

最近の判例から (10)

マンションの建替えに参加しない区分所有者に、 建物を引き渡す義務があるとされた事例

(東京地判 平16・7・13 金法1737-42)

マンションの建替決議に賛成した区分所有者から建替えに参加しない旨を回答したものとみなされた区分所有者に対して区分所有権および敷地利用権の売渡請求がされた場合について、この区分所有者には、区分所有建物から借家人を退去させた上で同建物を引き渡す義務および敷地利用権の譲渡について地主の承諾を得る義務があるとされた事例（東京地裁 平成16年7月13日判決 認容 控訴金融法務事情1737号42頁）

1 事案の概要

Xは、昭和39年2月に建築された共同住宅（以下「本件マンション」という。）の管理組合の理事長であり、本件マンションの区分所有者である。各区分所有者は地主A（以下「A」という。）より敷地を賃借している。Yは、本件マンションに区分所有権及び土地賃借権（以下「本件区分所有権等」という。また、土地賃借権を「本件土地賃借権」といい、建物を「本件建物」という。）を有していた。Yは、本件建物を有限会社B（以下「B」という。）に賃貸している。

平成14年7月、本件マンションの管理組合会議室において、「建物の区分所有に関する法律」（以下「区分所有法」という。）62条に基づき、本件マンション建替えのための集会が開催され、本件マンションの建替え決議がされた（以下「本件建替え決議」という。）。

Xは、同建替え決議に賛成し、Yは反対し

た。

Xは、Yに対し、区分所有法63条1項に基づき、Yが本件建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を、平成14年7月29日付け書面で催告し、同書面は同月30日に到達した。これに対し、Yは、同月30日から2カ月以内に回答をしなかった。Xは、Yに対し、区分所有法63条4項に基づき、本件区分所有権等を時価で売り渡すよう、平成14年10月28日付け書面で意思表示をし、同書面は同月29日にYに到達した。

Xは、その売渡請求に基づき、Yに対し、区分所有建物の所有権移転登記手続、区分所有建物のBを退去させた上での引渡し、敷地利用権のAの承諾を得た上での譲渡を請求して提訴した。Yは、区分所有法には、借地上の建物につき同法63条4項の売渡請求権が行使された場合の効果として、相手方に対し、土地所有者の承諾を得る義務があることを定めた規定は存しない。そもそも、土地所有者の承諾を得ることが容易ではない場合も存するのであり、その場合、承諾請求をする者としては、借地非訟手続の申立て等の法的手続をとらざるを得ないことになるが、同法63条4項の売渡請求権の行使は、行使の相手方にとっては、自己の意思に反し、自己の財産である建物区分所有権の処分を強制されるものであり、憲法29条の財産権の保障に対する制約規定となるものであって、その行使の効果については制限的に解すべきであるから、そ

のような過大な負担を負わせるべきではない、などと主張して争った。

2 判決の趣旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を認容した。

- (1) 区分所有法63条4項の売渡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。そして、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使者に移転し、相手方は、専有部分の引渡義務及びその登記移転義務を負い、請求権行使者は、時価による売買代金支払義務を負い、この両者の義務は同時履行の関係に立つ。
- (2) Yは、Xが、両者の合意に基づいて本件建物の引渡等を請求しているところ、かかる合意は存しないから引渡等の義務はないと主張するが、Xは、上記売渡請求権に基づいて本件建物の引渡等を請求しているのであって、Yの上記主張は、的を射ていない。本件建物の売渡請求の時点における時価については、1,000万円と認められる。
- (3) Yは、本件建物をBに賃貸しているが、建物の売買における売主の引渡し義務には、借家人を立ち退かせることも含まれると解され、このことは区分所有法63条4項の売渡請求権行使により売買契約が成立した場合であっても異ならないと解されるから、Yは本件建物からBを退去させる義務を負うものと認められる。
- (4) 借地権の売買においては、地主の承諾が、地主に対する対抗要件となるから、売主は、地主の承諾を得る義務を負うと解され、このことは区分所有法63条4項の売渡請求権行使により売買契約が成立した場合であっ

ても異ならないと解されるから、Yは、本件土地賃借権の譲渡につき、Aの承諾を得る義務を負うものと認められる。Yは、地主の承諾を得る義務が不代替的作為義務であり、かつ、間接強制が許されないものであるから、給付請求自体が否定される旨主張するが、そのように解すべき根拠はない。

3 まとめ

本件は原告の全面勝訴に終わっているが、その執行まで考えると、新たな訴訟を起してその実効性を確保する必要性も思料される。こうした事例はそう多く発生するとは思われないが、建替えの際に生じる問題として参考になる事例である。