



質問

マンション敷地の一部を公共団体に譲渡する際の手続きはどのように行われるか。

(相談概要)

分譲当初より、マンション敷地の前面道路が将来拡幅される予定があり、この度、県よりマンション敷地の一部の譲渡を求められました。管理組合としては、分譲当初から予定されていたものであることから、強制的に行われる取用ではなく、任意の売買契約による譲渡をしたいと考えております。この場合、管理組合としてはどのような手続きにより意思決定等を行う必要がありますか。



回答

都道府県や市区町村などが道路等の公共事業のための土地を所有者から取得するには、土地の所有者との任意の売買契約によるものと、土地収用法に基づいて強制的に収用して取得する方法がありますが、本件の場合、管理組合は強制的な収用ではなく任意の売買契約により譲渡する方針としていることから以下の手続きが必要となります。

マンション敷地の権利は、区分所有法第22条第1項で専有部分との分離処分を禁止していますが、規約に別段の定めをすることを禁じていないことから、「専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡等の処分をすることができない」とする趣旨の管理規約の条文を、これに続けて「但し、公共の利益となる事業のために公共団体等に譲渡する場合においてはこの限りではない」等に改定して分離処分を可能とする管理規約変更を特別決議で行います。そのうえで、道路に該当する予定敷地の一部を分筆する必要がある場合には、分筆することについての特別決議により分筆登記手続きを行うこととなります。

このことについては、従前は分筆登記をする際には区分所有者全員の合意が必要とされていたところ、平成29年3月23日付けで法務省民事局より、管理組合の特別決議によりマンション敷地の分筆登記が行える旨の考え方が示されております【照会事項（東京法務局民事行政部長から法務省民事局民事第二課長宛て、平成29年3月3日付け2不登1第7号）】※。

その後、区分所有者全員がそれぞれの敷地共有持分を譲渡することについて、個別に売買契約手続きを行うこととなりますが、任意の譲渡がなされない組合員については収用手続きに移行することとなります。

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。