

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