

2020年2月17日

第116回管理運営問題部会 議事録 (案)

開催日時 2020年1月19日(日) 14:00~
開催場所 ブリリア多摩センター 集会室
出席者(敬称略・順不同) 常光、末満、二宮、小川、井口
以上5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
・63条 (担当 二宮氏)
- 2) その他

資 料 ・「マンション法の解説 ―区分所有法―」 (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)
・既存建物に抵当権が設定されている場合の関係資料 (二宮氏が提供)

議 事

- 1) 63条 「区分所有権の売渡請求等」
 - (1) 二宮氏よりテキスト63条の読上げ及び同資料の「建替え決議成立から建替え工事着工までの手続」に基づき説明があった。
 - (2) 部会長コメント
この条項の幾つかの注意点
・条文第1項の主語は、「集会所を招集したものは、・・・」であるが、第4項の主語は「建替え決議に賛成した区分所有者若しくは・・・」と変わっている。
このことは、建替え決議までは管理組合理事会所管事項であって、その管理者が招集した集会所を意味しているが、建替えが決議された後は、建替え賛成者の集団が推進していくことに代わることを意味している。
・第6項で建替え決議の日から2年以内に建物の取り壊しの工事に着手しない場合は、買戻し請求権が発生する、としていて建替え着手ではなく取り壊し着手を買戻し権発生起点としている。
このことは、建替え物を明確に企画し建替え決議があってもその後の事情により新しい建物を建築しないで敷地を売却してしまうことも有り得るからである。
このような当初の計画変更ができるのは、建替え決議後建替え組合が出来るまでの間
・2年以内に建物の取り壊しに着手できない正当な理由とは、引渡し請求を拒んだ者が居て裁判中とか、一団地認定について周囲の了解を得るとか、逆に認定を外すについての許認可のために時間を要している場合など。他に、建替え決議後、建替え賛成に参加する前に敷地利用権が分離処理できる場合に他に譲渡し、その譲渡された者が引き渡しを拒否して係争になって長引くケースがある。
・買取り価格「時価」とは

建替え前の現存建物の価格ではなくて、建替え後の新規建物価格（区分所有権及び敷地利
用権の評価額）から諸経費を引いた額をいう。

評価額は近隣の同程度のマンションの取引価格が参考にされる。（二宮氏）

- ・ 売渡し請求があった場合、生活上非常に困難な状態が生じる恐れがあって、建替えの実行に及ぼす影響が少ないときは裁判所の判断で1年を超えない期間、立ち退き期限を延期できる。この期間の起点は買取り人が代金を支払った日としている。
- ・ 賃借人が店舗の場合、商圈、営業権の補償の観点から移転料を支払うのが現実。買取り人、売渡し人いずれが負担するかは議論がある。

(3) 既存建物に抵当権が設定されていた場合、買受人と売渡人のどちらが担保解除を行うか。
二宮氏より提供資料に基づき説明があった。

- ・ 抵当権の消滅請求は買取り人、売渡し人いずれの側からもできる。
- ・ マンション建替え円滑化法によれば、抵当権は権利変換後建替えられた新マンションに引き継がれる（73条）

（記録 井口）

次回 2020年2月23日（日）14:00～16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室

【添付資料】

Q. 既存建物に抵当権が設定されていた場合、買受人と売渡人のどちらが担保解除を行うか？

第 378 条

抵当不動産について所有権又は地上権を買い受けた第三者が、抵当権者の請求に応じてその抵当権者にその代価を弁済したときは、抵当権は、その第三者のために消滅する。

第 379 条

抵当不動産の第三取得者は、第 383 条の定めるところにより、抵当権消滅請求をすることができる。

抵当権消滅請求

抵当権が付着している不動産を、抵当権が付着した状態のまま取得した者（第三取得者という）は、いつ債権者の意向により任意競売（抵当権の実行）にかけられるかわからないという不安定な状態に置かれてしまう。

そこで民法第 379 条では、第三取得者からの請求により抵当権を消滅させることができるという仕組みを設けており、この仕組みを「抵当権消滅請求」と呼んでいる（民法改正により 2004 年 4 月 1 日以降は「抵当権消滅請求」という名称になった。旧名称は「滌除（てきじょ）」）。なお、この反対に、債権者からの請求により抵当権が消滅する仕組みとして民法第 378 条の代価弁済が設けられている（詳しくは代価弁済へ）。

民法第 379 条の抵当権消滅請求の仕組みは次のとおり。

まず、抵当権が付着している不動産を、抵当権が付着した状態のまま取得した者（第三取得者）は、自分が適当と認める金額を債権者に呈示して、抵当権の消滅を要求することができる（改正後の民法第 379 条）。債権者が、この要求から 2 ヶ月以内に任意競売の手続き（すなわち競売の申立て）を行わない場合には、第三取得者が呈示した金額の支払いで抵当権が消滅することを債権者が承諾したことになる（改正後の民法第 384 条）。

例えば、債権者 A が債務者 B に 3,000 万円を融資し、不動産 P に 3,000 万円の抵当権を設定したとする。その後 B がこの不動産 P を 500 万円で第三者 C へ売却したとする。本来、この不動産 P の時価評価は 3,500 万円だが、3,000 万円の抵当権が付着している分だけ売却価格が下げられているとする。

このとき第三取得者 C は、債権者 A に対して「C が 2,500 万円を A に支払うので、これにより抵当権を消滅させる」旨を請求することができる（2,500 万円という金額は例えとして挙げたもので、事情により幾らにするかは第三取得者が決めてよい）。

この C の請求を拒否するためには、A は請求から 2 ヶ月以内に任意競売の申立てをしなければならない。A が任意競売の申立てをしないときは、C が 2,500 万円を支払うことで抵当権が消滅する。このような仕組みが、改正後の民法 379 条に規定する抵当権消滅請求である。

第 576 条【権利を失うおそれがある場合の買主による代金の支払の拒絶】

売買の目的について権利を主張する者があるために買主がその買い受けた権利の全部又は一部を失うおそれがあるときは、買主は、その危険の限度に応じて、代金の全部又は一部の支払を拒むことができる。ただし、売主が相当の担保を供したときは、この限りでない。

1. 559 条によって本条が賃貸借契約に準用される結果、土地又は建物の賃借人は、賃借物に対する権利に基づき自己に対して明渡しを請求することができる第三者からその明渡しを求められた場合には、それ以後、賃料の支払を拒絶することができる（最判昭 50. 4. 25）。

2. 「相当の担保を供したとき」とは、売主が買主との合意に基づいて担保物権を設定した場合や、保証契約を締結した場合等をいう。

第 577 条【抵当権等の登記がある場合の買主による代金の支払の拒絶】

① 買い受けた不動産について抵当権の登記があるときは、買主は、抵当権消滅請求の手続が終わるまで、その代金の支払を拒むことができる。この場合において、売主は、買主に対し、遅滞なく抵当権消滅請求をすべき旨を請求することができる。

② 前項の規定は、買い受けた不動産について先取特権又は質権の登記がある場合について準用する。

買主が遅滞なく抵当権消滅請求（379 条以下参照）をしないと代金支払拒絶権を失うということであり、買主に抵当権消滅請求をする義務が生ずるわけではない。

民法第 578 条

前 2 条の場合においては、売主は、買主に対して代金の供託を請求することができる。

権利の喪失又は権利の取得不能のおそれ（576 条）や抵当権等の登記（577 条）があるために、買主が代金の支払いを拒みうる場合において、売主は、買主に対して、代金の供託を請求することができます。

売主から買主に対する供託の請求があつたにもかかわらず、買主が供託の請求に応じない場合には、買主は代金の支払拒絶権を喪失するものと解されています。

マンションの建替えの円滑化等に関する法律

抵当権者への対応

円滑化法では、「権利変換」の仕組みをとっているため、従前のマンションの権利が、再建後のマンションの権利にそのまま変換されます。そのため、従前のマンションにあった抵当権も、そのまま再建後のマンションの変換することが可能となります。これは、権利変換が都道府県知事等の認可により行われるためであり、マンション建替えに円滑化法を使うメリットの1つであるとも言われております。ところで、権利変換計画に際して、抵当権等の変換を行う場合には、抵当権等の同意を得る必要があります（円滑化法第57条第2項）。ところが現状では、円滑化法を利用したマンション建替え事例もあまり多くないため、金融機関が円滑化法そのものをよく理解していないことも多く、この同意の手続きに時間がかかるケースが多く見受けられます。結果的には、時間がかかるだけで、ほとんどのケースでは金融機関からの同意も取れておりますが、普通の区分所有者の方だけでは、金融機関の担当者に対しての説明も困難であることから、参加組合員やコンサルタント等が区分所有者に同行して、説明をすることも多いようです。

いずれにしても、同意の取得には時間と手間がかかるケースも多いようですので、建替えに際しては、こうしたことを鑑みたスケジュール設定が必要かと思えます。

次に、抵当権者から同意を取れなかった場合ですが、円滑化法では、「（抵当権者等から）同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、第1項後段の規定による認可を申請することができる。」

（円滑化法第57条第3項）と規定しております。この場合の問題は、「同意を得られない者に対して損害を与えないようにするための措置」で、具体的に、損害を与えないためには何をすればよいかということが問題となります。

ところで、抵当権者等が同意をしないままマンションの建替えを行う場合に、その抵当権者等に損害が発生する場合は、具体的には「事業の頓挫」が想定されます。逆に言えば、建替わってしまえば、少なくとも担保価値も従前以上にはなるはずですから、事業さえ終了すれば、抵当権者等に損害を与えることにはならないと思われれます。

国土交通省では通達で、事業の損害に対応した措置として5つの手法を挙げております。この中で現実的な手法は、次の二つではないかと思われれます。

- （1）事業が頓挫した場合、参加組合員等の事業協力者が未同意者に対し、損害賠償責任を負うことをあらかじめ約する。
- （2）事業が頓挫した場合、区分所有者等が被担保債務の弁済又は別の不動産への権利の付け替えを行うことや、施行者又は十分な資力のある第三者が代わりに被担保債務の弁済を行うこと等をあらかじめ約する。

なお、上記の措置以外に、「同意が得られない理由」も重要です。実際に行政が、権利変換計画の認可をおろす場合には、「相当な努力をして同意を得られるようにしていること」を示す必要があると思われれます。現実には、こうしたことを行った結果、抵当権者の権利が得られない状況であるにもかかわらず、権利変換計画が認可された事例も出ていることは付記しておきます。

(権利変換計画の決定及び認可)

第五十七条 施行者は、前条の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、権利変換計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。施行者は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、権利変換計画について、あらかじめ、組合にあっては総会の議決を経るとともに施行マンション又はその敷地について権利を有する者（組合員を除く。）及び隣接施行敷地がある場合における当該隣接施行敷地について権利を有する者の同意を得、個人施行者にあっては施行マンション又はその敷地（隣接施行敷地を含む。）について権利を有する者の同意を得なければならない。ただし、次に掲げる者については、この限りでない。一 区分所有法第六十九条の規定により同条第一項に規定する特定建物である施行マンションの建替えを行うことができるときは、当該施行マンションの所在する土地（これに関する権利を含む。）の共有者である団地内建物の区分所有法第六十五条に規定する団地建物所有者（第九十四条第三項において単に「団地建物所有者」という。）二 その権利をもって施行者に對抗することができない者 - 19 - 前項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者から同意を得られないときは、その同意を得られない理由及び同意を得られない者の権利に関し損害を与えないようにするための措置を記載した書面を添えて、第一項後段の規定による認可を申請することができる。第二項の場合において、区分所有権等以外の権利を有する者を確知することができないときは、その確知することができない理由を記載した書面を添えて、第一項後段の規定による認可を申請することができる。

(区分所有権及び敷地利用権等)

第六十条 権利変換計画においては、第五十六条第一項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者に対しては、施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権が与えられるように定めなければならない。組合の定款により施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権が与えられるように定められた参加組合員に対しても、同様とする。前項前段に規定する者に対して与えられる施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権は、二 それらの者が有する施行マンションの専有部分の位置、床面積、環境、利用状況等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等とそれらの者に与えられる施行再建マンションの専有部分の位置、床面積、環境等又はその敷地利用権の地積若しくはその割合等を総合的に勘案して、それらの者の相互間の衡平を害しないように定めなければならない。権利変換計画においては、第一項の規定により与えられるように定められるもの以外の施行再建マンションの区分所有権及び敷地利用権並びに保留敷地の所有権又は借地権は、施行者に帰属するように定めなければならない。権利変換計画においては、第五十六条第三項の申出をした者を除き、施行マンションの区分所有者から施行マンションについて借家権の設定を受けている者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けている者）に対しては、第一項の規定により当該施行マンションの区分所有者に与えられることとなる施行再建マンションの部分について、借家権が与えられるように定めなければならない。ただし、施行マンションの区分所有者が第五十六条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる施行再建マンションの部分について、借家権が与えられるように定めなければならない。（担保権等の登記に係る権利）第六十一条 施行マンションの区分所有権又は敷地利用権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる施行マンションの区分所

有権又は敷地利用権に対応して与えられるものとして定められた施行再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の上に存するものとして定めなければならない。前項の場合において、関係権利者間の利害の衡平を図るため必要があるときは、施行者は、当該 2 存するものとして定められる権利につき、これらの者の意見を聴いて、必要な定めをすることができる。