

平成 24 年 12 月 4 日

法務省民事局参事官室 御中

一般社団法人全国銀行協会
業 務 部

「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」の意見募集に対する意見について

去る 11 月 5 日付で意見募集がありました標記の件について、別紙のとおり意見を取りまとめましたので、ご送付申し上げます。

以 上

「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」
に対する意見等

○ 取壊し決議による取壊し後の再建時の担保権の取扱いについて

区分所有権・敷地利用権に担保権が設定されたマンションが取壊し決議により一旦取壊しがされる場合において、取壊し後、再建が選択されたとき、既往の担保権者が再建後のマンションの区分所有権・敷地利用権への担保権を円滑取得できるようにするための規律を検討していただきたい。

本件中間取りまとめにおいては、区分所有権・敷地利用権に担保権が設定されたマンションが取壊し決議により一旦取壊しがされる場合において、取壊し後、再建が選択されたとき、既往の担保権者が再建後のマンションの区分所有権・敷地利用権への担保権を円滑取得できるようにするための規律が検討されていない。

これとは対照的に、現行法においては、大規模一部滅失時に区分所有法にもとづく建替え決議が行われた場合において、マンションの建替えの円滑化等に関する法律を利用して建替えを行うときであれば、区分所有権・敷地利用権について権利変換が行われ、建替え前の区分所有権・敷地利用権に設定されていた担保権は権利変換後の区分所有権・敷地利用権に移行することになる。

確かに、取壊し決議制度は、必ずしも再建を前提とするものではない以上、建替え決議の場合と同列には論じられないともいえる。

しかし、全部滅失とは異なり、担保権が毀損しながらも消滅してはいない状況下で取壊しに対して同意を求められる担保権者としては、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）にもとづく建替え決議による場合と一旦取壊し決議制度による取壊しを経由して再建される場合とで、結果としてマンションが再建される点において異ならないにもかかわらず、後者の場合には再建マンションに係る区分所有権・敷地利用権への円滑な担保設定が制度上確保されていないとなると、取壊しへの同意に躊躇せざるを得ないケースも生じかねない（特に敷地利用権が借地権である場合には、取壊しにより担保権は完全に消滅してしまう）。また、担保権者が取壊しに同意をしたとしても、事実上、再建マンションに係る担保権設定に関し、マンション所有者と担保権者との間で交渉・調整を要することになる。

以上の事態はマンション所有者と担保権者の双方にとってマイナスであり、ひいては取壊し決議制度自体が十分に活用されない事態を生じさせかねない懸念もある。

制度設計としては、例えば、本中間取りまとめで提案されている再建制度において、取壊し決議時に取壊しに同意した担保権者が再建後のマンションの区分所有権・敷地利用権への担保権を取得できることとするを再建計画の内容に含めることなどが考えられると思われるので、ご検討いただきたい。

中間とりまとめには、(根) 抵当権者（金融機関等）に対する制限等の提案はないが、金融機関等との間の物件保全に関する条項は引続き有効と判断してよいか確認したい。

(根) 抵当権設定契約証書には抵当物件の保全に関し、次のような条項を制定し、債務者、抵当権設定者と約定している。被災建物の取壊しに関する決議がなされることとなった場合には、物件保全に関する条項は引続き有効との解釈で問題ないかを確認したい。

- ・ 抵当権設定者は、あらかじめ書面による銀行の承諾がなければ、抵当物件の現状を変更、ま

たは第三者のために権利を設定もしくは譲渡しない。

- ・① 抵当物件が、原因の如何を問わず、損失・毀損もしくはその価格が低落したとき、またはそのおそれがあるときは、債務者または抵当権者は直ちにその旨を銀行に通知する。
- ② 前項の場合、債務者は請求によって直ちに銀行の承認する増担保・代担保を差し入れる、または保証人を立てる。
- ・ 抵当権設定者は抵当物件の内容に増減を生じたときは、すみやかに銀行に通知し、その指図に従い、変更登記、その他銀行の権利保全に必要な一切の手続きをする。

以 上