

はしがき

本書は、2011年3月11日の東日本大震災、2016年4月16日の熊本地震により被災したマンションの、建物取壊し・敷地売却事業の実務の経験をまとめたものです。この事業の実務は、災害という非常時でもあり、法の未整備、合意形成の難しさなどを要因として、実に困難を極めました。とりわけ改正被災マンション法による建物取壊し・敷地売却の実務は未経験の領域であり、実務上はある意味で全員同意を要することにもなるような、経験した者でなければわからない「事実は小説よりも奇なり」というものでした。こうした、経験した者でなければわからない、法のしくみの解説、建物取壊し決議等の事業実施の実際と具体的手続、特に留意すべき点、日々直面する困難な課題の解決方法、それらから得られた教訓などをもれなくまとめ、マニュアルとした初の試みです。

この事業を担った私たちは、東日本大震災から10年を迎える現在、マンションが被災した際の対応の経験をマンションの管理に関与するすべての方が広く共有すること、私たちの経験の是非を世に問うこと、今後の被災対応に活かすこと、さらには、近年課題となっている区分所有関係解消の問題点を明らかにすることが欠かせないと考え、本書を発刊することにしました。

阪神・淡路大震災後に被災マンション法が制定されましたが、東日本大震災において直面したのは、再建（または建替え）せずに建物を取り壊して敷地を売却する、区分所有関係の解消という新たな選択でした。取りあえず全員同意で取り壊したマンションでは、その後の敷地の取扱いについて、全員同意による敷地売却という困難に直面しました。幸い、多くの方のご尽力で2013年に被災マンション法が改正され、被災時の建物取壊し・敷地売却が多数決議によって可能となりました。

ところが、この改正被災マンション法に基づき敷地売却に取り組んでみたところ、法は改正されたものの、実務上の困難は予想以上に大きいものでし

た。何しろ前例がなく初めての経験であること、事業法、手続法がないことから、結局のところ、実務上は全員同意と変わらぬような困難があることが判明しました。また、法が難解であることもあり、法の無理解からか、ある被災マンションでは地上げまがいの強引な事業が進みましたが、それは後に、訴訟において「敷地売却決議」無効の判決が出されることとなりました。

この東日本大震災時のマンションの取壊し・敷地売却の経験は、熊本地震で活かされることになりました。熊本地震では、東日本大震災における取組みの経験を活用して、19棟の建物が取壊し、再建、建替え、敷地売却をそれぞれに選択しています。

2つの震災の経験から学んだことは、被災時のマンションの対応は、その選択肢が補修、復旧、建替え、再建、建物取壊し・敷地売却など多様であることから、特定の者が特定の選択肢に誘導することを避けなければならないということです。そのためには、法律、建築、マンション管理の研究者、実務者が、チームとして対応することが欠かせません。また、建物取壊し・敷地売却は、所有権を剥奪するものであることから、その合意と手続の過程は厳格に取り扱われ、瑕疵なく、適法にということが必要となります。さらには、たとえば区分所有法に基づく復旧にしても4分の3以上の同意が必要であり、被災マンション法に基づく建物取壊し・敷地売却には5分の4以上、実務上は全員同意に近い作業が課せられることから、多数当事者が納得する合意形成の過程は欠かせません。法がどんなに整備されたとしても、このことに変わりはないのです。したがって、非常時のマンション管理のあり方を考えると、日頃から合意形成の基盤を醸成するように、より一層心がけなければならないわけです。

本書が、当事者である区分所有者（敷地共有者）の参考となり、また、建築専門家、法律専門家、マンションの管理に携わる研究者、実務者など多くの皆さんが被災マンションの支援を行う際の参考となれば幸甚です。

私たちが経験した被災マンションの建物取壊し・敷地売却事業は、区分所

有者（敷地共有者）、研究者、実務者の協働の事業であって、その過程で、皆さんと悩み、戸惑い、喜怒哀楽を共にし、得がたい知己を得ましたが、その貴重な話は紙数の都合で残念ながら割愛しました。いずれ機会を得て、お伝えしたいと考えています。

東日本大震災と熊本地震による被災という困難な中で、被災マンションの建物取壊し・敷地売却に真摯に取り組んだ区分所有者（敷地共有者）の皆さんに、心から敬意を表します。また、それぞれの事業に献身的に関与し、支援してくださった多くの研究者、実務者の皆さんに、心から感謝いたします。これらの方々の労苦を厭わない前向きで献身的な取組みがなければ、本書の発刊もあり得ませんでした。

本書の編集にあたっては、民事法研究会の軸丸和宏さんに格別のご支援をいただき、大変お世話になりました。記して感謝の意を表します。

2020年12月

執筆者を代表して

萩原孝次

序章

本マニュアルの概要

① 最初に注意しておくこと

(1) チームで対応する

建物取壊し、敷地売却は、当事者（区分所有者・敷地共有者）と専門家のチームで対応してください。とて1人の専門家に対応できるものではなく、かえって、1人の専門家であるがゆえの不都合も生じることがありますので、チームで取り組むことが肝要になります。

(2) 偏りのない選択肢の情報提供と合意形成

被災マンションの選択肢は、復旧、再建、建替え、建物取壊し、敷地売却など多様な選択肢があり、それらの選択肢の中から、当事者にとって最も有効かつ合意可能な選択肢を採用することになります。そのためには、選択肢に係る情報を偏ることなく提供し、オープンな議論で合意していくことです。

特定の専門家は、その得意とする領域に誘導しがちになり、さまざまな選択肢の中から偏りなく検討し合意していく過程を踏むことについての注意がおろそかになります。たとえば、ディベロッパーや設計コンサルタントであれば再建や建替えに誘導し、宅地建物取引業者であれば敷地売却に誘導することになりがちです。

それぞれの分野の専門家は、それぞれの分野の専門家にすぎないのでから、復旧、再建、建替え、建物取壊し、敷地売却などの選択肢の中から1つを選択し、事業を完遂するためには、やはりチーム力が必要です。

復旧にしても4分の3以上、その他の再建、取壊し、建物取壊し、敷地売却などは5分の4以上または全員の同意ですから、当事者の納得のいく合意なしには事業は成功しません。

【参考】 東日本大震災における専門家チーム

東日本大震災では、日本マンション学会、宮城県マンション管理士会、弁護士、司法書士で構成される専門家チームを組織し、HS、DAマンションの敷地売却を成功に導くことができました。

(3) とても難しい内容です

東日本大震災の事例で、主に弁護士がかかわっていたSTマンションでは、管理組合法人の集会決議による解散と管理組合の消滅の混同、敷地売却決議手続の厳格な要件の欠落、集会議事録の偽造、権限のない者による催告、売渡請求者を買主とする混乱などが起きました。この結果、決議の有効性をめぐって訴訟になり、仙台地方裁判所平成27年9月25日判決で、敷地売却決議が無効となりました。

被災マンション法は、区分所有法の特別法ですから、条文の随所に準用が行われています。このために、法の条文を正確に理解することが難しくなっています。同法は所有権を多数決によって奪うものですから、その手続が特に厳格に定められています。これらの法定の手続要件を満たすための注意が欠かせません。

被災マンション法は、いわゆる事業法（手続法）が未整備です。マンション建替え等円滑化法とも関係していませんので、同法を活用することはできません。このため、集会決議以降の実務の手続は手探りの状態になり、これらの全過程を瑕疵なく進めなければなりません。

チームは、区分所有者（敷地共有者）、弁護士、司法書士、設計コンサルタント、まちづくりコンサルタント、再開発コンサルタント、宅地建物取引業者、マンション管理士などの多様な専門家を集め、かつ、これらを1つにまとめ上げることができるようにしていかねばなりません。

② 本マニュアルが想定している流れ

(1) 「建物取壊し」と「敷地売却」との2段階

本マニュアルが想定している、被災マンションが敷地売却に至るまでの大きな流れは、以下のとおりです。

①建物取壊しの合意を得てマンション（建物）を取り壊し、②敷地売却の合意を得て敷地を売却する。

①建物取壊し（第1章）

被災マンション法11条の取壊し決議
または、建物取壊しの全員同意

②敷地売却（第2章）

被災マンション法5条の敷地売却決議
または、敷地売却の全員同意

大きな特徴は、①建物取壊しと、②敷地売却の2つの（2段階の）事業を行うことです。これに伴い、敷地売却までに①建物取壊しの合意と②敷地売却の合意の2つの合意（2段階の合意）が必要となるという点がとても重要です。

東日本大震災で被災した仙台市の敷地売却2事例と、平成28年（2016年）熊本地震で被災した熊本市の敷地売却8事例はこの流れを経て敷地売却に至りました。

①建物取壊しには、被災マンション法¹11条の取壊し決議による場合と、民法251条に基づく全員同意による場合の2通りがあります。

②敷地売却も、被災マンション法5条の敷地売却決議による場合と、民法251条に基づく全員同意による場合の2通りがあります。

1 正式名称は、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」です。

建物が全部滅失²した場合などは、理論的には②の敷地売却から進められますが、実際には、敷地に残った建物の残骸の撤去が必要である場合や、全部滅失か大規模一部滅失³かの判断が微妙な場合などが想定され、①の建物取壊しの手順が必要となる場合も考えられます。

(2) 4つの注意点

(A) 敷地が区分所有者の共有になっていることの確認

敷地が区分所有者全員の共有になっているマンションとは、すべての区分所有者の登記記録(建物の登記記録)に「敷地権」の表示がある、または敷地(土地)の登記記録が全部敷地権になっていることが確認できるマンションです。

現在建てられているマンションのほとんどは、敷地が区分所有者全員の共有(または準共有)になっていますが、昭和58年(1983年)以前分譲のマンションを中心として、稀に、このような状態になっていないマンションがあります。

そのため、まず最初に、被災したマンションの敷地が、区分所有者全員の共有になっているかどうかを確認してください。敷地が複数の筆(区画)に分かれている場合も、それぞれの筆(区画)が区分所有者全員の共有になっているかどうかを確認してください。

前項で説明したように、本マニュアルでは、建物取壊し事業のあとに、敷地売却事業を行う流れを想定しています。被災マンション法では、マンションを取り壊した後の敷地が、マンションが建っていたときの区分所有者(=旧区分所有者)の共有(または準共有)になっていることを、敷地売却決議の要件と位置づけています。

また、旧区分所有者以外の敷地共有者は、被災マンション法でいう敷地共

2 全部滅失とは、政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合をいいます。第1章①(2)参照。

3 大規模一部滅失とは、区分所有建物の価格の2分の1超に相当する部分が滅失した場合をいいます。第1章①(2)参照。

有者等には該当しないと考えられています。旧区分所有者以外の敷地共有者がいる場合や、敷地共有者ではない旧区分所有者がいる場合などに、注意が必要です。

	旧区分所有者以外の敷地共有者がいる場合の例	敷地共有者ではない旧区分所有者がいる場合の例
旧区分所有者	A B C D E F	H I J K L M N
敷地共有者	A B C D E F G	H I J K L M
説明	Gは敷地共有者だが旧区分所有者ではない	Nは旧区分所有者だが敷地共有者ではない

さらに、マンションに係る土地が複数の筆になっている場合には、それぞれの土地と旧区分所有者の権利関係の確認が必要です。

敷地が区分所有者全員の共有になっていることの確認や、敷地が複数の筆の場合に敷地と建物との関係の確認を怠ると、敷地売却事業において思わぬ紛争に直面する可能性がありますので、十分に注意してください。

なお、被災したマンションの敷地が、区分所有者全員の共有になっていない場合や、このことについて正確に理解したい場合は、第3章①を確認してください。詳細に説明しています。

(B) 被災マンション法適用災害として政令指定されていることの確認

被災マンション法11条の建物取壊し決議や、同5条の敷地売却決議を行うための前提として、被災の原因となった災害が「被災マンション法が適用される災害」として政令指定されている必要があります(第1章①(1)参照)。

なお、「激甚災害法⁴に基づく激甚災害の政令指定」とは全く別物ですので

4 激甚災害法の正式名称は、「激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律」です。激甚災害とは、地震や風雨などによる著しい災害のうち、被災地域や被災者に助成や財政援助を特に必要とするものです。発生した災害が、激甚災害法に基づいて激甚災害として政令で指定されると、国により災害復旧事業の補助金の上積みがなされます。

十分注意してください。熊本地震の際には、「政令指定」という言葉だけが一人歩きして、「激甚災害法に基づく激甚災害の政令指定」と混同している方が多くみられました。

(C) 大規模一部滅失や全部滅失の確認

被災マンション法に基づいて建物取壊し(同法11条)を決議するためには、建物が大規模一部滅失である必要があります(第1章①(2)参照)。同様に、敷地売却(同法5条)を決議するためには、建物が全部滅失の状態か、または、被災マンション法や全員同意により建物取壊しが行われている必要があります。

(D) さまざまな被災区分があることの確認

建物の被災度を表す尺度にはさまざまなものがあるため、この点を確認していないと被災時に無用な誤解や混乱が生じます。たとえば、「地震で建物が全壊した」ときの「全壊」は、災害対策基本法の被害認定基準に基づく判断です。しかし、似たような言葉で、地震保険には「全損」、区分所有法・被災マンション法には「全部滅失」という言葉があります。そして、全壊判定だからといって、地震保険で全損になるわけでもなく、区分所有法の全部滅失に該当するわけでもありません。それらは、全く別々の判断基準で、相互に関連がなく判断されます。この点に十分注意を払ってください。

このことについて正確に理解したい場合は、第3章②を確認してください。詳細に説明しています。

《参考法令》

民法251条(共有物の変更)

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。

被災マンション法5条(敷地売却決議等)

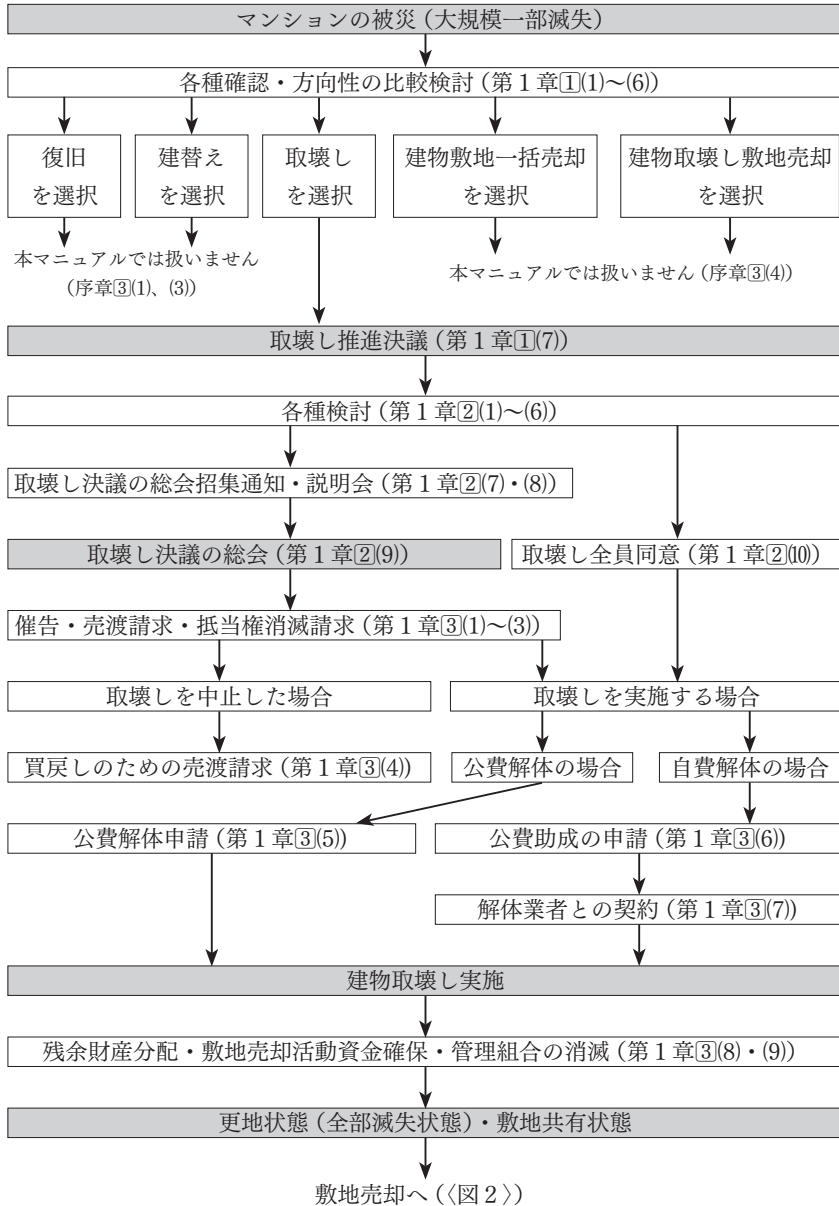
- 1 敷地共有者等集会においては、敷地共有者等の議決権の5分の4以上の多数で、敷地共有持分等に係る土地(これに関する権利を含む。)を売却する旨の決

議（以下「敷地売却決議」という。）をすることができる。

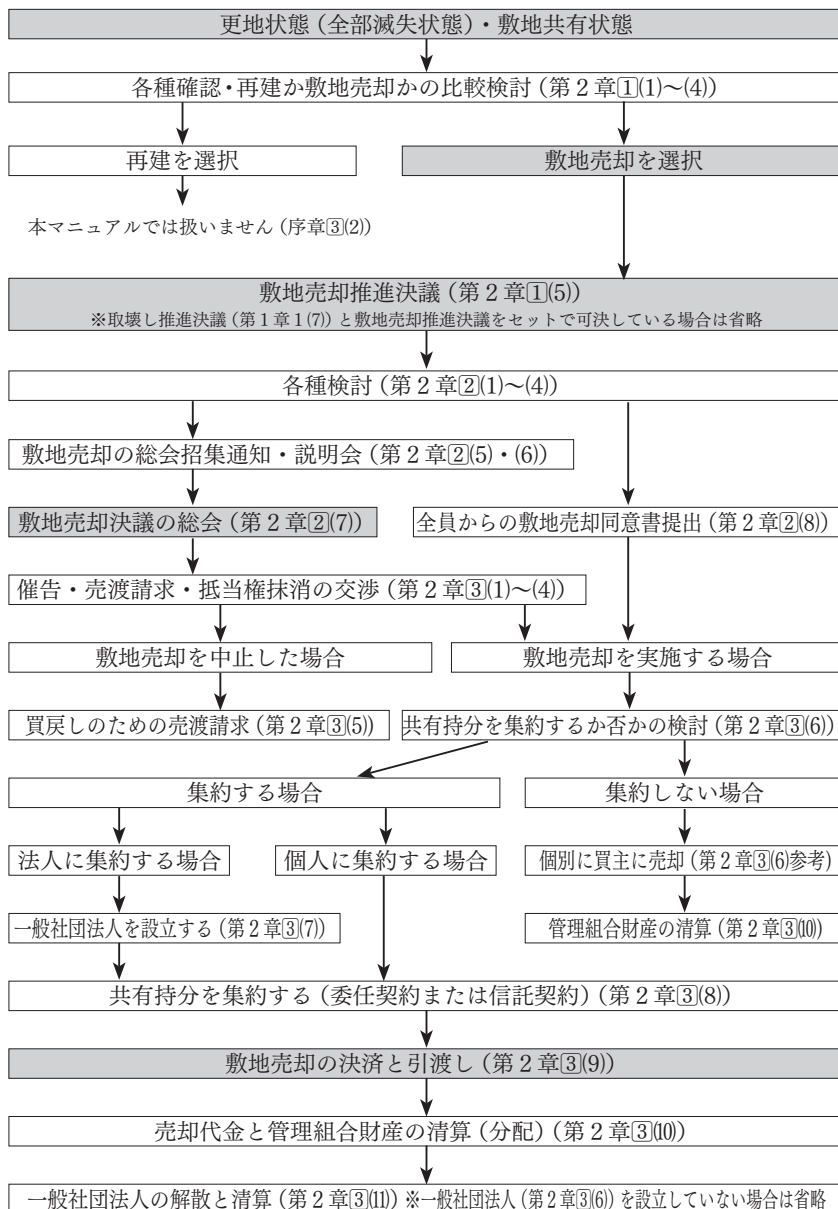
被災マンション法11条（取壊し決議等）

- 1 第7条に規定する場合においては、区分所有者集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該区分所有建物を取り壊す旨の決議（以下「取壊し決議」という。）をすることができる。

〈図1〉 マンションの被災から建物取壊しまでのフローチャート



〈図2〉 更地状態から敷地売却までのフローチャート



あとがき

早いもので、あの未曾有の東日本大震災から10年を迎えます。

発災から数カ月後、法務省から「被災マンション法を適用するか否か」とのヒアリングを受けたとき、当時の被災マンション法には「再建」しかなかったため、仙台市内で該当するマンションは思い当たりませんでした。実際に建物を解体した5棟のマンションは、いずれも「再建」を選択しませんでした。しかし、残された共有敷地をどうするかは区分所有法に定めがないので、民法の定めに従うこととなります。共有敷地の売却は全員同意でしかできません。そのことを被災地調査で来仙されていた一般社団法人日本マンション学会東日本大震災特別研究委員会委員長の折田泰宏弁護士をはじめ、多くの皆様に相談しました。法務省の担当者にも連絡しました。無我夢中で動いているうちに、被災マンション法が改正され、敷地売却が多数決でできるようになり、本当に助かりました。

その後、仙台市内で被災したマンションの敷地売却事業に、マンション管理士として実際にかかわることになり、滞納金、担保権、外国居住者、連絡先不明者等、多くの問題に直面しました。それらの問題解決にあたっては、絡んだ毛糸を一本一本ほぐしていくような思いで対応していきました。その過程では、折田弁護士、松澤陽明弁護士、針生美佳司法書士をはじめ多くの関係者のお力添えをいただきました。あらためて感謝申し上げます。

最終的には、一般社団法人を設立して信託契約による共有持分の集約を行い、無事、敷地売却事業は完了し、敷地共有者団体の解散集会を行いました。このとき、すでに震災から5年ほどが経過していました。

ほっとした矢先に熊本地震が発生しました。翌月、熊本市のマンションの被災状況調査に向かいました。熊本でも、市内で被災したマンションの敷地売却事業を支援することになりました。被災マンション法が改正されて、建物取壊しが多数決でできるようになっていたため、仙台よりは進めやすいと

思っていました。しかし、熊本では公費解体に際して、区分所有者全員の家財放棄同意書を求められるなど、仙台とはまた異なる多くの問題に直面しました。

仙台と熊本で敷地売却事業を支援した被災マンションは、いずれも管理組合運営が適切に行われていたと言い難いマンションです。管理組合内部に平時からの問題を抱えながら、被災後の期限の制約のある中で、合意形成に奮闘された役員の皆様には本当に頭が下がります。

仙台と熊本で、共にマンション管理士として敷地売却の実務にかかわった萩原孝次さんと私（高橋）が経験したことを、建物取壊し・敷地売却マニュアルとして記録に残したいとの思いから、本書の執筆はスタートしました。正確には、仙台の敷地売却事業が完了した頃には、本書の執筆を始めていましたが、熊本地震による発災により、本書の執筆が一時中断し、熊本の経験も踏まえて、全体構成を見直すことから再スタートすることになりました。

本書の執筆については、東日本大震災後、日本マンション学会の東日本大震災特別研究委員会のメンバーとして被災マンションの調査を行っていた、東北工業大学（当時）の小杉学さんとともに進めました。小杉さんには、主に私や萩原さんが持っている情報の整理と、本書全体の構成を担っていただきました。小杉さんの下書きをもとに3人で分担執筆し、それを再び3人で検討・確認するという作業の繰り返しでした。この作業は、それぞれの仕事の合間を縫って行われたため、延々と続けました。小杉さんが千葉県立の明海大学に転職された後も、幾度となく合宿と称して仙台に来ていただき、土日を使って集中的に本書の議論を進めました。熊本の建物取壊しや敷地売却は、仙台での経験とは異なることも多く、仙台の事例をもとに書き進めていた本書は、たびたび修正せざるを得ませんでした。しかし、その分、内容に厚みが出たと思っています。なお、「委任による窓口の一本化」の部分については、大和ライフネクスト株式会社マンションみらい価値研究所の田中昌樹氏による、熊本の被災マンション敷地売却事業に関する調査報告書を参考にさせて

あとがき

いただきました。ここに記して感謝申し上げます。

日本は世界に類をみない地震国です。これからもいつ、どこで震災が起きても不思議ではありません。その時に、本書がいくらかでもマンション管理組合の役に立てるのであればうれしい限りです。

2020年12月

執筆者を代表して

高橋悦子

◇執筆者紹介◇

萩原 孝次（はぎわら・たかつぐ）

略歴 1993年宅地建物取引士、2002年マンション管理士、2002年一般社団法人宮城県マンション管理士会会長、2003年行政書士、2013年宮城県マンション管理士会副会長（現在）、2014年一般社団法人日本マンション学会東北支部幹事（現在）、2017年一般社団法人日本マンション管理士会連合会副会長（現在）、

著書・論文等 「改正被災マンション法の実務上の諸問題」マンション学48号152頁（2014年）、「改正被災マンション法の実務上の諸問題——敷地共有者（団体）の資金問題と所有権移転登記のための法人設立」マンション学51号190頁（2015年）、「東日本大震災におけるマンション敷地売却の実態からみた解消制度のあり方」マンション学56号104頁（共著、2017年）、「東日本大震災と熊本地震の現場からみる被災マンションの課題」マンション学59号66頁（2018年） ほか

高橋 悦子（たかはし・えつこ）

略歴 1992年宅地建物取引士、2003年マンション管理士、2013年一般社団法人宮城県マンション管理士会会長（現在）、2014年一般社団法人日本マンション学会東北支部監事（現在）

著書・論文等 「改正被災マンション法の実務上の問題点——誰も気づかなかった抵当権と事前に売却先を見つける困難さ」マンション学51号196頁（2015年）、「東日本大震災におけるマンション敷地売却の実態からみた解消制度のあり方」マンション学56号104頁（共著、2017年）、「被災マンション事例報告2——改正被災マンション法による『建物取壊し』『敷地売却』を目指して」マンション学60号97頁（2018年） ほか

小杉 学(こすぎ・まなぶ)

略歴 1997年明治大学理工学部建築学科卒業、2005年千葉大学大学院自然科学研究科博士後期課程修了(コミュニティデザイン講座)・博士(学術・千葉大学)、2005年愛知産業大学造形学部建築学科専任講師、2012年東北工業大学ライフデザイン学部准教授、2013年一般社団法人日本マンション学会東北支部長、2016年明海大学不動産学部准教授(現在)、2017年一般社団法人日本マンション学会理事(現在)

著書・論文等 『マンションをふるさとにしたユーコート物語』(共著、昭和堂・2012年)、「大規模被害マンション6事例の現況と諸問題」マンション学51号183頁(2015年)、「東日本大震災におけるマンション敷地売却の実態からみた解消制度のあり方」マンション学56号104頁(共著、2017年)、『マンションの終活を考える』(共著、プロGRESS・2019年) ほか

被災マンションの 建物取壊しと敷地売却マニュアル

令和3年1月30日 第1刷発行

定価 本体 2,400円＋税

著者 萩原孝次・高橋悦子・小杉 学

発行 株式会社 民事法研究会

印刷 株式会社 太平印刷社

発行所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿3-7-16

〔営業〕TEL 03 (5798) 7257 FAX 03 (5798) 7258

〔編集〕TEL 03 (5798) 7277 FAX 03 (5798) 7278

<http://www.minjiho.com/> info@minjiho.com

組版／民事法研究会

落丁・乱丁はおとりかえます。ISBN978-4-86556-407-5 C2032 ¥2400E