

第2回 住宅・土地TF議事概要

日 時 : 平成19年5月2日(水) 17:30~19:00

会 場 : 永田町合同庁舎1階 第1共用会議室

議 題 : 老朽化したマンションの建替えの促進について

出席者 : 規制改革会議

福井委員、浅見専門委員

法務省

民事局 参事官 佐藤 哲治 氏

福井委員 本日はお忙しいところをありがとうございました。急なお話でございますが、老朽化マンションの建替えについて、できるだけ現在の法制度、建替え促進的にもし変える余地があれば検討できればということで、最近検討に着手しております。

この同じ問題は、国土交通省の、いわゆるマンション建替え法などにも関るんですけども、本日は御質問でお出しさせていただいておりますように、法務省関連の特に区分所有法に関する論点について、いろいろ御教示をいただければという趣旨でございますので、よろしければ先に10分か15分ぐらいで御説明をいただきまして、その後質疑ということでよろしいでしょうか。

よろしく願いいたします。

佐藤参事官 法務省民事局の参事官をしております、佐藤と申します。よろしく願いします。

本日は、規制改革会議の方から、まず4月24日づけで老朽化したマンションの建替えの促進についてという質問をいただきまして、そのほかに、書面上は4月27日になってはいますが、当方の方には昨日、追加質問という形で区分所有法の建替え決議要件等についてという8問の質問がまわりまして、本日時間の関係で、先に質問のあった方については書面を作成してまいりましたが、追加質問につきましては書面作成まではできませんでしたので、口頭で説明させていただきたいと思っております。

併せて説明でよろしいでしょうか。

福井委員 はい。

佐藤参事官 それでは、まず1つ目の老朽化したマンションの建替えの促進についてということでございますが、御承知のとおり、以下、建物の区分所有等に関する法律、区分所有法と申し上げさせていただきますが、区分所有法の62条は、平成14年に改正されました。改正する前は、老朽、損傷、一部の滅失、その他の事由により、建物の価格、その他の事象に照らし、建物がその効用を維持し、また回復するのに過分の費用を要するに至ったことという実質的な要件と、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の特別決議、こういう要件が必要とされておりました。

そして、平成14年改正で、御承知のとおり、前段である実質的要件の方をなくして、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の同意で建替えができるというふうに改正されたわけです。

本件の問題につきましては、規制改革会議の方からは、改正後の決議要件においても建替えのた

めの必要な区分所有者の同意が得られず、建替えが進まない場合が多く見受けられるということについての現状認識という御質問でございますが、これにつきましては、私のペーパーの1枚目の1のところで、これについては当省としては現段階では承知していないということでございます。

そのほかの点につきましては、その(2)に書いたとおりですが、平成14年改正の際に、区分所有法第62条の決議要件は見直しの対象となって、建替えの実施の円滑化の観点から、いわゆる費用の過分性の要件、先ほど申し上げた実質要件が削除されました。

その改正を行う契機となりました規制改革委員会及び総合規制改革会議におきましても、費用の過分性の要件を見直し、これを削除するよう要請されましたが、その時点において5分の4要件を引き下げるべきであるとの議論はなかったと思います。

それ以前にも法制審議会においても審議をしておりましたが、決議要件の引き下げの可否について検討が加えられ、建替えの実施を阻害する最大の要因は、費用の過分性の要件が明確性を欠いているということであって、この決議要件が厳格であることが建替えの実施の阻害要件になっているという意見が少数であったということ、そして建替え決議に賛成した区分所有者は、反対した区分所有者の権利を買い取らなければならず、決議要件を引き下げた場合には、その分だけ買い取りの費用負担が重くなり、建替えの実施の円滑化には必ずしもつながらないということから、5分の4以上という決議要件には変更を加えないということとなりました。

国会審議の中でも、5分の4要件を加重して10分の9とするなど、決議要件を加重すべきではないかという議論はございましたが、これを引き下げるべきであるという議論は、特になかったというふうに承知しております。

現段階においては、平成14年の改正法が施行されたのが平成15年6月1日ということですが、それから3年強しか経過しておらず、これを見直す時期には至っていないというふうに考えております。

ただ、平成14年改正法が施行されて以降、区分所有者の同意が得られず、老朽化したマンションの建替えが進まないという事実があるかどうかにつきましては、区分所有法を所管する当省としても、関係省庁の協力を得ながら調査する必要があるということは考えております。

これが最初の質問事項に対する回答でございます。

それでは、引き続きまして、本日机上に置いていただいた追加質問について、たくさんありますが、答えていきます。

まず、第1の区分所有法の柱の部分なんですけど、従前は建替え決議が問題になっていたやに思うんですが、この書面につきましては、建替えや増改築の促進を阻害している一因になっていると考えるがということで、増改築の促進を阻害していることも問題になっていると読めるわけですが、まずそういう趣旨かどうか最初に確認させていただきたいというのと、ただ、以下の点で答えられるところは答えていきます。

まず「 専有部分の増改築等を伴う改修に係る決議規定」ということでございます。これにつきましては、昨日もらったばかりで、質問の内容自体をこちらが十分に把握しているかどうかわかりませんので、特に専有部分の増改築等を伴う改修という中身が、必ずしもこちらも十分に把握して

おりませんので、こちらの回答がちょっとずれているかもしれませんが、基本的に専有部分の増改築につきましては、他の区分所有者の権利を害するものではありませんので、規約等に特段の定めがない限り、当該専有部分の所有者単独で行うことができます。

専有部分の増改築が、共有部分の変更を伴う場合、共有部分の変更にも及ばないと、増改築ができないという場合には、法 17 条とか 18 条の規定に従って増改築することができますので、基本的には専有部分の増改築等を伴う改修が全員の合意が必要であるという前提自体がそうなのかと思っております。ですので、5 分の 4 要件と均衡を欠くこともないというふうに考えております。

福井委員 誤解があるかもしれませんが、御遠慮なく御指摘いただければと思います。

佐藤参事官 「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」につきましては、これも時期がよくわからなかったんですが、区分所有法の制定前に立てられた団地につきましても、基本的にはその後の法律の適用はあるということになりますので、基本的に区分所有者全員の共有になっている集会場等がある場合には、法 67 条 1 項による規約によって、一般論として団地共用部分とすることはできるということだと思います。

団地規約の変更とか設定は、建物の所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による団地集会の決議によってすることができます。

ただ、この問題で書かれているように、全員の共有名義になっている場合に、登記を団地の共用部分に変更する場合には、全員の合意が必要だというのは、ここは趣旨がわからなかったところなんです。場合としては、専有部分を旧所有者が新所有者に移転したんだけど、団地共用部分についても本当は移転するはずだったのにしなかったということでしょうか。

福井委員 そういうケースが多いようですね。

佐藤参事官 し忘れたということですか。

福井委員 大昔に、当初の区分所有者で集会場を共有名義にしていたのを、専有部分の売買に伴う所有権移転に伴って、ちゃんと集会場の方の持ち分権を登記し直したりしなかった、あるいは所有権移転とかの契約をちゃんとしなかったというケースが、古いマンションに多いということ、実務の方からお聞きしたんです。

佐藤参事官 そうすると、実体法上は本当に移っているんだけど、登記ができないという趣旨だと理解してよろしいでしょうか。

福井委員 そういう場合と、言わば当事者の契約解釈の問題なんです。ちゃんと集会場のことを念頭に置いてなくて、売買のときに意思の合致をしているのは専有部分だけであったかもしれない場合と両方含まれると思います。失念していた場合もあると思います。

佐藤参事官 集会場の移転についてはしてない。合意がない場合もある。

福井委員 その可能性も実態上あり得る。そこがどうもはっきりしないケースが多いようです。

佐藤参事官 そうですか。

建前で申し上げますと、基本的には合意がある場合は新所有者が旧所有者に対して、共用部分の移転の登記を求めるということが本来の筋だと思います。その後に団地共用部分にするということは当然できると思っています。

本当にし忘れてしまったという場合になりますと、これはもう完全に共有状態という形にならざるを得ないのかなと。旧所有者と現在のほかの専有部分の所有者との間の共有部分になるかと思いますが、そういう場合でもう一回合意があるというか、所有権移転登記を求められるなら、それはそれでやればいいんですが、もしだめな場合は、最終的にはこの部分について共有物分割請求をせざるを得ないのではないかと考えております。この部分についてだけです。旧所有者と現在の所有者との関係で、登記簿上は団地共有にもなってない段階ですので、単純なというのは恐縮ですが、共有状態になっていますので、共有物分割請求をやらざるを得ないのではないかと。

福井委員 それはやはり大変ですか。

佐藤参事官 分割請求は、合意ができればできますが、合意ができなかったときは、最終的には裁判になって、御承知のとおり共有物分割請求は現物分割が原則なんです。今、判例上は全面的価格賠償といって、ある一定の者、もしくは共有者でもいいんですが、共有者が対象物を取得して、ほかの方に代償金を払うなり、代償金がゼロというのも勿論あるんですけども、代償金を払うという方法での解決もできるかと思っております。

ですので、一番の趣旨は、これができないから建替えの促進の阻害になっているかということ、それは登記のし忘れということであれば、それは区分所有法に限らず、一般によくあることなので、これをもって阻害されていると言われると、ちょっと違うと。

福井委員 集会場を含めて建替え計画をつくりたいというときに、そこがここで動かしにくいと、建築プランに非常に制約が加わるということのようです。集会場が非常にいい場所を占めているとき、一旦どいてもらって、集会場を端に寄せると大きいものができるんだけど、集会場の権利関係の整序ができないと、非常に不自然な建築プランになるというケースがなくはないようです。

佐藤参事官 それも本来的な権利として、戻すという手続でやるのが本来的な話かなと思っております。

のテラスハウスの問題なんです。これは、テラスハウスが団地内にあるという場合に、テラスハウスの敷地は個人または共有者で所有しているという場合ですので、区分所有法上の団地がどこに成立するかという問題がありまして。タウンハウス以外の部分で団地というのを形成すれば、その部分について69条なり70条の団地の一括決議とか建替えの承認決議という形でやることはできるかと思えます。

勿論、テラスハウス自体は所有者が1人、もしくは所有者だけということなので、それを含めてやるということは、少なくとも70条は多分できないと思えます。

浅見専門委員 一括ではできないということですか。

佐藤参事官 一括ではできないと思えます。一括の場合は、全員が敷地の所有者になってないといけませんので、区分建物所有者の共有になってないといけません。

福井委員 むしろ、そこだけ除外するしかないということになりますか。

佐藤参事官 除外してやることはできます。一緒にやることはできないと思えます。

福井委員 その方と合意が取れない場合は、そこが飛び地になってしまうわけですね。

佐藤参事官 基本的には、その方の合意が取れないと事業が進まないことにはなりますので、同意を取って69条なり70条の決議をする中で、一緒に計画を立てて、そちらの同意を取ってやるということはできると思いますので、そういうやり方でやるしかないのかなと思っております。

「 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」ですが、これは御指摘のとおり、70条の一括建替え決議の要件というのは、団地内の建物すべてが区分所有建物であるということですので、一者が所有している場合には、70条というのはいかならないということになります。

これは、法70条が一括建替え決議を行うことのできる団地を区分所有建物のみで構成されている団地に限定したのは、70条の決議というのは団地管理組合で規約があって、土地の所有者、共有者、全員についての5分の4の要件が必要になっていきますので、団地管理組合の規約がなければならぬし、団地管理組合において団地内にある建物全部について、一括して管理を行うために規約を定めることができるのは、当然建物が区分所有でないと規約という話は出てきませんので、これは区分所有建物でないとできないということになります。

福井委員 底地が共有状態であっても、建物が単独所有だと70条の対象にならないということになりますか。

佐藤参事官 はい。そうです。

福井委員 ということは、例えばもともと区分所有建物だったのが、何らかの事情でA～Fまでの区分所有建物だったとき、専有部分がAからB、C、D、E、Fまでいた場合に、全部Aが取得してしまったという場合も同じような状態になるのでしょうか。

佐藤参事官 その場合、ただ区分所有建物は区分所有建物にはなるのではないですか。建物自体は区分所有建物で、それを一人が所有している場合です。

福井委員 一人が所有者だった場合はOKということですか。

佐藤参事官 そうだと思いますが、区分所有建物自体は区分所有建物という形で。

福井委員 区分所有建物というのは、要するに、専有部分と共有部分がある場合を区分所有建物というわけですね。

佐藤参事官 区分所有建物というのは、1個の独立した所有権の対象になるような独立性とか、用途性があるようなものです。それだけで使えらる。

福井委員 1棟の中に区分して、専有部分を觀念できるような建物が区分所有建物だということですね。社宅も物理的には区分所有建物ばい形状をしているものが多いですね。實際上、何人も社員が入る。それと、今のようなA～Fまでいて、Aが結果的に所有権を一人で持った場合というのは、物理的形狀は似ているような気もするんですが。

佐藤参事官 そこはただ、区分所有で規約等を定めて、一定の決議とかができることを定めると。

福井委員 成り立ちの規約とかによるんですか。物的属性が同じでも、成り立ちの時点で後々拘束を受けることになりますか。

佐藤参事官 そうだと思います。例えば賃貸マンションとかだと、区分は区分なんですけれども、それは区分所有法上の建物になるかというのはまた。

福井委員 最初に共用部分と専有部分を分けて建てておいて、一種の規約なりができていないと、区分所有建物にはならないので、それ以降、事後的に規約をつくるのではだめということになりますか。

佐藤参事官 区分所有建物であったものを区分所有でなくすという趣旨ですね。

福井委員 そういう場合と、もう一つ逆に区分所有建物でなかったんだけど、例えば最初は社宅で、敷地は団地内の共有なんだけれども、A社ならA社が全部一括して持っている、中が何個かに分かれている1棟の建物があって、それを例えば共有部分と専有部分を分けて規約をつくって、区分所有建物形式を事後的に法的形式として整えたときには、どうなるのでしょうか。

佐藤参事官 それは、区分所有建物と成り得ると思います。

福井委員 体裁を整えればいいということでもあるのでしょうか。最初の成り立ちが社宅でも、共有部分を団地の共有にしてしまうわけです。底地の所有権者と建物の共用部分のオーナーは一致していないとまずいですか。

この辺は、難しいですね。また後ほど改めていろいろと詳しくお教えいただければと思います。

佐藤参事官 それでは、次に「区分所有関係の解消について」ということなんですが、これにつきましては、御指摘のとおり、区分所有法の対象になっているものについて、建替え決議ではなくて、これを更地で売却するのについては、民法の原則どおり、共有物の変更ということになりますので、区分所有者全員の合意が必要となるということによろしいかと思います。

これにつきましては、前回の改正の際にも、外国法制等を参照して、多数決で区分所有建物及びその敷地を一括して第三者に売却し、その代金を分配することを可能とする制度について、法制審議会の方で検討を加えたことがあります。ただ、そのような制度につきましては、そもそも多数者の意思で少数者の区分所有権の売却を強制することになる上、区分所有建物及びその敷地を一括して売却できたとしても区分所有権及び敷地利用権が金銭に変えられるだけであって、そうした便宜のためだけであるならば、反対する区分所有者に対して、その処分を強制する根拠として不十分ではないかという意見が強かったことから、これは見送られて建替え規定の改正となった経緯がございます。

したがいまして、平成14年の区分所有法の改正から3年余りしか経過してない現時点において、多数決による一括売却の制度を導入する必要はないのではないかと考えております。

次に「建替え決議に賛成した事実上の反対者への対応」ということですが、これは区分所有法の64条の法的拘束力の範囲が不明確ではないかという御指摘なんですが、区分所有法の64条は、建替え決議に賛成した各区分所有者、集会で反対もしくは留保し、または集会に出席しなかった区分所有者で、催告に対して建替え決議の内容により、建替えに参加する旨を回答した者で、これらの者の全員の合意によって買い受け指定者として指定された者で、区分所有権及び敷地利用権または敷地利用権のみの売り渡しを受けた者、またはそれらの承継人については、建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなすという規定になっているわけです。ですので、だれがその対象であるかということ自体は明確だと思っております。

後段の部分なんですが、明渡し訴訟を起こさざるを得ない場合があるということなんですが、こ

れは要するに建替え決議に賛成したんだけど、実際に立ち退きしない場合に、最終的には訴訟を起こさざるを得ない。これは、ただ円滑化法の場合でも、やはり約束を守らない人には、最終的には訴訟をやらざるを得ないのかなと思っていますので、区分所有法に特有の問題ではないのではないかな。

福井委員 それは対象者として、64条要件の列記に該当さえしていれば、明渡し訴訟で難儀をするということは、現実的には起こらないと考えてよろしいですか。

佐藤参事官 そうだと思います。

福井委員 その要件に該当してさえいけば、あとで気が変わったという人に対しては、明け渡しを簡単に裁判所も、あるいは執行法上も強制することができると考えてよろしいんでしょうか。

佐藤参事官 執行法上というのは、どの法律でも基本的には債務名義があれば執行できますけれども、それは出てからにしても、強制の執行に手間取るかどうかは、どの法律でも一緒ですので、そこは一緒だと思います。

福井委員 この場合だけで、何か特有の難しい点があるとは考えられなさそうだと思います。

佐藤参事官 はい。そうだと思います。基本的には、64条でみなされた当事者間で組合類似の契約をしたという形になりますので、そこから脱退するためには全員の同意が必要ということになりますので、基本的には抜けるというのは、ほかの人が全部同意しなければいけないわけですから、それは現実的には余りあり得ないだろうと思っています。

福井委員 一種の債務不履行だから履行せよといって明け渡しを求めるとか、そういうことになるわけですか。

佐藤参事官 そういうことになると思います。

福井委員 これも実務の方からお聞きますと、ときどきこういう人が出てきて、大変困っている。困っているとき、裁判を起こせば済むのではないんですかみたいな議論は我々もしたんですが、それがなかなかうまくいかないんです、とおっしゃっていたので、ひょっとして何か特別な事情でもあるのかなと思ったんです。

浅見専門委員 むしろ、最初に反対してくれた方がね。

福井委員 そういうニュアンスで、はっきりしない人が、後になって結局非協力的だったという場合に往生するという話を聞いたものですから。最初から反対してくれた方が法的には簡単なんですか。後で気が変わられると、最初から反対してくれるよりももっと大変だという趣旨のことを、建替え実務に携わる方から聞いたのです。

佐藤参事官 反対された方は、勿論反対決議で反対していますので、売渡し請求とかにいけますけれども、そうしない場合は勿論出ていかなければいけないということになりますので、出ていくことはしょうがないと思っておられるのではないかと思います。

浅見専門委員 売渡し請求みたいなものができなくなってしまう、それは困ると。

佐藤参事官 保障を求められるとか、そういうことですかね。

福井委員 恐らく金の話になるんでしょうね。そうすると、結局身内に異分子を抱えたまま、そ

れ以降組合として意思決定していったり、権利調整を内部でやるのがはなはだ面倒くさい。反対者なら反対者で、言わば外れてもらえるのに賛成者の顔をして、中で実は異分子だというのが大変やりづらいということもあるようです。

佐藤参事官 そこは賛成して、抜けるという形にしてしまうと、またそれはそれなりに抜ける人たちがたくさん出てくると、かえってややこしくなるのではないかと思います。

福井委員 一旦賛成したけれども、非協力的ないしは反対者に転じた賛成者は、一種の売り渡し請求権類似的な手続をかませて、組合の中からは強制的に脱会してもらう手続を付加する可能性については、いかがでしょうか。

佐藤参事官 その場合は、基本的に決議で、極端な例かもしれませんが、もし、基本的に建替えの決議のときに大体の計画を立てます。それで決議をして、基本的には8割がOKしなければいけないわけですが、例えばやめるといって人が物すごく増えてしまった場合には、ほかの方が買い取らなければいけないわけです。そうなってしまった場合に、それが事業としても立ち行かなくなった場合どうなるかということも考えないといけないのかなと。

福井委員 買い取り負担があるぐらいなら、最初から賛成しなかった人が出てきたりする。当初の合意した前提を崩れるということですね。

佐藤参事官 そういうことはあるかと思います。

浅見専門委員 ただ事後的にそれでもいいと、とにかく進まないと困るんだという場合もある気がするんです。

そういう道を用意してあげた方が、法制度上いいのではないかという感じがします。

佐藤参事官 制度としてつくってしまうと、それに乗ってしまう人も当然出てくるわけですから、それは多分少ない方だと思いますので、そうであれば円満に買い取る方向の方がいいのかなと思っています。そこは私の私見なので、何とも言えません。

「大規模団地での段階建替え」、ここは趣旨が図りかねるところなんですけど、当方の所管している区分所有法の一括決議がされた後に変わったのか。それとも、一括決議をする前の話をおっしゃっておられるのかわからなかったんですが、どちらなんですか。

福井委員 一括建替え決議をした後で、施工だけは10年計画とか15年計画でずらしてできないかという意見をお聞きしたものですから。一括建替えはやるけれども、工事は順番にやるということがやりにくいので、そういう余地はないんでしょうかという御意見をいただいたんです。

佐藤参事官 基本的には区分所有法で決めているのは、一括決議の段階までということになるので、その後の話をされて、私らの所管になるのか、国土交通省になるのかわからなかったものから。

福井委員 区分所有法上は、決議した後、何十年かけて建替えるというのは構わないんですか。

佐藤参事官 ちょっと済みません。

福井委員 例えば実務の方がおっしゃっていたのは、建物がA、B、C、D、Eと5棟あったときに、一括決議をして建替えることになったとしても、Aの部分の登記が全部終わるまでできない事情があるので、実際上それを転売する、第三者に譲渡がやりにくいとか、実務上非常に具合の悪

いことがあるということをおっしゃっていました。

佐藤参事官 一括決議に基づいて建替えを実施する場合は、建物の取り壊しというか、決議の日から2年以内に建物の取り壊しの工事に着手しなかった場合は、権利を買い戻す形にできるということに、区分所有法の70条4項で準用しております63条6項というのがありますので、基本的には2年以内に建物の取り壊しに着手すると。

福井委員 やはり長期のものは想定されてないわけですね。

佐藤参事官 ただ、1棟でも取り壊しすればいいか、全部について着工しなければいけないのかというのは。

福井委員 政策的には、今のようなニーズに答えても実害はないですか。例えば10年計画とか15年計画の全棟建替え計画があるので、別に2年以内に全部の棟が着工していなくても構わない。解釈論としてどういうものかとはともかくとして、仮に解釈論で読めないにしても、立法論的にそういうふうに対応することについて、何か支障がありそうでしょうか。当人たちが長くてもいいというなら構わないということになりますか。

佐藤参事官 一応、区分所有法上は全部取り壊さなければいけないというところまでは書いてないので、いいとは思いますが。

福井委員 2年以内にどこか着工していればいいということになりますか。

浅見専門委員 あと完成時期がずれたときに、権利変換というのは、もうできたところからどんどん変換を終わらせて登記もできるんですか。

佐藤参事官 そうだと思いますが、こちらの所管ではないので、私が答えていいかどうか。

福井委員 登記の問題はまた別の。

佐藤参事官 権利変換の話になります。

福井委員 それは民事2課ですか。

佐藤参事官 権利変換だと国土交通省だと思います。

福井委員 区分所有法の問題ではなくなるんですか。

佐藤参事官 区分所有法は、基本的には決議のところまでしか規定してないものでして、そこまで私が答えてしまっているかどうかという問題があると思います。

福井委員 それは感触だけでも結構ですし、また正式にはしかるべき官庁にお聞きしますが、そうすると、区分所有法の問題としては、2年以内にどこかで着工していれば、ほかの棟が10年後とか15年後になって工事しても、区分所有法の問題として何か問題があるということはないのでしょうか。

浅見専門委員 例えば具体的な件として、都市機構がありますね。ああいうのの建替えが、今後すごく難しくなるのではないかと思います。1棟ずつではなくて、団地全体として建替えなければいけないので。

佐藤参事官 そうなんですが、基本的には一括決議のとき各棟の決議を本来的には取っていただくシステムにはなっていますので、それが変わった場合にということになってしまうと、そこはちょっとどうなのかと思っています。

福井委員 棟ごとに物理的に分かれているような区分所有団地で、棟ごと単位の建替え決議だけで建替えを認めるべきか否かという議論は、これまでにはございましたか。

佐藤参事官 一応、69条の建替え承認の方でやるという方法はできると思います。

福井委員 それはどういう仕組みですか。

佐藤参事官 それは、ある1棟ずつ5分の4もらって。

福井委員 敷地の所有者の方は、また別途。

佐藤参事官 全員のような場合に承認。

福井委員 ということは、5棟ある団地で、敷地は5棟の全区分所有者の共有になっている。A棟～E棟までの5棟は、それぞれA棟の所有者だけの区分所有のケースの場合には、A棟の区分所有者が5分の4で建替え決議をしても、E棟までの全区分所有者イコール敷地の全所有者と交渉して、全所有者の合意をもらわないといけないということになりますか。

佐藤参事官 それは全員ではなくて4分の3で、前回の改正で69条が改正になったところです。

福井委員 前はどうかだったのでしょうか。

佐藤参事官 前は全員一致でした。土地は全員の共有なので、基本的に土地の共有物の変更なので、全員の合意が必要だったんですけれども、前回、全員では事実上不可能に近い。ほかの棟の人が一人でも反対した場合には、1棟の建替えができないではないかということで、建物の方は1棟当たり5分の4の決議はもらうんですが、敷地の方の所有者の関係では、全部ではなくて4分の3でということになります。

浅見専門委員 段階的な場合には、それを何度もやるということがあり得るわけですね。

佐藤参事官 それはあり得ると思います。

福井委員 恐らく4分の3ということになると、4棟とか5棟ぐらいなら何となくイメージできるんですが、場合によると30棟とか50棟のマンモス団地で敷地を共有しているような場合だと、下手すると何千人もの人の4分の3ということになると。多分事実上動かないということが起きるかもしれませんね。

佐藤参事官 手間はそうなんですが、ただほかの棟がそれほど反対するかどうかわかりませんので。

福井委員 言いたい方はいるみたいですね。

佐藤参事官 ただ、マンモスのようなところで、それがたくさんいるかどうかというのは、そこは4分の3です。

福井委員 その70条の一括建替え決議で順繰りにやるというのも、登記とか権利変換のことを除けば、区分所有法が禁じているわけではないし、とにかく棟ごとにやるなら69条を使えばできるという解釈になりますね。

佐藤参事官 はい。

福井委員 わかりました。

浅見専門委員 その2年というのの意味を通達になるのかわからないんですけれども、出されたことはあるんですか。不明だともめると思います。

佐藤参事官 それはないと思います。

福井委員 どこか着工していればいいということであれば、例えばそれを明らかにする解釈を示していただくということは可能ですか。

佐藤参事官 一応、解釈という、余り通達という形にはなっていないんですけれども、法務省の立案担当者が出している本とかでは、そういうふうになっています。

福井委員 それでは部分着工で構わないと書いてあるわけですか。それに関する判例とかはないんですか。

佐藤参事官 法律改正してそれほどではないので、まだないかと思います。

福井委員 こういうのは通達というのは余り出さないものですか。

佐藤参事官 通達は余り出さないと思います。登記が問題になるのであれば、そこで通達ということはあると思うんですが。

福井委員 通常の解釈問題として、2年はこういう意味だというのは、何か法務省の有権解釈を世に示す手段はないんですか。行政法規だと、よく通達を使うのですけれども。

佐藤参事官 我々のところはないかと思います。

福井委員 裁判所が決めることだからということですか。

佐藤参事官 はい。最後の質問ですが「区分所有法69条の建替え承認決議の実際的な運用」ということで、69条5項というのがございまして、これは先ほど申しました団地の敷地が全部の所有者の共有という場合で、1棟ずつやるという場合に、例えば1棟やって隣の棟に影響を及ぼす場合がある。そういう場合には、隣の棟の同意とか決議をもらわなければいけないという規定になっています。

この場合、どういう場合に決議をもらわなければいけないかというのが、特別の影響ということを書いてあって、それが不明確ではないかという御指摘かと思いますが、これにつきましては、特定建物の建替えによって、団地内の他の建物の建替えに顕著な支障が生じ、それがその団地建物の所有者の有する敷地利用権の具体的な侵害に当たると評価できる場合がこれに当たる。顕著な支障が生じ、それによって敷地利用権の具体的に侵害するような場合ということですので、例えば具体例でいいますと、特定建物、決議で建替えをしようという建物の床面積が建替えによって大幅に増大して、敷地利用権の持分割合に従えば、本来、他の建物、隣の建物に割付すべき容積率を浸食することになって、将来そちらの建物を建替えしようとしても、それが制限されてしまうような場合が当たると言われております。

浅見専門委員 環境は余り関係ないですか。

佐藤参事官 環境は、例えば日照とか、通風とか、採光というものについては、生活利益の侵害が生じるだけでは当たらないというふうに言われています。

福井委員 今おっしゃった解釈は解説書か何かにあるのですか。

佐藤参事官 先ほどのこちらの本の解説では書いています。

福井委員 法務省の書籍ですか。

佐藤参事官 法務省の立法担当者の書いた一問一答には書いてあります。

福井委員 本ですか。

佐藤参事官 コメントールにも書いてあると思います。いわゆる普通のコメントール、稲本教授とかが書かれたものです。

福井委員 法務省の文責になるものには書いてあるんですか。

佐藤参事官 法務省の文責というか、担当者の文責にかかるものについては、それはあります。

福井委員 出典はどこですか。一問一答という出版物があるんですか。

佐藤参事官 はい。前回の改正内容について書かれた本がありまして、それにはそれが書いてございます。

福井委員 事務局から後で該当部分のコピーをいただいております。

浅見専門委員 それは法務省が出しているんですか。

佐藤参事官 いや、担当者の方が出しているという形にはなっております。

福井委員 矛盾はしていないでしょう。

佐藤参事官 矛盾はしてないと思います。

福井委員 そうすると、今のような容積率を浸食するときというのは、例えばA棟とB棟と2棟あるとして、A棟が物すごく高い容積率をたくさん食う、前よりも非常に巨大な床面積の建替えをしようとしているときには、もしそれが実現したら、B棟の方が後から建替えようとしても、今と同じだけの容積率では建替えられないとか、あるいは今未使用の容積率と思って残してあったところの充足が非常に不十分になるとか、そういう場合が該当するということですか。その基準はどう考えるんですか。数値的には何か。

佐藤参事官 いや、数値的には

福井委員 何倍とか、容積率の充足率のどれだけを浸食したときには違法だとか、そういうふうには言えるんですか。

佐藤参事官 そこは一概には言えないと思います。

浅見専門委員 常識的に考えれば、それらの敷地に容積率をかけたところまでは問題ないとするというのが、通常のような気がします。

福井委員 恐らく比例配分ですね。だから、床面積が、例えばA棟が5,000平米で、B棟が1万平米だったとしますね。容積率にまだ後1万5,000平米余裕があるときには、容積率を床面積換算で1万5,000平米を1万対5,000で割り振るならいいけれども、それを超えるときには、隣の棟の合意を取ってこいよというイメージですね。

佐藤参事官 それでいいと思います。

福井委員 それでいいというか、例えば裁判基準として、裁判官はそういうふうに判決しますかね。

浅見専門委員 例えば微妙なのは、片方3階建てで、片方1階建てだとしますね。そのときに、いや3倍なんだからいつも3倍だと言えるかということ、それはそう判断しないような気がします。

福井委員 高さだけではないということですね。

浅見専門委員 その棟が持っているある種の敷地という概念があるわけではないですけども、

仮想敷地みたいなことを考えて、そこで実現できる容積という考え方を取る可能性はありますね。

福井委員 ただこれも実務家の方から聞くと、特別の影響が一義的明白でないので、隣の棟から何かいちゃもんが付いたら、必ずしもリーズナブルとは思われないいちゃもんでも、大変困ってしまう、止まってしまうことがよくあるそうです。

これは政省令にも落ちてないわけですね。法律で裸の条文です。やはりわかりにくいかもしれませんね。

浅見専門委員 例えば先ほどの生活利益では、これは当たらないというのは、結構大きいですね。

福井委員 それを何で条文に書かなかったんですか。

佐藤参事官 柔軟に解釈できるということで、多分そうされたのかもしれませんがね。

福井委員 柔軟に解釈できるというのは、非常に都合がいいようにも解釈できるということなので。

佐藤参事官 種々の場合があります。

福井委員 これは一種の日照、通風、環境みたいなことは想定してないということなのかもしれませんが、一切入らないと言えるのかどうかという点は、どうですか。

例えばA棟とB棟が、A棟が南でB棟が北に建っているとすると、A棟の建て方いかんによっては、今はAとBを微妙にずらして、日当たりがB棟の方がいいんだけど、A棟がB棟に影を落とすような建て方をして、極端な話真っ暗になったとか、壁がベランダの前に迫っているということをさせると、A棟としては一般的な日照権なりを前提にしたら、受忍限度を超えているのではないかという議論があるかもしれない、というときに、この特別な影響に当たるとも言い得るのかどうかという辺りですね。

佐藤参事官 別途の受忍限度とか、そちらでやるのかなと思っています。

福井委員 こちらの特別な影響では読まないということですか。

佐藤参事官 はい。

浅見専門委員 ちなみに、観光地か何かで眺望だとか、富士山が見えなくなってしまったとか。

福井委員 そういう裁判はときどきありますね。

浅見専門委員 それは特別な影響になるのかどうか。

福井委員 現場でわかる特別な影響は、勿論隣の棟の人から見れば、何でも特別な影響だから、いろいろと文句言う、ということがあろうと、それはこの条文の特別な影響ではないでしょうというふうに、なかなかクリアカットで反論ができないという事情があるようです。そこも明確になっている方が、現場が動きやすいということがあるかもしれません。

これはいつからある条文ですか。

佐藤参事官 これは、平成14年改正で入れたものです。

福井委員 それまではなかった。部分建替え自体ができなかったわけですね。

佐藤参事官 はい。

福井委員 ありがとうございます。

以上で、大体一通りの御説明ということでしょうか。

佐藤参事官 はい。

福井委員 ありがとうございます。

それでは、以下質疑とさせていただきます。

さっきの5分の4の問題ですが、これも前回の費用の過分性要件の見直しの際には、端的に言う、議論が、当時の規制改革会議の前身組織の中でも、あることはあったんです。5分の4が加重ではないかという議論はあったんですが、ただ一遍にやると問題が錯綜して、両立しないこととなる政治的なリスクを勘案したので、差し当たりは費用の過分性の要件を焦点にして議論しましょうということにあった。この会議の前身組織としては、そこには問題意識があったんです。

浅見専門委員 特に人数要件の方は、かなり強い問題意識があって、どこかに書いてなかったか。

福井委員 我々の答申の中のどこかには出てきているはずですし、これは前々身組織のときに、私が専門委員で森ビルの森稔社長が委員で、2人で法制審議会にお邪魔して、意見陳述したことがあって、そのときにも同じような問題意識を開陳はしています。一応、議論自体は前からある。

現在の実務のニーズとしては、特に今の面積要件と人数要件の併存が、床面積の小さい、例えばワンルームマンション的なものと、非常に広い100平米とか120平米のファミリー向けのマンションが混在しているところでは、言わば面積比率で言うと小さい人が非常に重たい権利を持っているので、なかなか建替えが円滑に進まないという議論が現時点でもあるんです。

佐藤参事官 この件について、我々も我々なりにいろいろ調査とかしたんですが、ここが要件でということとか、人数要件について特段御意見をいただいたことはなかったと思います。

福井委員 逆に言えば、ニーズがあれば、見直すにはやぶさかではないということでしょう。

佐藤参事官 必ずしもそうではなくて、この間の国会の審議から、まだ3年何がしかという形になっていますので、そういうニーズがあるかどうかを確かめるのが先かなとは考えております。

福井委員 調査していただくのはいいんですけども、我々としては、こういう声を結構聞いているものですから、できるだけ具体的ニーズがあって、しかもそれが何らかの一種の支障を生じるということがなければ、極力簡易な手続で建替えを促進するというのは、土地・住宅政策の規制改革問題を考える上で重要だと考えていますので、ここは目玉の政策としてとらえたいと思っているんです。

佐藤参事官 しかし、当方も短い間だったのであれなんですけど、確認はしたんですが、必ずしも、ここの要件がというお話はなかったんですが、具体的にはどういう方から、こういう御意見が多く見受けられるということなんですか。こちらの方で調べた限りでは余り見当たらなかったんですが。

福井委員 再開発の現場でコンサルティングとか、権利調整のコーディネーターをしている方々の感覚にあるようです。特に再開発などとの関連で、こういう権利調整絡みのシンクタンク、あるいはコンサルティングの専門組織などがあるようでして、この数値の5分の4についてもそうですし、あと面積と人数、両建てでというのが重いという話があります。

法制審で少数というのは、法制審の意見分布が必ずしも世の中の意見分布ではないと思うのです。に書かれている、賛成した区分所有者が反対者の権利を買い取る必要があるということですから

ども、買い取りの費用負担が重くなるのが、直ちに建替えの円滑化につながらないということにはならないと思うんです。

というのは、要するに賛成する人が仮に5分の4ではなくて、2分の1なら2分の1で賛成して、それでも建替えをしたいと言うということは、その賛成者だけでも買い取る覚悟があって、買い取ってもなおかつ自分たちにとっては不動産利用の問題として利益があると考え人しか当然賛成側に回らないわけですから、その人たちにとってみれば当然メリットがあるわけです。

その人たちにとってみて、いろんな利益や利害を天秤にかけた結果で、やはりゴーサインを出すというときに、お前はそれでは利益にならないはずだと、ほかの人が言う必要も別にならうというのが我々の感想です。

佐藤参事官 ただ、一般的に言うと5分の4が4分の3になれば、そこは買い取る量は増えるわけですから、基本的には私権の調整の規定ですので、一方が残れば、一方が権利を失うという形で、買い取る側の負担が増えるということですので、一般的には言えるかと思っております。

福井委員 結局、反対者との関係の利害調整はありますね。けれども、買い取りたい側は賛成者ですね。賛成者が買い取りたいと言っていて、その費用負担は大丈夫だと言っているのであれば、それは利害調整の問題ではなく、本人たちが、その負担を甘受した上で、それでも買い取りたいというわけですから、それは重い軽いの問題ではないと思います。

むしろ反対者、仮に4分の3なら4分の3にしたときに、今までは5分の1の反対者を組織していれば建替えを阻止できたのが、今度は4分の1、要するに20%ではなくて25%の反対者を組織しないと建替えを強行されてしまうということについて、一種の少数者との間の権利調整はあるんでしょうけれども。ただ、それは買い取り者側、ないしは賛成者側の内部での利害調整ではないですね。

浅見専門委員 多分その費用負担の問題は、もし費用負担が本当に大きいのであれば、4分の3で進めようとは思いません。当事者たちがもし負担が大きいと感じているのであればですね。

福井委員 そうしたら、やはり5分の4以上集める。

浅見専門委員 むしろそうなると思うんです。そうではない場合というのは、結局費用負担を云々する以前の問題、する必要がない場合だと思います。その場合にも、そういう道を残すのか、あるいは封じてしまうのかということだと思います。

福井委員 實際上、これも実務の方から話を聞くと、5分の4というのは勿論、これが仮に4分の3とか、2分の1とか、3分の2とか、仮に要件が緩和されたとしても、実際に4分の3なら4分の3になって、では4分の3をちょっとでも超えたら直ちに議決するかというと、そうはならないだろうということなんです。勿論、個々の事情によるでしょうけれども、言わば要件が下がったとしても、賛成者が多い方が事業が円滑に行くことは間違いないので、一種の低いハードルを超えた後もやはり合意を取り続けるのが通例にはなるだろう、というのが現場の感覚でもあるし、我々もそれは当然そうだろうと思っているんです。

ただ、いろいろ議論して明らかになったことは、5分の4を超えないとめどが立たないということ、例えば3分の2なら3分の2を超えた段階で、ほぼゴーサインが出る状況ができた、あとは

できるだけ事業を円滑にするために、円満な合意を取り付ける人を増やした方が望ましい、というのを比べると、事業の迅速性とか、建替えの効率性が全然違ってくる。言わば交渉力の配分が異なってくるといふところに意味がありそうなのです。それが我々のシミュレーションです。

5分の4というのは非常に重たい議決要件ですね。しかも、面積と人数、両方被っていると、中には必ずしもリーズナブルな議論がしにくい方もいらっしゃるでしょうし、80%を超えなければ事業はゼロになるという、極めて緊迫感のあるリスクの下で権利調整するというのは、大変辛いものがあると言えそうです。

佐藤参事官 前の議論でもありましたけれども、やはり少数者、20%の人を切っていいかどうかという話と、25%の人を切っていいかという話はあると思います。やはり区分所有建物というのは、生活の場ですので、その人についてそれを切っていいかどうかということで、それを前回の国会の審議等でもかなり抵抗がありましたので、そこを下げるというのは、なかなか難しいのかなというふうには思っております。

福井委員 これも前回の議論、過分費用のときにも似たような議論があったんですが、何らかの多数決要件を課すということは、例えば仮に5分の4決議を課すということは、逆に言えば5分の4集められなかったとき、例えば78%まではぎりぎり集まったけれども、22%はどうしても反対だという場合には、78%の人にとって、建替えたら床面積が1.5倍になるとか、2倍になるとか、あるいは余剰床を売れば、非常に快適な、今までのおんぼろで耐震性も悪いマンションではない、安全で快適な住居に住めるという利益を実現することを、たった22%の人が完全にそれを拒否して、78%の人の利益実現を単純に阻止できてしまうということです。わずか20%あまりの人たちが、この人たちの利益実現に対して絶対的な拒否権を持ってしまう、ということの意味するわけです。それが多数者の財産権の侵害になりはしまいか、という議論だってあるのです。

佐藤参事官 ただ、残りの22%を切っていいかという問題がまず1つと。あと区分所有建物の決議ができなかった場合は、そのままの生活が続くわけです。だから、現に建物を利用できるという利益自体は残っているわけです。そこで勿論、新しい建物になれば、もっといいところに住めるかもしれないけれども、そういう利益はあるのかもしれないけれども。

福井委員 少なくともお金はもらえるわけですね。市場価値は失われないわけです。

佐藤参事官 お金はもらえるんですけども、住む家はなくなるわけですね。

福井委員 けれども、住む家は別になくすわけではない。賛成すればそこに戻ってきて、言わばよりよい生活になれるかもしれないのをあえて拒否する方にはお金で清算するという考え方でいいですね。

佐藤参事官 ただ、戻るには、それ相応の費用がかかりますので、そこを費用がないので賛成できないという方も勿論おられると思いますので、それを20%だから切っていいということにはならないと思います。

福井委員 そこからが財産権の一種の利益衡量なんです。大多数の人が合意しているということは、我々は5分の4も合意していれば、ほとんどリーズナブルな建替え計画に違いないと、まず推測するわけです。

それが3分の2ならどうか、2分の1ならどうかというと、半分を超えるような人が面積比率で賛成するような建替えだって、大体においてその土地の有効利用の仕方としては、ほぼベストに近いものであるだろうと想像するわけです。

そうすると、有効利用で得られる社会的なメリットを阻害する拒否権を、たった2割とか3割の人に与えていいんだろうかという問題設定もできるはずですが。そこはやはり多数者の財産権の保護も考えないといけないという、対等の土俵で考えないと、単に強制的に立ち退かされる人だけの弱者保護問題ではないのです。

佐藤参事官 ですから、おっしゃるとおり、その多数者のメリットを重視するのか。それとも、それで住んでいる家を失われる人の権利をどこまで保護するかという調整の話で、そこが現段階では5分の4の要件にしたばかりなので。

福井委員 もう3年も経っています。

佐藤参事官 3年経っていますけれども、ただ区分所有の建物の建替えが、そんな1年、2年でできるかという問題はあるかと思います。

福井委員 要件が緩和されれば緩和されるほど、事業は促進されますから、その効果なんです。数字に絶対的なものがあるわけではないんですが、5分の4はハードルが高過ぎるという感触を非常に強く持っています。

佐藤参事官 こちらとしてはそこは、前に国会で10分の9という意見が出たこともあります。

福井委員 法制審の皆さんも大体、私などが行ったときにも、この点はそんなに意見が違わなかったんですが、区分所有法は借家法の正当事由制度などと違って、社会立法とか弱者保護政策ではない、という頭の整理をほとんどの方がしておられるはずですが。あくまでも共有や区分所有形態という、特殊な所有権形態から生まれる権利調整コストをできるだけ減らして、その土地なり、その不動産の最適利用ないし最有効使用をできるだけ合理的に実現できるようにするための枠組みだという点では、恐らく法務省も一般論としては違わないと思いますし、法学者も弁護士もそんなに違う感覚を持っていないわけです。

弱者保護をやるなら、それはむしろ生活保護とか公営住宅の問題でしょう、というのが、別途の端的な制度がある以上クリアな整理になるわけで、不動産なり土地の最有効使用を考えたときに、言わば全体の5分の4まで要求しなければ最有効使用の実現を担保できないという制度は果たして妥当かどうかという問題設定です。

現に土地収用法などの議論との対比は、かつてもあったんですけれども、収用法などの考え方も非常にクリアなわけで、公営住宅を建てる時もそうなんですが、ある事業をやるかどうかというときの判断基準の根幹は、その事業をやったことによる社会的なメリットと、その事業をやらなくて、現土地利用を残したときの社会的メリットの差し引きです。マイナスとプラスを差し引きした、純余剰の大小で決めるというのが、判例も含め基本的には人の土地を取り上げていいかどうかの判断基準の根幹にあります。

この場合も、勿論民対民という関係はありますけれども、土地利用の効率性という観点から見れば、どちらが社会的余剰のプラス・マイナスの差分が大きいのかということで考えたときの判断

基準として、5分の4は加重に過ぎはしまいかという問題設定です。

佐藤参事官 土地収用法は、おっしゃるとおり官対民の話が前提になっています。基本的に区分所有は民対民の話で、どこまで民と民で決議して区分所有、本来的には全員が同意しなければならないところを、どこまで緩めるかという話になってきます。そういうことになると、その調整を図る上で、そこを5分の4より緩めるということは、なかなか現段階で難しいのかなと。

福井委員 直観的にはかわいそうではないかというのが混じっているのではないかと思うんですが、ただ、5分の4だって、3分の2だって、4分の3だって、今のこの種の法令要件に絶対的な基準があるわけではない。要するに、どちらがリーズナブルかということですから、我々が一番問題にしたいのは、5分の4まで要求しないと最有効使用が実現できないというテーゼは真か偽かということです。我々は限りなく偽であるという仮説を持っていて、そこは実証問題になると思います。最有効使用の実現に本当に寄与するかということです。

弱者保護の問題、あるいは少数者保護の問題の解決は勿論必要ですが、それが一種のもので等価交換的に割り当てられる場合と、お金で市場価格で割り当てられる場合とで、絶対的な差異はないというのが、今のほかの法制度も含めた全体的な展望だと思います。この5分の4については、我々としては、まず人数は基本的に要らないし、5分の4はハードルとして、面積を残すにしても高過ぎるということを考えておりますし、5分の4が絶対不変の真理であるという実証データなりも、今のところ見当たりませんので、来年直してくださいとまでは言いませんけれども、抜本的に見直しのための議論は必要だと考えています。

佐藤参事官 人数要件につきましては、これはもともと前回の改正前からずっとあったわけで、これはもともと、要するに、本来的には議決権が本来と言えば本来なんでしょうけれども、あえて入れたというのは、ここに生活共同体。

福井委員 特別多数決をとということですか。

佐藤参事官 はい。普通の議決権だけでなく、人数要件を加えたというのは、そこにある程度生活共同体的なものを区分所有者の団体だということを見て、こういうのをつくったわけですから、それを議決権だけでいいという議論では、簡単にはいかないだろうというふうには思っています。

福井委員 ただ、それも程度問題でしょう。例えば、一種の物すごい細かく分かれた小さい住宅で人数を稼いでいて、例えば権利調整をやる場合に、ある事業主体になりたいと思うようなイニシアティブを取りたい方が、ほかの方の権利を買い集めて、買い進んでいくというケースが、再開発でも類似の問題があるんですけども、マンション建替えだってあるのです。

そうすると、面積で圧倒的多数を持つ人は、買い進めば買い進むほど人数要件をクリアするのが不利になるんです。反面、反対者のワンルームみたいな人が、とにかく数だけあれば、もうほとんど建替えが絶望的になるということが起こり得る。常にそういう場合に人数は絶対だといい続けるほどの合理性はないというのが、我々の立場です。

佐藤参事官 これまで行われてきた建替えで、どの程度人数要件がだめで、決議ができなかった事例があるかというのは、必ずしもこちらも把握しているわけではないんですが、これまで議決さ

れたもので、例えば議決権の方はものすごい高いけれども、人数要件は低いというものは余りないやに聞いております。

福井委員 逆に言えば、そういうものしか建替え事例に出てこないからです。要するに、人数要件が難しいようなものは、そもそも成功しませんから。結局成功したものだけを見てわからないんですね。

佐藤参事官 それはおっしゃることはそうなんですけれども、それは我々の方でも、そこら辺の事実関係があるかどうかは確かめてみないといけないのかというふうに思っています。

福井委員 それはお互いに調査すればいいと思うんですが、ただ、仮に調査して、そういう案件が、極端な話 10 件のうち 1 件とか、100 件のうち 1 件しかないから、数少ないからそういうニーズは認めませんということには、立法論としてはならないと思います。要するに、認めたとしてだれか困る人がいるのかということが重要でして、100 件に 1 件でも、1,000 件に 1 件でも、それがほかの人の利益を侵さない限りにおいて、いろんな選択肢に応えていくことは、非常に重要な都市政策の命題です。すべてニーズを多数決で決めるということにはならないのです。

佐藤参事官 ただ、1 万件に 1 件でも、それは考慮しなければいけないと言われると。そこはそうなのかと思しますので、それが多数見受けられるのであれば、そこはまた別の考えをしなければいけないかもしれませんけれども。

福井委員 ニーズが大きいか小さいかの認識の際の基準にはなりますけれども、制度改正の絶対的基準とは言えない。我々のアプローチでは。

佐藤参事官 勿論、100 件が 100 件そうかというところまでは申し上げませんけれども。

福井委員 だれかに迷惑をかけない限り、要するに、公共性を阻害するとか、ほかのだれか少数者、あるいは多数者の権利を侵害するとか、そういうことがない限りは、財産権をできるだけ有効に使わせようという仕組みに徹するというのが、区分所有法にとって重要なことだというスタンスです。

佐藤参事官 むしろ基本的に私法なので、そこは。

福井委員 私法だけれども、土地の有効利用とは無関係ではないのです。

佐藤参事官 建物の円滑化をしなければいけないというのは、命題としてはよくわかりますが、だからといってそれは全部区分所有法の問題なのかどうかにつきましては、いろいろ調査した上で、それはやってみないとわかりませんので、必ず 5 分の 4 要件にすべていくという議論になると、そこは違うんじゃないかというふうに考えております。

福井委員 これはワン・オブ・ゼムですが、かなり重要な要件の 1 つだろうと思っておりますので、追って議論を継続させていただきたいと思っております。

追加の方は、時間的余裕がなくて恐縮だったんですが、こちらの関連で若干確認させていただきたいのは、専有部分の、さっきの区分所有法 17 条の部分です。我々が実務家からお聞きしたことが必ずしも咀嚼できてなくて、教えていただければと思うんですが、専有部分の面積変更を伴う増改築をやろうとすると、区分所有法 17 条ではできなくなってしまって、全員合意が必要になるので困っているということを知ったんですが、それは間違いだということになりますか。

佐藤参事官 例えば今、50 平米持っていて、それを 100 平米にしたいとか、あるいは9階建てを10階建てにしたいとか、そういう話でいいんですか。

福井委員 今回の専有部分を増やすというケースが多いと思います。同じ面積ならいいんだけど、50 平米の人が 70 平米にしたいと、みんなで一律 20 平米ずつ増やそう、といった建替えをしようとする、4分の3決議では、17条ではできなくなるという話を聞いたんですが、それは事実ですか。

佐藤参事官 17条というのは、あくまでも共用部分の変更の規定なので、区分所有法上は、それだと多分規定がないと思いますので、その場合は全員合意になってしまうのではないかというふうに思っております。

浅見専門委員 その増改築程度、程度という言い方はないかもしれませんが、全員合意で建替えという、かなり財産権を大きく変えるようなもので、5分の4でできるという、その5分の4と、80%と100%というのは、ちょっと軽重が逆ではないかという。

福井委員 よりきつい方が5分の4でできるのに、より軽微な方が全員合意でないとできないというのは、何かバランスを欠いている、とおっしゃる方が多いわけです。

佐藤参事官 ただ、専有部分と議決権をどう決めるかという話ですが、やはり専有部分が増えれば、それで議決権も当然変わってくるわけですね。だから、前は2分の1の持ち分だった人が3分の1になってしまうと、その人たちは全く無視していいかという話にはならないのかなと。それは5分の4がよければ、それはいいのかなという話に、ストレートになるのか。

あとは敷地利用権の関係でも、上の持ち分が変わってくれば、基本的には何か変わってくるのかもしれませんが、それでは持ち分の5分の4でいいのかというのは、民法の原則の例外を認めていいのかということをも1つ考えなければいけない。

福井委員 建替えの場合には、だれかだけ専有部分が増える建替え決議もあり得るでしょう。

佐藤参事官 建替えの場合はありますけれども。

福井委員 建替えではできるのに増改築がだめというのは、何か変ではないですか。

佐藤参事官 建替えというのは区分所有者が決まっているわけですね。その人たちの議決権も決まっていて、その人たちが全員でなければできないということにすると、やはり建替えができないと、だから5分の4でやりましょうということになっているんですけども、そもそもの区分所有権をどのぐらいにするかというところの議論を5分の4にするかどうかというのは、それが1つ違うのかなと思っています。

福井委員 程度が弱いという点では、建替え決議よりも全体に及ぼす影響は遥かに小さいように思います。何か奇怪な感じがします。それでバランスは取れているんでしょうか。

佐藤参事官 そこはちょっと、直前に出て、我々もここら辺は検討してなかったもので、多分実態的にはおっしゃるとおりだろうということまではお答えできるんですが、その先を答えると言われるとちょっと、しかもこの問題自体、そもそもがよくわからなかったところもありますので。

福井委員 我々も必ずしも完全に理解できていないんですが、ただ直観的には、要するに、全部ぶっ壊して、全然別のものを建てるのが80%の賛成でできるのに、ちょっとした面積増

大につながるような増改築は全員合意、100 %の合意が要するというのは、バランスが悪いという感覚を持ってしまっていて、もうちょっといい解決策はないのでしょうか、という御相談をしたかったのです。

引き続き、我々も詳細を調べますが、法務省さんでもご検討ください。

佐藤参事官 増改築をすることによって、老朽化マンションの問題が解決されるという方向に、これは働く要因なんですか。

福井委員 勿論そうだと思います。一種の増改築を通じて耐震補強するとか、例えば配管を交換して長持ち住宅にするということがあり得るので。

佐藤参事官 これは建替えの話とは全く別個だということではないのでしょうか。

福井委員 そうです。これは建替えしないで増改築で更新が済む場合の話です。

佐藤参事官 先ほどちょっと申し上げたんですが、最初の方の質問自体は、建替えの話ということで来たんですが、この追加の1問の方で、増改築の促進が入ったのは、これはどういう理由なんのでしょうか。

福井委員 もともと建替えというのは、そんなに厳格な意味ではなくて、要するにマンションの更新全般に関心があるということなので、狭義の建替えだけが関心事項というわけではないんです。増改築とか改修も含めた、言わば土地利用更新を、マンションでできるだけリーズナブルに行うための方策全般ということですので、そこは厳密に建替えに限るという問題意識ではございません。

我々ももうちょっと勉強を重ねますが、もっと柔軟な解決策はないかという問題意識です。

さっきの集会場等ですけれども、これは分割請求を行うときの手続が非常に大変というふうにもお見受けするんですけれども、手続をもっと簡略化するという余地はないのでしょうか。共有物分割請求で処理せざるを得ない場合に、大変面倒だという印象を持たれる向きも多い。こういう問題に限らない話ではあるんでしょうけれども。

佐藤参事官 そこは一般的に同じ話だと思っています。

福井委員 いっそのこと共有物分割請求手続を抜本的に簡略化するというのはいかがですか。

佐藤参事官 それは民法の大原則ですから、それは難しいと思います。

福井委員 テラスハウスですが、これもテラスハウスが非常に枢要な部分をどんと占めていて、周りだけでは非常に建築計画を立てにくいということがあり得るようなんですが、何か巻き込む手だてはないですか。

佐藤参事官 テラスハウス以外で一括決議をして、そのテラスハウスの人にも最終的には協力してもらわないと、当然事業自体は動かないわけですから、よほど反対だったらそこを強制的に動かすのはなかなか難しい、土地もその人たちの共有でしたら、そこを動かすのはできないわけですから、その人たちの協力がないと、最終的には動かないわけですから、周りの人で一括決議をやってもらって、その計画をテラスハウスも一緒に建てる等してやるしかないのかなと思っています。

福井委員 巻き込んでしまって組合員にしてしまうということではできないんですか。区分所有法上、そういう人も組合員資格ありとしてしまうというのは、いかがですか。

佐藤参事官 そこは、ただ所有関係を変えてしまうということですか。

福井委員 みなし組合員のようにしてしまう。

佐藤参事官 それは、テラスハウスの人たちの権利を、どこまで害すかという話になるかと思うんです。そこをみなすのはなかなか難しいのではないですか。その人たちの権利を害するわけですね。

福井委員 想定されるのは、テラスハウスのごく少数の人たちが、法外な交渉力を持ってしまうんですね。いろいろありますけれども、例えば事業敷地のど真ん中に1坪地主なんかがいたら、途方もない交渉力を持ってしまって、1坪に時価の何千倍も払わないと売ってくれないということが起こり得るわけです。

佐藤参事官 それは区分所有法の問題かどうかというのは、また別個の話なんですけど、そもそもテラスハウスが団地内にあるというのは、それは多い事例なんですか。

福井委員 昔の公団団地では結構あるみたいですね。基本はマンションですが、やはり低層住宅ニーズに応えるためにテラスハウスにして、区分所有形態にしておけばいいのに、わざわざ独立所有形態にしたということで、今ごろになって老朽化して頭を抱えているという事例は結構あるようです。当初の権利設定を間違えているといえれば間違えているんですが、とはいってもやってしまったことについて何らかの後始末ができないと不合理だというニーズがあるんです。

佐藤参事官 それを区分所有法まで変えてしまうというのも、ちょっと強引かという気がします。

福井委員 場合によったら、再開発類似の事業手法で国交省の方で考えてもらう方が据わりはいいのかもしれないですね。

更地売却は、諸外国の例は調べられましたか。

佐藤参事官 諸外国は、アメリカとイギリスはこういう法制になっているかと思います。80%で売却して、清算してしまうということです。

福井委員 これもかなり、そのまま建替えるよりは絶対売ってしまった方が、みんながハッピーだというケースは、結構都心部では多いようですね。諸外国にも例があるなら、道を開いた方がいいと思います。

佐藤参事官 ただ、基本的には居住用のマンションを建替えるということですね。

福井委員 ひょっとしたら居住用のマンションを建てるのが最有効使用ではなくなっているような土地利用の変遷があったかもしれないわけです。例えば、東京ミッドタウンの隣に老朽化マンションがあったとします。マンションより多分業務ビルが商業施設にした方がいいかもしれない、ミッドタウンに吸収された方がいいかもしれない、というたぐいのものがありえます。老朽化マンションでは、昔はこんなところは、だれも業務地、あるいはショッピングセンター適地だとだれも思っていなかったところが、超一等地の業務地に変わってしまい、依然としてそこがマンションで残っていて、もう一回そこでまたマンションを建てるよりは、白地で考えれば、絶対にそれは業務用敷地にするだろう、といった土地は、都心部中心に結構あるのです。

そうすると、無理にとにかく居住用マンションに生まれ変わらせるというのでは、はなはだ社会的に不合理だということが起こるわけです。

佐藤参事官 ただこれも、先ほど少し申しましたけれども、やはり少数者の居住を失ってまでや

る場合に、建物があるからOKしたという方も多分多いと思うので、やむを得ないと考える方も多いと思いますので、これは全くなしにしてしまうということになると、やはりここは難しいのではないかと思います。

福井委員 だからといって、言わば土地利用の膨大な利益を失わせることは、社会的にも多数者にとっても果たして合理的かという問題は依然として残るでしょう。そこに住み続ける権利のために、膨大な機会費用を社会的に払うことが本当に正当化できるかということなんです。

浅見専門委員 むしろ反対する人たちの権利標榜をもうちょっと充実する代わりに、こういう道をもっと開くとか、そういうことはあり得ないんですか。

今、例えば清算するような仕組みはあるわけですがそれでも、もしも懸念されているような事態が起きる。つまり居住の場を失うということですね。ただ、今の社会だとある程度金銭面があれば居住の場というのはそれなりに購入できるわけですね。そうすると、もうちょっと居住の場が失われるから、直ちに全くだめだということではなくて、居住の場が失われる場合の保障の仕方を少し手厚くするとか、そういうことをする代わりに。

佐藤参事官 うちも私法をやっているところなので、そこは我々でやるわけにはいかないの。

福井委員 それは国交省も多少関係あるんでしょうけれども、ただ、やはり問題意識としては、そこでとにかく居住し続けることを前提にしないと建替えのスキームに区分所有法上乘らないというのは、明らかに不合理な場合が多々あるのも事実なので、別にアメリカにあるからということではないんですけれども、そういう場合にとにかく更地売却が絶対できないと、となると多数派は区分所有法でいくのではなくて、売却がいいと考えても、現状の全く時代に合わない土地利用を、ひょっとすると建物が朽腐するまで継続させることを強いることになるかもしれない。それは誠に不合理だということに疑いはないと思います。

基本的には、更地売却全員合意などという途方もないハードルは緩和して、8割がいいのかどうかはともかくとして、何らかの多数決で処理ができるようにするというニーズが非常に強い。これはかなり早急に取り組んでいただきたいと思うわけです。

佐藤参事官 それは、とりあえずこういうニーズがそもそもあるのかというところを調査するのが最初だと思いますし、これが区分所有法は勿論全国各地に適用される一般私法ですので、これがおっしゃるとおりこういうニーズが全国各地で必要かどうかという点も、そこは調査してみないといけないのかなと。

福井委員 調べられるのは自由なんですけど、さっきから繰り返し申し上げますように、ニーズが何%を込えているとか、何件だからOKだという問題ではなくて、基本的にリーズナブルな土地利用を妨げるものは、その要望数の多寡にかかわらず、障害は断固取り除いていただきたいというのが当会議のミッションです。ニーズの結果を待って何かやりますという議論には、それでいきましょうとは、到底申し上げることはできない。そこは御理解いただきたいと思います。

佐藤参事官 多数の人がそういう方向を望むかどうかという点は、ちょっとしてみないと。

福井委員 全国で多数決を取っても仕方がないのです。我々にとって重要なのは、その棟の、そこに住んでいる人たちの大多数の意向がどうかです。要するに、例えば東京の港区の何とか地域の、

今は業務地の土地柄のところ、ぼろマンションで住居として住んでいる人たちが困っているかどうか、ということこそが政策の前提です。その人たちの命運を決するのに、北海道や九州や大阪の人たちを連れてくる必要は全くない。全国の中でどれくらいニーズがあるか、などということに気にするとは、そういうことを意味するんです。その人がどれだけ困っているかという点こそが我々にとって重要です。

佐藤参事官 全国でそういうニーズがあるのか、それとも特定の地域でのみそういうニーズがあるのかというところを調査しなければいけないという。

浅見専門委員 ちなみに、特定の地域にニーズがあったらどうなるんですか。

佐藤参事官 それは特定の地域だけなのに、一般法を変えるかどうかという話になってくる。

福井委員 特定の地域の人困っているのに、困っていることを困り続けたままでいるということこそ不当な制約でしょう。

佐藤参事官 そこは区分所有法でいくのか、どうかという話になると思います。

福井委員 この問題は、区分所有法を変えないとできないじゃないですか。区分所有権の解消なんだから、区分所有法に関わる法改正しなければ絶対対応できないですよ。

佐藤参事官 この点も昨日出たということですので。

福井委員 調べていただくのはいいんですが、我々としては、全国の数々の多寡は関係ないと思っているんです。そこで困っている人がいれば、そこに応えることが非常に重要だということです。もしそれで何か支障があるなら、その支障との利益衡量はやりましょうというスタンスですので、そういう前提で御協力いただきたいと思います。

佐藤参事官 繰り返して恐縮なんですが、やはり少数者の区分所有権を失うということですので、建替えの制度があるわけですから、こちらでいけるのなかと。

福井委員 建替えても仕方ないということをお前提にしているのです。そこで住宅なんかをもう一度建てることは、大方の人は絶対考えないという場合に、少数でも絶対居住しか嫌だという人がいたとき、その人に命運を完全に握られてしまうという土地利用が、大多数のそこにいる者にとっても、あるいは日本社会にとっても妥当ですか、という問いかけです。それは本当に正しいことだと思われませんか。

佐藤参事官 そこはわかりませんが。

福井委員 我々としては、そこを議論したいのです。土地の有効利用を促進するという観点に立って、区分所有法がそこをサポートする制度であってほしい、ということが基本的な問題意識です。

佐藤参事官 ただ、区分所有法は基本的には私権と私権の調整の規定なので。

福井委員 私権と私権を調整するときであったとしても、それが土地の有効利用という命題を阻害してはならないというのが我々の問題意識です。

佐藤参事官 土地の有効利用もあります、対峙して居住する権利というのもありますので、そこも検討しなければいけないと思います。

福井委員 そこはさっきから申し上げているとおり、権利の保護なり、例えばいわゆる生活弱者とか居住弱者の保護であれば、しかるべき社会保障立法なり、公営住宅制度で対応するのが筋です。

私権の調整の中にそういう問題を混入させたら、およそ土地利用は固着化されてしまい動かしようがなくなるのです。その発想自体我々として相入れないところがあるのです。

少数者の権利保護は勿論重要ですが、財産権をちゃんと確保する。少数者にもちゃんと財産権を確保する。その上で、それでも困る人がいたら、それは社会政策立法の問題だということです。

佐藤参事官 財産権というときに、区分所有権、建物に住むという権利も含めた権利ですね。それを失って、残りのお金だけにしてしまうということが、そもそも国民的合意が得られるかどうかということもありますね。

福井委員 けれども、そうしなければいかにも不合理な土地利用が固着するしかないというときに何らかの形で整理をする道がないということ自体が不合理だということです。今は一切手立てがないわけですから、誠に不合理としかいいようがない。

佐藤参事官 そこは国民の合意がないということだと思います。

福井委員 国民の合意がないと決まっているわけではないでしょう。法務省が合意していないだけかもしれない。世論調査をして、国民の大多数が支持するなら文句は言いませんか。

佐藤参事官 そこはまたそれで。

福井委員 必要なら我々自身の手でやってもいいですよ。法務省が国民全員を代表されているわけではないから、そこは余り国民の合意がないなどと軽々しくおっしゃられない方がいいと思います。

の明け渡し訴訟の問題ですが、これはさっきの64条についての解釈のようなものが、法務省の肯定的な解釈として出回ると、多少サポートになるとは思うんですけども、Q & Aみたいなものか、あるいは通達が出しにくいとすると、解説書の改訂版、雑誌におけるQ & Aのようなもので、事実上法務省見解的なもの、こういう場合は当然裁判で肅々とできるんですよ、ということは明らかにしていただく余地はありますか。

佐藤参事官 それはQ & Aに出ています。

福井委員 ホームページに出ているんですか。

佐藤参事官 いや、本で出ています。一般に売られています。

福井委員 売られている中に、かなり書いてあるんですか。例えば今の解釈でもできるんだけど、現場に浸透してないものがあれば、法務省のホームページでそのQ & Aを再掲していただき、更にもうちょっと充実するというコーナーをつくっていただくようなことはできないんですか。

佐藤参事官 そこはわかりません。そういう経験がそもそもないので。

福井委員 現場の方の感覚からすると、法務省の解釈は非常に重みを持って受け止められていて、勿論最終的には裁判所なんですけど、民事法規でも法務省がどう解釈されるかというのは、実務を進める上で非常に力になるようです。ここなどは非常に明確な実務のニーズに的確にフィットする解釈をされておられるので、こういうものが活字の出版物だけではなくて明らかになると、力になると思うものですから。御検討いただければと思います。

佐藤参事官 そこは難しいとは思いますが。

福井委員 ホームページにアップするのが難しいのですか。そんなに簡単に難しいと言っていいのですか。

佐藤参事官 そこは何とも言えません。

福井委員 大規模団地のところは、これも 70 条の一括建替えの 2 年以内というのが、部分着工でもいいということが明らかになるとわかりやすいということがあるかもしれない。

69 条の 4 分の 3 要件は、例えばもうちょっと緩和の余地がないかどうか。そういう問題意識を持ったんです。余り確信的なものではないですけども、要するに、物すごく大きな団地での 4 分の 3 というのは、かなりハードルが高いかもしれないということを感じました。引き続きこれも検討させていただければと思います。

次の の特別な影響も、さっきの容積率の浸食の場合に限るとするのは、非常にクリアーな解釈で、もうちょっと世の中に広まっているといいと思ったんですが、これなども法務省ホームページで、特別な影響とはこんなものだに掲載していただけると、力になるかもしれないと思いました。

の社宅も、さっき議論が出ましたけれども、社宅の場合の解釈問題、最初が区分所有だったけれども、だれか一人が持つようになった場合とか、社宅だったものをうまく権利関係を整理して、区分所有形式にしたらいい場合とか、その辺りの解釈について、後ほどで結構ですけども、法律論の頭の整理ができるような御教示をいただくと助かりますので、御検討いただければと思います。

事務局から何か聞き忘れたこととか御疑問があればどうぞ。よろしいですか。

大変有益な意見交換ができたと思います。必ずしも今直ちに対処する、一月、二月で制度を変えろというわけではない事項も含まれてはいますが、引き続き、重要な課題として議論させていただければと思いますので、よろしく願いいたします。

本日は、どうもありがとうございました。

(以上)