

質的に有する者であり、必ずしも登記名義人とは一致せず、一の専有部分の区分所有権が共有となっている場合には、共有者それぞれが同条の「区分所有者」であるとし、本件建替決議は同条の「区分所有者」91名（神戸市を含む）のうち73名が賛成したものであって、有効であると反論した。

#### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xらの請求を認容した。

区分所有法第62条が、建替決議に当たって議決権及び区分所有者それぞれの5分の4以上の多数を要件としているのは、議決権に反映される、財産権の大きさとしての多数意思を決議に反映させると同時に、管理共同体としての意思形成が適切になされるのを担保するため、区分所有者の数による多数の意思を反映させる趣旨である。

したがって、一の区分所有者が2以上の専有部分の区分所有権を有する場合であっても、同条の「区分所有者」としては1名であり、一の専有部分の区分所有権が共有となっている場合には、区分所有法第40条により指定された者1名が同条の「区分所有者」である。

また、建替決議の効力の法的安定性を確保する観点から、同条の「区分所有者」は実質的権利者ではなく、登記簿上区分所有者として表示された者である。

以上のことから、本件建替決議は、同条の「区分所有者」88名中70名が賛成したに過ぎず、5分の4以上の賛成の要件を充足せず、無効である。

### 3 区分所有法第63条第4項に基づく売渡請求権が行使された場合における「時価」とは、敷地の更地価格から建物取壊費用を控除した額をいうものとされた事例

神戸地裁伊丹支判 平成13年10月31日

#### <事案の概要>

本件マンション（昭和49年6月築、地上5階建て）は平成7年1月の阪神・淡路大震災で被災し、平成9年11日に、区分所有法第62条第1項に基づく建替決議がなされた。

同法第63条第4項の買受指定者に指定されたXは、建替決議に賛成しなかったYらに対し、同項に基づき、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求する訴えを提起した。

#### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

区分所有法第63条第4項に基づく売渡請求権が行使された場合における区分所有権及び敷地利用権の「時価」とは、敷地の更地価格から建物の取壊費用を控除した額である。

マンションの時価及び敷地の合計額をもって「時価」とすべしとのYらの主張は採用できない。

### 4 区分所有法第61条第7項に基づく買取請求権が行使された場合の「時価」は、請求権が行使された時点の損壊した状態のままの建物及び敷地に関する権利の価格であるとされた事例

大阪地判 平成10年8月25日 判タ1029-276 RETIO47

大阪高判 平成14年6月21日 判時1812-101

### <事案の概要>

昭和47年に建築された本件マンションは平成7年1月の阪神淡路大震災で被災し、建物価額の2分の1を超える部分が滅失した。

平成8年2月に、区分所有法第61条第5項に基づく滅失共用部分の復旧決議がなされ、決議反対者Xらは、決議賛成者Yらに対し、同条第7項に基づき、Xら所有の区分所有建物の買取りを請求する訴えを提起した。

### <裁判所の概要>

区分所有法第61条第7項の「時価」の意義について、

第1審は、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等の被災による減価を控除して算定すべきであるとした。

控訴審は、「時価」とは、損壊した状態のままの、買取請求時における建物及び敷地に関する権利の価格であり、実在した被災前建物と同じ状態の建物が買取請求時にも存在することを想定して、そのような建物の専有部分の買取請求権の評価額から、被災前の状態に復旧するのに必要な復旧工事費用を中心とするマイナス要因を減額するという考え方を基本として算定すべきであると述べた。

## 5 建替決議に賛成しない区分所有者に対し区分所有法第63条の売渡請求権が行使された場合において、当該区分所有者は賃借人を退去させ、かつ、敷地利用権の譲渡につき地主の承諾を得る義務を負うとされた事例

東京地判 平成16年7月13日 金法1737-42 RETIO62

### <事案の概要>

本件マンションは昭和39年に建築され、敷地利用権は土地所有者Aから設定を受けた賃借権であった。

Xは管理組合の理事長であり、Yは区分所有者で、所有する区分所有建物をBに賃貸借していた。

平成14年7月に本件マンションにつき建物の区分所有等に関する法律（以下「法」という。）第62条に基づく建替決議がなされ、Yは決議に賛成しなかった。

Xは、同月、法第63条第1項に基づきYに対し、建替えへの参加か否かの催告を行い、Yが同条2項所定の2月以内に回答しなかったため、同条第3項によりYが建替えに参加しない旨回答したものとみなして、同年10月に、同条第4項に基づきYに対し以下の請求を行った。

- ① 区分所有建物の買受指定者（X）への所有権移転登記手続
- ② Bを退去させた上、区分所有建物の明渡し
- ③ 土地所有者Aの承諾を得て、敷地利用権（土地賃借権）をXに譲渡

### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

法第63条第4項の売渡し請求権は形成権であるから、その行使の意思表示が相手方に到達すると直ちに、相手方の区分所有権及び敷地利用権を目的とする時価による売買契約が成立する。その売買契約の効果として、区分所有権及び敷地利用権が相手方から請求権行