

## 第75回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年3月6日(日) 10:00~12:00

開催場所 永山公民館 4F 学習室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、長谷川、小幡、内多、小林、松崎、二宮  
以上8名

司会者 常光部会長

### 議 題

- ①マンション法(区分所有法)の読み  
区分所有法 第10条「区分所有権売渡請求権」
- ②その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)  
・マンション管理基本法令集(各自が準備)  
・資料 「区分所有法 第10条(区分所有権売渡請求権)」(松崎氏)

常光部会長の司会で進行

#### 1. 第10条 「区分所有権売渡請求権」

(1) 松崎氏より、テキスト P25 本文を読み上げ、以下の説明がなされた。

### 第10条

敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

<用語の説明>

「敷地利用権」

専有部分を所有するための建物敷地に関する権利(区分所有法第2条6項)。

「収去」

取り去ること。建物の収去とは、建物を取り壊して、土地を更地に戻すこと。

<解説>

区分所有者は建物の専有部分に所有権を持つとともに、土地に対しても敷地利用権(登記上は敷地権)を持っている。区分所有法第22条は、原則として、この専有部分の所有権と敷地利用権を分離して処分(売買等)することを禁止している。しかし、以下のような例外がある。

- ①敷地利用権が賃借権である場合、賃料の不払いにより賃貸借契約が解除され、敷地利用権を失う場合。

- ②タウンハウスのように、敷地を各専有部分の底地ごとに分筆し、それを各区分所有者が単独で所有する場合（分有）には、所有権と敷地利用権の一体化の原則は適用されず、区分所有者は両者を分離して処分することができるので、敷地利用権のない区分所有者が生じる可能性がある。
- ③規約で分離処分を禁じていなかった場合。（1962年の区分所有法では禁じられていなかった。）
- ④規約に違反して分離処分した相手方が善意の第三者であった場合。

敷地利用権のない区分所有者は、敷地の所有者から専有部分の収去を求められた場合、本来ならば、専有部分を取り壊して立ち退かなければならない。しかし、区分所有の建物では、1戸の専有部分だけを取り壊すことは物理的に不可能であり、他の区分所有者にも多大な損害を与えることになる。従って、現実的な方法として、専有分を時価で売り渡すように請求することができるものとしている。

よって、敷地利用権者がこの請求権を行使すると、区分所有権と敷地利用権は同一人物に属することになり、両者が別人に属することにより生ずる「収去」という問題が解消される。

なお、この売渡請求権は敷地の権利者が一方的な通告（意思表示）によって法律関係を形成することのできる、いわゆる「形成権」である。請求権行使の意思表示をした時点で、区分所有者が売渡しを承諾しなくても、両者間に売買契約が成立したと同一の法律効果が発生する。

ただし、代金の額は時価とされているので、敷地利用権者は、売渡請求権行使時における専有部分の価格、および共有部分の持分の価格を合計した額を支払わなければならない。

参考に、区分所有法第22条を以下に記す。

#### **第22条 「分離処分の禁止」**

敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りではない。

- ②前項本文の場合において、区分所有者が数個の専有部分を有するときは、各専有部分に係る敷地利用権の割合は、第14条第1項から第3項までに定める割合による。ただし、規約でこの割合と異なる割合が定められているときは、その割合による。
- ③前2項の規定は、建物の専有部分の全部を所有する者の敷地利用権が単独で有する所有権その他の権利である場合に準用する。

#### (2) 常光部会長の補足説明

- ・区分所有者の3つの権利は、「区分所有権」、「共有持分権」、「敷地利用権（登記上は敷地権）」である。
- ・第22条文中の「その他の権利」とは、例えば賃借人が持つ権利等を表す。
- ・何故、第10条のような条文が必要なのか。

民法上では、分離処分も可能であり、登記も土地と建物は別々であり、担保設定も別々にすることが可能である。それに対して、区分所有建物では第22条で分離処分はできないと禁止している。従って、区分所有者の公平性を保つ意味でも、敷地利用権を持たない区分所有者は、敷地利用権を持つ区分所有者に対して権利落ちとなることを明確にしている。

- ・敷地には、「法定敷地」と「規約敷地」がある。「法定敷地」とは、建物が物理的に建っている

敷地であり、登記しなくとも法定敷地と認定され、第三者に対抗できる。一方で、「規約敷地」とは、法定敷地と一体として管理又は使用する敷地で、規約により区分所有建物に敷地とされているものである。例えば、建物を利用する上で必要な駐車場、庭園、通路等が挙げられる。ただし、「規約敷地」は登記しない場合は、第三者に対抗することができない。

では、規約敷地の権利を失った場合、本条が適用されるか否か。

#### 【意見】

分離処分観点から見て、後日の問題となるので、規約敷地の権利を失った場合も本条が適用されると考えられる。

#### 【部会長の回答】

確かに、分離処分観点から見れば難しい問題が介在しているが、判例では個別に処分できるものとなっており、本条の適用はされないようである。

- ・先に法定敷地とは、建物が物理的に建っている敷地と説明したが、建物が地震や火災などで滅失した場合は、「みなし規約敷地」となる。
- ・通常は規約敷地は登記されており、共有持分も規約に明記されているのが一般的である。
- ・今はあまり見られ無いが、定期借地権付きのマンションがある。例えば、50年後には更地に戻して、その土地を所有者に返還するとして、敷地利用権付きのマンションよりも低下価格で購入する形態である。敷地利用権の形態で云えば、準共有に該当する。  
この場合、管理組合が一括して地主と契約できるか否かが問題となるケースがある。仮に管理組合が法人格を持っていれば、契約することができるが、法人格を持っていない場合は、区分所有者が個々に契約をする必要がある。
- ・本条の売渡請求は土地所有者からのみ可能であり、区分所有者側からの買取請求はできない。
- ・時価は、売買当事者の協議により決定されるものであり、協議がまとまらない場合は、不動産鑑定を参考に裁判所の決定する価格となる。時価の反意語は原価（あるいは簿価）である。損害賠償などは原価できまる。また、保険の場合は、再調達価格（損害が生じた地および時において、保険の対象と同一の質、用途、規模、型、能力のものを再取得するのに要する額）で決定する。  
なお、マンション団地保険は、マンションの評価額によって費用が異なる。当然、評価額を上げれば保険料も上がる事になるが、評価額については契約時に交渉することが可能である。
- ・保険契約に関しては、代理店任せにするのではなく、数社合い見積もりを取り比較することをお勧めする。エステート鶴牧4・5住宅では、数社合い見積もりの結果、三井住友海上とした。その理由は、事故対応が他社に比べ厚く、年間全棟で100万円の補償である他社に対して、住棟毎に年間100万円の補償であり、保険料は若干上がったが、それ以上にメリットが大きい。

以上

(記録 二宮)

次回 平成28年4月10日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室