

最近の判例から

(1)

区分所有法六二条一項の建替え決議の要件である過分の費用の意義

(神戸地判 平二・六・二一 判時二七〇五—二二) 小松 章剛

区分所有法六二条一項所定の建替え決議の要件である「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」に該当すること、すなわち「過分の費用」の判断基準、同法六三条四項の売渡請求権を行使した場合の「時価」の意義等を明らかにした事例(神戸地裁平成一年六月二二日判決 控訴 判例時報一七〇五号一二二頁)。

一 事案の概要

本件マンションは、神戸市内に昭和五五年に建設された一二階建ての建物(住戸一七七戸、店舗一戸)であるが、平成七年一月の阪神・淡路大震災により損傷を受けた。震災により、本件マンションは柱、壁、スラブに多数のひび割れが見られ、柱が損傷し、建物の全体的な変形、傾斜が生じた。本件マンション

の管理組合Yが、補修費用の見積りを取ったところ総額約八億円の見積りを得たが、区分所有者の間には、補修費用が相当の額になつたことから、補修ではなく建替えを検討すべきであるとの意見が出されるようになった。Yは説明会を開催したり、アンケート調査を実施した結果、相当数の区分所有者が建替えに賛成していることが判明したので、平成九年一月、臨時総会を開いて建替え案の採決を行ったところ賛成者が法定数である五分の四以上となり、建替え決議が成立した。

本件訴訟は、建替え決議に反対した区分所有者XらがYに対して本件建替え決議の無効確認を請求したのに対して、建替え決議に賛成した区分所有者ZらがXらに対して、区分所有権及び敷地利用権(以下「区分所有権等」という。)の売渡請求に係る売買契約に基づき、区分所有権等の移転登記手続、各専有部

分の明渡し及び売渡代金の確定を請求したものである。

本件の争点は多岐にわたっているが、Xらの主張で主要なものは、次のとおりである。

(1) 本件の場合、建替え費用と補修費用を比較して、補修費用が建替え費用の五〇％に満たないから、建替え決議の要件である「過分の費用」に該当せず、建替え決議は無効である。

(2) 法六三条四項に基づく売渡請求があつた場合の「時価」とは、被災前の区分所有権等の時価をいうものと解すべきであり、仮に建替え決議の有効な成立を前提とした時価をいうとしても、Xらの住居の損傷の程度を個別具体的に調査・検討して算定すべきである。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、次のような判断を下し、(3)②の一部に係る部分を除き、Xらの請求を棄却し、Zらの請求を容認した。

(1) 区分所有法六二条一項にいう「過分の費用を要するに至ったとき」の判断に当たっては、当該建物の建替え費用と補修費用(維持、回復費用)との比較のみによるのではなく、建物の利用上の不具合その他建物の

現状、土地の利用に関する四囲の状況等、建替えの要否の判断に際して社会通念上検討されるべき諸般の事情を総合考慮し、区分所有者が当該建物を維持することが合理的といえるかどうかによって判断されるべきものと解される。

そして、建物の効用の維持、回復に必要な費用は、建物の使用目的や効用の要求水準という区分所有者の主観的な価値判断に左右されるものであるから、費用の認定に当たって、建物がその効用を果たすべき性能水準についての多数の区分所有者らの主観的判断は可及的に尊重されるべきである。本件マンションについては、建物の価値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ものと認めるのが相当である。

- (2) 区分所有法六三条四項に基づく売渡請求権を行使した場合の区分所有権等の「時価」とは、建替えを前提とした客観的取引価額によって算定されるのが相当であり、その価額は、通常、建替え決議が行われるのは、区分所有建物の経済的価値が失われるか、又は著しく低下し、建物の維持・存続がかえって敷地の有効利用を阻害している場合であることを考えると、建物を取り壊した場

合の金額に近似すると考えられる。

したがって「時価」は、更地となった建物敷地の価格から建物除去費用を控除した金額によって算定することが相当である。

(その上で判決は、不動産鑑定士の評価を参考にし、各住戸の階層別・位置別効用比を乗じる等して時価を算定している。なお、時価の算定に当たって現在の建物の損傷程度を考慮するのは適切ではないとして、Xらの主張を斥けた。)

- (3) 本件売渡請求の効力につき、

① 具体的な代金額の提示及び代金の提供をせずになされた売渡請求は無効であるかにつき、代金額は、具体的代金額の提示の有無や提示された金額にかかわらず客観的に定まるものであり、売渡請求権は形成権であって売渡請求の意思表示の到達と同時に売買契約が成立すると解されることから、無効となるものではない。

② 売渡請求によって成立した売買契約においては、原則として、区分所有権等の移転登記及び建物(専有部分)の明渡しと、時価相当額の代金支払いとは同時履行の関係にある(民法五三三三条)が、区分所有権等について抵当権等の登記がなされている場合には、買主は、滌除の終了

するまで代金の支払いを拒絶することができると解される(同法五七七条)ところ、本件では、区分所有権等に担保権の登記がなされていない者については、同時履行の抗弁権を認め、その他の者(抵当権の登記がなされている)については、同時履行の抗弁権は認められない。

### 三 まとめ

平成七年一月の阪神・淡路大震災では、多数のマンションが倒壊、損傷等の被害を受け、それらの修復や建替えの状況が目目されたが、本件は、区分所有者の努力にもかかわらず住民の間で意見がまとまらず紛争になった事例であり、区分所有法六二条一項所定の要件の充足、同法六三条四項の売渡請求をした場合の「時価」の意義等争点は多岐にわたっている。今後多数のマンションについて建替えの問題が顕在化し、建替え決議が行われる事態は必至と予想されるが、先例が少ない分野だけに、事例としてだけでなく、理論的にも注目され、実務上の参考になるであろう。

なお、老朽化したマンションの建替え決議が争われたものとしては、大阪地判平一一・三・二三 判時一六七七一九一)がある。

(調査研究部長)