

【様式 10】

※印欄記入不要

2016 年 12 月 9 日

※報告 番号	応 甲 第 号 不 乙 第 号	学籍番号	88130001	研究指導 教員	中 城 康 彦 ㊤
		氏 名	柚 木 原 健 二 ㊤		

学 位 論 文 内 容 要 旨

不動産学研究科
博士後期課程

学位論文題目

区分所有法改正と円滑化法整備後の
マンション建替えの実態と課題に関する研究

氏 名： 柚木原 健 二
研究指導教員： 中 城 康 彦

学位論文要旨

1. はじめに

わが国では、マンション（区分所有の共同住宅）が供給されて約 50 年が経過し、築年数が経過したマンションが年々増加^{注 1)}し、マンションの老朽化への対応は重要な課題となっている。マンションの老朽化には、建物の構造上の不安、設備の劣化、エレベーターの不備、住宅の狭隘性、建物の既存不適格状態など物的な側面の課題や居住者の高齢化による管理組合活動の停滞、大規模改修や建替えなどの合意形成の困難性など人的な側面の課題がある。一方では、老朽化マンションは、維持・管理の機能不全やスラム化の危険性、防犯・防火性の低下、地域環境の悪化など社会問題化する可能性がある。そこで、マンションでは建物の維持管理だけでなく、老朽化に対しては、建物・設備の修繕及び性能・機能の著しい変更（耐震改修を含む）工事を伴う「大規模改修」や「建替え」^{注 2)}による「再生」、区分所有関係の解消による「敷地売却」等を行う必要が生じてくる。

しかし、大規模改修は費用がかかり、実施には 4 分の 3 以上の多数決議が必要であるが、決議に賛成しない人の権利を売渡請求したり、買い取りする制度は整っておらず、再生を困難にしている。敷地売却制度は、耐震性不足の認定が要件であるため、対象マンションは限定的である。大規模改修はいずれ建替えるか、または敷地売却することになり、敷地売却は、原則、区分所有者全員の合意が必要であるため合意形成の難しさがある。また、建替えは、2016 年 4 月 1 日現在、工事完了済が 227 件^{注 3)}であり、ストック戸数に対して多くない現状がある。

本研究では、こうした老朽化マンションの再生等がある中で、「建替え」に注目する。当初、建替えは、「建物の区分所有等に関する法律」^{注 4)}（以下、「区分所有法」又は「法」という。）に規定がなく、建替えを行うには区分所有者全員の賛成^{注 5)}が必要であった。その後、1983 年の法改正によって建替え制度が新設され、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数で建替えが可能となった。しかし、老朽化要件や建替え前後で建物の敷地と主たる使用目的の同一性要件があり、建替え実施上の課題となっていた。そのため、2002 年の法改正では、建替えの円滑化の観点から「老朽化」要件や「費用の過分性」要件と「主たる使用目的の同一性」要件の撤廃及び「敷地の同一性」要件が緩和された。

また、2002 年の法改正以前は、「団地内の建物の建替えに関する規定は特に設けられていなかった。この点は、1995 年の阪神・淡路大震災後の団地内建物の復興の過程で問題とされ、また、老朽化を迎える団地においても問題とされた」^{注 6)}。そこで、2002 年の法改正では、団地^{注 7)}の建物建替えに関し、「団地内の建物の建替え承認決議」（法 69 条）と「団地内の建物の一括建替え決議」（法 70 条）の規定が新設され

た。具体的には、69条は、団地内の建物各棟が建替えの発議を行い、団地の敷地を共有する団地内の建物所有者の4分の3以上の特別多数決議による承認を得て棟別建替えができる。70条は、団地の敷地を共有する団地内の建物所有者全員による5分の4以上の特別多数決議を行い、かつ、各棟で3分の2以上の賛成を得て一括建替えができる。つまり、区分所有建物には団地を構成する建物の場合と1棟の建物の場合があり、各々について新たな建替え決議制度を導入したことになる。

しかし、2002年の法改正では、建替え事業を進めるうえの手續に関する規定がなかった。建替え事業は、それまで建替え参加者が共同で行っていたが、法人格なき任意団体のため、事業を進めるうえの意思決定や区分所有者間の権利調整等内部的な問題があった。また、抵当権者や借家人への対応、事業資金の借入れや工事請負契約等の外部的な問題もあった。こうした問題を改善し、円滑に建替え事業を進めることを目的として、同年に建替えの事業主体や事業方法などを定めた「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」^{注8)}（以下、「円滑化法」といい、区分所有法と併せて「法整備」という。）が制定された。この法律は、事業主体の建替組合への法人格付与、権利変換手續^{注9)}、権利変換計画への非賛成者に対する売渡請求制度等の導入により、建替えを円滑にできるよう整備したことである。つまり、円滑化法による建替えと円滑化法によらない建替えという事業方法ができたことになる。

そこで、本研究を進めるうえの問題意識は、建替えの法整備に注目し、2002年の法改正は、円滑な建替えに寄与できたのか。第二に円滑化法の制定は、建替え事業を進めるうえで円滑に行えるようになったのか。第三として建替え決議による建替えでは、建替え参加者は不参加者に対し、売渡請求権を行使することができる。売渡請求制度は、建替え事業を円滑に進めることができるのかという点にある。

つまり、法整備は建替えにどのような影響を与えたのか、若しくは、建替えを円滑に進めるうえで未だ問題があるのかである。

2. 研究の目的・方法

マンション建替えに関する主な既往研究として、以下のものがある。

長谷川（2014）¹⁾は、法整備の経緯を踏まえ、建替え事例を法整備前後で比較・分析し、その効果を概括的に論じている。そこで、具体的にどのような建替えに法整備の効果があつたのかを明らかにする必要がある。村辻（2007）²⁾は、法整備の利点と問題点を指摘しているが、法改正による棟別建替えは、実務上、どのような問題があり機能しないのか。円滑化法は、どのような場合に使われるのかを明らかにする必要がある。小西（2010）³⁾は、建替え決議による建替えの動向・平均像を分析している。売渡請求の要因や影響については分析が行われていないため、売渡請求権行使の影響と問題点を明らかにする必要がある。伊藤（2012）⁴⁾は、建替え決議では、建替え不参加者が集会招集通知事項や決議事項、若しくは売渡請求に基づく「時価」について裁判で争う可能性が高いと指摘する。千葉（2003年）⁵⁾は、建替えが特別多数決のみで決議でき、不参加者に対し売渡請求制度を通じて強制的に所有権移転や時価での価格賠償ができる根拠はどこにあるのかと問題提起している。これらに対する具体的な分析は行われていないため、裁判では何が争点になっているのか、現行法制度上の課題は何かを明らかにする必要がある。

これらの研究成果を踏まえると、法整備が建替えに与えた影響としては、以下の点が明らかにすべき課題としてある。第一に法整備の前後では、建替えが実現したマンションの属性や建替えの事業方法にどのような相違があるのか（目的1）。第二に法整備では、その改正点等が建替えや事業方法に具体的にどのような影響を与えたのか（目的2）。第三に売渡請求は、実務上、行使する場合と行使しない場合があるがその相違は何か。その相違を生み出す要因は何か、若しくは売渡請求制度に課題があるのか（目的3）。第四として建替え決議に係る裁判は、何が争点となっているのか。裁判の争点からみた建替え法制度の課題は何か（目的4）。本研究では以上の点を踏まえ、現行建替え制度上の課題を明らかにすることを目的とする。

（1）研究の対象

本研究では、法整備後の建替え事例を対象とする。但し、第2章では、法整備以前と以後の建替え方法

を比較分析するため、法整備前の建替え事例も対象としている。

(2) 調査の方法

①建替え実現事例の収集・分析

本研究では、2015年12月末までに竣工した建替え事例及び実施中の事例を収集・分析する。このため、不動産協会^{注10)}、マンション再生協議会^{注11)}、開発事業者^{注12)}のホームページ及び文献等から全国の建替え事例を抽出、整理し169事例^{注13)}を把握した。

②建替え実績のある事業者への聞き取り調査

建替えの詳細や円滑化法による建替えの実態等を把握するため、建替え実績の多い首都圏^{注14)}の建替え事業者のうち、建替え実績が5件以上ある事業者6社のうち4社の協力を得て聞き取り調査を行った。4社の建替え実績は、首都圏の建替え事例の約70%を占めている。聞き取り調査は、2013年12月から2014年7月に実施した。

③行政機関への聞き取り調査

円滑化法による認可申請等に対し、認可処分数が最も多い東京都の実態を把握するため、2016年10月に聞き取り調査を実施した。

④建替え決議に係る判例の収集・分析

建替え決議に関する判例を分析するため、判例時報、判例タイムズ等やウェストロー・ジャパン^{注15)}、不動産適正取引推進機構^{注16)}及び聞き取り調査による判例を抽出、整理した結果13事例を把握した。

(3) 用語の定義

①「建替え事業方法」とは、建替えの合意手法として、(i)法律上の分類と、(ii)建替え合意後の事業手法上の分類とする。なお、(i)法律上の分類では、「民法に基づく全員合意による建替え」と「区分所有法に基づく建替え決議による建替え」及び「都市再開発法に基づく建替え」がある。民法の全員合意と区分所有法の建替え決議による建替えの場合に、円滑化法を使う場合とそれ以外がある。

(ii)事業手法上の分類では、円滑化法による建替えと円滑化法によらない建替え方法があり、さらに建替え参加の区分所有者の建替え事業への係わり方に着目し、前者では(イ)共同再建方式(ロ)自主再建方式があり、後者では(ロ)自主再建方式(ハ)委託再建方式がある。つまり、「共同再建方式」とは、建替え参加の区分所有者の団体が土地を保有したまま、事業協力者がその団体の構成員として参加し、この団体が建替組合を設立(または「個人施行者」)し、事業主体として建替え事業を行う方法とする。「自主再建方式」とは、建替え参加の区分所有者の団体が土地を保有したまま、区分所有者の団体が自ら事業主体として建替えを行う方法とする。「委託再建(等価交換)方式」とは、建替え参加の区分所有者がその土地を事業協力者に一旦譲渡し、事業協力者が事業主体として建替えを行い、建物再建後、建替え参加者に土地と等価で土地・建物の再譲渡を行う方法とする。

②「事業協力者」とは、建替え事業を推進するための資金の調達やその事業によって生じる保留床の取得・売却を担う者をいう。

③「売渡請求権」とは、建替え参加者及びその承継人は、各自で又は共同して催告期間の満了から2ヶ月以内に、建替え不参加者又はその承継人に対して区分所有権及び敷地利用権を売り渡すべきことを請求することができることをいう。

3. 本論文の構成

本論文の構成は、以下のとおりである。

第1章は、問題の所在として、研究対象である建替えに関する2002年の法整備に至る背景、マンション建替えに関する主な既往研究及び研究の目的と方法を述べている。

第2章は、法整備前後の建替え実現の属性と事業手法の分析を行うことで、法整備前後の建替え方法の相違を分析する。

第3章は、区分所有法の改正点や円滑化法制定による建替え事業方法を考察し、法整備後の建替えの実態と法整備が建替えに与えた影響を分析する。

第4章は、事業協力者への聞き取り調査を踏まえ、売渡請求の実態と課題を分析する。

第5章は、建替え決議に係る裁判の争点と裁判の争点からみた現行建替え法制度の課題を分析する。

第6章は、以上の分析結果を踏まえて、現行建替え制度の課題と今後の課題を考察する。

4. 法整備前後の建替え事業方法

法整備については、それ以前と以後の建替え事業方法を比較分析する必要があるため、建替えが実現したマンションの属性と事業方法の相違を考察する。

本分析では、建替えの法整備に注目し、把握した建替え事例169件を円滑化法の事業認可が最初になされた「諏訪町住宅」（新宿区）の竣工年（2005年）を基準として法整備前の76件と法整備後の93件を比較分析する。

4.1 法整備前後の建替え事業方法

建替えは、法整備前は事業協力者が事業主体となる委託再建方式であった。建替えでは、容積率の確保が重要な要素であるため、余剰容積率を活用した建替えであることが考えられる。法整備後は、建替組合等が事業主体となる共同再建方式や自主再建方式による建替えが多く行われている。円滑化法の制定は、既存不適格の建物や容積率の無剰余、若しくは少ない建物の建替えができたことが考えられる。

築年数別では、法整備前は築31年以上40年以下が37件と最も多く、建替えの半数を超えている。築51年以上の建替え事例はない。建替えの平均は、築約32年である。法整備後は築41年以上50年以下が36件で最も多く、31年以上40年以下が32件である。一方では、築51年以上が15件である。建替えの平均は、築約43年と法整備前より長く使用されており、建物の老朽化だけでなく、機能面の陳腐化が建替えの要因であることが考えられる。また、法改正による「敷地の同一性」要件の緩和等による影響であることが考えられる。増床倍率別では、法整備前は、余剰容積のある建物の建替えが実現している。法整備後は、増床倍率の低いものも建替えが実現したのは法整備の効果であると考えられる。

4.2 建替え事業方法の相違

法整備前は、増床倍率の増加に伴う全員合意による委託再建方式の建替えが多く行われている。建替えの要因は建物の老朽化だけでなく、土地を有効活用したものも少なくない。法整備後は、建替え決議による共同再建方式や自主再建方式による建替えが多く行われている。つまり、法整備は、建替え事業方法の多様化を招き、建替え実現の要因である。

5. 法整備が建替えに与えた影響

区分所有法改正は、建替えを進めるうえで具体的にどのような影響を与えたのか。円滑化法制定は、建替え事業方法にどのような影響を与えたのかを明らかにする。法整備後の建替え事例93件を地域別、築年数別及び建替え事業方法別に分析し、法改正の影響と建替え事業方法の相違及び課題を分析する。

5.1 建替えの実証分析

地域別では、建替え事例93件のうち70件（75.2%）が首都圏であり、近畿圏は16件（17.2%）、その他は7件（7.5%）である。首都圏では、法整備前は30年間で32件の建替えであるが、法整備後は11年間で70件が建替えを実施している。法整備後は、首都圏での建替えが多く行われている。法改正で敷地の取込みや隣接建物との共同建替え及び団地内建物の建替えが実現している。

築年数別は、全体では、築41年以上50年以下が36件と最も多い。法整備前は、建替え事例のない築51年以上が15件あるのが特徴である。他方、築30年以下の建替えは、隣接建物との共同建替えである。区分所有法改正で客観的要件が撤廃されたため、築年数の浅い建物の建替えが実現している。

建替え事業方法は、法律上の分類では、民法に基づく全員合意による建替えが6件（7.2%）であり、区

分所有法に基づく建替え決議による建替えが 77 件 (92.7%) である。不明は、10 件ある。全員合意による建替えのうち円滑化法による建替え 5 件は、個人施行者による建替えである。円滑化法によらない建替え 1 件は、都心の好立地に位置する住戸数 18 戸及び事務所 2 区画の小規模の建物であったため、区分所有者の全員合意による事業協力者との委託再建方式による建替えである。

事業手法上の分類では、円滑化法による建替えは 60 件 (64.5%) であり、円滑化法によらない建替えが 33 件 (35.4%) である。円滑化法による場合は共同再建方式が 52 件 (86.6%)、自主再建方式が 8 件 (13.3%) である。円滑化法によらない場合は、すべて事業協力者との委託再建方式である。円滑化法による場合は円滑化法によらない場合の約 2 倍近くを占める。つまり、円滑化法による場合は共同再建方式、円滑化法によらない場合は委託再建方式による建替えが行われることが多い。

建替え事業方法は、相対的に大規模では円滑化法による建替えが行われ、小規模・中規模では円滑化法によらない建替えが行われる傾向がある。その違いを生み出す要因は、円滑化法による場合では、事業を進めるうえで建替組合の設立や権利変換手続に行政庁の認可を要するため、法的安定性が得られるからである。円滑化法によらない場合では、区分所有者が相対的に少ないことなど、事業を進めるうえで手続の簡略化や事業期間の短縮化が図れるからである。一方、事業者からみると、前者では認可手続の煩雑性や厳格性による事業の工程管理の難しさ等があり、後者では建替え参加者が契約行為等に事業協力しない場合の課題がある。

5.2 法整備が建替えに与えた影響

法整備は、建替えにどのような影響を与えたのかを分析する。敷地の変化では、建替え事例 93 件のうち 23 件ある。建物規模^{注17)}が小規模・中規模や既存不適格の建物等では、隣接地の取込みや共同建替え等による建替えが実現している。建物の用途変更は、7 件ある。「主たる使用目的の同一性要件」の撤廃は、事業協力者が建替え事業に協力しやすくなった主な要因である。団地内建物の建替えは、24 件ある。団地内建物の建替えは、一括建替えである。棟別建替えは、他の棟の建替えに影響を及ぼすため、実質的に行われていない。自主再建は、8 件ある。その要因は、主に建物の立地や容積率が無剰余のため、事業協力者の選定が困難であったことによるが、コンサルタントの協力と円滑化法による建替組合への法人格付与や権利変換手続等が建替え実現に寄与している。

つまり、区分所有法改正では、その改正点を活用した建替えが行われ、敷地の同一性要件等の緩和や団地内建物の建替え制度が円滑な建替え実現に一定の寄与をしている。円滑化法制定では、建替組合に法人格付与や権利変換手続等が導入されたため、契約行為や資金調達等が行い易くなり、自主再建方式による建替えが実現できている。

5.3 事業協力者の建替え事業方法の分析

建替え事業方法は、事業協力者によりその選択の相違がある。事業手法では、円滑化法による場合は行政の関与による法的安定性がある。他方、円滑化法によらない場合は手続の簡易性・迅速性があり、その相違が選択の主な要因である。円滑法による建替えでは、事業協力者は認可申請手続の煩雑性や厳格性が求められ、その手続に時間を要するので、建替え事業を進めるうえの課題であると指摘する。他方、東京都は、事業者の認可申請では法律行為の実行に同意し認可処分をするため、建替え決議等に適合した書類の提出を求め、その整合性を確保している。手続期間は、東京都が定めた要綱に従い、一定の期間で審査・処分を行っている。つまり、行政の認可手続では、事業者は申請書類やこれに付帯する業務に要する時間が必要になる。

6. 売渡請求の実態と建替えの課題

建替えにおける事業協力者への聞き取り調査を踏まえ、売渡請求の実態と建替えの課題を考察する。

6.1 事業協力者の売渡請求の実態と課題

A社は、売渡請求権の行使は 4 件ある。A社は建替え決議の非賛成者に対し、売渡請求を示唆しつつ最

最終的に合意形成を図ることが重要であるとの見解である。売渡請求権には除斥期間^{注 18)}があるため、売渡請求権行使のとき予め非賛成者に告知している。

B社は、売渡請求権の行使は1件である。建替え決議の非賛成者に対しては、できるだけ合意形成を図り、売渡請求権はなるべく行使すべきではないとの見解である。建替えでは従前の区分所有者が再入居するため、住民間のコミュニティをこわしたくないという理由である。

C社は、売渡請求権の行使は2件ある。売渡請求権の行使は不参加者を説得できるか否かで判断し、その時期はできるだけ後にする。

D社は、売渡請求権の行使は3件ある。基本的に非賛成者の要望をできるだけ取り入れることで売渡請求しないで建替えの合意形成を図っている。

売渡請求に基づく建物明渡し等の裁判は、判決までの期間が概ね2年位を要している。裁判上の和解では、概ね3ヶ月から6ヶ月を要している。建替え決議の非賛成者に対しては、基本的に売渡請求の法的効力を示唆しつつ、最終的に合意形成を図るという実態がある。円滑法による建替えでは、建替え決議の賛成者が権利変換計画で非賛成者に転じた場合は、売渡請求できるので建替え事業が停滞することなく円滑に行うことができている。売渡請求権の行使については、積極的な事業者と消極的な事業者がいる。積極的な事業者においても、売渡請求権を行使する場合と行使しない場合がある。その要因は、建替えを進めるうえで売渡請求による建物明渡しの実効性が乏しく、売渡請求の効果と建替え事業への影響を比較考量した相違である。

つまり、売渡請求権は、できるだけ行使すべきでないという実態がある。建替えを進めるうえで不参加者が見込まれる場合は、権利変換計画の総会決議の非賛成者に対し売渡請求ができるので、円滑化法による建替えが行われる傾向がある。売渡請求権の行使は、不参加者の建物明渡し等の実行につながらないことや時価の算定方法等の明確性に欠けるため、訴訟リスクが生じるのが課題である。

7. 裁判事例からみた争点と建替え法制度の課題

法整備後の建替えに関する裁判事例の争点と現行法制度の課題を明らかにする。

裁判事例は、大別して①建替え決議に関する裁判と②売渡請求に関する裁判及び③建物明渡し等に伴う不参加者の義務に関する裁判の分析をした。①建替え決議の有効性が争われたのは、7件である。このうち、決議事項に瑕疵があり建替え決議が無効になった事例はないが、集会招集手続に瑕疵があったため、建替え決議が無効になったのは2件ある。②売渡請求の「時価」が争われたのは3件である。不参加者は、建替えの必要性や計画内容等の建替え自体には反対しない傾向がある。③売渡請求による建物の明渡し等に伴う不参加者の義務が争われたのは3件である。売渡請求権は形成権であり、その性質は一般の売買契約と異ならない。そのため、敷地利用権が賃借権である場合や借家人が存在する場合には、不参加者に地主の承諾や借家人を立退かせる義務がある。

つまり、建替え決議では、法改正の影響により瑕疵なき通知や手続が重要になる。聞き取り調査を踏まえると、裁判は、少なからず建替えを巡る人的な側面を背景として建替え反対の手段となっている場合がある。裁判は、その解決までの時間と費用負担及び事業停滞等の訴訟リスクが生じる恐れがある。他方、不参加者は建替えに反対することによる訴訟リスクは少なく、時価の算定方法によっては時価相当額が増額される場合もある。また、不参加者は、区分所有建物を第三者に賃貸している場合の借家人の立退きや敷地利用権が賃借権の場合の地主の承諾を自ら得ることの実効性に乏しく、建替えを進めるうえで新たな訴訟リスクが生じる可能性がある。

8. 結論

本研究では、法整備による建替えの実態と課題について、次の点が明らかになった。

2章では、法整備が建替えにどのような影響を与えたのかについては、法整備前後の建替え事業方法を

比較分析し、以下の結果が得られた。

- ① 法整備前は、建物の余剰容積を活用した事業協力者が事業主体となる委託再建方式による建替えが行われている。他方、法整備後は、建替組合が事業主体となる共同再建方式による建替えが増加している。
- ② 既存不適格や築年数の浅い建物及び増床倍率の低いものでも建替えが実現したのは、建物の客観的要件の撤廃や敷地の同一性要件の緩和等による法整備の効果である。

3 章では、区分所有法改正は建替えにどのような影響を与えたのかについては、その改正点に注目し分析した。円滑化法の制定は、円滑化法による建替えとよらない建替えの選択の違いを生み出す要因及び建替え事業方法にどのような影響を与えたのかを分析し、それぞれ以下の結果が得られた。

- ① 区分所有法改正ではその改正点を踏まえ、隣地の取り込みや共同建替え、または建物の用途変更など建替え事業方法が多様化している。
- ② 団地内建物の建替え制度は、棟別建替えでは、特定の棟が先行して建替えを行うと、その後の他の棟の建替えに影響を及ぼす可能性があり、他の棟の承認決議が得られにくいことが建替えをより困難にしている。他方、一括建替えとすれば公平性や敷地の有効活用ができる可能性があり、団地全体として有利に働く可能性があるため合意形成しやすいこと等が団地内建物の建替え実現の要因である。
- ③ 円滑化法の制定は、建替組合が契約行為や事業資金調達等が行い易くなった。地方都市や指定容積率の無剰余、又は少ない建物の建替えでは、円滑化法を利用した自主再建が実現している。
- ④ 建替え事業方法では、建替え事業を円滑に進めるうえの法的安定性と、円滑化法によらない場合の手続の簡易性・迅速性の相違が事業手法選択の主な要因になっている。相対的に大規模では円滑化法による建替えが行われ、小規模・中規模では円滑化法によらない建替えが行われる傾向がある。

4 章では、事業協力者への聞き取り調査を踏まえ、建替え不参加者には、実務上、売渡請求を行使する場合と行使しない場合があるが、その相違は何か。その相違を生み出す要因や売渡請求制度に課題があるのかを分析し、以下の結果が得られた。

- ① 事業協力者は建替え決議の非賛成者に対し、基本的には売渡請求権の法的効力を示唆しつつ、最終的に合意形成を図るという実態がある。
- ② 売渡請求権は、団地型の大規模の建替えでは行使する傾向がある。単棟型の小規模や中規模の建替えでは、売渡請求権を行使しない傾向がある。
- ③ 売渡請求権の行使は建物明渡し等の実効性に乏しく、裁判による解決までに要する時間や費用負担及び建替え事業の停滞等の訴訟リスクが生じている。
- ④ 建替え事業を円滑に進めるうえで不参加者が見込まれる場合は、権利変換計画への非賛成者に売渡請求できるため、円滑化法による建替えが行われる傾向がある。

5 章では、建替え決議に係る裁判の争点と建替えの現行法制度の課題を明らかにするため裁判事例を分析し、以下の結果が得られた。

- ① 建替え決議に関する裁判は、建替え決議の集会招集通知事項や招集手続の瑕疵により建替え決議の無効が認容され、建替え事業に影響が生じている。一方、売渡請求に基づく建物明渡し等の請求に対し、相手方が建替え決議の無効を主張しているが、その実態は売渡請求よる時価を巡る争いである。
- ② 売渡請求に関する裁判では、不参加者は建替えの必要性や建替え計画の内容には異議がなく、時価の算定方法を巡る事例が多い。

つまり、区分所有法改正は、建替え決議要件の撤廃や緩和により敷地の取り込みや団地内建物の建替え等、円滑な建替えの実現に一定の寄与をしている。円滑化法の制定では、建替え事業を円滑に進めるうえの法的安定性が図られるため、自主再建方式による建替えなど建替え事業に一定の寄与をしている。一方、棟別の建替えや売渡請求では未だ問題点もあり、現行建替え制度の課題である。

9. 今後の課題

本研究を通じて建替えに関する法整備は、以下の点について未だ課題があることが明らかになった。

- ①建替え決議では、集会の招集通知や決議事項及びその手続の瑕疵が裁判上の争いになっている。
 - ②団地内建物の建替えでは、棟別建替えは、初期の所有権や団地管理規約の設定が公法との関係から実質的には困難な実態がある。
 - ③円滑化法によらない建替えでは、建替え決議の賛成者が事業を進めるうえの手続や建替え費用を出捐しない場合等は、建替え事業を推進できなくなる可能性がある。
- こうした問題を予防するために、初期の団地管理規約等の見直しや棟別建替えを円滑に進めるうえで予め団地内建物の建替えのマスタープランを構築する方策等を検討する一方、建替え法制度に精通した専門家の育成等を図ることも考えられる。
- ④売渡請求による「時価」については、算定基準や算定方法が明文化されていないため、裁判の争点に利用されている。
 - ⑤売渡請求は、敷地利用権が賃借権のとき不参加者が地主の承諾を取得することや借家人の立退きを自ら行うことの実効性に乏しく、建替えを進めるうえで新たな訴訟リスクが生じる可能性がある。
 - ⑥売渡請求権の行使は、不参加者の建物明渡し等の実行につながらない。訴訟になった場合には、建替え事業が不透明になる等の訴訟リスクがある。

こうした建替え制度上の課題を解消するために、売渡請求による建物明渡しの仮処分や借家人の立退きに関する建替えの正当事由化、また、専門家等による裁判外紛争解決手続など法整備の対応策を検討することも必要である。建替え事業を円滑に進めるためにはこうした点を改善し、現行建替え法制度や建替え事業の仕組みをさらに検討する必要がある。

補注

- 注 1) 「全国のマンションストック戸数」(2015 年末現在) は、国土交通省調べによると約 623 万戸である。因みに 2000 年は約 368 万戸、2005 年は約 465 万戸、2010 年は約 571 万戸である。 <http://www.mlit.go.jp/common/001130475.pdf> (2016. 7. 31 閲覧)
- 注 2) 建替えは、区分所有の共同住宅(以下、「建物」という。)を取壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築することをいう。
- 注 3) 「マンション建替えの実施状況」(2016 年 4 月 1 日現在) 国土交通省 (2016. 12. 2 閲覧) <http://www.mlit.go.jp/common/001140059.pdf>
- 注 4) 「建物の区分所有等に関する法律」(1962 年 4 月 4 日法律第 69 号、1983 年 5 月 21 日法律第 51 号改正、2002 年 12 月 11 日法律第 140 号改正) をいう。
- 注 5) 民法 251 条「共有物の変更」による全員合意の建替えである。
- 注 6) 参考文献 8 : 450-451 頁
- 注 7) 団地は、一団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地または附属施設を数棟の建物所有者が共有している状態をいう。
- 注 8) 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(2002 年 6 月 19 日法律第 78 号・同年 12 月 11 日法律第 140 号改正) をいい、2014 年 6 月 25 日法律第 80 号「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に改正された。主要な点は、要除却認定マンションに係る敷地利用権が数人の所有権又は借地権のとき、区分所有者、議決権及び当該敷地利用権の持分の価格の各 5 分の 4 以上の多数でマンション及びその敷地の売却を行う旨を決議でき(108 条 1 項)、建替え事業を円滑に行うための特別措置である。
- 注 9) 権利変換手続とは、円滑化法による建替えで建替組合が作成した権利変換計画を組合の総会において特別多数決議するとともに、監査委員の過半数の同意を得た後、知事等の認可を得ることにより権利変換期日に建替え前のマンションに関する諸権利を建替え後のマンションの権利に移行する法手続をいう。
- 注 10) (一社) 不動産協会 (2016. 12. 1 閲覧) http://www.fdk.or.jp/f_suggestion/pdf/kenkyuu_honbun_201107.pdf
- 注 11) マンション再生協議会 (2016. 4. 7 閲覧) http://m-saisei.info/tatekae/enkatsukajirei_index.html
- 注 12) 旭化成不動産レジデンス(株) (2016. 4. 7 閲覧) <http://www.afr-web.co.jp/tatekae-lab/example/index.html>
 新日鉄興和不動産(株) (2016. 4. 7 閲覧) <http://www.nskre.co.jp/saisei/contents/rebuilding/index.html>
 野村不動産(株) (2016. 4. 7 閲覧) <https://www.proud-web.jp/form/architec/index.html>
 (株) 長谷工コーポレーション (2016. 4. 7 閲覧) http://www.haseko.co.jp/saisei/works_rebuilding
 三菱地所レジデンス(株) (2016. 4. 7 閲覧) <http://www.mec-r.com/asset/tatekae/collection/index.html>
 伊藤忠都市開発(株) (2016. 4. 7 閲覧) <http://www.ipd.co.jp/business/apartment/reconst.html>
- 注 13) 阪神・淡路大震災による被災マンション 109 件(円滑化法による建替え 1 件は除く)及び都市再開発法に基づく建替え 15 件は、法整備の適用がないため、建替え事例の対象外とした。
- 注 14) 首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいい、近畿圏は、大阪府、兵庫県及び京都府をいう。
- 注 15) ウェストロー・ジャパン(株) (2016. 7. 9 閲覧) <https://go.westlawjapan.com/wljp/app/doc?rs WLJP>

注 16) (一財) 不動産適正取引推進機構 (2016. 12. 1 閲覧) http://www.retio.or.jp/case_search/search_result.php?id=71

注 17) 建物規模は、小規模マンション (以下、「小規模」という。) は住戸数 50 戸以下、中規模マンション (以下、「中規模」という。) は 51 戸以上 100 戸以下、大規模マンション (以下、「大規模」という。) は 101 戸以上とする。

注 18) 除斥期間は、一定の期間内に権利を行使しないと、その期間の経過によって権利が当然に消滅することをいう。除斥期間は、「時効」におけるような中断は認められず、また、当事者の援用がなくても裁判所は権利消滅の効果を認めなければならない。

参考文献

- 1) 長谷川洋 (2014) 「マンション建替え関連制度の整備とその効果及び今後の課題」 (公財) 後藤・安田記念東京都市研究所・『都市問題』第 105 巻第 10 号 50-59 頁
- 2) 村辻義信 (2007) 「マンション建替えの手法と法的手続」 (一社) 日本マンション学会『マンション学』第 27 号 102-108 頁
- 3) 小西智剛 (2010) 「マンション建替えの平均像と実務上の課題～建替え実施事例からみるマンション建替えの課題～」 (公社) 都市住宅学会『都市住宅学』第 71 号 119-124
- 4) 伊藤栄寿 (2012) 「マンション建替え決議要件の理論的検討」 (一社) 日本マンション学会『マンション学』第 43 号 43-50 頁
- 5) 千葉恵美子 (2003) 「検証・新マンション建替え決議制度—理論的視点から」 有斐閣『ジュリスト』No.1249・51 頁
- 6) 柚木原健二・中城康彦・齊藤広子 (2017) 「区分所有法改正と円滑化法制定がマンション建替えに与えた影響」 (一社) 日本建築学会『日本建築学会計画系論文集』第 82 巻第 731 号 171-178 頁
- 7) 柚木原健二・齊藤広子 (2014) 「マンションの建替え決議後の売渡請求の実態と課題に関する研究」 (公社) 日本不動産学会『第 30 回学術講演会論集』13-20 頁
- 8) 稲本洋之助・鎌野邦樹 (2015) 『コンメンタール マンション区分所有法』日本評論社
- 9) 坂和章平編著 (2003) 『注解マンション建替え円滑化法』青林書院
- 10) 浅見泰司・福井秀夫・山口幹幸編著 (2012) 『マンション建替え—老朽化にどう備えるか—』日本評論社
- 11) 全国マンション問題研究会 (2011) 『わかりやすいマンション判例の解説 [第 3 版]』民事法研究会

In our country, a condominium is supplied, and approximately 50 years pass, and the condominiums where the number of years old passed increase year by year. The deterioration of the condominium may become a problem including the malfunction of the maintenance of the building and the environmental aggravation. Therefore, as well as the appropriate maintenance of the building, it is necessary to think about large-scale repair or rebuilding. However, the condominium rebuilt in our country has few ratios for the total number of houses of the condominium.

On the other hand, as for the legal system for rebuilding, "Act on Building Unit Ownership, etc." did not have a rule of the rebuilding at first, and unanimousness was necessary. By the "Act on Building Unit Ownership, etc." revision of 2002, unit ownership became able to decide the rebuilding by special decision by majority afterwards. In addition, "Act on Facilitation of Reconstruction of Condominiums" was established in the same year because there was not the rule of the procedure to push forward business.

The problem of this study paid attention to the maintenance of this law. "Act on Building Unit Ownership, etc." was the revision able to contribute to rebuilding? Did "Act on Facilitation of Reconstruction of Condominiums" become able to perform rebuilding smoothly? Therefore I clarify the influence that legislation gave for rebuilding.

As a result, about the influence that legislation gave for rebuilding, the next point became clear. ①"Act on Building Unit Ownership, etc." was revision and the method diversification contributes in the rebuilding. ②By the rebuilding of the buildings located in a housing complex, I rebuild all of the building in the housing complex in a lump. However, the review of the management agreement is important to the rebuilding of the condominium.③What the voluntary rebuilding became relatively easily has a big influence that I gave rebuilding. ④A lot of business technique by "Act on Facilitation of Reconstruction of Condominiums" is used for the rebuilding business method.

I made clear that maintenance of the law contributed to rebuilding through these results.