

手続要件違反を重大な瑕疵として マンション建替え決議を無効とした事例

(東京地判 平19・1・24 判時1984-46)

マンションの建替えに関して、敷地の特定がされておらず、また第三者との共同関係が不明な状態でなされた建替え決議の有効性が争われた事案において、敷地の特定は「再建建物の概要」に該当し、また第三者との権利関係が生じることが見込まれるにもかかわらず権利関係が不明であることは「再建建物の区分所有権の帰属に関する事項」に該当することから、区分所有法の要件をみたさない重大な瑕疵として、決議が無効とされた事例(東京地裁 平成19年1月24日判決 一部容認・一部棄却 控訴 判例時報1984号46頁)

1 事案の概要

マンション管理組合X2の代表者理事であるX1は、平成16年11月に開催されたX2の臨時総会において、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)62条所定の建替え決議(以下「本件建替え決議」という。)が成立したとして、マンションの区分所有者Yに対し、区分所有権及び敷地利用権の売渡請求をし、これに基づき区分所有建物の明渡及び所有権移転登記手続を求めた。

これに対しYは、X2に対し、以下の5点から、区分所有者は自己の権利の帰趨を判断することができず、自らの財産権の将来見しについて具体的な建替えの必要性を判断する機会がないまま、区分所有権を喪失するか、建替えに参加するかを決めなければならない

不利益を被るのは許されないとして、本件建替え決議の無効を主張した。

- ア 建替え敷地の特定がされていない
- イ 地上権の処理に関する説明の欠如
- ウ 第三者との共同関係に関する説明の欠如
- エ 具体的な計画に関する説明の欠如、建替え法人方式についての説明不足
- オ 本件建替え決議に賛成しない場合の買取価格提示の欠如

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示し、X1の請求を棄却した。

(1) 違法事由があるか否かの検討

区分所有法の建替え決議では以下の事項を定めなければならないこととされている。

- 1号 新たに建築する建物(以下「再建建物」という。)の設計の概要
- 2号 建物の取壊し及び再建建物の建築に要する費用の概算額
- 3号 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 4号 再建建物の区分所有権の帰属に関する事項

以下、本件建替え決議について違法性の有無を上記各号の要件に照らして検討する。

ア 建物敷地の特定について

建替え決議の対象とされた議案には、建替え敷地についての記載はされておらず、敷地

については審議されていなかったものと認められる。建替え決議に際して敷地が特定されなければ、再建建物の建ぺい率、容積率などの諸規制も明らかではなく、建築面積、延床面積等も具体的に定まらないことから、敷地の特定がされていないことは、区分所有法62条2項1号の要件を満たさない重大な瑕疵があるというべきである。

イ 地上権の処理について

本件マンションの敷地権は地上権であるが、敷地利用権については言及がなく、審議されていなかったものと認められる。しかしながら、一般に再建建物における敷地利用権を現況から変更する予定がない場合には、建替え決議においても、敷地利用権について明示しなくても、再建建物の設計の概要としての要件に欠けることはないものと解され、区分所有法62条各号に違反するとはいえない。

ウ 第三者との共同関係について

再建建物の1階の床面積は、現在の敷地面積を大幅に超えることから、現在の敷地に隣接する相当広範な周辺土地をも敷地とする計画であることがうかがえるが、本件議案には、再建建物の敷地および周辺地権者が誰で権利関係をどのようにするのかについても全く記載がない。周辺第三者との権利関係が生じることが見込まれるにもかかわらず、当該第三者の再建建物における権利関係が不明であることからすると、その区分所有権の持分割合等も不明という他なく、区分所有権法62条2項4号の再建建物の区分所有権の帰属に関する事項の要件を満たさない重大な瑕疵があるものというべきである。

エ 具体的な計画・建替え法人方式に関する説明について

建替え決議では、基本的には計画の概要を定めれば足りることからすれば、これらの欠如をもって、区分所有法62条2項各号に違反

するものということとはできない。

オ 買取価格の提示について

建替え決議に際して、建替えに参加しない場合の他の区分所有者等による買取請求権における買取価格を明示すべきであるとする法的根拠は見出し難く、買取価格を明示しなかったことをもって決議の瑕疵とはいえない。

(2) 争点に関する判断

以上により、本件建替え決議には、敷地の特定がされていない点において区分所有法62条2項1号の要件を満たさない重大な瑕疵が、また、第三者との権利関係が不明である点において同項4号の再建建物の区分所有権の帰属に関する事項の要件を満たさない重大な瑕疵がそれぞれあるので、本件建替え決議は無効であるというべきである。

3. まとめ

昭和40年代以降築造のマンションの建替え事例が今後急増すると思われるが、それに際して、今の区分所有者は、どのような住まいをどのような資金計画で求めるか、中長期の人生設計を立てる必要に迫られる。

本件は、手続要件違反を重大な瑕疵として、マンション建替え決議が無効とされた点が特徴的な事例であり、比較的珍しいものではないと思われる。

個々の区分所有者の立場に配慮した真摯な計画立案と情報公開が、マンション管理組合及びその役員には求められよう。