

建物の区分所有等に関する法律の改正について

- 復旧及び建替えを中心として -

弁護士 九鬼 正光

第1、はじめに

- 1、建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)は、昭和37年に制定され、昭和58年に大幅な改正が為された。そして、平成14年にさらに改正され、平成15年6月1日から施行される運びとなった。

当初制定された法律を旧区分所有法と呼び、昭和58年の改正法を新区分所有法と呼んでいる関係で、今回の改正法は改正区分所有法(あるいは改正マンション法)と呼ばれている。

区分所有法をマンション法と広く呼ぶようになったのは昭和58年改正の新区分所有法からである。

区分所有法はマンションのみを対象とした法律ではない(棟割長屋、テラスハウスという種々の区分所有の目的となる建物を対象としている)が、新区分所有法はマンションのために改正された法律であることは間違いのないところである。

- 2、区分所有法が制定(改正)された理由について特徴的な部分を取り上げて説明すると次のようになる。

(一)戦後建築されてきた階層式住宅の個々の住戸部分に建物として所有権を与え、居住用中高層建築物に対応する法整備が必要となった。民法の大原則に一物一権主義があるが(注 参照)、その原則を変容させた形の区分所有権を定めることとしたのが民法の特別法となった区分所有法である。旧法では一物つまり1個の物の概念の中に集合建築物の1区画を含ませることを容認したことになる。

(二)ところが、昭和40年代からマンションは都市型住宅の花形になり供給量が増大していった。そんな中で頑なにマンションの共有関係を民法を基本として律しては、修繕・建替えを含む管理運営が将来行き詰まると考えられ多数決原理を大幅に導入した新法が制定されるようになった。ここに至って一物一権主義の一権つまり所有権が変容してきたと考える。つまり、多数決により区分所有権に制約が加えられるようになった。共同の利益が優先するのか個々の専有部分に対する区分所有権が優先するのかというバランスをどの辺りに置くのが法によって決められたことになる。

(三)そして、さらに平成15年の改正法では多数決原理をさらに簡易なものとして、マンション管理組合総会での議題に対する承認手続が簡潔になった。

改正法が制定された理由としては、平成7年1月17日の阪神淡路大震災における被災マンションの復旧建替え問題に新法が耐えられなかったことが判

明したことと、昭和40年代から50年代にかけて建築されたマンションが老朽化してきたことに対する行政側の危機感がある。

新法が制定された時代は右肩上りの経済成長期にあり、新法は復旧建替えにおける反対者に対する買取請求や売渡請求に関してその買取価格について「時価」（時価とは何かについては鑑定手法においても説明困難なテーマとなった）による価額を採用した。経済的トラブルの発生などあり得ないとした前提で立法が為された感もある。

経済成長が永久に右肩上りを続けるものなら、今回のマンション法改正はなかったかも知れない。

第2、改正マンション法を考える一つの視点としての復旧及び建替えについて

- 1、今回のマンション法改正を考える場合、単に法解釈に終始することなく、その立法事実を基礎とした立法趣旨は何か、さらに立法化された法律が適正なものなのか。区分所有権の所有権性は変容してしまったのか（参考丸山英気「区分所有法の改正と課題」都市住宅学会誌38号）、戸建住宅との区分を説明できるのか、それは私有財産を保障した憲法29条に違反しないのか、という広い視野に立って考えることが重要である。

以下述べることは独自の見解として一蹴される部分もあると思うがお付き合いいただきたい。

2、改正法の内容について

復旧と建替えについて新法と改正法の比較をして、その問題点を挙げることにする。

改正法の中で最重要のポイントの1つが復旧建替えである。特に建替えについては、マンション建替え円滑化法の制定によって、建替えに関する法整備が完了したと言われている。

何故このような法整備が必要となったのかについて触れざるを得ない。

まず、行政の危機感を挙げるとすれば、マンションのスラム化である。

新法のままであると確実にスラム化が進み、都市部には巨大な廃墟が存在することになり、行政としては重大な問題となるからである。

これを回避するためには、マンションの所有者によるスラム化防止とスムーズな建替えにより、マンション周辺の住環境の保全を図る目的があると考えられる。その反面において、マンションの居住者の利益やその住環境について改正法は新法より改善されたか否かについては残念ながら否定せざるを得ない。

ということは、誰のための法改正であるのかを見極めるために、運用面での問題点を指摘しておく必要があると考える。

そこで具体的に見ていくことにする。

- a、新法61条の復旧に関する規定が改正されたポイントは、復旧決議に賛成しなかった者からのその建物及びその敷地に関する権利を時価で買取るべきことを請求できるという所謂買取請求権に関する事項である。
- b、さて、改正法は何に手をつけたかという、買取請求の相手方に関して、種々の方策を講じたということである。単的に言うと買取請求の相手方は賛成者全員の合意で買取指定者を指定し、その者に請求させることができること、最終的には、賛成者全員が弁済の責めに任ずることである。

この買受指定者制度の発想は、復旧工事決議が承認された被災マンションにおいて特定の法人区分所有者に賛成しなかった区分所有者全員が買取請求を集中させてきたことに対して、狙い撃ちをされたという不合理感が強くあったことと、バラバラに請求されたならば、画一的な処理ができなくなることをも考えたことであった。
- c、重要ポイントの一つとして「時価」をどう評価するのかということがあったが、これについては、手が加えられなかった(注 参照)(61条7項)。
- d、そして、悪いことに(これは筆者の感想である)、買受指定者を指定したとしても最終的には賛成者全員が責任分担をしなさいというところまでご丁寧にフォローしてしまったのである(61条9項・末尾参照)。
- e、改正法のもとで復旧決議が成立するのかということであるが、4分の3決議ギリギリであればできないであろう。4分の1が買取請求をしてきた場合における賛成者の負担を想定すればその理由は明白であろう。

以下、賛成者全員が責任分担することを前提としてシミュレーションを試みた。

40戸のマンションで30戸が賛成した。反対した10戸が買取請求をしたとすると反対者は「時価」という金額を被請求者からもらうことになり、被請求者は当該住戸の復旧工事費用を負担することになる。計算式は次のようになる。

ア、共用部分の復旧工事費用について

賛成者は固有の分として40分の1であるが、結局30分の1になる。

1億円必要なときは250万円が333万円となる。83万円増となる。

イ、専有部分の復旧工事費用について

これについては固有の分として300万円必要とされ、買取住戸10戸に対しては30分の1の負担として100万円が追加される。

ウ、買取価格について

1戸あたり1000万円を支払うとすれば10戸分1億円で30分の1の333万円が負担となる。

エ、以上から賛成者は1人当り83万円 + 100万円 + 333万円 = 516万円の負担となる。

固有の経費としては250万円 + 300万円 = 550万円である。

要するに倍額に近い負担を強いられることになる。

- f、ところで、責任が最終的に賛成者全員の分割という形で帰属した場合に、買取住戸の所有者は誰か。

買受指定者との間で売買契約が成立しているとなれば指定者が名義人となる。しかし、弁済の責めに任じられた者の権利はどう考えるのか、その後の問題が残ってしまう。

- g、このような費用負担を考えると復旧工事が可能なのは、賛成しない区分所有者が5パーセントくらい、40戸であれば2戸くらいしか出ないことが前提でないと踏み切れないであろう。

- h、改正法は買取請求者の利益を重くみることはあっても復旧決議をしてマンションを再生させようとする区分所有者の利益は軽くみるとしか評価できない。買取った人は、買取り住戸をどう利用するのか。買取ったために支払った代価と買取住戸の資産価値は同等のものか？に対する検証を踏まえたいえでさらなる改正が必要となるのではなからうか。

改正法によると復旧工事はその成立に要する4分の3決議という数字以上に厳しいものがある。

- a、では建替えはどう改正されたのか。

新法62条は改正され、それまで「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったときは、」という要件が具備されることを必要としていたが、改正法は全て削除した。そして、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で決議できれば建替え可能とした(法62条1項・末尾参照)。

要するに賛成者が5分の4いれば建替え可能となった。

- b、この間、建替えを巡って訴訟が提起され争われているところは、正にこの客観的要件である老朽化であるとか過分の費用であるとかといった点であった。改正法によって、そのような要件は不要となるため、争点にもならず、将来的にはトラブルはなくなる。しかし、なぜ新法で客観的要件が定められたのか、立ち返って検討されるべきである。法律があることでトラブルが発生するからその条項を削除するということなら本末転倒である。単純に多数決原理だけで区分所有関係を消滅させてしまうことを法律で定めて良いのか。集合住宅という不可分一体の物理的拘束のもとで個々の区分所有権が内在的に制約されていることを理由とするが、そもそも区分所有権は集合住宅において一物一権主義の例外として定められた物権である。そして、旧法から新法にかけて制約が加えられてきているのである。改正法で定められた内容を見てもはや所有権とは呼べない状態ではなからうか。

もちろん、費用の過分性や老朽化といった要素の判断はそのマンションの

多数の意見はどうかという判断が大きく作用することは否定できない。大阪高裁平成12年9月28日判決(判時1753号65頁)・神戸地裁平成11年6月21日判決(判時1705号112頁)においても結局は多数の意見を重要視している。しかし、要件を吟味するプロセスは大切である。

- c、建替えの改正試案では、築後30年とか40年を経過しているという要件を入れることも議論された。しかし、これは、30年しか耐用年数のないマンションを認める結果ともなり、最終的には排除された。

ちなみに、取壊された住宅の平均耐用年数は日本の場合26年、アメリカ44年、イギリス75年と言われている。

そして、2010年には築後30年を迎えるマンションは93万戸と見込まれている。

第3、まとめ

復旧と建替えについてポイントを絞って述べてきたが、改正法はマンション建替円滑化法及びマンション管理適正化法とともに建替えに向けた大きな流れを作り出した感が強い。

我国においてスクラップアンドビルドの思想は不滅なのかという思いを強くする次第である。

注 一物一権主義とは一個の物権の目的物は1個の物であることを必要とする。いいかえれば、数個の物の上に一個の物権を成立させることはできないということ(我妻・物権法14頁)。一つの物には所有権は一つしか存在しない。また逆に一つの所有権の客体は常に一つの物である。

そしてさらに一つの物の部分には所有権は成立し得ないこと(川島武宣・所有権法の理論178頁)。

区分所有権とは「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して居住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・・・所有権の」(法1条)と定められている。このような区分所有権は、一物一権主義からすると例外なので特殊な規制を必要とする(丸山英気・区分所有法・大成出版社)。

階層式住宅の一部(土地に接していない建物)を建物として扱うことが例外的なことである。

注 被災マンションでの復旧工事の際に買取請求がなされたケースでの時価をめぐる訴訟は平成14年12月6日最高裁第二小法廷判決によって大阪高裁の判断が支持され確定した(大阪高裁平成14年6月21日判決・判時1812号101頁)。

裁判所は「時価とは買取請求時において被災しなかったものとした場合の価格から復旧工事費用等の被災による減価を考慮する」と判断している。

法61条9項 買取指定者が第7項前段に規定する請求に基づく売買の代金に係る債務の全部又は一部の弁済をしないときは、決議賛成者(買取指定者となったものを除く。以下この項及び第13項において同じ。)は、連帯してその債務の全部又は一部の弁済の責めに任ずる。ただし、決議賛成者が買取指定者に資力があり、かつ、執行が容易であることを証明したときは、この限りでない。

法62条1項 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。