

熊本大地震被災マンション復興に向けて

平成 28 年 5 月 14 日、15 日相談会資料

「被災マンションの修復、建替え等にかかる法的制度について」

弁護士 折田 泰宏

「マンションへの住宅の応急修理制度の適用について」

国土交通省 長谷川洋

「平成 28 年熊本地震における住宅の応急修理実施要領」

「住宅の応急修理制度における区分所有マンション共用部分への適用について」

仙台市

「マンション再建・復旧支援のための行政対応と制度上の課題について」

国土交通省 長谷川洋

「マンションの地震保険の損害認定の概要」

被災マンションの修復、建替え等にかかる法的制度について

弁護士 折田 泰宏

被災マンションの修復、建替え等については、先ず区分所有法での、補修（法17条、18条）、復旧（法61条）、建替え（法62条、団地については法69条、70条）の規定があり、この建替えの事業法として建替え等円滑化法がある。この建替え等円滑化法では最近旧耐震建物に限って多数決によるマンション敷地売却処分制度が導入された。

また、政令指定を受けた災害による被災マンションについては、全壊のマンションの敷地共有者による多数決の決議によるマンション再建、建物解体、建物解体・敷地売却、建物敷地売却制度がある。

第1 区分所有法による補修

1 共用部分の補修

法17条

共用部分の変更（ただし、**軽微変更**〔その形状あるいは効用の著しい変更を伴わないもの〕を除く。）は集会の特別決議で決する。

法18条1項

それ以外の通常の管理事項（共用部分の維持、利用、改良）は集会の普通決議で決する。なお、保存行為は各区分所有者がすることができる（法18条1項ただし書き）。

2 専有部分の補修

マンションは、区分所有権の対象となる居室部分のような「専有部分」と区分所有者全員の共有である廊下や階段室、屋上などの専有部分以外の建物部分や建物の付属物等の「共用部分」および「敷地」から成り立っている。

居室の中の壁紙、床板、天井板の経年変化・毀損等、専有部分に効用減退、損傷がある場合は、当該区分所有者の責任と費用で補修工事をするようになる。専有部分の補修については集会の決議を経る必要はなく、他の区分所有者の共同の利益に反しない限り何らの制約もない。

以上が原則であるが、専有部分の補修の場合でも、床板をフローリングに替えることでマンション全体に大きな騒音を発生させる事件が多発したことから、専有部分の修繕についても管理規約で規制をしているところが多い。

給排水管については、原則は、専有部分内と共用部分内とで専有部分と共用部分との境界を定めているが、「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があると

きは、管理組合がこれを行うことができる。」(標準管理規約第21条2項参照)と定めている管理組合が多い。ただし、費用負担については見解が分かれている。

共用部分であるが、ベランダ、バルコニー等特定の区分所有者が専用使用している箇所については、当該特定区分所有者に管理責任を負わせている管理規約も多い(標準管理規約第21条1項ただし書参照)。

3 軽微変更とは

マンション全体の外壁補修や塗装塗り替え、配管設備の更新、屋上防水のやり替え等のような大規模な補修工事は、日常的な管理事項とは言えず、「狭義の管理行為」ではなく「変更」に該当するものと考えられるが、形状、効用の著しい変更ではないとして過半数による決議が可能となった。

[具体例]

- ① バリアフリー化の工事に関し、建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事。
- ② 耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付けて補修する工事や、構造躯体に壁や筋交いなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいもの。
- ③ 防犯化工事に関し、オートロック設備を設置する際、配線を、空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事や、防犯カメラ、防犯灯の設置工事。
- ④ マンションのIT化工事に関し、光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合や、新たに光ファイバー・ケーブルを通すために、外壁・耐力壁等に工事を加え、その形状を変更するような場合でも、建物の躯体部分に相当程度の加工を要するものではなく、外観を見苦しくない状態に復元するのであれば、軽微変更 に該当。
- ⑤ 計画修繕工事に関し、鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベーター設備の更新工事。
- ⑥ 窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックス、高置水槽等の撤去工事。

4 共用部分の変更の場合の議決要件

共用部分の変更は、集会を招集して区分所有者および議決権の4分の3以上の多数による決議をもって行う。特別の影響を受ける特定区分所有者の承諾が必要である。

第2 マンションの「復旧」

1 「滅失」とは

マンションの建物が老朽化、天災等により建物としての効用・機能に著しく支障が生じてきたマンションの場合は、その再生について、区分所有法はその程度に応じて「復旧」、「建替え」の手続を定めている。

「復旧」とは、区分所有建物の一部が「滅失」した場合に当該部分を復旧することをいう。「滅失」とは、本来的な効用を確定的に喪失している状態であり、建物の一部がそのような状態にあることを「一部滅失」、建物全体がそのような状態にあることを「全部滅失」と言う。「滅失」の状況とは、物理的な損壊状況だけでなく、機能的に効用を喪失しているかどうかを判断基準とする。

2 復旧の手続き要件

復旧は、その箇所および滅失の程度によって手続き要件が異なる。

(1) 専有部分の復旧

専有部分の復旧だけならば、その専有部分の区分所有者が単独で自己の費用で復旧することが可能である。

(2) 共用部分の復旧

建物の一部が滅失したマンションの共用部分の復旧は、法 61 条の定めるところにより集会の決議によるが、滅失部分の価格（時価）が滅失前の建物の価格の 2 分の 1 以下かそれを超えるかで異なる手続を定めている。2 分の 1 以下の場合を「小規模滅失」、2 分の 1 を超える場合を「大規模滅失」という。両者の手続上の主な相違点は、以下の表の通りである。

小規模滅失と大規模滅失との手続上の相違点

	小規模滅失	大規模滅失
①決議要件	普通決議	特別決議
②規約での別段の定め	可	不可
③区分所有者単独での復旧	可	不可
④買取請求権の有無	無	有

a 大規模滅失か小規模滅失かの判定

小規模滅失か大規模滅失か、すなわち建物価格の 2 分の 1 以下の滅失か否かという判定は、現在の建物の時価と滅失前の建物の価格とを比較して、前者が後者の 2 分の 1 以上か否かで判断するということになる。その判断は困難な場合も少なくないが、復旧の手続きが全く異なってくることになるので

その判定は各区分所有者の利害に重要な影響がある。

なお、日本不動産鑑定協会カウンセラー部会は、阪神大震災の被災マンションの大規模・小規模滅失の判定のための簡易手法のマニュアル（「区分所有法第61条による1/2滅失判定手法について」平成8年2月）を公表している。

これは、被災建物について取引事例、収益事例が乏しいなどの理由で、原価法による積算価格だけで判定しようとするもので、以下の算定方式による。

$$1 - \text{被災建物価格} / \text{被災前建物価格} = \text{滅失割合}$$

被災前建物価格 = 再調達価格 × 現価率

被災建物価格 = (被災前建物価格 - 復旧費用) × (1 - 震災修正率)

* 震災修正率は、被災建物価格の評価で「傷物」として市場性が著しく劣り、市場性が回復するのに時間がかかることを考慮して、期間リスクをみたものである。

* 現価率は、建物の主体部分と付属設備それぞれの耐用年数による減価率を査定し、これを1から控除し、さらに観察減価による調整をしたものである。

耐用年数によって減価率は大きく異なってくる。

b 共用部分の復旧手続

① 小規模滅失の場合

小規模滅失の場合の復旧については、集会（総会）の復旧決議による方法と、集会の復旧決議がない場合に区分所有者が単独で行う方法の2種類の手続が定められている。

集会の復旧決議による場合は、集会を招集し、区分所有者および議決権の各過半数による決議による。

共用部分の復旧決議がなされない場合、各区分所有者は単独で滅失した共用部分を復旧することができる。しかし、復旧に着手するまでに復旧決議がなされたときはその決議に拘束され、単独の復旧工事は許されなくなる。区分所有者が単独で復旧した場合、その復旧に要した費用は共有持分の割合に応じて他の区分所有者に対し償還請求ができる。

② 大規模滅失の場合

大規模滅失の場合は、集会を招集して区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議によって復旧を行う。この規定は強行規定であり、規約によって議決要件を緩和することは許されない。

集会の招集にあたっては、議案の要領を通知しなければならない。
集会の議事録には、議事の経過の要領およびその結果以外に、買取請求権の権利者と相手方を確定するため、区分所有者の賛否を記載することが要求されている。

c 買取請求権

区分所有法は、大規模滅失について復旧決議があったときに、復旧決議に反対した区分所有者が行使できる買取請求権と、大規模滅失でありながら復旧の決議がなされない場合に行使できる買取請求権の2種類の買取請求権の制度がある。

① 復旧決議があった場合の買取請求権

買取請求ができる権利者は復旧決議に賛成した区分所有者以外の区分所有者であり、相手方となるのは同決議に賛成した区分所有者およびその承継人である。

なお、買取請求をする相手方は賛成者の1人、数名もしくは全員のいずれであってもよい。

復旧決議の日から2週間以内に決議賛成者全員はその合意により買取指定者を指定することができ、買取指定者はその旨を決議非賛成者へ通知する。その結果、区分所有者は、買取指定者以外には買取請求権を行使できなくなる。

この指定の手續及び決議非賛成者への通知は復旧決議の日から2週間以内に行わなければならないので、実務的には、復旧決議前から買取指定者をあらかじめ選定しておき、決議後にすみやかに合意書を取り付けていかないと、大規模なマンションでは上記の期間制限に間に合わないおそれがある。

② 再買取請求権

大規模滅失で復旧決議があった場合に、決議の日から2週間以内に買取指定者が指定され、かつその者からの通知がないときは、決議非賛成区分所有者は、決議賛成者に対し買取請求ができる。この場合に、その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から2月以内であれば、他の決議賛成者の全部又は一部に対し、決議賛成者以外の区分所有者を除いて算定した法14条に定める割合に応じてその建物及び敷地に関する権利を時価で買い取るように請求できる。

③ 買取請求権行使の期間と理事長・買取指定者の催告権

復旧決議の集会を招集した者（買取指定者が指定されている場合は買取指定者）が、4月以上の期間を定めて決議非賛成者に買取請求をするか否かについて書面で催告し、決議非賛成者がこの期間内に買取請求をし

ない場合はその権利を喪失する。

③ 買取請求権の行使の効果

買取請求権の行使の意思表示によって、直ちに、請求者は売買代金請求権を、相手方は引渡請求権および所有権移転登記手続請求権をそれぞれ取得することになる。

買取請求を受けた者が代金の支払をしない場合には、請求者は代金の支払を求める訴訟を提起することになる。また、支払請求を断念して売買契約を解除することもできる。この場合には改めて別の区分所有者に買取請求をすることができる。

逆に買取請求を受けた者が代金を提供したにもかかわらず、請求者が所有権移転登記手続あるいは明渡しに応じない場合は、被請求者から請求者に対して所有権移転登記あるいは明渡しを求めて訴訟を提起するか、債務不履行により売買契約を解除することになる。

④ 買取請求の時価

買取請求において最も問題となるのは代金額である。法 61 条 7 項は、その価格は建物および敷地権の「時価」とする。

ここでいう時価は建物が一部滅失した状態での価格であり、同じ建物であっても請求者である区分所有者の専有部分の状況により価格が異なる。時価について当事者間で合意が成立しない場合は裁判で決めるしかない。

阪神・淡路大震災により損壊したマンションの復旧をめぐって買取請求の時価が争点となった訴訟で、裁判所は、買取請求における時価は、基本的に「買取請求時において被災しなかったものとした場合の価格」から「復旧工事費」を控除して算定するとしている。

⑤ 復旧・建替えの決議がない場合の買取請求権

建物の一部が滅失した日から 6 カ月以内に建替え決議も復旧決議もなされない場合、各区分所有者は他の区分所有者に対し、その期間経過後に建物および敷地に関する権利を時価で買い取ることを請求することができる。これは、相互の利害が対立したままでは、区分所有関係を解消する以外に解決の手段がないとの考えで認められた制度である。

第 3 区分所有法による建替え

1 建替え決議の議決要件

建替えは「区分所有者および議決権の各 5 分の 4 以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地もしくはその一部の土地または当該建物の敷地の全部もしくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議」でできる。

(1) 議決要件

建替えは、区分所有者及び議決権の各5分の4以上であり、この要件と上記の敷地要件を満たせば、建替決議は成立する。

議決にあたって区分所有者の特定はどのようにするか。不動産登記簿上の所有者と真実の所有者が異なる場合に問題となる。厳格に考えれば、登記簿上の所有者でなく真実の所有者に議決権があることになるが、管理組合としては不動産登記簿でしか確認する方法がないので、これに従って区分所有者を特定している限り無効と評価される程度の手続の瑕疵はないと考えられる。

(2) 敷地についての要件

再建建物の敷地は、従前の建物の敷地の一部でもよく、またその一部を少しでも含む土地で良い。既存不適格の問題を解消するために隣地を購入したり借地をしたりすることによって敷地を広げることが可能となった。また敷地に余裕のある場合に一部を売却して、その残地を利用して建て替えることも出来るようになった。

2 建替え決議の内容

建替え決議で定める事項は、①新たに建築する再建建物の設計の概要、②建物の取壊しおよび再建建物の建築に要する費用の概算額、③その費用の分担に関する事項、④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項の4点である。団地型マンションの一括建替えの場合の決議事項については、単棟のマンション建替えとはやや異なる。

以下、各事項について説明する。

① 再建建物の設計概要

設計概要では、鉄骨鉄筋コンクリート造などの構造材料、階数、建築面積、延べ床面積、各階の床面積、各専有部分の用途、配置、床面積などを示さなければならない。

② 解体費用、再建建物の建築費の概算

この建築費用の概算は区分所有者の判断の参考となることを目的とするものである。予定額を示すことで足り、ある程度幅のある示し方をすることも許される。

③ 解体費用、建築費用の費用分担

この分担額についても、区分所有者の判断の参考となることを目的とするものであり、必ずしも具体的な額まで示す必要はない。負担割合を決定する基準を示すことで足りる。負担割合の原則は再建マンションの取得専有部分の面積割合であると考えられる。

いずれにしても、この負担については各区分所有者の衡平を害さないよ

うに定めなければならない。衡平を害する定めは無効となる。

④ 区分所有権の帰属

区分所有権の帰属とは、再建建物のどの専有部分を誰が取得するか、その場合の対価はどうかという事柄である。最初から各専有部分の帰属先を決めてしまうこともできるが、決議段階では建替え参加者が確定していないのが通常であるから、決定の方法・基準を定めれば足りる。

3 建替え決議のための総会の招集手続と議事録

(1) 集会招集通知の時期についての特則

建替え決議のための集会の通知は、少なくとも集会日の2月前に通知を発送しなければならない。

(2) 通知事項

建替え決議を目的とする集会の招集通知については、会議の目的を示して通知するだけでなく議案の要領をも通知しなくてはならない。この議案の要領というのは、建替え決議の場合は、法62条2項に規定する事項、すなわち、新たに建築する建物の設計の概要、建物の取壊しおよび再建のための費用の概算額とその分担、再建建物の区分所有権の帰属についての事項であり、この内容の要領をあらかじめ通知しなくてはならない。

さらに、上記議案の要領に加えてあらかじめ通知すべき情報として以下の事項を通知しなくてはならない。

- ① 建替えを必要とする理由
- ② 建物の効用の維持または回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額およびその内訳
- ③ 建物の修繕に関する計画が定められているときは、その計画の内容。
- ④ 修繕積立金の額。

(3) 説明会の開催

集会日より1ヶ月以上前までに説明会を開催することが義務付けられている。少なくとも事前の説明会を一度は開催することを法律的に義務づけることによって区分所有者の権利を手続的の面から保障しようとしたものである。

(4) 議事録

建替え決議をした総会の議事録には、各区分所有者の賛否を記載しなければならない。事後に建替え参加者を確定する手続のために必要だからである。

4 建替え決議と建替え不参加者に対する措置

建替え決議に賛成しなかった人、つまり反対した人および棄権した人は建替えに参加することが強制されない。しかし、建て替えるには建物を取り壊さなくてはならず、建替えに協力しない区分所有者がマンションに居住する限り建替えを実現することはできない。そこで、区分所有法は、建替え参加

区分所有者から不参加区分所有者に対して**売渡請求権**を行使してその区分所有権と敷地利用権を強制的に買い取る制度を設けている。

(1) **売渡請求権**

建替え決議集会の招集者は建替えの参加者と不参加者を確定するために決議に賛成しなかった区分所有者あるいは決議に加わらなかった区分所有者に対して、決議後遅滞なく建替えに参加するか否かを回答するように書面で催告する。

催告を受けた区分所有者は、催告を受けた日の翌日から2カ月以内に建替えに参加するか否かを回答しなければならない。もし、その期限内に回答をしなかった場合には建替えに参加しない旨の回答をしたものとみなされる。

上記の手続きで建替えに参加しないことが確定した区分所有者に対して、建替え参加者または参加者全員の合意により指定された買受指定者（通常は建替え事業に協力するデベロッパーが指定されることが多い。）は、区分所有権および敷地利用権を時価で売り渡すように請求することができる。これが**売渡請求権**である。

この売渡請求権の行使は、前項の催告に対する回答期間満了の日から2カ月以内にしなければならない。この請求権が行使されると相手方との間で時価による売買契約が当然に成立し、買主（売渡請求権行使者）には代金支払義務、売主には所有権移転登記手続の協力や明渡しの義務が発生することになる。

売渡請求権の行使によって、建替え反対者等の不参加者は強制的に区分所有関係から外されることになる。しかし、建替え参加者が、売渡請求権を行使しないまま前項の期間を経過してしまうと、もはや売渡請求はできなくなってしまい、不参加者が任意に協力しない限り事実上建替え事業はできないことになる。

(2) **売渡請求権行使の場合の時価**

売渡請求における時価の算定は、当事者間の協議で決まらなければ裁判で決着をつけることになるが、この時価だけを裁判所で決定してもらうという非訟事件的制度はない。買主から所有権移転登記手続および明渡しの裁判を提起するか、売主から売買代金の支払を求める訴訟の中で決められることになる。

この時価は、売渡請求権を行使した当時における区分所有権および敷地利用権の客観的取引価額である。問題となるのは具体的な評価の方法である。

時価算定の通説的考え方は、①建替えが実現した場合における再建建物および敷地利用権の価額から建替えに要した経費を控除した額である。この額はまた経済的に見れば、②再建建物の敷地の更地価格から現存建物の取り壊

しに要する費用を控除した額に合致するとする。

なお、営業権については、時価に含まれないと解されている。

第4 建替え等円滑化法

建替え等円滑化法は、主として建替えのための事業法的規定と旧耐震基準建物の解体促進のためのマンション敷地売却処分決議の制度についての規定からなる。

1 建替えのための事業法的規定

区分所有法は法62条1項により多数決による建替え決議については定めしたが、決議の流れについては何も定めていない。「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（「建替え等円滑化法」）は、マンション建替え組合の設立、権利変更手続きによる関係権利の変換などマンションの建替えの円滑化等に関する措置を講じることにより、マンションにおける良好な居住環境を確保することを目的として制定された。

(1) 建替え等円滑化法の対象マンション

この法律において対象となるマンションは「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」と定義されている。

(2) 建替え等円滑化法の概要

a マンション建替え事業の施行者

① マンション建替組合

マンション建替組合は、建替え決議に基づく建替事業を実施することを目的として、同法によって設立される法人であり、区分所有法の建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をした者が、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて設立する。この場合、認可を申請しようとする者は、建替え合意者及びそれらの者が有する区分所有法上の議決権の各4分の3以上の同意を得なければならない。

・ 組合員

組合が設立されると、建替え合意者は（組合設立に関する同意の有無にかかわらず）すべて組合員となる。

組合員の有する区分所有権等を継承した者は組合員となり、従前の組合員が組合に対して有していた権利義務は、承継した組合員に移転する。また、民間事業者のノウハウ、資金力等を活用する観点から、必要な資金力及び信用を有する民間事業者等が、参加組合員として事業に参加することができる。

・ 役員、総会及び審査委員

組合には、役員として、理事3人以上及び監事2人以上が置かれ、理事

の互選により理事長が定められる。組合の総会は、総組合員で組織され、定款及び事業計画の変更、収支予算、賦課金、権利変換計画等の決定は、総会の議決を経なければならない。総会の議事は、原則として、出席組合員の過半数で決するが、一定の定款及び事業計画の変更など重要な事項は、組合員の議決権及び持分割合の各4分の3以上で決する。

組合員が多数であるような場合の組合運営の効率化を図るため、組合員が選挙する総代によって組織される総代会を設け、特別な議決を要する事項等以外の総会の権限を行わせることができる。

組合には、審査委員を置き、権利変換計画の決定等についてはその過半数の同意を得なければならないこととされている。審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、公平な判断をできる者のうちから総会で選任する。

・ 解散

組合は、設立認可の取消し、総会の議決又は事業の完成又はその不能により解散する。

② 個人施行者

マンション建替事業は、建替組合のほか、マンションの区分所有者が、一人で又は数人共同して、個人施行者として施行することができる。個人施行者による建替事業は、区分所有法の建替え決議を前提としていない。また、事業計画の決定や権利変換計画の決定などにつき、関係権利者を含むすべての権利者の合意が必要である。

個人施行者による事業は、組合による団体的な意志決定によらず関係者の全員合意によって進めることを希望する場合や、区分所有法の建替事業を柔軟に実施できるようにするために設けられた制度である。

なお、参加組合員と同様、民間事業者等のノウハウ、資金力等の活用を可能とする観点から、区分所有者以外でもマンションの区分所有者の同意を得た上で個人施行者として事業を施行することができる。

b マンション建替事業の施行

① 建替え組合による区分所有権等の売渡し請求

建替え等円滑化法は、組合が、区分所有法と同様の売渡し請求権を行使できるものとした。

② 権利変換手続

マンション建替えを行うに当たっては、建物及び土地に関する大量の権利の処理が必要となるが、建替え等円滑化法は、都市再開発法に基づく市街地再開発事業の場合に準じた権利変換の手法を採用することにより、区分所有権、敷地利用権、抵当権、借家権などの関係権利を建物の取壊しに伴って消

減させることなく、再建マンションに円滑に移行させることとした。

- **権利変換手続開始の登記**

権利変換の実施に伴って不動産取引の安全が害されることのないよう、施行者は組合設立認可の公告等の後遅滞なく権利変換手続開始の登記を申請しなければならないこととするとともに、権利変換手続の円滑な進行を確保するため、その登記があった後には権利の処分については施行者の承認を要する。

- **権利変換を希望しない旨の申出**

従前のマンションについて区分所有権又は借家権を有する者は、組合設立認可の公告等の日から30日以内に、施行者に対して、権利の変換を希望せず、それらの権利に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる。区分所有者からの申出としては、積極的に建替えに参加する意志はないが建替え決議そのものには反対でない者が決議に賛成した後に事業から離脱するような場合が想定される。

- **権利変換計画**

権利変換計画では、従前のマンションに係る権利に対応して与えられる再建マンションに係る区分所有権、敷地利用権、借家権、抵当権等の権利の内容、権利変換期日等が定められる。

- **権利変換計画の決定等**

組合が権利変換計画を定めるに当たっては、組合員の議決権及び持分割合の各5分の4以上の多数による総会の議決を経るとともに、組合員以外の関係権利者の同意を得て、都道府県知事の認可を受けなければならない。

権利変更計画に関する総会の議決に賛成しなかった組合員に関しては、その議決から2月以内に、組合がそれらの組合員に対して区分所有権等を時価で売り渡すべきことを請求できるとともに、それらの組合員の側からも組合に対して区分所有権等を時価で買い取るべきことを請求できる。

- **権利の変換**

施行者は、権利変換計画の認可を受けたときは、その旨を公告し、関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

権利変換期日に、従前のマンションは施行者に帰属するとともに、従前のマンションについて区分所有権、敷地利用権又は借家権を有していた者は、権利変換計画の定めるところに従い、再建マンションについて区分所有権、敷地利用権又は借家権を取得する。また、施行者及び参加組合員は、いわゆる保留床を取得する。

従前のマンションに係る抵当権等は、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、再建マンションの区分所有権等の上に存するこ

ととなる。

- 権利変換に伴う登記

再建マンションの敷地に関する登記は権利変換期日後に、建物に関する登記は建築工事完了後に、施行者が一括して申請する。

(3) 建替えへの合意形成に向けて

平成14年の区分所有法改正、建替え等円滑化法によって、手続規定については厳格になったものの建替え決議は多数決決議だけでなされることになった。また、これまで建替えについて障害事由となっていた抵当権、賃借権の問題が権利変換手続の導入で解決され、また、同法では借家人や建替えに伴って転出する区分所有者の居住の安定の確保について国、自治体の努力が謳われるなど、建替えへの合意に向けての環境作りは一段と整備された。

しかし、建替え決議の合意形成を円滑に進めるには、多数決決議に安易に頼らず、それは最後の手段として考え、できる限り区分所有者全員の合意が得られるように合意形成を図る必要がある。

建替え等円滑化法では、国土交通大臣が、「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」を定めることになっており（同法4条）、同方針では、国は区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成することとされ、国土交通省は「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」と「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を公表しており、同省のホームページで参照できる。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/manshon/index.htm#manual>

この「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」では建替え決議までの合意形成の基本的な進め方として、**ステップⅠ（準備段階）、ステップⅡ（検討段階）、ステップⅢ（計画段階）**の三段階に分けて説明している。

準備段階とは区分所有者の中の有志による勉強会の段階である。この勉強会の結果、有志の区分所有者が理事会に管理組合として建替えを検討することを提案し、管理組合の総会で建替え構想と建替えの必要性について検討することを承認し、理事会の諮問機関として検討組織や活動費用の拠出を決定すると**ステップⅡの検討段階**に入る。検討段階では専門家の応援を得て、建替え構想の策定、建替えか修繕かの検討をする。その結果、建替えへの方向を選択した場合は、理事会に総会での建替え推進決議、建替え決議に向けた建替え計画を検討するための計画組織の設置と検討のための資金の予算付けを提案することになる。この案が総会で承認されればス

トップⅢの計画段階に移行する。計画段階でも専門家の協力を得ながら、建替えについての区分所有者の意向の調査、その意向を反映させた建替え計画案の作成、資金計画、地方自治体、近隣住民との協議、建替え不参加と思われる区分所有者に対する対応等について具体的に検討し、建替え決議の決議事項、通知事項について作成準備する。

2 マンション敷地売却処分決議制度

この制度は、平成26年6月25日、建替え円滑化法の改正により、実現したものであり、法律の名称も建替え等円滑化法に変更された。

以下、国土交通省の解説を引用する。

(1) 背景

我が国のマンションのストック総数は約590万戸であり、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約106万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられるところマンションの建替えはこれまで183件、約14,000戸の実施にとどまっており、巨大地震発生に備えるために、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が喫緊の課題となっている。

このため、耐震性不足のマンションの建替え等の円滑化を図るべく、多数決によりマンション及びその敷地を売却することを可能とする制度を創設する等の所要の措置を講ずる必要がある。

(2) 改正の概要

- a 耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の4/5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする。
- b 決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないこととする。
- c 決議合意者は、決議合意者等の3/4以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できることとする。
- d 組合は、決議に反対し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ことを請求できることとする。
- e 都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとする。
- f 組合は権利消滅期日までに決議に合意した区分所有者に分配金を支払

うとともに借家権者に対して補償金を支払うこととする。

- g 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することとする。

第5 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（被災マンション法）

1 はじめに

災害等で一部滅失したマンションは、区分所有法に従った多数決での建替えが可能であるのに、全部滅失したマンションは区分所有法を適用することができず、民法の共有の規定が適用されるため1人でも反対者がいると建替えができないこととなる。

そこで、阪神・淡路大震災が契機となって震災後に「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、「被災マンション法」という）が制定・公布され、区分所有建物が全部滅失した場合でも一定の要件の下で多数決決議による建替え（同法では「再建」という。）が可能となった。

その後、平成23年3月11日に発生した東日本大震災においては、地盤沈下による傾き等大規模な被害を受けたマンションがいくつかあり、いずれも大多数の区分所有者の意向として、再建（建替え）ではなく、解体して敷地を売却処分することによる解決を求める事態が生じた。

しかし、それまでの被災マンション法は再建を前提とした規定しかなく、建物を解体して敷地を売却処分しその換価金を分配するには民法の共有の規定が適用され全員同意が必要とされる。従って反対者が一人でもいれば、重大な被害を受けた区分所有建物が長期間放置されることになりかねないといった問題が生じた。また、それまでの被災マンション法は災害による全部滅失の場合だけに適用されるものであり、大規模一部滅失の建物を人為的に解体した場合にも適用されるかどうかについて疑義があった。

そこで、被災マンション法が改正されることとなり、平成25年6月19日に成立、同月26日に公布・施行された。

この平成25年改正法では、多数決決議によって、全部滅失の場合における敷地売却と、大規模一部滅失の場合の取壊し・敷地売却と建物・敷地売却の措置が可能となった。

また同改正法では、従前には欠落していた団地の場合の再建の規定が新設され、団地内の建物が滅失した場合における当該被災マンションの再建・当該被災マンション以外の建替えの措置と、当該団地内建物の一括建

替えの措置を設けた。

2 被災マンション法の概要

(1) 被災マンション法適用の条件

大規模な火災、震災その他の災害で政令の定めるものにより建物が全部滅失した場合、大規模一部滅失の場合に適用を受ける。

(2) 敷地の分割請求の禁止

被災マンション法は、再建決議、敷地売却決議等を容易にするため、同法が適用される災害を指定する政令の施行日から起算して1月経過した日の翌日から同政令施行日から3年までの期間は、敷地の分割請求を禁止する。一部滅失の場合で取り壊されたときは同政令施行日から3年までの期間が禁止される。ただし、5分の1を超える敷地共有権者等から請求するなど、再建決議等ができないと認められる顕著な事由がある場合には、原則どおりいつでも敷地の分割請求をすることができる。

(3) 区分所有法による買取請求権行使の制限

区分所有法61条12項は、建物の一部が大規模滅失した場合に、滅失した日から6月以内に同条5項による復旧決議または同法62条1項による建替え決議がないときは、各区分所有者が、他の区分所有者にして建物および敷地について買取請求権を行使することを認めている。

被災マンション法は、同法による再建決議、敷地売却決議等を容易にするために、上記「滅失した日から6月以内」の期間を上記政令の施行の日から起算して1年以内とした。

(4) 全部滅失の場合における被災マンションの再建手続

a 議決権

区分所有法では建替えの意思形成を行う主体は区分所有者であるが、全部滅失したマンションでは、既に区分所有者は存在せず、元の区分所有者はその敷地の敷地利用権を有している者にすぎない。従って、敷地利用権が所有権である場合は敷地共有持分を有する敷地共有者が、地上権や賃借権の場合は敷地の準共有者が再建手続きの主体となる。

なお、平成25年改正法においては、管理者を置くことができた。議決権については、「敷地共有持分の価格の割合」により議決権を定めるとしている。共有持分の割合でもなく、また滅失した建物の専有部分面積の割合でもないことに留意しなくてはならない。

b 決議のための集会

・集会の招集

建物の全部滅失により区分所有関係は消滅し、管理組合は消滅したことになるから、管理組合の理事長・理事、管理者は、その地位を失い、再建決

議を行うための集会の招集権限はない。そこで被災マンション法は、敷地共有持分等の価格の5分の1以上を有する敷地共有者らが招集することとした。集会の決議により管理者を置いた場合には、以後は管理者に対して集会の招集請求することになる。

再建決議のための集会の通知発出期間について、区分所有法の建替え決議と同様に、これを2月前とし、かつ説明会開催を義務付けた。

招集の通知については、敷地共有者らの所在を知ることができないときは当該区分所有建物の敷地内の見やすい場所に掲示することで足りるとする。

- ・ **集会の議事・議長等**

集会の議長は、集会を召集した敷地共有者の1人が務める。ただし別段の決議によって議長を選任することができる。管理者を定めた場合は管理者が議長を務めることもできる。

- ・ **集会の省略**

敷地共有者等は、全員の合意があるときは、集会を開催しないで書面または電磁的方法によって決議することができる

- c **再建の決議**

- ・ **決議要件**

再建の決議については、その成立には敷地共有者等の議決権の5分の4以上の賛成が必要である。区分所有法上の建替え決議の要件とは異なり頭数は考慮されない。再建建物は従前の建物と使用目的が同一である必要はなく、また敷地は、従前の建物の敷地を一部でも含むか、その一部の土地でもよい。

- ・ **決議事項**

再建の決議では、①再建建物の設計の概要、②再建費用の概算、③費用の分担に関する事項、④再建建物の区分所有権の帰属に関する事項の4つの事項を決議しなければならない。

実務上は、事業手法や事業体制についても決議されることになるだろう。

なお、区分所有法による建替えと同様、費用の分担や区分所有権の帰属については衡平を害さないことが要求されている。

- d **売渡請求の手續**

再建決議が成立した後の反対者に対する催告や売渡請求の手續に関しては、区分所有法の建替えの手續き規定が準用されている。

また再建の工事の着手が遅延する場合は、売渡しを請求された敷地共有者等に再売渡請求を認める制度が認められている点も区分所有法と同様である。

e 期間の制限

再建の決議は、大規模災害を指定する政令の施行日から3年以内になければならない。この期間を経過すると同法による多数決での再建はできなくなる。

f 建替円滑化法との関係

被災マンション法によるマンション再建については、建替円滑化法の適用はない。

(5) 全部滅失の場合における被災マンションの敷地売却決議手続

敷地売却決議は、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の賛成が必要であり、①売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、②売却による代金の見込額を決議しなければならない。

(6) 一部滅失の場合における被災マンションの建物敷地売却決議手続

a 主体及び議決権

全部滅失の場合と異なり、一部滅失したマンションでは区分所有者が存在していることから、区分所有者らが建物敷地売却手続きの主体となる。

b 建物敷地売却決議のための集会

建物敷地売却決議の集会の招集手続きについては、集会の会日より少なくとも2月前に発しなればならず、少なくとも1月前までに説明会を開催しなければならない。議案の要領のほか、①売却を必要とする理由、②復旧又は建替えをしない理由、③復旧に要する費用の概算額をも通知しなければならない。

招集の通知については、区分所有者が政令で定める災害が発生した以後に管理者に通知を受けるべき場所を通知したときは、その場所に宛ててすれば足りるとし（同法8条2項）、区分所有者らの所在を知ることができないときは当該区分所有建物又はその敷地内の見やすい場所に掲示することで足りるとする。

c 建物敷地売却決議の成立要件

建物敷地売却決議は、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の賛成が必要である。また、同決議では、①売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、②売却による代金の見込額、③売却によって各区分所有者が取得することができる金銭の額の算定方法に関する事項を決議しなければならない。

d 売渡し請求

賛成者の反対者に対する売渡し請求手続きについては、区分所有法63条が、合意擬制については区分所有法64条が読み替え準用されている。

(7) 一部滅失の場合における被災マンションの建物取壊し敷地売却決議

一部滅失の場合には、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上の賛成をもって、当該区分所有建物を取壊し、かつ、当該建物に係る敷地を売却する旨の決議をすることもできる。

この場合においては、①区分所有建物の取り壊しに要する費用の概算額、②費用の分担に関する事項、③建物の敷地の売却の相手方となるべき者の氏名又は名称、④建物の敷地の売却による代金の見込額を決議しなければならない。

決議の手続きについては建物敷地売却決議の手続きが、反対者に対する売渡し請求については区分所有法63条が、合意擬制については区分所有法64条が読み替え準用されている。

(8) 一部滅失の場合における被災マンションの建物取壊し決議手続

一部滅失した区分所有建物について、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、取り壊す旨の決議をすることができる。

この場合には、①区分所有建物の取り壊しに要する費用の概算額、②費用の分担に関する事項を決議しなければならない。

取壊し決議を目的とする集会の招集手続きについては、建物敷地売却決議の手続きが、反対者に対する売渡し請求については区分所有法63条が、合意擬制については区分所有法64条が読み替え準用されている。

(9) 団地内の被災マンションが滅失した場合における再建決議手続

省略

第6 建物の単位

敷地内の建物群が数棟の建物とみるか、1棟とみるかは、復旧、建替えの決議の方法、内容にさまざまな影響を与えることになり、極めて重要な前提問題であるが、この判断は簡単ではない。

たとえば、数個の独立した建物がエキスパンション・ジョイントでコの字型やL字型に連担しているもの、あるいは単に渡り廊下だけでつながっているものがある。またエントランスやエレベーターが1棟しかなく各棟が共同で利用しているもの、あるいは各棟に設備されている場合もある。地上では独立しているように見えても、基礎は同一である場合もある。このような建物の個数をどう考えるか。

このような建物が建築されるのは、本来単一の建物として建築するのが経済的であるが、大規模な建物の場合、建物を複数の構造にしてエキスパンション・ジョイントでつなぐことで耐震性能を増加させることを目的とし

たり、逆に本来別々の建物にすべきところを、接道義務、道路斜線、隣地斜線、日陰規制等の建築基準法の要請を満たすために渡り廊下でつなぐようなことで1棟としている例も多い。

また、建物が複数であることが明らかであるにも拘わらず、不動産登記簿上は全体を1つの建物として登記され、また管理規約も1つの建物として作成されていることが多い。

この個数判定の基準については、さまざまな考え方が提案され、混乱している。まず、不動産登記簿によって判断すべきであるとの見解がある。これは登記申請時に1棟であるとの専門的審査を経ていること、判断が明解であることを理由としているが、建物の棟数という実体法上の問題を公示（対抗要件）にすぎない登記を基準にして考えてよいのかという疑問がある。

次に、各棟が各々構造上機能上の独立性を有するかによって1棟性を判断すべきであるとの有力な見解がある。この見解によれば、エントランス、エレベーターの位置や個数、集会所、管理人室の位置等が重要な要素となる。この見解は、実践的であると思える反面、現場での基準として必ずしも明解とはいえない難点がある。法理的には、原則的に数棟と考え、敷地や建物の共用部分を核として区分所有者の意思で団地を構成していると思われるべきではないかという見解、管理組合にとって、数棟か1棟かという問題は決議の場をどこに求めるかという根本的な前提問題であって、客観的で明確に判断基準が求められるべきであり、区分所有者の全体的な意思が最も重要な基準であるとする考え方もある。

以上

20160514