

建替え決議がされた場合の賃借権等の取扱い(1)

1 賃借権について

(1) 現行法における取扱い

ア 現行法では、区分所有建物の専有部分を目的とする建物賃借権を有する者がいる場合においては、当該建物につき建替え決議がされたとしても、直ちに賃貸借関係に影響することはなく、賃借権は存続する。売渡請求権の行使により区分所有権の移転が生じた場合でも、賃借権が対抗要件（民法第605条又は借地借家法〔平成3年法律第90号〕第31条）を具備している限り、賃貸借契約は、区分所有権の買受人との間に承継される。

そして、決議に基づいて建替えが行われる際には、専有部分の賃借人は、建物賃借権に基づく妨害排除請求として建替え工事の差止めを請求することができる（従前の建物が建替えに伴って取り壊されると、賃借権は消滅することになる。民法第616条の2参照）。

イ このような事態を避けるためには、賃貸人たる区分所有者は、賃借人との間で賃貸借契約を合意解除するか、賃借人がこれに応じなかった場合には、借地借家法（同法の施行〔平成4年8月1日〕前にされた賃貸借契約については、借家法〔大正10年法律第50号〕）の規定に従い、賃貸借契約の更新拒絶又は解約の申入れをすることになる。

具体的には、期間の定めのある建物賃貸借契約において、正当の事由があるとき（借地借家法第28条〔借家法第1条の2〕）は、賃貸人は、期間満了の1年前から6か月前までに、更新拒絶の通知を行うことによって、契約を終了させることができる（借地借家法第26条第1項〔借家法第2条第1項〕）。なお、解約権留保特約がある場合において、正当の事由があるときは、解約の申入れをして6か月経過後に契約を終了させることができる（民法第618条において準用する同法第617条第1項前段、借地借家法第27条第1項〔借家法第3条第1項〕）。

期間の定めのない建物賃貸借契約においては、賃貸人は、正当の事由があるとき（借地借家法第28条〔借家法第1条の2〕）は、解約の申入れをして6か月経過後に終了させることができる（民法第617条第1項前段、借地借家法第27条第1項〔借家法第3条第1項〕）。

このように、専有部分につき期間の定めのある建物賃貸借契約がされている場合に当該契約を終了させるためには、期間の満了に加えて更新拒絶についての正当の事由（解約権留保特約に基づいて契約を終了させるときは、解約申入れについての正当の事由）があることが必要となり、期間の定めのない建物賃貸借契約がされている場合に当該契約を終了させるためには、解約申入れについての正当の事由があることが必要となる。

1 (2) 検討の必要性

2 国土交通省が実施した調査によれば、マンションの平均賃貸率は、築10年未満で
3 は9.1パーセントであるのに対し、築40年以上では17.3パーセントであり、
4 高経年になるほど賃貸化が進むとされている（平成28年度・マンションの再生手法
5 及び合意形成に係る調査）。

6 本研究会においては、建替え決議の要件の緩和について検討しているが（研究会資
7 料2）、上記の傾向を踏まえると、仮にその要件が緩和されたとしても、専有部分の
8 賃借人が合意解除に応じないことで区分所有建物の円滑な建替えの支障となるおそれ
9 があるとも考えられる。

10 また、建替え決議がされた場合には、これに反対する区分所有者でさえ建替えを甘
11 受しなければならないにもかかわらず、他の区分所有者との関係では区分所有者より
12 も弱い立場にあるはずの専有部分の賃借人が抵抗すれば、建替えを阻むことができる
13 という帰結はバランスを欠くとも考えられる。これに関連して、建替え決議に反対す
14 る区分所有者は、決議成立後であっても、専有部分を他人に賃貸すれば、建替えを妨
15 害することができることになり、賃貸借契約の期間が相当長期に設定されると建替え
16 が困難になりかねないという指摘も考えられる。

17 本研究会が実施したヒアリングにおいても、複数の事業者・地方公共団体から、建
18 物賃借権を円滑に消滅させるための仕組みが必要であるとの指摘があった。

20 (3) 具体的な仕組み

21 ア 従来議論

22 これまでも、区分所有法に基づく建替え決議がされても、専有部分を目的とする建
23 物賃貸借契約については、更新拒絶や解約申入れについての正当の事由の有無が裁判
24 所の判断に委ねられるため予測が困難であるとして、借地借家法を改正して、建替え
25 決議の成立をもって正当の事由があるものとみなすべきとの意見が、継続的に見られ
26 たところである。

27 しかし、これに対しては、次のような指摘があり、慎重に検討する必要があると考
28 えられる。

- 29 ① 現行の借地借家法の下でも、建物の老朽化や耐震性の不足を理由とした建替え
30 の必要性等については、正当事由の有無を判断するに当たって個々の具体的事例
31 に即して適切に考慮されているものと考えられる。
- 32 ② 借地借家法が私人間の法律関係に一般的に適用される民事基本法であり、同法
33 における正当事由の制度が、借家契約全般について賃貸人及び借家人間の適切な
34 利害調整を図るものであることからすると、その規定は、規範的・抽象的になら
35 ざるを得ない。
- 36 ③ その正当事由の判断に当たっては、個別具体的な事情を検討する必要があるこ
37 とから、建替え決議の成立をもって、一律に正当事由があるとするところについ
38 ては、慎重な検討が必要になると考えられる。
- 39 ④ 期間の定めのある建物賃貸借契約については、少なくともその期間の経過が必

1 須となるため、正当事由があるとみなすだけでは問題の解決にならない場合があ
2 る。

3 **イ 区分所有法制における対応の検討**

4 以上を踏まえ、借地借家法における正当事由制度を見直すのではなく、区分所有法
5 制において、区分所有建物の建替えの円滑化を図る観点から、建替え決議がされた場
6 合に専有部分について設定された賃借権を消滅させる仕組みについて検討することが
7 考えられる。

8 具体的には、例えば、**建替え決議がされたときは、専有部分を目的とする賃貸借契
9 約は終了するものとする**ことが考えられる。これは、前記のとおり、建替えに反対す
10 る区分所有者でさえも、建替え決議がされれば、これに従わなければならない（従わ
11 ない場合には売渡請求に応じなければならない）のであり、区分所有権の存在をその
12 存立の基礎とする建物賃借権については、区分所有権よりも保護を弱めることがバラ
13 ンスとして適当とも考えられることや、建替え決議には特別の多数決要件が課されて
14 いることを前提とすれば、賃借人を退去させるためなどの不当な目的の下で恣意的に
15 建替え決議がされることは考えにくいことなどを理由とするものである。

16 もっとも、専有部分を生活・事業の本拠とする賃借人の利益にも配慮する必要があ
17 り、賃貸借契約の終了については慎重に検討しなければならない。例えば、建替え決
18 議により賃貸借契約が終了したとしても、**一定期間（例えば6か月間や1年間）は賃
19 貸人に対する専有部分の返還を猶予するものとする**ことも考えられる。

20 なお、この案によれば、例えば、建物の大部分の区分所有権を有する区分所有者が、
21 専有部分の全部又は一部を他人に賃貸している場合において、その区分所有者の主導
22 の下に建替え決議がされたときであっても、賃貸借契約が終了することになるが、賃
23 借人は、その区分所有者に対して、債務不履行責任を問うことができると考えられる
24 （民法第415条）。

25 一方で、賃借権を重視する立場からは、別案として、**建替え決議に加え、一定の客
26 観的要件を満たした場合に限って、賃貸借契約が終了するものとする**ことも考えられ
27 るが、その場合には、その要件の内容、要件の判断の方法等について、検討が必要に
28 なる（研究会資料2で取り上げた建替え決議の要件の緩和についての検討が参考にな
29 ると思われる。また、このように一定の客観的要件を求める場合にも、返還猶予の仕
30 組みを設けることが考えられる。）。

31 以上を踏まえ、**建替え決議がされた場合に専有部分について設定された賃借権を消
32 滅させるための新たな仕組みを導入することについて、どのように考えるか。**（注）

33 （注）建替え決議がされた場合に、賃貸借契約を終了させるのではなく、**再建後の
34 建物へ契約関係を移行させることを可能とする仕組み**について、併せて検討す
35 ることも考えられる。これに対しては、建替えの前後で専有部分の市場価値が
36 大きく変動することも考えられるところであり、具体的にどのようなケースで
37 従前の賃貸借契約をそのまま移行させることが必要になるのか、再建後に改め
38 て対応する専有部分を目的とする賃貸借契約を締結すれば足りるのではない
39 かなどの指摘があり得るが、どのように考えるか。

1
2 **2 配偶者居住権について**

3 **(1) 現行法における取扱い**

4 区分所有法において、建替えの場面における配偶者居住権との関係について処理す
5 るための特別の規定は設けられておらず、専有部分が配偶者居住権の目的となってい
6 るときも、建替え決議は、直接的には、配偶者居住権に何らの影響も及ぼさない。

7 売渡請求権の行使により区分所有権の移転が生じた場合でも、配偶者居住権が対抗
8 要件（配偶者居住権の登記）を具備している限り、配偶者居住権は、承継される。

9 配偶者居住権が存続したままで、建替えのために建物を取り壊すことは、配偶者居
10 住権に基づく妨害排除請求として、差止請求等の対象となり得る。

11 配偶者居住権に関しては、存続期間（原則として終身）の満了や配偶者の死亡（民
12 法第1036条において準用する同法第597条第1項及び第3項）が終了事由とさ
13 れられているほか、用法順守義務違反等があった場合の消滅請求の規定は設けられている
14 （民法第1032条第4項）ものの、それ以外の終了事由は定められていない。

15 そのため、区分所有建物の建替えにおいて配偶者居住権を有する者から差止請求等
16 のされる事態を避けるためには、区分所有者が、配偶者居住権を有する者との間で交
17 渉をし、合意によってその権利を消滅させる必要があるものと解される。

18 **(2) 検討課題**

19 前記のとおり、建替え決議がされた場合に専有部分について設定された賃借権を消
20 滅させる仕組みを設ける場合には、専有部分について設定された配偶者居住権につい
21 ても同様の問題があると考えられることから、同様の仕組みを設けることが考えられ
22 る。

23 これに対し、配偶者居住権の存続期間は終身が原則とされていることなどを踏ま
24 え、賃借権者よりも保護を強めるべきという考え方もあり得る。

25 以上を踏まえ、建替え決議がされた場合に専有部分について設定された**配偶者居住**
26 **権を消滅させるための新たな仕組みを導入することについて、どのように考えるか。**

27 （注）

28
29 （注）配偶者短期居住権については、配偶者を含む共同相続人間で遺産分割をすべ
30 き場合には、遺産分割により建物の帰属が確定した日又は相続開始時から6か
31 月経過日のいずれか遅い日が、存続期間の終期となる。それ以外の場合には、
32 居住建物取得者（建物の所有権を相続又は遺贈により取得した者）は、いつで
33 も配偶者短期居住権の消滅の申入れをすることができ、申入れから6か月経過
34 日が存続期間の終期となる（民法第1037条第3項）。

35 このように、配偶者短期居住権については、そもそも長期間継続することが
36 予定されている権利ではないと解され、区分所有建物の建替えに際して、専有
37 部分に配偶者短期居住権を有する者がいることが、建替えの支障になるとは考
38 えにくいものと思われる。

3 抵当権その他の担保権について

(1) 現行法における取扱い

区分所有法において、建替えの場面における抵当権者その他の担保権者との関係について処理するための特別の規定は設けられておらず、専有部分が担保権の目的となっているときも、建替え決議は、直接的には、その権利に何らの影響も及ぼさない。

抵当権を例にとると、売渡請求権の行使により区分所有権の移転が生じた場合には、抵当権の効力は基本的に存続するため、抵当権者は、引き続き当該区分所有権について抵当権を実行することが可能であり、また、売渡しを受けた区分所有権の第三取得者は、抵当権消滅請求をすることができる（民法第379条）と解されるが、いずれにせよ、抵当権が存続したままで、建替えのために建物を取り壊すことは、期限の利益喪失の事由となる（民法第137条第2号）ほか、抵当権に基づく妨害排除請求として、差止請求等の対象となり得る。

このような事態を避けるためには、債務者である区分所有者や、建替えを推進する第三者が、抵当権者に対して弁済をして抵当権を消滅させるか、増担保（代担保）を提供することによって対応することが考えられる（例えば、等価交換契約によって区分所有者が建替事業者に対して有する再建後の区分所有建物の区分所有権の移転請求権及びそれに代わる売買代金の支払請求権に、債権者のために質権を設定し〔民法第362条〕、これと引換えに、抵当権を抹消してもらう方法があるとされる。）。

(2) 検討課題

建替えに反対する区分所有者でさえ建替えを甘受しなければならないにもかかわらず、賃借権者と同様に、区分所有者よりも弱い立場であるはずの専有部分の担保権者が抵抗すれば、建替えを阻むことができるという帰結はバランスを欠くという見地に立てば、専有部分に設定された担保権を消滅させる仕組みについて検討することが考えられる。

他方で、現行法の下でも、担保権を消滅させる仕組みや再建建物に担保権を移行させる一定の手法は存在しており、区分所有建物に特有の仕組みを設ける必要性は高くないとも考えられる。

以上を踏まえ、建替え決議がされた場合に**専有部分について設定された担保権を消滅させるための新たな仕組みを導入することについて、どのように考えるか。**

4 その他検討すべき事項

1 (参考) マンション建替え円滑化法の規律

2 マンション建替え円滑化法においては、建物賃借権（一時使用のため設定されたこ
3 とが明らかなものを除く。）及び配偶者居住権（第2条第1項第18号において「借
4 家権」と定義されている。）、先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻
5 しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めめの登記又は処分の制限の登記（第58
6 条第1項第5号において「担保権等の登記」と定義されている。）に係る権利を、従
7 前のマンションから再建後のマンションへ移行させるための権利変換等の仕組みが設
8 けられている。

9 すなわち、従前のマンションの借家人については、借家権の取得を希望しない旨の
10 申出があった場合を除き、権利変換により、建築工事の完了の公告の日に、再建後の
11 マンションの部分について借家権を取得することとされている（第60条第4項及び
12 第5項、第71条第3項）。一方で、従前のマンションの借家人が借家権の取得を希
13 望しない旨の申出（第56条第3項）をした場合には、施行者から、補償金の支払が
14 される（第75条第1号）。

15 権利変換を受けることとなった区分所有権に対応する担保権等の登記に係る権利
16 は、権利変換期日以降は、権利変換計画の定めるところに従い、再建後のマンション
17 の区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとされている（第58条第1項第5号
18 ・第6号、第73条）。

19 担保権の目的となっている区分所有権の価額に建替えの前後で差額があるときは、
20 当該区分所有権の権利者に支払われるべき清算金について、施行者は供託することと
21 され、担保権者はその清算金について物上代位をすることが認められている（第86
22 条）。

23 従前のマンションの担保権等の目的となっている区分所有権に係る区分所有者が
24 権利変換を受けなかった場合には、当該区分所有者に支払われるべき補償金について、
25 供託がされ（第76条第3項）、担保権者は、その補償金について物上代位をするこ
26 とが認められている（第77条）。

27 他方で、権利変換は施行マンションの関係権利者に重大な影響を及ぼすことから、
28 施行者が権利変換計画の認可を申請しようとするときは、基本的には、それらの権利
29 を有する者の同意を得なければならないとされている（第57条第2項）。

30 ただし、上記の各権利のうち、担保権などの、区分所有権等以外の権利（「区分所
31 有権等以外の権利」とは、第45条第3項において、区分所有権、敷地利用権、敷地
32 の所有権及び借地権並びに借家権以外の権利をいうものと定義されている。）を有す
33 る者については、権利変換について同意を得ることができない場合でも、その同意を
34 得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするた
35 めの措置を記載した書面を添えて、権利変換計画の認可を申請することができる（第5
36 7条第3項）。また、これらの権利を有する者を確知することができない場合には、
37 その確知することができない理由を記載した書面を添えて、権利変換計画の認可を申
38 請することができる（同条第4項）。