

第百八十六回  
国会

# 参議院国土交通委員会会議録第二十一号

平成二十六年六月十二日(木曜日)

午前十時開会

委員の異動

六月十日

辞任

金子 洋一君

補欠選任

田中 直紀君

六月十一日

辞任

森屋 宏君

補欠選任

高橋 克法君

出席者は左のとおり。

委員長  
理事

藤本 祐司君

赤池 誠章君

渡辺 猛之君

田城 郁君

広田 一君

魚住裕一郎君

委員

青木 一彦君

江島 潔君

大野 泰正君

太田 房江君

北村 経夫君

酒井 庸行君

高橋 克法君

豊田 俊郎君

中原 八一君

野上浩太郎君

田中 直紀君

野田 国義君

前田 武志君

河野 義博君

室井 邦彦君

国務大臣

副大臣

国土交通副大臣

国土交通副大臣

大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

国土交通大臣政務官

事務局側

常任委員会専門員

田中 茂君

和田 政宗君

辰巳孝太郎君

吉田 忠智君

太田 昭宏君

高木 毅君

野上浩太郎君

坂井 学君

中原 八一君

田中 利幸君

本日の会議に付した案件

○マンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(藤本祐司君) ただいまから国土交通委員会を開会いたします。

委員の異動について御報告いたします。

昨日までに、金子洋一君及び森屋宏君が委員を辞任され、その補欠として田中直紀君及び高橋克法君が選任されました。

○委員長(藤本祐司君) マンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案を議題といたします。

政府から趣旨説明を聴取いたします。太田国土交通大臣。

○国務大臣(太田昭宏君) ただいま議題となりましたマンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律

の一部を改正する法律案の提案理由につきまして御説明申し上げます。

現在、我が国のマンシヨンのストック総数は約五百九十万戸であり、そのうち旧耐震基準により建設されたものが約百六万戸存在しております。それらの多くは耐震性不足であると考えられ、巨大地震が発生した場合には甚大な被害が生じることが想定されるため、これら耐震性不足のマンシヨンの建て替え等の促進が喫緊の課題となっております。

このような状況の中、マンシヨンの耐震改修については、昨年の建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正により決議要件が四分の三以上から過半数に緩和されており、より一層の促進が図られております。

一方、マンシヨンの建て替えについては、これまで百八十三件、約一万四千戸の実施にとどまっております。巨大地震の発生に備えるためには、一刻も早く、所要の施策を講じていく必要があります。このような趣旨から、この度の法律案を提案することとした次第です。

次に、この法律案の概要につきまして御説明申し上げます。

第一に、耐震性が不足していることについて認定を受けたマンシヨンの区分所有者は、五分の四以上の多数で、マンシヨン及びその敷地を売却する旨の決議を行い、売却に合意した区分所有者は、マンシヨン敷地売却組合を設立して売却を行うことができることとしております。

第二に、耐震性が不足していることについて認定を受けたマンシヨンの建て替えにより新たに建築されるマンシヨンで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備、改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率規制の緩和ができることとしております。

その他、これらに関連いたしましたして、所要の規定の整備を行うこととしております。

以上がこの法律案を提案する理由であります。この法律案が速やかに成立いたしますよう、御審議をよろしくお願い申し上げます。

○委員長(藤本祐司君) 以上で趣旨説明の聴取は終わりました。

本案に対する質疑は後日に譲ることとし、本日はこれにて散会いたします。

午前十二時二分散会

六月十一日本委員会に左の案件が付託された。

一、マンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案

マンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案

マンシヨンの建替えの円滑化等に関する法律(平成十四年法律第七十八号)の一部を次のように改正する。

題名を次のように改める。  
マンシヨンの建替え等の円滑化に関する法律

目次を次のように改める。

第一章 総則(第一条―第四条)

第二章 マンシヨン建替事業

第一節 施行者

第一款 マンシヨン建替事業の施行(第五条)

第二款 マンシヨン建替組合

第一目 通則(第六条―第八条)

|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>第二目 設立等(第九条―第十五条)</p> <p>第三目 管理(第十六条―第三十七条)</p> <p>第四目 解散(第三十八条―第四十三条)</p> <p>第五目 税法上の特例(第四十四条)</p> <p>第三款 個人施行者(第四十五条―第五十条)</p> | <p>第二節 権利交換手続等</p> <p>第一款 権利交換手続</p> <p>第一目 手続の開始(第五十五条・第五十六条)</p> <p>第二目 権利交換計画(第五十七条―第六十七条)</p> <p>第三目 権利の交換(第六十八条―第七十八条)</p> <p>第四目 施行マンション等の明渡し(第七十九条・第八十条)</p> <p>第五目 工事完了等に伴う措置(第八十一条―第八十九条)</p> <p>第二款 賃借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務(第九十条)</p> <p>第三款 雑則(第九十一条―第九十六条)</p> <p>第三節 マンション建替事業の監督等(第九十七条―第一百一条)</p> | <p>第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置</p> <p>第一節 除却の必要性に係る認定等(第一百二条―第一百五条)</p> <p>第二節 マンション敷地売却決議等(第一百六条―第一百八条)</p> <p>第三節 買受人(第一百九条―第一百四十四条)</p> <p>第四節 区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務(第一百五十五条)</p> | <p>第四章 マンション敷地売却事業</p> <p>第一節 マンション敷地売却組合</p> <p>第一款 通則(第一百六条―第一百九条)</p> <p>第二款 設立等(第一百二十条―第一百二十四条)</p> <p>第三款 管理(第一百二十五条―第一百三十六</p> | <p>第四款 解散(第三百三十七条・第三百三十八条)</p> <p>第五款 税法上の特例(第三百三十九条)</p> <p>第二節 分配金取得手続等</p> <p>第一款 分配金取得手続</p> <p>第一目 分配金取得手続開始の登記(第三百四十条)</p> <p>第二目 分配金取得計画(第四百一条―第四百六条)</p> <p>第三目 分配金の取得等(第四百七条―第四百九条)</p> <p>第四目 売却マンション等の明渡し(第五百五十条)</p> <p>第二款 雑則(第五百五十六条―第五百五十九条)</p> <p>第三節 マンション敷地売却事業の監督等(第五百六十条―第五百六十三条)</p> <p>第五章 雑則(第五百六十四条―第五百六十九条)</p> <p>第六章 罰則(第五百七十条―第五百七十九条)</p> <p>附則</p> <p>第一条中「マンション建替組合の設立、権利交換手続による関係権利の交換、危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進のための特別の措置等マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講ずる」を「マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定める」に改め、「確保」の下に「並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護」を加える。</p> <p>第二条第一項第四号中「第五章」を「第三章」に改め、同項中第十五号を第十八号とし、第八号から第十四号までを三号ずつ繰り下げ、同項第七号の次に次の三号を加える。</p> <p>八 マンション敷地売却 現に存するマンション及びその敷地(マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却することを行う。</p> | <p>九 マンション敷地売却事業 この法律で定めるところに従って行われるマンション敷地売却に関する事業をいう。</p> <p>十 売却マンション マンション敷地売却事業を実施する現に存するマンションをいう。</p> <p>第三条中「の円滑化等」を「又は除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却(以下「マンションの建替え等」という。)の円滑化」に改める。</p> <p>第四条第一項及び第二項第一号中「建替えの円滑化等」を「建替え等の円滑化」に改め、同項第二号中「建替え」を「建替え等」に改め、同項第六号中「危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進」を「除却する必要があるマンションに係る特別の措置」に改め、同項第七号中「建替えの円滑化等」を「建替え等の円滑化」に改め、同項第九号とし、同項第六号の次に次の二号を加える。</p> <p>七 マンション敷地売却事業その他の除却する必要があるマンションに係るマンション敷地売却の円滑な実施に関する事項</p> <p>八 売却マンションに居住していた区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保に関する事項</p> <p>第二章の章名、同章第一節及び第二節の節名、同節第一款から第五款までの款名、同章第三節の節名、第三章の章名、同章第一節の節名、同節第一款から第五款までの款名、同章第二節及び第三節の節名並びに第四章の章名を削る。</p> <p>第四条の次に次の章名、節名及び款名を付する。</p> <p>第二章 マンション建替事業</p> <p>第一節 施行者</p> <p>第一款 マンション建替事業の施行</p> <p>第五条第一項中「以下」の下に「この章において」を加え、同条の次に次の款名及び目名を付する。</p> <p>第二款 マンション建替組合</p> <p>第一目 通則</p> <p>第八条の次に次の目名を付する。</p> <p>第二目 設立等</p> | <p>第十五条第三項中「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に改め、同条の次に次の目名を付する。</p> <p>第三目 管理</p> <p>第三十四条第二項中「場合に、」を「場合について、」に改め、「認可について」の下に「それぞれ」を加える。</p> <p>第三十七条の次に次の目名を付する。</p> <p>第四目 解散</p> <p>第四十三条の次に次の目名を付する。</p> <p>第五目 税法上の特例</p> <p>第四十四条の次に次の款名を付する。</p> <p>第三款 個人施行者</p> <p>第五十四条の次に次の節名、款名及び目名を付する。</p> <p>第二節 権利交換手続等</p> <p>第一款 権利交換手続</p> <p>第一目 手続の開始</p> <p>第五十六条の次に次の目名を付する。</p> <p>第二目 権利交換計画</p> <p>第五十七条第二項第一号中「以下」を「第九十四条第三項において」に改める。</p> <p>第六十四条第二項中「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」を「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に改める。</p> <p>第六十七条の次に次の目名を付する。</p> <p>第三目 権利の交換</p> <p>第七十二条中「この項」を「この条」に改める。</p> <p>第七十五条中「以下」の下に「この条において」を加える。</p> <p>第七十六条第一項中「以下」の下に「この款において」を加え、同条第三項中「権利の」を「権利(以下「先取特権等」という。の)」に、「すべて」を「全て」に改める。</p> <p>第七十八条の次に次の目名を付する。</p> <p>第四目 施行マンション等の明渡し</p> <p>第八十条の次に次の目名を付する。</p> <p>第五目 工事完了等に伴う措置</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

第八十六条第一項中「先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利」を「先取特権等」に、「すべて」を「全て」に改める。

第八十九条の次に次の款名を付する。

第二款 質借人等の居住の安定の確保に関する施行者等の責務

第九十条の次に次の款名を付する。

第三款 雑則

第九十五条第一項中「以下」を「次項において」に改める。

第九十六条の次に次の節名を付する。

第三節 マンション建替事業の監督等

第九十七条第一項中「第五章」を「次章」に、「この章」を「この節」に改める。

第五章を削る。

第四百四十一条中「第八條第二項」の下に「又は第九十九條第二項」を、「マンション建替組合」の下に「又はマンション敷地売却組合」を加え、同条を第七十九條とする。

第四百四十條を第七十八條とする。

第三百三十九條中「第二十八條第五項」の下に「(第九十九條において読み替えて準用する場合を含む。)」を加え、同条を第七十七條とする。

第三百三十八條第一号中「組合」を「マンション建替組合」に改め、同条中第十号を第十一号とし、第九号を第十号とし、同条第八号中「第九十五條第二項」の下に「又は第九十八條第二項」を加え、「簿書」を「これらの規定に規定する簿書」に改め、同号を同条第九号とし、同条第七号中「第九十五條第一項」の下に「又は第九十八條第一項」を加え、「簿書」を「これらの規定に規定する簿書」に改め、同号を同条第八号とし、同条第六号中「第四十一條」の下に「(第三百三十八條において準用する場合を含む。)」を加え、同号を同条第七号とし、同条第五号中「第四十二條」の下に「(これらの規定を第七十八條において準用する場合を含む。)」を加え、同号を同条第六号とし、同条第四号中「又は第三十八條第三項」を「

第三十八條第三項、第三百三十四條第三項又は第三百三十七條第三項」に改め、同号を同条第五号とし、同条第三号中「第三十一條第四項」の下に「、第三百二十九條及び第三百三十一條第四項」を加え、同号を同条第四号とし、同条第二号中「第二十四條第八項」の下に「(第二百二十六條第三項において準用する場合を含む。)」を加え、同号を同条第三号とし、同条第一号の次に次の一号を加える。

二 マンション敷地売却組合がマンション敷地売却事業以外の事業を営んだとき。

第三百三十八條を第七十六條とする。

第三百三十七條中「罰金刑」を「刑」に改め、同条を第七十五條とする。

第三百三十六條中「次の各号のいずれかに該当する」を「第九十四條第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした」に改め、各号を削り、同条を第七十四條とする。

第三百三十五條を第七十三條とする。

第三百三十四條第一号中「第九十七條第一項」の下に「又は第九十八條第一項」を加え、同条第二号中「又は第九十八條第三項」を「第九十八條第三項、第九十九條第二項又は第九十六條第一條第三項」に改め、同条第三号中「又は第二項」を「若しくは第二項又は第九十六條第一項若しくは第二項」に改め、同条を第七十二條とする。

第三百三十三條第一項中「賄賂」を「賄賂」に改め、同条を第七十一條とする。

第三百三十二條中「賄賂」を「賄賂」に改め、同条を第七十條とする。

第六十條中「第三百三十一條を第六十九條とし、第三百三十條を第六十八條とし、第二百二十九條を第六十七條とし、第二百二十八條を削り、第二百二十七條を第六十六條とする。

第二百二十六條第二項中「組合」を「マンション建替組合若しくはマンション敷地売却組合(以下「組合」と総称する。)」に改め、同条第三項を削り、同条を第六十五條とする。

第二百二十五條を第六十四條とする。

第六章を第五章とし、第七章を第六章とする。

第一百一条の次に次の二章を加える。

第三章 除却する必要があるマンションに係る特別の措置

第一節 除却の必要性に係る認定等

(除却の必要性に係る認定)

第二百一条 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第三十三号)第二条第一項に規定する耐震診断が行われたマンションの管理者等(区分所有法第二十五条第一項の規定により選任された管理者(管理者がないときは、区分所有法第三十四条の規定による集会(以下「区分所有者集会」という。))において指定された区分所有者)又は区分所有法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。は、国土交通省令で定めるところにより、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十一号)第二条第三十五号に規定する特定行政庁(以下単に「特定行政庁」という。))に対し、当該マンションを除却する必要がある旨の認定を申請することができる。

2 特定行政庁は、前項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係るマンションが地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をするものとする。

3 第一項の認定をした特定行政庁は、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等(当該特定行政庁である都道府県知事等を除く。)にその旨を通知しなければならない。(要除却認定マンションの区分所有者の除却の努力)

第二百三条 前条第一項の認定を受けたマンション(以下「要除却認定マンション」という。)の区分所有者は、当該要除却認定マンションについて除却を行うよう努めなければならない。(要除却認定マンションの除却に係る指導及び助言並びに指示等)

第二百四條 都道府県知事等は、要除却認定マン

ションの区分所有者に対し、要除却認定マンションの除却について必要な指導及び助言をすることが出来る。

2 都道府県知事等は、要除却認定マンションの除却が行われていないと認めるときは、要除却認定マンションの区分所有者に対し、必要な指示をすることが出来る。

3 都道府県知事等は、前項の規定による指示を受けた要除却認定マンションの区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することが出来る。

(容積率の特例)

第二百五條 その敷地面積が政令で定める規模以上であるマンションのうち、要除却認定マンションに係るマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この項において同じ。))及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、建築基準法第五十二条第一項から第九項まで又は第五十七條の二第六項の規定による限度を超えるものとする。ことができる。

2 建築基準法第四十四条第二項、第九十二条の二、第九十三条第一項及び第二項並びに第九十四条から第九十六条までの規定は、前項の規定による許可について準用する。

第二節 マンション敷地売却決議等

(区分所有者集会の特例)

第二百六條 第二百一条第一項の認定を受けた場合においては、要除却認定マンションの区分所有者は、この法律及び区分所有法の定めるところにより、区分所有者集会を開くことができる。

(区分所有者集会の招集の通知に関する特例)

第二百七條 区分所有法第三十五条第一項の通知を

する場合において、会議の目的たる事項が次条第一項に規定する決議事項であるときは、その議案の要領をも通知しなければならない。

(マンション敷地売却決議)

第百八条 第百二条第一項の認定を受けた場合において、要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人である所有権又は借地権であるときは、区分所有者集会において、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価額の各五分の四以上の多数で、当該要除却認定マンション及びその敷地(当該敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却する旨の決議(以下「マンション敷地売却決議」という。)をすることが出来る。

2 マンション敷地売却決議においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 買受人(第百二十条第一項の規定により組合(第百十六条に規定する組合をいう。以下この号において同じ。)が設立された場合にあっては、組合から要除却認定マンションを買い受ける者)となるべき者の氏名又は名称  
二 売却による代金の見込額  
三 売却によつて各区分所有者が取得することが出来る金銭(以下「分配金」という。)の額の算定方法に関する事項

3 前項第一号に掲げる者は、次条第一項の認定を受けた者でなければならない。

4 第二項第三号に掲げる事項は、各区分所有者の衡平を害しないように定めなければならない。

5 第一項に規定する決議事項を会議の目的とする区分所有者集会を招集するときは、区分所有法第三十五条第一項の通知は、同項の規定にかかわらず、当該区分所有者集会の会日より少なくとも二月前に発しなければならない。

6 前項に規定する場合において、区分所有法第三十五条第一項の通知をするときは、前条に規定する議案の要領のほか、次に掲げる事項をも通知しなければならない。

一 売却を必要とする理由  
二 建築物の耐震改修の促進に関する法律第二十一条第二項に規定する耐震改修(次号において単に「耐震改修」という。)又はマンションの建替えをしない理由  
三 耐震改修に要する費用の概算額

7 第五項の区分所有者集会を招集した者は、当該区分所有者集会の会日より少なくとも一月前までに、当該招集の際に通知すべき事項について区分所有者に対し説明を行うための説明会を開催しなければならない。

8 区分所有法第三十五条第一項から第四項まで及び第三十六条の規定は、前項の説明会の開催について準用する。この場合において、区分所有法第三十五条第一項ただし書中「伸縮する」とあるのは、「伸長する」と読み替えるものとする。

9 マンション敷地売却決議をした区分所有者集会の議事録には、その決議についての各区分所有者の賛否をも記載し、又は記録しなければならない。

10 区分所有法第六十三条及び第六十四条の規定は、マンション敷地売却決議があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第一項中「建替え」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「円滑化法」という。)第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却(以下単に「マンション敷地売却」という。)」と、同条第三項から第五項まで及び区分所有法第六十四条中「建替え」とあるのは「マンション敷地売却」と、区分所有法第六十三条第六項中「建築物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第八十一条第一項に規定するマンション敷地売却決議に基づく売買契約によるマンション敷地売却決議に基づき、円滑化法第二十一条第一項第一号に規定するマンションをいう。以下同じ。及びその敷地(マンションの敷地利用権が円滑化法第二十一条第一項第十七号に規定する借地権(以下単に「借地権」という。))であるときは、その借地権。以下同じ。)」についての権利の移転(円滑化法第二百二十条第一項の規定により組合(円滑化法第六十六条に規定する組合をいう。以下同じ。))が設立された場合にあつては、円滑化法第四十九条の規定による売却マンション(円滑化法第二十一条第一項第十号に規定する売却マンションをいう。及びその敷地の組合への帰属。以下「権利の移転等」という。がない」と、同項ただし書中「建築物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「権利の移転等がなかつた」と、同条第七項中「建築物の取壊しの工事の着手」とあるのは「権利の移転等」と、「その着手をしないとき」とあるのは「権利の移転等がないとき」と、区分所有法第六十四条中「建替え」とあるのは「マンション敷地売却」と読み替えるものとする。

第三節 買受人  
(買受計画の認定)  
第百九条 マンション敷地売却決議が予定されている要除却認定マンションについて、マンション敷地売却決議があつた場合にこれを買受けるようとする者は、当該要除却認定マンションごとに、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却決議がされた要除却認定マンション(以下「決議要除却認定マンション」という。)の買受け及び除却並びに代替建築物の提供等(決議要除却認定マンションに代わるべき建築物又はその部分の提供又はあつせんをいう。以下同じ。))に関する計画(以下「買受計画」という。)を作成し、都道府県知事等の認定を申請することができる。

2 買受計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。  
一 決議要除却認定マンションを買受けた日から決議要除却認定マンションを除却する日までの間における当該決議要除却認定マンションの管理に関する事項  
二 決議要除却認定マンションの買受け及び除却の予定時期

三 決議要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画  
四 代替建築物の提供等に関する計画(次条第三号において「代替建築物提供等計画」という。)

五 決議要除却認定マンションを除却した後の土地の利用に関する事項  
六 その他国土交通省令で定める事項

(買受計画の認定基準)  
第百十条 都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認定をするものとする。

一 決議要除却認定マンションを買受けた日から決議要除却認定マンションが除却される日までの間に、当該決議要除却認定マンションについて新たな権利が設定されないことが確定であること。  
二 決議要除却認定マンションの買受け及び除却に関する資金計画が当該買受け及び除却を遂行するため適切なものであり、当該決議要除却認定マンションが買受けられ、かつ、除却されることが確定であること。

三 代替建築物提供等計画が当該決議要除却認定マンションの区分所有者又は借家人の要請に係る代替建築物の提供等を確実に遂行するため適切なものであること。

(買受計画の変更)  
第百十一条 第百九条第一項の認定を受けた者(以下「認定買受人」という。)は、買受計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。  
(マンション敷地売却決議の届出)  
第百十二条 認定買受人は、マンション敷地売却決議があつたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。  
(マンション敷地売却決議の届出)  
第百十二条 認定買受人は、マンション敷地売却決議があつたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事等に届け出なければならない。

(除却等の実施)

第百十三条 認定買受人は、第百九条第一項の認定を受けた買受計画(第百十一条第一項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの。以下「認定買受計画」という。)に従い、決議要除却認定マンションの買受け及び除却並びに代替建築物の提供等を実施しなければならない。

(報告の徴収等)

第百十四条 都道府県知事等は、認定買受人に対し、認定買受計画に係る決議要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等の状況について報告を求めることができる。

2 都道府県知事等は、認定買受人が正当な理由がなく認定買受計画に従つて決議要除却認定マンションの買受け若しくは除却又は代替建築物の提供等を実施していないと認めるときは、当該認定買受人に対して、当該認定買受計画に従つてこれらの措置を実施すべきことを勧告することができる。

3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告を受けた認定買受人がその勧告に従わなかつたときは、その旨を公表することができる。

第四節 区分所有者等の居住の安定の確保に関する国及び地方公共団体の責務

第百十五条 国及び地方公共団体は、基本方針に従つて、決議要除却認定マンションに居住していた区分所有者及び賃借人の居住の安定の確保を図るため必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第四章 マンション敷地売却事業

第一節 マンション敷地売却組合

第一款 通則

(マンション敷地売却事業の実施)

第百十六条 マンション敷地売却組合(以下この章において「組合」という。)は、マンション敷地売却事業を実施することができる。(法人格)

第百十七条 組合は、法人とする。

2 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律第四条及び第七十八条の規定は、組合について準用する。

(定款)

第百十八条 組合の定款には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 組合の名称

二 売却マンションの名称及びその所在地

三 事務所の所在地

四 事業に要する経費の分担に関する事項

五 役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項

六 総会に関する事項

七 総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項

八 事業年度

九 公告の方法

十 その他国土交通省令で定める事項

(名称の使用制限)

第百十九条 組合は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中にマンション敷地売却組合という文字を用いてはならない。

第二款 設立等

(設立の認可)

第百二十条 第百八条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十四条の規定によりマンション敷地売却決議の内容によりマンション敷地売却を行う旨の合意をしたものとみなされた者(マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であつてその後に当該マンション敷地売却決議の内容により当該マンション敷地売却を行う旨の同意をしたものを含む。以下「マンション敷地売却合意者」という。)は、五人以上共同して、定款及び資金計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けて組合を設立することができる。

2 前項の規定による認可を申請しようとするマンション敷地売却合意者は、組合の設立について、マンション敷地売却合意者の四分の三以上の同意(同意した者の区分所有法第三十八条の議決権の合計がマンション敷地売却合意者の同条の議決権の合計の四分の三以上であり、かつ、同意した者の敷地利用権の持分の価格の合計がマンション敷地売却合意者の敷地利用権の持分の価格の合計の四分の三以上となる場合に限る。)を得なければならない。

3 前二項の場合において、マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人のマンション敷地売却合意者とみなす。(認可の基準)

第百二十一条 都道府県知事等は、前条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

一 申請手続が法令に違反するものでないこと。

二 定款又は資金計画の決定手続又は内容が法令に違反するものでないこと。

三 当該マンション敷地売却事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。

四 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(組合の成立)

第百二十二条 組合は、第百二十条第一項の規定による認可により成立する。

(認可の公告等)

第百二十三条 都道府県知事等は、第百二十条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、組合の名称、売却マンションの名称及びその所在地その他国土交通省令で定める事項を公告しなければならない。

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは資金計画をもって、組合員その他の第三者に対抗することができない。(区分所有権及び敷地利用権の売渡請求)

第百二十四条 組合は、前条第一項の公告の日(その日が第百八条第十項において準用する区分所有法第六十三条第二項の期間の満了の前日であるときは、当該期間の満了の日)から二月以内、第百八条第十項において読み替えて準用する区分所有法第六十三条第四項に規定するマンション敷地売却に参加しない旨を回答した区分所有者(その承継人を含み、その後にマンション敷地売却合意者となつたものを除く。)に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。マンション敷地売却決議があつた後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者(その承継人を含み、その後にマンション敷地売却合意者となつたものを除く。)の敷地利用権についても同様とする。

2 前項の規定による請求は、マンション敷地売却決議の日から一年以内にしなければならない。ただし、この期間内に請求することができなかったことに正当な理由があるときは、この限りでない。

3 区分所有法第六十三条第五項から第七項までの規定は、第一項の規定による請求があつた場合について準用する。この場合において、区分所有法第六十三条第五項中「建替え」とあるのは「マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「円滑化法」という。)第二条第一項第八号に規定するマンション敷地売却」と、「建替え決議」とあるのは「円滑化法第八号に規定するマンション敷地売却」と、「建替え決議」とあるのは「円滑化法第八号に規定するマンション敷地売却決議(以下単に「マンション敷地売却決議」という。)」と、同条第六項中「建替え決議」とあるのは「マンション敷地売却決議」と、「建物の取壊しの工事に着手しない」とあるのは「円滑化法第四十九条の規定による売却マンション(円滑化法第二条第一項第十号に規定する売却マンション

ンをいう。以下同じ。及びその敷地（売却マンションの敷地利用権が円滑化法第二十一条第一項第十七号に規定する借地権（以下単に「借地権」という。）であるときは、その借地権）の円滑化法第六十六条に規定する組合への帰属（以下単に「組合への帰属」という。）がない」と、「第四項」とあるのは「円滑化法第二百二十四条第一項」と、同項ただし書中「建物の取壊しの工事に着手しなかつた」とあるのは「組合への帰属がなかつた」と、同条第七項中「建物の取壊しの工事の着手」とあるのは「組合への帰属」と、「その着手をしないとき」とあるのは「組合への帰属がないとき」と読み替えるものとする。

### 第三款 管理

#### （組合員）

第二百二十五条 売却マンションのマンション敷地売却合意者（その承継人（組合を除く。）を含む。）は、全て組合の組合員とする。

2 マンションの一の専有部分が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなす。

3 第十八条及び第十九条の規定は、組合の組合員について準用する。この場合において、第十八条第一項及び第二項中「第九条第一項」とあるのは「第二百二十条第一項」と、同条第二項中「第十四条第一項」とあるのは「第二百二十三条第一項」と、「並びに建替え合意者等である組合員又は参加組合員の別その他」とあるのは「その他」と、第十九条中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と読み替えるものとする。

#### （役員）

第二百二十六条 組合に、役員として、理事三人以上及び監事二人以上を置く。

2 組合に、役員として、理事長一人を置き、理事の互選によりこれを定める。

3 第二十一条から第二十五条まで（同条第一項後段を除く。）の規定は、組合の役員について準用する。この場合において、第二十二條第一項中「三年」とあるのは、「一年」と読み替えるものとする。

#### （総会の組織）

第二百二十七条 組合の総会は、総組合員で組織する。

#### （総会の決議事項）

第二百二十八条 次に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

- 一 定款の変更
  - 二 資金計画の変更
  - 三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法
  - 四 経費の収支予算
  - 五 予算をもつて定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約
  - 六 賦課金の額及び賦課徴収の方法
  - 七 分配金取得計画及びその変更
  - 八 組合の解散
  - 九 その他定款で定める事項
- （総会の招集及び議事についての規定の準用）
- 第二百二十九条 第二十八条の規定は組合の総会の招集について、第二十九条の規定は組合の総会の議事について、それぞれ準用する。この場合において、第二十八条第五項中「第九条第一項」とあるのは「第二百二十条第一項」と、第二十九条第三項中「次条」とあるのは「第二百三十条」と読み替えるものとする。

#### （特別の議決）

第二百三十条 第二百二十八条第一号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項及び同条第八号に掲げる事項は、組合員の議決権及び敷地利用権の持分の価格の各四分の三以上で決する。

#### （総代会）

第二百三十一条 組合員の数が五十人を超える組合は、総会に代わつてその権限を行わせるために総代会を設けることができる。

2 総代会は、総代をもつて組織するものとし、総代の定数は、組合員の総数の十分の一を下らない範囲内において定款で定める。ただし、組合員の総数が二百人を超える組合にあつては、

二十人以上であることをもつて足りる。

3 総代会が総会に代わつて行つた権限は、次の各号のいずれかに該当する事項以外の事項に関する総会の権限とする。

- 一 理事及び監事の選挙又は選任
- 二 前条の規定に従つて議決しなければならない事項

4 第二十八条第一項から第四項まで及び第六項並びに第二十九条（第三項ただし書を除く。）の規定は組合の総代会について、第三十一条第五項の規定は総代会が設けられた組合について、それぞれ準用する。

#### （総代）

第二百三十二条 総代は、定款で定めるところにより、組合員が組合員（法人にあつては、その役員）のうちから選挙する。

2 総代の任期は、一年を超えない範囲内において定款で定める。補欠の総代の任期は、前任者の残任期間とする。

3 第二十一条第二項及び第二十三条の規定は、組合の総代について準用する。この場合において、同項中「前項本文」とあるのは、「第二百三十二条第一項」と読み替えるものとする。

#### （議決権及び選挙権）

第二百三十三条 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各一個の議決権及び選挙権を有する。

2 組合員は書面又は代理人をもつて、総代は書面をもつて、議決権及び選挙権を行使することができる。

3 組合と特定の組合員との関係について議決をする場合には、その組合員は、議決権を有しない。

4 第二項の規定により議決権及び選挙権を行使する者は、第二百二十九条及び第二百三十一条第四項において準用する第二十九条第一項の規定の適用については、出席者とみなす。

5 代理人は、同時に五人以上の組合員を代理することができない。

6 代理人は、代理権を証する書面を組合に提出しなければならない。

#### （定款又は資金計画の変更）

第二百三十四条 組合は、定款又は資金計画を変更しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 第二百一十一条及び第二百二十三条の規定は、前項の規定による認可について準用する。この場合において、同条第二項中「組合の成立又は定款若しくは資金計画」とあるのは「定款又は資金計画の変更」と、「組合員その他の」とあるのは「その変更があつた第二百三十四条第一項の規定による認可があつた後から組合員であつた者以外の」と読み替えるものとする。

3 組合は、事業に要する経費の分担に關し定款又は資金計画を変更しようとする場合において、マンション敷地売却事業の実施のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

#### （経費の賦課徴収）

第二百三十五条 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

2 賦課金の額は、分配金の額の算定方法を考慮して公平に定めなければならない。

3 組合員は、賦課金の納付について、相殺をもつて組合に対抗することができない。

4 組合は、組合員が賦課金の納付を怠ったときは、定款で定めるところにより、その組合員に対して過怠金を課することができる。

#### （審査委員）

第二百三十六条 組合に、この法律及び定款で定める権限を行わせるため、審査委員三人以上を置く。

2 審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから総会で選任する。

3 前二項に規定するもののほか、審査委員に關し必要な事項は、政令で定める。

#### 第四款 解散

（解散）  
第百三十七條 組合は、次に掲げる理由により解散する。

- 一 設立についての認可の取消し
- 二 総会の議決
- 三 事業の完了又はその完了の不能
- 四 前項第二号の議決は、権利消滅期日前に限り行うことができるものとする。

3 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとする場合において、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならない。

4 組合は、第一項第二号又は第三号に掲げる理由により解散しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

5 都道府県知事等は、組合の設立についての認可を取り消したとき、又は前項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

6 組合は、前項の公告があるまでは、解散をもつて組合員以外の第三者に対抗することができない。

（組合の解散及び清算についての規定の準用）

第百三十八條 第三十八條の二から第四十三條までの規定は、組合の解散及び清算について準用する。

#### 第五款 税法上の特例

第百三十九條 組合は、法人税法その他法人税に關する法令の規定の適用については、同法第二條第六号に規定する公益法人等とみなす。この場合において、同法第三十七條の規定を適用する場合に同法第四項中「公益法人等」とあるのは、「公益法人等（マンション敷地売却組合並びに）」と、同法第六十六條の規定を適用する場合に同法第一項及び第二項中「普通法人」

とあるのは「普通法人（マンション敷地売却組合を含む。）」と、同法第三項中「公益法人等」とあるのは「公益法人等（マンション敷地売却組合及び）」とする。

2 組合は、消費税法その他消費税に關する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

#### 第二節 分配金取得手続等

##### 第一款 分配金取得手続

第百四十條 組合は、第百二十三條第一項の公告があつたときは、遅滞なく、登記所に、売却マンションの区分所有権及び敷地利用権（既登記のものに限る。）について、分配金取得手続開始の登記を申請しなければならない。

2 前項の登記があつた後においては、組合員は、当該登記に係る売却マンションの区分所有権又は敷地利用権を処分するときは、国土交通省令で定めるところにより、組合の承認を得なければならない。

3 組合は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、前項の承認を拒むことができない。

4 第二項の承認を得ないでした処分は、組合に対抗することができない。

5 権利消滅期日前において第百三十七條第五項の公告があつたときは、組合の清算人は、遅滞なく、登記所に、分配金取得手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

##### 第二目 分配金取得計画

（分配金取得計画の決定及び認可）

第百四十一條 組合は、第百二十三條第一項の公告後、遅滞なく、分配金取得計画を定めなければならない。この場合においては、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の認可を受けなければならない。

2 組合は、前項後段の規定による認可を申請しようとするときは、分配金取得計画について、あらかじめ、総会の議決を経るとともに、売却

マンションの敷地利用権が賃借権であるときは、売却マンションの敷地の所有権を有する者の同意を得なければならない。ただし、その所有権をもつて組合に対抗することができない者については、この限りでない。

##### （分配金取得計画の内容）

第百四十二條 分配金取得計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 組合員の氏名又は名称及び住所
- 二 組合員が売却マンションについて有する区分所有権又は敷地利用権
- 三 組合員が取得することとなる分配金の価額
- 四 売却マンション又はその敷地に關する権利（組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。）を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものの氏名又は名称及び住所、失われる売却マンション又はその敷地について有する権利並びにその価額
- 五 第百五十五條の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより前号に掲げる者（売却マンション又はその敷地を占有している者に限る。）が受ける損失の額
- 六 補償金の支払に係る利子又はその決定方法
- 七 権利消滅期日
- 八 その他国土交通省令で定める事項

2 売却マンションに關する権利又はその敷地利用権に關して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人（当該名義人に対して第百八條第十項において準用する区分所有法第六十三條第四項又は第百二十四條第一項の規定による請求があつた場合においては、当該請求をした者）に属するものとして分配金取得計画を定めなければならない。

（分配金等の価額の算定基準）  
第百四十三條 前条第一項第三号の価額は、第百

八條第二項第三号の算定方法により算定した価額とする。

2 前条第一項第四号の価額は、第百二十三條第一項の公告の日における近傍類似の土地又は近傍同種の建築物に關する同種の権利の取引価格その他の当該価額の算定の基礎となる事項を考慮して定める相当の価額とする。

3 前条第一項第五号の額は、第百五十五條の規定による売却マンション又はその敷地の明渡しにより同号に掲げる者が通常受ける損失として政令で定める額とする。

##### （認可の基準）

第百四十四條 都道府県知事等は、第百四十一條第一項後段の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続又は分配金取得計画の決定手続若しくは内容が法令に違反するものでないこと。
- 二 マンション敷地売却決議の内容に適合していること。
- 三 売却マンションの区分所有権又は敷地利用権について先取特権等を有する者の権利を不当に害するものでないこと。
- 四 その他基本方針に照らして適切なものであること。

（分配金取得計画の変更）  
第百四十五條 第百四十一條第一項後段及び第二項並びに前条の規定は、分配金取得計画を変更する場合（国土交通省令で定める軽微な変更をする場合を除く。）に準用する。

（審査委員の関与）  
第百四十六條 組合は、分配金取得計画を定め、又は変更しようとするとき（国土交通省令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）は、審査委員の過半数の同意を得なければならない。

第三目 分配金の取得等  
（分配金取得計画に基づく組合の処分）

第四百七十七条 組合は、分配金取得計画若しくは

その変更の認可を受けたとき、又は分配金取得計画について第四百七十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

2 分配金取得計画に基づく組合の処分は、前項の通知をすることによって行う。

3 分配金取得計画に基づく組合の処分については、行政手続法第三章の規定は、適用しない。

(権利消滅期日等の通知)

第四百四十八条 組合は、分配金取得計画若しくはその変更(権利消滅期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第四百四十五条の国土交通省令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、売却マンションの所在地の登記所に、権利消滅期日その他国土交通省令で定める事項を通知しなければならない。

(権利消滅期日における権利の帰属等)

第四百四十九条 権利消滅期日において、売却マンションは、組合に帰属し、区分所有法第一条に規定する建物の各部分を所有権の目的とし、建物となり、売却マンションを目的とする所有権以外の権利は、消滅する。

2 権利消滅期日において、売却マンションの敷地利用権は、組合に帰属し、売却マンションの敷地利用権が所有権であるときは当該所有権に係る敷地を目的とする所有権、地役権及び地上権以外の権利、売却マンションの敷地利用権が借地権であるときは当該借地権を目的とする権利は、消滅する。

(権利売却の登記)

第五百五十条 組合は、権利消滅期日後遅滞なく、売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記を申請しなければならない。

2 権利消滅期日以後においては、売却マンション及びその敷地に関しては、前項の登記がされ

るまでの間は、他の登記をすることができない。

(分配金)

第五百五十一条 組合は、組合員に対し、権利消滅期日までに、第四百四十二条第一項第三号の分配金を支払わなければならない。

(分配金の供託等についての規定の準用)

第五百五十二条 第七十六条第一項及び第三項から第五項までの規定は前条に規定する分配金の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された分配金について、第七十八条の規定は組合員の有する区分所有権又は敷地利用権について差押え又は仮差押えがある場合における分配金について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第六十六条に規定する組合(以下単に「組合」という。は」と、同項第二号及び第三号、同条第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第三項中「先取特権」とあるのは「組合員の有する区分所有権又は敷地利用権が、先取特権」と、目的物について」とあるのは「目的となつてゐる場合において」と、「権利者」とあるのは「先取特権等を有する者」と、同条第四項中「前三項」とあり、及び同条第五項中「第一項から第三項まで」とあるのは「第一項及び第三項」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、同条第五項中「取得すべき者(その供託が第二項の規定によるものであるときは、争いの当事者)」とあるのは「取得すべき者」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第五百五十一条」と、「権利交換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替へるものとする。

(補償金)

第五百五十三条 組合は、売却マンション又はその敷地に関する権利(組合員の有する区分所有権及び敷地利用権を除く。)を有する者で、この法律の規定により、権利消滅期日において当該権利を失うものに対し、その補償として、権利消

滅期日までに、第四百四十二条第一項第四号の価額(売却マンション又はその敷地を占有している者にあつては、当該価額と同項第五号の額の合計額)に第四百二十三条第一項の公告の日から第四百四十七条第一項の規定による分配金取得計画又はその変更に係る公告(以下「分配金取得計画公告」という。)の日までの物価の変動に

応ずる修正率を乗じて得た額に、当該分配金取得計画公告の日から補償金を支払う日までの期間につき分配金取得計画で定めるところによる利息を付したものを支払わなければならない。この場合において、その修正率は、国土交通省令で定める方法によつて算定するものとする。

(補償金の供託等についての規定の準用)

第五百五十四条 第七十六条の規定は前条に規定する補償金(利息を含む。以下この条において同じ。)の支払に代えて行う供託について、第七十七条の規定は供託された補償金について、第七十八条の規定は補償金の支払の対象となる権利について差押え又は仮差押えがある場合について、それぞれ準用する。この場合において、第七十六条第一項中「施行者は」とあるのは「第六十六条に規定する組合(以下単に「組合」という。は」と、同項第二号及び第三号、同条第二項、第三項及び第五項並びに第七十八条第一項及び第五項中「施行者」とあるのは「組合」と、第七十六条第二項中「第五十八条第二項」とあるのは「第六十四条第二項」と、「権利交換計画」とあるのは「分配金取得計画」と、同条第四項中「施行マンション」とあるのは「売却マンション」と、第七十八条第一項中「第七十五条」とあるのは「第五百五十三条」と、「権利交換期日」とあるのは「権利消滅期日」と読み替へるものとする。

第四目

売却マンション等の明渡し  
第五百五十五条 売却マンション又はその敷地を占有している者は、権利消滅期日(第八百八条第十項及び第八百二十四条第三項において準用する区分所有法第六十三条第五項の規定により、裁判

所から建物の明渡しにつき相当の期限を許与された区分所有者にあつては、当該期限の日)までに、組合に売却マンション又はその敷地を明け渡さなければならない。ただし、分配金取得計画公告の日の翌日から起算して三十日を経過していないとき、分配金の支払を受けるべき者について第五百五十一条の規定による支払若しくは第五百五十二条において準用する第七十六条の規定による供託がないとき、第五百五十三条の補償金の支払を受けるべき者について同条の規定による支払若しくは前条において準用する第七十六条の規定による供託がないときは、又は第八百八条第十項において準用する区分所有法第六十三条第四項若しくは第八百二十四条第一項の規定による請求を受けた者について当該請求を行った者による代金の支払若しくは提供がないときは、この限りでない。

第二款 雑則

(処分、手続等の効力)

第五百五十六条 売却マンション又はその敷地について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく定款の規定により、従前のこれらの者となつた者がしたものの行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

(不動産登記法の特例)

第五百五十七条 売却マンション及びその敷地の登記については、政令で、不動産登記法の特例を定めることができる。

(関係簿書の備付け)

第五百五十八条 組合は、国土交通省令で定めるところにより、マンション敷地売却事業に関する簿書(組合員名簿を含む。次項において同じ。)をその事務所に備へ付けておかなければならない。

2 利害関係者から前項の簿書の閲覧の請求があつたときは、組合は、正当な理由がない限り、







平成二十六年六月二十五日印刷

平成二十六年六月二十六日発行

参議院事務局

印刷者 国立印刷局

P