

区分所有建物の新たな再生手法（区分所有関係の解消）(1)

1 新たな再生手法の導入の是非

(1) 現行法における区分所有権の得喪を伴う再生手法

区分所有法は、老朽化した区分所有建物の区分所有権の得喪を伴う再生手法として、建替え決議の制度のみを設けており、区分所有者及び議決権の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としている（同法第62条第1項）。

他方で、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号。以下「**被災区分所有法**」という。）においては、政令で定める大規模な災害により①区分所有建物の全部が滅失した場合に、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数決により、㊦区分所有建物の再建（再建決議、同法第4条）、①敷地の売却（敷地売却決議、同法第5条）を可能としているほか、②区分所有建物の一部が滅失した場合に、区分所有者及び議決権の5分の4以上の多数決により、㊦区分所有建物及び敷地の売却（建物敷地売却決議、同法第9条）、④区分所有建物の取壊し（取壊し決議、同法第11条）、㊧区分所有建物の取壊し及び敷地売却（建物取壊し敷地売却決議、同法第10条）を可能としている（①④、②の各制度は、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の一部を改正する法律〔平成25年法律第62号。以下「**平成25年改正被災区分所有法**」という。〕により導入された）。

また、マンション建替え円滑化法においては、マンション建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律（平成26年法律第80号。以下「**平成26年改正マンション建替え円滑化法**」という。）によって、耐震性が不足していることについて認定を受けたマンションの区分所有者は、5分の4以上の多数で、マンション及びその敷地を売却する旨の決議を行い、売却に合意した区分所有者は、マンション敷地売却組合を設立してマンション敷地売却を行うことができるとされ（**マンション敷地売却決議**）、マンション管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号。以下「**令和2年改正マンション建替え円滑化法**」という。）によって、マンション敷地売却決議の対象は、耐震性不足マンションのほか、①外壁・外装材等の剥離・落下により周辺に危害を生ずるおそれがあるマンション、②火災に対する安全性に係る建築基準法等の定める基準に適合していないマンションにも拡充された（同法第102条、第106条、第108条）。

(2) 区分所有法が建替え決議のみを規定している趣旨

前記(1)のとおり、現行法は、他の法律において、一定の場合に、5分の4以上の多数決により、区分所有建物及び敷地の売却や区分所有建物の取壊しといった区分所有関係を解消する仕組みを設けているが、区分所有法にはこれに相当する仕組みがない。

1 区分所有法の昭和58年改正法・平成14年改正法の立案過程においては、区分
2 所有関係の解消の仕組みとして、多数決による建物及び敷地の売却制度の導入が検
3 討されたが、いずれの機会においても導入が見送られている。(注)

4 その主な理由としては、①区分所有関係の解消は(昭和58年当時の)我が国の
5 区分所有者の意識に必ずしも合致しないと考えられたこと、②建替えを行う場合に
6 は、建物を取り壊す以外に方法がないからこそ、反対者の区分所有権等をその意思
7 に反して強制的に取得する途が認められているのに対し、区分所有関係の解消は区
8 分所有権等の換価を目的とするものであるところ、区分所有者はその解消を待たな
9 くてもその区分所有権を個々に売却することが可能であることから、反対者に換価
10 を強制する根拠としては弱いこと、③費用の負担能力がないという理由で建替えを
11 することができないような建物については、管理が適正に行われておらず、区分所
12 有者もそうした現状を甘受しつつ居住を続けている場合が多いので、このような制
13 度を導入したとしても、その合意形成は容易ではないことなどが挙げられている。

14 なお、昭和58年改正法では、取壊し前の建物敷地に新たに建物を建築すること
15 による建替えのみが認められていたのに対し、平成14年改正法において、取壊し
16 前の建物敷地の一部でも含まれる土地であれば新たに建物を建築することによる
17 建替えができることとされたものの(区分所有法第62条第1項)、建物敷地が全
18 く含まれていない土地に建物を建築することは、建替えという概念に整合しないた
19 め、認められていない。

20 (注) 諸外国の法制を見ると、英米においては、特別多数決議で建物敷地売却に
21 よる解消を認める制度が設けられている。ただし、英米ともに、その実績は
22 極めて少ないとされている(鎌野邦樹「マンションの「解消」(建替え・建
23 物敷地売却)をめぐる立法等の経緯と外国法制」マンション学56号77頁)。
24 なお、昭和58年改正法の立案過程においても、アメリカ統一コンドミニア
25 ム法における建物敷地の売却制度を参考に検討が行われたとされている。

26 27 (3) 区分所有関係を解消する仕組みの導入の是非

28 老朽化マンションの更なる増加等の課題に対応するために、上記のように他の法
29 律において設けられている特別の多数決決議の仕組みを参考に、区分所有法におい
30 て、区分所有関係を解消する仕組みを導入すべきとの指摘があり、当研究会のヒア
31 リングにおいても、同様の意見が複数の事業者・事業者団体や地方公共団体から述
32 べられた(注)。

33 老朽化した区分所有建物の再生の円滑化の観点からは、区分所有建物の建替え要
34 件を緩和することが一つの手法として考えられるところであるが、ヒアリングの結
35 果を踏まえると、区分所有関係を解消する仕組みを区分所有法において導入するこ
36 とについても、幅広く検討をする必要があると考えられる。

37 具体的には、被災区分所有法等を参考に、①区分所有建物及び敷地の売却(建物
38 敷地売却制度)、②区分所有建物の取壊し(取壊し制度)、③区分所有建物の取壊
39 し及び敷地売却(建物取壊し敷地売却制度)を、それぞれ一定の特別多数決によっ
40 て可能とする制度について検討することが考えられるが、**区分所有関係を解消する**

1 **仕組みの導入の是非について、どのように考えるか。**

2 (注) 平成25年改正被災区分所有法に係る衆議院法務委員会においても、「今
3 後も大規模災害の発生が想定されていることを踏まえ、老朽化を原因とする
4 区分所有建物の取壊し等の場合の法的要件等について、必要な検討を進める
5 こと」との附帯決議がされている。

6
7 **2 建物敷地売却制度**

8 **(1) 導入の是非**

9 建物敷地売却制度は、建替え制度と比較して、①費用の負担能力がないという理
10 由で建替えをすることができないケースについても対応が可能となる、②建替え工
11 事の間は仮移転をし、建物が完成したら再入居することに要する時間・費用が不要
12 となる、③全く異なる土地に新たに区分所有関係を構築することも可能となる、④
13 いわゆる既存不適格の場合でも円滑に区分所有関係を解消することができるなど
14 の点で意義がある。

15 これに対しては、⑦建替え制度においては、決議に反対していた区分所有者であ
16 っても、建替えに参加して、同一又は近隣の場所に建て替えられた建物に再入居す
17 る機会が保障されているのに対し、建物敷地売却制度においては、反対者は強制的
18 に区分所有権を喪失させられ、再入居の機会を与えられないため、生活又は事業の
19 本拠を失ってしまうという指摘が考えられる。

20 また、①前記1(2)②のとおり、区分所有者はその区分所有権を個々に売却する
21 ことが可能であることから、反対者に換価を強制する根拠としては弱いとの指摘も
22 ある。

23 もっとも、⑦については、建替えにおいても現在の区分所有建物で居住すること
24 は不可能になること、建替えにおいては仮移転・再入居の費用が不可欠であり、建
25 物の新築のために追加費用を拠出しなければならないことも少なくないこと、現在
26 の不動産市場に鑑みると、建物敷地売却制度によって区分所有権を喪失した者も近
27 隣の不動産を取得・利用することは通常は可能であることなどからすると、建替え
28 制度において反対者が受ける不利益が、建物敷地売却制度において反対者が受ける
29 不利益よりも小さいとは必ずしもいえないとの反論が考えられる。

30 また、④については、区分所有権を個々に売却する場合と、一棟の区分所有建物
31 を売却する場合とを比較すると、後者の方が財産的価値が大きくなる結果、区分所
32 有者らにとって有利な条件で売却が可能となることがあり得るとの指摘もある。

33 その他、建物敷地売却制度については、これに慎重な立場から、前記1(2)①及
34 び③の指摘もされているが、以上を踏まえ、**建物敷地売却制度の導入の是非につい
35 て、どのように考えるか。**

36
37 **(2) 制度の内容**

38 建物敷地売却制度を導入する場合には、その要件・手続等の制度内容をどのよう
39 に設計するかが問題となる。

40 この制度が、現行法上の区分所有建物の建替え制度と並列的な、再生手法の新た

1 な選択肢として位置付けられるとすれば、要件については、区分所有建物の建替え
2 制度と基本的に同様とする（ただし、多数決要件の在り方については、建替え決議
3 における割合に関する議論を踏まえつつ、別途検討する必要がある。）ことが考え
4 られる。また、手続については、被災区分所有法第9条を参考にしつつ、引き続き
5 検討することが考えられる。

6 以上を踏まえ、**建物敷地売却制度の内容について、どのように考えるか。**

7 8 **3 取壊し制度**

9 **(1) 導入の是非**

10 取壊し制度については、建物を建て替えるか、これを断念して敷地を売却するか
11 について十分に時間をかけて検討したいが、建物が老朽化しておりそのまま放置す
12 ることは危険があることから、工作物責任を負うことを避けるためにまずは建物を
13 取り壊したいなどといったニーズに応えられる点で、意義があるものと考えられ
14 る。当研究会のヒアリングにおいても、その導入を求める意見があった。

15 これに対しては、単に建物を取り壊すことでは、換価がされないため、区分所有
16 者らは取壊し費用だけを負担することになり、反対者がいる場合でも強行しなけれ
17 ばならない事情を見出しにくいのではないかという指摘がある。

18 この指摘に対する反論としては、建物が老朽化していることを要件とすれば、反
19 対者がいる場合でも強行することに意味があるという考え方があり得るが、民事法
20 制において適切に要件を設定することができるかという課題がある。

21 以上を踏まえ、**取壊し制度の導入の是非について、どのように考えるか。**

22 23 **(2) 制度の内容**

24 取壊し制度を導入する場合には、その要件・手続等の制度内容をどのように設計
25 するかが問題となる。

26 この制度が、現行法上の区分所有建物の建替え制度と並列的な、再生手法の新た
27 な選択肢として位置付けられるとすれば、要件については、区分所有建物の建替え
28 制度と同様とする（多数決要件の在り方については別途検討が必要である。）こと
29 が考えられるが、前記(1)のとおり、建物が老朽化していることを要件とするとい
30 う考え方もあり得る。また、手続については、被災区分所有法第11条を参考にし
31 つつ、引き続き検討することが考えられる。（注）

32 以上を踏まえ、**取壊し制度の内容について、どのように考えるか。**

33 （注）被災区分所有法においては、災害を定める政令の施行日から1年以内に、
34 区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決により、一部滅失した区分
35 所有建物の取壊し決議を行うことができるとされている（同法第7条、第1
36 1条第1項）。これによって建物が取り壊された場合には、建物の再建や敷
37 地の売却を容易にする観点から、災害を定める政令の施行日から3年以内
38 に、敷地共有者等（その建物に係る敷地利用権が数人で有する所有権その他
39 の権利であった場合に、その権利を有する者）の議決権の5分の4以上の多
40 数決により、再建決議又は敷地売却決議をすることができるとしている

1 (同法第2条、第4条第1項、第5条第1項)。また、一部滅失した区分所
2 有建物が取壊し決議により取り壊された場合において、敷地共有者等がいつ
3 でも敷地について共有物分割請求をすることができるとする、再建決議又
4 は敷地売却決議をすることが困難となるおそれがあることなどから、再建決
5 議や敷地売却決議をすることができないと認められる顕著な事由がある場
6 合を除き、共有物分割請求が禁止されている(同法第6条第2項)。
7

8 4 建物取壊し敷地売却制度

9 (1) 導入の是非

10 多数決による区分所有建物の取壊しを可能とする制度は前記3で検討している
11 が、区分所有者が敷地を共有している場合には、建物を取り壊すのみでは、共有状
12 態の土地が残されることとなり、その土地を第三者に売却するには、全員合意を得
13 るか、共有物分割を経なければならない(被災区分所有法において、建物取壊し後
14 にも多数決による敷地売却等の仕組みが設けられていることについては、前記3
15 (2)(注)のとおり。)

16 建物取壊し敷地売却制度は、建物を取り壊されて更地になった敷地を買い受けた
17 いという者が確保されているケースなどで、多数決により、円滑に建物を取り壊し
18 て敷地を売却するニーズに応えられる点で、意義があるものと考えられる。

19 これに対しては、前記2の建物敷地売却制度と同様の課題があるとの指摘のほ
20 か、建物敷地売却制度を導入するのであれば、上記のニーズに応えることが可能で
21 あるため、建物取壊し敷地売却制度を別途設ける必要はないのではないかと
22 の指摘が考えられる。

23 以上を踏まえ、**建物取壊し敷地売却制度の導入の是非について、どのように考え
24 るか。**

25 (2) 制度の内容

26 建物取壊し敷地売却制度を導入する場合には、その要件・手続等の制度内容をど
27 のように設計するかが問題となる。

28 この制度が、現行法上の区分所有建物の建替え制度と並列的な、再生手法の新た
29 な選択肢として位置付けられるとすれば、要件については、区分所有建物の建替え
30 制度と基本的に同様とする(多数決要件の在り方については別途検討が必要であ
31 る。)ことが考えられる。また、手続については、被災区分所有法第10条を参考
32 にしつつ、引き続き検討することが考えられる。
33

34 以上を踏まえ、**建物取壊し敷地売却制度の内容について、どのように考えるか。**