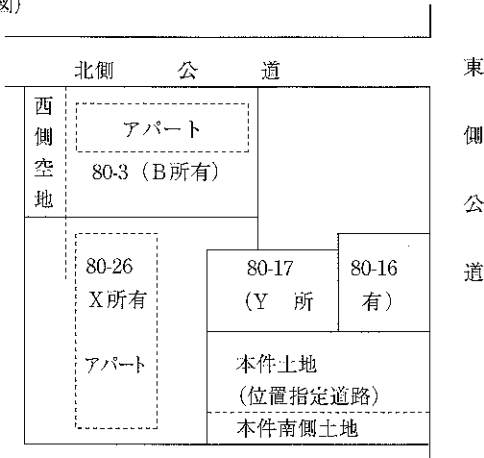


(別図)



(調査研究部長)

えているものにつき、同法上の道路として認めようとするものである。本判決は、位置指定道路の通行権に関する最高裁の判例を踏まえ、個別の事情を詳細に検証したうえ、徒歩、二輪車等の通行権のみならず、自動車による通行権を人格権として認め、通行の妨害排除並びに予防排除請求についても、緊急時の避難、通行を要件として認めた点が今後の参考になろう。

最近の判例から

(11)

マンションの老朽化による建替え決議

(大阪高判 平二・九・二八 判時一七五三・六五) 村川 隆生

建築後約三〇年を経過したマンションの建替え決議が五分の四以上の圧倒的多数の賛成により成立したが、建替えに異を唱える非参加者が建替え決議の無効を求め、他方、買

多数の賛成を得て成立し(区分所有者数は合計二六〇名余)、同時に買受指定者としてZが指定された。

受指定者が、非参加者らに対して売渡し請求に係る登記手続及び建物の明渡しを求めた事案において、決議は区分所有法六二条一項所定の実体的決議有効要件を具備しているとして、建替え決議を有効であるとした事例

なお、本決議は各棟ごとにされたが、あくまでも団地内の全棟の一括建替えを内容とし、かつ、各棟で同一の決議が成立することが条件とされていた。

(大阪高判 平二・九・二八判決上告(上告棄却))

同年八月に買受指定者Zが決議への非参加者Xらに対してその所有区分建物の時価による売渡しの請求をした。これに対し、建替えに異を唱えるXらが、決議に賛成した区分所有者Yらを相手に建替え決議の無効確認を求めた。一方、ZがXらに対し売渡し請求にかかる区分建物の所有権移転登記手続及び同建物の明渡しを求めたものである。一番は、Xらの請求を棄却したので、Xらが控訴したものである。

一 事案の概要

千里ニュータウンの一角に、昭和四二年に建築され二九年を経過した一二棟からなる団地のマンション(鉄筋コンクリート造り四階建て)について、平成八年四月、団地内の各棟ごとに建替え決議が五分の四以上の圧倒的

Xらは、建替え決議が、法六二条一項所定

の実体的決議有効要件を欠くとして次のような主張をした。

①「老朽」の要件について、

各種建築物の一部に存在するクラック、ベランダ及び窓庇部分の防水の劣化、鉄筋の露出、コンクリート魂の剥落等の具体的事実は、いずれも鉄筋コンクリート造りの建物における通常の経年劣化であり、建物の躯体部分は老朽とはいえ容易に修復が可能なるものである。各種建築物は、堅固建物としての相当期間の経過も、築約三〇年の建物として特別に進行した老朽化もないから、「老朽」の要件を欠き、法定建替えは許されない。

②費用の過分性の要件について

老朽による建替えについては、物理的効用の減退によるものであり、経済的効用のためのものを含まないところ、原判決は、「その他の事情」として、効用増建替えにつながる「建物機能の社会的陳腐化」や「社会情勢への対応の程度」等の諸要件を考慮することにより「費用の過分性」を判断する誤りを冒している。また、Yらの改修工事見積書（A工務店による。）は、補修工事の必要性に関する具体的な根拠が示されていないこと、工事単価が実勢単価と著しく遊離して高いこと等信頼性に乏しい。

二 判決の要旨

控訴審において、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 「老朽」とは、(原判決の判示するとおり) 建築後の年月の経過による建物のとしての物理的効用の減退を指すと解するのが相当である。本件各種建築物は、外壁や内壁にクラックが生じている箇所があること、ベランダの塗装剥離、鉄筋の露出や錆汁の流失、屋上の防水層の劣化、給排水管の腐蝕の進行等が認められ、これらの劣化により、屋上、窓庇、ベランダ部分等からのコンクリート片の剥落、雨漏りや漏水事故が発生していることからすれば、築後三〇年という年月の経過により建物として社会通念上要求される一定の性能が損なわれており、すでに老朽化しているというべきである。

(2) (補修工事の効用維持回復費用について) 建物にどの程度の効用を期待するかは、相対的な価値判断の問題であるから、建物の効用の維持、回復にどの程度の補修工事をするか、どの程度の費用を投じるかは、様々な要素を勘案して、区分所有者が判断すべきことであると解され、大多数の区分所有者の判断は、それが不合理といえない限り

は、これを尊重せざるを得ない。また、A工務店の見積書の内容は基本的には不合理と認められない。

(3) 費用の過分性は、当該建物価値その他の事情に照らし、建物の効用維持回復費用が合理的な範囲に止まるか否かの相対的な判断であり、「その他の事情」とは、建物の利用上の不具合その他の建物の現状、土地の利用に関する四囲の状況等をさすものと解され、建物の機能の社会的陳腐化をはじめとする社会情勢、生活情勢の変遷への対応の程度等も考慮して判断するのが相当であると解される。

以上のことから、原判決は相当であつて、Xらの本件各控訴はいずれも理由がないとしてこれを却下した。

三 まとめ

本件の争点は多岐にわたるが、本件マンションの効用維持回復には過分の費用を要するに至ったとして、建替え決議の実体的要件の具備したものであると認定した。また、判決は、①老朽には、陳腐化などの経済的効用の減退は含まれず、さりとて物理的耐用年数のみではないこと、②老朽には、建物の躯体部分だけの老朽化ではなく設備の老朽化も含

まれること、③補修費用の算定には、各戸の専有部分の補修費用も含まれることなどを明らかにした。

本判決は、マンション建替え決議の効力を巡る高裁段階の初めての判決として注目される。

最近の判例から

(12)

マンションの建替え決議の無効

(神戸地判 平一三・一・三一 判時一七五七―一二三) 中澤 恭

阪神・淡路大震災により損傷したマンションの建替え決議において、決議のための区分所有者数について、複数の区分所有者を有する者を複数人として数えられて決議されており、区分所有法六二条に規定する区分所有者の五分の四以上の賛成が得られていないため、建替え決議の要件を満たしていないとして、決議を無効とした事例(神戸地裁 平成一三年一月三一日判決(確定) 判例時報一七五七号 一二三頁)

一 事案の概要

本件マンションは、昭和四三年一月建築

され、神戸市住宅供給公社が分譲した鉄筋コンクリート造一四階建の建物であり、一階から三階までは神戸市が所有する水道局の事務所、四階以上が総戸数九〇戸の住戸であった。

その後、平成七年一月の阪神・淡路大震災により損傷し、平成九年九月の管理組合臨時総会において、建替えについての決議がなされた。その際の議決権は、神戸市と各住戸が一つの九一(登記簿上三住戸を所有する者と二住戸を所有する者について、それぞれ複数の区分所有者数として取り扱われた。)とされ、神戸市を含む七三票の賛成で、本件マン

ションを取り壊し、建替えをする決議がなされた。本件建替え決議に反対する区分所有者Xらは、区分所有法六二条に規定する区分所有者の数について、複数の区分所有者を有する区分所有者は複数名でなく一名として算定しなければならず、そうすると、区分所有者数は八七名で賛成者数は六九名であるから(神戸市を算入しない)、五分の四に満たないため、本件建替え決議は無効であるとして、建替えに賛成するYらに対し、訴えを提起した。

これに対し、Yらは、区分所有者の数は、実質的に区分所有権を有する者と解すべきで、複数の専有部分につき、同一区分所有者が一部を単独所有、一部を共有する場合には、それぞれ別個に算定すべきとして、区分所有者数と、専有部分の戸数九一戸すなわち議決権数とは一致するから、本件建替え決議は有効であるとした。

二 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のような判断を下