

最近の判例から

(2)

区分所有法六一条七項の「時価」の算定方法

(大阪地判 平一〇・八・二五 判タ二〇二九一七六) 森末 一巳

震災により損壊した区分所有建物につき、建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という。）六一条五項に定める決議がなされ、この決議に反対した所有者が決議に賛成した所有者に対し、建物の買取を求め、法の定める「時価」の意義等につき争った事例
 (大阪地裁 平一〇年八月二五日判決 判例タイムズ一〇二九号二七六頁 控訴)

一 事案の概要

本件マンションは、昭和四七年五月に建築され、平成七年一月に発生した阪神淡路大震災によって、建物の価額の二分の一を越える部分が滅失した。そこで、管理組合は、平成八年二月、集会を開き、滅失した共用部分などを復旧する旨の決議(法六一条五項の決議)を行った。Xらは、本件決議に反対した者であり、Yは本件決議に賛成した者である。X

らは、Yに対し、法六一条七項に基づき、Xら所有の区分所有建物を時価にて買い取るべきことを請求した。本件では、Xら共通の争点として①所有権移転時期(時価の基準時)、②時価の算定方法、③時価において考慮すべき費用を、Xら各別の争点として④駐車場専使用权が買取請求の対象となるか、⑤実際上一戸として使用されていた部屋が二戸となった場合の増加費用の取扱い、⑥メゾネットタイプにつき別途考慮が必要か、⑦自殺した可能性がある者の居住していた部屋につき減価すべきかが争われた。

二 判決の要旨

本判決は、①法六一条七項の買取請求権の法的性質は形成権であり、その意思表示により直ちに当事者間に売買の効果が発生し、相手方はその建物及び敷地に対する権利を取得

し、その引渡し及び移転登記の請求権を取得するとともに、時価による売買代金の支払義務を負うとし、時価を算定する基準時は買取請求権が行使された時であるとした、②法六一条七項の趣旨は、大規模滅失の場合における建物区分所有関係の将来的解決として復旧を選ぶことを欲しない区分所有者が、区分所有者の団体の意思形成に参画する権利を放棄するかわりに、復旧工事に要する費用を清算して以後の負担を免れることを可能とするものであるとし、この場合の時価とは一部滅失の状態での価格であるとした。具体的評価方法については、地震により建物が損壊した場合においては、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(被災による減価)を控除して算定されるべきであるとした、その上で③時価算定において考慮すべき費用である復旧工事費とは、被災前の状態に復旧するとともに安全性を確保するのに必要かつ相当な工事に対応する費用を指すと考えるべきであり、機能の向上を目的とする工事は含まず、使用部材等の更新は復旧工事に必要かつ相当なものと認められた場合に控除されるべき復旧工事費に含まれるとした。

また、④本件駐車場は、分譲の際に建物区

分所有権と共に分譲され組合規約上分譲駐車場と規定されており、区分所有建物取得時等に対価を支払ったことが窺われること、駐車場の使用権は譲渡先が制限されてはいるものの管理組合の承諾を得ずに処分することができ、規約上も所有権と表現されていること、組合規約には分譲駐車場の変更や廃止についての直接の規定はなく、組合規約変更等の場合でもそれによって影響を受ける組合員等の承諾が必要なことからすれば、駐車場専用使用権は保護に値する排他的利用権であり、買取請求権の対象に含まれるとした、⑤実際上一戸として使用されていた部屋を二戸とした増加費用は被災により生じた減価に含めるべきではないとし、⑥メゾネットタイプを床面積単位で計算するとしても階段部分を控除するなど他の区分所有建物と別異に解するべきではないとし、⑦Xの子が約一〇年前に死亡し、自殺であった可能性が認められる。このように死亡原因に疑念が存する部屋は通常の売上の価格に影響を及ぼし、減価すべきであると判断した。

三 おわりに

今後多数の区分所有建物で大規模修繕の必要な事態が招来されることは容易に想定され

るが、法の規定上買取請求権のなされた場合の対価は「時価」と規定されているだけでその算定方法は必ずしも明らかではない。本件は、買取請求権の行使に対して時価の算定方法を判断した初めての司法判断である。

本判決は、買取請求権の法的性質が形成権であるとの一般的見地から基準時をその行使時と判断しており、この点は特に異論はない

と考えられる。しかし、時価の判断については学説上も一般的な見解といえるものはない、必ずしも議論が尽くされていないように思われ、今後の不動産鑑定手法の発展に期待すべき点はあるが、この判決は実務上も注目すべきものと考えられる。

(企画調整部調整第一課長)

最近の判例から

(3)

契約書上の売主と異なる真の売主(名義貸し)

(大阪地判 平二・三・二二 判タ二〇二八―二〇二二) 竹内 俊彦

売主が、第三者を売主として契約書に記載し、自らは仲介業者として関与した売買において、売主から当該第三者への名義使用料の支払などの諸事実を詳細に認定して、契約書上は仲介業者とされている者が真の売主であると認定した事例(大阪地裁平成一年三月一二日判決 控訴 判例タイムズ一〇二八号二〇二頁)。

一 事案の概要

Xは、平成二年八月、Aから共同住宅及びその敷地(以下「本件不動産」という。)を賃借人が入居しているまままで買い受け、賃借人を立ち退かせた上でこれをYに転売する計画を立てたが、立退交渉を代行した業者が、Xに苦情が来ることを避けるために他人の名義