

「区分所有法制改正のポイント 2」

講師： 横浜マリン法律事務所 代表弁護士

横浜市立大学大学院都市社会文化研究科客員准教授

佐藤 元 氏

開催日時： 2024年9月25日 19:00 – 20:30

はじめに

前回の講義に引き続き、標記の改正点について講義する。区分所有法は2022年発足した法制審議会区分所有法制部会で討議され、2024年1月に要綱案がまとめられた。区分所有法は2024年の臨時国会若しくは2025年の通常国会で改正案は成立する予定である。今度改定されれば24年ぶりの改正となる。改正の主なる点は 1) 二つの老い(建物の老朽化と区分所有者の高齢化)やグローバル化に伴う老朽化建物の合意形成の円滑化のための施策準備、2) 地震等大災害の発生可能性の高まりに対する対処、3) 民法改正に伴う区分所有建物に関する、積み残し部分の補填を目的としている。

1.1 区分所建物の再生の円滑化を図る方策

再生の円滑化を図る背景としては、現在のマンションストック数は約700万戸であり、築40年以上のマンションストック数は2023年で136万戸、10年後で270万戸、20年後では460万戸と飛躍的に増大する。これら区分所有建物の再生の円滑化を図る方策として、1) 建て替え要件の緩和、および賃貸借の終了期限明確化、2) 区分所有の解消制度の導入、3) 建物の更新(一棟リノベーション)等を検討した。この3項目について以下に述べる。

1) 建て替え要件の緩和

建て替え決議は原則として区分所有者の頭数及び議決権の各5分の4以上の多数決ルールが維持されるが、多数決要件を緩和する客観的な緩和事由を満たす場合には、各4分の3以上の多数決により成立する。この際の建て替えの緩和事由として 1) 耐震性の不足、2) 火災に対する安全性の不足、3) 外壁等の剥落により周辺に危害を及ぼす危険、4) 給排水管の腐食等による著しく衛生上有害となるおそれ、5) バリアフリー基準への不適合等があげられる。

2) 建て替え決議が出された場合の賃貸借の終了

現行法では建て替え決議は専有部分の賃貸借に何ら影響を及ぼすものではないから、この件で建て替えが困難となることや、裁判などで長時間を要することが考えられる。この問題を解決する方策として、建て替え決議があった時は、賃貸借の終了を請求できるとした。請求者は①建て替え決議に賛成した各区分所有者、②建て替え決議の内容により建て替えに参加する旨を回答した区分所有者、③これらの者の全員により指定された者、④賃貸人である区分所有者等である。この際に賃貸人は賃借人に対して、契約終了に伴う通常生じる損失に補償金を支払わなければならないとしている。しかしながら、補償金の算定基準は今回の改正では定められていない。

1.2 解消制度等の導入

建て替えと同様の決議要件(原則5分の4、緩和事由ありの場合4分の3)により区分所有関係の解消や、再建ができるようになる。例えば①建物敷地売却制度、②建物取り壊し敷地売却制度、③取り壊し制度、④再建制度、⑤敷地売却制度等である。

1.3 建物更新(1棟リノベーション)

建物の耐震不足等に伴う建物の構造上主要な部分の効用の維持回復のために、従来は全員同意が必要であった。しかしながら、改正法では、共用部分の形状を変更し、且つこれによる全ての専有部分の形状、面積又は位置関係の変更をすることを、建て替え要件と同様の要件で実施できるとした。

2-1 団地の管理・再生の円滑化を図る方策

団地の建て替えに関する現行法では区分所有者の頭数及び議決権の 1) 全体要件で 5 分の 4 以上の賛成と、2) 各棟要件として上記と同様に区分所有者の頭数及び議決権の各 3 分の 2 以上の賛成が必要である。しかしながらこの場合(特に 1 棟での戸数が少ないような場合)3 分の 2 の賛成が得られずに、全体としての建て替えが困難な場合がある。改正案では団地一括建て替えの場合、全体要件として全ての棟に客観的な緩和事由がある場合には各 4 分の 3 以上の賛成により成立する。また各棟要件としては、各棟の区分所有者の頭数及び議決権の 3 分の 1 以上の反対がないことを成立の条件としている。また実例では今までにほとんどないが、団地の一括決議が否決された後に、一部の区分所有者建物の区分所有者でその建物の建て替えが出来る方策についても対応した。

2-2 団地内建物、敷地の売却

現行法では団地内建物と敷地を一括で売却する場合には、民法の共有ルールに従い、区分所有者の全員の同意が必要である。しかしながら改正法では特別団地関係における新たな再生の選択肢として、団地内建物の一括建て替え決議と同様の決議要件により、団地内の全ての建物と敷地を一括して売却できる制度も導入された。

Q&A

- Q1: 建て替えの緩和の要件が 5 項目あげられているが、1 項目でも当てはまれば良いのか、それとも複数項目に対応しないといけないのか?
- A1: 緩和項目の単数対応でも複数対応でも構わない。
- Q2: 専有部分を規約共用部分に変更する場合、又その逆を行う場合、各区分所有者の専有部分の持ち分割合が変わりますので、現行法では区分所有者の全員の同意が必要となりますが、この緩和措置はあるのでしょうか?
- A2: 即答はしかねますので、後ほどということでご了承願います。
- Q3: 賃貸借契約を結ぶ際の重要事項説明事項として、建て替え決議が成立した場合の賃借者への管理組合若しくは賃貸者より補償金の支払い等については、宅建業法に記載が必要ではないか?
- A3: 考え方としては私もそのように思います。
- Q4: 第三者管理による管理組合の場合、今回のような建て替えはどのように進めるべきでしょうか?
- A4: この場合理事会がある無しにかかわらず、議案提出者は管理者が行う事となる。しかしながら、第三者管理者は日常業務に専念するのが通常であるので、この管理者からの建て替えの提案は事実上考えられない。

Q5: 賃貸借契約で建て替え決議がなされた場合でも、補償金の支払いは行わないという特約を設けた場合、この特約は有効になるか?

A1: 補償に関する件は強行規定であるので、これに反する契約はおそらく無効になる。

以上(HK)