第5項と同様に、敷地売却決議について期間制限を設けることを提案している。期間制限が経過した場合には、各敷地共有者の関係は、民法上の共有関係に従うこととなり、例えば、共有物分割請求(民法第256条)をすることができることになる(第2の4参照)。

なお、「政令」とは、区分所有建物が滅失し、又は大規模一部滅失した原因となった大規模災害を指定する政令を指すこと(第1の1参照)を前提としている。したがって、区分所有建物が大規模一部滅失し、その後取壊し決議に基づき取り壊された場合であっても、敷地売却決議の期間制限の始期は、当初の災害を指定する政令の施行の日から起算され、取壊し決議がいつ成立したかによって影響されないことを想定している。これは、期間制限の始期は明確になっていることが望ましいと考えられること、取壊し決議が先行する場合であっても、取壊し後の敷地の利用、処分の方針について取壊し決議に向けた合意形成の過程において検討されることが想定できることから、災害により区分所有建物が滅失した場合における再建の決議の期間制限の始期と規律を異にする必要性は大きくないと考えられることによるものである。

また、本文では、被災マンション法第4条と同様、敷地売却決議の期間制限の具体的な期間を3年としているが、この点については、取壊し決議の期間制限の在り方と密接に関連するものと考えられる。そこで、(注)において、取壊し決議の期間制限が具体的にどの程度の



期間とされるかに応じて、敷地売却決議の期間制限についても改めて検討する必要がある旨を記載している。

## (後注)

第2の1の(後注)は、区分所有建物が政令で定める災害により大規模一部滅失した場合に、当該建物を取り壊すことなく敷地と共に売却することを可能とするかどうかについて、なお検討する旨を記載している。

1 中間取りまとめにおいては、取壊し決議制度と敷地売却決議制度をそれぞれ独立の制度として設けることを検討している。これは、区分所有建物が大規模一部滅失した場合において、建替えも復旧も困難なときに区分所有者が採り得る選択肢として、まずは建物を取り壊し、敷地についての利用、処分の方針はある程度時間をかけて検討することが現実的な選択肢の一つとして考えられることによるものである。

しかしながら、区分所有者が取壊し決議をしようとする段階において、建物を取り壊すことなく敷地と共に買い受けようとする相手方が現れた場合には、一度の機会で建物を取り壊すことなく敷地と共に売却することを決めることができれば便宜である。そして、このような結果を実現するためには、①取壊し決議と敷地売却決議を同一の機会に行うことによることを認める、②取壊し決議制度と敷地売却決議制度とは別に、建物と敷地を併せて売却する旨の決議をすることができる制度を新設するなどの方法が考えられるが、これらの方法については、それぞれ、以下のとおり、なお検討を要する事項がある。

ア ①については、

- ・ 取壊し決議と敷地売却決議との関係に関して、取壊し決議が成立した後のどの段階から敷地売却決議をすることができるのか
- ・ 敷地上に建物が現存する場合に敷地売却決議が成立した場合について建物と敷地をめぐる法律関係をどのように整理することができるか(例えば、区分所有権と敷地利用権の分離処分禁止の制限(区分所有法第22条第1項)との関係はどのように整理することができるかなど。)

といった論点について、なお検討する必要があると思われる。

また、①は、飽くまで取壊し決議が前提となって敷地売却決議がされることになると考えられることから、買受人となろうとする者が、建物を継続的に利用することを予定している場合、①によってこれを実現することができるのかどうかは、必ずしも明らかではない。

イ ②のような制度を新設することについては、区分所有者が建替えも復旧も困難であると考えた場合、取壊し決議制度のほかに、このような制度を認めることによって、例えば、取壊しを引き受けてもよいという買手が現われた場合や、建物を取り壊さずに自ら復旧して利用したいという買手が現れた場合を想定すると、区分所有者にとっても、また、買受人になろうとする者にとっても、柔軟な対応が可能となるという利点があるとも考えられる。

もともと、②の制度は、独立した所有権の対象である区分所有権をも含めて、建物全体の売却を区分所有者間で決する制度であり、団体的拘束のもとで区分所有権を含む建物の売却を認めることが相当かどうかについて、検討する必要がある。

また、②の制度を認めることとした場合には、多数派が少数派を区分所有関係から排除することを目的して、②の制度による決議を濫用的に利用するおそれがあるのではないかと、いう指摘が考えられる(多数派が、買受人となる第三者との間で、後に多数派のみが建物についての権利を買い戻すことを約して、②の決議を成立させるなど)。この点について、区分所有法上の建替え決議制度においては、建替え決議の日から2年以内に建替えの実行としての建物の取壊し工事に正当な理由なく着手しない場合には、売渡し請求権の行使を受けて区分所有権及び敷地利用権を売り渡した者に、区分所有権を買い戻す権利を認め(再売渡し請求。区分所有法第63条第6項、第7項)、決議に基づく建替えが現実に実行されること(建替え決議を少数派の排除を目的として濫用的に利用されることを防止すること。)を担保している。②の制度を認めることとした場合にも、建替え決議制度と同様に再売渡し請求を認めることも考えられるが、どのような要件によって再売渡し請求をすることを認めることとするかなど、再売渡し請求を認めることとした場合の具体的な規律の在り方についてなお検討する必要がある。

加えて、②の制度は、建物の取壊しを必ずしも前提としない点で、取壊し決議及びこれを前提とする敷地売却決議のいずれとも性質の異なる制度であると考えられるから、制度を設けることとした場合の具体的な規律の在り方については、取壊し決議及び敷地売却決議とは異なる別途の検討が必要になると考えられる。

2 このように、建物を取り壊すことなく敷地と共に売却することを可能とすることについては相応の必要性があると認められるが、それをどのように実現するかについては、以上に掲げられた点にも留意しながら、

なお、多角的な検討をすることが必要になるものと思われる。

そこで、中間取りまとめにおいては、建物を取り壊すことなく敷地と共に売却することを可能とするかどうかについては、なお検討することとしている。

## 2 取壊し後の敷地についての再建の決議制度

第2の2は、取壊し決議に基づき取り壊された区分所有建物の敷地に建物を再建する場合についての規律を検討するものである。

### (1) 問題の所在

被災マンション法は、区分所有建物が政令で定める災害により滅失した場合について再建の決議に関する規律を設けているが、取壊し決議の制度（前記第1参照）が新設されるのであれば、取壊し決議に基づき取り壊された区分所有建物の敷地についても、再建の決議に関する規律を設ける必要があると考えられる（第2の1の補足説明参照）。

### (2) 中間取りまとめの説明

以上を踏まえ、中間取りまとめにおいては、区分所有建物が滅失した場合における被災マンション法上の再建の決議制度と同様に、区分所有建物が取壊し決議に基づき取り壊された場合についても、再建の決議をすることができるものとするを提案している。

被災マンション法上の再建の決議については、基本的には区分所有法上の建替え決議に準じた規律が設けられているが、集会の招集通知の発出時期（区分所有法第62条第4項）及び招集者に対する説明会の開催の義務付け（同条第6項）に関する規律は設けられていない。これらも含めた再建の集会の手続に関する規律については、取壊し決議や敷地売却決議に関する規律の検討と併せて、必要な整備を行うことが考えられる（第1の4、第2の1(3)の補足説明参照）。

また、再建の決議の期間制限（被災マンション法第3条第5項参照）については、共有物分割請求の制限（第2の4）との関係で、敷地売却決議の期間制限（第2の1(6)）と同様の期間とするのが相当であると考えられ、敷地売却決議の期間制限に関する規律と併せた検討を行う必要があると考えられる。

なお、建物の取壊しと再建を同一の機会に決することは区分所有法上の建替え決議（区分所有法第62条）にはほかならないから、取壊し決議と敷地売却決議の関係をどのように考えるか（第2の1の（後注）の補足説明参照。）にかかわらず、取壊し決議と再建の決議を同一の機会に行うことはできないものと考えられる。

### 3 敷地共有者による敷地の管理に関する規律

第2の3は、政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合における当該建物の敷地の管理に関する規律について検討するものである。

#### (1) 問題の所在

区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合においては、敷地売却決議（第2の1）又は再建の決議（第2の2）がされる余地のある間、これらの決議の対象となっている敷地について必要な管理が行われる必要があると考えられる。また、敷地の測量を行うなど、敷地売却決議や再建の決議をするための準備行為をする必要が生ずることも考えられる。民法の共有に関する規律においては、共有物の管理に関する事項は持分の価格の過半数で決することとされているが（民法第252条）、実際の管理行為は、共有者全員が共同して行うこととなり、敷地の管理に関する事項を円滑に行うという観点からは、民法の共有に関する規律に従うのみでは、敷地の管理、敷地売却決議や再建の決議の準備を円滑に行うことが困難となる事態も想定される。

#### (2) 中間取りまとめ第2の3の説明

ア このような観点から、中間取りまとめにおいては、敷地売却決議又は再建の決議をするまでの間、敷地の管理に関する事項を敷地共有者の集会の決議によりすることができるものとし、敷地管理者の制度を設けるものとするなど、区分所有建物の敷地の管理等について定める区分所有法の規律を参考にして必要な規律を設けることを提案している。

イ 区分所有法においては、建物等の管理等に関する区分所有者相互間の事項について規約を定めることができるものとされているところ（区分所有法第30条以下）、本項で検討している敷地共有者間における敷地の管理についても、区分所有法と同様に規約を設けることができるものとするかどうか、問題となり得る。

そして、敷地共有者は、敷地について最終的な処分の方針を団体的に決する余地が認められる間は、共有物分割請求が制限されるなど一定の団体的拘束に服することになるが、このような団体的拘束は、敷地売却決議又は再建の決議をする余地のある間までのいわば暫定的なものであると考えられ（第2の4参照）、このような観点を重視すれば、規約に関する規律を設ける必要はないとも考えられる。他方、

敷地共有者による敷地の管理はある程度の期間にわたることがあり得るのであって、そうであるとすれば、規約を設けることができるものとするのが便宜であるとの考え方も成り立ち得る。

このように、敷地の管理に関して規約を設けることができるものとするかどうかについては、両様の考え方があり得ると考えられる。

(3) 中間取りまとめ第2の3(1) (敷地の管理) の説明

区分所有建物の敷地については、敷地売却決議(第2の1)又は再建の決議(第2の2)がされる余地が認められる間、その敷地が荒廃することのないように必要な管理を行う必要がある。また、これらの決議を目的とする集会を開くための準備として、敷地の測量を行うなど、敷地売却決議や再建の決議をするための準備行為をする必要が生ずることも考えられる。

このような観点から、第2の3(1)は、敷地の管理に関する事項を敷地共有者の集会の決議によりすることができるものとするなど、区分所有建物の敷地の管理等について定める区分所有法第21条が準用する同法第18条と同様の規律を設けることを提案するものである。

また、敷地共有者は、敷地売却決議又は再建の決議をする余地が認められる間に限り団体的拘束に服することが予定されているにすぎないことから、敷地の荒廃を防ぐために必要な行為又は再建若しくは敷地売却決議をするために必要な準備行為を超える行為にまで団体的拘束を及ぼす必要はないと考えられる。そこで、敷地の変更(区分所有法第21条、第17条参照)については、このような特段の規律を設けることとしていない。

(4) 中間取りまとめ第2の3(2) (敷地管理者) の説明

第2の3(2)は、敷地の管理を円滑に行うことを可能とする観点から、敷地の管理を行うべき者として敷地管理者の制度を設け、敷地管理者に関し、その選任及び解任、権限等について、区分所有法の管理者に関する規律を参考に必要な規律を設けることを提案するものである。

具体的には、例えば、①敷地共有者は、集会により敷地管理者を選任し、又は解任することができるものとする、②敷地管理者は、敷地を保存し、集会の決議を実行する権利を有し、義務を負うものとする、③敷地管理者は、その職務に関し、敷地共有者を代理するものとする、④敷地管理者は、集会の決議により、その職務に関し、敷地共有者のために原告となり、又は被告となることができるものとするといった規律を設けることが考えられる。

(5) 中間取りまとめ第2の3(3) (敷地共有者の集会) の説明

ア 第2の3(3)は、敷地共有者の集会に関して、区分所有者の集会に関する規律に準じた規律を設けることを提案するものである。

具体的には、集会の招集（区分所有法第34条）、招集の通知（同法第35条）、招集手続の省略（同法第36条）、決議事項の制限（同法第37条）、議決権（同法第38条）、議事（同法第39条）、議決権行使者の指定（同法第40条）、議長（同法第41条）、議事録（同法第42条）、集会の決議の効力（同法第46条）について、敷地共有者の集会の性質に反しない限度で、必要な規律を設けることが考えられる。

集会の議事に係る多数決要件の基準に関し、区分所有者の集会においては、議決権のほかに、区分所有者の員数も多数決要件の基準（いわゆる頭数要件）となっている（区分所有法第17条、第39条第1項、第62条第1項等）。これは、区分所有関係が一つの共同生活関係であることを考慮したものである。しかしながら、敷地共有者の集会においては、区分所有者の集会とは異なり、共同生活関係を考慮する必要はないと考えられる。このような観点から、敷地共有者の集会の議事は、頭数要件を考慮せず、議決権のみを基準とした多数決によることが相当であると考えられる。

イ ここで検討の対象としている敷地共有者の集会とは、敷地の管理に関する事項を決する集会（第2の3(1)）、敷地管理者（第2の3(2)）の選任、解任等を会議の目的とするものである。敷地売却決議（第2の1）及び再建の決議（第2の2）については、会議の目的とされる決議の重要性に鑑み、ここで検討している集会の手続とは異なる考慮が必要になると考えられることから、それぞれの項目で検討している。

ウ なお、敷地共有者による敷地の管理としては、前記のとおり、敷地の荒廃を防ぐために必要な行為や敷地売却決議及び再建の決議のために必要な準備行為をすることが想定されている。そして、管理行為がこの限度にとどまるのであれば、毎年一回の集会の招集義務（区分所有法第34条第2項）及び事務の報告（同法第43条）については、敷地共有者による敷地の管理に関して同様の規律を設ける必要性は乏しいものと考えられる。

#### 4 共有物分割請求の制限

第2の4は、取壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合について、敷地共有者による共有物分割請求を制限する規律を設けることにつ

いて検討するものである。

なお、「再建の決議をする余地のある間」とは、区分所有建物が滅失した原因となった災害を指定する政令が施行された日から起算して3年を経過する日までの間（再建の決議の期間制限が及ぶ間。被災マンション法第3条第5項）、又は、上記期間内であっても、5分の1を超える議決権を有する敷地共有者が分割請求をする場合その他再建の決議をすることができないと認められる顕著な事由が生じるまでの間を意味するものとして用いている（被災マンション法第4条参照）。

#### (1) 問題の所在

再建の決議を認めることとした場合、敷地について自由な共有物分割請求を認めると、土地が細分化されることなどにより再建の決議をすることが事実上困難となる事態が生じるおそれがある。他方、再建の決議が成立しないまま長期間経過した場合や再建の決議の成立が困難となった場合に、なお共有物分割請求を制限し続けることとすると、敷地についての権利関係がこう着した状態が永続するおそれがあり、このような場合には、民法上の共有に関する規律に従うものとするのが相当である。被災マンション法第4条は、このような観点から、再建の決議をする余地のある間、原則として共有物分割請求を制限することとした上で、一定の期間を経過した後や再建の決議の成立が困難となった場合には、例外的に共有物分割請求を認めるものとしている。

以上の考え方は、取壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合について、敷地売却の決議又は再建の決議をするまでの間において敷地共有者による共有物分割請求を認めるものとするかどうかを検討する上でも、同様に当てはまるものと考えられる。

#### (2) 中間取りまとめの説明

ア そこで、中間取りまとめにおいては、被災マンション法第4条と同様に、取壊し後の敷地についての共有物分割請求に一定の制限を設けることを提案するものである。具体的には、敷地売却決議の期間制限（第2の1(6)）や再建の決議の期間制限（被災マンション法第4条）が及ぶ間は、原則として共有物分割請求を制限し、敷地売却決議及び再建の決議のいずれもが成立困難となった場合に例外的に共有物分割請求を認めるものとするのが考えられる。

イ 被災マンション法第4条は、区分所有建物が滅失した原因となった災害を指定する政令施行の日から起算して1か月を経過する日までは、敷地共有者による共有物分割請求を認めている。これは、共有物分割請求に制限を加えることは敷地共有持分に対する重大な制約を

加えることになるから、政令施行によって直ちに分割の請求を制限するのではなく、一定の猶予期間を設けたものである。

他方、取壊し決議に基づき区分所有建物が取り壊された場合においては、敷地共有者は、取壊し後の敷地について、敷地売却決議又は再建の決議をする余地のある間は、分割の請求が制限されることを前提にして建物を取り壊したものであることができるから、この場合には、共有物分割請求を制限するについて一定の猶予期間を設ける必要まではないと考えられる。(注)は、その旨を明らかにしたものである。

### 第3 団地の特例

#### 1 再建承認決議制度

第3の1は、団地内の建物が政令で定める災害により滅失(取壊し決議(第1)に基づき取り壊された場合を含む。以下「滅失等」という。)した場合における当該建物の再建について、再建承認決議制度の新設を提案するものである。

##### (1) 問題の所在

ア 団地内の建物の建替えをする場合については、団地内の建物の建替え承認決議制度(区分所有法第69条)が設けられており、例えば、A棟からD棟までの建物が敷地を共有している団地において、A棟の建替えを行う場合には、A棟における建替え決議(同法第62条)に加えて、A棟からD棟までの敷地共有者の議決権(敷地共有持分)の4分の3以上の賛成による承認を得る必要があるものとされている。これは、共有となっている土地の上の建物を取り壊し、そこに新たな建物を建築することは共有物の変更に当たり、他の建物の敷地共有者も含めた全員の同意が必要となる(民法第251条)ところ、これを特則により、敷地共有者の議決権(敷地共有持分)の4分の3以上の賛成があれば足りるものとしたものである。

イ 共有となっている土地に建物を再建することも、建替えと同様に共有物の変更に当たるものと考えられるところ、団地内の建物の建替えの場合とは異なり、再建の場合については、被災マンション法上、他の建物の敷地共有者との権利調整に関する特例は設けられていない。そこで、滅失等した建物の再建には、再建の決議に加え、民法第251条により、他の建物も含めた敷地共有者の全員の同意が必要となるのが原則である。

しかし、再建の決議に加え、他の建物も含めた敷地共有者の全員の



同意を必要とすると、建物の再建に反対する敷地共有者が一人でもいるときには、建物を再建することもできず、敷地の共有者の地位にとどまることを余儀なくされるといった事態が生じ得る。そして、他の建物の敷地共有者に与える影響という観点からすると、建替えが行われる場合と、滅失等した建物の再建が行われる場合とで、さほど違いがあるとはいえず、建替えの場合以上に他の建物の敷地共有者を保護する必要性、合理性は乏しいものと考えられる。

(2) 中間取りまとめの説明

ア 以上を踏まえると、団地内の建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合における建物の再建について、団地内の建物の建替え承認決議制度（区分所有法第69条）を参考に、再建承認決議制度を設けることが相当であると考えられる。

具体的には、①団地内の建物（滅失等したものを含む。）の敷地共有者の議決権（敷地共有持分）の4分の3以上の賛成により、再建承認決議を行うことができるものとする、②再建承認決議に係る再建が、他の建物の建替え（滅失等した建物の再建を含む。）に特別の影響を及ぼすべきときは、当該他の建物の議決権の4分の3以上の賛成を必要とする、③再建の決議や建替え決議を行う建物が2以上あるときは、一括して承認決議に付することができるものとするといった規律を設けることが考えられる。

また、再建承認決議は、滅失等した建物を含めた団地建物所有者で構成される団体の集会において行い、集会の招集権者は、別途、これを定めるものとするのではなく、引き続き、団地内建物所有者の団体の管理者が集会の招集を行うものとする考えられる。

イ なお、第3の1においては、区分所有法第69条と同様に、団地内の建物の全部又は一部が区分所有建物である場合を制度の適用対象とし、滅失等した建物が区分所有建物である場合に限らないことを前提としている。これは、団地内の建物が全ていわゆる戸建ての建物である場合については、所有者も比較的少数にとどまるものと考えられ、区分所有建物が含まれる団地と比べて、民法の共有の規定の特則を設ける必要性、合理性が小さいものと考えられる一方、団地内の建物に一棟でも区分所有建物があるときには、全員の同意を得ることに困難があり、これは滅失等した建物が区分所有建物であるか否かに関わらないものと考えられるからである。

(3) (注1) について

第3の1においては、(注1)のとおり、団地内の区分所有建物が滅失し、又は取壊し決議(第1)に基づき取り壊された場合における再建の決議(第2の2)は、当該区分所有建物の敷地共有者の集会において行うことができるものとし、団地内の建物の敷地共有者の全体の集会において行うものではないことを前提としている。このような考え方を前提とするのは、滅失等した区分所有建物を再建するか否かは、他の建物の敷地共有者も含めた多数決によって決めるのではなく、まずは滅失等した区分所有建物の敷地共有者において決めるものとするのが合理的であり、他の建物の敷地共有者は、再建承認決議において関与すれば足りると考えられることによる。

(4) (注2)について

団地内の建物の再建の場合とは異なり、団地内の建物の取壊しは、当該建物の問題にすぎず、当該建物が取り壊されることによる他の建物の敷地共有者の不利益はほとんどないものと考えられる。それにもかかわらず取壊し承認決議を必要と解すると、建物が危険な状態にあり、工作物責任(民法第717条)等が発生する可能性があるにもかかわらず、取壊しをすることができないといった事態も生じるおそれがあり、不合理であると考えられる。したがって、団地内の建物を取り壊す場合における取壊し承認決議は不要であり、(注2)のとおり、取壊し承認決議制度は、設けないものとしている。

(5) 第3の1に関連する制度の整備

団地内の建物が滅失等した場合における①建替え承認決議を行う団体及び②いわゆる各棟要件についても、所要の整備を行う必要があると考えられる。

例えば、A棟からD棟までの建物が敷地を共有している団地において、D棟が政令で定める災害により滅失した場合に、A棟の建替えを行うときは、A棟の建替え決議に加え、A棟からC棟までの敷地共有者の4分の3以上の賛成により建替え承認決議(区分所有法第69条)を行うのみならず、滅失したD棟の敷地共有者については、別途、全員の同意を得る必要が生じる。これでは、A棟の建替えが困難となるおそれがあると考えられるし、D棟が滅失する以前は、A棟からD棟までの敷地共有者の4分の3以上の賛成により建替え承認決議を行うことができたこととの均衡を考慮する必要があると考えられる。

そこで、団地内の建物が滅失した場合における建替え承認決議制度について、①滅失等した建物を含む敷地共有者の4分の3以上の賛成により建替え承認決議をすることができるものとする、②建替え承認決議に

係る建替えが、他の建物の建替え（滅失等した建物の再建を含む。）に特別の影響を及ぼすべきときは、当該他の建物の議決権の4分の3以上の賛成を必要とする、などの整備を行う必要があるものと考えられる。

## 2 再建を含む一括建替え決議制度

第3の2は、団地内の区分所有建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第1）に基づき取り壊された場合において、区分所有法第70条と同様に、再建を含む一括建替え決議制度を設けることを提案するものである。

### (1) 問題の所在

ア 団地内の全部の区分所有建物を一括して建て替える場合については、団地内の建物の一括建替え決議制度（区分所有法第70条）が認められている。例えば、A棟からD棟までの区分所有建物が敷地を共有している団地において、これらを一括して建て替える場合について、棟ごとに建替え決議をすることとせず、①A棟からD棟までの区分所有者及び議決権（敷地共有持分）の各5分の4以上の賛成及び②棟ごとに区分所有法第38条に規定する議決権の3分の2以上の賛成があれば足りるなどとされている。これは、団地内の区分所有建物の全部を建て替えることにより建物の配置の変更を含んだ敷地全体の利用方法を一体的に見直し、敷地の有効活用等を可能としたものである。

イ 団地内の区分所有建物が滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合には、滅失等した区分所有建物の再建を含む一括建替えを行う必要が生じることも考えられるところ、現行法上、この点に関する特例は設けられていない。そこで、滅失等した区分所有建物の再建を含む一括建替えを行うには、滅失等した区分所有建物以外の敷地共有者において団地内の建物の一括建替え決議（区分所有法第69条）をし、滅失等した区分所有建物の敷地共有者の全員の同意を得るなどしなければならないものと考えられる。

しかし、団地内の区分所有建物の一括建替えにより敷地全体の利用方法を一体的に見直し、敷地の有効利用等を可能とするという前記の区分所有法第70条の趣旨は、建替えのみならず滅失等した区分所有建物の再建を行う場合についても同様に当てはまる。むしろ、災害により建物が滅失したこと等を契機として敷地全体の利用方法を一体的に見直す必要性が生じるといったことも考えられる。

### (2) 中間取りまとめの説明

ア 以上を踏まえると、団地内の建物の一括建替え決議制度（区分所有法第70条）を参考に、滅失等した区分所有建物の再建を含む、団地内の建物の一括建替えに関する制度を新設することが相当であると考えられる。

具体的には、①(a)団地内の区分所有建物(滅失等したものを含む。)の区分所有者及び議決権(敷地共有持分)の各5分の4以上の賛成、及び、(b)滅失等した建物を含む建物ごとの議決権(滅失等した区分所有建物にあっては敷地共有持分を基準とし、それ以外の区分所有建物にあっては区分所有者及び区分所有法第38条に規定する議決権を基準とする。)の3分の2以上の賛成により、再建を含む一括建替え決議をすることができるものとする、②再建を含む一括建替え決議においては、区分所有法第70条第3項を参考に、再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要等を定めなければならないものとする、③区分所有法第70条第4項を参考に、同法上の建替え決議制度における建替え決議を会議の目的とする集会の手續に関する規律(同法第62条第4項から第8項)、売渡し請求等に関する規律(同法第63条)及び建替えに関する合意の規律(同法第64条)のうち必要なものを設けるものとするのが考えられる。

また、再建を含む一括建替え決議は、再建承認決議(第3の1)と同様に、滅失等した区分所有建物を含めた団地建物所有者で構成される団体の集会において行い、集会の招集権者は、別途、これを定めるものとするのではなく、引き続き、団地建物所有者の団体の管理者が集会の招集を行うものとするのが考えられる。

イ なお、第3の2においては、区分所有法第70条と同様に、災害により区分所有建物が滅失等する以前は団地内の建物の全部が区分所有建物であり、団地内の区分所有建物の全部の管理又は使用に関する規約が定められていた場合を制度の適用対象とすることを前提としている。これは、再建を含む一括建替えという強い団体的拘束を認めるためには、災害により区分所有建物が滅失等する以前は区分所有法第70条により一括建替えをすることができたものに限定することが相当であると考えられるからである。

#### (後注)

第3の(後注)においては、団地内の建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合に関し、団地の敷地の分割を容易にする制度を設けるものとするかどうかについて、なお検

討することとしている。

(1) 前提

団地内の建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊された場合であって、当該建物の敷地が団地内の他の建物の所有者との共有となっているときは、当該建物の敷地共有者は、

- ・ 当該建物についての再建の決議（第2の2）をし、再建承認決議（第3の1）を得て、当該建物を再建する
- ・ 敷地売却決議（第2の1）をすることによって、当該建物の敷地共有者の敷地共有持分を一括して売却する
- ・ 団地内の敷地共有者全員で、敷地を現物分割することを内容とする共有物分割の協議を行った上で、協議により分割された土地を敷地売却決議（第2の1）により売却する、あるいは、価格賠償を内容とする共有物分割の協議を行い、当該建物の敷地共有者の敷地共有持分を他の建物の敷地共有者が買い取るなどする
- ・ 共有物分割の協議が調わない場合には、団地内の敷地共有者全員を当事者として共有物分割訴訟を行い、敷地を現物分割することを内容とする共有物分割を行った上で、分割された土地を敷地売却決議（第2の1）により売却する、あるいは、共有物分割訴訟において、価格賠償を内容とする共有物分割を行う

といった方策を採ることが可能であると考えられる。

(2) 団地の敷地の分割を容易にする制度を設けることについて

団地内の建物が政令で定める災害により滅失等した場合においては、前記のような方策を採ることが考えられるところであるが、建物を再建する資力や意欲がない場合も想定される。また、共有物分割の協議は、全員の同意が必要となり、共有物分割訴訟は全員を当事者とする必要があるところ、団地内の建物の一棟又は数棟が区分所有建物であり、かつ、敷地が団地内の建物の共有に属する場合においては、当事者が多数となり、これらの方策を採ることに事実上の困難が生じる場合も想定されるところである。そこで、このような事態に対処するために、団地の敷地の分割（価格賠償を含む。）を容易にする制度を新設することが考えられる。

例えば、

- ① 団地内の建物の全部又は一部が区分所有建物であり、かつ、敷地が団地内の建物の敷地共有者の共有に属する場合において、団地内の建物が政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議に基づき取り壊されたときは、団地内の建物の敷地共有者の全員の合意によ

らず、団地の敷地を分割する旨の決議（以下「団地敷地の分割決議」という。）をすることができる

- ② 団地敷地の分割決議の内容は、各敷地共有者間の衡平を害しないように定めなければならない
- ③ 団地敷地の分割決議が成立した場合には、決議の内容により、団地内の建物の敷地共有者の間に分割の協議が調ったものとみなす
- ④ 団地敷地の分割決議は、政令の施行の日から起算して一定の期間内にしなければならない

ものとする制度を設けることが考え得るところである。この場合における分割決議の具体的な内容としては、

- ア 政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第1）に基づき取り壊された建物が建っていた部分を含めた一定の範囲のみを切り離す形での現物分割
- イ 他の建物が建っている部分も含め、団地敷地の全体を再編するような現物分割
- ウ 政令で定める災害により滅失し、又は取壊し決議（第1）に基づき取り壊された建物の敷地共有者の敷地共有持分を他の建物の敷地共有者が買い取るような価格賠償などが考えられる。

### (3) 制度を設ける場合に問題となり得る事項

もっとも、敷地の分割を容易にする制度を設ける場合には、以下のような事項が問題となり得る。

#### ア 敷地を現物分割すること自体の問題

これまで一体的に利用されてきた敷地を現物分割するものとする、飛び地の団地関係が成立したり、公道に接しない土地ができたりして、以後の敷地等の管理、建物の建替えや再建等に支障が生じるようなことも考えられる。また、公道に接しないような土地はもとより、そのような土地でなくとも、分割により細分化された土地ではかえって買手がつかないおそれもある。

そうすると、敷地の現物分割が促進されるような制度はそもそも余り望ましいものではないという考え方も成り立ち得るところであり、また、現物分割を行わざるを得ないような団地においては、分割の特例を設けて対処するのではなく、共有物分割の協議や共有物分割訴訟においてこれを行うことで足りるとも考えられる。

#### イ 多数決に委ねることの相当性

団地敷地の分割決議を設け、多数決に委ねるものとする、一部

の者に不利な分割がされたり、分割により公道に接しない土地ができたりすることも考えられる。そこで、価格賠償以外の決議は認めないものとするなど、分割の在り方について、何らかの制限を設けることも考えられるものの、団地によっては、価格賠償をするための資金がないことなども考えられることに照らすと、内容的な制限を設けることは相当ではないものと考えられる。他方で、(2)アからウまでのように様々な分割の在り方を認めつつ、(2)②のように決議の内容は衡平を害しないものとしなければならないといった一般的要件に委ねることの相当性も問題となる。

また、分割の内容如何によって、他の建物の敷地共有者に及ぶ影響も様々であることに照らすと、このような決議の多様性を踏まえたものとして、どのような多数決要件を設けることが適切かということも問題となる。

#### ウ 決議の詳細性についての問題

団地の敷地を現物分割することとする場合において、最終的な持分の帰属を定めるのみでは、従前設定されていた抵当権が誰の有するなどの敷地共有持分に移転したことになるのかが分からなくなるといった事態が生じ得る。そこで、決議においては持分の移転過程についても定めなければならないものと考えられるが、このように考えると極めて複雑な決議が必要となる。このように複雑な決議を要求することは實際上困難があるものと考えられるし、不明確性の残る決議がされると、決議の有効性が争われたり、不明確な法律関係が生じたりして、かえって紛争が生じるおそれも否定できない。このように決議の有効性等が争われるとすれば、むしろ協議が調わない場合には、当初から共有物分割訴訟においてこれを行う方がよいということも考えられる。

#### エ 反対者の取扱いについての問題

建替え決議や再建の決議については、決議の反対者に対する売渡し請求等を認めているものの、団地敷地の分割決議においては、例えば滅失等していない建物の敷地共有者が決議に反対した場合において、当該反対者に対する売渡し請求を認め、その区分所有権及び敷地利用権を失わせるといったことは困難ではないかと考えられる。そこで、決議に反対した者の取扱いとしては、反対者に対する売渡し請求を認めるのではなく、反対者も当然に決議に拘束することとなるものと考えられるが、そうすると、例えば、滅失等した建物の敷地共有者の敷地共有持分を滅失等していない建物の敷地共有者が買い取る旨の決

議が成立した場合においては、滅失等していない建物の敷地共有者は、決議に反対したとしても、敷地共有持分を買い取るための金銭の支出を余儀なくされ、その支払のためには区分所有権及び敷地共有持分を売却せざるを得ないといったおそれすらある。

#### オ 他に考えられる制度

(2)に記載の団地敷地の分割決議制度のほか、滅失等した建物の敷地共有者から、滅失等していない建物の敷地共有者に対する敷地共有持分の買取り請求を認めるものとするとも考えられる。もっとも、(1)に記載のとおり、このような買取り請求を認めなくとも、敷地売却決議を行い、滅失等していない建物の敷地共有者が、滅失等した建物の敷地共有持分を任意で買い取ることは妨げられないし、このような買取り請求を認めるものとする、滅失等していない建物の敷地共有者は、滅失等した建物の敷地共有持分を買い取るための金銭の支出を余儀なくされ、その支払のためには区分所有権及び敷地共有持分を売却せざるを得ないといったおそれがある。

他方で、滅失等していない建物の敷地共有者から、滅失等した建物の敷地共有者に対する敷地共有持分の売渡し請求を認めるものとするとも考えられる。このような考え方によれば、前記のようなおそれはないものの、滅失等していない建物の敷地共有者に金銭的余裕がなければ機能しない制度となるおそれがある。

#### (4) まとめ

団地敷地の分割を容易にする制度を設けるものとするかどうか、設けるものとした場合においてどのような制度とすることが考えられるかということについては、以上のような事項を踏まえつつ、なお検討する必要があるものと考えられる。



# 既存の制度と新設を検討している制度との関係図 (大規模一部滅失の場合)

既存制度

新設制度

※区分:区分所有法

※被災:被災マンション法

現状

改正の方向性

大規模一部滅失

大規模一部滅失

復旧決議  
(区分61⑤)

取壊し

建替え決議  
(区分62)

復旧決議  
(区分61⑤)

取壊し決議  
(第1)

建替え決議  
(区分62)

特別の規律がなく、全員の合意が必要(民法251)

再 建

敷地の売却

共有物分割請求  
(民法256①)

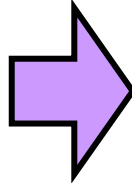
共有物分割の制限  
(第2の4)  
※ 被災4参照

敷地共有者による敷地の管理  
(第2の3)

再建の決議  
(第2の2)  
※ 被災2, 3参照

敷地売却決議  
(第2の1)

共有物分割請求  
(民法256①)



# 既存の制度と新設を検討している制度との関係図 (全部滅失の場合)

既存制度 新設制度

※区分: 区分所有法  
※被災: 被災マンション法

現状

改正の方向性

全部滅失

全部滅失

共有物分割請求  
(民法256①)

共有物分割請求  
(民法256①)

政令施行の日  
から1ヶ月間

政令施行の日  
から1ヶ月間

共有物分割の制限  
(被災4)

共有物分割の制限  
(被災4)

再建の決議  
(被災2, 3)

敷地共有者による敷地の管理  
(第2の3)

再建の決議  
(被災2, 3)

敷地売却決議  
(第2の1)

特別の規律がなく, 全員の  
合意が必要(民法251)

敷地の売却

共有物分割請求  
(民法256①)

共有物分割請求  
(民法256①)

