

# 被災区分所有建物の復旧・建替え・再建

1

阪神・淡路大震災にかかる法律相談のメモランダムから

## 稻本洋之助

### 目次

- 一 法律の状況
- 二 団体的関係が成立する範囲
- 三 区分所有建物の復旧に関する問題
- 四 区分所有建物の建替えに関する問題（以下、次号）
- 五 区分所有建物の再建に関する問題
- 六 罹災都市借地借家臨時処理法の適用に関する問題
- 七 定期借地権の活用

私たちは、二月中旬以降、神戸市都市計画局、住宅局、農政局の配慮により都市施設と住宅を中心とした被災の状況、救援・復旧活動の展開、復興事業への取組みについて総合的な調査を実施してきたが、その間、神戸市関係部局、諸支援グループ、地域住民組織などから法律の解釈について多くの質問や相談を受けた。法律の分野としては、都市計画法、都市再開発法、土地整理法、被災市街地復興特別措置法など都市の復興にかかるものと、区分所有法、借地借家法、罹災都市借地借家臨時処理法、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法、建築基準法など住宅の復興にかかるものに大別することができる。本稿は、住宅復興関係の質問のうち区分所有建物に関する

ものへの回答のメモランダム<sup>(2)</sup>を事項別にまとめ直したものである。

（1）調査グループの母体は「都市的土地区画整理事業研究会」（東京大学社会科学研究所内・稻本研究室）。同研究会は本年三月で一〇年間の研究活動を終了したが、震災復興支援の活動に限り継続することとし、法律・経済・都市工学の諸分野から約四〇人がこれにあたっている。

（2）神戸市等へ提供した部内資料『被災区分所有建物の復旧・建替え・再建等に関する法律解釈の考え方』（四月一五日）、『同・その二』（五月五日）。都市的土地区画整理事業では、このほか、被災したマンションの管理組合向けに、『マンションの復旧・建替え・再建 法律相談ハンドブック』を作成している（六月下旬に刊行・配布。問合せは、同研究会へ）。

### 一 法律の状況

#### 1 規定の範囲

被災した区分所有建物の復興にかかる私法上の事項について現行法制の規定内容を見ると、法の空白ないし不整合がいくつかの点において存在している。そ

れぞれの問題に対する法的見解を以下に示す。

①まず、中心におかれるべき区分所有法は、区分所有建物の一部が滅失した場合の復旧（六一条）および建替え（六二条以下）について規定しているが、その全部が滅失した場合（全壊した場合）には、区分所有建物が存在しない以上区分所有者もその団体も存在しないことになることから同法の適用外とし、民法の原則（敷地共有者の自由の尊重）に委ねている。この点の不備を補つて区分所有建物の再建を容易にするために、このたび「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」が制定された（三月二十四日法律四七号、以下「再建措置法」という）。同法は、敷地共有者等の間に建物滅失後過渡的にではあるが団体的関係が存在するものとし、多数決によって再建を決議することを許容した。

②区分所有法は敷地利用権が「数人で有する所有権またはその他の権利」であることを想定しているが、同法は区分所有建物についての特別法であって敷地利用権についての特別法ではないことから敷地利用権については専有部分との分離処分の禁止について定める

にとどまる（二二条）。他方、借地借家法も、敷地利用権が「その他の権利」とくに借地権である場合の準共有関係については、自己借地権（借地借家法一五条）の設定の要件という点で触れているにとどまるため、借地権を敷地利用権とする区分所有建物が被災した場合の復興の進め方などについて、法律上の説明を求められることが多い。

③罹災都市借地借家臨時処理法は、区分所有建物が今日のような形態で存在しない時代の立法であるため、分譲マンションの賃貸であれ、賃貸マンションであれ、賃貸された区分所有建物が被災した場合をなんら想定していない。同法の施行を定めた政令においても、区分所有建物およびその敷地への同法の適用についてなんら制限を設けていないため、適用上多大の困難を生み出している。この点について、いまだ立法措置はない。

## 2 規定の構造（区分所有法・再建措置法）

区分所有法、再建措置法はいずれも、区分所有者ないし敷地共有者等が全員の合意で建物の復興を決議し実施する場合については触れず、もっぱら、団体的関係の存在（区分所有法三条）を理由として多数決によって復興を決議する場合について規定している（その限りにおいて強行法）。

そこにおける規定の構造は、次のようである。法律は、まず、①客観的事実としての被災の程度によつて場合を分け、次にそれぞれの場合について②全員の同意がなくても多数決で決定しうる復興の態様を定め、③その議決要件を定める。また、それぞれに対応して、④費用負担の方法が決まることになる。

そのため、①被災の程度が決まれば、②復興の方針が決まり、③どれほどの同意を集めればよいのかが決まり、④費用負担の原則も決まるという仕組みになつているように見えるが、このことから法律への過大な期待と無理解とが同時に生み出されているようと思われる。現に、区分所有法六一条以下の適用についての実務上の理解はやや硬直的であり生半可もある。必要なことは、できるだけ多数の人が同意し得る復興方針を現実の条件下に照らして探求し、その多数によつて決議し得る範囲に収まるように復興の態様を調整し、それが被災の程度等にかかる客観的要件に明白に反していいかを確認することである。このように、法律の規定から一義的に事が決まるのではないことに十分に注意したうえで、①②③④の法律上の対応関係を以下のように理解されたい。

①被災の程度 法律概念上は、「損傷」と「滅失」に分かれる。「滅失」には、「小規模一部滅失」「大規模一部滅失」「全部滅失」の区別がある。

「損傷」とは、建物の当該部分に破損、汚損、機能低下、不具合等が生じているが、いまだその効用が確定的に失われたといえるまでには達していない場合をいう。したがって、被災の状況が補修によって従前の効用を回復し得る程度である場合には、一般に「損傷」の部類に入る。

そこにおける規定の構造は、次のようである。法律は、「滅失」とは、建物がその本来の効用を確定的に喪失したといえる場合をいう。効用の喪失とは、市場価値ではなく利用価値の喪失をいう。現状において建物に利用上の危険があり、修補して従前の効用を回復させても将来における利用上の安全が保障されない場合には、特段の事情がない限り「滅失」と考えるべきである。

あろう。

構造上不可分の一体をなす建物の一部がその利用に必要な共用部分を含めて本来の効用を喪失していない場合には「一部滅失」となり、そのような部分が存在する場合には「全部滅失」となる。

「一部滅失」はさらに、建物の価格の二分の一以下に相当する部分の滅失にとどまるか、それを上回るかによって、「小規模一部滅失」と「大規模一部滅失」に区分される。

②多数決で決定しうる復興方針 「修補（補修）」「復旧」「一部建替え」「建替え」「再建」など、復興方針の選択肢は多い。

「修補」は法律上の用語であり、実務上では「補修」という語が用いられることが多い。ただし、実務上では「補修」は「建替え」に対置される言葉で、法律上の「復旧」とくに小規模一部滅失の場合の復旧を含んで用いられることが多い。

「建替え」は区分所有建物の一部または全部がいまだ存在している場合にそれを除去して新規建物を建築することであり、「再建」は全壊（全部滅失）した建物の敷地に新規建物を築造することである。「一部建替え」は建物の一部について従前と構造・用途の異なる部分に建て替えることであるが、建物全体の主たる使用目的を変えない範囲に留まる必要がある。

③議決要件 法定の議決要件として、「区分所有者及び議決権の各過半数」（三九条一項）、「区分所有者及び議決権の各四分の三以上」（六一条五項）、「区分所有者及び議決権の各五分の四以上」（六二条一項）、「敷地共有者等の議決権の五分の四以上」（再建措置法三条一項）とする定めがある。

①②③の法律上の対応関係および④費用の負担方法等は、次のようである。

A 損傷 1) 共用部分の損傷（破損、汚損、機能低下、不具合等を含む）については、一般的には、改良行為として、集会で区分所有者および議決権の各過半数で修補（補修）を決議し（一八条、三九条一項）、費用は持分に応じて負担する（専有部分の損傷項）、費用は各自の自由で、費用は自己負担）。

2) 建物の効用の維持・回復に過分の費用を要する場合に、集会で区分所有者および議決権の各五分の四以上で建替えを決議し（六二条一項）、決議に定めるところに従って建替え参加者が費用を負担する。

B 小規模一部滅失 1) 集会で区分所有者および議決権の各過半数で共用部分の復旧を決議し（六一条三項）、費用は持分に応じて負担する（専有部分の復旧は各自の自由で、費用は自己負担）。

2) 減失部分を構造・用途の異なる建物部分に建て替える場合（一部建替え）には、共用部分の変更を伴うため、集会で区分所有者および議決権の各四分の三以上で建替えを決議し（一七条一項）、費用は持分に応じて負担する。

3) 建物の効用の維持・回復に過分の費用を要する場合には、集会で区分所有者および議決権の各五分の四以上で建替えを決議し（六二条一項）、決議に定めることろに従って建替え参加者が費用を負担する。

C 大規模一部滅失 1) 集会で区分所有者およ

び議決権の各四分の三以上で共用部分の復旧を決議し（六一条五項）、費用は持分に応じて負担する（専有部分の復旧は各自の自由で、費用は自己負担）。滅失部分を構造・用途の異なる建物部分に建て替えること（一部建替え）も、復旧の決議と併せて同一の条件ですることができる（一七条一項）。

2) 建物の効用の維持・回復に過分の費用を要する場合には、集会で区分所有者および議決権の各五分の四以上で建替えを決議し（六二条一項）、決議に定めることろに従って建替え参加者が費用を負担する。

3) 復旧の決議または建替えの決議がない場合には、共用部分の復旧は各自が必要とする範囲で自由に行い、費用は自己で負担する（専有部分の復旧は各自の自由で、費用は自己負担）。

D 全部滅失 1) 敷地共有者等の集会でその議決権の五分の四以上で再建を決議し（再建措置法二条、三条）、決議に定めるところに従って再建参加者が費用を負担する。

2) 全壊した建物の除却については、共有の敷地上の瓦礫の除去と同一に取り扱われてよく、法律上は各共有者が自由に行うことができ、その費用は共有持分に応じて負担する。

## 二 団体的関係が成立する範囲 (数棟の区分所有建物がある場合)

被災した区分所有建物が单一の棟として存在するのではなく、共有の土地に数棟の区分所有建物が存在する場合（団地をなす場合）および数棟の建物が共同の施設によって結合されて存在している場合（連担棟をなす場合）には、復旧・建替え・再建について意志決定を行ううえで大きな困難に遭遇する。特に棟ごとに被災の程度が異なり、その結果復興の方針も異なってしきるべき場合に、議決要件の充足についてどう考えるかが随所で問題にされている。これは、「区分所有者は団体的拘束に服する」という意味での団体をどのような単位で構成しているものと見るべきかという、区分所有法上の基本問題である。

設例① 敷地を共有して一個の団地を形成しているA棟（五〇戸）とB棟（五〇戸）がある。そのうちA棟が全壊し、B棟は補修可能な軽微な損傷を受けるにとどまつた。A棟の区分所有者の八割以上がA棟の再建を望んでいるが、B棟の多数はB棟について補修を望んでいる。このような場合に、どのような単位で復興方針を決定するべきか。

設例② 各階において共同のエレベータ棟とそれぞれ渡り廊下でつながっているA棟（六〇戸）とB棟（三〇戸）がある。A棟が全壊し、エレベータ棟はA棟との接続部分が一部滅失し、B棟は補修可能な軽微の損傷にとどまつた場合に、どのような単位で復興方針を決定するべきか。

この問題に対する結論をあらかじめ示すならば、①または②のように複数の棟が何らかの結合の要素をもつて存在している場合でも、復興方針については基本原則として「一棟ごとに決定すべきである。つまり、構造上機能上不可分の一体をなすと見るべき建物の範囲を厳格に限定し、そのような単位ごとに、被災の程度を判定し、復興の方針を選択し、法定の議決要件に従った決議を行るべきである。

現実には各棟ごとに区分所有者の管理組織を有する

ことは稀で、団地の全体または連担棟の総体が一つの

管理組合に組織されているのが通常であるが、そのような場合であっても、区分所有者ないし敷地共有者等の全員の一致がない限り、数個の独立の区分所有建物を一括して意志決定することを原則としてはならない。

### 1 数棟の建物が一団地をなす場合

1) 区分所有法は、一団地内に数棟の建物があつてその団地内の土地または付属施設がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、それらの所有者は全員でその団地内の土地、付属施設および専有部分のある建物の管理を行うための団体を構成し、区分所有法の定めに従つて集会を開き、規約を定め、管理者をおくことができるものとし（六五条）、管理にあたつては、一棟単位の管理に関する規定を準用している（六六条、六八条）。実際にも、上述のように、数棟の建物の区分所有者全員で一つの管理組合を設立し、規約を定め、管理者をおいて、団地内の土地、建物、付属施設の管理を行つている場合が多い。

しかし、復旧・建替えに関する区分所有法六一～六四条は団地には準用されない（六六条参照）ので、復旧・建替えの要件・効果は、その必要がある棟について一棟毎に判断されなければならない。これは、建物の復旧および建替えは、専ら当該棟の区分所有者の財産の保全・更新にかかわることであつて、団地全体としての管理に馴染まないからである。復旧・建替えの決議は、被災した一棟の区分所有者の集会によつて行われ、それに要する費用も、その棟の区分所有者が負担することとなる。特別措置法上の全壊建物の再建の

決議についても、同様である。

設例①では、A棟の再建はA棟五〇戸の五分の四以上の同意によって可能となる。B棟の補修はB棟の区分所有者の過半数の同意をもつて法律上可能となる。

2) 一棟単位で復旧・建替えを行うことが認められる反面、復旧・建替えを行うに当たつて団地全体なし他の棟の区分所有者の利益を害することはできない。たとえば、一棟の建替えに際して、全体共用部分の共有持分や土地の共有持分等を変更する行為または結果として変更につながる行為をその棟の区分所有者だけではあることはできない。したがつて、当該棟の区分所有者だけが決議する建替えおよび再建においては、土地の共有持分の変更および規約上それにつながり得る各戸の専有部分の床面積の変更を一方的に決めることはできない。<sup>(1)</sup>

(1) この場合には、以下のよろな手続をとるべきことになる。当該棟の区分所有者に従前に属した土地共有持分の総量を+/-いずれの方向でも変更しないことを条件として、建替え・再建後の建物の区分所有者の土地共有持分が建替え・再建後の建物の専有部分床面積比となるように相互間で（他出・新入等の異動があつてもよい）土地共有持分の売買を行い、かつ、その登記を経由した上で、団地管理組合の規約を四分の三以上の特別議決によつて改正し、①当該棟の区分所有者は以後それぞれの専有部分床面積に一定の定数を乗じた面積の割合に従つて団地の共用部分共有持分を有するものとするか、②当該棟の区分所有者は以後建替え・再建後の建物の専有部分床面積の割合に従つて団地の共用部分共有持分を有するものとする。

以上のよろな処理は、土地共有持分の限定的変更（当該棟の区分所有者限りの変更）は関係区分所有者だけで建替え・再建の議決要件に従つてできるが、それに伴う団地共用部分共有持分の変更は団地全体のレベルでなければできず、その変更の仕方に①形式的（読替え的）もなく廊下などでつながつている場合において、そのう

更と②実質的変更がある、という考え方によつている。

3) これまで団地管理組合のもとで各区分所有者によつて積み立てられてきた修繕積立金を、被災した一棟の建物の復旧または建替えのために使用することが上に述べた通りである。この点については、団地管理組合に帰属している修繕積立金は、基本的に、共用部分の管理に関するところが決議によって解すべきであり、その具体的使途等については、団地管理組合の規約の定めまたは集会の決議に従うこととなる。

したがつて、被災した一棟の復旧等のために団地管理組合の修繕積立金を使用するためには、修繕積立金に関する団地管理組合の規約に定めがある限り、その金相当額を被災した棟の復旧等のために使用することができる旨の規約の変更が必要である。すなわち、団地管理組合を構成する区分所有者および議決権の各四分の三以上の多数による団地管理組合の集会の決議によって、団地管理組合の修繕積立金のうち被災した棟の区分所有者の積立金相当額を被災した棟の復旧等のために使用することができる旨の規約の変更が必要である（六六条、三〇条一項）。

(2) これに対しても、修繕積立金に關して団地管理組合の規約に定めがなく、これに關して集会の決議で決めている場合には、団地管理組合の集会において区分所有者および議決権の各過半数によつて、団地管理組合の修繕積立金のうち被災した棟の区分所有者の積立金相当額を被災した棟の復旧等のために使用することができる旨を決することができる（六六条、三九条）。

### 2 数棟の建物が連担して存在する場合

1) 数棟の建物がそれぞれ完全に独立した状態には

ちの一棟の建物部分が被災したときは、どう考えるべきか。

このような場合に、登記簿上は数棟の建物全体で一個の建物になつていても、または数棟の建物全体で一つの管理組合が存在する場合でも、実体法上は数棟の建物を一個の建物と考へるべきではなく、それぞれが独立していいる数棟の建物であると極力考へるべきである。つまり、構造上機能上不可分の一体をなすと見るべき建物の範囲を厳格に限定し、そのような単位ごとに被災の程度を判定し、復興の方針を選択し、法定の議決要件にしたがつて決議を行うべきである。

2) 数個の建物部分に区分けをることができるよう見えて、それらが、それぞれ構造上および機能上建物としての独立性を有しない場合には、数棟の建物が存在する見るのは困難であり、全体で一棟の建物と見る以外にない。この場合には、建物の一部が滅失したときでも、全体として一棟をなす建物の「一部滅失」であり、区分所有者の全員を母体として、滅失部分の復旧（六一条）を決議するか、または建物全体についての建替え（六二条以下）の決議をすることとなる。どちらによるかは、被災の状態が「一棟の建物」として六一条の要件と六二条の要件をともに満たす場合には選択となる。なお、被災した部分に限定して独自に社会通念上の建替えができるといえる場合には、むしろ構造上機能上の独立性があると認められるべきで、その場合には1)の取扱いとなる。

3) 構造上機能上独立性を有していないという判断は、上記のように厳格になされるべきであるが、より具体的には、以下のようないくつかの基準に依つてよいものと思われる。

ア 構造上独立性を有していない場合 建物が工

ル字型、コの字型などになつていても、建物の駆体部分（基礎、外壁、屋根等）において一体不可分となつてゐる場合には、独立性がない。エントランスやエレベータが数個存在し、機能上数個の部分に分かれて建物が使用されている場合でも、独立性を失くために、その部分の権利者だけの建替え・再建の決議はできない。これに対して駆体上一体でない場合には構造上の独立性があるとひとまず見てよいであろう。

イ 機能上独立性を有していない場合 ① X棟の専有部分に出入りするためにY棟のエントランスやエレベータを使用しなければならない場合には、いずれが被災したかによつて異なる。

(a) X棟のみが被災したときは、その棟だけの建替えが可能である。これに対し、(b) Y棟のみが被災したという場合であつても、Y棟には機能上の独立性がなく、全体としての復旧の手続（六一条）が必要となる。<sup>(3)</sup>

(3) 一見したところでは、エントランスやエレベータを備えたY棟に機能上の独立性があり、それを持たないX棟に機能上の独立性がないように見えるが、ここでの独立性とは相互の関係において一方が単独で決定しても他方の機能に影響を及ぼさないという意味での独立性であることに注意する必要がある。

## ② 先述の設例②のA・B棟のようにエントランス

やエレベータ棟を介して数棟が接続している場合に、A・B両棟の間に原則として機能上の独立性があると見るべきであり、A棟だけの再建決議が可能である。これに対して、(a)中央のエントランス、エレベータ棟が被災した場合には、A・B両棟の区分所有者全員を母体として共用部分たる被災棟の復旧の手続（六一条）を進める必要がある。(b)主としてA棟との接続

部分が滅失したという場合でも同様である。<sup>(4)</sup>

(4) 集会室、管理人室などの全体共用部分がA棟の中に、または独立棟として存在する場合についても、①②に準じて考えてよい。ただし、エントランス、エレベーター等に比して、集会室、管理人室など全体共用部分たる施設がない棟の独立性を否定することにはなりにくい。端的に言えば、①(a)に準ずる場合（集会所、管理人室などがあるA棟が被災した場合）および②(a)に準ずる場合（集会所、管理人室などがある独立棟が被災した場合）には、A棟およびB棟の区分所有者が合同して建替えの決議をする必要があるが、それ以外では、被災棟だけの建替え・再建を妨げる機能上の事由とはならない、と言つてよい。

4) 構造上機能上独立であるが、ある棟の滅失なし建替え・再建によつて建築基準法、消防法等の基準の適用に変更が生ずる場合には、区分所有法六一条以下の事項に関する決議要件に変更はない。つまり、公法上の制限（たとえば、再建しないことによって既存不適格となること）はここでいう構造上機能上の独立性の判断とかかわりがない。もつばら、建替え・再建を行おうとする場合に、新規の建物が必要な公法上の制限に従つているかということが許認可等との関係で問題となるだけである。

## 3 合同の決定の是非

数棟の区分所有建物が団地を形成し、または連担棟をなしていいる場合の復興方針の決定は極力一棟単位で行うべきだという右に述べた原則は、常に妥当する。これに対して、(a)中央のエントランス、エレベーターによって異なる場合に、復興方針の決定をそれに直接の利害を有する者の判断と負担に委ねることによつて促進するというねらいがある。しかし、実際の場にお

いてこの考え方が常に受け入れられるとは限らない。

一般的には、数棟全体の区分所有者の結束がよく、棟ごとに異なったきめ細かい対策を全体として決定することができるという場合には、棟ごとの決定にこだわる必要はない。ところで、次のような場合はどうか。

設例③ A棟（五〇戸）が全壊し、B棟（五〇戸）の一部が滅失したが、B棟の非滅失部分にある一戸戸が復旧の費用負担に同意しない。このような場合に、A・B両棟の一括建替えを八五戸の同意をもつて決定し、売渡し請求権を使用することができるか。

（二）での問題は、全体としての建替え決議によつて一五戸にその費用負担が強制されることになるという点にある。いいかえれば、団地準用の否定つまり棟ごとの決定という考え方は、単に復興方針の決定を促進することだけではなく、少数者の利益を保護することも目的としているのである。設例③の場合にA・B両棟合同で行つた建替え決議の効力が訴訟の場において維持されるかは微妙なところであろう。しかし、このようなケースはすでにいくつも現実に存在している。それは、B棟の区分所有者の少数が居住の継続（利用価値）をもつて足りると考えているのに對して、B棟の多数者は別の観点すなわち建替えによる資産価値の回復を望んでいることによる。これは、被災の程度は軽微でも資産価値はもはやないという通念があるためで、六二条の要件を満たさない建物についても建替えが望まれるという難しい問題である。

### 三 区分所有建物の復旧に関する問題

#### 1 「建物の価格」

区分所有法六一条が建物の一部滅失の場合の復旧の議決要件を「建物の価格の二分の一以下に相当する部分の滅失」か否かによって分けたことによつて、実務上で困惑が生じている。この点については、従来から被災前の区分所有建物全体の価格と被災後のそれとを比較して判断すればよく、共用部分と専有部分の価格比やそれぞれの滅失の程度を問わないと解してきた。滅失の部位も問うものではない。

（1）『基本法コンメンタール マンション法』九六頁。

したがつて、復興方針の選択の前提としての判断は、直接には被災前後の「建物価格」の評価にかかり、さらには滅失の程度如何にかかわらず「復旧」から「建替え」へと進むことを可能とする復旧費用の「過分性」の評価にかかることになる。（二）では、前者に限つて述べる（後者については、次回）。

被災前後の「建物の価格」は、厳密にはいざれも鑑定評価の手法によつて求められるべきものである。それによればまず、被災前の建物の価格は、通常の建物の評価の手法によつて求めるが、被災前に減価修正のために必要な観察減価に関するデータが収集されていなければ、会計基準による減価償却をもつてそれに代えてよい。被災した建物の価格は、通常の建物の評価の手法によつて求められる価額（減価修正に当たつては、会計基準による減価償却よりも観察減価を重視する）と復旧後の建物の価格から復旧に要する工事費を控除した額とを比較考量して求める。

このような鑑定手法による限り不動産鑑定士の関与を不可避とするが、評価の目的は、財産の補償価額を決定する」ことではなく、法六一条で定める二つの復旧

方法のうちいずれによるかを決めるだけであるから、

より簡易な方法がとられてしかるべきである。このよな観点から、現在、六一条の適用判定のための「建物の価格」に関する簡易な評価方法を検討している。そのおよそその枠組みは、現在における当該マンションの再調達価格から経年減価を控除した額（被災前価格の蓋然値）と簡易方式による補修費算定額（減失額の蓋然値）を求めて、後者が前者の二分の一以下であるかを判断するというものである。

#### 2 大規模一部滅失の場合の共用部分個別復旧費用

大規模一部滅失の場合に共用部分を復旧するには、原則として集会における区分所有者および議決権の各四分の三以上の多数によつて議決する必要がある。これは、いうまでもなく、多額に及ぶであろう共用部分の復旧費用を区分所有者の持分に従つて負担させることがなるからである。他方、専有部分の復旧は区分所有者の自由であり、それを義務づけることも禁止することもできない。専有部分を復旧する費用は当然に自己負担となる。

ところで、大規模一部滅失のもとで専有部分を復旧し使用するためには、共用部分の一部復旧を必要とすることが多いであろう。各区分所有者は「必要」の限度内で共用部分の復旧をすることができるが、その費用については六二条二項の準用ではなく、自己負担となる。これによって他の区分所有者に利得が生じた場合に、民法七〇三条に従つて不当利得の償還を請求することが考へられるにとどまる。

## 復旧費用の負担

共用部分の復旧費用の負担については、区分所有者全員がほぼ同程度の影響を被る場合には大きな問題は生じないが、現実に多く見られたように、建物の一部滅失により大きな影響を被る区分所有者とほとんど影響を被らない区分所有者がある場合（典型的には、建物の一部滅失のために当該部分が全壊し、その復旧が必要となった箇所と、一部滅失の影響がほとんどなく復旧の必要がまったくない箇所とが、一棟の建物内にある場合）には実際上大きな問題が生じうる。このような事情のもとで、共用部分の費用の分担について、集会で特別の決議をすることができるか。

そのような決議も区分所有者全員の同意があれば当然に可能であるが、そうでない場合には、自由ではない。共用部分の費用の分担について規約による縛りがあり、その変更は規約の変更に準ずる行為となる。したがって小規模一部滅失の場合の区分所有者および議決権の各過半数による議決によって決しないことはもちろん、大規模一部滅失の場合の区分所有者および議決権の各四分の三以上による議決によつても決することができず、あらためて規約の変更のための手続を経るべきものと考えられる。したがって、共用部分の費用負担に関する限り、基本的に従前の共用部分共有持分に応じて行う（一九条、一四条）。

なお、建替えの場合には、その決議の際に費用分担に関する事項（六二条二項、三項）も定めることになつてるので、そこにおいて上記の事情を斟酌することは可能であるが、全体を建て替える以上、建替え前の被災の程度を勘案することには自ずから限度がある。というべきである。

## 4 復旧に際して共用部分の増設等を行うことの可否および手続

共用部分の増設等は、原則として共用部分の変更に相当する。区分所有法六一条と六二条の中間に位置する「一部建替え」というカテゴリーとなるが、固有の規定がない。法一七条一項の議決要件を免脱することができないので、小規模一部滅失の場合の復旧決議では足りず、「変更」の決議（区分所有者および議決権の各四分の三以上）によるべきこととなる。

大規模一部滅失の場合には、復旧と変更の両者を決議事項とする单一の決議（招集通知に明記、区分所有者および議決権の各四分の三以上の議決）によつて決定することができる。なお、大規模一部滅失の場合には買取り請求の行使によつて残った賛成者がその四分の三以上の議決によつて復旧決議を変更し、共用部分の増設等を行うことも許される。

このように、共用部分の増床は共用部分の変更として所定の議決要件を満たせば可能であるが、専有部分の増床ないし新設は、復旧の決議または共用部分変更の決議とともに、またはそれと同一の条件で決議することはできない。これについては、原則として区分所有者全員（買取り請求による離脱者を除く）の合意を必要とする。

## 6 復旧までの間の管理費・修繕積立金等の支払義務

区分所有者の団体が存続する限り、建物の使用禁止・制限等は原則として管理費の支払義務に影響を与えない。修繕積立金についても基本的には同様に理解すべきであるが、修繕積立金を復旧費用の一部に充当することに不都合はなく、その結果復旧費用の定め方によつて復旧期間中および復旧後の修繕積立金の額等を変更する必要が生じる。規約上に定めがある場合に規約の改正によつて、そうでない場合には集会の普通決議によつて変更する」ととなる。

は賛成者の一人、數人または全員のいずれであつてもよい。形成権であり、代金の支払いについて、期限の許与を求めることができる（九項）。

大規模一部滅失建物について政令の施行の日（平成七年三月二十四日）から一年以内（再建措置法五条）に復旧・建替え決議がなされなかつた場合の買取り請求（六一条八項）は、区分所有者相互間で任意に行うことができる。A区分所有者からB区分所有者に対して買取り請求が行使されたとき、B区分所有者は、A区分所有者の権利とともに自己の建物・敷地の権利について別の区分所有者Cに買取りを請求する」ともできる。

この制度は、復旧賛成者の密度が濃くなるように誘導して復旧の決議を可能とするためのものである。買取り代金について期限の許与を認めるのも、最終的に権利を集約する一部区分所有者の負担を軽減することを考慮したものである。

## 5 買取り請求権の行使方法

大規模一部滅失建物について復旧決議があつたのちの買取り請求（六一条七項）は、決議の議事録に決議賛成者として記載された区分所有者に対しても、それ以外の区分所有者からすることができる。請求の相手方