

平成19年4月27日

規制改革会議  
住宅・土地TF

住宅・土地TF 法務省ヒアリング（平成19年5月2日）における質問事項（追加）

1. 区分所有法の建替え決議要件等について

建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）の建替え決議要件等について、下記のような問題があり、建替えや増改築の促進を阻害している一因となっていると考えるが、それについて貴省の見解をお示しいただきたい。

専有部分の増改築等を伴う改修に係る決議規定

マンションを建替えでなく増改築しようとする際に、共用部分の変更は区分所有法第17条の規定により4分の3決議で実施できるが、専有部分の増改築等を伴う改修は第17条の対象外であるため、全員の合意が必要となる。このことは、建替えが5分の4決議ができるのに対して均衡を欠いている。

民法による区分所有者全員の共有となっている集会場等の共有部分の扱い  
区分所有法の制定前に建てられた団地等において、民法による区分所有者全員の共有となっている集会所等があり、その場合、登記を団地共用部分へ変更する場合には全員合意が必要である。専有部分の売買に付隨せずに、旧区分所有者の名義が残っている場合等において、全員合意形成が事実上不可能である場合がある。

団地内にテラスハウス等の区分された土地所有権が存在している場合の団地一括建替え決議・建替え承認決議の扱い

団地の敷地内にテラスハウス等がある場合に、その部分の敷地を個人が所有していたり、テラスハウスの所有者だけで共有していることがある。区分所有法第69条、70条の規定により、敷地が団地内建物の所有者で共有されていることが団地の一括建替え決議・建替え承認決議の要件となっているため、そのような土地を含む団地の場合にこれらの決議が実施できない。

団地に社宅等の一者で所有する建物が存在している場合の団地一括建替え決議の扱い

区分所有法第70条の規定により、団地内の建物全てが区分所有建物であることが一括建替え決議の要件となっているため、団地内に社宅等の一者で所有する建物（区分所有建物でない建物）が存在する場合に一括建替え決議が実施できない。

#### 区分所有関係の解消について

区分所有法においては、建物を取り壊した後に新たに建物を建てることが建替え決議の要件となる。都心部等においてマンションではなくオフィスや商業施設とする方が土地を有効に活用できる立地の場合にも、更地で売却するには全員合意が必要である。

#### 建替え決議に賛成した事実上の反対者への対応

非住宅の区分所有建物の建替えなど、マンション建替え円滑化法を用いることができない場合に、建替え決議に賛成したにも係らず、立ち退きをしない者が現れた場合に、区分所有法第64条の法的拘束力の範囲が不明確であるため、強制履行を求めることができず明渡し訴訟を起こさざるを得ないという場合がある。

#### 大規模団地での段階建替え

区分所有法第70条の一括建替え決議を用いる場合でも、大規模団地では、段階的な施行が必要となるケースも多い。その場合、事業の長期化や社会経済情勢の変化により、建築計画や権利変換計画を大幅に変更する必要が生じることが考えられるが、そのための手続が不明確である。そのため、例えば、竣工時期が異なる棟が生じた場合にそこに新しい区分所有者が入り決議の主体が変わってしまうといった問題や、登記時期が遅れるなどにより、竣工した棟の権利者の住宅ローンや、住戸の転売等に支障が生じるといった問題が生じる恐れがある。

#### 区分所有法69条の建替え承認決議の実際的な運用

区分所有法第69条5項の「当該特定建物以外の建物の建替えに特別の影響を及ぼすとき」の「特別の影響」の基準や範囲が不明確である。また、先に建替え承認決議で建て替えられた区分所有建物の新たな区分所有者等が、今後建て替える棟の建替えに賛成するという保証がないという問題がある。

以上