

提出内容

受付番号	201212030000035271
提出日時	2012年12月03日15時08分
案件番号	300080101
案件名	「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法の見直しに関する中間取りまとめ」に関する意見募集
所管府省・部局名等	法務省民事局参事官室 TEL:03-3580-4111(内線5967)
意見・情報受付開始日	2012年11月05日
意見・情報受付締切日	2012年12月04日
郵便番号	169-0073
住所	東京都新宿区百人町1-20-3 渡辺ビル505号室
氏名	NPO法人建築ネットワークセンター 理事長 小川満世
連絡先電話番号	03-5386-0608
連絡先メールアドレス	kenchiku@d2.dion.ne.jp

【提出意見】

<p>一 取壊し決議制度、滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例制度及び団地の特例制度の新設について 滅失した建物の取壊し決議、滅失又は取壊し後の建物の敷地についての特例制度及び団地の特例制度の新設については、基本的には賛成です。 但し、留意すべき点があります。 イ)私有財産権の侵害の要素があるので、慎重な手続きを踏むべきです。 ロ)賃借人の権利保護の措置を設けるべきです。 ハ)敷地買い業者の専横を許さない仕組みにすべきです。 ニ)団地の特例制度について団地の敷地の分割を容易にする制度は認めるべきではありません。 ホ)建物の取壊しおよび敷地の売却については、被災による行方不明者に対する保障を明確にすべきです。</p> <p>二 慎重な手続きの設定 1 決議要件について 滅失した区分所有建物の取り壊しについては、すでに被災していることが前提であり、建物としての効用も失われていると判断するために、区分所有権と議決権(敷地持分)両方の5分の4以上の決議要件は認容できます。 しかし、取壊し後の敷地の売却については、私有財産権侵害の要素が強くあり、売却の必然性についての要件を明細に定めるべきであり、かつ、最終決議要件としては敷地持分の9/10以上とすべきです。 2 説明会の設置 区分所有建物の取壊しを全員の合意を要しないとすることは、財産権の侵害の要素がありますので、取壊し決議を会議の目的とする集会の前に、説明会の開催を義務づけるべきです。 区分所有者は、説明会が開催されることにより、熟慮時間を得ることができ、その後の集会において取壊しの適否について適切な意思を表示することができます。 3 取壊し決議の期間制限 取壊し決議をすることができる期間をどの程度にするかについては、東日本大震災の復旧・復興の例から、1年間は短すぎるので、2年間とすべきです。これにより、区分所有者は、被災マンションをとりまく状況をより正しく判断することができ、取壊し決議について適切な意思を表示することができます。 4 再建についての説明会の設置 取壊し後の敷地についての再建決議を会議の目的とする集会の前に、説明会の開催を義務づけるべきです。 区分所有者は、説明会が開催されることにより、熟慮時間を得ることができ、その後の集会において再建の適否について適切な意思を表示することができます。</p> <p>三 敷地買い業者の専横を許さない仕組みの設定 1 区分所有建物が政令で定める災害により大規模一部滅失した場合に、取り壊すことなく敷地を売却することを可能とする制度は設けるべきではありません。 その理由は、不動産業者が、災害を奇貨として取壊し費用を過大に見積もり、敷地を低価格で取得する恐れがあるからです。 また、一度、敷地買い業者が取得した後に、はたして、本来取り壊されるべき被災マンションが現実に取り壊されるかの保証がなく、業者間で転売が繰り返される恐れもあるからです。 さらに、敷地買い業者が、被災マンションの区分所有者に対し、自らが買い手となるための多数派工作を行うなどの弊害が生じる恐れが大きくなります。</p> <p>四 賃借人の権利保護の措置 賃借人の区分所有建物の使用収益の権利を保護するため、以下の4項目の措置を設けるべきです イ)賃借人に集会出席・意見陳述権を付与する。 ロ)区分所有者は、賃借人に対する代替建物の提供又は斡旋、通常必要な移転料の支払義務規定 ハ)地方公共団体の居住の安定に関する措置 ニ)その代り、賃貸借契約の更新拒絶等について、借地借家法の手続き規定及び正当事由の規定を適用しないこととする。 参照 建物の区分所有等に関する法律第44条 密集市街地における防災街区の整備に関する法律第15条以下</p> <p>五 団地の特例制度について 団地の敷地の分割を容易にする制度は認めるべきではありません。 その理由は、従前の団地の敷地の統一性・整合性を損なう恐れがあり、あるいは不整形地になったり、公道に接しない土地が生じるなど、当該敷地の使用効率が悪くなったり、敷地の価格が低下する恐れがあるからです。 また、共有物の分割の制度とは別の制度を設定する上では、法律上の解決すべき点が多数あり、それらを解決しても格段に有用になるとは考えられないからです。</p> <p>六 行方不明者への保障につて 被災マンション法の特異性から、区分所有者の不明などが予測され、区分所有建物の解体にしろ、敷地の売却にしろ、本人の意思の確認もできないままに、その存在自体を抹消させることは、所有権への重大な侵害であり、その必然性について明確な規定を定めるべきです。 以上</p>
