

マンション建替法について

一. 本日の相談

年の瀬も迫った師走のある日、営業部の担当者が少々浮かない顔で相談に訪れた。融資先の抵当物件について、基本的な法律問題のレクチャーを受けたいというのである。公平は、債務者の返済能力に問題が生じたのかと思いつきながら事情を聞くと、返済は滞りなく進んでいるものの、社長が個人所有しているマンションで建て替えるの問題が生じているとのこと、念のため建て替えるに際して知っておくべき法律関係を整理しておきたいというのであった。

担当 忙しいところすみません。この機会にマンションの建て替えについて、どんな問題が生じるのか整理しておきたいのですが。公平 確かに、マンションは都市の居住者にとって不可欠なものです。物理的に一つの建物を複数の価値観の異なる所有者が所有するため、維持管理から建て替えるに至るまで特有の法律問題が生じます。

担当 この社長の場合は、所有する分譲マンションが老朽化による建て替

え時期を迎えているのですが、区分所有者間の合意形成が難しそうだというのですが。

公平 マンションで法律問題が生じる典型的なケースですね。マンションの所有関係については、民法の特別法として「建物の区分所有に関する法律」(以下「区分所有法」)があり、さらに、平成一四年に「マンションの建替等の円滑化に関する法律」(以下「マンション建替法」)が制定されています。

担当 これらの特別法に基づいて合意形成していくのですか。具体的にはどうなるのでしょうか。

二. マンション建替え決議

公平 たとえば、一人で所有する一戸建ての建物であれば、所有者が建て替えをしたいと思えば、業者に頼んで建物を取り壊し、新しい建物を建てるのが出来ます。

しかし、マンションの場合は、「一つの物に対しては一つの所有権しか認められない」という民法の一物一権主義の例外として、構造上区分された独立の住居をそれぞれ所有権の目的とすることができ、一つの建物に対して複数の所有者が存在します(区分所有法一条)。

そのため、一戸建ての様に、所有者が単独で意思決定することができず、建物の維持管理から建て替えや売却などの処分に関する事項まで、区分所有者の合意が必要となる訳です。

建て替えについて言えば、区分所有者の議決権の五分の四以上の多数で建物を取り壊して新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」)をすることができるとされており(区分所有法六二条一項)、再建物の設計概要や費用の分担、権利の帰属などについては、この建替え決議で決められることとされています(同条二項)。

担当 建て替えに賛成した人は良いとして、反対の人はどうなるのですか。

公平 基本的には、賛成した区分所有者から、反対の区分所有者に対してその区分所有権及び敷地利権を時価で売渡し請求することになります(区分所有

法六三条四項)。

担当 なるほど、反対した人には出て行ってもらい、賛成の人だけで建て替えを進める訳ですね。ただ、一口に賛成と言っても費用や権利を巡って個別の問題では意見が食い違ったりして、個人の集合で建替事業を進めることは難しいようにも思えるのですが。

公平 はい、そこでマンションの建て替えをより円滑に進めるため、マンション建替法が出来たのです。

三. マンション建替法の概要

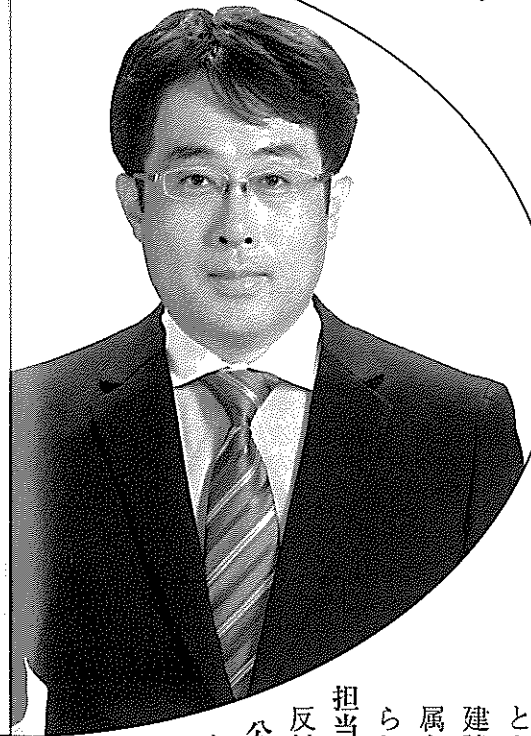
公平 マンション建替法では、建替え決議合意者の四分の三以上の同意により、マンション建替組合の設立を都道府県知事に対して認可申請することができ、原則的にこの組合が建替事業を施行していくこととなります(マンション建替法九条)。そして、マンションデベロッパーもこの組合に参加することができるので(参加組員、同法一七条)、実質的にはデベロッパーの助けを借りながら、建替事業を進めることが法的な仕組みとして可能になったのです。

担当 なるほど、具体的にはどのような手順で進められるのでしょうか。

公平 はい、マンション建替法では国が建て替え円滑化のための基本方針を定めることとされており、これに基づいて国交省が各種マニュアルを定めており(同法四条)、同省のホームページで閲覧することができます。

〈第14回〉

法務部員 公平太郎の 法務相談室



さとう あつし 佐藤 篤志
東京佐藤法律事務所 弁護士
1999年慶應義塾大学法学部卒業。2004年弁護士登録。国内自動車メーカー、法律事務所、信託銀行などを経て、2010年東京佐藤法律事務所開設。専門は金融法務を中心とした企業法務の他、契約締結交渉や契約書の作成、コンプライアンス、株主総会、労働問題などの一般会社法務に加え、行政規制、事業承継、M&A、倒産、税務問題など企業経営に伴う法律問題全般。

この内「マンションの建替に向けた合意形成に関するマニュアル」では、建替え決議に至るまでと、建替え決議後の建替事業に分けて、それぞれの合意形成の進め方の詳細を定めており、実務的にはこれを参照しながら進めることになるでしょう。

担当 建替え決議後の建替事業実施段階では、何がポイントになりますか。

公平 建替事業の施行者(基本的にはマンション建替組合)は、権利変換計画を定め、都道府県知事等の認可を受けることになっています。この権利変換計画により、再建マンションの配置設計や、再建マンションについて与えられる区分所有権又は敷地利権とその価格、専有部分の位置等々、詳細が定められることとなります。

担当 なるほど、要は、建替組合とデベロッパーの主導で再建マンションの詳細が決めるものの、都道府県知事の認可によって公正さを担保するということですね。とこ

ろで、抵当権はどうなるのでしょうか。

公平 はい、基本的には、区分所有者が再建マンションに対して与えられることとなる区分所有権や敷地利権の上にとそのまま存するものとして定められることとなります(マンション建替法六一条)。この点は、区分所有法では規定がなく、一旦、借金を返済して抵当権を抹消する必要があったところ、マンション建替法ではその様な問題がなくなったので、かなり建て替えの促進に資すると言えるでしょう。

担当 それは、抵当権者としても安心ですね。公平 そうですね。ここでは全部説明できませんので、一度、上記のマニュアルにも目を通していただくことをお勧めします。

担当 了解しました。

四. まとめ

今回は、マンションを巡る法律問題でも、最もリスクの大きい場面である建て替えについてマンション建替法をとりあげました。最近では、杭工事のデータ偽装がニュースになるなど、社会的な関心を集めています。大規模災害も懸念される中、築後四〇年を超えるマンションは五一万戸(一〇年後には三倍の一五一万戸、二〇年後には六倍の二九六万戸)ともいわれています。高度成長期に建築され老朽化したマンションの建替問題は大きな社会問題となっていますので、マンション建替法の概要を知っておくのは有益ではないかと思われます。

以上