

第四十回国会
衆議院
法務委員會議録
第六号

昭和三十七年二月十六日(金曜日)

午前十時三十分開議

出席委員

委員長 河本 敏夫君

理事小島 徹三君 理事林 博君

理事牧野 寛素君 理事井伊 誠一君

理事坪野 米男君

有田 喜一君 一萬田尙登君

上村千一郎君 唐澤 俊樹君

岸本 義廣君 小金 義照君

高橋 英吉君 馬場 元治君

松本 一郎君 阿部 五郎君

赤松 勇君 田中織之進君

松井 政吉君 田中幾三郎君

志賀 義雄君

出席國務大臣

法務大臣 植木庚子郎君

出席政府委員

検事 平賀 健太君

(民事局長)

委員外の出席者

専門員 小木 貞一君

二月十六日

委員田中幾三郎君辞任につき、その

補欠として片山哲君が議長の名目で

委員に選任された。

二月十五日

建物の区分所有等に関する法律案

(内閣提出第九八号)

は本委員会に付託された。

本日の會議に付した案件

民法の一部を改正する法律案(内閣

提出第九四号)

建物の区分所有等に関する法律案
(内閣提出第九八号)

○河本委員長 これより會議を開きま

す。

民法の一部を改正する法律案を議題
といたします。

民法の一部を改正する法律案

民法の一部を改正する法律

民法(明治二十九年法律第八十九
号)の一部を次のように改正する。

目次中「第四節 失踪」を「第五

節 失踪

同時死亡ノ推定」に改める。

第三十条第二項中「三年」を「一年」

に改める。

第三十一条を次のように改める。

第三十一条 前条第一項ノ規定ニ依

リ失踪ノ宣告ヲ受ケタル者ハ前条

第一項ノ期間満了ノ時ニ死亡シタ

ルモノト看做シ前条第二項ノ規定

ニ依リ失踪ノ宣告ヲ受ケタル者ハ

危難ノ去リタル時ニ死亡シタルモ

ノト看做ス

第三十二条の次に次の一節を加え

る。

第五節 同時死亡ノ推定

第三十二条ノ二 死亡シタル数人中

其一人ガ他ノ者ノ死亡後尙ホ生存

シタルコト分明ナラザルトキハ此

等ノ者ハ同時ニ死亡シタルモノト

推定ス

第八百八十一条第二項中「養子に代

わつて縁組の承諾をする権利を有す

る者」を「養子の離縁後にその法定代

理人となるべき者」に改め、同項の

次に次の三項を加える。

前項の場合において、養子の父

母が離婚しているときは、その協

議で、その一方を養子の離縁後に

その親権者となるべき者と定めな

ければならない。

前項の協議が調わないとき、又

は協議をすることができないとき

は、家庭裁判所は、前項の父若し

くは母又は養親の請求によつて、

協議に代わる審判をすることがで

きる。

第二項の法定代理人となるべき

者がいないときは、家庭裁判所は、

養子の親族その他の利害関係人の

請求によつて、養子の離縁後にそ

の後見人となるべき者を選任す

る。

第八百八十五条中「その縁組につき

承諾権を有する者から」を「第八百十

一条の規定によつて養親と離縁の協

議をすることができるときから、又は

これに對して」に改める。

第八百四十五条中「又は被後見人

の親族の請求によつて」を「被後見

人の親族若しくは檢察官の請求によ

つて、又は職権で」に改める。

第八百八十七条を次のように改め

る。

第八百八十七条 被相続人の子は、

相続人となる。

被相続人の子が、相続の開始以

前に死亡したとき、又は第八百九

十一条の規定に該當し、若しくは

廢除によつて、その相続権を失つ

たときは、その者の子がこれを代

襲して相続人となる。但し、被相

続人の直系卑屬でない者は、この

限りでない。

前項の規定は、代襲者が、相続

の開始以前に死亡し、又は第八百

九十一条の規定に該當し、若しく

は廢除によつて、その代襲相続権

を失つた場合にこれを準用する。

第八百八十八条を次のように改め

る。

第八百八十八条 削除

第八百八十九条第一項中「前二条」

を「第八百八十七条」に改め、「直系

尊屬」の下に「但し、親等の異なる者

の間では、その近い者を先にする。」

を加え、同条第二項中「第八百八

七条」を「第八百八十七条第二項及

第三項」に改め、「前項第一号の場

合に、同条第二号及び前条の規定

は」を削る。

第九百条中「直系卑屬」を「子」に改

める。

第九百一条第一項中「第八百八十

八条」を「第八百八十七条第二項又は

第三項」に改める。

第九百十九条に次の一項を加え

る。

前項の規定によつて限定承認又

は放棄の取消をしようとする者

は、その旨を家庭裁判所に申述し

なければならない。

第九百三十九条を次のように改め

る。

第九百三十九条 相続の放棄をした

者は、その相続に關しては、初め

から相続人とならなかつたものとみ

なす。

第九百五十八条中「一年」を「六箇

月」に改める。

第九百五十八条の次に次の二条を

加える。

第九百五十八条之二 前条の期間内

に相続人である権利を主張する者

がないときは、相続人並びに管理

人に知れなかつた相続債権者及び

受遺者は、その権利を行うことが

できない。

第九百五十八条之三 前条の場合に

おいて相當と認めるときは、家庭

裁判所は、被相続人と生計を同じ

くしていた者は、被相続人の療養

看護に努めた者その他被相続人と

特別の縁故があつた者の請求によ

つて、これらの者に、清算後残存

すべき相続財産の全部又は一部を

与えることができる。

前項の請求は、第九百五十八条

の期間の満了後三箇月以内に、こ

れをしなければならぬ。

第九百五十九条を次のように改め

る。

第九百五十九条 前項の規定によつ

て処分されなかつた相続財産は、

国庫に歸屬する。この場合には、

第九百五十六条第二項の規定を準

用する。

第九百九十四条第一項中「死亡前」を「死亡以前」に改める。

第千四百四十四条中「第八百八十八条」を「第八百八十七條第二項、第三項」に改める。

附則

(施行期日)

1 この法律は、昭和二十七年七月一日から施行する。

(経過認定)

2 この法律による改正後の民法は、この法律の施行前に生じた事項にも適用する。ただし、従前の民法によつて生じた効力を妨げない。

(家事審判法の一部改正)

3 家事審判法(昭和二十二年法律第百五十二号)の一部を次のように改正する。

第九條第一項甲類第七号の次に次の一号を加える。

七の二 民法第八百一十一條第五項の規定による後見人となるべき者の選任

第九條第一項甲類第八号中「第八百一十一條第三項」を「第八百一十一條第六項」に改める。

第九條第一項甲類第二十五号の次に次の一号を加える。

二十五の二 民法第九百十九條第三項の規定による相続の限定承認又は放棄の取消の申述の受理

第九條第一項甲類第三十二号の次に次の一号を加える。

三十二の二 民法第九百五十八條の三第一項の規定による相続財産の処分

第九條第一項乙類第六号の次に

次の一号を加える。

六の二 民法第八百一十一條第四項の規定による親権者となるべき者の指定

(戸籍法の一部改正)

4 戸籍法(昭和二十二年法律第二百二十四号)の一部を次のように改正する。

第九十四條中「民法第三十條に定める期間が満了した日」を「民法第三十一條の規定によつて死亡したとみなされる日」に改める。

理由

民法の一部を改正する法律(昭和二十二年法律第二百二十二号)による改正後の民法の運用の実績にかんがみ、被相続人の孫以下の直系卑属は代襲相続によつて相続するものとす、相続の放棄をした者は初めから相続人とならなかつたものとみなすこととし、相続人不存在の場合に家庭裁判所は被相続人と特別の縁故があつた者に相続財産を分与することができるとする等民法の規定を整備する必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○河本委員長 ます提案理由の説明を聴取いたします。植木法務大臣。

○植木国務大臣 民法の一部を改正する法律案について、提案の理由を説明いたします。

昭和二十二年新民法が第一回国会で可決されました際、同法は将来できる限りすみやかに再改正をする必要があると認める旨の附帯決議がなされた関係もありまして、法務省におきまして

は、昭和二十九年以降民法全般の改正について検討を続けてきたのでありますが、民法全般の改正は、何分にも国民の身分上及び財産上の生活に重大な関係を持つ多くの根本問題を含んでおりますので、これらの根本問題にわたる改正につきましては、今後なお引き続き検討を重ねる必要がございます。しかしながら、他方、新民法施行後今日までの同法運用の実際にかんがみますと、右に申し述べましたような根本問題にわたらない事項で、現行の規定の解釈に疑義があつて実務上不便を來たしているもの及びこれらにあわせてこの際改正することが望ましいと思

われるものもありますので、今回は、これらの根本問題にわたらない事項のみについて改正を行なうため、この法律案を提出した次第であります。

次に、この法律案による改正点の骨子を申し上げます。第一、危難失踪の場合における失踪期間を一年に短縮し、かつ、失踪者が死亡したとみなす時期を危難の終わったときとしたこと。第二に、死亡した数人の死亡の先後が明らかでないときは、これらの者は同時に死亡したものと推定するものとしたこと。第三、養子が十五歳未満の場合における離縁の協議者を明確にしたこと。第四、後見人の解任の請求権者に検察官を加え、家庭裁判所の職権による後見人の解任を認めたこと。第五、被相続人の孫以下の直系卑属は、すべて代襲相続によつて相続するものとしたこと。第六、相続の限定承認または放棄の取り消しは、家庭裁判所に申述して行なうものとしたこと。第七、相続の放棄をした者は初めから相続人とならなかつたものとみなすものとしたこと。第八、相続人の不在の場合における相続権を主張すべき旨の公告の最短期間を六カ月に短縮したこと。第九、相続人が存在しない場合には、家庭裁判所の裁量によつて、被相続人と特別の縁故があつた者に、相続財産の全部または一部を与える道を開いたこと。第十、以上の改正に伴つて、家事審判法及び戸籍法に所要の整理を加えたことでありま

す。何とぞ慎重審議の上、すみやかに可決されますようお願いいたします。

○河本委員長 次に、建物の区分所有等に関する法律案を議題といたします。

建物の区分所有等に関する法律案

建物の区分所有等に関する法律

(建物の区分所有)

第一条 一むねの建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができ

る。この法律において「区分所有者」とは、前条に規定する建物の部分(次条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。)を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び次条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

(共用部分)

第三条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に共されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができ

る。この場合、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

第四条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかなる共用部分は、それらの区分所有者の共用に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3 民法(明治二十九年法律第八十九号)第七十七條の規定は、共用部分には適用しない。

(区分所有者の権利義務)

第五条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又

は使用に關し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

(先取特権)

第六条 区分所有者は、共用部分又は建物の敷地につき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権(共用部分に關する権利及び専有部分を所有する建物の敷地に關する権利を含む。)及び建物に備えつけた動産の上に先取特権を有する。

2 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。

3 民法第三百十九條の規定は、第一項の先取特権に準用する。

(区分所有権渡請求権)

第七條 専有部分を所有するための建物の敷地に關する権利を有しない区分所有者があるときは、その専用部分の取去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

(共用部分の共有)

第八條 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合に、その共用部分の共有につ

いては、次条から第十五条までに定めるところによる。ただし、第十條及び第十二條から第十四條までに規定する事項については、規約で別段の定めをすることを妨げない。

第九條 各共有者は、共用部分をその用法に従つて使用することができる。

第十條 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、第四條第一項ただし書の共用部分(附屬の建物であるものを除く。)で床面積を有するものがあるときは、その共有部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

第十一條 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に從う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

第十二條 共用部分の変更は、共有者全員の合意がなければ、することができない。ただし、共用部分の改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものは、共有者の持分の四分の三以上の多数で決することができ。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

第十三條 共用部分の管理に關する事項は、前条の場合を除いて、共有者の持分の過半数で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができ。

2 前条第二項の規定は、前項本文の場合に準用する。

3 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に關する事項とみなす。

第十四條 各共有者は、その持分に應じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を收取する。

第十五條 共有者が共用部分につき他の共有者に対して有する債権は、その特定承継人に対しても行なうことができる。

(共用部分の管理所有)

第十六條 第四條第二項の規定により規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者は、区分所有者全員(同条第一項ただし書の共用部分については、これを共用すべき区分所有者)のためにその共用部分を管理する義務を負う。この場合には、それらの区分所有者に対し、相当な管理費用を請求することができ。

2 前項の共用部分の所有者は、規約に別段の定めがない限り、その共用部分につき、保存行為及びその共用部分の性質を変えない範囲内における利用又は改良を目的とする行為を除くその他の行為をすることができない。

(管理者)

第十七條 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によつて、管理者を選任し、又は解任することができる。

2 管理者は、不正な行為その他その職務を行なうに不適切な事情があるときは、各区分所有者は、その解任を裁判所に請求することができる。

第十八條 管理者は、共用部分を保存し、第十二條第一項若しくは第十三條第一項の規定による共有者の合意若しくは決定又は集会の決議を執行し、及び規約で定められた権利を有し、義務を負う。

2 管理者は、その職務に關し、区分所有者を代理する。

2 管理者の代理権に加えた制限は、善意の第三者に対抗することができない。

第十九條 管理者は、毎年一回一定の時期に、区分所有者に対し、その事務に關する報告をしなければならぬ。

第二十條 管理者は、規約に特別の定めがあるときは、共用部分を所有することができ。

2 第五條第二項及び第十六條の規定は、前項の場合に準用する。

第二十一條 第六條の規定は、管理者が共用部分又は建物の敷地につき区分所有者に対して債権を有する場合に準用する。

第二十二條 この法律及び規約に定めるもののほか、管理者の権利義務は、委任に關する規定に從う。

(規約)

第二十三條 建物又はその敷地若しくは附屬施設の管理又は使用に關する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができ。

約で定めることができ。ただし、区分所有者以外の者の権利を害することができない。

第二十四條 規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者全員の書面による合意によつてする。

2 一部の区分所有者のみの共用に供されるべき共用部分に關する規約の設定、変更又は廃止は、それらの区分所有者のみの書面による合意によつてすることができ。

この場合において、他の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。

3 第一項及び前項前段の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

第二十五條 規約は、区分所有者の特定承継人に対しても、その効力を生ずる。

第二十六條 規約は、管理者又は区分所有者若しくはその代理人で建物を使用しているものの一人が保管しなければならない。

2 前項の規定により規約を保管すべき区分所有者又はその代理人は、区分所有者の過半数で定め。

3 第一項の規定により規約を保管する者は、利害關係人の請求があつたときは、規約の閲覧をさせなければならない。

(集会)

第二十七條 管理者又は区分所有者の四分の一以上で議決権の四分の一以上を有するものは、集會を招集することができる。ただし、こ

の定数は、規約で減ずることができ
る。

第二十八條 集會を招集するには、今日より少なくとも五日前に、會議の目的たる事項を示して、各区分所有者に通知しなければならぬ。ただし、その日数は、規約で増減することができる。

第二十九條 集會においては、前條の規定によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができ。ただし、規約に別段の定めがあるときは、この限りでない。

第三十條 各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第十條に定める割合による。

第三十一條 集會の議事は、規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。

2 議決権は、書面で、又は代理人によつて行使することができる。

第三十二條 集會においては、規約に別段の定めがある場合及び別段の決議をした場合を除いて、管理者又は集會を招集した区分所有者の一人が議長となる。

第三十三條 集會の議事については、議事録を作成しなければならぬ。

2 議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載し、議長がこれに署名押印しなければならない。

3 第二十六條の規定は、議事録に準用する。

第三十四條 この法律又は規約により集會において決議すべきものと

された事項については、区分所有者全員の書面による合意があつたときは、集會の決議があつたものとみなす。

2 第二十六條の規定は、前項の書面に準用する。

(建物の一部が滅失した場合)
第三十五條 建物の価格の二分の一以下に相当する部分が滅失したときは、各区分所有者は、滅失した共用部分及び自己の専有部分を復旧することができる。

2 前項の規定により共用部分を復旧した者は、他の区分所有者に対し、復旧に要した金額を第十條に定める割合に応じて償還すべきことを請求することができる。ただし、裁判所は、他の区分所有者の請求により、相当の期限を許すことができる。

3 第一項の場合を除いて、建物の一部が滅失したときは、区分所有者は、建物の再建に関し協議をしなければならない。

4 前項の協議をすることができないときは、又はその協議が成立しないときは、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、建物及びその敷地に関する権利を時価で買い取るべきことを請求することができる。ただし、裁判所は、他の区分所有者の請求により、代金の支払につき相当の期限を許すことができる。

5 前四項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

(団地への準用)
第三十六條 第十七條から第十九條まで及び第二十二條から第三十四

条までの規定は、一団地内に数むねの建物があつて、その団地内の土地又は附屬施設(これらに関する権利を含む。)がそれらの建物の所有者の共有に属する場合に準用する。この場合において、第十七條から第十九條まで、第二十三條から第二十八條まで、第三十條から第三十二條まで及び第三十四條中「区分所有者」とあるのは「土地又は附屬施設(これらに関する権利を含む。)」の共有者」と、第十八條及び第二十四條中「共用部分」とあるのは「土地又は附屬施設」と、第十八條中「第十二條第一項若しくは第十三條第一項」とあるのは「民法第二百五十一條若しくは第二百五十二條」と、第三十條中「第十條に定める」とあるのは「持分の」と読み替へるものとする。

(過料)
第三十七條 正当な理由がなく、第二十六條第三項(第三十三條第三項、第三十四條第二項又は前條において準用する場合を含む。))の規定に違反して規約、議事録又は書面の閲覧を拒んだ者は、一万円以下の過料に処する。

附則
(施行期日)
第一條 この法律は、昭和三十一年四月一日から施行する。

2 第十七條及び第二十四條から第三十四條まで(第三十六條においてこれらの規定を準用する場合を含む。))の規定は、前項の規定にかかわらず、公布の日から施行する。ただし、昭和三十一年四月一日前においては、この法律中その

他の規定の施行に伴う準備のため必要な範囲内においてのみ、適用があるものとする。

(経過措置)
第二條 この法律の施行の際現に存する共用部分が区分所有者のみの所有に属する場合において、第四條第一項の規定に適合しないときは、その共用部分の所有者は、同條第二項の規定により規約でその共用部分の所有者と定められたものとみなす。

2 この法律の施行の際現に存する共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合において、各共有者の持分が第十條の規定に適合しないときは、その持分は、第八條ただし書の規定により規約で定められたものとみなす。

3 この法律の施行の際現に存する共用部分の所有者が第四條第一項の規定の適用により損失を受けたときは、その者は、民法第七百三條の規定に従い、償金を請求することができる。

(民法の一部改正)
第三條 民法の一部を次のように改正する。

第二百八條を次のように改める。

第二百八條 削除

第二百五十七條中「第二百八條及び」を削る。

(不動産登記法の一部改正)
第四條 不動産登記法(明治三十二年法律第二十四號)の一部を次のように改正する。

目次中第九十九條を「第九十九ノ四」に改める。

第十五條に次のただし書を加える。

但一棟ノ建物ヲ区分シタル建物ニ在リテハ其一棟ノ建物ニ属スルモノノ全部ニ付キ一用紙ヲ備フ第十六條の次に次の一條を加える。

第十六條ノ二 第十五條但書ノ規定ニ依ル用紙ニ在リテハ表題部及び各区分ハ一棟ノ建物ヲ区分シタル各建物毎ニ之ヲ設ク第三十六條に次の一項を加える。

前項ノ場合ニ於テ建物又ハ附屬建物ガ一棟ノ建物ヲ区分シタルモノナルトキハ其一棟ノ建物ノ所在ノ郡、市、区、町村、字及び地番並ニ構造及び床面積ヲ記載シ若シ一棟ノ建物ノ番号アルトキハ其番号ヲ記載スルコトヲ要ス但第一項第一号ニ掲ゲタル事項ハ之ヲ記載スルコトヲ要セズ

第九十一條に次の二項を加える。

建物又ハ附屬建物ガ一棟ノ建物ヲ区分シタルモノナルトキハ其一棟ノ建物ノ所在ノ郡、市、区、町村、字及び地番並ニ構造及び床面積ヲ登記シ若シ一棟ノ建物ノ番号アルトキハ其番号ヲ登記スルコトヲ要ス但前項第一号ニ掲ゲタル事項ハ之ヲ登記スルコトヲ要セズ

区分所有権ノ目的タル建物ノ属スル一棟ノ建物ノ共用部分ニ付テノ建物ノ表示ニ関スル登記ハ建物ノ区分所有等に関する法律第三條第二項ノ規定ニ依リ共用

部分ト為シタルモノニ付テノミ
之ヲ為ス但共用部分タル旨ノ登
記アル建物ニ付テハ第一項第六
号ニ掲ゲタル事項ハ之ヲ登記ス
ルコトヲ要セズ

第九十三条ノ二第一項中「第九
十一條第三号乃至第五号」を「第九
十一條第一項第三号乃至第五号若
クハ第二項」に改め、同条第三項
に次のたし書を加ふる。

但共用部分タル旨ノ登記アリタ
ルトキハ其登記アリタル日より
一个月内ニ第一項ノ登記ヲ申請
スルコトヲ要ス

第九十一條ノ二に次の二項を加
ふる。
共用部分タル旨ノ登記アル建物
ニ付テハ第一項ノ登記ハ其所有
者ヨリ之ヲ申請スルコトヲ要ス
此ノ場合ニ於テハ申請書ニ申請
人ノ所有權ヲ証スル書面ヲ添附
スルコトヲ要ス

第八十條第三項ノ規定ハ前項ノ
場合ニ之ヲ準用ス

第九十三條ノ三に次の二項を加
ふる。
共用部分タル旨ノ登記アル建物
ニ付テハ第一項ノ登記ハ其所有
者ノ申請ニ因リ之ヲ為ス但合併
ノ登記ノ申請ハ之ヲ為スコトヲ
得ズ

前項ノ場合ニ於テハ申請書ニ申
請人ノ所有權ヲ証スル書面ヲ添
附スルコトヲ要ス

第九十三條ノ六に次の一項を加
ふる。

第九十三條ノ二第四項ノ規定ハ
前項ノ登記ノ申請ニ之ヲ準用ス
第九十三條ノ七中「又ハ番号」
を「番号又ハ第九十一條第二項
ニ掲ゲタル事項」に、「同条」を「第
八十一條ノ九」に改める。

第九十四條第一項中「又ハ甲建
物若クハ其附属建物ヲ区分シ」及
び「又ハ区分」を削り、同条第二
項中「甲建物ヨリ其附属建物ヲ分
割シテ之ヲ乙建物ト為ス場合ニ於
テ」を削り、同条第三項を削る。

第九十四條の次に次の一條を加
ふる。
第九十四條ノ二 甲建物ヲ区分シ
テ之ヲ乙建物ト為ス場合ニ於テ
其登記ヲ為ストキハ新登記用紙
中甲建物ノ表題部及ビ乙建物ノ
表題部ニ区分ニ因リテ家屋番号
何番ノ建物ノ登記用紙ヨリ移シ
タル旨ヲ記載スルコトヲ要ス但
甲建物ガ区分所有權ノ目的タリ
シトキハ其登記用紙中乙建物ノ
表題部ニ区分ニ因リテ家屋番号
何番ノ建物ノ表題部ヨリ移シタ
ル旨ヲ記載スルコトヲ要ス

前項ノ手続ヲ為シタルトキハ
前登記用紙中表題部ニ区分ニ因
リテ家屋番号何番及ビ何番ノ建
物ノ登記用紙ニ移シタル旨ヲ記
載シ甲建物ノ表題部ニ移シタル
旨ヲ記載スルコトヲ要ス但
同項但書ノ場合ニ於テハ甲建物
ノ表題部ニ残余部分ヲ表示ヲ為
シ区分ニ因リテ他ノ部分ヲ家屋
番号何番ノ建物ノ表題部ニ移シ

タル旨ヲ記載シ前ノ表示ヲ抹
スルコトヲ要ス

第九十五條第二項中「甲建物又
ハ其附属建物」ヲ「甲建物」ニ改め、
「其登記ヲ為ストキハ」の下に「乙
建物ノ表題部又ハ」を、「何番ノ建
物」の下に「表題部又ハ」を加え、
同条第三項中「前条」を「第九十四
條」に、「同条第三項」を「前条第二
項但書」に改める。

第九十六條中「又ハ区分」を削
り、同条の次に次の一條を加え
る。

第九十六條ノ二 第九十四條ノ二
第一項ノ場合ニ於テハ甲建物ノ
相当区事項欄ニ前登記用紙ヨリ
所有權其他ノ權利ニ関スル登記
ヲ移シ且其所有權以外ノ權利ニ関
スル登記中ニ乙建物ト共ニ其權
利ノ目的タル旨ヲ記載シ乙建物
ノ相当区事項欄ニ甲建物ノ家屋
番号及ビ其建物ニ付キ同一事項
ノ登記アル旨ヲ記載シテ夫々申
請書受附ノ年月日及ビ受附番号
ヲ記載シ登記官吏捺印スルコト
ヲ要ス但同項但書ノ場合ニ於テ
ハ乙建物ノ相当区事項欄ニ甲建
物ノ家屋番号及ビ其建物ニ付キ
同一事項ノ登記アル旨ヲ記載シ
甲建物ニ関スル所有權以外ノ權
利ニ関スル登記ニ乙建物ト共ニ
其權利ノ目的タル旨ヲ附記スル
ヲ以テ足ル

第九十三條第三項乃至第六項ノ
規定ハ前項ノ場合ニ之ヲ準用
ス

第九十七條中「又ハ区分」を削
る。

第九十八條中「要セズ」の下に

「甲建物ト共ニ同一ノ登記用紙ニ
登記シタル乙建物以外ノ建物アル
場合ニ於テハ登記用紙ヲ閉鎖スル
コトヲ要セズ」を加え、同条に次の
三項を加ふる。

合併ニ因リテ乙建物ガ区分所有
權ノ目的タラザルモノト為ル場
合ニ於テ其登記ヲ為ストキハ新
登記用紙中表題部ニ合併ニ因リ
テ家屋番号何番及ビ何番ノ建物
ノ表題部ヨリ移シタル旨ヲ記載
スルコトヲ要ス

前項ノ手続ヲ為シタルトキハ甲
建物ノ表題部及ビ乙建物ノ表題
部ニ合併ニ因リテ家屋番号何番
ノ建物ノ登記用紙ニ移シタル旨
ヲ記載シ甲建物及ビ乙建物ノ表
示ヲ抹シ其登記用紙ヲ閉鎖ス
ルコトヲ要ス

第二項ノ場合ニ於テハ登記用紙
中甲区事項欄ニ甲建物ノ甲区及
ビ乙建物ノ甲区ヨリ所有權ノ登
記ヲ移シ其登記ガ甲建物又ハ乙
建物タリシ部分ノミニ関スル
旨、申請書受附ノ年月日及ビ受
附番号ヲ記載シ登記官吏捺印ス
ルコトヲ要ス此場合ニ於テハ第
八十五條第三項ノ規定ヲ準用
ス

第九十九條に次のたし書を加
ふる。

但滅失シタル建物ガ一棟ノ建物
ヲ区分シタルモノナルトキハ登
記用紙ヲ閉鎖スルコトヲ要セ
ズ

第四章第二節第二款中第九十九
條の次に次の三條を加ふる。

第九十九條ノ二 第九十四條ノ二
第一項ノ場合ノ外区分所有權ノ

目的タラザル建物ガ共用部分タ
ル旨ヲ定メタル規約ノ廃止以外
ノ事由ニ因リ区分所有權ノ目的
タルモノト為リタルトキハ其建
物ニ関スル登記ヲ新登記用紙ニ
移スコトヲ要ス第九十八條第二
項ノ場合ノ外区分所有權ノ目的
タル建物ガ区分所有權ノ目的タ
ラザル共用部分以外ノ建物ト為
リタルトキ亦同ジ

第七十六條第二項及ビ第三項ノ
規定ハ前項ノ場合ニ之ヲ準用ス

第九十九條ノ三 共用部分タル旨
ノ登記ハ申請書ニ其旨ヲ定メタ
ル規約ヲ証スル書面ヲ添附シ
テ表題部ニ記載シタル所有權
又ハ所有權ノ登記名義人ヨリ之
ヲ申請スルコトヲ要ス此場合ニ
於テ共用部分ト為シタル建物ヲ
目的トスル所有權ノ登記以外ノ
權利ニ関スル登記アルトキハ其
登記名義人ノ承諾書又ハ之ニ対
抗スルコトヲ得ベキ裁判ノ謄本
ヲ添附スルコトヲ要ス

前項ノ登記ノ申請アリタル場合
ニ於テ其登記ヲ為ストキハ表題
部ニ共用部分タル旨ヲ記載シ表
題部ニ記載シタル所有權ノ表示
ヲ抹シ又ハ所有權其他ノ權利
ニ関スル登記ヲ抹消スルコトヲ
要ス此場合ニ於テ共用部分ガ他
ノ登記用紙ニ登記シタル建物ノ
区分所有權ノ共用スベキモノナ
ルトキハ其旨ヲ記載スルコトヲ
要ス

第九十九條ノ四 第九十三條ノ規
定ハ共用部分タル旨ヲ定メタル
規約ヲ廃止シタル場合ニ之ヲ準
用ス

五

前項ノ規定ニ依ル登記ノ申請書ニハ規約ヲ廃止シタルコトヲ証スル書面ヲ添付スルコトヲ要ス

第一項ノ規定ニ依ル登記ノ申請アリタル場合ニ於テ其登記ヲ為ストキハ表題部ニ所有者ヲ表示スルヲ以テ足ル此場合ニ於テ其登記ヲ為シタルトキハ共用部分タル旨ノ記載ヲ朱抹スルコトヲ要ス

(不動産登記法の改正に伴う経過措置)

第五條 この法律の施行の際現に存する区分所有権の目的たる建物の登記用紙は、法務省令の定めるところにより、前条の規定による改正後の不動産登記法第十五条ただし書の規定による登記用紙に改製しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、不動産登記法の一部を改正する等の法律(昭和三十五年法律第十四号)附則第二条第二項の期日までの間の各登記所における建物に関する登記及び登録(同法による廃止前の家屋台帳法(昭和二十二年法律第三十一号)による登録をいう。)の手續に關し前条の規定による不動産登記法の改正に伴い必要な特則その他その改正に伴い必要な経過措置は、法務省令で定める。

(地方税法の一部改正)

第六條 地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)の一部を次のように改正する。

項に改め、同条第三項中「第九十一条各号に掲げる事項」を「第九十一条の規定により登記する事項(同条第三項ただし書の家屋にあつては、同条第一項第六号に掲げる事項を含む。)」に改める。

第三百八十三条に次の一項を加える。

2 固定資産税の納税義務がある建物の区分所有等に関する法律(昭和三十一年法律第 号)第二条第四項の共用部分の所有者は、自治省令の定めるところによつて、当該共用部分である家屋について、不動産登記法第九十一条第三項ただし書の家屋にあつては毎年一月一日現在における同条第一項第六号に掲げる事項を、その他の家屋にあつては毎年一月一日現在におけるその所在、種類、構造及び床面積その他家屋補充課税台帳の登録に必要な事項を一月三十一日までに当該家屋の所在地の市町村長に申告しなければならない。

(公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律の一部改正)

第七條 公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律(昭和三十六年法律第九号)の一部を次のように改正する。

第四十一条の次に次の一條を加える。

第四十一条の二 建物の区分所有等に関する法律(昭和三十一年法律第 号)第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で管理処分計画において施設

建築物の共用部分と定められたものがあるとき、又は管理処分計画において定められた施設建築物の共用部分の共有者若しくはその共有持分が同法第四条第一項若しくは第十条の規定に適合しないときは、管理処分計画中その定めをした部分は、それぞれ同法第三条第二項又は第四条第二項若しくは第八条ただし書の規定による規約とみなす。

第四十二条中「前条」を「第四十一条」に改める。

理由

最近における建物の区分所有の実情にかんがみ、区分所有者相互間の法律關係を明確にし、共用部分の管理等につき管理者、規約及び集會に關する規定を設ける等建物の区分所有に關する規定を整備することにも、一団地内の建物所有者の共有に屬する土地及び施設の管理等についても、同様の規制をする必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○河本委員長 ます提案理由の説明を聴取いたします。植木法務大臣。

○植木國務大臣 建物の区分所有等に関する法律案につきまして、提案の理由を説明いたします。

最近、土地の高度利用の必要から、都市における中高層建物の増加は著しいものがありますが、これに伴いまして、共同建築やアパートの分譲の場合等に見られますように、これらの建物を区分して所有する事例が次第に増加

する傾向にあり、この傾向は、都市の再開発に關する各種の施策、なかんずく市街地改造法や防災建築街区造成法の実施によつて、今後ますます推進される機運にあるのであります。しかるに、区分所有に關する民法の規定は、はなはだ不備でありまして、区分所有者相互間の法律關係が不明確であり、また、建物の共用部分の管理等に對する配慮の欠けている点も少なくなく、建物の区分所有に關する法制を早急に整備する必要があるものであります。この法律案は、このような必要に對処するため、建物の区分所有關係及びこれと關連のある事項について單行法を制定し、あわせて關係法律に所要の整理を加えようとするものであります。

次にこの法律案の要点を申し上げますと、第一に、建物の区分所有を認める要件として、区分所有権の対象となる建物の部分は、一むねの建物のうち構造上区分された部分であつて、獨立して住居その他建物としての用途に供することのできるものに限ることを明らかにいたしました。

第二に、区分所有者の全員またはその一部が共同で使用する廊下、階段室など、区分所有権の目的とならない建物の部分及び機械室、集會室など、区分所有者の全員またはその一部がその合意によつて共同で利用すべきものと定めた建物の部分(共用部分)は、原則として、区分所有者の全員またはその一部に共有に屬することにいたしました。

第三に、区分所有権の目的たる建物の部分を取去する権利を有する者は、その建物の部分を自己に売り渡すべき旨の請求をすることができるとにいた

たしました。

第四に、共用部分及び建物の敷地の維持管理に關し、管理者、規約及び集會に關する規定を設け、共用部分や建物の敷地の維持管理の便宜をはかることといたしました。

第五に、右に申し述べました管理者、規約及び集會に關する規定は、これを一団地内の建物所有者がその団地内の土地または施設を共有している場合に準用することとし、これらの土地または施設の維持管理の便宜をはかることといたしました。

以上がこの法律案の主要な内容であります。この法律案は、なおそのほか、附則において、所要の経過措置を定めるとともに、民法、不動産登記法その他の關係法律に所要の改正を加えることといたしております。

以上がこの法律案の概要であり、ます、何とぞ慎重審議の上すみやかに可決されますよう希望いたします。

○河本委員長 次に両案に對する逐条説明を聴取することにいたします。平賀政府委員。

○平賀政府委員 ます、民法の一部を改正する法律案につきまして御説明申し上げます。

これはただいま大臣の提案理由の説明にもございましたように、民法の親族権及び相続権につきまして現在解釈上疑義がございまして、実務の処理上不便を來たしている点の改正が中心でございます。なおそれとあわせまして、この際改正しておいた方がよくはないか、しかも根本問題にわたらないものにつきまして改正を加えようとするものでございます。

まず第三十條第二項の改正でございますが、これは、危難失踪の場合の失踪期間を三年から一年に短縮しようとするものであります。明治三十一年の民法制定當時に比較いたしますと、交通、通信等が著しく発達しました今日におきましては、危難に遭遇した者の消息が一年間もわからないときは、死亡の公算が大であると認めるのが妥当であるからでございます。

次は第三十一條の改正でございますが、本条は、危難失踪の場合に、失踪者が死亡したものとみなされる時期をなるべく実際の死亡の時期に近いものにするのが妥当でございますので、危難の終わったときから一定の期間が満了したときに死亡したものとみなす現行法の規定を改めまして、死亡の危険のあった危難の終わったときに死亡したものとみなすものとしようとするものでございます。

次は第三十二條ノ二の規定の新設でございますが、これは同時死亡の推定でございます。この同時死亡の推定は、条理上当然であるとも考えられるのでありますが、現行法には明文がございせんので、この点を規定上明確にしようとするものであります。なお、同時死亡者相互の間には相続が行なわれないのでありますが、代襲相続が行なわれると解すべきことは当然でございますので、現行法第八十八條第一項で「相続の開始前」という字句がございまして、この改正案の第八十八條第二項におきましては「相続の開始以前」というふうに改めてその点を明確にいたしております。

次は第八百八十一條の改正でございますが、養子が十五才未満の場合における離縁の協議者につきまして、現行

法第八百八十一條第二項におきましては、「養子に代つて縁組の承諾をする権利を有する者」と規定しておりますが、この規定が明確を欠きますため、たとえば養子の実父母がともに死亡している場合、右の協議者として特別代理人を選任する家庭裁判所と後見人を選任する家庭裁判所とがございまして、その取り扱いが区々になっております。

そこで、本条におきましては、養子が十五才未満の場合には、養子の離縁後にその法定代理人となるべき者が離縁の協議者となることを明らかにしまして、その法定代理人となるべき者が定まつていない場合、たとえば、実父母が子の縁組後離婚して一方を子あらかじめ父母の協議でその一方を子に離縁した場合にはその親権者となるべき者と定める。また、実父母がともに死亡しているときは、家庭裁判所は、あらかじめ養子が離縁した場合にその後見人となるべき者を選任することができるとしようとするものでございます。

次は第八百八十五條の改正であります。本条は、第八百八十一條の改正に伴いまして裁判離縁の場合における「その縁組につき承諾権を有する者」という規定を整理いたしますとともに、養子が原告となる場合も被告となる場合もひとしく含むという趣旨を明確にいたしましたのであります。

次は第八百四十五條の改正であります。本条は、家庭裁判所における後見監督の実情にのみ、旧民法の親族会による後見人の免職を家庭裁判所の権限に吸収し、家庭裁判所による職権解任の道を開くことによりまして、後見監督の実を上げようとするものであります。なお、検察官を解任請求権

者に加えますのは、親権の喪失の宣告について検察官が請求権者となつていふこととの均衡をはかるためであります。

次は第八百八十七條の改正であります。本条は、現行法第八百八十七條及び第八百八十八條にかわるもので、次の三点を内容としたしております。

第一点は、被相続人の子が全部死亡して孫以下の直系卑属がある場合の相続関係につきまして、実務上は、孫以下の直系卑属は、被相続人の子を代襲する資格で相続をするものとして取り扱われているのでありますが、他方、孫以下の直系卑属は、固有の資格で相続人となるという解釈も行なわれておりました。疑義を生じておりますので、これを解決しようとするものであります。

すなわち、本条第一項で、被相続人の子は、相続人となるものと、第二項で被相続人の孫が代襲相続によつて相続する旨を明確にし、さらに第三項で、その者の直系卑属がさらに代襲の代襲によつて相続する旨を明確にいたしました。

第二点は、現行法第八百八十八條第二項の規定を削除しまして、相続人とするべき者が廃除、欠格等の事由によりましてその相続権を失つた後、相続開始前に生まれまして子や養子となつた者があれば、これらの者にも代襲相続を認めることとしたのであります。

第三点は、本条第二項にただし書きを設けまして、代襲相続人は被相続人の直系卑属でなければならぬという点の定義を明らかにいたしました。

次は第八百八十八條、八百八十九條、九百條、九百一一條の改正でございますが、これはいずれもただいま御説

明申し上げました八百八十七條の改正に伴いまして、条文の整理をいたしたものでございます。

次は第九百九十九條の改正でございます。本条は、詐欺、強迫によりまして相続の限定承認または放棄を取り消す場合の意思表示の方法につきまして、民法には特別の規定がないのであります。家庭裁判所における実務上は、その取り消しの申述をも家庭裁判所において受理する取り扱いをいたしておりますので、これを明文を置きまして、家庭裁判所の法定権限の中に加え、取り消しの方法を明確にしようとするものであります。

次は第九百三十九條の改正であります。本条は、相続放棄の場合における相続関係につきまして、現行法第九百三十九條第二項の規定の解釈が分かれ実務上支障を来たしておりますので、相続の放棄をした者が相続開始當時にいなかったものとすれば、相続人となるべき者に、相続財産の全部が帰属するということにいたしました。相続放棄の効果について疑義を生ずることを避けようとしたものであります。

次は第九百五十八條の改正であります。本条は、相続人不存在の場合における相続人検索のための公告の最短期間を現行法の一年から六カ月に短縮しようとするものであります。現行法におきましては、相続人検索のための公告期間は一年以上となつておるのであります。交通、通信の発達しました現在では、この期間は長きに失しまして、相続財産の管理上不便を来たしますので、これを六カ月に短縮し、相

続人不存在の場合は、相続財産の管理人の選任の公告後最長限度十カ月を経過したときには、今度新たに設けます第九百五十八條の三に規定する措置をとることができるようになつてしようとするものであります。

次は第九百五十八條の二の規定の新設であります。相続人不存在の場合、現行法第九百五十九條によりまして、清算後の相続財産は直ちに国庫に帰属し、相続債権者及び受遺者は、国庫に対してその権利を行なうことができないことになつておるのであります。が、相続財産の国庫帰属の直前の段階において次に述べます第九百五十八條の三に規定する措置をとることができるようになつたため、相続人である権利を相続人検索のための公告期間内に主張しなかつた相続人、管理人に知れた者を除いて右の公告期間内にその権利を申し出なかつた債権者及び受遺者は、公告期間の満了後は、その権利を行なうことができないものとしようとするものであります。

次は第九百五十八條の三の規定の新設であります。相続人不存在の場合、現行法では清算後の相続財産は直ちに国庫に帰属するのでありますが、被相続人の内縁の妻など、相続人に準じて考へてしるべき者その他被相続人と特別の縁故があつた者があることも少なくないと考えられるのであります。このような場合に、相続財産は、国庫帰属に先だつてこれらの者に分与することが実情に即します。ので、家庭裁判所は、相当と認めた場合には、相続財産の国庫帰属の直前の段階において、被相続人の特別縁故者に対して、国庫に帰属すべき相続財産の全部また

は一部を手えることができるようにし
ようとするものであります。

次は第九百五十九条の改正でありま
すが、これはただいま申し上げました
第九百五十八条の二及び三の規定の新
設に伴って条文を整理いたしましたもの
であります。

次は第九百九十四条の改正、これは
第三十二条の二の規定の新設に伴う条
文の整理でございます。

次は第九百九十四条の改正でありま
すが、これは第八百八十七条の規定の改
正に伴う条文の整理であります。

次は附則でございますが、まず第一
項におきまして施行期日を定めており
ます。これは相当の周知期間を置く必要
がございますので、改正法律は本年七
月一日から施行しようとするものでご
ざいます。

次は第二項であります。この法律
による改正後の民法は、従前の民法に
よつてすでに生じた確定的な効力を害
さない範囲で、適及的に適用しようとし
る趣旨であります。

次は第三項であります。これは家
事審判法の一部改正であります。民法
第八百一十一条及び第九百九十九條の改正
並びに第九百五十八條の三の規定の新
設に伴いまして、家事審判法第九條の
規定を整理しようとする趣旨でありま
す。

次は戸籍法の一部改正でございます
が、第四項であります。民法第三十一
條の改正に伴う戸籍法第九十四條の規
定の整理であります。

以上が民法の一部改正の逐条の概略
の説明でございます。

引き続きまして、建物の区分所有等
に関する法律案につきまして、逐条に
つき要旨を御説明申し上げます。

まず第一条であります。本条は、
建物の区分所有と認められべき要件を
規定したものであります。区分所有権
の対象とするのできる建物の部分
が、民法に規定がないのであります。
は、民法に規定がないのであります。
が、仕切り壁などによって区分された
建物の部分で、独立して住居、店舗、
事務室、倉庫など、一戸の建物として
の用途に利用し得るものでなければな
らないという趣旨でございます。こ
のことは従来の判例、学説上異論がな
かつたのであります。このことを現
定上明確にいたしましたのであります。

第二条は、この法律の中で用いてお
りますところの用語の定義を掲げたも
のであります。まず区分所有権と
は、第一条の要件を備えた建物の部
分、たとえばアパートの各室などで
あります。ただし、規約で共用部
分と定めた集会室などは除かれるわ
けであります。これは共用部分にな
りますので除外するのであります。そ
ういふ第一条の要件を備えた建物の部
分を目的とする所有権をいうという
ことにいたしましたのであります。それ
から区分所有者というのは、この区分
所有権を有する者であります。専有部
分というのとは、区分所有権の目的で
ある建物の部分、たとえば先ほど申し
ましたアパートの各室のようなもので
あります。共用部分とは次の三種が含ま
れるのであります。まず専有部分以外
の建物の部分、すなわち区分所有権の
目的でない建物の部分、たとえば共用
廊下であるとか、階段室であるとか、

あるいは規約で共用部分と定めた集会
室などであります。それから建物の付
属物であつて専有部分に属さないも
の、電気、ガス、水道の配線、配管設
備などがこれに入ります。それから付
属の建物で規約において共用部分と定
めたもの、たとえば共同の物置である
とか、浴場であるとか、それから別棟
になつておる建物であります。

それから第三条は、共用部分に関す
る規定であります。本条は、共用部
分となるものの範囲に關し、次の二点
を規定したものであります。第一に、
構造上区分所有者の全員またはその一
部の共有に供されるべき建物の部分、
たとえば中庭、エレベーター室、屋上な
どは共用部分として特別の規制をする
必要がございますので、区分所有権の
目的にならないことを明らかにいたし
ました。その結果、かかる建物の部分
は、常に共用部分となるわけでありま
す。それから第二に、区分所有権の目
的となる建物の部分または付属の建物
でありまして、これを共同の集会室、
機械室、物置などに利用します場合に
は、規約によつて共用部分とすること
ができるもの、としたのであります。

第四条は、共用部分の所有關係につ
いて規定をいたしましたのであります。
共用部分は、数個の専有部分に從属
し、これと不可分の關係にあります。
で、区分所有者の共有とするのが適当
であるわけでありまして、そこで一部
の区分所有者のみの共用に供されるべ
きことが明らかな共用部分は、それら
の区分所有者の共有とし、その他の共
用部分は区分所有者全員の共有といたし

たのであります。しかしながら、共用
部分を特定の区分所有者または第三者
に管理させます場合に、課税その他の
対外的な關係において、その者を共用
部分の所有者とする方が便利である場
合もあります。これを禁すべき理由も
ありませんので、規約において、特定
の区分所有者または管理者を共用部分
の所有者とすることも認めることにい
たしました。

なお、共用部分の所有關係が、以上
のように法律の規定または規約によつ
て定まることになりまして、その規約
の定めは区分所有者の特定承継人に対
しても効力を生じます。關係上、登記に
よつてその所有關係を公示する必要が
ございせんので、共用部分に關する
物權の変動につきましては、登記を要
しないことといたしました。

第五条であります。本条は、区分
所有者相互間の基本的な權利義務につ
きまして規定をいたしましたのであり
ます。区分所有者は、建物を良好な状
態に維持することについて共同の利益を
有しているため、故意に建物を棄損し
たり、他の区分所有者の共用部分の使
用を妨害したりすることは許されな
いわけでありまして、第一項はこの義務を
規定したもので、違反者に対しては差
しどめ請求、損害賠償請求などができ
ることになるわけでありまして、区分所
有者が、自己の専有部分または共用部
分の保存、改良工事を行なうにあたり
ましては、他の区分所有者の専有部分
や自己の所有に属しない共用部分の使
用、たとえば立ち入り等が必要となる
場合があるため、必要な範圍にお
いて、その使用を請求する權利を認め
ますとともに、その使用によつて生じ

た損害は、賠償すべき義務のあること
を明らかにいたしております。

次は、第六条であります。本条
は、共用部分等に関する区分所有者間
の債權につきまして先取特權を認めた
のであります。共用部分または建物の
敷地につきましては、管理費用の立て
かえなどによつて区分所有者間に債權
の生ずる可能性が多いのであります。こ
の種の債權は、その發生の原因及び
内容から見まして、特に保護する必要
がございまして、本条の先取特權に
よつて担保されることとしたのであり
ます。

次は、第七条であります。本条は、
専有部分の収去請求權者のために区
分所有権の売り渡し請求權を認めたも
のであります。区分所有者が敷地に關
する權利を有しない場合、たとえば土
地所有者と借地人が同一の建物の各一
部を所有している場合において、借地
人の借地權が消滅したときには、その
区分所有者の有する専有部分は収去し
なければならぬことになるわけであ
ります。建物の一部分のみの収去
は、多くの場合実行不可能でありま
すので、専有部分の収去を請求する權利
を有する者は、収去の請求にかえて、
その専有部分を目的とする区分所有權
を自己に売り渡すように請求すること
もできることとしたのであります。

次は、第八条であります。本条は、
共用部分の共有につきましては、共用
部分の特殊性にかんがみ、民法の共有
に關する規定を適用せず、第九条から
第十五条までの規定を適用すること、
及び一定の事項については規約で別段
の定めをすることができるよう規定し
たものであります。

次は第九條であります。本条は、共用部分に対する共有者の使用権を規定したものであります。民法は、各共有者は共有物についてその持分に応じた使用をすることができ旨を規定いたしておりますが、それは民法第二百四十九條であります。この規定は、共用部分の使用については適當ではございせんので、共用部分の各共有者は、用方に従つて共用部分を使用することができるといたしました。

次は第十條であります。本条は、各共有者の持分の割合を定めたものであります。民法によれば、「各共有者ノ持分ハ相均シキモノト推定」するといふことになっておりますが、共用部分に対する共有持分の割合を均分としたことは実情に適しないのであります。また、各自の専有部分の価格の割合によつて、これは、これは比較的適當であります。價格の算定が困難なものであります。そこで價格割合に近く、かつ算定の比較的容易な床面積の割合によることにいたしました。もつとも、各共有者が合意の上、規約でこれと異なる共有持分の割合を定めたときは、それによることになるわけでありませう。

次は第十一條であります。本条は、共用部分に対する共有持分と区分所有権の目的たる専有部分との關係について規定したものであります。共用部分に対する共有持分は専有部分と不可分の關係にありますので、その処分においても、専有部分とともに処分され、専有部分と分離して処分するようなどとは原則として許されないことを明らかにいたしました。たとえば、専有部分に抵当権を設定しますと、その抵当

権の効力は、共用部分につきその専有部分の所有者が有している共有持分にも當然に及ぶわけで、また、共用部分に対する共有持分のみを他人に譲渡することは、これは原則として許されないことになるわけでありませう。

次は第十二條であります。本条は、共用部分の変更について規定したものであります。第一に、民法によりますと、共有物の変更は常に共有者全員の同意を要することになっておりますが、共用部分についてはこれを緩和する必要があると、多額の費用を要しない改良行為をする場合、たとえば共同の廊下の一部を低額の費用で共同の物置に改造するといふような場合には、共有者の持分の四分の三以上の合意によつてなし得ることとしたのであります。

第二に、共用部分の変更が特定の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼす場合、たとえば共用部分の変更によつて、ある専有部分の出入りが不自由となり、あるいは採光、通風が悪くなる、そういうような場合には、その者の承諾を要することにいたしました。なお、本条に規定する事項につきましても、規約で別段の定めをすることもできるのであります。

次は第十三條であります。本条は、共用部分の管理について規定したものであります。第一項は、民法第二百五十二條と全く同様でございます。第二項は、前条第二項と同趣旨であります。また第三項は、損害保険契約——火災保険契約などでありませう、これを締結することが管理に關する事項に含まれるかどうか、疑問があらうので、それが含まれる趣旨を明らかにいたしました。なお、本条に規定する事

項につきましても、規約で別段の定めをすることができるとであります。

次は第十四條であります。本条は、共用部分の負担及び収益の配分について規定したものであります。これは原則として持分の割合によることにいたしました。

次は第十五條であります。本条は、共用部分に關する債権につきましても、民法第二百五十四條と全く同趣旨を規定したものであります。

次は第十六條であります。本条は、規約で共用部分の所有者と定められた区分所有者の権利義務を規定したものであります。規約で特定の区分所有者を共用部分の所有者と定めるのは、その者に共用部分を管理させる趣旨でありますから、その区分所有者は共用部分の管理に關する義務があると同時に、その管理に要する費用を請求することができ旨を定めました。なお、この区分所有者が共用部分についていかなる範圍の行為をなし得るかをあわせて明確にいたしましたのであります。

次は第十七條であります。本条は、管理者の選任及び解任の方法を規定したものであります。管理者を置くかどうかは、もとより区分所有者の自由であります。これを置く場合に、区分所有者全員の合意を要するのは不便でありますので、管理者の選任及び解任は、規約に別段の定めがない限り、区分所有者の集会の決議によつてすることとし、なお、特別の理由がある場合には、裁判による解任もすることができるよういたしました。

次は第十八條であります。本条は、管理者の職務権限について規定したものであります。すなわち、管理者

は共用部分の保存行為及びその変更または管理の執行行為並びに集会の決議の実行行為のほか、規約で定められた行為をするものとし、外部に對する關係では、区分所有者を代理する権限があるものといたしました。

次は第十九條であります。本条は、管理者の区分所有者に対する事務の報告義務を規定したものであります。

次は第二十條であります。本条は、管理者が共用部分の所有者となり得ること及びその場合の権利義務について規定したものであります。管理者が共用部分の所有者となることは、管理者がその事務を処理する上におきまして好都合である場合が少なくないのであります。たとえばビル・マネージの会社が管理者となる場合などでありませう。そこで規約で特に定めた場合には、管理者が共用部分の所有者となることを認めることにし、この場合の管理者と区分所有者との關係について必要な事項、共用部分の管理義務などを規定したのであります。

次は第二十一條であります。本条は、管理者が共用部分または建物の敷地につき区分所有者に對して有する管理費用等の債権のために先取特権を認めたものであります。

次は第二十二條であります。本条は、管理者の権利義務につきましても、この法律及び規約で定める以外の事項につきましても、民法等の委任に關する規定を準用することを定めたものであります。従つて、たとえば管理者は、その事務を処理するに当たりまして、善良な管理者の注意義務を負い、また、区分所有者は、管理者に必要な費用の前払いをしなければならぬとい

うようなことになるわけでありませう。

次は第二十三條であります。本条は、規約で定め得ることのできる事項を規定したものであります。建物、その敷地、付属施設の管理、使用等につきましても、現在でもいづゆる管理規約を定めて例が多いのであります。が、單なる債権契約にすぎないため管理上支障がございませうので、これを法律上の制度として認め、必要な規定を設けることにいたしました。本条は、この規約の内容として定め得る事項を定めたものであります。本条に列挙した事項のほか、他の条文により規約で定め得ることを認められてゐる事項も別にあるわけでありませう。

次は第二十四條であります。本条は、規約の定め方を規定したものであります。書面によることとしておきますのは、規約の内容を明確にさせることと、規約の保管や閲覧の關係を考慮したためであります。

次は第二十五條であります。本条は、規約の効力について規定したものであります。規約で定めました事項は、区分所有者全員を拘束するのみならず、区分所有者が変更した場合に、従来の区分所有者の特定承継人も拘束する効力を有しなければ意味がないので、規約がかかる効力を有する旨を定めたものであります。

第二十六條 本条は、規約の保管及び閲覧について規定したものであります。規約は区分所有者の特定承継人に對しても効力を生じますので、売買その他によつて区分所有権を取得しようとする者や、区分所有権に抵当権の設定を受けようとする者なども規約の内

容を知ることができるようしておく必要がある。そこで規約を保管すべき者を定めるとともに、その保管者は利害関係人に規約を閲覧させる義務があることにいたしました。なお、保管者が正当な理由がないのに規約の閲覧を拒みますと過料に処せられることになるわけであります。

次は第二十七条であります。本条は、集会の招集権者を定めたものであります。管理者の選任、解任には集会の決議が必要であり、また、規約で特定の事項については集会の決議を要する旨を定めておくことも考えられます。そこで、本条以下に区分所有者の集会に関する規定を設けるとし、本条では、まず、集会の招集をなし得る者を定めたのであります。

次は第二十八条であります。本条は、集会招集の手續に関する原則的な事項を規定したものであります。

次は第二十九条であります。本条は、あらかじめ通知をしなかつた事項につきましては、規約に別段の定めがない限り、集会の決議をすることができない旨を規定したものであります。

次は第三十条であります。本条は、区分所有者の議決権について規定したものであります。規約に別段の定めがない限りは、各区分所有者の専有部分の床面積の割合による趣旨であります。

次は第三十一条であります。本条は、集会の決議の方法を定めたものであります。第一項は、規約に別段の定めがない限り、区分所有者の人数とその議決権とのそれぞれの過半数で決議が成立するという趣旨であります。第

二項は、議決権の行使の方法について規定したのであります。

第三十二条、本条は、集会の議長となる者を規定したものであります。

第三十三条、本条は、議事録について規定したものであります。

第三十四条は、区分所有者全員の書面による合意に集会の決議と同一の効力を認めたものであります。区分所有者が少数である場合には、書面で合意をする方が簡単で便利なることも少なくないと思われするのであります。

第三十五条は、建物の一部が滅失した場合につきまして規定したものであります。区分所有者の建物の一部が滅失した場合については、現在では何ら規定がありませんので、各区分所有者がいかなる権利義務を有するか明らかでないかもしれません。そこで、この点を明確にし、建物の価格の二分の一以下に相当する建物の一部が滅失した場合には、従来の権利関係を維持して建物を存続させるのが適当でありますので、各区分所有者に必要な範囲の復旧権を与え、また、建物の価格の二分の一をこえる部分が滅失した場合には、建物を従前の姿に復旧させるかどうかを区分所有者全員に協議させることとしたし、もし協議が成立しない場合には、その区分所有者から離脱を欲する者のために、建物及びその敷地につき、その者が有していた権利の買取り請求権を認めることにいたしましたのであります。

次は、第三十六条であります。本条は、いわゆる団地内にある共有の土地や付属施設、たとえば集会場などの管理の便宜をはかりするために、以上述べました管理者、規約及び集会に関する規定を、団地についても準用しようという趣旨であります。

次は、第三十七条であります。本条は、規約などの保管者がその閲覧を拒んだ場合の過料を定めたものであります。

次は、附則であります。この第一条は施行期日を定めたものであります。この法律は、あらかじめその内容を国民に十分に周知させるとともに、施行前に管理者を選任し、規約を制定し、あるいはそのための集会を開くなどの準備をする余裕を与えておくことが望ましいのであります。そこで施行期日は昭和三十八年の四月一日とするにとともに、その期日前でも、必要な準備行為ができるものとしたのであります。

次は、第二条であります。この法律の施行に伴う経過措置を定めたものであります。第一項及び第二項は、この法律の施行前からありますところの区分所有者の建物の共用部分が、区分所有者の単独所有または共有に属する場合に、その所有関係を、この法律施行後もそのまま存続させるように措置したものであります。また第三項は、区分所有者でない者がその建物の共用部分を所有していた場合において、この法律の施行によりまして、その所有権を失うことがあり得ることになり、その場合においては損失の補償を受けることができるという趣旨を定めたのであります。

次は、第三条であります。この法律の制定に伴い、民法中不要となりまたは規定を整理しようとするものであります。

次は、第四十条であります。この法律の制定に伴いまして、区分所有者の建物に関する登記手続を整備いたしますために、不動産登記法に所要の改正を加えたものであります。その内容は次の通りであります。

一は、目次の改正、これは整理でございます。

次は、第十五条の改正であります。区分所有者の権利の目的たる建物を特定し、その権利関係を明らかにするためには、各区分所有者の建物それぞれ個別の登記用紙に登録することなく、一棟の建物に属するものの全部を同一の登記用紙に登録することが適当でございますので、その旨を規定したものであります。

次は、第十六条ノ二の規定の新設であります。第十五条の改正によりまして、区分所有建物におきましては、一棟の建物に属するものの全部について一登記用紙を備えるのであります。その一登記用紙中には、表題部、甲区及び乙区を各区分所有建物ごとに区別して設けることを明らかにしたものであります。

次は、第三十六条の改正であります。登記すべき建物または付属建物が、区分所有建物であります場合には、その区分所有建物の属する一棟の建物の全体の状況を登記する必要がありますので、その登記の申請書にその全体を表示することとすると同時に、各個の区分所有建物については、その所在の土地を表示する必要があることを要しないものとしたのであります。

次は、第九十一条の改正であります。本条第二項の追加は、区分所有建

物の表示の登記におきましては、その状況を明確にするため、その属する一棟の建物の表示をすることとします。と同時に、各個の区分所有者の建物の所在の土地を表示することを要しないものとしたこととあります。本条第三項の追加は、区分所有建物の属する一棟の建物の共用部分につきましては、区分所有者の建物等に関する法律第四十三条の規定の適用がないこととされたのに伴いまして、その表示の登記をしないこととしたのであります。ただし、この区分所有建物の法律の四二条二項の規定によりまして、規約により共用部分とされたものにつきましては、所有者の表示を除き、その表示の登記を存置するの適当でありますので、そのことを規定いたしました。

次は、第九十三条ノ二の改正であります。区分所有建物の登記につきましては、その属する一棟の建物の表示事項の変更の場合にも、その表示の変更の登記を申請すべきことを規定しますとともに、共用部分たる旨の登記をした建物の表示の変更の登記については、共用部分たる旨の登記をする前に変更が生じ、その登記の未了のときには、その登記をした日から一カ月以内にその表示の変更の登記を申請しなければならぬこととし、また表題部に所有者の表示がないこととし、また所有権の登記もされないとし、関係で、実体上の所有者に申請義務があるものとします。同時に、その所有者の変更の場合の申請義務についても規定したものであります。

次は、第九十三条ノ三の改正であります。共用部分である旨の登記のあ

る建物の分割または区分の登記の申請
適格者を規定したものであります。

次は、第九十三条ノ五の改正であり
ますが、区分所有建物の登記におきま
しては、その属する一棟の建物の表示
がされますので、その表示の更正の登
記の手続を規定したものであります。

次は、第九十三条ノ六の改正であり
ますが、共用部分たる旨の登記のある
建物の滅失の登記の申請義務者を規定
したものであります。

次は、第九十三条ノ七の改正であり
ますが、これは区分所有建物の属する
一棟の建物の表示の変更の登記手続を
規定したものであります。

第九十四条の改正は、建物の区分の
登記手続を次の条において規定するこ
ととしたのに伴ひまして、規定を整理
したものであります。

次は、第九十四条ノ二の規定の新設
であります。これは建物の区分の登
記手続を規定したものであります。

次は、第九十五条の改正であります
が、これは甲建物を区分して、これを
他の建物またはその付属建物に合併す
る登記の手続を規定したものでありま
す。なお、付属建物の区分の場合には、
付属建物を一たん主たる建物から分割
した上で区分の登記をするのが適当で
ありますので、付属建物の区分の登記
を廃止したのであります。

次は、第九十六条の改正であります
が、付属建物の区分の登記を認めない
ことにしたのに伴ひました整理でござ
います。

次は、第九十六条ノ二の規定の新設
であります。建物の区分の登記をする
場合の所有権その他の権利に関する

登記の移記の手続を規定したものであ
ります。

次は、第九十八条の改正であります
が、本条は、区分所有建物の合併の登
記手続を規定したものであります。

次は、第九十九条の改正であります
が、これは区分所有建物の滅失の登記
手続を整理したものであります。

次は、第九十九条ノ二の規定の新設
であります。区分所有権の目的でな
い建物が区分所有権の目的である建
物、すなわち区分所有建物の建物となつ
た場合及び区分所有建物が区分所有権
の目的でない建物となつた場合の登記
用紙の改記の手続を規定したものであ
ります。

次は、第九十九条ノ三の規定の新設
であります。建物の区分所有等に関
する法律第三条第二項の規定により、
規約で共用部分とした場合のその旨の
登記手続を規定したものであります。

次は、第九十九条ノ四の規定の新設
であります。共用部分たる旨を定め
た規約を廃止した場合の登記手続を規
定したものであります。

次は、附則の第五条であります。が、
従前の区分所有建物の登記用紙を法務
省令の定めるところにより改正後の不
動産登記法による登記用紙に改製する
こととし、かつ、いわゆる登記簿と台
帳の一元化の完了していない登記所に
おける区分所有建物の登記手続等を定
める所要の特則その他の経過措置を法
務省令で定めることにしたものであり
ます。

次は、第六条であります。これは
附則第四条による不動産登記法の改正
に伴ひまして、地方税法中固定資産税

に関する規定を整理したものでありま
す。

次は、第七条であります。この法
律の制定に伴ひまして、市街地改造法
に所要の改正を加えたものでありま
す。すなわち、同法による管理処分計
画において定めた施設建築物の共用部
分並びに共用部分の共有者及びその共
有持分は、この法律による規約で定め
たものとみなして、この法律との調和
をはかったものであります。

以上で説明を終わります。

○河本委員長 次会は、来たる二十日
午前十時より理事会、理事会散会後開
会することとし、本日はこれにて散会
いたします。

午前十一時三十二分散会

昭和三十七年二月二十二日印刷

昭和三十七年二月二十三日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局