

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 平成一三年一月三十一日判決(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

した。

(1) 区分所有者の数について、一つの専有部分を数人で共有する場合は共有者数で一人とすべきであり、他方一人の区分所有者が複数の専有部分を所有している場合も区分所有者数としては一人とすべきである。

なぜなら、区分所有法が決議の成立要件として議決権のみならず区分所有者の多数を必要としているのは、建物の区分所有関係における意思決定には、財産権としての面から専有部分の床面積割合による持分によつて多数の意見を反映させなければならぬと同時に、一つの管理共同体としての面からその構成員である区分所有者の数による多数の意見も反映させなければならぬものとの考慮に基づくと考えられるからである。

(2) 議決に当たり誰を「区分所有者」として扱うかの基準としては、仮に実質的な権利関係で決するとすると、第三者が容易に知り得ないため管理組合に過度の負担を強いられる可能性がある上、採決後に参加した者が真実の区分所有者でなかったと主張することが許され、採決の結果が覆され、法的安定性が損なわれる可能性が大きい。画一的で明確性のある登記簿上の記載によること

とするのが相当である。

(3) 本件建替え決議については、全区分所有者数が八八人、賛成者数が七〇人（それぞれ神戸市を含む）であり、区分所有法六二条にいう区分所有者の五分の四以上の多数に達しないことが明らかであるから、議決要件を欠く無効な決議であるというほかない。よつて、本件建替え決議は、無効であることを確認する。

### 三 まとめ

区分所有法六二条の建替え決議の要件である「議決権」については、三八条、一四条の規定があるが「区分所有者」の数え方については明確な規定がない。本判決は、区分所有者の考え方について判断を示した先例となる事例であるので、今後の執務の参考になるものと考えられる。なお、本判決は、建替え決議における「費用の過分性」、売渡し請求に係る「時価」等についても判断をしているので、念のため申し添える。

### 最近の判例から

(13)

## マンションの駐車場使用料の決議

（福岡地裁小倉支判 平一三・八・一一

判例集未登載）

中澤 恭

スポーツクラブを併設する分譲マンションの分譲業者がスポーツクラブの区分所有権を所有している場合において、その利用者の専用駐車場使用料が住戸部分の区分所有者に比べて低廉であるとして、管理組合が分譲業

者に対して有償化する旨の決議を行ったときに、当該決議が、一定の範囲内において区分所有法（以下単に「法」という。）第三二条に定める「特別の影響を及ぼすべきとき」にあたらぬとされた事例（福岡地裁小倉支裁