

2019年12月1日

第114回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2019年11月23日(日) 14:00~16:00

開催場所 プリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同) 常光、長谷川、小幡、二宮
以上4名

司会者 常光部会長

議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み
・61条 (担当 小幡氏)
- 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)
・「マンション標準管理規約
及びマンション標準管理規約コメント」 (各自が準備)
・「区分所有法第61条 復旧」 (小幡氏提供)

議 事

- 1) 61条 「建物の一部が滅失した場合の復旧等」
①小幡氏より61条及びテキストの資料の読み上げに加え、別途提供の「区分所有法第61条 復旧」に基づき説明があった。

【第61条】

1. 建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。ただし、共用部分については、復旧の工事に着手するまでに第三項、次条第一項又は第七十条第一項の決議があつたときは、この限りでない。
2. 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第十四条に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。
3. 第一項本文に規定する場合には、集会において、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。
4. 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。
5. 第一項本文に規定する場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、集会において、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数で、滅失した共用部分を復旧する旨の決議をすることができる。
6. 前項の決議をした集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

7. 第五項の決議があつた場合において、その決議の日から二週間を経過したときは、次項の場合を除き、その決議に賛成した区分所有者（その承継人を含む。以下この条において「決議賛成者」という。）以外の区分所有者は、決議賛成者の全部又は一部に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。この場合において、その請求を受けた決議賛成者は、その請求の日から二月以内に、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第十四条に定める割合に応じて当該建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。
8. 第五項の決議の日から二週間以内に、決議賛成者がその全員の合意により建物及びその敷地に関する権利を買い取ることができる者を指定し、かつ、その指定された者（以下この条において「買取指定者」という。）がその旨を決議賛成者以外の区分所有者に対して書面で通知したときは、その通知を受けた区分所有者は、買取指定者に対してのみ、前項前段に規定する請求をすることができる。
9. 買取指定者が第七項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者（買取指定者となつたものを除く。以下この項及び第十三項において同じ。）は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。
10. 第五項の集会を招集した者（買取指定者の指定がされているときは、当該買取指定者）は、決議賛成者以外の区分所有者に対し、四月以上の期間を定めて、第七項前段に規定する請求をするか否かを確答すべき旨を書面で催告することができる。
11. 前項に規定する催告を受けた区分所有者は、前項の規定により定められた期間を経過したときは、第七項前段に規定する請求をすることができない。
12. 第五項に規定する場合において、建物の一部が滅失した日から六月以内に同項、次条第一項又は第七十条第一項の決議がないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。
13. 第二項、第七項、第八項及び前項の場合には、裁判所は、償還若しくは買取りの請求を受けた区分所有者、買取りの請求を受けた買取指定者又は第九項本文に規定する債務について履行の請求を受けた決議賛成者の請求により、償還金又は代金の支払につき相当の期限を許与することができる。

②部会長コメント

- ・団地やマンションの建物の一部が地震、火災、風水害、ガス爆発などにより偶発的に壊れた（滅失）場合の復旧が本条の適用対象となる。特に、滅失した部分を復旧するか否か、区分所有者間で問題となる。つまり、復旧工事が必要となる区分所有者に対して、復旧が不要な区分所有者にとっては、費用を積極的に負担したがいいため、建物の復旧について区分所有者間の利害関係が一致しない場合がある。こうした場合に備えて本条を定められている。
- ・本条での復旧方法は滅失状況や程度によって3通りある。
 - 1) 専ら専有部分が滅失した場合（フロア、ベランダ、玄関扉、サッシなどの共用部分を含む場合も）
 - 2) 建物価格の2分の1以下が滅失した小規模滅失の場合
 - 3) 建物価格の2分の1以上が滅失した大規模滅失の場合

小規模滅失と大規模滅失は、建物価格の2分の1以下か以上かで区別しているため、境界付近などで判定マニュアルが必要となる。不動産鑑定士の団体である日本不動産鑑定協会は、簡易な判定法を策定しており、建物の再調達価格から経年減価を差し引いた額を、一部滅失前の建物価格とし、復旧に必要な補修費用の見積額（これを滅失した部分の価格とする）が、その2分の1以下であるか以上であるか、によって区分している。

• **専有部分が滅失した場合の復旧**

当該専有部分の区分所有者が単独で、かつ自己の費用で行うことができる。専有部分の復旧は、その滅失に伴って共用部分が滅失したか否かに関わりなく行うことができ、滅失した共用部分の復旧が集会において決議された場合でも、その決議の効力は専有部分には及ばない。

• **共用部分が滅失した場合の復旧（小規模滅失）**

非常時として17条（共用部分の変更）、18条（共用部分の管理）の適用が除外され、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。また、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も負担しなければならない。但し、復旧工事に着手する前に、集会で共用部分の復旧や建替え決議がされた場合は、単独で復旧工事ができなくなる。

なお、復旧の決議は、区分所有者および議決権の各過半数の賛成により成立する（普通決議）が、滅失前の状態と異なった共用部分にする計画がある場合は、共用部分の変更該当するため、17条1項に従い、区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成が必要となる（特別決議）。

• **共用部分が滅失した場合の復旧（大規模滅失）**

本条の5項～12項までの規定に従って行われる。これらの部分は強行規定のため規約などで別段の定めをすることができない。

すなわち、区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成で復旧決議を行い、その決議後2週間以内に決議賛成者の全員の合意により買取指定者を指名する。なお、買取指定者は区分所有者でも第三者でもかまわない。一般的にはデベロッパーが買取指定者となるケースが多い。

また、2週間経っても指定者が通知されない場合は、復旧決議に賛成しなかった者は、賛成者の誰に対しても買取請求（建物およびその敷地に関する権利を時価で買い取るように請求すること）することが出来ようになる。この場合、買取請求を受けた者は、その日から2カ月以内に他の賛成区分所有者に対し持分に応じて、再び買取請求する（再買取請求）することが出来る。

この買取請求権は形成権であり、単独の意思表示のみによって法律効果を生じさせることのできる権利である。買取請求権には、早期に復旧を行う必要上、権利行使期間が定められている。復旧決議の集会を招集した者（買取指定者がいる場合はその者）が、決議に賛成しなかった区分所有者に対して4カ月以上の期間を定めて、買取請求権を行使するか否かを確答するように催告したにもかかわらず、その期間内に確答しない場合は、買取請求を行使することができなくなる。

また、大規模滅失の日から6カ月が経過したにもかかわらず、復旧決議も、建替え決議も、更には団地内建物の一括建替え決議も行われなかった場合は、区分所有者は、他の区分所有者に対して買取請求権を行使することができる。

- 2) 検討テーマ：大規模滅失の日から6カ月が経過しても、復旧決議等が行われない場合、区分所有者は他の区分所有者に対して買取請求権を行使することができると思うことは、どのような状況を想定しての条文か？

→阪神・淡路大震災の折に、早急に復旧を行う必要があるにもかかわらず、復旧決議に賛成しない者が多く、工事に着手できない状況が続いていた。その背景には区分所有者の経済的負担があり、それらを鑑み、反対者が買取請求権を行使し、賛成者が買取指定者となれば、事実上、賛成多数で復旧決議が可決し、工事に着手する事ができるようになるという構図を想定しての条文である。

3) 部会員からのコメント・質問

- 復旧決議前であれば、共用部分の復旧も区分所有者が単独でできるため、あえて高いものに替えて、後日組合に請求するという問題が生じる可能性がある。
→当該区分所有者の善意と、組合の対応によるしかない。また、このような判例は今までに無いが、通常は組合が一括して復旧工事をするのが一般的であろう。
- 復旧や建替えについては、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）と区分所有法の両方を読み込む必要がある。

(記録 二宮)

次回 2019年12月8日(日) 14:00~16:00

場所 プリリア多摩センター 集会室