

建替え決議の多数決要件緩和等についての意見

2023年11月9日
一般社団法人不動産協会

■建替え決議の多数決要件緩和に際し、客観的事由を要件とすることが不当であるということについて、同部会でお伝えする事業推進上の課題意識等に加えて、主に法制度の観点で当協会の意見を申し述べたく、本書を区分所有法制部会に提出いたします。

1. “反対者の権利に対する制約”について

(1) 同部会における法務省案は、以下の通り、多数決要件引下げの可否を、反対者の権利に対する制約の正当性の有無によって判断しているが、この考え方は反対者の権利のみを考慮しており、賛成者の権利について考慮していない。

例1. 部会資料23 P.2 L21

「基本的な多数決割合を単純に引き下げた場合には、客観的には建替えの必要性が高いとはいえない区分所有建物についても多数決割合が引き下げられることになるが、…建替えに反対する区分所有者の権利に対する制約が強められることを正当化することは困難であると考えられる」

例2. 部会資料23 P.3 L7

「区分所有建物が客観的に建替えを行う必要性が高い状態にある場合には、反対者の権利に対する制約が強まってもやむを得ないと考えられることから、区分所有建物につき、客観的に建替えを行う必要性が高いことを徴表する事由が認められる場合には、建替え決議の多数決要件を引き下げることも許容されると考えられる」

(2) 最高裁における判例に基づけば、建替決議の要件の検討は、「反対者の権利に対する制約」の観点からだけで考えるべきではなく、「反対者の権利に対する制約」と「賛成者の権利に対する制約」(賛成者の権利保護と、反対者の権利保護の調整の観点)から行われる必要がある。

最判平成21.4.23判時2045号116頁は、団地内建物一括建替え決議について、『区分所有建物について、老朽化等によって建替えの必要が生じたような場合に、大多数の区分所有者が建替えの意思を有していても一部の区分所有者が反対すれば建替えができないということになると、良好かつ安全な住環境の確保や敷地の有効活用の支障となるばかりか、一部の区分所有者の区分所有権の行使によって、大多数の区分所有者の区分所有権の合理的な行使が妨げられることになる』としているが、この考え方は建替えの一般にあてはまる。

(3) これらの観点からは、4/5の多数決要件は、賛成者の票の価値が、反対者の票の価値の1/4であること、また、3/4の多数決要件は、賛成者の票の価値が、反対者の票の価値の1/3であることを意味する。多数決要件が4/5における反対者と賛成者を比較した場合、1票の価値が1/4しかないことは、多数者の所有権が極めて軽視されているものと考えられるべきであり、最高裁判決で述べられている『大多数の区分所有者の区分所有権の合理的な行使』の考え方を遵守し、賛成者に対し、少なくとも1/3の価値を認めるべきである。

2. 現在示されている“客観的事由”について

- (1) 客観的事由についてはその存否が争われる可能性が高く、客観要件の存否が争われた場合には、円滑な合意形成を妨げる。

部会資料23 P.4 L16 には、「提案している客観的事由は、いずれもマンション建替円滑化法において既に確立された基準であり、建築士等の専門家においてその該当性を判断することが可能である」とあるが、耐震性不足以外の基準は一昨年12月から追加されたばかりであり、客観的事由を満たすことによって特定行政庁から出される「要除却認定」も現状はほとんどが耐震性不足を理由とするもので、提案された客観的事由が”既に確立された基準”であるとは言い難い。

- (2) 過去の区分所有法改正においても、この“客観的事由”について議論が行われ、その存否について争いが発生している実態を踏まえ、客観的事由は付さないという結論が導かれ、同法の改正が行われたと承知しているが、同結論に関し、何ら事情の変更や、新たな論拠を見出さずに白紙撤回することは、内外から日本の法制に対する疑念を生じかねず、将来にわたり「拙速な判断」と解釈されないよう適切な議論や論拠付けが必要である。

昭和58年法では、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により、建物の価額その他の事情に照らし、建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至ったとき」という客観的事由を建替決議の要件としていたが、「過分の費用」というあいまいな基準を決議要件に加えることが不相当と考えられて(建替えとなるマンションが現在と比べても極めて少ないにもかかわらず、既に実際の訴訟で争いになっていた)、平成14年法では客観的事由は取り除かれた。

現在示されている客観的事由は、いずれも、「過分の費用」という基準と比べてみても、曖昧である(たとえば、資料23、3頁33行目には「著しく衛生上有害」などという基準が示されている)と言わざるをえない。

- (3) そもそも区分所有法は民法の特則であり、私人間の法律関係を規律する私法である。わが国の法体系は、私法が公法と峻別されるという考え方に基づいており、本来私人は、国の関与を受けずに、自らの自由な意思に基づいて自らの法律関係を律することができるしなければならない。

たしかに現代社会では、私法と公法の峻別は絶対的な基準ではなくなっており、多くの行政法規に私人間の契約の効力に関する規定が設けられている。しかし、このことはあくまでも行政目的を達成するための行政法規において、柔軟で多様な規定を設けることが許容されているにすぎない。行政法に私人間の効力に影響する規定を設けるのではなく、民事法に行政目的を達成するための規定を設けることは、ほかの法律にはみられない。区分所有法においても、私人間の規律に国の積極的な関与を認めることは自制されなければならない。

区分所有法において規定すべきは、区分所有者間の意見調整ルール等であり、ここでは賛成者と反対者の意見をどのように調整すべきかを規定すればよく、高経年の区分所有建物が増えている中、建替えがより円滑に進むように、多数決割合を決めることが求められていると考えられる。