

令和元年5月7日現在

機関番号：32621

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K17033

研究課題名(和文)所有権の消滅に関する研究

研究課題名(英文)Extinction of ownership

研究代表者

伊藤 栄寿(ITO, Hidetoshi)

上智大学・法学部・教授

研究者番号：30454317

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,400,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、所有権の消滅を認める理論およびその基準を明らかにすることを目的とした。周囲に危険を与えるような状態となっている空き家は、事務管理に基づき、第三者も取り壊すことが許される、と解すべきである。土地所有権については、立法論として、その放棄を認めるべきである。マンションについては、建替え要件を満たす場合には、解消も可能であると解すべきである。

所有権絶対の原則は、封建制度の否定のためのものであった。現在、不動産所有権はより相対的に捉えるべき時代に来ている。

研究成果の学術的意義や社会的意義

所有権がいつどのように消滅するかは、従来、ほとんど検討されてこなかった。しかし、高齢化社会の進展等により、所有者が不明となり空き家となった建物や土地をどのように扱うか、というのが大きな問題となっている。現在、所有者不明土地に対応するため、民法・不動産登記法の改正が議論されている。本研究は、これらの議論に先だて、所有権の消滅を討するものとしての意義がある。

研究成果の概要(英文)：The purpose of this study is to clarify the theory that recognizes the extinction of ownership and its criteria. It should be understood that the vacant houses that pose a danger to others can be demolished by a third party based on Negotiorum Gestio (Management of Business). As legislative the ownership of the land can be relinquished. If reconstruction of the condominium is allowed, it should be considered that the termination of the condominium is also permitted.

Absolute ownership was granted for the denial of the feudal system. Currently, real estate ownership should be more relative.

研究分野：民法

キーワード：所有権 区分所有権

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

高齢化・少子化の進行、人口減少により、一戸建て住宅・集合住宅を問わず、空き家が増加している。多くの空き家は、築年数が古く、老朽化が進んでいる建物であり、防災・衛生・治安などの点に着目すると、周囲に危険を及ぼす可能性がある。そこで、空き家問題をどのように解決すべきかが、社会的に重要な課題となっている。

地方自治体や NPO が、空き家の再活用に取り組んでいるが、限界がある。再活用できず、かつ、老朽化して危険な空き家については、取り壊す必要が生じる。この問題に対応するため、平成 26 年 11 月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定された。この法律は、空き家の調査、所有者の把握等、行政が空き家対策を進めやすくするために作られた。しかし、この法律は空き家の再利用・取り壊し等の措置を一般的に認めるわけではない。いくら経済的価値がないといっても、私的所有権の対象となっている空き家を、所有者の許可を得ずに他人が取り壊すことは原則として許されない。条例のみによる正当化も困難である。所有権の著しい侵害となるからである。また、都市において重要な住居形態であるマンションにおいても、同様の空き家問題が生じ始めているが、区分所有者は単独の所有権を有しているため、地方自治体はもちろん、他の区分所有者全員が同意したとしても、建物を取り壊すことは許されない。

しかし、防災・衛生・治安などの観点から建物が周囲に危険を及ぼしうる場合に、私的所有権の対象となっている空き家を取り壊すことが正当化される場面もあってしかるべきである。そこで、老朽化等により空き家の所有権が消滅しているとして、所有者の許可なくして空き家を取り壊すことを認め、かつ、その基準を明確にすることが、私法上の役割として求められる。

ところで、近時、土地所有権が放棄できるか、ということが議論され始めている。理論的には許されるとしても、実質的に、土壌が汚染された土地などについての放棄を認めるべきではない。そこで、放棄が可能な場合の基準を明らかにする必要性が指摘されている。しかしながら、さらに進んで、所有権の消滅そのものに着目した検討はなされていない。

2. 研究の目的

本研究の目的は、周囲に危険を及ぼしうる一戸建ての取り壊し、マンションの解消という 2 つの各論的場面の検討を通じて、所有権の消滅を認める理論およびその基準を明らかにすることである。具体的には、次の 3 つの課題に取り組む。

第 1 の課題は、一戸建て取り壊しの私法上の正当化根拠および基準の検討である。老朽化などによって、防災・衛生・治安などの面から周囲に危険を生じうる状態となっている空き家を取り壊すことを、私法上正当化するための根拠を探ることとする。具体的には、まず、空き家対策を行っている地方自治体の条例、また空き家問題の実情について調査する。そのうえで、危険な空き家所有権の消滅する基準について、所有権法の観点から検討する。

第 2 の課題は、マンション解消のための法制度の提示である。スラム化などによって、マンションの区分所有関係を解消する必要が生じているときに、マンションを取り壊すことを正当化するための法制度のあり方を提示する。具体的には、建替えの場面と比較しながら、正当化根拠を探る。これにより、区分所有法の改正のための基礎理論を提供し、さらには、改正案を提示することを試みる。

第 3 の課題は、所有権の消滅を認める理論およびその基準の検討である。第 1、第 2 の課題を検討する際には、所有権絶対の原則、憲法上の財産権保障規定との関係が問題となる。所有権を消滅させるためには、その正当化根拠が必要となるからである。具体的には、ドイツ法を参照し、所有権が永久に消滅しないとの考え方が絶対的なものとはいえないことを明らかにしたうえで、所有権が消滅しうる場面、理論および基準を提示する。

3. 研究の方法

本研究は、年度ごとに段階を区切り、3 段階にわたって実施する。

平成 28 年度は、3 カ年計画の初年度にあたるため、第 1 段階として、具体的な問題および議論の明確化に加え、聞き取り調査を通じて、空き家問題の現状把握、紛争解決事例の調査などを行う。主に、一戸建て取り壊しの私法上の正当化根拠および基準の検討に関連する準備作業を行う。

平成 29 年度は、第 2 段階として、空き家問題の正当化根拠および費用負担問題の試論を提示すること、また、マンションスラム化問題の現状把握、さらに、ドイツ法の議論状況について聞き取り調査を行う。さらに、スラム化したマンションの住人、マンション管理士、弁護士などからの聞き取りも行う。

平成 30 年度は、最終の第 3 段階として、所有権消滅の根拠および基準を明らかにすることによって、研究全体のまとめを行う。空き家を取り壊すことのできる基準の提示、マンション解消制度の改正案の明確化、所有権の消滅を認める理論およびその基準の検討を行う。

4. 研究成果

本研究は、所有権の消滅を認める理論およびその基準を明らかにすることを目的とした。

空き家問題について、空家対策特措法は、特定空家等の所有者に対して市町村長による建物の除却等の命令を許している。地域住民の生命・身体・財産を保護し、周辺的生活環境の保

全を図ることが根拠とされる。他方、私法上においても、周囲に危険を及ぼす空き家について、一定の場合に、第三者による取り壊しを認めるべきである。まず、当該空き家の隣接所有者であれば物権的請求権、賃借人等であれば賃借権に基づく請求権ないし債権者代位権により、一戸建ての取り壊しが認められるべきである。さらに、隣接所有者でなくても、事務管理に基づく取り壊しが認められなければならない。周囲に危険を及ぼしうる状態となっている老朽化建物といえども、所有権の対象であるから、第三者による取り壊しは、所有権の侵害となるかのようにみえる。しかしながら、負財となっている空き家所有権を消滅させることは、本人の利益に適合するとみるべきである。本人が建物取り壊しを明白に拒否している場合は問題となるが、公序良俗違反(90条)であるとして、管理者はその意思に従っていても、事務管理は成立すると解すべきである。

マンション解消制度については、これを早急に立法化すべきである。既存不適格となっているマンションや、住民の多くが十分な資金を有していないマンションにおいては、管理が不全となり、スラム化するしかなくなるが、これを防ぐ手段が必要となるからである。マンション解消制度については、すでに被災マンション法5条の敷地売却決議があるが、区分所有法本体にも、解消制度を規定すべきである。その際、所有権の消滅という結論をもたらす建替え制度を参考に、要件設定がなされなければならない。具体的には、集会における区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成により、マンションの解消(敷地売却)決議ができるようにすべきである。決議にあたっては、(1)敷地売却を必要とする理由、(2)建替え並びに建替え以外の方法による当該建物の効用の維持又は回復をするのに要する費用の額及びその内訳、などが示されなければならない。

基本的に、所有権は自然消滅しない。しかしながら、その「対象の特殊性」に基づき、一定の場合に消滅が認められる。たとえば、本が焼失した場合、所有権は消滅する。このように、動産では対象が消滅することにより、所有権の消滅が生じる。建物についても、不動産ではなくなる場合があり得る。建物とは、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない(不動産登記規則111条)。たとえば、屋根が存在しない場合、建物所有権は認められない。これと並んで、周囲に危険を及ぼす空き家の取り壊しが事務管理として正当化されるような場合には、建物であることが否定されるべきである。単なる動産所有権として理解すべきである。土地所有権については、対象が自然に消滅することはない(海没などを除く)。しかしながら、土地は国土の一部であるものの、利用されるために私的所有の対象とされた、と理解することもできる。このような考え方に基づき、長期間私的利用がされておらず、かつ、公共のためにその利用が必要とされる場合には、立法論として、利用権の設定ないし(元の所有者の)所有権の消滅が許されてもよい。従来、土地は、主に財産的価値の側面から把握されてきた。しかし、利用価値の側面からも把握されるべきと考えられる。

所有権絶対の原則は、封建制度の否定のためのものであった。現在、不動産所有権はより相対的に捉えるべき時代に来ている。

5. 主な発表論文等

[雑誌論文](計16件)

伊藤栄寿、理事長を建物の区分所有等に関する法律に定める管理者とし、役員である理事に理事長を含むものとした上、役員の選任及び解任について総会の決議を経なければならない旨の定めがある規約を有するマンション管理組合において、理事の互選により選任された理事長につき、理事の過半数の一致により理事長の職を解くことができることとされた事例、判例時報2405号(判例評論725号)、査読無、2019年、印刷中

伊藤栄寿、マンション管理をめぐる判例の現状 最高裁平成31年3月5日判決を中心に、ジュリスト、査読無、1532号、2019年、20-26頁

伊藤栄寿、預貯金債権の行使(新909条の2、家事新200条)、金融・商事判例、査読無、1561号、2019年、52-59頁

伊藤栄寿、マンション管理組合規約に定めのない理事長の解職方法、民商法雑誌、査読無、154巻6号、2019年、77-88頁

伊藤栄寿、マンション建替えにおける団体的拘束 区分所有観と要件緩和の必要性、マンション学、査読無、61号、2018年、49-55頁

伊藤栄寿、動機の錯誤、法律時報、査読無、90巻9号、2018年、165-169頁

伊藤栄寿、定期預金債権及び定期積立金債権の共同相続、私法判例リマークス、査読無、57号、2018年、68-71頁

伊藤栄寿、取得時効と自主占有、法学教室、査読無、454号、2018年、27-31頁

伊藤栄寿、組合財産の帰属関係、法律時報、査読無、89巻9号、2017年、121-125頁

伊藤栄寿、マンション修繕積立金の一部を取り崩し各区分所有者に居住年数に応じて返金することの可否、判例時報、査読無、2330号、2017年、169-174頁

伊藤栄寿、真正な登記名義の回復を原因とする所有権移転登記と中間省略登記、登記情報、査読無、57巻7号、2017年、55-63頁

伊藤栄寿、組合財産の共有 - 物権編の共有との比較検討、名古屋大学法政論集、査読無、270

号、2017年、199-216頁、10.18999/nujlp.270.12

伊藤栄寿、民法の相続関係規定の見直しと不動産登記、ジュリスト、査読無、1502号、2017年、53-58頁

伊藤栄寿、区分所有の構造に関する議論と展開 共有論における区分所有(下)、法律時報、査読無、1101号、2016年、101-106頁

伊藤栄寿、区分所有の構造に関する議論と展開 共有論における区分所有(上)、法律時報、査読無、1100号、2016年、96-101頁

伊藤栄寿、「空き家問題」の私法的検討序説、上智法学論集、査読無、59巻4号、2016年、201-236頁

〔学会発表〕(計0件)

〔図書〕(計3件)

秋山靖浩、伊藤栄寿、大場浩之、水津太郎、日本評論社、物権法 第2版、2019年、208(117-177)頁

伊藤栄寿 / 民法理論の対話と創造研究会編、日本評論社、民法理論の対話と創造、2018年、336(93-118)頁

伊藤栄寿 / 加藤新太郎、太田 勝造、大塚直、田高寛貴編、信山社出版、21世紀民事法学の挑戦(上巻)、2018年、884(411-428)頁

〔産業財産権〕

出願状況(計0件)

名称:

発明者:

権利者:

種類:

番号:

出願年:

国内外の別:

取得状況(計0件)

名称:

発明者:

権利者:

種類:

番号:

取得年:

国内外の別:

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究分担者

研究分担者氏名:

ローマ字氏名:

所属研究機関名:

部局名:

職名:

研究者番号(8桁):

(2) 研究協力者

研究協力者氏名:

ローマ字氏名:

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。