

「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」に関する意見書

2012年（平成24年）11月29日

日本弁護士連合会

第1 意見の趣旨

- 1 国は、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。）の方針に沿って、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）及び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。）の改正を速やかに行うべきである。
- 2 取壊し決議制度については、以下のとおりとするのが相当である。
 - (1) 適用対象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に限るべきである。
 - (2) 多数決要件は区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数とすべきである。
 - (3) 取壊し決議の内容は、各区分所有者の衡平を害しないように定めることとすべきである。
 - (4) 集会の手续として、事前に説明会を開催することとすべきである。
 - (5) 取壊し決議に賛成しなかった区分所有者に対しては、売渡し請求等ができるように規定を設けるべきである。
 - (6) 取壊し決議に賛成した区分所有者等は、取壊しを行う合意をしたものとみなす規定を設けるべきである。
 - (7) 取壊し決議は、原則として、政令施行の日から起算して1年以内とする期間制限を設けるべきである。
- 3 滅失又は取壊し後の建物の敷地については、以下のとおりとするのが相当である。
 - (1) 以下の内容による敷地売却決議の制度を新設するべきである。
 - 多数決要件を敷地共有者の持分の価格の5分の4以上の多数とする。
 - 決議事項を売却の相手方と代金の見込額とする。
 - 所在が知れない敷地共有者に対する集会の招集通知について民法第98条を参考にした通知の特則を設けるとともに、かかる場合に個人情報の開

示を行うよう国として施策を講じるべきである。

敷地売却決議に際し、事前に説明会を開催する規定を設けるべきである。

売却決議に賛成しなかった敷地共有者に対しては、売渡し請求等ができるように規定を設けるべきである。

売却決議に賛成した区分所有者等は、取壊しを行う合意をしたものとみなす規定を設けるべきである。

売却決議は、原則として、政令施行の日から起算して3年以内とする期間制限を設けるべきである。

- 4 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について、取壊しをせず建物の敷地を共に売却することを可能とする規定を設けるべきである。
- 5 被災マンション法に基づく再建は、滅失のみならず、取壊し決議に基づき取壊された場合も含むものとし、いずれの再建決議に際しても、事前に説明会を開催する規定を設けるべきである。
- 6 滅失又は取壊し決議に基づく取壊し後の敷地の管理について、管理方法、管理者、集会手続に関する規定を設けるべきである。
- 7 被災マンション法第4条に基づく共有物分割請求の制限は、取壊し決議に基づく取壊しの場合も含めることとすべきである（ただし、共有物分割請求の制限までの猶予期間は不要である。 ）。
- 8 団地について、滅失又は取壊し決議に基づく取壊し後の再建の場合にも、建替え承認決議（区分所有法第69条）、一括建替え決議（同法第70条）を参考にした制度を設けるべきである。
- 9 団地について、団地の敷地の分割を容易にする制度を設けるよう、別途、検討を行うべきである。
- 10 国は、上記の各事項について、中間取りまとめにかかる法改正にとどまらず、標準的な手続をガイドライン化するなどして具体的に示すとともに、災害発生前から全国のマンションの管理組合に広く周知徹底させ、シミュレーション実施を支援するなどの施策を講じるべきである。

第2 意見の理由

1 はじめに

区分所有法においては、自然災害でマンションが被災した場合について復旧と建替えの2通りの方法を定めるにとどまり、被災マンション法では、特定の自然災害でマンションが滅失した場合について再建する方法を定めるにとど

まっております。例えば、建物が滅失に至らない場合の取壊しや、滅失又は取壊し後の敷地の売却について規定を置いていない。そのため、自然災害でマンションが大きく被災した場合であっても、全員合意が得られなければ、建物の取壊しや売却処分ができないこととなる。

確かに、区分所有関係を永続させることを前提とすれば、復旧、建替え、再建のいずれかの選択肢さえあれば足りるようにも思われる。また、平時においては、殊更に区分所有関係を解消する必要は乏しいとも言える。しかし、建物の老朽化に伴い区分所有関係の維持が困難になる事例が現れつつあること、既定のいずれの手段を講じるにしても相当な費用がかかること、不動産市場の流動化を背景に困難な課題を抱えた区分所有関係から離脱する者が増えていること、結果として危険な損傷建物が放置されるおそれがあることなどの問題があり、区分所有関係の解消を図る方法を検討する必要がある。

現実には、東日本大震災では、いくつかのマンションが大規模一部滅失（区分所有法第61条第1項及び第5項関連）し、全員合意でマンションを取り壊して区分所有関係を解消する例が見られたが、全員合意を求めるのは大きな現実的困難性を伴うこととなる。今後予想される首都直下地震をはじめとする都市型災害を念頭に置くと、極めて多くの区分所有建物が存在することから、多数決による解決の道を確保しておかなければ、社会的に不合理な結果をもたらすことになりかねない。

そこで、当連合会としては、中間取りまとめに示された方針については、概ね賛成する立場であり、その方針に沿った区分所有法及び被災マンション法の改正を速やかに行うことを求めるものである。

2 取壊し決議制度について

中間取りまとめで示された取壊し決議制度は、区分所有関係を解消する基本的な制度であるから、これを新設すべきである。

ただし、小規模一部滅失にとどまる場合や、局地的な小災害により一部滅失した場合は、なお平時の制度の適用をするのが相当と思われるので、取壊し決議制度の適用対象は、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に限るべきである。

この場合の多数決要件は、建替えや再建と同程度の水準が要求されるものと思われる。これを上回るのは現実的ではないし、これを下回ると少数区分所有者の保護を失うことから、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数とすべきである。

取壊し決議の内容は、社会に存在する区分所有関係の形態が多様であり、単なる多数決のみに依ると具体的妥当性を欠く場合もあり得ることから、区分所有法第62条第3項を参考にした、各区分所有者の衡平を害しないように定める規定を設けるべきである。

取壊し決議の重大性に鑑みて、集会の手續として、事前に説明会の開催を求めるべきである。

ところで、取壊し決議に賛成しなかった区分所有者に対しては、当該区分所有者の財産的価値を保障するとともに、取壊しを現実に執行できるようにするために当該区分所有者から権利を譲り受け、賛成者又はその指定する者に集約する必要がある。そこで、区分所有法第63条を参考にして、区分所有権の売渡し請求等の規定を設けるべきである。

他方、取壊し決議に賛成した区分所有者等においても、単に決議しただけで合意が成立したことにはならないため、取壊しの実施を可能せしめるため、取壊しを行う合意をしたものとみなす規定を設けるべきである。

以上の取壊しの決議は、大規模災害時の特則であり、早期に行われる必要があるが、阪神・淡路大震災及び東日本大震災の例を念頭に置くと、原則として、1年以内とする期間制限を設けるのが相当である。ただし、今後の発生する災害は想定を超えたものとなる可能性も十分にあることから、この期間を延長できるように、特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律に、この期間制限の延長を可能とする規定を新設するべきである。

3 敷地売却決議制度について

区分所有建物が滅失した場合、又は取壊し決議に基づき取り壊した場合、その後の建物の敷地の共有関係が問題となるが、現行法では、滅失した場合の再建の方法しか選択肢がなく、それ以外は共有物分割を行うほかない。こうした場合、敷地を売却するのが現実的であるが、全員合意に依らざるを得ないので、新たに敷地売却決議制度を設けるのが相当である。

具体的には、取壊し決議制度に準じた制度が妥当であることから、多数決要件を敷地共有者の持分の価格の5分の4以上の多数とし、決議事項を売却の相手方と代金の見込額とし、敷地売却決議に際し事前に説明会を開催する規定を設け、売却決議に賛成しなかった敷地共有者に対する売渡し請求等の規定、売却決議に賛成した区分所有者等の取壊し合意のみなし規定を設けるのが相当である。

ところで、集会の開催に当たって招集通知を行う必要があるが、区分所有建

物が存在している場合は、区分所有法第35条第3項及び第4項により掲示等の方法があるものの、敷地の共有関係のみとなった場合、こうした特則が無い
ため敷地共有者全員に通知を行わなければならない。しかし、大規模災害後は、
様々な場所に避難して所在が不明になることが多いことから、招集通知の発送
が困難となる。そこで、所在が知れない敷地共有者に対する集会の招集通知につ
いて民法第98条を参考にした通知の特則を設けるべきである。また、避難者
の所在の調査に当たって各自治体が個人情報保護を理由に所在情報を開示し
ないことが大きな障害となっているところ、上記の場合は、個人の権利利益の
保護のために行う手続上の理由があることが明らかであるから、かかる場合に
個人情報の開示を行うよう、国として例外規定の活用やガイドラインを策定す
るなどして、積極的な施策を講じるべきである。

また、売却決議についても、大規模災害時の特則であることから、期間制限
を設けるのが適当と思われるが、取壊しの決議の期間制限を1年以内としてい
ること、被災マンション法第4条の再建決議の期間制限を3年以内としてい
ることとの均衡から、原則として、政令施行の日から起算して3年以内とする期
間制限を設けるのが相当である。

4 建物と敷地の一括売却決議について

前記の取壊し決議とその後の敷地の売却決議を創設することを前提とする
と、現実的には、これらを一挙的に決議する場面が予想され、また、そのよう
なケースが多数に上るものと思われる。こうした同時決議は、認められるべき
ものと考えられる。

そして、さらに建物の解体に相当な費用がかかることを前提とすると、建物
を解体せずに現状のまま建物と敷地を一括して売却して区分所有関係を解消
したいとするニーズも強くなるものと予想される。

こうした場合に、あくまで解体をしないと売却ができないこととすると、か
えって区分所有者に多くの負担を強いることになり、早期復興を阻害する結果
にもなりかねない。本制度が、大規模災害時の特則であることから、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について、取壊しをせず建物
の敷地を共に売却する決議を設けるべきである。

5 再建の対象と、再建時の説明会の開催について

被災マンション法に基づく再建は、滅失した場合のみを前提としている。し
かし、前記の取壊し決議に基づき取り壊された場合も、敷地についての共有状
況は法的には同一といえるから、この場合も再建の対象とするべきである。

また、被災マンション法の再建決議に当たっては、事前の説明会の開催の手續規定がないが、建替えの場合と同様に説明会の規定を設けるのが相当である。

6 敷地の管理の特則について

滅失又は取壊し決議に基づく取壊し後の敷地の管理方法について、現行法では何らの規定も置いていないため、民法の共有の規定によるほかない。しかし、再建と売却のいずれの場合でも決議までの間は敷地を管理する必要があるし、測量等を実施する現実的必要性もあることから、区分所有法の規定を参考にして、管理方法、管理者、集会手続に関する規定を設ける必要がある。

7 共有物分割請求の制限の拡張について

取壊し決議に基づく取壊しの場合も、その後の処分方法について協議をする必要があることから、被災マンション法第4条に基づく共有物分割請求の制限を行うべきである。

ただし、滅失の場合は、敷地共有者の権利保護のため、共有物分割請求制限までに1か月の猶予期間を置くこととなっているが、取壊し決議に基づく取壊しの場合は、決議を経ているのであるから、敷地共有者の権利行使のための猶予期間をおく必要は無い。

8 団地における再建時の特則について

団地における建替えについては、建替え承認決議（区分所有法第69条）、一括建替え決議（同法第70条）の規定があるが、滅失又は取壊し決議に基づく取壊しの再建の場合であっても、他の棟の区分所有者にとっては、建替え時と同様の利害関係を持つことになるから、建替え承認決議（区分所有法第69条）、一括建替え決議（同法第70条）を参考にした制度を設けるべきである。

9 団地の敷地分割について

団地において、一棟の建物が滅失又は取壊し決議に基づき取壊しをした場合、その敷地の処分方法が問題となる。当該建物の区分所有者としては、再建又は建替えの方法は選択可能であるが、売却または共有物の分割については、中間取りまとめで指摘されているような様々な問題があり、現行法を前提にした特則を設けても現実的な解決は困難である。

団地の規定は、主として敷地の共有関係に関する民法の特則として位置づけられるが、基本的な仕組みは建物の区分所有に係る規定の準用していることから、建物が存しなくなった状況下の規律については念頭に置かれていないと思われる。しかし、敷地共有者らのそれぞれの権利を保護し、敷地の合理的な利

用を図るためには、団地関係の全部又は一部を解消する方法を講じるべき場合はあり得るので、団地の敷地の分割を容易にする制度を設けるよう、別途、検討を行うべきである。

10 実効性の確保について

中間取りまとめにかかる上記の各事項について、法改正を行うだけでは実効性を図ることはできない。とりわけ、多様な選択肢が用意される反面、それぞれの方法の相違点や、各手続の進め方については、大変複雑で、一般的に理解を得るのは困難と思われる。特にこれらは、被災時の混乱期に手続を行わなければならないものであるから、平時から十分に理解を得ておく必要がある。

そこで、改正法の解説等を行うことは勿論のこととして、さらに、被災時に選択すべき各方法にかかる標準的な手続を具体的に示したガイドライン等を作成すべきである。そして、これを単に広報するに留めることなく、災害の発生前から広く周知徹底し、例えば避難訓練と同じように全国の区分所有建物の管理組合においてシミュレーションを実施するよう推奨・周知し、かかる活動の支援をするなどの施策を講じるべきである。

以 上