最近の判例から (16)－円滑化法に基づく売渡請求－

マンション建替組合による区分所有者に対する売渡請求が有効であると認容された事例

(東京地判 平27・1・26 判例時報2253-94) 室岡 彰

本件は、マンション建替えに当たり、マンション建替組合が、解除条件付きで参加する旨の回答をした区分所有者に対し、建替え参加に関する催告期間内に建替えに参加する旨の回答をしたとはいえないとして、マンションの建替えの円滑化等に関する法律(以下「円滑化法」という。)15条1項に基づく売渡請求により、同区分所有者の区分所有権等を取得したとして、区分所有権等の時価相当額の支払と引換えに専有部分を明け渡し、所有権移転登記手続を求めた事案において、建替えに参加するのかが催告期間満了時点では判明しない内容の回答をしたことをもって、建替えに参加する旨を回答したということとはできないとして、売渡請求が認容された事例(東京地裁 平成27年1月26日判決 認容 判例時報2253号94頁)

1 事案の概要

平成24年3月、昭和28年竣工の都内マンション(以下「本件マンション」という。)の区分所有者全員を構成員とする管理組合法人Aは、区分所有者集会を開催し、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1項に基づく、本件マンションの建替え決議について審議を行い、建替え決議が成立した。その際、本件マンション10階に居住する区分所有者Y(被告)は建替え決議に賛成しなかった。

Aは、区分所有法63条1項に基づき、Yに対し、平成24年3月19日付催告書により、そ

の到着後2か月以内に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催告し、同催告書は同月20日にYに到達した。

Yは、Aから送付された回答書用紙の「参加・不参加」欄のうち、「参加」を○で囲み、その欄外に「但し、建替決議無効の確定判決を解除条件とします。」と付記した回答書を作成して、これをAに返送し、同回答書は同年4月12日頃にAに到達した。

Yは、別途「区分所有法第63条2項に基づき、建替えに参加する旨を本書により回答します。但し、同年3月12日付「建替え決議」が無効な場合はこの限りではありません。近日中に、建替え決議無効の訴えを提起し、建替え決議の効力を争う所存であることを、念のため、申し添えさせていただきます。」などと記載した回答書を作成して、これをAに送付し、同回答書は4月13日にAに到達した(以下、これら2通の回答書による回答を「本件回答」という。)

Yは、同年4月頃、Aに対し、本件建替え決議が無効であることの確認を求める訴えを提起したが、平成25年3月5日、請求棄却の判決がされた。Yは、これを不服として控訴及び上告受理申立てをしたが、6月25日に控訴棄却の判決がされ、平成26年5月19日に上告不受理決定がされて確定した。

円滑化法9条1項に基づき平成25年8月1日に設立が認可された本件マンション建替組合X(原告)は、Yが区分所有法63条2項所定の期間内に本件建替え決議の内容により建

替えに参加する旨の回答をしなかったとして、円滑化法15条1項に基づき、平成25年9月19日付売渡請求権行使書（以下「本件売渡請求」という。）により、Yの区分所有権等を時価（2763万円余）で売り渡すべきことを請求した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示してXの請求のうち、売渡請求額は変更したが、その余はXの請求を認容した。

(1) Yが円滑化法15条1項の建替えに参加しない旨を回答した区分所有者にあたるか
区分所有法63条1項は、建替え決議があったときは、建替え決議に賛成しなかった区分所有者に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かの回答を催告すべき旨を定めた上、同条2項で催告を受けた区分所有者は2か月以内に回答しなければならない旨を定め、同条3項で催告期間内に回答しなかった区分所有者は、建替えに参加しない旨回答したものとみなす旨を定めている。

その趣旨は、建替え決議に賛成しなかった区分所有者のうち、催告期間内に参加の回答をした者が建替えに参加し、それ以外の者は建替えに参加しないことを2か月の催告期間満了の時点で確定して、建替えに参加する者と建替えに参加しない者とを峻別し、建替えに参加しない者に対する売渡請求(同条4項)の手続きを進めることを可能とすることであると解される。

そうすると、催告期間満了時点では、Yが提起した建替え決議無効確認訴訟は第一審係属中であったことから、本件回答のように建替えに参加するのかが催告期間満了の時点では判明しない内容の回答をしたことをもって、Yが催告期間内に建替えに参加する旨を回答したということとはできない。

したがって、Yは、区分所有法63条3項により、建替えに参加しない旨の回答をしたものとみなされるから、円滑化法15条1項の「区分所有法63条4項に規定する建替えに参加しない旨を回答した区分所有者」にあたり、本件売渡請求は有効であって、その意思表示がYに到達した平成25年9月21日の時点で時価による売買契約が成立し、Yの区分所有権等は、YからXに移転したというべきである。

(2) Yの区分所有権等の時価

円滑化法15条1項にいう「時価」とは、建替え決議の内容により建替えが予定されていることを前提として、売渡請求がされた時点における区分所有権及び敷地利用権の取引価格を客観的に評価した額をいうものと解するのが相当であり、その額は、不動産鑑定評価による3360万円とするのが相当である。

3 まとめ

本件は、円滑化法を利用して行われたマンションの建替えの過程において、建替え決議に反対した区分所有者が、建替えに参加するかの催告書による回答を求められた際、条件付きの回答をしたことから生じた紛争であるが、老朽化マンション、殊に約106万戸強あると言われる旧耐震基準のマンションの建替えは喫緊の課題であり、本件の区分所有者のような回答によって売渡請求の効果が左右されるとすれば、建替え手続きに支障を生ずることとなり、建替えを検討している管理組合にも大きな影響を与えることとなる。

参考事例が少ない中、本件のような判示がなされたことは、建替え実務において参考となるとともに、建替えを推進する上で、意義が大きかった事例といえよう。