

## 韓国

### 第1章 集合分譲住宅の現況

#### 1. 類型別住宅のストック

韓国国土海洋部が出している住宅ストック現況<sup>1</sup>（2007年12月31日現在）を見ると、全体住宅のストックは1300万戸で、このうち、アパート<sup>2</sup>（分譲型のみ）は633万戸（約49%）、連立住宅<sup>3</sup>（分譲型のみ）は21万戸（約1.6%）、多世帯住宅<sup>4</sup>（分譲型のみ）は1.5万戸（約0.1%）である。そして、賃貸型集合住宅は90万戸（約7%）である。分譲型及び賃貸型を含めると、集合住宅は、韓国全体住宅ストックのうち約57.7%を占めている。

	アパート	連立住宅	多世帯住宅	合計
総ストック	633万戸	21万戸	1.5万戸	655.5万戸
21年以上経過	63万戸	9万戸	0.3万戸	72.3万戸
20年以下	568万戸	3万戸	1.1万戸	644.4万戸

《表1》分譲集合住宅の使用年数の現状

使用年数に区分してその現況を見ると、まず、アパートの場合は、総戸数633万戸のうち、20年以下のものは568万戸、使用年数が21年以上経過しているものは63万戸である。連立住宅の場合は、総戸数21万戸のうち、20年以下のものは3万戸、21年以上のものは9万戸である。多世帯住宅の場合は、総戸数1.5万戸のうち

、20年以下のものは1.1万戸、21年以上のものは0.3万戸である。<sup>5</sup>これを計算すると、21年以上の使用年数をもつ、つまり、ある程度老朽化が進んでいると言える分譲集合住宅の戸数は約72万戸以上であることがわかる。言い換えると、韓国の72万人以上の区分所有者らは、自分らが居住している集合住宅の将来（今までとは異なるより真剣な管理、リモデリング、そして、建替えのことまで）をこれから決めて行かなければならない状況に立たれているのである。

<sup>1</sup> 韓国、国土海洋部、<http://www.mltm.go.kr>、2010.11.04.

<sup>2</sup> 韓国では分譲集合住宅は、アパート、連立住宅、多世帯住宅の3つの種類がある。

<sup>3</sup> 1個棟の建築延べ面積が660㎡以上の4階以下の集合住宅を言う（分譲型か賃貸型かを問わない）。

<sup>4</sup> 1個棟の建築延べ面積が660㎡以下の4階以下の建物で2戸以上9戸以下規模の集合住宅を言う（分譲型か賃貸型かを問わない）。

<sup>5</sup> 賃貸型集合住宅の場合は、総戸数90万戸のうち、使用年数経過期間20年以下のものは88万戸、21年以上のものは2万戸である。

## 2. 建替え事業実績

韓国の市道別、建替え事業実績（2007年12月31日現在）<sup>6</sup>を見る。2007年まで、総1440個の組合が建替え事業に成功している。建替え以前と以後の住宅の戸数を比較する。1,440個の建替え組合における建替え以前の戸数は198,460戸であったのが、建替え事業終了後には、370,459戸にその戸数が増加している。これは、ほぼ2倍に近い増加である。建替え事業は、特に、ソウルに集中する現状を見せている。建替えに成功している総1,440の組合のうち、1,072の組合がソウル市にある。そしてソウル市だけで、105,736戸の集合住宅の数が建替え事業終了後には206,757戸数まで増えている。これは、やはり、1970年代から始まったアパートブームというのが、ソウル市から始まり又ソウル市を中心に起きていて、ソウル市に人口も住宅も集中していたからである。

建替え事業実績を年度別に見ると、98年に105個の建替え組合、そして、99年には120個の建替え組合が建替え事業に成功することを頂点に、その翌年からは建替え組の建替え成功件数は若干減少する。この減少は、当時の、韓国経済事情の悪化の影響によるものである。しかし、2002年以降からは再び建替え事業の成功件数が増え始め、2002年から2006年度まで、毎年132、169、154、159、127個の組合が建替えに成功している。それから2007年度以降からは、その成功件数は再び減少している。この理由としては、まず、容積率の緩和の問題で自治体ともめていけるかなりの大規模の団地（この殆どがソウル市所在）を残しては、建替え事業は一段落を終えたと、理解することができる。そして、韓国政府及び自治体による建替え事業に対するかなり高いハードルが建替えに関する政策に反映されていることも重要な理由である。たとえば、建替え事業によって国民に対しての住宅の普及を狙っていた政策から、すでに現在11万戸の一般分譲に失敗した集合住宅がある、できるだけ集合住宅の寿命を延ばそうとしている政策への転換により、政府及び自治団体と区分所有者ら間の争いが発生している。

## 第2章 分譲集合住宅関連法制度－集合建物法、整備法、住宅法－

### 1. 集合建物の所有及び管理に関する法律（以下、集合建物法）

#### （1）集合建物法の制定

---

<sup>6</sup> 韓国、国土海洋部、<http://www.mltm.go.kr>、2010.11.04.

韓国の集合建物法は、1984年4月、区分所有者数の多い集合住宅での敷地登記部が膨大また複雑になること、従来の法制では区分所有関係の複雑さによって発生する問題に対してその規律の適用が困難であることなどを理由に、制定された法律である。<sup>7</sup> 制定当時、韓国法務部は民法特別審議委員会を設置し、6人の小委員会による1年間の法制定のための基礎作業を進めて原案を作成した。しかし、この原案に対しての、韓国国会法制司法委員会からの、「当原案は、集合建物の複雑な共同生活関係を効果的に規律できない」との批判を受けることとなり、国会法制司法委員会によりこの原案に代わる新しい案が出された。しかし、法制司法委員会により出された国会案は、韓国大法院がすでに作成していた大法院案を大いに導入したものである。最終的に、この大法院案が、司法委員会により採択され、これが集合建物法として公布された。この一連の過程を追跡すると、韓国大法院の案が、結局日本の法制度と近似する案を作り上げたと解釈するしかないのではないかと推察される。結果的に、日本の集合住宅に関する法制度及び政策は、韓国において良いロールモデルとして活躍したのである。

集合建物法は、居住用、商業用の用途を問わず、1棟の建物のうち構造上区分されたいくつの部分が独立した建物として使用できるとき、その各部分を各々の所有権の目的とすることができる、区分所有権に関する法律である。また、集合建物法は、区分所有権の目的とすることができる建物に対して、その使用及び管理に関する法規定を設けているが、そして、集合建物法は、初めて「建替え規定」が法律に設けられたという点で、制定当時非常に注目されていた。総66条の規定を設けている集合建物法は、第3章第53条以下の区分建物の建築物台帳の部分を除く外して、日本の区分所有法の影響を大いに受けたと言える。この日本法の影響で、他の国の法律からはなかなか見られない、当時の建替え決議時における5分の4以上という特別多数決の決議が登場するようになったのが良い例である。

## (2) 集合建物法の内容

集合建物法は4つの章に66個の規定と立法されている。第1章は【区分所有】は節を設けて、総則、共用部分、敷地使用权、管理団及び管理人、規約及び集会、義務違反者に対する措置、建替え及び復旧を、第2章は【団地】、第3章は【区分建物の家屋台帳】、第4章は【罰則】の構成となっている。

## (3) 集合建物法上の建替え関連規定

---

<sup>7</sup> 姜焮臣、「韓国の分譲集合住宅の再生に関する法制度」、都市住宅学第48号、都市住宅学会、2005、45面。

集合建物法上の建替え関連規定を見る。建替え関連規定は、第47条から第50条までの4つの規定が、「建替え決議」、「区分所有権の売渡し請求権など」、「建替えに関する合意」、「建物が一部滅失された場合の復旧」、に関する規定を設けている。

第一、第47条【建替え決議】を見る。

第47条【建替え決議】①建物の建築後相当な期間が経過し、建物が毀損、一部滅失、その他の事情により過大な修理費・復旧費及び管理費がかかる場合、または、付近土地の利用状況の変化、その他の事情により、建物を建替えると建替えにかかる費用に比べて著しく効用が増加する場合、管理団集会は、その建物を取り壊し、その敷地を区分所有権の目的となる新しい建物の敷地として利用することを決議することができる。但し、建替えの内容が団地内の他の建物の区分所有者に特別な影響を及ぼすときには、その区分所有者の承諾を受ける。

②第1項の決議は、区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上の決議に従う。

③建替えを決議する時には、次の各号の事項を定める。

1. 新しい建物の設計概要
2. 建物の取壊し及び新しい建物の建築にかかる費用を概略的に算定した金額
3. 第2号にて定められて費用の分担に関する事項
4. 新しい建物の区分所有権に関する事項

④第3項第3号及び第4項の事項は、各区分所有者の間で、衡平が維持されるよう定める。

⑤第1項の決議のための管理団集会の議事録には、決議に対する各区分所有者の賛否意思をト書く。

この規定の内容からわかるように、韓国の集合建物法は、改正前（2003年6月改正以前）の日本の区分所有法第62条の規定と近似している。但し、効用増による建替えを認めているのが韓国集合建物種の特徴である。これは、建替え決議時の実質的要件に該当するが、たとえば、建物の維持には過大な費用は要しないけれど、土地の利用効用が上げられるのであれば建替えができるという仕組みをとっているのだが、実際、韓国の建替え事業事業の内容を見ると、こういった効用増を理由とする建替えの成功件数が多数見られる。<sup>8</sup>これは、集合建物法の「老朽」の概念が分かり難く、また、曖昧であったので、区分所有者は、老朽を理由とする建替えではなく効用増を理由とする建替えを選んできたが、この選択が、80年後半と90年代の都市開発の政策と絡み合って、非常にスムーズな建替え事業の成功をもたらしたことの歴史がある。しか

---

<sup>8</sup> 姜焮臣、「韓国の分譲集合住宅の建替え及びリモデリング制度に関する民事法的考察」、千葉大学大学院博士論文、2003.、75面。

し、効用増を理由とする建替えの時代は終わった。理由は、効用増による建替えを認めることによって得られた、都市の新たな設計、住宅の普及と言ったその目的を既に達成していること、そして、これに関しては後ほどまた説明があるが、行政法による集合分譲住宅建替えに対する干渉と制裁が見られるようになり、また、現在は行政のハードルを乗り越えて建替え事業を進めることは至難な作業として認識されていることにある。

第 48 条【区分所有権等の売渡請求権等】①建替えの決議があったときは、集会を招集した者は、遅滞なく、その決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む）に対し、その決議内容による建替えに参加する否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

② 前項の催告を受けた区分所有者は、催告受領日から 2 か月以内に回答しなければならない。

③ 前項の期間内に回答しなかった場合、その区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。

④ 第 2 項の期間が経過したときは、建替えの決議に賛成した各区分所有者、建替えの決議の内容による建替えに参加すべき旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）またはこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地使用权を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という）は、同項の期間満了日から 2 月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含む）に対し、区分所有権及び敷地使用权を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替えの決議があった後にこの区分所有者から敷地使用权のみを取得した者の敷地使用权についても、同様とする。

⑤ 前項の規定による請求があった場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が、建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替えの遂行に甚だしい影響を及ぼさないときは、裁判所は、その区分所有者の請求により、代金の支払いまたは提供の日から一年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期間を付与することができる。

⑥ 建替えの決議の日から 2 年以内に建物撤去の工事が着手されなかった場合には、第 4 項の規定により区分所有権または敷地使用权を売り渡した者は、この期間の満了の日から 6 月以内に買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権または敷地使用权を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物撤去の工事が着手されなかったことにつき相当な理由があるときは、この限りでない。

⑦ 前項本文の規定は、同項但し書きに規定する場合において、建物撤去の工事が着手されなかったことに関する相当な理由がなくなった日から 6 月以内にその着手をしないこと

きに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から 6 月以内に」とあるのは、「建物撤去の工事が着手されなかったことに関する相当な理由がなくなったことを知った日から 6 月またはその理由がなくなった日から 2 年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

第50条【建物が一部滅失された場合の復旧】①建物価格の2分の1以下に相当する建物が滅失されたときは、各区分所有者は滅失した共用部分と自己の専有部分を復旧することができる。但し、共用部分の復旧に着手する前に、第47条の決議又は共用部分の復旧に対する決議があった場合はそうでない。

②、③省略

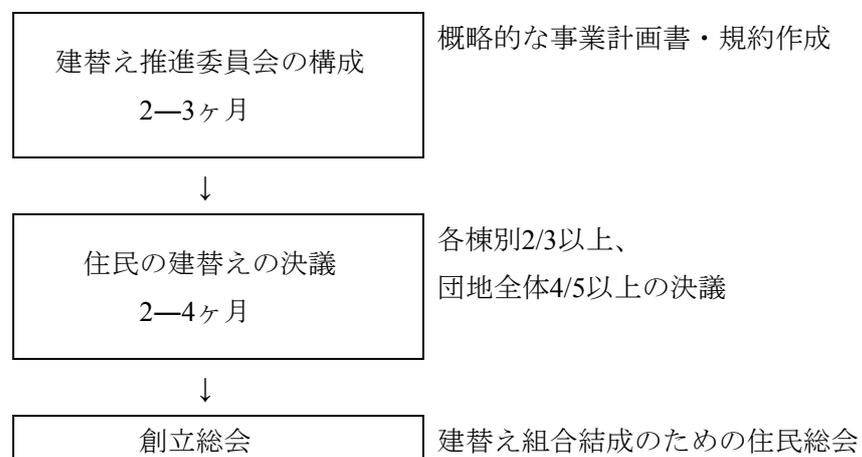
④建物が一部滅失された場合で、第1項本文の場合を除外した場合に、管理団集会は、区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上をもって滅失した共用部分の復旧を決議することができる。

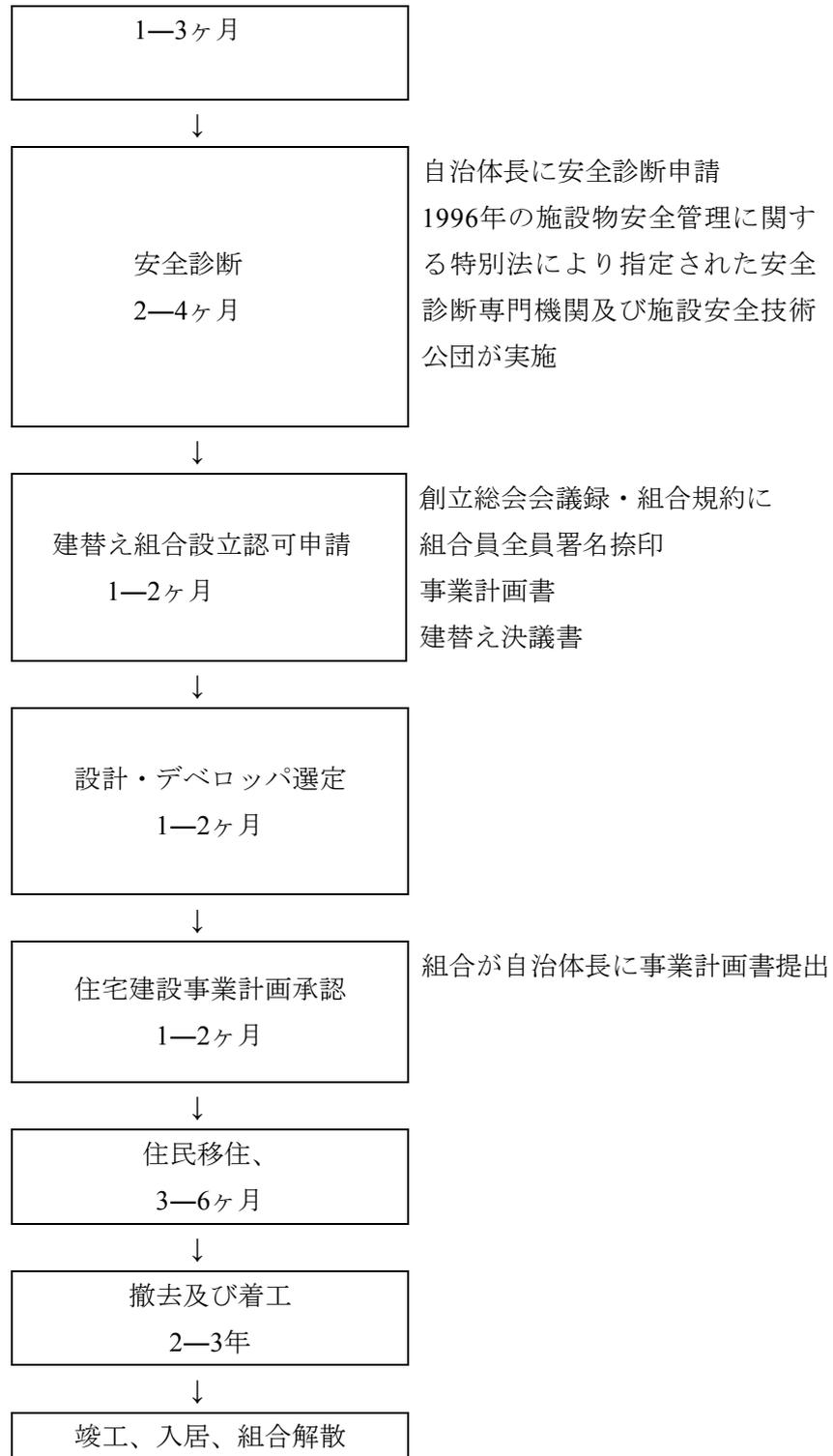
⑤省略

⑥⑦⑧省略

第50条の特徴は、建物が建物の価格2分の1を超える滅失をされたとき、これを復旧するための決議率にある。集合建物法は、建物が建物の価格2分の1を超える滅失をされたとき、これを復旧するために、管理団集会において、区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上の決議があることを要する。しかし、この復旧のための決議率は、集合建物法上の建替え決議率である、‘区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上の決議’と同一内容を持つ。これは、結局、建物の2分の1を超える一部滅失の場合、集合建物法は、区分所有者において、復旧の選択よりは建替えの選択をするようにその方法論的解決案を提示していることである。

つまり、韓国の集合建物法は建替え指向なのだ。





《図1》都市住居整備法制定前の建替え事業の流れ図

## 2. 都市及び住居環境整備法（以下、整備法）

## (1) 整備法の制定

1970年代以降、産業化、都市化の過程において大量供給された住宅などが老朽化するにつれ、これらを体系的で効率的な整備が必要になったが、再開発、建替え事業、住居環境整備法がそれぞれ個別法として設けられ、これに関する制度的支援が十分ではなかったとの理由で、整備法が制定された。<sup>9</sup> 整備法は、2003年7月1日から施行されている。

## (2) 整備法の内容

整備法の主なる内容を紹介する。

- ① 特別市長・広域市長、又は、市長は、住居環境改善事業・住宅再開発事業・住宅建替え事業及び都市環境整備事業の基本方向、計画期間、概略的整備区域の範囲などの内容が含まれている都市及び住居環境整備に関する基本計画を10年単位で作り、5年ごとにその妥当性を検討する。【整備法第3条】
- ② 市・道知事は、市長などの申請により、都市計画手続きに従い整備区域を指定できるようにし、整備区域申請の際、建ぺい率・容積率計画などの、整備計画を作り、整備計画が樹立した場合には、国土の計画及び利用に関する法律による地区単位計画が樹立したとみなす。【整備法第4条】
- ③ 住宅再開発事業及び住宅建替え事業は、組合単独で施行、または、地方自治団体・大韓住宅公社<sup>10</sup>などと共同で施行するようにし、施工社は、事業試行認可以後、競争入札を通して選定する。【整備法第8条及び第11条】
- ④ 整備事業の推進委員会を制度化し、組合の設立などの事業推進準備を行う。【第13条、組合の設立及び推進委員会の構成】、その役割を明確に規定し事業推進と関連のある紛争要因を除去する。【第15条】
- ⑤ 組合の定款及び管理处分計画に整備事業費と組合員の負担費用など事業施行に関する事項を具体的に明示し、組合と施工者間の紛争を予防する。【第20条】及び【第48条】

---

<sup>9</sup> 建設交通委員会、『都市及び住居環境整備法案検討報告書』、建設交通部、2002.10.

<sup>10</sup> 土地公社と住宅公社の合併により、韓国土地住宅公社に改名された。





合計画を樹立・施行する。【第7条】

- ③ 住宅建設事業などの登録、住宅建設事業計画などの承認、住宅建設工事の監理者指定など、現在建設交通部長官の権限の中の一部を地方自治団体の長に移譲する。【第9条】、【第16条】、【第24条】
- ④ リモデリングを推進するための基準・手続きなどを定めて、国民住宅のリモデリングに対しては国民住宅基金から支援できるようにその根拠を設ける。【第42条】、【第63条】
- ⑤ 共同住宅の管理を強化するために大統領令である共同住宅管理令で運営していた共同住宅管理規約、長期修繕計画、安全管理計画、安全教育、安全点検などに関する重要事項を、法律をもって直接定める。【第44条】、【第47条】、【第49条】、【第50条】

次は、リモデリング制度と関連して住宅法が有する重要な内容である。

- ① 住宅総合計画の樹立対象にリモデリングを含めることで、政府の住宅関連政策の中にリモデリングが含まれる。
- ② 共同住宅の入居者代表会議の団体をリモデリング提案権者とし、その推進を図る。
- ③ 団地全体のリモデリング事業施行時、特別修繕積立金の使用を認める。
- ④ リモデリング施行者に対し、瑕疵補修責任を付与し、その施行者に対する瑕疵補修保証金の預置義務規定を設ける。
- ⑤ 共同住宅リモデリング時、管轄官庁の長による許可及び使用検査を義務化
- ⑥ 共同住宅の所有者がリモデリングにより専有部分の面積の増減が生じた場合、敷地使用権に変更は生じないとする集合建物法排除規定を設けて、区分所有者間の紛争発生の余地を防ぐ。
- ⑦ リモデリング組合設立規定を新設する。
- ⑧ リモデリング参加者のリモデリング不参加者に対する売渡し請求権の行使を許可する。

### 第3章 建替え事業の具体的考察

#### 1. 建替え対象

##### (1) 集合建物法上の建替え対象建物

集合建物法上の、建替え決議の対象になる建物とは、「建物の建築後相当な期間が経過し、建物が毀損、一部滅失、その他の事情により著しい修理費・復旧費及び管理費がかかる場合、または、付近土地の利用状況の変化、その他の事情により、建物を建替えると建替えにかかる費用に比べて著しく効用が増加する」建物であり、この建物に対して、区分所有者は、管理団集

会において、「その建物を取り壊し、その敷地を区分所有権の目的となる新しい建物の敷地として利用することを決議」することができる。【集合建物法、第47条】

集合建物法上、建替え対象は既存建物が「集合建物」でなければならないが、その集合建物の用途が住宅でなくてもよく、その規模にも制限はない。<sup>13</sup>集合建物法は、区分所有が可能な建物、つまり、1棟の建物中構造上区分された数個の部分が独立した建物として使用することができる建物を前提としているから（集合建物法第1条）、集合建物法上の建替えは、当然、「区分所有が可能な建物」であるべきである。つまり、建物の一部分が区分所有権の客体となれるためには、その部分が構造上・利用上、他の部分と区分される独立性がなければならない。<sup>14</sup>

## （2）整備法上の建替え対象建物

整備法上の建替え対象は、集合建物法に比べその範囲がかなり広い。整備法第2条第3号は、建替えの対象となる建物、すなわち、「老朽・不良建築物」について、次のように規定している。

- A. 建築物が毀損または一部滅失され、崩壊、その他の安全事故の恐れのある建築物
- B. 次の要件に該当する建築物で、大統領令で定める建築物
  - a. 周辺土地の利用状況などに比べ、住居環境が不良なところに所在すること
  - b. 建築物を取壊して新しい建築物を建設する場合、それにかかる費用に比べて効用の著しい増加が予想されること
- C. 都市美観の障害、建築物の機能的欠陥、手抜き工事または老朽化による構造的欠陥などにより、取壊しがやむをえない建築物で、大統領令で定める建築物

この市・道の条例により、老朽・不良建築物とする基準は以下の通りである（条例第3条第1項）。

- A. 共同住宅の場合、次の1に該当する期間が経過している建築物
- B. 1990年1月1日以後竣工された5階以上の建築物は40年、4階以下の建築物は30年
- C. 1980年1月1日から1989年12月31日までに竣工された5階以上の建築物は、  
22 + (竣工年度 - 1980) × 2年、4階以下の建物は21 + (竣工年度 - 1980) 年
- D. 1970年12月31日以前に竣工された建築物は20年
- E. 共同住宅及び既存無許可建築物以外の建築物の中で、次の1で定める耐久年限の3分の2以

<sup>13</sup> ソウル地方法院申請・執行実務研究会編、申請・競売（入札）の実務と建替えの法律問題』韓国私法行政学会、1999、251面。

<sup>14</sup> 金孝錫（キム・ヒョソク）『住宅建替え紛争の法律実務』法律書院、2000、15面。

上が経過している建築物

- a. 鉄筋・鉄骨コンクリートまたは鋼構造建築物：60年
- b. 以外の建築物：40年

この整備法及び条例において規定されている、建替え対象となる建物の範囲は、集合建物法上で見られる建替え対象に比べて、その対象が比較的に明確していることが分かる。集合建物法第47条の建替え対象というのが、区分所有者らにとって非常に分かりにくいもの、またこの分かりにくさ、曖昧さから生じる区分所有者ら間の争い、といった問題点に対する意識から、整備法及び条例は、かなり明確な内容で、その対象となる実質的基準をはっきり提示している。

## 2. 整備計画樹立と区域指定

建替え事業は、老朽・不良住宅の再生という目的下で行われる事業であるが、建替え事業による開発利益の発生、建替え事業規模の団地化・巨大化などは、周辺与件や環境への考慮のない無分別な事業の展開、それによる都市インフラの破壊などの指摘を受けてきた。従って、に韓国政府は、建替え事業にも、都市再開発などによる都市計画決定手続きを適用するようになった。<sup>15</sup>

ソウル市長・広域市長・市長は、都市・住居環境整備基本計画（以下、基本計画）を10年単位で樹立しなければならない。但し、「地方自治法」第175条によるソウル特別市と広域市を除く人口50万以上の大都市ではない場合は、同知事が基本計画の樹立が必要であると認める市を除いて、基本計画を樹立しないこともできる。【整備法、第3条】（2006.、2009、改正）これは、大規模団地の建替えにより発生する都市インフラの問題などがかなり深刻に社会にその影響を及ぼすという判断がそこに作用している。建替え事業を行うためには、まず都市基本計画をちゃんと作り、それから、その事業を施行しろという政策への転換である。

また、市長・郡守は、基本計画に適合した範囲内で、老朽・不良建築物が密集するなど大統領令で定められる要件に該当する区域に対して、整備事業の名称や整備区域などの事項が含まれた整備計画を樹立して、これを住民に書面で通知した後、住民説明会を開いて、30日以上住民に供覧し、地方議会の意見を聞いた後、これらを添付して、市・道知事に整備区域指定を申請しなければならない。【整備法、第4条】（2009改正）

この整備区域指定制度の適用範囲には、今までは再開発事業において適用されていたが、本

---

<sup>15</sup> 姜赫臣、前掲論文、69面参照。

整備計画によると建替え事業も含まれているので、今まで住民らが自主的に施行してきた建替え事業が、本計画の施行により、市・道知事が事前に建替え区域を定め、それから始めて建替え事業を推進し始めることができる。<sup>16</sup>

### 3. 推進委員会の制度化

また整備法上の建替え関連規定の特徴は、建替え事業時の組合設立のための推進委員会を制度化しているところにある。

建替えを実行するための推進委員会の概念と手続き上の位置について述べると、既存集合建物法・住宅建設促進法上においては、建替え推進委員会は、法律に根拠をおいた団体ではなく、建替えを推進しようとする区分所有者らが建替え組合の設立を目的として結成した事実上の任意団体であり、建替え組合が設立されると自動的に消滅する限時的機構であった。また、法律上の特別な制限がないので、数個の推進委員会が同時に存立することもできた。従って、一団地内に数個の推進委員会が各区分所有者らを代表する団体として存在することもでき、その場合、数個の推進委員会は相互競争しながら建替え組合の設立を準備し、結局、区分所有者らの絶対多数の支持を受ける推進委員会が建替え組合を主導的に結成し、そして消滅することが今までの従前の法律上でみられた現状であった。しかし、今回の新しい都市住居整備法は、「整備事業推進委員会」を制度化させ、多数の推進委員会の乱立により発生した、例えば推進委員会と区分所有者間の紛争や、推進委員会と建設業者をめぐる各種癒着関係などの問題の防止を図っている。<sup>17</sup>

推進委員会の法的性格は、非法人社団である。また推進委員会は、整備事業の組合が設立認可を受けるまで存続する。

推進委員会を構成するための要件は、委員長を含めた5人以上の委員及び土地所有者の過半数以上の同意を得ることになっている。土地所有者の過半数の同意でなければ推進委員会が構成できないと、そのハードルを設けてた理由は、やはり建替え事業はじめから、一定比率以上の区分所有者の同意を確保したことで、建替え事業の「実行」に対する区分所有者らの覚悟、心的準備をしてもらえる効果にある。

---

<sup>16</sup> 姜嫺臣、前掲論文、70面参照。

<sup>17</sup> 姜嫺臣、前掲論文、70面参照。

#### 4. 安全診断

韓国法上の建替え事業に関する規定において発見できるもっともユニークなところは、この安全診断である。

市長・郡守は、整備計画の樹立または住宅建替え事業の施工を決定するために、次の各号のうち、その1つに該当する場合は、安全診断を実施する。【整備法、第12条】

- 1) 住宅建替え事業の整備区域別整備計画の樹立時期が到来したとき
- 2) 整備計画の立案を提案する者が、その立案を提案すす前に、該当整備区域中に所在している建築物及びその付属土地の所有者10分の1以上の同意を得て安全診断の実施を要請するとき
- 1) 整備区域ではない区域での住宅建替え事業を施行しようとする者が、推進委員会の構成承認を申請する前に、該当事業予定区域の中に所在している建築物及びその付属土地の所有者10分の1以上の同意を得て安全診断の実施を要請したとき

また、韓国では、建替え対象の既存住宅が数棟ある場合、実務上既存住宅棟数の10%程度だけの任意診断により、組合設立認可が可能となっていた。これは建替え事業推進過程において発生する建替え組合側の資金負担を考慮していると解される。しかし、建替え決議の手続的要件に関する大法院の判断をみると、「集合建物法第47条の建替え決議は、数人が区分所有している1棟の建物に建替えが必要となった場合を前提としていることから、一団地内に数棟の建物がある場合、建替え決議は各々の建物で行なわなければならない<sup>18</sup>」としている。この大法院の判決に対し、建替えの判断は各棟ごとに必要であると解すべきであり、従って現行法規では安全診断も各棟ごとで行なうべきと解すべきである。<sup>19</sup>

#### 5. 建替え決議

##### (1) 集合建物法上の建替え決議

集合建物法上の建替え決議率は、区分所有者および議決権の各棟5分の4以上かつ団地全体5分の4以上である。集合建物法第47条の本規定で定めている5分の4以上の決議率が、各棟で5分の4以上なのか、それとも、団地全体の5分の4以上なのかについて明確ではなかったため、集合建

---

<sup>18</sup> 1998.3.13韓国大法院判決、事件番号97다41868 [所有権移転登記]。

<sup>19</sup> 姜赫臣、前掲論文、73面参照。

物法の建替え決議が各々の建物にあるべきかの問題に対して、建替えに賛成する区分所有者らと反対する区分所有者らの間に争いがあった。

——1998.3.13、韓国大法院判決、事件番号97다41868 [所有権移転登記] ——

[一団地内に数棟の建物がある場合、集合建物法の建替え決議は各々の建物にあるべきか]

【事実の概要】

一団地内に、マンション4棟と店舗用建物1棟が建築されていて、その敷地が、マンション4棟56世帯の区分所有者らと店舗用建物の単独所有者との間で共有として存在しているときに、店舗用建物の単独所有者(被告、被上告人)を除いた56世帯の全員が、マンション4棟と店舗用建物に対する建替えを決議、建替えの施行を目的とする組合(原告、上告人)を結成した。原告は、被告に対し、建替えへの参加を催促したが拒絶され、集合建物法48条(区分所有権等の売渡し請求権等)の規定により、店舗用建物の売渡し請求権を行使した。

【争点】

一団地内に数棟の建物がある場合、集合建物法の建替え決議は各々の建物にあるべきか。

【原告の上告理由】

1. 建替えの本来の趣旨は住居環境の改善。

一団地内のマンションや店舗用建物そして附帯・福利施設は同じ時期に造成され、現実的にこれらには互いに密接な有機的関係があつて、各区分所有者全員が経済、社会、文化的利益を共有している。したがって建替えによって造成される団地内の区分所有者らに同様の環境、つまり上記したような有機的関係の維持と入居者の住居水準向上のためには建替えが団地全体で同時にそして一括的に行なわれなければならない。

2. 集合建物法47条1項は団地の分割を助長。

1棟の建物の建替えを前提とした集合建物法47条1項の規定に従い、各建物単位で建替えをするしかないと解釈すれば、団地一部だけの建替え、または同じ利害関係をもつ建物間の連合による複数の建替えが推進される可能性があることから、団地の分割が生じる。

3. 団地内で単独所有される建物がある場合、各建物における5分の4以上の決議

各建物における5分の4以上の決議要件は、団地全体の建替え事業への大きな障害となる。団地全体が建替え事業を推進する際に1棟でも5分の4以上の特別決議要件を具備しないと、建替えの必要性が切実でまた団地全体の区分所有者及び議決権の絶対多数が建替えを希望していても建替えが不可能となることは不合理である。また団地内の建物の中、単独所有者や所有者が4人以下の建物が1棟でもあるときに、一人でも建替えに反対する場合には団地全体の一括建替えが不可能となる。

#### 4. 建替え制度の中での多数決原理。

建替え制度の中で多数決原理を設けた理由は、建物が物理的に一体不可分の関係であることから必然的に一体として老朽される運命であって、この場合、ある特定部分だけを分離して建替えすることは不可能であることに着眼しているからである。団地内にある数棟の建物に一体不可分の関係は生じないが、各建物は、最初から一つの団地内に同時に造成され、建物も老朽化も同時に進行する。また団地内のマンションと各施設は密接な有機関係をもっていて、各区分所有者らも経済、社会、文化的に共同体を形成。各区分所有者は、団地内の敷地に関しては共有持分権と敷地使用権をもっていて、まるで団地全体を区分所有していることのような結合関係にある。

#### 【被告の主張】

1. 本件店舗用建物は被告の単独所有である。
2. 敷地に関しては、マンションの敷地は原告が、店舗用建物の敷地は被告が各区分所有していて、便宜上その全体に関して共有持分登記をなした事に過ぎないので、マンションと独立した不動産である本件店舗用建物とその敷地に対して売渡し請求権の行使はできない。

#### 【判決】

上告棄却。

理由——集合建物法47条(建替えの決議)、48条(売渡し請求)は、数人が区分所有している1棟の建物に建替えが必要となった場合に、その建物が物理的に一体不可分であることから、多数決原理により、区分所有権の自由な処分を制限して建物全体の建替えを円滑にするための規定である。従って、一団地内に数棟の建物があつて、その敷地が建物所有者全員の共有となっている中で団地内数棟の建物を一括して建替えようとする場合には、各々の建物にその区分所有者5分の4以上の建替え決議が成されなければならない。よって、以上のような要件が備え

られないと、団地内建物所有者全員の5分の4以上の建替え決議があったという理由だけで売渡し請求権の行使はできないと判断するのが相当である。

## (2) 整備法上の建替え決議率の大きな変化

しかし、集合建物法に建替え決議率に関して規定を設けているにもかかわらず、2007年制定の整備法第16条【組合の設立認可など】の規定により、建替え決議率に変化が生じる。整備法第16条第2項は、「住宅建替え事業の推進委員会が、組合を設立しようとするときは、集合建物の所有及び管理に関する法律第47条第1項及び第2項の規定にかかわらず、住宅団地内の共同住宅の各棟（福利施設の場合は、住宅団地内の福利施設全体を1つの棟と看做す）別、区分所有者の3分の2以上及び土地面積の2分の1以上の土地所有者の同意（共同住宅の各棟別区分所有者が5以下の場合を除く）と住宅団地内の全体区分所有者の4分の3以上及び土地面積の4分の3以上の同意を得て、定款及び国土海洋部令で定める書類を添付し、市長・郡守の認可を受ける。以下、省略」と規定している。

まず、集合建物法、住宅建設促進法、そして、整備法上における、建替え決議率の今までの変化の推移を見る。

### 集合建物法

（区分所有者及び議決権の各棟別5分の4以上と団地全体の5分の4以上、1984年制定） →

### 住宅建設促進法

（区分所有権及び議決権の各棟別3分の2以上と団地全体の5分の4以上、1999年改正） →

### 整備法

（区分所有権及び議決権の各棟別3分の2以上と団地全体の5分の4以上、2002年12月制定） →

### 整備法

（区分所有権及び議決権の各棟別3分の2以上と団地全体の4分の3以上、2007年12月改正） →

### 整備法

（各棟別区分所有者の3分の2以上及び土地面積の2分の1以上の土地所有者の同意と住宅団地内の全体区分所有者の4分の3以上及び土地面積の4分の3以上の同意、2009年2月改正）

集合建物法、住宅建設促進法、そして整備法上の建替え決議率の変化推移を見ると、建替え決議率が段々緩和されてきていることが分かる。これは、公法上での、建替えの対象となる建

物になるための基準をクリアしている建物に対しては、区分所有者らの建替えに対する合意を達成しやすくすることで、建替えの円滑化を図る目的があると思われる。また、建替えの前段階の難関として「安全診断」という高いハードルがあって、これをクリアした建物について建替えが行われるわけなので、建替えの対象となっていることの確認があった後（もちろん、効用増、または、著しい費用の所要などの問題もかなりややこしいが）、安全診断を経たら、韓国法の内容としては、これでかなりの建替えのための実質的な建替え条件はそろったと見ているようである。従って、ここまでの実質的な建替え要件をクリアしてきている建物については、その決議率を緩和しても良いと、これで円滑な建替えができるとして、これが建替えの決議率を緩和している主な理由である。またこれが建替えに関する韓国法の特徴でもある。

## 6. 建て替え決議の効力

### （1）区分所有者に対する効力

建替え決議は、建替えに賛成した区分所有者及びその承継人には勿論、建替えに不賛成した区分所有者及びその承継人にも効力を持つ。

### （2）賃借人に対する効力

建替え決議の賃借人に対する効力の問題については、その賃借人の対抗要件の有無を持って区分する。

第一、賃借人が対抗要件を有している場合、賃貸人である区分所有者の建替えに対する賛成決議に関係せず、賃借人には対抗できない。しかし、建替え事業の推進により、当建物の最終的な運命が取壊しであるとし、賃貸借関係が終了したと見て、明渡しを認めた判例もある。

（ソウル高等法院、2001. 6.15. 判決）第二、賃借人が対抗要件を持っていない場合、たとえば、賃貸人が建替えに賛成し、それから賃借人に明渡しを求める場合は、原則的に、賃借権は消滅しない。反面、賃貸人が建替えに参加せず、売渡し請求権の行使によりその所有権を取得したものが明渡し請求をした場合は、対抗要件を持っていない賃借人はその明渡し請求を断ることができない。

## 7. 組合の設立

組合は法人とする。【整備法、第18条】この規定により、今までは、非法人社団であった建

替え組合は、法人格を取得することになった。また、組合の名称も、今までは、「〇〇アパート建替え組合」であったのが、「〇〇アパート整備事業組合」に変わった。【整備法、第18条第3項】

## 8. 売渡し請求権

### (1) 誰が売渡し請求権者になるのか

第一、売渡し請求権者を、設立認可を受けた建替え組合と見る見解<sup>20</sup>がある。第二、また、設立認可は受けたが登記を終えていない建替え組合も売渡し請求権者になれる判例もある。(ソウル中央地方法院、2006. 8.25. 判決) 第三、売渡し請求権者は、組合設立認可後、法人としての登記を終えた組合であるとする見解<sup>21</sup>もある。第三の見解の根拠としては、「事業施行者は、住宅建替えを施行するにおいて、省略、集合建物の所有及び管理に関する法律第48条の規定を準用し、売渡し請求権を行使することができる」とする整備法第39条の規定である。これに関する判例も見える。「原告が住宅建替え整備組合事業として住宅建替えを実施する場合、原告は、組合設立登記を終えた時から売渡し請求権の行使ができる」としてして、売渡し請求権者は建替え組合設立登記を終えた組合であるとする。では、建替え組合の以外の者は、売渡し請求権者にはなれないのか。第一、建替え参加者は、売渡し請求権者になれる。集合建物法は、「建替えに賛成しない者に対する催告の回答期間2ヶ月が経過したときには、建替え決議に賛成した各区分所有者及び建替え決議の内容による建替えに参加すべき旨を回答した各区分所有者またはこれら全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができるものとして指定された者は、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売渡しすべきことを請求することができる」【集合建物法、第48条第4項】と規定している。この規定を解釈すると、売渡し請求権者は、建替え参加者であることが分かる。しかし、現実的に、建替えに参加する各区分所有者が直接売渡し請求権を行使することは難しく、建替え参加者全員の合意により売渡し請求権を認められた者、すなわち、買受指定者が主に売渡し請求権を行使していた。買受指定者の制度を認めた理由は、建替え参加者らに買受の資力がないなどの場合、資力のある第3者に売渡し請求権を認め建替え実現を容易にするためである。買受指定者は建替え参加者らの利益のために参加し、建替え参加者らの代理人としては、

---

<sup>20</sup> キム・ジョンボ、ジョン・ヨンギユ、『新しい建替え・再開発』、(社)韓国都市開発研究フォーラム、2008、659面。

<sup>21</sup> カン・サン、『再開発、建替え法律実務』、毎日経済新聞社(韓国)、2009.、518面。

独自の、本人の資格で売渡し請求権を行使することになる。<sup>22</sup>

買受指定者の指定のための合意は、建替え参加者が最終的に確定されていることを前提とするので、建替えに賛成しない者に対する催告期間が満了してから建替え参加者全員の合意により指定すべきであるという見解がある。しかしこの見解に従うと、建替え決議または建替え組合創立総会で買受指定者を建替え組合と指定した場合、建替えに賛成しない者に対する催告の結果、一人でも参加回答をすればその者を含めもう一度全員の合意で買受指定者を指定しなければならぬ手続上の問題が発生する。<sup>23</sup>

さらに、以下の判決から、建替え事業における売渡し請求権者は、必ずしも、登記を終えた建替え組合でなくても良いことが分かる。最初の判決は、設立認可を受けていない建替え団体に当事者能力があると認めた事例で、「財団でない団体の当事者能力有無に対する判断は、当該団体が、団体固有の目的をもって活動している規約及び団体としての目的を備えていて、構成員の加入・脱退による変更と関係なく団体自体が存続するなど、団体としての主要事項が確定されているのかを基準としている。当該団体が、このような要件を備えていれば少なくとも非法人社団として、また、管轄官庁の認可を受け法人設立登記まで済ませたら社団法人として、当事者能力が認められるものであって、当該行政法規上の設立認可要件を具備したか否か自体は、民事訴訟法上の当事者能力の有無に対する判断にどんな影響も及ぼすことはできない」とした判決（ソウル地方法院、1995.12. 12. 判決）がある。さらに、集合建物の売渡し請求権者に関する建替え組合の適格に関する争いに関して、「集合建物の所有及び管理に関する法律第48条第4項の規定は、建替えに参加しない区分所有者を区分所有関係から排除し区分所有者全員が建替えに参加する状態を形成することができるようにするために、建替えに参加する区分所有者は建替えに参加しない区分所有者の区分所有権及び敷地利用権に対する売渡し請求をなすことができるようにするとともに、区分所有者の資金負担が困難な場合などを考慮し資金力をもつ区分所有者以外の第三者も建替え参加者全員の合意による買受指定を受けた場合は売渡し請求権を行使することができるようにした趣旨である。建替えに参加する区分所有者らで構成され住宅建設促進法による設立認可を受けた建替え組合は、同条の建替えに参加する全体区分所有者と異なることはなく、故に、全体区分所有者と同じよう、当然、売渡し請求権を行使することができる」と解釈しなければならない」とした判決（大法院、1999. 12.10. ）がある。もちろん実務上は、登記を終えた建替え組合の以外の者による売渡し請求権の行使はなかなかないと思われる。しかし、立法論的には、その法律的解釈において、集合建物法上の規定がはじめから想定していた売渡し請求者の範囲を認容することもできると考えられる。

---

<sup>22</sup> 姜赫臣、前掲論文、120面参照。

<sup>23</sup> 金孝錫（キム・ヒョソク）『住宅建替え紛争の法律実務』法律書院、2000、111面。

## (2) 時価の算定

建替え決議があった後、建替え不参加者に対し、売渡し請求権が行使された場合、その売買時価の基準について、韓国大法院は、「集合建物法第47条（建替えの決議）による建替え決議があった後、建替えに参加しない者に対し、同じ法第48条（売渡し請求）第4項による売渡し請求権が行使されると、その売渡し請求権行使の意思表示が到達すると同時に、建替えに参加しない区分所有権および敷地利用権に関し時価による売買契約が成立する。この時の時価とは、売渡し請求権が行使された当時の区分所有権と敷地利用権の客観的な取引価格であり、老朽され撤去される状態を前提とした取引価格ではなく、その建物に関し建替え決議があったことを前提として区分所有権と敷地利用権を一体として評価した価格、つまり、建替えにより発生されると予想される開発利益が含まれた価格をいうのである」としている（大法院、1996. 1.23.、判決）。

## (3) 売渡し請求権の行使に関するその他の問題

第一、建替え決議に賛成しない区分所有者の号室に抵当権が設定されている場合について考える。建替え事業時において、建替え事業を進める側にとってもっとも厄介な問題が、売渡し請求権を行使したいが、当該号室に、抵当権が設定されている場合である。（建替え決議に賛成している区分所有者の号室に抵当権などのが設定されているばあについては、1997年12.31.改正の旧住宅建設促進法（現在は、整備法の制定により廃止された法律である）第44条の3の第5項は、「建替え対象建物に設定されている抵当権・仮差押・地上権など、登記された権利は、新しく建設された住宅及び敷地に設定されたものとみなす」と規定していた）しかし、現在、売渡し請求権者は、売渡し行使の対象である当該号室に対する売渡し請求権の行使の際、抵当権に設定されている被担保債額に相当する金額を引いて、売渡し請求権を行使するのが一般的である。しかし、たとえば、抵当権者により、被担保債権額に対する弁済の請求がある場合には、建替え組合の側による弁済後、この金額に対して、建替え組合による本来の債務者に対する求償請求が、実務上良く使われる方法と見られる。

第二、賃借人に対する明渡請求の行使の問題については、既に上で検討を行った。第三、賃借人に契約解除権を認めるかの問題がある。整備法は、「整備事業の施行により、地上権、専賃

(チョンセ) 権の設定目的を達成することができないときは、その権利者は、契約を解除することができる」と規定している。【整備法、第44条】この場合、「契約上発生する金銭の返還請求は、事業施行者に行使することができる」。【整備法、第44条第2項】そして、「金銭を支給した事業施行者は、当該土地などの所有者に対して、求償券を行使することができる」。【整備法、第44条第3項】

## 9. 建替えに関するその他の問題（土地分割制度）

### （1）土地分割申請

整備法は、住宅建替え事業の範囲に関する特例を以下のように設けている。

「事業施行者または推進委員会は、省略、2以上の建築物がある住宅団地に住宅建替え事業をする場合、第16条第2項の規定による組合設立の同意要件を満たすために、必要な場合は、その住宅団地内の一部土地に対し、建築法第57条<sup>24</sup>の規定にかかわらず、分割しようとする土地面積が同法同条で定めている面積に達しない場合でも土地分割を請求することができる」。【整備法、第41条、住宅建替え事業の範囲に関する特例、第1項】

「事業施行者または推進委員会は、第1項の規定によって土地分割を請求するときは、土地分割対象となる土地及びその上の建築物と関連する土地所有者と協議しなければならない」。

【整備法、第2項】

「事業施行者または推進委員会は、第2項の規定による土地分割の協議が成立しなかった場合は、裁判所に土地分割を請求することができる」。【整備法、第3項】

「第3項の規定により土地分割が請求された場合、市長・郡守は、分割される土地及びその上の建築物が次の各号の要件を満たす場合は、土地分割が完了されず第1項の規定による同意要件に達しなくても建築委員会の審議を経て第16条【組合の設立認可など】の規定による組合設立認可と第28条【事業施行認可】の規定による事業施行認可を行うことができる。第1号、当該土地及び建築物と関連のある土地などの所有者の数が全体の10分の1以下であること、第2号、分割される土地の上の建築物が分割線上に位置しないこと、第3号、その他の事業施行認可のために必要な事項で大統領令が定める要件に該当すること」。【整備法、第4項】

このような建替え規定を設けた趣旨は、まず、一部建物または土地所有者らの強い反対により、団地全体の建替え事業の進行がとてつもない困難な場合、建替え反対者他の土地を分割し、そ

---

<sup>24</sup> 建築法第57条【敷地の分割制限】 建築物のある敷地は大統領令が定める範囲内で、当該地方自治団体の条例が定める面積に満たさなくする分割を行うことができない。第2項省略。

の同意要件から排除することで、建替え事業の推進を可能とさせるためである。<sup>25</sup> 韓国の分譲集合住宅の特徴でもあるが、1団地の規模がとても多く、たとえば、ソウルの銀馬アパート（ソウル市中心部の地価の高いところ）の場合、住宅団地内にある店舗用建物には、約250人の区分所有者（店舗数でもある）がいる例もある。建替え決議において、ほとんどの場合が、この店舗用建物の区分所有者らを中心に建替え反対者らが出る。店舗用建物の区分所有者らが建替えに反対する理由は、第一、建替え期間中の営業利益の保全が難しいこと、第二、建替え後、より大規模の団地が形成されるため、近隣地域に大型のスーパーなどが入店するので、建替え後の営業展望がとて低いこと、などがある。比較的、店舗数が少なく、また容積率の余裕分が多くて、建替えにより組合員以外の一般分譲分の区分所有権の数の大量確保ができる団地においては、店舗用区分所有者らの反対により団地全体の建替えが実行できないことの懸念から、組合または施行者の方から、営業損失保全といった形での、金銭的保障があったりしたのも事実である。（またこれが建替え決議率の緩和にまで繋がった。）最近の建替えは、比較的、使っていない容積率が少ない住宅、つまり、中層形分譲集合住宅がほとんどなので、この中層形分譲集合住宅の場合、建替えに参加する組合員のほうにもかなりの金額の自己分担金が発生しているのが現状である。そうすると、今までのように、建替え事業に反対する店舗用区分所有者らに対して営業損失保全を渡すことはとて無理な話で、むしろ、これらの区分所有者らを建替え事業から排除する形を模索する方法に、法制度が変更されるに至ったのである。

## （2）土地分割の要件

第一、事業計画承認を受けて建てた2以上の建築物がある住宅団地において行う住宅建替え事業であることである。第二、分割の主体は、推進委員会または事業施行者であることである。

住宅団地内の一部土地を中心に建替えに反対する区分所有者らがいるとする。そうすると、この状況は、直ちに、建替え事業の失敗を意味するのではなくて、むしろ、土地分割をするための要件が完成していることの意味を持つものでもある。この場合、推進委員会または事業施行者は、組合の設立のための同意率を充足させるため、一部土地及び建物の区分所有者らを相手とする、土地分割を請求することができる。

## （3）土地分割の手続き

土地分割のための手続きは、大体、このような流れで行われる。第一、土地所有者らとの協議、第二、土地分割訴の提起の順に行われる。

---

<sup>25</sup> カン・サン、『再開発、建替え法律実務』、毎日経済新聞社（韓国）、2009. .、775面。

また、整備法第41条第4項の第3号及び第4号の規定から分かるように、分割されていく土地の範囲には制限がある。事業施行者または推進委員会が土地分割を請求するためには、分割対象土地となる部分の、土地及び建築物と関連する土地などの所有者の数は、全体の10分の1以下でなければならない。さらに、分割されていくと地上の建物が分割線上に位置しないことも要求される。

本規定新設の意義は、団地内一部商店舗所有者らの建替え事業への反対から生ずる団地全体の建替え事業の不可能の問題を未然に防ぐこと<sup>26</sup>で、さらに建替えの円滑化を図ることにある。

本規定により、団地の両分化までは発生しないと思われる。「10分の1以下」という要件から分かるように、整備法は、団地の両分化及び団地関係の毀損は想定していないようである。さらにこの規定は、全員の合意がない限り区分所有関係は永続とする集合建物法の性質を大きく変えるものとの意味がある。空間的分離は起こらないが、やはり、区分所有関係の断絶、若しくは、区分所有関係の解消という作用が見られる。

建替えに賛成する区分所有者は、建替えに反対する区分者らに対して、売渡し請求権の行使のみ、可能であった。しかし、土地分割という新しい制度により、建替えに賛成する区分所有者は、建替えに反対する区分者らに対しての、もう一つに選択権が持てるようになったと見ることができる。

#### 10. 二重要件論—私法と公法の交錯—

建替えに関する私法と公法の交差をどう見るべきか（韓国の場合）。見ると、公法の課題としては、建替え事業に対して、その公共性をどれだけ引き出して公法的規制のための手段を設けられるかであるし、反面、私法の課題としては、建替え事業が本来有する、私的自治的性質をどれだけ強調してその公法からの規制から身を隠せるかが、私法の課題であるのではなかろうか。

この整備法及び条例の建替え対象の規定により、これらの規定と集合建物法第47条【建替え決議】の規定間の関係に対する整理の必要性が出てくる。一つ、建替え事業に対する、私法から公法への転換の政策が見られる。筆者は、建替え事業は基本的にそして原則的に私的自治の名の下で行われるべき事業であると考え。なぜなら、建替えが成功するかしないかの成敗の決め手は区分所有者らが持っており、その区分所有権者の特別多数決による決議が建替え事業のプロセスの中で最も重要な部分を占めているからである。つまり、いくら公法で、建替えやすい外部的環境を整えているとしても、区分所有者の同意がなければその建替え事業は始まらないからである。韓国法は、建替え事業に公共性のある事業としてみている。建替え事業は、

---

<sup>26</sup> ソン・ソング「都市及び住居環境整備法案検討報告書」建設交通委員会、2002.10、p.23

再開発事業とは違うが、韓国法は、特に整備法において、建替えと再開発間の法規定上の差は見せているものの、基本的に、建替え事業にまで、公法的統制を持って規制しているのが特徴である。建替え事業をするためには、区域指定を行わなければならないこと、管理処分計画を作らなければならないこと、追加負担金を清算負担金として徴収しなければならないことなどの点では、建替え事業が本来有する私的自治的性質を否定しているように見える。この理由は、韓国の建替え事業の対象となる分譲集合住宅がほとんど団地で、さらにその団地の規模がとても大きいことにある。たとえば、ソウルの中心部に、建替え前の団地の規模が2000戸の分譲集合住宅が、建替え事業により3,500戸の規模の団地に完成すると想定する。そうすると、その周辺に対する都市のインフラの問題、建替え事業中発生する既存区分所有者らの住居移転問題、不動産価格の上昇の問題などの、さまざまな問題が発生する。で、韓国法を良く観察すると、建替えに関して、韓国法は「二重の要件」を設けていることが分かる。一つは、公法での段階である。これは、整備法という公法上で、建替え決議をするための外部的環境、たとえば老朽の基準、不良な建物、効用増などの、を完成して置く。そして、二つは、この建替えに関して完成したまたは整った外部的環境を、区分所有者がどのような形で選択するかは、完全に、棟が幾分所有者に任せる。で、区分所有権という私権を100%ではないが一定部分保障する。といった、「二重の要件」を設けていると筆者は解釈したい。

整備法上の類似事業比較<sup>27</sup>

区分	住宅再開発事業 (対象：一戸建て密集)	住居環境改善事業 (対象：一戸建て密集)	建替え事業 (対象：共同住宅)	都市環境整備 (対象：商業・工業地域)
根拠	都市及び住居環境整備法			
目的	-不良住宅及び共同施設整備	-不良住宅及び共同施設整備	-老朽・不良建替え	-都心機能回復
指定要件	-老朽・不良住宅の密集した地域	-老朽・不良建物の密集した地域で、住居地としての機能を果たせない地域	-竣工後、20年（市・道の条例で20年以上と定める）が経過され、建替え効用増加が予想される -建物の毀損・一部滅失で、安全事故の恐れのある住宅 -建替えが必要であると市長などが認める住宅	-劣悪な商業・工業地域で、都市計画で整備が必要な地域
施行主体	-1 順位：土地などの所有者、組合 -2 順位：自治体・公社 -3 順位：民官合同法人、不動産信託会社、50%以上の土地所有者で住民の推薦をもらっている者	-市長・郡守： 基盤施設、共同住宅建設 - 土地、建物所有者：現地改良事業	-建替え組合	
開発方式	-取壊し、修復、保全	-現地改良・共同住宅建設	-取壊し	
供給対象	-土地・建物所有者 -賃借人:賃貸住宅 -残りの分:一般分譲	-土地・建物所有者 -賃借人:賃貸住宅	-組合員 -残りの分:一般分譲	

<sup>27</sup> 韓国国土海洋部、<http://www.mltm.go.kr>参照、2010.11.11.

賃借 人対 策	-借人用賃貸住宅建設・供給 -住居対策費支給	-借人用賃貸住宅建設・供給 -住居対策費支給	-なし	
公共 支援	-国・自治体補助	-国・自治体補助	-なし	
同意	-組合設立:土地などの所有者 の各4分の3以上の同意 -施行認可:定款で定める、土 地などの所有者の同意	-地区指定: 賃借人の2分の1 以上の同意 -施行者指定:土地など所有者 の3分の2以上の同意	-各棟別区分所有者の3 分の2以上及び土地面積 の2分の1以上の土地所有 者の同意と住宅団地内の 全体区分所有者の4分の3 以上及び土地面積の4分 の3以上の同意	
土地 収用	-可能	-可能	-売渡し請求可能	

## 第4章 小括—韓国法と日本法の比較—

### 1. 韓国法の概要

韓国法における区分所有建物の維持・修繕、変更、復旧、建替え等について、以上の第1章～第3章での考察から次の①～⑥に要約することができる。

①韓国では、区分所有建物に関する民事の基本法は「集合建物の所有及び管理に関する法律（1984年）」（以下、「集合建物法」という）であり、同法は、日本の区分所有法（昭和58年改正法）を継受したものである。ただし、同法の制定後において、後記2（1）で述べるような住宅事情を背景に、区分所有建物の建替えおよび再生（リモデリング）に関しては行政法である「都市及び住居環境整備法（2002年）」（以下、「整備法」という）および「住宅法（2002年）」が制定され、建替えおよび再生についてはこれら2つの行政法が優先的に適用される。

②区分所有建物の通常の維持管理については、集会での過半数決議に基づいて実施され（集合建物法16条1項。ただし、保存行為については各区分所有者が単独で実施できる。）、変更については、集会での特別多数（4分の3以上）決議に基づいて実施される（同15条1項）が、「改良」かつ「過分の費用を要しない」変更については過半数決議（同項ただし書き）（2008年改正）で足りる（この点は、日本法の2002年改正法前の規定と同様である）。

③大規模一部滅失（建物価格の2分の1超）の場合の復旧は、日本法における4分の3以上ではなく5分の4以上の集会決議を必要としており（集合建物法50条）、建替えの場合と同率の多数決要件としている。したがって、大規模一部滅失（建物価格の2分の1超）の場合において、日本法と比較した場合に、韓国では多数決要件を同様にすることによって復旧よりも建替えを指向しているように思われる。

④集合建物法によると、建替えについては、①老朽または一部滅失等による過分の費用を要するか、または②建替えによって効用が増加するかのいずれかの要件を前提に、集会での5分の4以上の決議が必要である（47条1項・2項）。建替えのためには、①過分性、または②効用増といった客観的要件を必要としていることに特徴があり、この点は、次述の行政法規においても形を変えながらも受け継がれている。

⑤建替え後の建物の住戸数が20以上の場合（以下、「中・大規模区分所有建物」という。）には、集合建物法の適用は排除され、行政法規たる整備法が適用される（整備法施行令6条）。したがって、区分所有建物の建替えについて、その規模によって、日本では、あくまでも区分所有法（私法）内部で「一棟型」（62条、69条）と「団地一括型」（69条、70条）との2つに類型化できるが、韓国では、集合建物法（私法）が適用される「小規模区分所有建物」と整備法（行政法）が適用される「中・大規模区分所有建物」に類型化できる。

⑥上述のように「中・大規模区分所有建物」の建替えは整備法によるが、整備法の目的は、都市環境の整備と「老朽・不良建築物」の効率的改良（1条。リモデリングも含み得る（33条1項））であるところ、個々の区分所有建物（「中・大規模区分所有建物」）の建替えについても

このような行政上の枠組みの中で（のみ）実施される。この点が韓国法の最大の特徴である。

⑦整備法の基本的なスキームは、市長等が、基本計画・整備計画を策定し、整備区域の指定をすることから始まる（同指定区域では建築が制限される。）（3条,4条,5条）。「中・大規模区分所有建物」の建替えは、整備区域内、または同区域外における住宅再建事業（整備事業）（2条2号ウ、6条3項）でのみ可能となる。建替えの対象となる建物は、基本的に「老朽・不良建築物」であるが、この中には建替えによる効用増が予想される建物も含むとされている（2条3号イ(2)）。

⑧市長等が整備計画の策定又は住宅再建事業の施行の可否を決定するためには市長等による「安全診断」が必要とされ（12条）、その対象となる建物は、整備法施行令により、竣工後20年以上の期間で市・道の定める期間（ソウル市条例では、建物の建設時または階数によって定められる20年以上～40年以上の期間）が経過した建物である必要がある。建替えが可能となる整備区域ないし住宅再建事業指定のためには、上の経過年数要件の充足を前提として、構造安全性、設備老朽評価、住居環境評価、費用等を総合評価され、建替えの必要性が行政により判断される。

⑨区分所有建物の建替えを実施するためには、そのための推進委員会の設立の承認、および、その後の組合設立の認可を市長等により受ける必要があるところ、組合設立認可を受けるためには、区分所有建物の所在する団地の各棟の区分所有者の3分の2以上（かつ土地面積割合の2分の1以上）の賛成、および団地全体の区分所有者の4分の3以上（かつ土地面積割合の4分の3以上）の賛成が必要である（16条2項）。

⑩組合は、建替えに賛成しない区分所有者に対しては、売渡請求権を行使し（39条）（売渡の価格は「時価」とされるが、そこでの「時価」に関して判例は開発利益を含むとするが、実務面からの反対もある。）、また、上の多数決要件を満たすために必要がある場合には、団地内小規模店舗営業者等の反対者に対して、土地分割請求をすることができる（41条）。

⑪市長等による事業施行認可（28条）（事業施行者は、同認可を受けるために事業施行計画書を作成しなければならない（30条））および管理处分計画の認可（48条）を経て、建替え工事が着工される。

⑫韓国では、建替えと並んで、行政法たる住宅法に基づくリモデリング（建物の老朽化抑止または機能向上などのため増築・改築または大修繕をする行為（建築法施行令6条1項5号、整備法33条1項参照））の制度がある。同制度は、使用検査後10年以上が経過（増築の場合は15年以上）した区分所有建物である場合に（このような客観的要件を充足することが必要である。）、区分所有者の5分の4以上の賛成があることによって、市長等の認可を経た上で実施されるもので、反対者に対しては売渡請求が認められる（住宅法18条）。ただ、リモデリングについて、これまでの実績は少ないということである（丁志映「韓国のマンション事情」マンション学31号45頁〔2008年〕によると、執筆時において実績は12件、推進中は10団地・5300余世帯とのことであるが、国土海洋省に問い合わせたところ、正確な統計はないものの、2009年2月現在で、リモデリング推進団地は、ソウルでは131団地8万1000戸とのことであった）。

## 2. 日本法との比較

### (1) 韓国の建替え実績と社会的背景

日本での 2009 年現在の建替え実績は、阪神・淡路大震災を原因とする建替えの約 100 件を除いた、いわゆる老朽化を理由とするものは 138 件である。これに対して、韓国における区分所有建物の建替え実績は、2008 年まで組合数 1501 組合（そのうちソウル市が 1108 組合）であり、この建替えにより、住戸数は全国ベースで従前戸数約 23 万 5 千戸から供給戸数約 41 万 8 千戸となり（約 1.8 倍の増加）、特にソウル市においては新規供給の約 3 割がマンション建替えによるものであるとのことである。

このような背景には、韓国のかかえる住宅事情があり、2005 年時点で韓国の普通世帯総数 1589 万戸に対して住宅ストックは 1322 万戸であり、このような住宅不足を解消するために毎年 30 万戸から 40 万戸の住宅供給を目指す住宅政策がとられた。その主要な政策のひとつとして、区分所有建物の建替えによって未利用容積を活用した住宅供給を図るという政策がとられ、その政策実現のために前記の整備法が制定されたと思われる。このような社会事情の下では、住宅需要が高いことから建替えに伴う余剰床の売却が容易であり（上記政策の狙いは正にこの点にあったと思われる。）、したがって、建替えを実施する従前区分所有者にとっては開発利益を見込める状態にあった。

### (2) まとめ

以上のことを踏まえつつ、韓国の区分所有建物の建替えに関する現行の法制度については、次のようにまとめることができよう。

韓国の区分所有建物の建替えに関する法制度の社会的背景として、同国では、①住宅全体に占める共同住宅の割合が高く（マンションが現在 7~8 割。その割合は、1970 年には 2.2%に過ぎなかったが、2000 年には 57.8%と急速に進行したとのことである〔前掲・丁論文 42 頁〕。）、しかも、その多くが大規模な団地型のマンション（平均建替え前住戸数 211 戸）（20 戸以下のものはほとんどない）であること、②住宅需要が高く、これに対応する住宅政策として、建替えによる未利用容積を活用した住宅供給が必要であったこと、③区分所有者は、建替えによりその開発利益ないし効用増（負担と比べ多くの利益）を取得することができるという事情があった。

このような社会的状況を背景として、行政（法）による住環境整備および不良・老朽建築物の改良という政策の下にマンション建替え（私的自治に係わる行為）を組み入れ、整備法の前身である住宅建設促進法（1987 年）制定以来今日まで建替えを推進してきたものと言えよう。そして、ここにおいては、特に上記②を前提とする③が存在したからこそ、建替えに賛成する多数決議が成立したものと理解できる。

他の側面から見れば、行政（法）による住環境整備および不良・老朽建築物の改良という政

策の下で私権の制限に係わるマンションの建替えを位置付けようとする場合において、韓国では、公共ないし公益的見地からの「区域指定又は事業指定」ないし「当該建物の老朽化・不良化（安全性の欠如等）」が前提とされ、このような公益的見地からの行政規制の下において緩和された多数決による私人間の決定がなされるという仕組みを採っている。ここにおいては、多数決割合の緩和など建替えを推進する制度（相当数の建替え反対者に対する財産権の制約）も、一定限度で正当化されよう。ただし、このような制度の下でも、最終的には建替え決議（多数決議）の成立にかかっており、現実に建替え決議が成立するか否かは、既に述べたように、上記②を前提とする③の存在ないしは区分所有者の多くが建替え費用の負担に耐えられるか否かという点が大きいと考える。

したがって、今後、②を前提とする③が縮小する状況になれば、建替えの成立件数は減少するものと思われる（ちなみに釜山市では、2005年に324箇所を整備区域の指定したが、2010年9月までに事業が完成しているところは15箇所にとどまり、84箇所は推進委員会の構成もできずにいる事情の下で、区域指定が原因と見られる土地価格の急騰（逆に周辺地域の価格の下落）、事業の収益性確保の困難性、地域共同体の崩壊等を理由として、市当局が、整備区域制度の廃止案を国土海洋部に提出したとのことである）。

以上のことから、日本における老朽化マンションに対する立法上の措置を検討するにあたり、韓国における区分所有建物の建替えに関する法制度に関しては、①私法上、従前建物の老朽化ないし効用増を建替え決議のための前提要件としており、また、行政法上もこれを引き継いで、手続上「安全性診断（老朽化等の診断）」を経た「老朽・不良建築物」のみを建替えの対象とし、そこにおいては、行政が、一定の築年数の経過を前提として、その他の諸要素をも考慮して老朽化ないし不良化の判断を行っていること、②建替えと並んでリモデリングの制度を併せ持っていること、③少数反対者に対する土地分割の制度を有していることなど、参考となる面も少なくない。ただし、韓国法における建替え制度については、基本的には、前記のような社会的背景（住宅供給の推進等）の下において、都市環境の整備と「老朽・不良建築物」の効率的改良を目的とする行政（法）によって現実には建替えが推進されてきていること、および、そのような公益目的に適合的な法制度であることを十分に認識する必要がある。