

平成21年 4月30日現在

研究種目：基盤研究(C)
 研究期間：2006～2008
 課題番号：18530059
 研究課題名（和文） 団地の建替え事業における区分所有関係者間の利害調整
 原理の構築
 研究課題名（英文） Relationship between Majority rule on Rebuilding Projects of
 Condominiums and Freedom of Apartment Ownership in Japanese Housing Complex
 研究代表者
 千葉 恵美子 (CHIBA Emiko)
 名古屋大学・大学院法学研究科・教授
 研究者番号：70113587

研究成果の概要：

団地では敷地所有権の共有者と棟別のマンションの区分所有者の範囲が必ずしも一致しないことから、①「敷地利用権の公益性」を根拠とするモデル、及び、②区分所有権が「敷地利用権・共用部分との分離処分禁止効＝物的負担」を伴う所有権である点を根拠とするモデルに基づいて、団地の建替えにおける区分所有関係者間の利害調整の在り方を点検することが必要である。上記いずれかのモデルに当たる場合には、建替えの正当化要因となり、区分所有権者の自由を侵害しないとする評価が可能となる。また、区分所有者の合意形成環境を整備するためには、民事的なルールづくりと行政的な手法の効果的な組み合わせが必要である。

交付額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2006年度	1,400,000	0	1,400,000
2007年度	1,100,000	330,000	1,430,000
2008年度	800,000	240,000	1,040,000
総計	3,300,000	570,000	3,870,000

研究分野：民事法学

科研費の分科・細目：法学・民事法学

キーワード：建物区分所有法・団地・マンションの建替え・所有権・団体法・管理組合・マンション建替え円滑化法・集合住宅

1. 研究開始当初の背景

平成14年度から3年間にわたって、研究代表者は「震災復興政策総合評価システムの構築のための個別システム評価手法の

構築」と題する学際的研究に携わってきた。この研究の中で、阪神・淡路大震災で人的被害を大きくした根本的な原因は、災害に対する都市空間の脆弱な体質を放置し続

けてきたこと、人的な被害を最小限に食い止めるためには、災害に強い街づくりの建設をすすめることが必要であり、老朽化した住宅、密集市街地の改造が急務であること、都市部では、多数の住民が生活するマンション・団地の復旧が、災害復興制度の中でもきわめて重要な課題であること、また災害復興制度は平時における制度との連続性なしには十分に機能しないことが明らかとなった。

災害からのマンション・団地の復旧・再建については、阪神大震災の後、建築学・都市工学などの工学関係の専門家によって精力的に調査がおこなわれてきたが、災害に強い街づくりを推進するためには、マンション法制・区分所有法制を理論的に解明して、平時における制度との連続性を形成することが必要となる。

今後、我が国では、10年間に100万戸ほどのマンションが建築後30年を越えるといわれており、次々に老朽化したマンションの建替え作業がおこなわれることが予想されている。特に、築30年を超えるマンションの48%が団地を構成しているといわれていることから、団地の大規模な建替えが、緊急の政策課題となっている。それにもかかわらず、団地をめぐる法制度の研究はほとんど行われていないのが現状である。

2. 研究の目的

本研究では、都市部の老朽化した団地の建替えおよび阪神大震災後のマンション群の再建事業を検証しながら、複数のマンションから構成されている団地の区分所有者相互間の利害調整原理、具体的には、特別多数決による建替え決議と区分所有権者の所有権の自由との関係を明らかにすることを研究の目的とした。

建替え問題は、区分所有者相互間の利害対立が最も先鋭化する局面であることから、団地の区分所有関係に関する基礎研究を推進するために恰好の素材を提供してくれると考えたからである。

旧団地に関する建替え決議から新団地の形成過程を動的に分析し、旧団地の管理組合から新団地の再建組合の団体の形成過程を分析するとともに、他方で、1棟のマンションにおける区分所有権と敷地利用権・共用部分の関係、マンションにおける団体法の内容を明らかにして、1棟のマンションの建替えと比べて、団地を構成するマンションの建替えの場合にどのような違

いがあるのかを解明することにした。

3. 研究の方法

上記の点を明らかにするために、平成18年度～平成20年度まで以下の方法によって研究を推進した。

(1) 平成18年度

団地には多様な形態があることから、団地の建替えに関する利害調整原理を明らかにするためには、まずは単純モデルであるマンション一棟建替えについて、建替えに関する利害調整原理を明らかにする手法を採用することにした。

まず、単純モデルについて、マンションの建替え決議後、区分所有建物が再建・建替えまでの団体形成・合意形成のプロセスについて分析をした。

また、単純モデルについて、区分所有関係を構成する敷地利用権・区分所有権・共用部分相互の関係と区分所有関係における団体の法的関係について検討して、区分所有権を団体的な権利として再構成する可能性とその問題点を洗い出した。

(2) 平成19年度

団地の建替えには、複数の方法が考えられるが、団地の定義自体が極めて広範であり、すべての場合を取り込んで、建替えに関する利害調整原理を明らかにすることは難しい。

そこで、2002年度の建物区分所有法の改正によって新たに導入された建物区分所有法69条と同法70条に基づく建替えに絞って検討することにした。両者の決議については、決議要件について根本的な考え方の対立があることから、団地の建替えに関する利害調整原理を明らかにするという本研究の目的との関係で、団地の基本モデルを構築するためのヒントがあると考えたからである。

また、平成18年度における研究から、建替えまでの団体形成・合意形成のプロセスについて、民事的規律と行政的規律の関係を分析する必要性が明らかになったことから、わが国同様、建物と土地を別々の不動産とする法制をとりながら、都市部の集合建物の大規模な建替え事業について、民事的規律から行政的規律に法システムの比重を移している韓国法の分析をすることとした。問題を解決するための法システムの違いが、何に起因するのかを探ることにした。

加えて、我が国の区分所有法に影響を与えたドイツ法の最近の改正の動向を踏まえた上で、区分所有関係の法的構造を団体法・所有法の両面から分析した。

(3) 平成 20 年度

我が国の法制の理論分析を進めるために比較対象とした韓国法とドイツ法について改正が相次いで行われたことから、改正情報を分析し、土地と建物を別個の不動産とする法制を採用し、行政的規律にシフトする韓国法と、建物を土地所有権の一部とする法制を採用し民事的規律に発展がみられるドイツ法について引き続き研究した。

これら二つの視点から単純モデルであるマンション一棟建替えについて、区分所有者相互間の利害調整原理を見直し、団地モデルについての分析モデルを複数構築することにした。

4. 研究成果

団体法と所有法の相互の関係を分析するというアプローチ、民事的規律と行政的規律の関係を分析するアプローチ、以上の二つの視点から、団地の区分所有関係についての基礎的法律関係を明らかにし、団地の建替え事業にむけた団地構成員間の合意形成環境を解明することにしたが、これまでのところ、以下の点について成果を得ることができた。

(1) 建替え決議と区分所有権の法的性質

マンション・団地の建替え事業の起点となるのは、区分所有法の改正の中心となった建替え決議制度である。

2002 年の区分所有法の改正・マンション建替え円滑化法の新設・改正により導入された建替え決議制度によって、区分所有権は極めて強い団体的拘束に服することになり、特殊な所有権に変質したといわれている。

建替え決議の効力は、区分所有関係を構成する専有部分の区分所有権・共用部分および敷地利用権の共有持分権すべてに及ぶが、わが国では、土地と建物は別個の所有権の客体とされており、しかも、独立した単独の所有権である区分所有権に団体的な拘束が及ぶ根拠をどこに求めるかは、一棟建て替えについても理論的課題があるところである。

従来、この点については、単独所有権である区分所有権が、一棟の建物を区分して独立した所有権の客体として法的に取り扱う特殊な所有権である点から説明されてきた。

しかしながら、団地の建替えに伴う紛争の場合には、区分所有権の上記の性質から、直ちに団地に関する建替え決議制度の正当化を基礎づけることは難しい。団地では敷地所有権の共有者と棟別のマンションの区分所有者の範囲が一致しない場合があり、建替え決議について議決権を有する者と建替えの対象となる建物の区分所有者との間に齟齬がある場合があるからである。団地の建替

え決議制度の場合には、区分所有権が団体的拘束に服することを正当化する要因として、他の要因がないかどうかを検討することが必要となる。

2002 年の改正区分所有法は、建替え決議にいたる区分所有者間の手続的権利の保障によって、多数決原理による区分所有者間の利害の調整をめざしているといわれているが、団地の建替えの場合には、専用部分に対する排他的所有権の処分を伴う建替え決議について、手続的保障がされているだけで、建替え決議によって、区分所有者の処分の自由を制限する正当性を導くことは、一棟の建替え決議制度以上に、理論的には困難である。

(2) 建替え承認決議制度（建物区分所有法 69 条）と一括建替え決議制度（建物区分所有法 70 条）における現行法の問題点

一体の敷地に区分所有建物を含む複数の建物があり、かつ団地建物の所有者が全員で敷地を共有（敷地利用権が所有権以外の場合には、準共有）している場合、改正区分所有法 69 条は、一棟の建物の建替え決議に加え、団地建物の所有者で構成される団地管理組合の集会において、議決権（敷地のみの共有持分の割合による）の 4 分の 3 以上の多数の承認を得て当該一棟の建物の実施できるものとする。

この「建替え承認決議」制度では、①当該建物の区分所有者の範囲とその敷地利用権の共有者の範囲が一致しないこと、②69 条 3 項（みなし規定）の導入と 69 条 6 項・7 項（2 棟以上の特定建物の建替えについての一括承認決議規定）が結びついた場合の建替え決議の正当性をいかなる点に求めるのが問題となる。

一方、改正区分所有法 70 条によれば、区分所有建物のみで構成させる団地で、敷地が全区分所有者の共有とされ、かつ、各棟が敷地共有者で構成される団地管理組合において管理することが規約で定められている場合、①団地管理組合の集会において、区分所有者及び議決権（敷地のみの共有持分の割合による）の 5 分の 4 以上の決議、かつ、②各棟ごとの区分所有者および区分所有法 38 条に規定する議決権（原則として共用部分の持分割合による）の 3 分の 2 以上の多数が賛成すると、団地内の全部の建物の一括建替え決議ができる。

この「一括建替え決議」制度では、①の特別多数決で共有地の変更を認めると、なぜ、棟別管理組合の決議要件が緩和されることになるのかは明らかではない。建物に関する権利と敷地利用権との分離処分が原則として禁じられている点から、一括建替え決議制

度を正当化するのは理論的には困難である。

過去 50 年間で最大の改正となったドイツ法住居所有権法 2007 年改正の動向が次第に明らかになってきているが、ドイツ法では、住宅所有権の本質と住居所有権者の団体の解釈について新たな発展がみられる。これらの比較法研究の成果から、建替え承認決議制度と一括建替え決議制度においては、団体的な意思決定に区分所有権が拘束される根拠に違いがあるというのが現時点の結論である。

これまでのところ、①敷地利用権の有効な利用という観点から「敷地利用権の公益性」を根拠に、共有持分権を中心とするモデルと、②建物区分所有権が「敷地利用権・共用部分との分離処分禁止効＝物的負担」を伴う所有権である点を根拠に、区分所有権を中心とする理論モデル、これら 2 つのモデルに基づいて、団地の建替えにおける区分所有関係者間の利害調整の在り方を点検することが必要であること、上記いずれかのモデルに当たる場合には、区分所有者の所有権の自由を侵害しないとする評価が可能となり、建替えの正当化要因となると考えている。

(3) 区分所有者の合意形成環境の整備と法システムの構築のあり方

平時における計画的なマンション・団地の建替えに向けた合理的なルール作りには、前述した建替え決議に区分所有者はなぜ拘束されるのかという理論分析と同時に、区分所有者の合意形成環境を整備することが重要である。

このためには、マンションの建替え決議後、区分所有建物が再建・建替えまでの団体形成・合意形成のプロセスが重要となるが、建替えによって建物が壊されると、区分所有者の団体は法的にはなくなる（建物区分所有法 3 条参照）。

一方で、マンション建替えについての手続を全面的に定めた事業法であるマンション建替え円滑化法では、建替組合に法人格を付与している。

法的には、建替え決議をおこなった旧団地の管理組合と建替組合は、団体の構成員が異なることから、別の団体ということになる。しかし、建替え決議に賛成したものを中心として、建物の取り壊し以後も団体が実質的にはなお存在している。再築される建物の建設に向けて、この団体をめぐる法律関係をどのように取り扱うのかは、団地の建替え事業にむけた団地構成員間の合意形成環境を解明するための大きな課題の一つである。

また、区分所有者とマンション一室の賃借人・抵当権者など、私人間の利害調整を目的として権利変換システムなどが導入されて

いるが、団地の建替えの場合、一棟建替え以上に、マンション建替え円滑化法と建物区分所有法の連動・対応関係が複雑になる。

現行制度は、建替え事業主体の不安定性の解消、建替え前の抵当権や賃借権の処遇など、行政的な手法の導入は限られた局面にとどまっているが、区分所有者の自律的決定に基づくことが基本であるとしても、区分所有者の自律的決定を支援する行政的手法を取り入れることが極めて有用であることがわかってきた。

2008 年度までの韓国・集合建物所有・管理法の改正情報、さらには、住宅建設促進法・都市整備法・建替え超過利益還収に関する法律など一連の韓国法の動向を参考に、民事的なルールづくりと行政的な手法の効果的な組み合わせについても研究をすすめている。

フランスにおいても、1990 年代半ばから、区分所有建物の老朽化・管理組合の機能不全・区分所有者の経済的困窮などの要因によって区分所有者の合意形成が難しくなった場合には、行政が介入するためのシステムが整備されているようである。

区分所有権の合意形成環境を整備するために、このような行政的な手法が新たに導入されることによって、民事法上のルール自体がどのような影響を受けるのかは、今後の課題となる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計 1 件)

- ① 千葉恵美子・孟 觀燮「韓国・集合建物の所有及び管理に関する法律」名古屋大学法政論集(査読無)、2009、229号163～186頁

[その他]

<http://hdl.handle.net/2237/11602>

6. 研究組織

(1) 研究代表者

千葉 恵美子 (CHIBA Emiko)
名古屋大学・大学院法学研究科・教授
研究者番号：70113587

研究協力者

孟 觀燮 (MAENG Kwansup)
ノースアジア大学法学部・専任講師

伊藤栄寿 (ITO Hidetoshi)
愛知学院大学法学部・専任講師