



平成29年度
マンション管理適正化・再生推進事業
熊本地震から見た復興への課題

第1章 本事業において支援を行ったマンションの概要説明

1)Aマンション	02
2)Bマンション	03
3)Cマンション	04

第2章 支援マンションの取組みの詳細

1)Aマンション 北里 敏明、梶浦 明裕	05
2)Bマンション 田中 昌樹	22
3)Cマンション 梶浦 明裕	64

第3章 被災マンションにおける課題及び解決策

管理組合の解散 — 区分所有建物取壊しとの関係で — 篠原みち子	78
----------------------------------	----

■参考資料

1)Bマンション関連	86
2)Cマンション関連	91

■ 本報告書におけるマンション名：Aマンション

1) 概要

完成年月 1974年7月 棟数・戸数 1棟・41戸 所在地 熊本県熊本市西区

2) 課題

熊本地震により被災。平成28年12月の臨時総会において、区分所有法上の大規模一部滅失であるとの合意が得られると共に、被災マンション法上の建物の取壊しが決議され、公費解体の申請を行うこととなった。しかしながら、熊本市は公費解体においては、区分所有者全員の承諾を得ることを実質的な要件としたため、全区分所有者の書面による申請が揃わないことが課題となった。Aマンションでは管理費等の長期未収納者が存在するのみならず、管理組合運営全般に非協力的な者もいた。これらの区分所有者への対応のため継続した支援及び法律的な対応も必要となっていた。また、築年数の関係もあり高齢の区分所有者も多く、敷地を売却するまでの期間に区分所有者の死亡などにより相続が発生した場合の法律的な問題も危惧されている。区分所有関係が解消され管理組合でなくなっただけから敷地売却までの期間、どのような運営を行うかも課題となっていた。



2017.10.03撮影

2018.02.26撮影
倒壊が大きくなりつつある

3) 支援の効果および成果

熊本地震で被災したAマンションは、高齢の区分所有者が多いことも関係して、早い段階から建物の取壊しおよび敷地売却を管理組合の方針としてきた。しかしながら、被災マンション法を用いた建物の取り壊し及び敷地売却については、実務上のノウハウの蓄積も途上であり、多くの課題を抱えることとなった。東日本大震災の際も法に基づく信託により敷地売却した事例は紹介されているが具体的な契約内容などは非公開であり、他のマンションに応用することは難しい。これらの諸問題において事例に基づく支援を行うことによって、一般の管理組合にも理解しやすい事例を得ることができた。

また、通常、管理会社は受託管理組合の情報は他の管理会社に提供することはなく、1管理組合を2社協働で支援するケースは稀であろう。2社の特長を生かした管理組合の支援はあたらしい取組みであり、将来の大規模災害の発生時にも管理会社のあり方として参考になるものと考えられる。

■本報告書におけるマンション名：Bマンション

1) 概要

完成年月 1991年6月 棟数・戸数 1棟・89戸 所在地 熊本県熊本市東区

2) 課題

熊本地震により被災。地震保険での全損判定、区分所有法上の大規模一部滅失決議が合意されている。

管理組合の臨時総会において敷地売却の方針を決議した上で、民法上の全員合意を用い、自費解体(先行解体)の手法で平成28年12月から解体工事を行った。この解体の方法は、後に解体に要した費用を公費解体の査定に準じて補助を得る仕組みであるが、申請に伴う手続きが煩雑であった。また、敷地売却時の商品性を鑑みて、マンション基礎部分の一部の撤去をするのか、しないまま売却できるのかについても議論を行った。

敷地の売却においては、抵当権の抹消手続きにおける金融機関との複雑な調整を要することが課題となっていた。また、敷地売却後の瑕疵担保責任の範囲や入札に至るまでの手続きについて継続した支援が必要であった。

3) 支援の効果および成果

立法の整備により、大規模一部滅失の場合にとり得る選択肢の幅は広がったが、反対に「どの選択肢が最適か」について意見が分かれ、管理組合の合意形成は難しくなった。Bマンションは、地震によって壊滅的な被害を受けたわけではなく、比較的築年数が浅く、区分所有者も若い世帯から高齢者まで幅広かったことも影響して、区分所有者間の合意をはかることは困難であった。一方で、上記の事由によって、復旧や建物の取壊し・敷地売却、建替えについて、その得失(メリット・デメリット)を検討することとなり、ある意味では積極的に建物の取り壊し・敷地売却を選択した。

本事業期間中に敷地売却に関する手続きが完了し、そこに至る段階において生じた課題の解決をはかることができたので、今後、比較的大きな被害を受けた被災マンションにおける詳細事例(リーディングケース)を得ることができた。



解体中のマンション全景



スケルトン状態の室内



解体中マンション近景
2018.02.26撮影

■本報告書におけるマンション名:Cマンション

1)概要

完成年月 1974年7月 棟数・戸数 1棟・住戸20戸 ※1階部分は店舗であるが、区分所有法改正前の建物のため店舗は管理組合員でない。住宅部分のみの管理組合
所在地 熊本県熊本市中央区

2)課題

熊本地震により東側隣地のビルが傾き、マンションに接触。マンションの外壁部分に被害を受けた。(Cマンション自体には熊本地震による目立った被害は見られない)。接触によりCマンションは修繕ができないのみならず、隣地ビルの応力がかかり続けることによりマンションの構造上の危険性も懸念される状態にあった。当該ビルの所有者に対し、接触の改善や修繕等の申し入れをしているが回答が得られないままであった。

対応をなそうとしない東側ビル所有者に対する法的措置を含めた検討を行い、隣地ビルの対応いかんによっては裁判によらざるを得ない状況であった。

3)支援の効果および成果

Cマンションは自主管理であることもあり、管理規約が分譲当時から改正されておらず、訴訟遂行権や管理組合の範囲などの整理が不十分であったので、規約改正の資料や総会運営の支援を行った。また、理事会の意向を受けて、訴訟に向けた合意形成などのための説明会開催などの支援を併せて行った。

隣地ビルのCマンションに対する侵害については、建築士の協力を得て立証することができ、平成29年8月に裁判を提起した。現在係争中である。

マンション自体の被害および復興に関する論文等は、過去の震災により存在するが、隣地の侵害(傾斜)などによるマンションの被害報告事例はなく、裁判に至る資料などは参考になるものである。震災時は自らが被災するだけでなく、他の建物からの被害も予想される事象であり、「他からの被害」に対してどのように対処していくかという本事例は希少価値があるものと考えられる。



マンションとビルの接触面

具体的事例から見る被災マンション復興のための検討課題

弁護士 北里 敏明、弁護士 梶浦 明裕

1) はじめに

熊本地震は、平成28年4月14日の本震を含め16日までの間に最大震度6弱から7が6回発生。平成29年10月16日現在、死者246名（地震での死亡50名、その後の地震関連死亡191名、その他5名）、建物の全壊は8,674棟の被害が報告されているが、今もなお復興途中である。

このうち、マンションについては、熊本市内のマンション722棟を調査した結果、無被害は約24%に留まり、東日本大震災の無被害約51%を上回る被害を受けたことが報告されている*1。

周知のとおり、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下「被災マンション法」という。）は、被災マンション等の再建を目的とする。建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）の特別法であり（平成7年に阪神・淡路大震災を受けて成立、平成25年に東日本大震災を受けて改正）、政令で指定された大規模災害により被害を受けたマンションにのみ適用される法律である。熊本地震も平成28年10月に政令指定され、これが適用されることとなった。

筆者らは、熊本地震で被災した被災マンション（本稿では、「マンション」とは、区分所有法の適用を受ける区分所有建物を前提としている。）のうちの1つであるAマンション（熊本市西区）につき、現地でAマンション管理組合から委任を受けて継続的に代理人としてサポートし（弁護士北里敏明、熊本県弁護士会所属）、また、国土交通省補助事業の一環として継続的にアドバイザーとしてサポートする（弁護士梶浦明裕、第二東京弁護士会所属）機会を得た。

今もなおAマンションは公費解体による取壊しの段階にあり、引き続きサポートを要するが、この間、熊本地震による1つの被災マンションであるAマンションの復興支援に携わり、被災マンション復興のため、制度自体やその運用について検討課題が複数見えた面が多分にある。

そこで本稿では、具体的事例を通じて見えた検討課題について報告し、法律家の立場から同課題に検討を加え、提言したい。

本報告等にあたっては、今後の熊本県内に留まらず全国の被災マンション復興に役立つという崇高な目的のため、Aマンション管理組合から情報開示の了解を頂戴したが、この点、冒頭にご報告するとともに、同管理組合に深く感謝申し上げる次第である。

※：内閣府・非常災害対策本部ウェブサイト
(http://www.bousai.go.jp/updates/h280414jishin/pdf/h280414jishin_40.pdf)
※1：平成29年7月31日付株式会社東京カンテイの発表

2) Aマンションの概要と被災状況

①概要

Aマンションの概要は次のとおりである。

所在地	熊本県熊本市西区
竣工	昭和49(1974)年
戸数	41戸(住宅40戸、店舗1戸)
階数	地上7階、塔屋2階
構造	鉄筋コンクリート造
種類	共同住宅
床面積	3226.08㎡
敷地面積	1220.43㎡

②被災状況

Aマンションの被災状況は、報道もなされており、目にした方も多いと推測するが、平成28年4月16日の本震により、ピロティ形式の1階駐車場等、複数の柱が座屈し、大きく傾き倒壊したものである。



3) Aマンションの復興への軌跡(時系列)

検討課題の詳細は後述するが、ここでAマンションの復興への軌跡(ただし、概要)を、時系列に沿ってまとめる。

なお後に詳述するとおり、Aマンションにおいては、非協力者a(管理費長期滞納もあり)及び行方不明者bが存在し、それぞれ特例の対応が必要であった。

年月日	事項	内容・備考
H28.04.16	熊本地震(本震)	1階駐車場の柱が座屈等の被害
04.16	罹災証明書取得	「全壊」の内容(理事長が区役所に出向き)
04.19	管理費等支払解約	管理費や公共料金(共用部)の契約解約
04.22	理事会	上記契約解約を追認、立入禁止等の決議
06.04	説明会	被災後の対応を協議(建物取壊し方向)
06.13	公費解体仮受付	被災マンション法適用前のため全員同意検討
07.16	通常総会	上記契約解約を確認、管理会社の業務限定等
09.04	a不同意表明	aが解体に協力しない旨を表明
09.05	全員同意要求	市震災廃棄物課が公費解体に全員同意を要求

年月日	事項	内容・備考
10.05	熊本地震政令指定	被災マンション法適用(政令指定公布)
11.12	説明会	被災マンション法に基づく1か月前説明会
12.17	区分所有者集会	建物取壊し決議(被災マンション法11条)
12.28	催告書等発送	a及びbに対し事業への参加を催告
H29.01.11	b宛催告書等返送	b宛の催告書(及び同意書)保管期間経過返送
01.13	財産管理人申立	bにつき家裁に不在者財産管理人選任申立
02.20	a宛催告書等再送	aの求めにより催告書(及び同意書)再送
03.02	管理人候補者推薦	不在者財産管理人候補者にc司法書士推薦
03.03	a参加回答	aが事業参加催告に対し参加の回答
03.21	臨時総会	修繕積立金一部取崩し(組合員へ返還)決議等
03.21	管理人選任審判	家裁が不在者財産管理人にcを選任する審判
06.29	熊本家裁に公費解体同意許可の申立	cが熊本家裁に「公費解体にbの同意を出してよいか」の許可申請の申立て
07.10	熊本家裁公費解体同意の許可の審判	早期解体をしないと人命の危険にかかわるので、早期の許可を求め、短期間での家裁許可
07.14	熊本市が公費解体同意申請の受付	熊本市が、cを通じbの公費解体の同意の申請書を受付
07.15	通常総会	決算監査報告、管理委託契約、予算承認等
07.20	管理組合からaへ私有財産の持ち出しの要請と公費解体着工の予告	管理組合からaに内容証明で、「私有財産の持ち出しのお願いと解体工事着工の予告」を通知
08.23	管理組合からaに残置物処分の意向の再確認の通知	管理組合からaに内容証明で、残置物処分の意向があるかについて再確認の通知
10.17	管理組合としてaの残置物は所有権放棄として処分することを決定	市からのaの残置物を管理組合として処分してもらえば、公費解体を開始するという連絡を受け、管理組合としてaの残置物は所有権放棄したものと処分することを決定
11.16	aに対し、管理組合臨時総会で方針を決めると通知	aに対し、管理組合臨時総会でaの残置物の管理組合として建物内からの撤去その後処分の方針を決めることを通知
11.18	管理組合臨時総会で、公方針を決定	管理組合の臨時総会を開催し、公費解体のため、aの残置物を撤去し、aが一定期間内に取りに来なければ、所有権を放棄したものと処分する方針を決定
11.21	aの残置物の撤去終了し、aに取りに来ないと処分する旨内容証明	aの残置物のaの部屋からの撤去完了し、1階で保管するとともに、aに対し、一定期間内に取りに来ないと処分する旨内容証明を通知
11.30	熊本市役所が、公費解体を決定	熊本市役所が、本件建物の公費解体を決定
12.05	足場組立開始	公費解体業者による足場組立の開始
30.01.31	解体作業開始したが、aから私有物を部屋に置いたと連絡	公費解体業者による解体作業の開始その日にaが自分の所有物を部屋に戻した旨の連絡が市役所にあった
02.01	残置物の管理組合による撤去	aが再び持ち込んだ私有物を管理組合として撤去保管
02.05	管理組合からaに通知	管理組合からaに対し、残置物は所有権放棄と見るが念のため、一定期間内は保管してあるので、取りに来るように内容証明通知
02.16	管理組合による残置物の処分	一定期間内に取りに来なかったので、管理組合において残置物を処分

このような場合、自治体としても公費解体制度の例外的対応を決断することもあってよいとも考えられるが、公費解体制度は、国の補助によって成立しているものであることから、私有物の存在を理由に公費解体に同意をしない区分所有者等が存在するときに、国が補助金の交付を認めないということを理由に自治体が一歩踏み込んだ決断をすることはできないという面もある。したがって、この点については国の補助制度の考え方の見直しも必要となるものと考えられる。

4) 制度(被害区分)の正しい理解と説明

① 5つの制度(前提)

震災による「被害」を救済ないし復興するための法律、制度は、次表のとおり。主要なものに限っても5つは存在する。

■被害区分

種類	根拠	目的	対象	区分	判断(実施)主体	調査員
① 区分所有法 被災マンション法	区分所有法 被災マンション法	建物等の管理 被災マンションの復旧等	被災建物全般 政令指定地震により被災した建物・敷地	全部滅失・大規模一部滅失・ 小規模一部滅失	区分所有者	(建築士等)
② 応急危険度判定	災害対策基本法 (自治体の防災計画)	二次災害防止	被災建物全般	危険・要注意・調査済	自治体 (市区町村)	応急危険度判定士 (1級、2級、木造建築士)
③ 被害認定 (罹災証明)	災害対策基本法	罹災証明書発行	住家	全壊・大規模半壊・半壊・ 半壊には至らない	自治体 (市区町村)	市区町村職員
④ 被災度区分判定	(日本建築防災協会)	被災度の把握・継続使用 のための復旧要否の判定	被災建物全般	倒壊・大破・中破・小破・軽微	所有者	建築構造技術者 (1級、2級、木造建築士)
⑤ 地震保険	地震保険に関する法律 (各約款)	被災者の生活の安定・ 震災時の修復等	加入した 居住用建物	全損・大半損・小半損・一部損	損保会社	(建築士等)

表からも明らかなおおり、5つの区分(基準)は、より立つ法律等によって一律ではなく、そもそも存在する制度自体の目的(趣旨)や、当該区分に該当することによって生じる効果も異なる。

各制度等の内容の詳細については本稿では割愛するが※、Aマンションに即して検討するため、ここでは簡単に時系列に沿って整理する。

すなわち、まずは2次被害防止等のため自治体(実際にはボランティアの応急危険度判定士)により緊急かつ暫定的に応急危険度判定(②)がなされ、市町村による被害認定(罹災証明)(③)に基づき被災者が各種の支援政策を受けることができ、続いて、復旧の要否とその程度を判定するため震災復旧被災度区分判定(④)が必要に応じて(②に続いて)なされ、建築士等の鑑定人の調査を経て地震保険(⑤)の給付がなされ、その上で、区分所有法または特別法である被災マンション法(政令指定された場合であり、それまでは民法も視野)(①)により建物自体の復旧や敷地売却がなされることになる。

※前年の報告集内、梶浦明裕「『被災マンションにおける実務上の問題点、その解決策』平成28年度マンション適正化・再生推進事業:国土交通省」69頁以下に詳しく解説があるので参照されたい。

② Aマンションの認定と正しい理解の重要性

Aマンションの被災度区分制度に係る認定は次のとおりである。

種類	認定(区分内容)	認定年月
応急危険度判定	危険	H28.04
罹災証明	全壊	H28.04
被災度区分判定	(実施せず)	—
地震保険	なし	—
区分所有法 被災マンション法	大規模 一部滅失	H29.12



このようにAマンションでは、罹災証明(被害認定)としては「全壊」の認定を受けつつも、区分所有法・被災マンション法では、「大規模『一部滅失』」の認定を前提に手続を進めている。

つまり、罹災証明では「全壊」なのに、区分所有法・被災マンション法上は「一部滅失」に留まり、言葉の上ではあたかもこの両者が矛盾するようにも見え、現場(区分所有者ほか関係者)は混乱しかねない(実際一部区分所有者からは集会時に疑問が呈された)。

しかし、このような食い違いはむしろ必然である。

というのも、罹災証明の「全壊」は、「損害基準判定」によれば、住家の主要な構成要素の経済的被害の住家全体に占める割合が50%以上であることをいう。これは例えば、地震保険の「全損」が、主要構造部(土台、柱、壁、屋根等)の損害額に着目すれば、同損害額が時価額の50%以上となった場合をいうから、この2つはほぼ重なり合うといえる。ただし、調査・判定者が異なることや内部基準も異なることから、一方には該当するが他方には該当しないということもあり得る。重要なのは、区分や基準が同一ではないためずれる可能性があるということである。

他方で、区分所有法ないし被災マンション法の「全部滅失」は、区分所有建物の主要な部分が消失し、社会的、経済的にみて、建物の全体としての効用が失われた場合をいい、「一部滅失」は、区分所有建物の一部について効用が失われたが、建物全体としてはなお効用を維持している場合をいう。この「一部滅失」のうち、「大規模一部滅失」は建物の価格の2分の1(50%)超に相当する部分が滅失した場合、「小規模一部滅失」は建物の価格の2分の1(50%)以下に相当する部分が滅失した場合である。^{*1}以上から明白なとおり、建物の価値の50%以上部分が滅失したとしても建物の全体としての効用が失われていない場合は、罹災証明基準では「全壊」となり、地震保険基準では「全損」となっても、区分所有法ないし被災マンション法上は「全部滅失」ではなく「大規模一部滅失」に留まることは、そもそもの区分と基準が異なることの帰結として理論上あり得るのである。

また、区分所有法ないし被災マンション法の区分は、その判断主体について、罹災証明(市区町村)や地震保険(保険会社)のような第三者ではなく、当事者である区分所有者自身が第一次的に決めると解されている。^{*2}その趣旨は具体的には、被災度区分判定をしていれば同判定を参考に、また、同判定をしていない場合は建築士等の専門家の意見を参考にしつつ、あくまでもオーナーである所有者が自らの所有物の最終的な処分方法を決することができる途を担保したことにあると解される。

以上のような観点から、Aマンションにおいても、罹災証明としては「全壊」の認定がなされ、平成29年12月17日の区分所有者集会では区分所有法・被災マンション法上「大規模一部滅失」であることを前提に、区分所有建物の取壊し決議(被災マンション法11条)がなされたものである。

そして、このような進め方は区分所有者の利益の(政策的)観点からも妥当といえる。なぜなら、罹災証明では「全壊」の認定によって最も手厚い保護を受けつつ、他方で、区分所有法・被災マンション法上の「全部滅失」=管理組合の消滅による混乱を回避できるからである。このことにより、従前どおりのルール(区分所有法、管理規約、細則等)で団体的意思決定に基づく運営(規約に基づく運営、総会決議に基づく運営、理事会決議に基づく運営)を維持でき、かつ、取壊し決議は、公費解体として無償(所有者負担なし)で(一部部分は除く)解体を行った上で、改めて、その後の処理を決めることができるようになる。

以上の次第であるが、Aマンションのサポートを通じて、前提として被災マンション支援にあたっては、上記の制度(種類)の被害認定区分が正しく理解され、区分所有者(住

民)の共通認識となることが必要不可欠であり、そのためには、行政であったり、マンション管理や法律の専門家(マンション管理士や弁護士等)のサポート(助言でもよい)が必要になることも多いと考えられた。実際、Aマンションの住民説明会や区分所有者集会においても、区分所有者からの質問に対し、管理組合の代理人としての弁護士が制度や区分の違いを前提として正しい説明をし、理解を得た経緯があった。

なお、区分所有者集会における説明(区分所有者の正しい理解を得ること)もさることながら、総会議案の内容や決議のあり方も重要である。上記のとおり、区分所有法・被災マンション法上、「全部滅失」か「一部滅失」かによって区分所有法ないし被災マンション法の適用や(一部滅失について次述するほかここでの解説は割愛するが)とり得る手続の内容が異なってくるため、総会における用語の使い方にも注意をしなければならない。

※1： 以上につき、稲本洋之助・鎌野邦樹著「コンメンタルマンション区分所有法第3版」359～362頁参照
※2： 岡山忠広(前法務省民事局参事官)編著「一問一答・被災借地借家法改正後被災マンション法」73頁等

5) 公費解体の問題(被災マンション法との間隙)

① 公費解体とは

公費解体制度*とは、被災した個人の家屋や事業所等を市町村が主体となり、国が補助することによって、解体・撤去する制度をいう。

その根拠は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(以下「廃棄物処理法」という。)で、罹災証明による「半壊」以上の建物を対象とすることが一般的である。

公費解体は、事前に所有者の申請に基づき市町村が所有者に代わって行う場合と、所有者がまずは自費で解体業者等と契約をして解体・撤去した後に費用の償還を行う場合がある。後者の場合の方が着手にはスムーズであろうが、費用の償還を全て受けることができるのかといった懸念点が残ることになる。

※内閣府ウェブサイト(http://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/hanshin_awaji/data/detail/3-4-1.html)

② 検討課題(問題の所在)

公費解体には、建物所有者の同意を要すると考えられているのが一般的である。

というのも、公費による解体であっても建物及び建物内の動産の所有者にとっては、それらの所有権の放棄であるため、民法上の当然の要請であると解されるからである。この点、根拠法である産業廃棄物処理法に基づく処理も、そもそも発注者(所有者)からの発注(当然に同意していること)を前提としている。

そして、この原則は所有物である以上必然的に区分所有建物であるマンションにも貫かれるが、複数の区分所有者が存在するマンションの場合は、スムーズに全所有者の同意を得ることに困難を伴うことも予想される。

以上については、実際に、Aマンションでも問題となった。

すなわち前提として、熊本市(震災廃棄物対策課)も平成28年9月5日の時点で、上記の原則どおりマンションの区分所有者全員の同意を得ることが公費解体の条件であることを表明し、その後、代理人弁護士との協議等を経ても態度を変えることはなかった。

しかし、Aマンションでは非協力者aと行方不明者bが存在し、公費解体にあたり同2名の同意を得ることは直ちには難しく、特にaについては当初自らは解体に協力しない旨表明した。

その後aは、解体には賛成するとの意思を表明し、建物解体決議の時点では賛成ということになったが、その後になって、自分の区分所有の部屋の中に私有財産があるので、それがある限り公費解体の工事着手は認めないという意思を表明した。

ところで被災マンション法は、大規模一部滅失の場合、取壊し決議（Aマンションで選択）をするには区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数をもってして行うことができると規定する（被災マンション法第11条第1項）。

他方で、公費解体の場合全員同意を要するという建前があるため、公費解体を視野に入れて取壊し決議をしたとしても、結局は「5分の4以上」ではなく「全員」の同意がなければ取壊し決議に基づく取壊しは公費によっては実行されず、もし区分所有者らが本件建物の解体をしたければ1億円は超えるかもしれないとされる解体費用を自己負担でしかないということにもなる。この「5分の4以上」の賛成で足りるとした被災マンション法と、「全員」同意が必要とする公費解体制度（産業廃棄物処理法、及び民法）に間隙があるため、「5分の4以上」の多数決で復興可能とした被災マンション法の趣旨を没却するような事態が発生し得る状況となっており、実際にAマンションでも発生した。

このような法律の間隙から生じる事態にどのように対応するかが検討課題である。

この点、通常であれば、被災マンション法の取壊し決議に賛成する者は公費解体にも同意するであろうが、被災マンション法の取壊し決議に賛成しつつも公費解体には同意しないということも理屈の上では考えられ、本件aはまさにこのような態度をとった。被災マンション法の取壊し決議に賛成しなかった場合は、売渡し請求制度（取壊し決議の場合は被災マンション法第11条第3項）により、事業参加者（賛成者）側に所有権を集約し反対者の所有権を買い取る形で処理できることになるが、被災マンション法の取壊し決議に賛成しつつも、自分の私有物の存在をたてに公費解体に同意しない場合（まさに本件a）は、権利の濫用ともいえるべき事態であるが、結果としては公費解体だけがどうしても進まない事態に陥る。

なお、厳密には、区分所有「建物」の解体の同意と、同建物内に存在する「動産」の処分の同意に分けて考える必要があり、被災マンション法は区分所有「建物」の取壊しのみを前提とし、公費解体は区分所有「建物」及び建物内の「動産」のいずれの同意も必要ということを前提としている。そうすると理屈の上では、事案としては、所有者が「建物」の解体にも「動産」の処分にも同意しない場合のほか、「建物」の解体には同意しつつ「動産」処分には同意しない場合（aの場合）、「建物」の解体には同意せず「動産」処分には同意する場合が考えられ、これらの場合にそれぞれどのように対応するかの検討を要する。

③考察

前提として、現行法（被災マンション法、民法、産業廃棄物処理法）上は、あくまでも公費解体には「原則」所有者（マンションの場合は区分所有者「全員」）の同意が必要という建

前(熊本市の対応)はやむを得ないと考えられる。というのも、それが所有権の大原則であり、法律は例外を規定していないから(法律の間隙)である。

しかし、そうだからといって、被災マンション復興のため、その原則を貫いてよいのかといえば、大きな疑問もある。

「5分の4以上」の多数決で復興可能とした決被災マンション法の趣旨を没却するような事態を回避すべく、自治体には柔軟な対応をしていただくことが望まれる。

ただこの問題は、所有者の同意がとれる場合かとれない場合か(物理的に意思確認ができるかどうか)、つまり、不在者かどうかで場合を分けて考える必要がある。

①意思確認不可能(不在者等)の場合

この場合は、自治体において、例外的に柔軟な対応をとるべきである。

実際、東日本大震災時には、全員の同意がとれなくても例外的に公費解体を進めたケースとして、①調査を尽くしても連絡をとることが不能で、マンションを放置すると危険(マンションの直ぐ側に小学校や病院あり)であったケース、②死亡の可能性が高い場合は法定相続人から同意をとり、その他理事長名の理由書等で代替したケースが報告されている。^{*}

このように、所有者の同意がとれない場合(同意するか同意しないか所有者の意思確認ができない場合)は、第1に必要性があり、第2に許容性があれば、同意なくして公費解体を進めるべきである。このような場合、所有者の同意も推認されるからである。東日本大震災の①②のケースでも、早期に進める必要性があり(放置すると危険等)、かつ、許容性もある場合であった(調査を尽くしたとか相続人が同意している等)。

Aマンションの行方不明者bは、東日本大震災の①②の場合に類似する。

Aマンションの行方不明者bに対しては(実際は非協力者aも他に存在するなどの事情でその方法に至らなかったが)、同様に、例外的な対応をとってもよいような事例ではないかと考えられる。その理由は、必要性があり(早期に解体しないと危険)、許容性もある(調査を尽くしても所在不明)からである。少なくとも、売渡請求権行使について、公示による意思表示の方法(民法第98条)により参加しないことが確実になった段階では許容性は認められるのではないと思われる(官報掲載等と2週間の掲示後に送達とみなされそれほど時間も要さない)。

およそ行方不明者に対する一般的な対応、さらにはAマンションでとった対応(不在者財産管理制度の利用)については、公費解体に限った話ではないため、後述する。

^{*}折田泰宏ほか「仙台の大規模被害マンションの現状」マンション学第48号158頁～

②意思確認可能(不在者ではない)だが反対する場合

問題は、物理的に所有者の同意がとれない場合(同意するか同意しないか所有者の意思確認ができない場合)に該当しない場合(不在者ではない場合)、つまり現に当該所有者(区分所有者)が存在し、住所や居所も分かり、意思確認はできるが、当該所有者が敢えて反対する場合である(その意図は合理的には理解困難だが金銭要求などが考え得るところである)。

実際、Aマンションの非協力者aがこれに該当したのは、建物解体決議には賛成しているので本来であれば、公費解体においても建物解体に同意してしかるべきであるがaは自分の私有物(動産)が区分所有の部屋に残っているため、公費解体に同意していないという立場を取った。この場合、所有者が明確に自らの所有物処分に同意しない旨表明しているから、(被災マンション法上の取壊し決議は5分の4以上の多数決で進められるとしても)少なくとも公費解体の関係では処理が進まないことになる。

この結論が不当であることはいうまでもなく、典型的な権利の濫用であるといえる。

このような場合、公費解体制度の例外的対応を自治体に求めるにも無理があることはいうまでもない。

詳細は、非協力者に対する対応という意味では公費解体に限らないため、後述する。

いずれにしても、この②の場合はもちろんのこと、①の場合にも、何らかの立法的解決が強く望まれるといえよう。

6) 非協力者に対する対応

① 検討課題(問題の所在)

非協力者の意義は一義的ではないが、被災マンションの管理組合ないし敷地所有者の方針に反対する者と考えられる。

もちろん、多数の方針に反対することが悪であると評価することはできない。すなわち、反対の意思も尊重されるべきであり、被災マンション法も5分の4以上の多数決による復興を認めつつ、反対者には売渡請求制度による区分所有関係からの離脱の権利が認められる(被災マンション法第11条第3項等)。

問題は、首尾一貫した態度をとらずに場当たりに反対する者である。

Aマンションの非協力者aがこれにあたる。aは、被災マンション法の取壊し決議(被災マンション法第11条)には賛成しつつも、公費解体に同意しなかった。

また、今後、建物取壊し後の敷地売却(被災マンション法第5条)についても同様の対応をとる(決議に同意しつつその後の手続に協力しない)ということが考え得る。

被災マンション法が予定していない事象であり、検討を要する。

② 考察

上記のような非協力者aに対する法的な対応は、管理組合が原告となり非協力者aを被告として訴訟を提起し、公費解体(所有物処分)について、同意を命じる等の判決、協力義務を確認する等の判決、妨害しないことを命じる等の判決を得て、公費解体を進める(自治体の理解を得る)ことが考えられる。

この点、一般的に区分所有者は集会の決議に従う義務があるところ(区分所有法第46条第1項)、公費解体は本来区分所有者が私費で解体すべき費用を公費で賄うものであり区分所有者全体(もとより当該反対者も含む)に利益があるにもかかわらず、解体に同意しないことは滅失した建物から生じる危険性を放置し他の区分所有者の利益を著しく害する。このような非協力的態度は、私法上禁じられた権利の濫用であり(民法第1条第3項)、区

分所有法上も共同の利益に反する行為(区分所有法第6条第1項)といえるから、上記判決を得ることができる見込みは高く、裁判の時間もそれほどは要さないと考えられる。

過去の裁判例でも、マンション管理組合内において、共用部の工事に協力しない区分所有者に対し工事に協力する義務があることの確認と改修工事の妨害禁止を命じた例(東京地裁平成27年2月16日判決・ウエストロージャパン)、マンション内の配水管等工事に協力しない区分所有者に対し居室使用の承諾と工事施工妨害禁止を命じた例(東京地裁平成26年8月29日判決・ウエストロージャパン)、配水管工事(アスベスト含有のパーミキュライトの除去が必要)に協力しない区分所有者に対し居室へ立入及び使用する権利の確認と工事妨害禁止を命じた例(東京地裁平成27年3月26日判決・ウエストロージャパン)が存在し、これらが参考になる。^{*}

ただし、それほど時間を要しないことが見込まれるとしても、訴訟である以上、数か月単位での時間は必要となり、さらに、非協力者が控訴し、上告したような場合(当然それらの対応も予想される)、解決までに半年以上の時間を要することは必至である。

いずれにしても、訴訟をしないで解決することがより望ましいが、非協力者が頑なに態度を変更しなかった場合、やはり現行法では(何らかの立法がなされない限り)訴訟によるほかないと考えられる。

Aマンションでは、訴訟も視野に入れつつ、粘り強く非協力者aと書面ないし協議により交渉しaからは、「建物」(区分所有部分)の解体の同意をとりつけ、私物である「動産」については管理組合により搬出することについて管理組合総会においてaを除く区分所有者の同意を得て、管理組合が費用を立て替え搬出する方法で解決した。

今後の検討課題としては、公費解体による建物取壊し後、被災マンション法による敷地売却決議(被災マンション法第5条)について、非協力者aが取壊し決議(被災マンション法第11条)の場合と同様に、決議に同意しつつその後の手続に協力しない場合が想定し得る。この点、一般社団法人と信託に関連するので、後述する。

^{*}この問題の詳細は、前年の報告集内、篠原みち子「『被災マンション法における建物取壊し決議とこれに係る問題点等』平成28年度マンション適正化・再生推進事業：国土交通省」62～65頁に詳しく解説があるので参照されたい。

7) 不在者に対する対応

① 不在者に対する対応 一般論と検討課題(問題の所在)

東日本大震災で(当人の同意なく)公費解体を認めた④⑤の場合も、Aマンションの行方不明者bの場合にも、問題となるのはいわゆる行方不明者である。

いわゆる不在者(従前の住所又は居所を去ったまま容易に帰来する見込みのない者)に対しては、法律は2つの制度を規定する。

1つは不在者財産管理制度である。同制度は、不在者をなお生存するものとして、その残留財産を管理し帰来を待つ制度(民法第25条ないし第29条)である。

もう1つは失踪宣告制度である。同制度は、一定の条件のもとに不在者を死亡したものとしてその法律関係を終結させる制度(民法第30条ないし第32条)である。

したがって、不在者が存在する場合、これらのいずれかの制度の使用を考えることにな

る(さらには、所有者の認知能力の低下で意思表示できない場合は後見制度を考慮することになる。民法第7条以下)。

ただし、不在者財産管理制度は、管理人の選任に一定の時間を要する(Aマンションの場合もしかり)、さらに失踪宣告の場合は(その効果からすれば当然だが)さらに宣告までに時間を要する(不在者の生死が7年明らかではないことが原則必要で、不在者が危難に遭遇した場合もその生死が1年間明らかではないことが必要である。民法第30条)。このような法律上の処理では(特に失踪宣告の場合)、被災マンション法上の期間制限(政令施行から1ないし3年、被災マンション法第2条、第7条)や、何より現場の早期解体の必要性に対応できない場合がある。

②考察

例えば公費解体については、東日本大震災のケース①②のように、必要性和許容性を踏まえて例外的な対応を柔軟にすることが強く望まれる。

法的に解決すべき問題が複数ある場合、やはり法律上の制度である不在者財産管理人制度、又は失踪宣告制度のいずれかの使用を検討すべきである。このどちらを選択するかについては、その実態に即して、つまり、生存していると考えべきか(住民票等の調査先に単に存在しない場合)、死亡していると考えべきか(震災に巻き込まれた可能性が高い場合)によることになるが、いずれにも判断し得る場合は、不在者財産管理人制度の方が短期間で済むという点ではメリットがある。

Aマンションの場合、行方不明者bについては(死亡している可能性がない訳ではないが)、調査結果を踏まえ、不在者財産管理人制度で対応した。

留意点ないし工夫すべき点は、被災マンションの不在者に限ったことではないが、家庭裁判所と連絡を取り合い、資料を速やかに補充すること、管理人候補者のあたりをつけ上申をするなどによって、速やかに選任(審判)を目指すことである。

不在者財産管理人には、司法書士cが選任された。

法律上、不在者財産管理人の主要な権限は代理権であり、その内容は原則として、権限の定めのない代理人と同様に、保存行為、(代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内の)利用行為、及び改良行為であるが、これらの権限を超える行為をする場合でも家庭裁判所の許可を得ればすることができる(民法第28条、第103条)。

被災マンションにおいては、保存行為、利用行為、改良行為を超える権限行使が求められることが当然予想される。具体的には、被災マンション法の決議(決議に参加するかどうかの同意)、公費解体の同意である。そのため、家庭裁判所の許可を得てこれらを行う必要がある。

Aマンションでも、不在者財産管理人cは、不在者bの代理人として裁判所の許可を得て、被災マンション法の決議参加する同意、及び公費解体の同意を行った。いずれも、不在者にとって利益となる行為であるため、裁判所の許可は得られやすい(許可されない可能性は低い)と考えられ、実際にも許可を得ることができた。許可を得るにしても速やかな許可を得る必要があり、Aマンションのケースでも、熊本地震により傾き、さらに被害が拡大

しないためにも早期解体が必要と家庭裁判所に伝え早期許可を求めた結果、スムーズな許可を得ることができた。

8) 建物取壊し後を見据えた対応(一般社団法人と信託)

① 検討課題(問題の所在)

マンションが全部滅失した場合、又は大規模一部滅失した後マンションが取り壊された場合(民法上の全員合意による場合と被災マンション法による取壊し決議による場合が考えられる)、敷地売却の契約手続までの敷地共有者間の関係をどのように運営するのか、また、契約手続をどのように行うのかが問題となる。

この問題は、マンションが全部滅失した場合には直ちに生じるが、大規模一部滅失の場合に取壊し決議等によって建物を取り壊した後にも生じる。そもそも日本の建物(新耐震基準)で全部滅失となることはおよそ考え難いことからすると、現実的に念頭に置くべきは大規模一部滅失の場合に取壊し決議や全員同意により建物を取り壊した場合であり、この場合は予めその後の展開を予測して、準備できる点が違いである。

被災マンション法第2条も、「政令で定める大規模な災害により区分所有建物が大規模一部滅失した場合において、当該区分所有建物が取壊し決議(第11条第1項)又は区分所有者全員の同意に基づき取り壊されたとき」も、「政令で定める災害により区分所有建物の全部が滅失した場合」と同様に、再建や敷地の売却がされるまでの間の敷地の暫定的な管理を円滑に行うことを可能とするために、敷地共有者等は、大規模災害を定める政令の施行の日から起算して3年間が経過する日までの間は、敷地共有者等集会を開くことができ、管理者を置くことができると規定し、両者(全部滅失の場合と、一部滅失で取壊し決議により建物を取り壊した場合)を同様に扱っている。

このように、全部滅失の場合、又は一部滅失でも建物を取り壊した場合、問題点としては、①管理組合は消滅し権利能力を失うのか、②敷地売却の契約手続までの敷地共有者間の関係の運営や契約手続をどのように行うことが合理的か、という2つの問題点が生じ、検討を要すると思われる。

以下、順次考察を加える。

② 考察:管理組合は消滅し権利能力を失うか

① 権利能力を失うか

建物が全部滅失し、又は一部滅失でも建物を取り壊された場合、管理組合が消滅することには異論がないと思われる。

というのも、管理組合は、区分所有関係が成立すると同時に法律上当然に当該区分所有者の団体が構成されるのであり(区分所有法第3条)、つまるところ、区分所有関係=区分所有建物の存在が前提となっているからである。

したがって、管理組合(区分所有法第3条にいう「団体」)は、区分所有建物が「全部滅失」した場合(一部滅失でもその後取壊しがあった場合も含む)には消滅する。^{*1}

この点、管理組合法人の場合は明文で、建物の全部の滅失の場合が解散事由とされ

(区分所有法第55条第1項第1号)、その意味するところは、法人格のない管理組合(権利能力なき社団等)と同様、建物の全部が滅失した場合には、区分所有者の団体(区分所有法第3条)が存在しなくなることに所以する。^{※2}

以上の帰結として(管理組合ないし管理組合法人が消滅する以上)、管理組合は権利能力も失うことになる(団体自体が存在しない以上当然である)。

※1: 稲本洋之助・鎌野邦樹著「コンメンタールマンション区分所有法第3版」330頁参照

※2: 同上309頁

②「直ちに」消滅し権利能力を失うか

以上のとおり、建物の全部滅失(一部滅失でも建物を取り壊された場合も含む)の場合、管理組合(管理組合法人)は消滅(解散)し権利能力を失うとしても、その効果が「直ちに」生じるかという点、これ自体は別の問題である。

まず、管理組合法人については、明文の規定が存在する。

すなわち、区分所有法第55条の2は、「解散した管理組合法人は、清算の目的の範囲内において、その清算の結了に至るまではなお存続するものとみなす」と規定し、清算中の管理組合法人については(既に解散して消滅するはずのところ)清算の目的の範囲内においてなお権利能力を有するとする。この趣旨は、法人は解散してもその財産関係の清算事務が残るため、その限度でそのまま法人を存続させる必要があり、区分所有法第3条の団体としては消滅しているが解散時の区分所有者を構成員とする管理組合法人を清算法人として存続するものとみなしていることにある。

実際は、原則として理事が清算人となり(区分所有法第55条の3)、現務の結了(現に継続中の事務を完了させること)、債権の取立て及び債務の弁済、残余財産の引渡しを行うことができる(区分所有法第55条の6)。

他方で、法人ではない管理組合(権利能力なき社団ないし組合)の場合は明文の規定がないため、同様に解することができるかが問題となる。この問題の帰趨は重要である。なぜなら、これを肯定的に解することができるのであれば建物全部滅失後(一部滅失でも建物を取り壊された場合も含む)も「直ちに」は管理組合は消滅せず清算の目的の範囲内の行為をすることができるかと解される一方、否定的に解する場合は管理組合は直ちに一切の権利能力を失うため、あらゆる処理ができなくなってしまう(債権回収はもちろん、財産の保有を継続することすらできなくなる)からである。この場合、管理組合の所有していた全ての債権は建物の元区分所有者の準共有の権利となり、何をすることも元の区分所有者全員の名前で共同して処理する必要が生じてしまい、実際に大変不都合な事態になってしまう。

この問題については、何よりも立法解決がなされることが望ましい。

ただ、現行法上、次のように解することも可能である。

第1に、清算中の管理組合法人の能力等に関する規定(区分所有法第55条の2以下)を、法人ではない管理組合の場合にも準用する考え方である。これに対しては、わざわざ区分所有法が管理組合「法人」について敢えて規定しているのは、法人ではない管理組合にはその準用等を否定する趣旨ではないかとの疑問も生じ得るであろう。また、例

例えば被災マンション法で建物が大規模滅失(一部滅失でも建物が取り壊された場合も含む)した場合に区分所有法が適用されない不都合を回避すべく、第2章において集会を開いたり、管理者を置いたりできる旨規定している(被災マンション法第3条第1項)のは、原則論を通した不都合、つまり、本来管理組合が消滅することによる不都合を立法により修正しているのであり、したがって、管理組合(明文がない法人でない場合)が存続する余地はないのではないかと、との疑問も生じ得る。

第2に、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(以下「一般法人法」という。)の清算に関する規定(一般法人法第206条)以下を準用する考え方である。ただ、これに対しても、上記と同様に疑問がやはり生じ得る(区分所有法が敢えて「法人」規定を置き法人以外について規定していないとの疑問は他法の準用を考慮する点で相対的には回避できるかもしれない)。

思うに、この問題の本質は、建物全部滅失後(一部滅失でも建物が取り壊された場合も含む)に、管理組合(区分所有法第3条にいう「団体」)が当然に消滅し権利能力を失うかという問題と、消滅し権利能力を失うとするとしても「直ちに」(滅失した瞬間)消滅し権利能力を失うかという問題を分けて考えるべきではないかという点にあるのではないか。このように分析的に考えるのならば、被災マンション法との整合性についてはクリアできる。というのも、被災マンション法が規定しているのは、「清算」の範疇を超えた権利能力、つまり、集会を開いたり、管理者を置いて管理することであり、「清算」を超える部分については立法的解決の必要性があることは否定できないからである(つまり、「清算」の目的の範囲内で権利能力を有することと、それを超える管理について被災マンション法で特別に権利能力を付与することは両立するからである)。

そうすると、専ら管理組合法人に関する清算に関する規定(区分所有法第55条の2以下)が、法人ではない管理組合の清算を否定する趣旨かどうか問題となる訳であるが、この点を肯定する余地は十分にある。

文献上^{*}も、次のように記されており、実際の必要性からも、法の趣旨からも(区分所有法も、実態が同じ団体についてその必要性が異ならないのに、単に法人格の有無で結論を異にするというのも違和感がある。)、同旨の考えをすることが妥当ではなからうか。

「団体の消滅

本条(=第3条:引用者注)の団体は、区分所有建物が全部滅失したり、または、区分所有関係が廃止された場合には消滅する。しかし、その時点でこの団体が直ちに消滅するのではなく、清算のために必要である限りで存続し、清算手続を経て初めて消滅するものと解され、この場合には、社団型団体については社団法人の清算に関する規定(一般法人法206条以下)が、組合型団体については組合の清算に関する規定(民法685条以下)が適用されると解される。」

ただし、この考えに沿った場合もあくまでも権利能力は(当然であるが)「清算」の目的の範囲内に限られることには注意を要するし、反対説があり得ることも一応念頭に置くべきではあろう。

※森泉章「区分所有法第3条、第47条、第49条、第51条」『基本コンメ』16頁、稲本洋之助・鎌野邦樹著「コンメンター
マンション区分所有法第3版」30頁

③ Aマンションの場合

Aマンションの場合、実質的な残余財産の配分（修繕積立金の一部払戻し）は規約の改正により終了させつつ、上記「清算」規定が準用等されるという考えに基づき、未払金の回収行為や、財産の保有継続から最終配分まで行う予定である。

③ 考察：建物消滅後の運営と敷地売却契約等の方法（一般社団法人・信託）

① 建物消滅後の運営を考える必要性

被災マンション法の適用があるにせよ、民法の原則に従うにせよ、マンションが全部滅失した場合に敷地売却を行う場合、又はマンションが大規模一部滅失した場合にも取壊し決議をして敷地売却を行う場合は、売却までの資金（実費）の管理やそもそもの運営のため、又は買主との関係で売却をスムーズに行うため（さらには対外的信用の関係で）、一般社団法人法による法人を設立し、同法人が敷地共有者から信託契約に基づき敷地売却等の信託を受ける方法をとることが、現行法下では適切であると考えられる。

すなわち、建物取壊し後、敷地売却決議（被災マンション法第5条）が予定されるであろうが、実際の売却手続を行おうとする場合、これをスムーズに行うには障害がある。具体的には、例えば、管理組合財産の扱い（清算の範囲を超えるもの）について、少なくとも清算の範囲を超える資金運用については団体が消滅する以上配分しなければならないが、売却までの諸手続のための費用が欠乏するという問題が生じる。また、敷地共有者全員（個人）からの売却に土地購入者が難色を示すことがあると思われる。この点、全員が印鑑証明書をそろえ相続発生前に区分所有者がそろって同時に契約する煩雑さ、対買主を含めた対外的信用などが問題となる。

このような問題を回避するため、一般社団法人法に基づく法人を設立し敷地権利者が同法人に土地売買を信託して処理することが現行法下では適切と考えられており、実際、東日本大震災時には、一般社団法人を設立して管理したという事例が報告されているところである。*

※前掲「仙台の大規模被害マンションの現状」のほか、小杉学「大規模被害マンション6事例の現状と諸問題」日本マンション学会第6分科会

② 具体的な方法（Aマンションの例）

端的には、一般社団法人法による法人を設立し*、信託法により処理することになる。

まず、法人設立は簡便である。

すなわち、一般社団法人法は、定款を作成し、公証人の認証を受け、設立登記の申請をする等の手続のもと、剰余金の分配を目的としない社団及び財団について、その行う事業の公共性の有無にかかわらず、簡便に法人格を取得することができるとしているため、所定の方法にしたがい、定款を定め、登記申請を行うことにより、一般社団法人の設立は可能である。

※法務省ウェブサイト（<http://www.moj.go.jp/MINJI/minji153.html>）

社員については、このように、管理組合時の理事(の一部)が設立者及び社員となることが現実的であり、妥当である。

仮に敷地共有者全員が社員になるのであれば、全員を定款に拘束させることができるといったメリットもあるが、社員総会の手続が必要であるなど機動的な意思決定や、機動的な受託業務の遂行は困難であり、かつ、社員の入退会手続(社員の後見や死亡もあり得る)も煩雑で敷地共有者全員を構成員として維持しておける担保もなく、したがって、メリットは多くないと考えられる。

この信託契約について、敷地売却を滞りなく行うには、敷地共有者全員との間で締結する必要がある(なお、被災マンション法を適用させる場合は反対者分も賛成者が買い取る形で集約できる)。

その意味では、結局のところ全員から同意を得るという意味で煩雑であるが、被災マンション法による5分の4要件での修正も可能であること(被災マンション法第2条、第5条第1項)、区分所有者の変更(死亡による相続発生)に関わらず手続を進めることができること(被相続人のなした信託自体は有効で受益権、実際には売買代金の分配を相続人に対して行う形となる)、対外的な信用の点から、最も合理的な方法であると考ええる。

ただ、特に意味があるのは2点目であり、敷地共有者から同意を得ると同時に売却ができるのであれば、民法による全員同意の方法や、代表者が売買の委任を受ける方法で進める方が、簡便ということもあり得るであろう。熊本の別の被災マンションのBマンションでも、後者の方法をも検討していたが、それができるのであれば、法人設立及び信託等の手続を省略できる点で好ましい面もある。

現場においては、敷地共有者の状況や意向を確認しながら、方法を探ることになると思われるが、全員合意による敷地売却の確実な見込みがある場合は別として、実際にその後信託契約をするか否かは措くとしても、団体的運営をすることを想定してまずは一般社団法人の設立を(建物取壊し前に)すべきではないかと考える。

取壊し決議前に、一般社団法人を設立しておいて、管理組合の財産の一部を実費として預託等することを考えれば、活動資金をプールした上で合理的・機動的な活動を模索できるであろう。

③ 検討課題と考察(Aマンションで生じたもの)

① 建物取壊し後を見据えた引継ぎ

上述のとおり、建物取壊し決議後には管理組合は(直ちにかどうかは別として)消滅するため、一般社団法人に一定の引継ぎをすることを要する。

この点、管理組合が清算の範囲で権利能力を有するという見解をとったとしても、その権利能力は、現務の結了(現に継続中の事務を完了させること)、債権の取立て及び債務の弁済、残余財産の引渡しを行うことに限られる(区分所有法第55条の6)。

清算を超える行為、例えば、敷地売却のための諸手続を管理組合が行うことはできないから、そのための資金は一般社団法人と売却委託契約を締結するなどして預

託する必要がある。

そのためAマンションでもそのような処理をした。

他方で、未収金の回収については、清算の範囲に含まれることになる。

建物取壊し後に管理組合が訴訟を提起することができるかという、管理組合法人の場合にこれを肯定した裁判例があるが、法人の場合であることや裁判例に過ぎないことから、法人ではない管理組合でも同様に解してよいか不確かである。

そこで、Aマンションでは、一般社団法人に債権譲渡をして一般社団法人が管理費滞納者(非協力者でもあるa)に対して譲受債権請求訴訟を提起することを検討している。

この点、実際に当該未収金を回収する限度では管理組合の清算の範囲内の行為として処理できたとしても、次に述べる非協力者aに対する関係では、清算の範囲を超えてくるため、一般社団法人に権限を集約していくことが妥当と考える。

⑥非協力者aの対応

非協力者aが、敷地売却決議(被災マンション法第5条)に同意しなければ売渡請求(被災マンション法第4条第9条等)により所有権を一般社団法人に集約していくことができるため、問題がない。

しかし、(実際に危惧されているが)非協力者aが敷地売却決議には同意しつつ、その後、一般社団法人への信託に同意しない場合である。

このような権利の濫用ともいえるべき事態に対しては、最終的には上述した公費解体の場合と同様の同意を求める等の訴訟を提起して解決するほかないと考えられる。

また、非協力者aについては管理費滞納もあることから、これを一般社団法人に譲渡して一般社団法人が訴訟を提起し判決を得て、aの持分を競売し、一般社団法人で落札する方法も考えられ、この点も検討している。

非協力者aについては、マンションの持分について抵当権が設定されているが、抵当権者が抹消の同意をしている(aに書類を渡している)にも関わらず抹消手続をしないという問題行動も見られる。これに対しても、一般社団法人が所有権を取得するなら抵当権者と交渉できるため、便宜である。

このように敷地売却と絡める場合、さらに抵当権も抹消する場合、法人でない管理組合の建物解体後の能力との関係で債権回収から一般社団法人が行った方が法法律的不安定性なくなるのでよいことになる。

■まとめ

被災マンション法(5分の4)と公費解体(全員同意)の間隙、非協力者の対応については、上述のような工夫を要するところが様々な点であり、他の被災マンションの復興時にも参考になると思われるが、意図的に権利濫用の行為を行う区分所有者などがいても今後しっかりと対処ができるような立法的な解決が望まれる。

以上

被災マンションの敷地売却における実務上の課題及び解決策 ～敷地売却を完了させた実例をもとに～

田中 昌樹

1) はじめに

本稿においては、敷地売却が完了したBマンションの実例を時系列で報告を行う。Bマンションは、熊本市東区に立地していた新耐震基準の郊外ファミリー型中規模の一般的なマンションである。平成28年4月16日の熊本地震の本震によって、(傾きが生じ、倒壊したわけではないが)構造体に被害を受けると共に電気温水器の転倒・給水管の破断による部屋内への漏水などの比較的大きな被害があった。このマンションは、比較的新しいこともあり、建替えや復旧、敷地売却についての区分所有者の合意形成には多くの障害があった。しかしながら、管理組合理事長の献身的かつ強力なリーダーシップによって、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「被災マンション法」とする。)を用いずに、全員の合意によって平成28年12月1日から翌年5月にかけて建物の取壊しを行い、同様に全員の合意に基づいて、その土地の公開入札を行い、平成29年11月に敷地の売却、12月に残余財産等の手続きまで至った。

Bマンションは、新耐震基準であり建物が壊滅的な被害を受けたわけではないこと、それもあり区分所有者の意見は各々の立場により相違が見られたこと、法律・制度のメリット・デメリットを熟慮しながら方法を選択したこと等々から、今後の被災マンションにおけるリーディングケースになるものと思料する。本稿では、関係者へのヒアリングや我々の支援をもとに、将来の参考になるように出来る限り時系列に沿って詳細に記録を残したい。

注)本文中の資料は、一部に修正を加えた。後の議論で考え方が変わったものなどを分かりやすくすることが主な理由である。本文中の資料に不適切なところがあれば、それは筆者の責によるものである。また、本文中の意見に渡るところも、主に筆者の個人的な見解による。こちらも不適切な点があれば、全く筆者の思い込みや不勉強によるものである。

支援マンションの概要

■ Bマンション

住所	熊本市東区
分譲主	サンエー建設(倒産)
ゼネコン	佐藤組
竣工	1994年代(新耐震基準)
戸数規模	89戸

第1節 震災による被災から管理組合が取り得る方向性の検証まで

1) 震災初期

4月14日 熊本地震前震

4月14日21時26分に熊本地震の前震が発生。この時点でBマンションでは電気温水器の多くが倒れ、給水管も破断し、多くの部屋はプール状態となった。2割から3割の居住者は、この時点で避難した。この時は、マンションの居住者は本震と思っていたので、余震を恐れての対処であった。取り乱した居住者がいる一方で、落ち着いて部屋を整理した居住者もいた。

4月16日 熊本地震本震

4月16日の午前1時25分をむかえた。Bマンションでは大きなパニックが生じ、居住者は我先にと逃げていった。避難所にいった居住者もいたが、避難所も混乱しており、指定された避難所は満杯という話であった。こうして、一部の例外を除いて居住者は殆どいなくなった。当時を管理組合理事長が振り返る。「自分は阪神淡路大震災を経験しており、地震の激しさを実感的に分かった。前震は、それほどでもなかったが、16日の本震は阪神淡路大震災レベルが来た」と直感。本震の際、理事長は余震を恐れて車に寝ていた。「自分の駐車場の場所ではなく、車路付近に車を停めていたが、大きく揺れて飛び起きた。飛び出すと、車は数十センチ程度移動していた。

4月22日 説明会開催

1週間後 管理組合は説明会を開催した。場所は、1階の駐車場であった。これから数ヵ月後に管理組合理事長は、被災マンション法や災害支援制度などに精通するが、この時点では何の予備知識もなかった。情報もなく、途方にくれる中での意見交換となった。一点幸運であったのは、地震の一年前に緊急連絡簿の再整備をしていたので、管理員と管理会社へは緊急連絡簿の提出を指示した。

応急危険度判定の結果もまだ貼られていなかった。そのため、応急危険度判定の結果が出たら、居住者に知らせることとした。ただし、出席者より応急危険度判定は建物の被害を確定するものではなく、赤紙(危険)と判定されても普通に住めることもあるとの情報が出された。楽観的な意見もあり、「またこのマンションに皆で帰って来られるだろう。」「このマンションも立ち入り禁止にはならないだろう。」という発言があった。公的な支援については、罹災証明の申請をしないと始まらないことを知っていた出席者もあり、まずは皆で申請をしようと申し合わせた。

当面の対応の議論のなかで、駐車場の料金を徴収することは不要との意見が出された。その場の議論にもとづいて理事長の権限として駐車場料金の徴収停止と駐車場所を自由とすることとした。すでに、避難している世帯も多かったこと、すでに1階は(駐車場を含め)震災ゴミで埋まってもいたことが主な理由である。駐車する場合は、公園のように空い

ているところに停めることになる。

この時点で修繕積立金の徴収停止の方向性も決めたが、これは、理事長の権限と見ることは難しいと考えられ、後日臨時総会で決議することとした。(7月に臨時総会を開催)。

4月22日 建築士に調査依頼

熊本市の建築士会に連絡し、被害の状況の調査を依頼した。被災区分度診断の依頼であるが、建築士が足りないという返答。まだ、応急危険度判定で駆けずり回っているということであった。その中で、連絡が付いた建築士がいたが、余り時間がないとのことだったので簡易書式での診断を依頼した。

4月末から5月初旬の状況

この期間は各自が行動した。市役所の受付に居住者が行っても混乱状態であった。荷物の搬出を行ったり、実家や親戚の家に避難する者も多かった。理事長も実家に帰ったと言う。理事長は言う。「疲れていた。水も食料もない。どうしようもない状態であった。地域の給水も止まり、給水車も来なかった。食糧の配給も不明の状態であった。」

2) 震災後中期(被災状況の確認)

5月7日 建築士による調査①

4月22日に依頼した建築士による簡易的な調査が無料で実施された(被災区分度判定ではない)。Bマンションの破損した部分を見て、「補修は困難であり、建物としての利用は厳しい」との意見が出された。1階駐車場の柱が問題であり、破断しているのは見て分かるが、断裂している詳細は専門の構造設計者でなければ判断できないと言う。理事長からは、そうした判断が出来る構造設計者を紹介してほしいと依頼したが、それは出来ないとの回答であった。

報告文書の概要(以下、本書面が使用される場合「報告1」とする。)

平成28年5月7日

建築物被災状況調査報告書

平成28年4月22日依頼の下記建築物の被災状況について、目視による調査の結果は下記の通りである。なお、電気・給排水衛生設備は調査対象外となる。

調査結果概要

物件名称	Bマンション	受付番号(○番)
調査日時	平成28年5月7日 午前9時25分～	
調査住所	略	
調査日時	略	

外部状況(横軸は「補修改修の要否、縦軸は「部位」)

	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ
地盤	<input type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input checked="" type="checkbox"/> 著しい亀裂
基礎	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input type="checkbox"/> 軽微なひび割れ、亀裂	<input type="checkbox"/> 著しい亀裂、ひび割れ、剥離
構造躯体の傾斜	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input type="checkbox"/> 1/100～1/60	<input type="checkbox"/> 1/60～1/30
構造躯体	<input type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input type="checkbox"/> 一部の柱、筋交いの座屈	<input checked="" type="checkbox"/> 柱の折損、筋交の破断
外壁	<input type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input type="checkbox"/> 部分的なひび割れ、隙間・剥離	<input checked="" type="checkbox"/> 著しいひび割れ、剥離、目地ずれ、板破壊
屋根	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input type="checkbox"/> 瓦の落下、屋根葺き材の剥離	<input type="checkbox"/> 小屋組みの落ち込み
屋根	<input type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input type="checkbox"/> 歪み、ひび割れ	<input checked="" type="checkbox"/> 割れ、変形

内部状況(横軸は「補修改修の要否、縦軸は「部位」)

	ランクⅠ	ランクⅡ	ランクⅢ
床板	<input checked="" type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input type="checkbox"/> 一部の沈下、浮き上がり	<input type="checkbox"/> 床全体の沈下、浮き上がり
天井	<input type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input checked="" type="checkbox"/> 一部の落下、垂れ下がり	<input type="checkbox"/> 全体の落下、垂れ下がり
内壁	<input type="checkbox"/> ほぼ無被害	<input checked="" type="checkbox"/> 部分的なひび割れ	<input type="checkbox"/> 著しいひび割れ、剥離、目地ずれ、板破壊

判定内容

1	<input type="checkbox"/> ランクⅡ・Ⅲがなしの場合	補修・改修を必要とせず、そのまま使用可能
2	<input type="checkbox"/> ランクⅡが1以上ある場合	補修・改修を必要ですが、そのまま使用可能
3	<input type="checkbox"/> ランクⅡが1以上ある場合	補修・改修を必要で、補修・改修後の仕様が可能
4	<input checked="" type="checkbox"/> ランクⅢが1以上ある場合	詳細な調査を行い、改修・補強等を行う必要がある

所見

1階柱及び耐震壁の損傷が激しく、今後の利用は困難であると判断する。

●●●建築士事務所●●●
 調査建築士
 氏名 ●●●●●
 氏名 ●●●●●

5月7日ごろ 地震保険の鑑定

地震保険の査定が、連休明けにあった。地震保険の査定においては、構造体のひび割れを数えることとなる。管理組合理事長や協力した居住者と共に、保険の鑑定人が調査にあたった。全損にあたるだけのひび割れを見つけることがなかなか出来ず、理事長や居住者が探し回ることとなった。最後に全損に達した際には、一同で拍手が起きた。

5月10日 罹災証明の査定調査

罹災証明のための熊本市の査定が行われた。マンションは共通となるので、一部屋が全壊と認定されれば、全部の部屋が同様となるはずであるが、熊本市はそのことを知らなかった。居住者は別々だと思っていたし、熊本市も別々だと説明し、各部屋を査定するとの

説明を受けていた。そのうち熊本市の説明も変わり、1回だけ外観より査定するという事になった。

3)復興に向けて

5月14日 熊本でのセミナー

NPO法人熊本県マンション管理組合連合会とNPO法人全国マンション管理組合連合会の共同セミナーが開催され、理事長が出席した。セミナーでは、弁護士や建築士がセットで相談会もあった。理事長は、弁護士にいくつかの相談を行った。弁護士からは、実は減失の判定の際の1棟か2棟と見なすかなど被災マンションの問題について、実は定見がないという回答をもらい、驚いたと言う。

弁護士との面談時、この後実施することとなる1階駐車場の仮補強についての示唆を受けた。その意味は二つであった。一つは、補強すること自体に意味があるということ。もう一つは、補修の可能性も残されている中で、理事会が放置することは責任が生じる(法律的に不作為)のではないということ。また、近隣住戸の不安も生じていることにも配慮を要する必要があった。

示唆も参考にして、理事長の権限において200万円以上の費用を要して補強の工事を後日実施した。理事長は言った。「建築の専門家には、あまり意味がないことといえるかも知れない。例えば劣化した橋の補強であれば持ち上げるが、被災したマンションでは持ち上げるものではなく、荷重を掛けていない。持ち上げてしまっただけでは壊れる恐れもある。それ以上落ちないようにしているだけである」。

5月17日 設計士による調査②

Bマンションは修復可能であるとの意見が区分所有者からあった。Bマンションの新築時の設計事務所に連絡したところ、たまたま連絡が付き(ボランティアレベルではあるが)調査が実施された。結果が欲しいと依頼したところ書面で見解を貰うことができた。

調査結果によれば、復旧工事の検討のためにはボーリング調査など詳細検討をしないと分からない。ただし、Bマンションの1階駐車場のような箇所が損壊したら、普通は手を出さないとのこと。しかも、一般の建築士では手に負えないので、構造の専門家に診て貰うことが前提という。特に1階の柱については、主筋の位置がずれており、どこまで被害が及んでいるのか分からないので一般の建築士では判断できないということだった。

調査結果概要(以下、本書面が使用される場合「報告2」とする。)

Bマンション 現地調査内容

ヒアリング及び現地調査によれば、4月14日及び16日2度の大きな地震により被害を受けた。4月14日の前震では大きな損傷を受けなかったが、4月16日の本震で下記内容の大きな被害を受けた。

調査日時	平成28年5月17日	報告日	平成28年5月18日
物件名	Bマンション	立会い	
住所	略	管理組合理事長様	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建て 延べ(略)	●●建築設計事務所 ●●●● ●●構造計画 ●●●●	

調査概要	現状報告内容	備考
1 1階コーナー柱脚部の圧縮破壊	上階は、各住戸間の界壁が耐震壁であり、ほぼ均等に全部の柱で地震力を負担するため、柱に大きな被害は出ていない。1階は駐車場がピロティ構造であり、地震力の大半がL字状に配置された耐震壁に集中する。地震力が集中し左右に揺られることにより、1本の柱で片足立ちした状態となってしまうため、結果として1本の柱に大きな軸力が加わり、圧縮破壊している。現状としてもL字配置された耐震壁好転を軸芯として外面に柱・壁共に数センチ開く状態にまでなっているため、柱鉄筋・鉄骨が大きく損傷していると推測され、補修復旧による耐力の回復は難しいと考える。	修復は難しい
2 1階駐車場奥耐震壁及び柱の中間部のせん断破壊	上記の通り、1階L字配置された各方向の壁に建物の全地震力の大半が集中し、柱及び耐震壁がせん断破壊している。柱筋・鉄骨も損傷している可能性があるため、大掛かりな補修が必要。また、同様の壁配置のままであると、同程度の地震を受けた場合には同じ結果となるため、大幅な耐震壁増設が必要となる。	条件付きの修復可
3 上部廊下及びバルコニー外壁X型せん断破壊	建物が大きく左右に揺られ、下層階と上層階の変位により、壁が斜め左右に引っ張られX型にせん断破壊したもの。当時の設計としては、一般的には車のバンパーと同様な役割として、地震力に対して緩衝材として抵抗して主要構造部である柱・梁の損傷の低減に寄与するものとされていた。現在の設計では、被災後の生活環境への影響が大き過ぎるため、柱・梁にスリットと呼ばれる縁切りを行い、地震時に雑壁に大きな力が入らない処置を行い、雑壁の損傷を防いでいる。	条件付きの修復可(耐力低下に見合う補修を行いながらの修復となる)
4 2階一部梁の損傷	廊下部雑壁のせん断破壊の影響から、梁中間部が損傷したものの。梁については、その梁に連続する床・壁の重量のみ負担しているため、仮サポート等の対策を行えば、現状復旧は可能。	条件付きの修復可

5月20日ごろ 罹災証明結果

罹災証明に関わる「全壊」「半壊」などの査定結果は、5月20日頃であった。それも、熊本市から正式な通知があったのではなく、別件で行った区分所有者2名が結果を聞いたものであった。それまでの熊本市の説明では、戸別に調査して、個別に回答するということがあった。回答の方法も、電話連絡するとか、通知を書面で出すなど説明が一貫していなかった。マンションのことを知らないがゆえに生じたことかも知れない。この時点で、区分所有者の間で熊本市への不満が多く聞かれた。

5月21日 地震保険査定結果②

地震保険の査定結果が通知された。5月7日の査定結果のとおりであり、全損であった。

4) 震災後(復旧方針検討の初期)

5月22日 説明会開催

説明会を開催し、現状で取り得る策について説明が行われた。理事長は言う。「復旧にチャレンジするのか、建替えか、建物の取壊しかを決めるのは区分所有者であり、情報を出すことが役割であると思っていた」。

説明会では、「報告1」と「報告2」も配付し、区分所有者で議論した。理事長は言う。「本当は、この時点で、委員会の設置をするのが目的ではあった。復旧や建替え、建物の取壊しなどの委員会である。国交省の建替えマニュアルもある。しかし、震災直後であったので、怖いから解体しようという意見が多く、いまこの場で決めようという意見で、皆に仕切られてしまい、建物の取壊し意向 57、修理十数件、建替えはいなくなった。そうなってしまって、誰かに手伝ってほしかったが、誰も手伝ってくれないということとなった。失望した。」

説明会資料の概要(抜粋)

1) 意思決定できる概要

① 復旧工事の実施

特別決議となることを説明。但し、建築士の見解では別紙の「報告1」「報告2」のとおり困難である。

② 建替えの実施

特別多数の決議となる。過去の震災での実例研究によれば、建替えに際して実際に支払った金額は1,000万円から1,500万円が最も多い。500万円未満で済んだ世帯がおよそ1割ある一方で、2,000万円から2,500万円を支払った世帯も2割近くにのぼった。費用の概要を説明した。

戸当たり費用負担額	割合
500万円未満	10.7%
500万円以上～1,000万円未満	17.9%
1,000万円以上～1,500万円未満	28.6%
1,500万円以上～2,000万円未満	25.0%
2,000万円以上～2,500万円未満	17.9%

引用「分譲マンションの再建計画に関する事例的研究」

③ 建物の取壊しと敷地の売却

被災マンション法によるか、民法上の全区分所有者の合意による。被災マンション法は手続きに時間がかかるため、早急に建物の取壊しに着手したい場合には、民法上の全員合意を取る方が得策であるが、本マンションは長期の未収納者が発生しており、現状連絡がつかない世帯があり障害となる。

2) 現状の資金などの説明

① 管理組合としての手元資金

総額=既存修繕積立金+地震保険の受取金

② 各戸に対する公的援助等

●被災者生活再建支援法に基づく個人への支給

被害に対応した部分 全壊(75万円又は100万円)

住宅の再建に 建設・購入(150万円又は200万円)

補修工事(75万円又は100万円)

賃貸し(37.5万円又は50万円)

補修工事の場合の追加的支援策(応急修理制度)。各戸の補助が上限額52万円。

3) 進め方

上記の対応策の各々について、その対応策に賛同する者を中心に、委員会を設置

① 復旧工事推進委員会

② 建替え推進委員会

③ 建物取壊し・敷地売却推進委員会

6月17日 関西大学による調査、説明会

建築技術に関する有識者の調査と調査結果の説明会が開催された。復旧工事を望む区分所有者もおり、特に理由を示さずに「日本の技術はすぐれているから修理が可能である」と主張をしていた。しかしながら、その区分所有者は技術者を探すわけでもなかった。そこで、理事長はつてをたどって関西大学の調査チームに調査を依頼し、調査後に説明会を行った。平日であったが、30名程度が出席した。

調査チームは、容易に修復が可能という見解であった。管理組合の理事のなかには、理由なく復旧工事を望む区分所有者に苦慮していたので、研究者がなだめて諦めさせてくれることを願っている者もいた。しかし、結果的に逆に復旧工事が容易であるという発言が出て、非常に困惑することとなった。

これは、技術者としての立場や考え方が影響することが考えられる。かつては、被災したマンションの取り得る策は復旧と建替えであった。平成25年の被災マンション法の改正で、敷地売却という選択肢が増えている。復旧と敷地売却となると費用面でのギャップがあまりない。費用レベルにすると建替えは1,000万円単位であるが、復旧工事と敷地売却は数百万円単位の持ち出しとなり、Bマンションでざっくりと計算するとほぼ変わらない。修理をどれだけやるかによるが、Bマンションは、基礎は殆どなく、杭に載っている作りであるが、その杭の解体をすると億単位を要することとなる。関西大学からはそこまで想定をすべきとのアドバイスがあり、杭が土地売却上のリスクとして認識すべきことが分かった。

関西大学の見解

(※録音に基づいて理事長がテープ起こしをしたものの抜粋。以下、本書面を使用する場合は「報告3」とする。)

関西大学の見解、質疑応答(一部)

調査日 平成28年6月17日 11時～

調査者 関西大学 建築学科 ○○先生(他学生4名)

同行者 弁護士 2名、NPO熊本マンション管理組合連合会 平江会長)

- 1) 地盤、基礎について(略)
- 2) 建物の被害について(略)
- 3) 修理の可否及び提案

結論として修理は十分に可能である。

- ① 次の地震に耐えうる緊急の構造対策。余震での2次被害を起こさないように。
- ② 第一段階として上部がすべて耐震壁となっている梁の下に仮支柱を設置して、柱の負担を軽減する。ついでピロティ階の構造補強を短期間(1～2ヶ月)で行う。この際には、駐車場が使えるように鉄骨を用いて補強。
- ③ 後に、順次上層階の壁などを補強。但し、南棟の2階のエキスパンションジョイントに近い部屋の非構造壁は先に修復。
- ④ 上記の緊急対策の目途がつけば、ボーリング調査や耐震診断などの長期的な対策を行う。

6月21日 公費解体の受付開始

公費解体に関しては5月の末頃に熊本市からアナウンスがあり、6月21日から受付がはじまった。公費解体は、東日本大震災の時にも実施されており、熊本地震においても行われると予想されていた。理事長は「Bマンションにおいては、長期未収者で競売にかかっていた部屋があり、民法上の全員合意の障害となる。この時点では、被災マンション法の政令指定はされていなかったが、被災マンション法を使うしか方法はないと考えていた。」

7月16日 臨時総会開催

臨時総会を開催。理事長は「資料を出しすぎて失敗した」と回想する。この時点では復旧工事を望む意見も強く出てきており、区分所有者の考えは割れていた。建物を取壊して敷地売却をするにしても、杭の撤去費用なども懸念点となることが明らかになってきた。

これが被災後初めての正式な総会であったが、それを開催した理由もあった。修繕積立金の徴収停止である。Bマンションでは管理規約に緊急時の理事長権限の規定は置かれていたものの、さすがに理事長や理事会の権限では無理との判断に基づくものであった。さらに、委員の募集、コンサル支出の予算計上が議案にあがった。すべて可決はされたが、会議は混乱した。多くのクレームを出席者から受けた理事長は怒りが湧き出して「一人じゃ到底できない！」と机を叩く場面もあった。区分所有者からは専門家が必要であるので、理事長がマンション内の専門家を探せという意見もあった。しかしながら、協力を申し出る区分所有者はごく少数であった。復興に関する協力者の委員は数名決めることはできた。建替え推進の委員会への立候補者はなく、アンケートでも希望はいなかった。Bマンションでは容積を増やすことはむずかしいことを皆が認識しており、建替えで多額の負担を望む者はいなかった。

建物の取り壊し及び敷地の売却を検討するにしても、復旧や建替えをしない理由は明らかにしなければならない。つまり、どの方策を採るにしても、他の方法の費用を算定する必要がある。これは、区分所有者の理解をなかなか得られなかった。時間を浪費していると言うのである。

復旧工事の検討は困難であり、見積りの取得ができていなかった。ましてや合見積りは取れない状況であった。

なお、総会后に意見交換をする予定であったが、会議が混乱したこともあり、行うことはできなかった。

管理会社との契約は継続された。但し、震災に関してはノウハウがないと厳しい評価を受けていた。資料の作成も、理事長が作成したものを定型にまとめ配付することにとどまっているとの評価であった。

臨時総会審議事項(総会資料より抜粋、一部修正)

第1号議案 修繕積立金の徴収停止

本マンションの修繕積立金の徴収を、別途総会決議によって再開が決議されるまでの期間、徴収停止することを審議いたします。

[補足] 当マンションは震災により大きなダメージを受け、多くの住民が避難して別の居所に移っており、住居に関わる二重の負担が発生しております。被災の程度から建物の取壊しや建替えも選択肢となっています。そこで、今後の方針が総会によって決定されるまで、修繕積立金の徴収を当面の間停止することが合理的と考えます。なお、本決議は復旧工事の実施を否定するものではありません。

第2号議案 震災対策委員会の設置の件

理事会とは別に震災対策委員会の設置を審議いたします。この震災対策委員は年度で改選される理事会とは別に選任し、専門家の協力を得ながら合意形成とその後の適切な組織づくり・実行を行います。

[補足] どの選択肢を取るにしても今後の作業は1年以上に及ぶことが考えられます。弃度で交代する理事会とは別の専任の委員が必要です。委員は、原則として県外への避難者ではなく、熊本県にお住まいの方をお願いしたいと思います。

第3号議案 コンサルティング費用の支出の件

復旧においては復旧工事の完了、建替えにおいては建替えに伴う入居の完了、建物の取壊し/敷地売却においては、売却後の残余財産の清算までの外部コンサルタントへの業務委託費用の支出を審議いたします。

[補足] 当マンションの復興への選択肢は多岐に渡ります。区分所有者間の合意計算の困難さは勿論のこと、各選択肢において法律面や技術面の課題があります。我々素人が場当たり的に進めると大きな障害が生じる恐れもあります。このため、専門家の一貫した協力は不可欠と考えます。

その他議案以外の報告事項

●管理費の徴収について

管理費は当面そのまま徴収し、費用の支出もそのままとします。安全上も不可欠な項目が多いためです。費用性が薄いなど、削れることが分かれば、順次削っていく予定です。

●今後の方向性についての意見交換

審議事項の終了後は、組合員の意見交換の場とします。復旧工事や建替え、建物の取壊し(敷地売却)について、いままで明らかでなかったことも徐々にわかってきました。別添資料をご参照ください。

●添付資料

- ①報告1
- ②報告2
- ③報告3
- ④復興の方向性について

④復興の方向性について

はじめに

私たちのマンションは区分所有者89戸の共同所有です。今後の方向性は89戸の決定に委ねられます。自分たちでできること、行政に働きかけてできること、そうした積み重ねが必要です。もし、私たちが単なる願望を口にするだけならば、このままの状態にとどまることになるでしょう。

なお、方向性を決めるのは多数決によりますが、少数者への配慮が大切です。少数者の切り捨てにならないように最大限の配慮をどうか宜しく願います。

区分所有者により意思決定について

(全員の合意 又は 法で定められた決議)

次の3つの選択肢があります。

- ① 復旧工事
- ② 建物の取壊し、建替え
- ③ 建物の取壊し、敷地売却

[参考] 管理組合の手元資金(共用部に使えるお金)

000,000,000円 既存積立金+受取保険金(地震保険)

※各区分所有者には被災者生活再建法の支給や罹災証明全壊による税金還付などあり。

① 復旧工事

区分所有法に基づき、建物の復旧を決議。

建築士の見解は、修復は困難(2組)と修復は可能(関西大学)

修復を行うにしても、構造計算に精通した設計士が関わるが必要であり、工事仕様の作成や工事監理も依頼する必要がある。しかしながら、これを受ける設計事務所がみつからないのが現状。また、復旧工事のゴールをどこに置くかも意思統一を要する。

② 建物の取壊し、建替え

区分所有法に基づき、建物を取り壊して、新たなマンションを建てることを決議。

メリット

新築のマンションを市場価格より安価に入手できる。この土地に住み続けることができる。各種の公的な補助が活用できる可能性がある。

デメリット

各種支援を考慮しても、各戸に費用負担が発生する。

③ 建物の取壊し、敷地売却

被災マンション法を用いて建物の取壊しを行い、その上で敷地の売却を行う。被災マンション法による敷地売却の場合には売却先や残余財産の分配などを決めてから説明会と集会を行う。公費解体が利用できる予定。条件は罹災証明で全壊であること、土中の杭は対象外となる。当マンションには、直径1.8m(又は1.6m)、長さ32mの杭が27本あります。

<売却にあたっての課題>

- ① 不動産の一般的な慣行と異なり、決議の数ヶ月前に買受予定者を選定し、おおよその売却を決めなければならない。
- ② 住宅ローン等の抵当権が残されたままでは事実上売却ができない。
このための手段のひとつとして、一般社団法人を設立し、ここに土地の権利を集約し、抵当権の処理なども行う。法人に集約することで売却に関する事業をスムーズに行う方法もあり、東日本大震災で被災したマンションで実例があります。

[特記] 建物の取壊しを早急に実施する場合

被災マンション法の手続きには時間がかかり、数ヶ月を要する。当マンションでは行方不明者がいるので現状は困難であるが、民法上の全員合意が理想とも考えられる。

同じマンションの状況から出発しているのに、建築技術者が異なる結論を導くことは理解しがたいものであった。当然、区分所有者は混乱した。このことについて、後日、理事長は言った。「建築士の3名は復旧可能と復旧困難で見解が分かれているように見えるが、区分所有者のリスクを加味すれば、実は同見解と言える」。「被災したマンションを区分所有者のリスクで復旧することはリスクを孕んでいる。この復旧工事をして、内在するリスクと復旧工事によって同じマンションに居住することのメリットをどのように考えるかは難しい問題である」。「関西大学は、各区分所有者がリスクを取る方向で考えており、そのた

め復旧工事が可能との結論となっている。対して、その他の設計士、後々のリスクを区分所有者は取りきれないと考え、復旧工事は困難としている」。

理事長はつづけた。「復旧工事の内容は区分所有者によって必要となるレベルが違う。例えば、実際に居住する区分所有者では単に住めればよいともなり得るが、外部オーナーには賃貸に出せるレベルで資産価値がないと意味がない。こうしたことは定性的には説明できるが、定量化はむずかしい」。

5) 第1節のまとめ

ここまでのBマンションの取組みにおいて、いくつかの課題が浮かび上がる。まず、区分所有者や管理組合の立場になってアドバイスを行う専門家がない、もしくはアドバイスを行う体制(制度)がないということである。例えば、阪神淡路大震災などで、(建替えてなく)復旧工事に関わった専門家は復旧工事の方向性で考えがちであるといえるかも知れない。

理事長は言った。「コンサルは、どのような人を入れるかによって、方向性も決まってしまう。従って、費用は決議されたが支出はされなかった。私が個人的に専門家に相談する方式が取られた。」

理事長は続けた。「国交省が、建築士と弁護士のペアでの相談会を6月からはじめた。状況を説明して相談したが、マンション管理士などに相談を薦められたただけであった。建替えの専門家は沢山いても、復旧は不足している。さらに、被災マンション法の改正によって敷地売却が選択肢になったことについての、アドバイスをする専門家はいない。どこに行っても同じよう話であった。管理組合としての方向性を決めないとコンサルを雇えない。でも、方向性を決めるには建替えや復旧工事などの選択肢。どれにも偏らない、バランスの取れた専門家が必要となる。しかし、そんな専門家はいない。でも、コンサルや専門家はほしい、話が循環してしまって結局決められない。」

そのため、Bマンションにおいては、方向性を含めた総合的なアドバイスを行う専門家を入れることなく、結果的に理事長が試行錯誤をしながら、その役を担うこととなった。

次に管理組合としての合意形成についてのことである。被災マンション法の改正によって、建物の取り壊しを敷地売却が多数決で行うことが可能となったが、それは、被災マンションの管理組合運営を一層高度化することにもなった。

理事長は言った。「建替えと復旧はお金の問題でもある。復旧と売却は違う。復旧に賛成の人であっても、追加の費用負担がなければ建替えでも良いとなろう。部屋内の内装費用の問題もある。実は部屋内がキレイなままの人もある。よく聞かれるが、軋轢は単なる感情的な対立ではない。地震があって怖いから解体という人もいる。柱の危険性に気付く人もいる。これを補修しても売れるかという懸念や復旧費用についても意見が違う。もっとも大きな軋轢の原因は認識の違いである。例えば、解体に賛成している人がいる。この人は、マンションが安心できなくて解体に賛成し、復旧工事の費用が高いという理由で復旧に反対する。こうした人は、たとえ復旧費用を下げる方策が見つかったとしても、別の理由を見つけて復旧に反対する」。

第2節 建物の取り壊しの合意形成

1) 被災マンション法上の政令指定、建物の取り壊しに向けて

8月29日 被災マンション法の政令指定に伴う法務省の調査

被災マンション法は熊本地震が政令指定されることによってはじめて利用できる。これが、なかなか出ないことに対して被災地での不安があった。熊本県管理組合連合会のヒアリングによれば、法務省民事局は現地調査の準備をしていたが、熊本県や熊本市からの要請がなく、動くことができなかったという。建物の取り壊しを選択するには、民法上の全員合意の方法はあるにしても、その途中で反対者が出ることも考慮すれば、被災マンション法に指定されないと難しい。法務省への政令指定については、NPO法人熊本県マンション管理組合連合会が熊本市と法務省の両方に資料を出し、熊本市を動かしたという。

8月29日及び30日に法務省の担当官2名が調査に入った。8月29日には熊本市役所で全壊認定の4棟のマンションの理事長がヒアリングを受け、Bマンションも受けた。8月30日には、法務省の担当官がBマンションの被害状況の視察に訪れた。担当官の説明によれば、法務省内の審議等の手続きを経て被災マンション法上の政令指定手続きが行われ、おそらく9月末か10月はじめに公布されるとのことであった。なお、Bマンションの現地状況視察の際、理事長が担当官に大規模一部滅失に伴う建物の取り壊しや敷地売却について、その手続きや課題点について質問したところ、被災マンションの大規模一部滅失による建物の取り壊し及び敷地売却について被災マンション法を用いるのであれば、Bマンションが最初の事例になるとの回答であり、具体的な手続きについては言及されなかった。東日本大震災などは、民法上の全員合意で進められたものである。この担当官の回答は、理事長を混乱させたが、一方で決意を促し、Bマンションの取組みに(後述のとおり)大きな影響を与えることとなった。

9月2日 現状報告のお知らせを配付

10月5日 被災マンション法政令指定公布

熊本地震が被災マンションの政令指定する災害となった。

10月9日 通常総会開催

10月9日に通常総会が開催された。被災マンション法の政令指定がなされたことを報告するとともにBマンションの方向性の議論を行った。理事長は言う。「そもそも、マンションを理解していない区分所有者が多く、共用部も自分の所有物という認識がない人が少なからずいた。そのため、何度も何度も説明することとなった。全員で合意していこうと、精神的な話もした。例えば、マンションは船ではなく、船長がすべて決めるものではない。

乗客が行き先を決めるのである。もっとも大きなリスクは、合意形成ができないこと。阪神淡路大震災で被災し、建替えまで相当の年月を要した実例をプロジェクターで映し出し、事実の報告をした。こちらの理事長は建替えまで10年以上その職にあったと聞くと、建替え事業が完了した翌年に癌で亡くなったそうだ」。

費用の見通しについても説明が行われた。関西大学に復旧工事についての費用を確認したところでは、管理組合が負担できる費用から考えるという回答であった。完璧に行うには、膨大な費用と調査がかかる。そうではなく、いわば住み続ける時間軸も使って順次修繕していくという考え方であった。しかし大きな揺れに見舞われて、不安感の強いBマンションでは、そうした方法はすぐわなないことが明らかであった。

また、構造躯体の改修よりも、構造に影響しないひび割れや設備、専有部分の補修の方が費用的には高いことも説明された。構造体以外の費用は、公表資料や改修業者のヒアリングをもとに資料を作成した。

建物の取壊しについては、手順を詳細に説明した。法的な問題のための弁護士費用も大枠で示した。

通常総会審議事項(抜粋、一部修正)

1) 今後の方向性

Bマンションの管理組合(区分所有者の集まり)が決めるのはBマンション全体(建物・敷地・管理)の将来です。もちろん戸々の事情が重要な判断材料なのは当然ですが、Bマンションは89戸の共同所有であり、この89戸はBマンション全体の将来について全戸が平等に権限と責任を持っています。

大事なのは全員で同じ道を選択し最後まで協力することです。それが早く、少ない費用でゴールにたどり着く最善策です。総会での多数決決議は、復旧決議でも建物の取壊し決議でも単なるスタートです。そこから長く手間のかかる作業がはじまります。対立して立ち止まる可能性もあります。全員一致で同じ道を進むのが好ましい結果につながります。ゴールへ無事にたどり着くには以下の全てが必要だと感じています。

- ① 全員の意思統一と協力
- ② 実務を引っ張っていく人
- ③ お金(必要経費)
- ④ 外部の適切な誠意ある人材(専門家、業者など)

私たち自らが行う必要があります。誰も運転手にならなければバスは発車しません。また、運転手が見つかり、発車しても乗客が途中で騒ぎ出して降りたいと暴れれば目的地に着きません。燃料も、道案内人も必要です。どの目的地を選んでもゴールまでは大変な労力が必要です。運転手として労をとる人と適切な専門家がいて、さらに乗客(89戸)全員が協力してはじめてゴールへ無事にたどり着きます。

① 復旧工事について

● 復旧費用の概算について

最初に、作業が遅れていることをご報告します。

震災後の現状では、復旧工事会社の見積りを取得できていません。ほとんどの業者は当面の仕事が埋まっていて、復旧工事を受注することが前提でないと見積りもしません。他のマンション(一部損壊)でも、複数の業者の見積りを精査してからと説明すると、工事業者が辞退してしまうので、大枠の費用と内容を決めて業者を内定し、後に詳細を詰めていくというケースもあります。関西大学に委託することを前提にした構造部分(柱、梁)の補修・補強部分の費用の大枠は算定しています。しかし別途業者依頼が必要な通常の補修部分(復旧工事)は推定や概算となっています。

②建物の取壊し、敷地売却について

敷地売却は、買い手がいない等いろいろな意見・憶測が飛び交いますが、杭が残っていても売却できる可能性は高いと考えられます。興味を示す会社は複数あります。

※不動産開発では土地の造成費(道路とか公開空地とか)は業者の負担です。そのため宅地業者は想定地価からその分を引いた額を通常提示します。

③復旧と建物の取壊し・敷地売却の簡単なまとめ

復旧と建物の取壊しで内容を比較表にまとめてみました。皆がまとまらず、「何も決まらない」又は「不幸な対立」の場合、復旧も建物の取壊しもできずにこのまま放置という結果になる恐れもあります。いずれにせよ、共通の最大リスクは全員が一致協力できないことです。阪神淡路震災で互に進む道をつぶしあったマンションの例を示します。そこでは、地震被害でマンションの住民が全員退去しました。多数決で一旦建替えが決まりましたが、住民の訴訟により中断。マンションは無人生置状態になりました。約7年の裁判と紆余曲折を経て最終的には15年後に建替えが終わりました。しかし、戻り住んだのは70数戸の内の1戸だけでした。おそらく住民で得した人はいません。裁判や弁護士費用のみがひたすら増えていったのではないのでしょうか。

	復旧工事	建物の取壊し、敷地売却	備考
大事な事柄	関西大学へ依頼する構造設計及び施工監理は委託。復旧工事は管理組合の責任 → 信頼して任せて結果を受け入れるかたち	建物の取壊し決議や同意は原則として登記簿上の区分所有者であること。建物の取壊しや敷地売却には、抵当権者の同意や抵当権抹消の手続きが必要	このまま何らの合意形成もできなければ、誰も望まない結果となってしまう可能性があります
メリット	● 賃貸アパートや中古物件購入よりも得 ● 通勤、通学など以前と同じ → 住み続ける人にメリット	● 区分所有を終了。 ● 分配金を再出発の資金に → マンションを出て行く人には確実な道	
デメリット	住み続ける人: ● 質は完全には元に戻らない ● 専有部の修復費用は戸別に大きく差異(不公平感) 出て行く人: ● 売却価格は震災減価で安い ● 売却完了まで維持費が発生	● 資産として何も残らない ● 全員別の住処に移る必要 → 出て行きたい人も出ていくことになる	このまま何らの合意形成もできなければ、維持管理費とか保全費とかでキャッシュが目減りしていく
リスク	● 戸別の内容でもめると停滞 ● 見落としがあると追加工事 ● 不参加者が多いと補修困難	● もめるとゴールまでの費用と時間が増える ● 公費解体の解体着工までの期間が不明。遅くなることも → 追加保全措置が必要な可能性 ● 敷地が処分できないリスク	このまま何らの合意形成もできなければ、いずれ倒壊する可能性

	復旧工事	建物の取壊し、敷地売却
推進体制	理事会と推進委員数名(略)	理事会と推進委員数名(略)
費用	概算: ●. ●億円~(業者一任、短期間で一気に補修) ~●. ●億円(分離発注など自助努力&少し時間をかけてコツコツ修理) 共用部損害保険金: 2億4千万円 ※概算には数年後に必要となるエレベータと共用部給排水更新(概算6千万円)を含んでいません。修繕積立金はこのために残す必要があります	概算: ~●千万円(全員同意) ●千万円~(多数決手続き) ※公費解体は建物本体のみ。受水槽とか駐車場撤去は自費 組合解散時の分配金: 全員同意でスムーズな場合(例)概算●万円(住居●タイプ)+敷地の売却益の分配 住居タイプ毎に敷地の権利面積や支払っている管理費・修繕積立金が異なります。その割合に対応した比例按分になります。 ※問題が発生して時間と支出が増えれば 分配金は減額。

復旧工事	建物の取壊し、敷地売却
期間 ○～× 短期集中的補修 → 費用高騰。 費用を抑え少しずつ修理 → 期間が長い	○ 全員同意の建物の取壊し △～× 多数決での建物の取壊し

復旧工事費の概算(予測)

共用部 (建物)

[概算] プラン① ●億●千万円(自助努力:分離発注、長期)

プラン② ●億●千万円(業者一任:短期集中)

※A棟の傾きの復旧は含んでいない

[参考] 地震保険受取保険金 ●億●千万円

修繕積立金は更新時期に近いエレベータ更新、給排水管刷新(両者で概算6千万円)に残す必要がある

[内訳] ①第一次工事 構造(柱・梁・耐震壁)修復と補強

1F、2Fと上階の損傷の大きい部分→●千万円

②残りの構造部分修復(時間かけて順次行う)→●千万円

③通常補修(構造物以外)建物全体(水周り、壁、通路、ドア、サッシ、消防設備など)熊本市内で補修を決めたマンションからの類推です。ヒアリングによれば、工事費が高騰しています。→●億●千万円

④耐震診断→●千万円

⑤土地、地盤→1,000万円

※これらはあくまで概算レベルの日安で実際の工事費用を確定するものではありません。修復を行う場合はあらかじめ業者選定と見積り(積算)を要します。

専用部

原則として各戸の負担と責任で修理

被害程度によって0円～250万円

参考価格	万円	備考(一部のみ)
トイレ	10万円	
シンク	50万円	
ユニットバス	60万円	
洗面台	20万円	
温水器	30万円	倒れない補強も
壁部分(クロス等)	40万円	
床	50万円	
畳(6畳)	10万円	
その他	10万円	
(特殊消臭)	50万円	

復旧工事の試算表(略)

構造の調査費用を含めて、熊本地震の他マンションの事例や公表データをもとに、この時点での概算費用を試算。

公費を用いた建物の取壊しについて

全員合意の場合

=最短コース

※音信不通者の存在によりこの道が使えるかはまだ不確定。可能性はあり

■建物の取壊し推進決議

●総会にて 方向性の確認と周知のために行う。

●権利整理のコンサルタント必要 文書費/旅費/弁護士費～100万円

A 区分所有者全員同意 建物の取壊し

B 抵当権されている住戸の抵当権者の建物の取壊し同意 53戸

C 全員が室内に残したものの所有権放棄

↓

市に解体申請を行う

- 組合解散時の敷地売却法人の設立承認
- (管理組合 自然消滅)
組合解散 組合解散 組合解散 組合解散 一部資金分配
- 敷地売却法人設立 一部資金移行
(組合員は持分に応じた出資者となる)
- 建物滅失登記
- 残存物の解体撤去 概算1,500万円～2,500万円

- 必要なら個別に弁護士対応 ～500万円
- 各戸抵当権末梢
- 敷地売却法人へ土地を名義寄せ
- 売り先の選定
- 総会開いて売先の決定
- 契約 売買成立 仲介手数料 概算●●●万円
- 各戸へ入金

- 敷地売却法人解消 残金分配

- 2)決算報告(略)
- 3)予算案(略)
- 4)役員改選(略)

11月13日 臨時総会開催

臨時総会が開催され、Bマンションの方針が審議された。法律に定められたものではないが、建物の取壊しと敷地売却を方針とすることが理事会より提案され、可決された。

この時点で、マンション内に生活している人もいた。罹災証明をもらっているのもので、仮設住宅やみなし仮設も使える状況にも関わらずであった。理事長は言う。「そのごく少数のために管理費を支出しているのも、少々問題ではある。給水がされないのも水も1階まで汲みにきているようだ。なお、避難所やアパートが狭いので本マンションをレンタルルームの代わりしている人も多い。引っ越しても、狭いので夏服・冬服の入れ替えをしたり、ストーブや扇風機をもってくる人もいる」。

また、被災マンション法の手続きなどについて、理事長は懸念していた。「東日本大震災の事例でも、総会資料の瑕疵で決議が無効となった事例を聞く。また、熊本市に確認したところ、公費解体は被災マンション法の決議によって仮の受付はするが、後に区分所有者全員の合意書を要する。熊本市の説明書類でも、マンションの場合は決議の議事録で受付をするとはなっていない。被災マンション法は、売渡請求権などが前提であり、各区分所有者の権利は残っているということだろう。そういう意味では、反対者の権利を買い取って、結果的に民法の全員合意になるであろう。また、行政としては、最終的には抵当権者も含めて問題が解決しない限りリスクは取らずに、公費解体を行わないということだ」。

Bマンションでは、熊本地震の直前に競売となっていた住戸があり、全員合意は困難であることの相談を受けた。登記を確認したところ抵当権者などには問題はないので、競売情報を裁判所に閲覧にいけば、有益な情報が得られる可能性が高いことを総会前にアドバイスした。

資料の概要

第1号議案 建物の取壊しと敷地売却の推進決議

第2号議案 建物の取壊しと敷地売却に必要な手続き等の説明

第1号議案 建物の取壊しと敷地売却の推進決議

被災したBマンションの建物の取壊しと敷地売却の推進を決議する。法に規定された決議事項ではないが、その重みを考慮し、区分所有者及び議決権総数の各5分の4以上の賛成をもって可決とする。本議案が決議された場合、理事会は決議を踏まえて建物の取壊しと敷地売却の実現に向けて業務を開始するものとする。

第2号議案 建物の取壊しと敷地売却に必要な手続き等の説明

建物の取壊しに至る手順などを具体的に説明をするとともに、各区分所有者が同意し、提出することとなる書類などの説明を行う。

趣旨説明

Bマンションは熊本地震で建物に大きな被害を受けました。これまでの説明会やアンケート等による意向調査では約9割(議決権総数)の区分所有者が建物の取壊し及び敷地売却を望んでいる。そこで、一歩進めて方向性を定める「推進決議」を本総会に諮ることとした。これは、法的に必要とされる決議ではなく、ただちに区分所有者に法的拘束力が生じるものでもないが、区分所有者の多数意思を確認することが必要と考えたものである。本議案が可決承認された場合、理事会は決議の趣旨にもとづいて、建物の取壊しに向かう最終決定にかかわる作業に入る。

この建物の取壊しにかかわる最終決定の方法を補足すると、以下の二つとなる。つまり、「①区分所有者の全員の合意」もしくは「②被災マンション法による建物の取壊し決議とその後の法的手続きの実行」である。

被災マンション法による決議とその後の実効性の確保には相当程度の手間と時間を要することが予測される。理事会としては、被災マンション法の準備に平行して、「①」の全員合意を得る作業を行う予定としたい。当然、「全員の合意」がなされた時点で被災マンション法にかかわる準備は打ち切る。

注)被災マンション法による建物の取壊し決議は、総会前の説明会が義務付けられているなど2ヶ月以上の期間を要する。また、管理組合運営等を考えると、建物の取壊し決議に併せて、その後の法的手続きを実施するための仕組みや資金の確保など、管理規約の改正その他の承認を得る必要も考えられる。

注)公費解体の申請の受付は、建物の取壊し決議が可決された時点でもできる。しかしながら、その後の作業が順調に進まなければ公費解体が実施されない恐れもある。

速記録(本総会はBマンションの方向性が定まった重要なものであった。総会でのやり取りを以下に詳述する。)

平成28年11月13日

Bマンション管理組合 臨時総会 議事録メモ

開会の辞(司会)

みなさんご苦勞様です。ただいまより開会する。理事長よりご挨拶いただく。

理事長挨拶

出席者へのお礼。

一点、報告する。従来、当マンションの総会は組合員のみで行ってきた。今回は、特別にオブザーバーの出席をいただくこととした。国土交通省住宅局の補助事業を受けて、分譲マンションの管理適正化の推進事業を受託している大和ライフネクストと監修の弁護士である。今後、当マンションにおいては、被災マンション法にもとづく決議も想定されているが、同法では、厳格な条件がついている。東日本大震災の実例においても、賛成数などは問題なかったにもかかわらず、総会資料に瑕疵があったため、決議が無効となった裁判例がある。

オブザーバーには、被災マンション法にもとづく手続きについても今後アドバイスを求める予定である。オブザーバーより挨拶いただきたい。

田中より挨拶) 責任者の久保、監修の篠原みち子弁護士を紹介(拍手あり)

1) 第1号議案「解体と敷地売却の推進決議」について

理事長: 議事に入る。第1号議案「解体と敷地売却の推進決議」について議案説明を行う。アンケート等を取って区分所有者の意向をはかってきたが、このたびは、管理組合の総会において敷地売却の推進を決議することとした。法に指定された決議ではないが、その重みを考慮して議決権の5分の4以上の賛成で可決とする。可決された場合、理事会は決議を踏まえて、解体と敷地売却の実現に向けて作業を開始するものとする。

Bマンションは熊本地震において建物に大きなダメージを受けた。これまでの説明とアンケート調査では約9割の区分所有者が解体・敷地売却の意向である。本総会では、一歩進んで解体・敷地売却を具体的に検討するため、推進決議を行うこととした。繰り返になるが、これは、法的に必要とされる手続きではなく、各区分所有者に対して法的拘束力を持つものではない。区分所有者の多数意思を確認することは重要である。本議案が可決された場合、理事会は決議を尊重し、第一段階となる建物の解体の最終決定作業を進める。

この最終決定については補足する。二つの方法がある。一つは民法にもとづいて区分所有者全員を共有者として建物の取壊しの合意を取る方法である。次に、被災マンション法にもとづき建物の取壊し決議と敷地売却決議を行う方法である。二つの方法は平行して作業を行うこととする。民法にもとづく全員の合意が取れば、総会といった手続きは不要となる。

なお、熊本市が公費解体を受理する基準が现阶段では不明確であるので、詳細は確認したいと考えている。

先日ご報告したとおり、阪神淡路大震災被災マンションの事例では、建替えに区分所有者間の争議が生じ、多くの年月を要した。こうした云わば悲惨な例もある。本マンションにおいては、可能な限りの全員に近い同意を得たいと考えている。

質問や意見を頂戴したい。

(主な質疑応答、意見交換)

A: 地震保険は、共用部分の修理に使うお金ということはないと思う。それと、現金であるので、決めればもらえる(分配できる)のではないか。

理事長: 地震保険金も最終的には分配される。

A: 本来なら、マンションの地震保険というものは、被災状況にあれば、自由に使えるのではないか。

理事長: 自由に使えるが、自由に分配することができない。事例を確認したが、裁判所の判断も同様であり、修繕積立金の余ったものの分配を否定した裁判例も知っている。

A: 賛成すれば良いのではないか。決めればよいのではないか。

理事長: ...。

A: 要するに保険金を貰えばどういように使っても良いのではないか。共用部分の修理にしか使えないということはない。

田中: 私どもより補足がしてもよいか。

理事長: 補足をお願いしたい。

田中: 本日、はじめての出席となり、事情が分からないところもあるので、表現が不適切であれば、お詫びしたいと思う。地震保険は、被災された方の生活の再建に資することが目的であり、その用途は修理には限定されていない。資料の表現であるが、書き方の問題ではあるので、特に誤っているものではないと思う。

しかし、修理に使うことは求められてはいないが、管理組合が、その受取保険金を分配したいとなると話が異なってくる。基本的な管理組合運営から確認したい。通常的意思決定は普通

決議、共用部分の変更などは4分3の合意、建替え決議や敷地売却は5分の4と決議要件が定められており、これらは多数決で決定することができる。しかしながら、財産を処分することはマンション法に規定がないため、原則として多数決で決定することはできない。結果的に、区分所有者全員の合意を要することとなる。したがって、地震保険の受取保険金の分配は全員の区分所有者が合意しない限りできないと考えられる。

B: 未収納者など連絡がつかない者がいるので、89名の全員の合意は不可能ではないか。

理事長: 当初、7名が連絡が付かなかったが、5名とはコンタクトが取れた。1名は間接的には話ができている。もっとも厄介なのは●●●号室である。先週の金曜日に裁判所で確認して来たが、現在は遺産相続がされて3名の共有となっている。かつ、熊本市の差押えが入っている。オブザーバーより補足をお願いしたい。

篠原弁護士: まず、1名が行方不明の場合どうするかとなると、連絡が取れないことを管理組合として把握する必要がある。住民票を取得し、内容証明郵便を出したけど不達であるなどである。次に連絡の付かない者の対処である。一つには、不在者の財産管理人の選任の方法がある。管理組合が利害関係人として家庭裁判所に申し出る。その者を相手に、コンタクトをとって、訴訟をするか、同意を取ることとなる。なお、抵当権があると、債権者の同意がないと取り壊しができないことが前提になる。清算、分配については管理費等の未収納金があれば、それを引いて、管理人に管理組合解散時に分配する。その分配金は、その者が受け取るのではなく、代理人は裁判所に供託をすることとなる(一部拍手あり)。

理事長: 行方不明者については、早々に確認したい。最悪の場合には今のご説明の手続きになる。現状では、本人と連絡を取り、承諾を取ることを第一としたい。

理事長の指名を受けて、司会が採決を実施: 説明、皆さんのお手元の用紙をいまから回収する。

(回収、集計)

理事長より発表) 本日の議決権数は〇〇個が出席、〇名が議決権行使書で合計〇〇個となり、本総会は有効に成立している。採決結果であるが、反対が〇名、賛成が〇〇名。5分の4の72を可決要件としたので、本議案は有効に可決承認されたことを、ここにご報告する。(拍手)

本議案の可決承認を受けて、早急に具体的な手続きに入りたい。

2) 第2号議案、解体と敷地売却に必要な手続き等の説明

理事長: 解体手続きの説明をしたい。Bマンションは「自費解体」と「公費解体」の両方ができる状況にある。経緯を再度確認したい。4月に熊本地震が起き、本マンションも被災した。5月のなかばごろ、県外の業者を用いて自費での解体を進めてはどうかという提案を受けた。熊本の地場業者より、公費基準での解体も可能とお話もあった。6月22日に公費解体の受付がはじまり、6月21日が自費解体の契約期限となっていたが、6月21日までの契約書があれば、自費解体の方法も残っている。私は、理事長の判断として、契約書を作った。そのため、自費解体の公費補助の受付終了の本年12月28日まで自費解体の道も残っている。続いて、公費解体である。これは、熊本市に一任する方法であり、実施時期は熊本市次第となる。解体とするゴールは同じである。自費解体は、管理組合のコントロール下におくことができる。熊本市は、双方とも手続きを終了する意向のようである。どちらにせよ、期限内に資料をそろえて申請をするように言っている。

B: 公費解体の5日前のテレビニュースで、平成30年の5月まで延びたという報道があった。いま、解体を必要とする建築物の20%しか受付されてない。そのため、80%まで受け付けるまで期間を延ばすということであった。

C: いいですか。公費解体を待っているが、建物が傾いているとなれば、近隣の住宅に害を及ぼした場合、公費解体のお金ぐらいでは、解決できない問題が発生すると思う。なるべく早く、解体すべき。議決権が決まっているようだが、早めできないか。

B: 先行解体は、業者次第である。費用部分に差が生じるかも知れない。我々の財産がどれだけ減るかは未知。1階駐車場の補強もある。

理事長: 1階駐車場の補強は、レンタルであったが、解体業者が河川などに使う廃材を利用したものに変更した。値段はそれなりのものである。管理組合の財産の目減りを防ぎたいと考えている。ただし、熊本市の対応は明らかでないので、はっきりとしたことは言えない。

D: 決議が決まったので、自費解体と公費解体の、両方の道が残されている、可能ということですね。

理事長: 現状では、ノーである。自費解体は全員が合意しなければならない。この合意は現状では集まっていない。全員合意ができなければ、被災マンション法の適用となり、この場合には自費解体はできないこととなる。

D: わかりました。二つのお願ひ。TIME IS MONEYですから。急ぎだと思ふ。自費解体が早そうだということで、早めに処分したいとなる。家賃もかかるので早めに処分したいとなる。解体後の売却は、いち早くできるほうで決めていただければと思ふ。罹災証明は取っているの、全損の建物の証明、決議などがあれば、金融機関に当たることがしやすいと思ふ。

理事長: 賃貸には罹災証明が出されていない。公的には共用部の罹災証明であり、これは提供できる。ただし、管理組合として、全部滅失とはいえない。建物の全部が滅失したとすると管理組合が存在しなくなる。現在は、建物が残っているという前提で動いている。管理組合としては、大規模滅失とは言えるが、全部滅失とは云えない。罹災証明は提出可能である、必要な方はお申し出いただきたい。

理事長: 分配金を年内にほしいという申し出がある。これは、全員が同意すれば可能になる。もし、そういう希望が多ければ、12月までに自費解体の全員合意が得られれば、専有部分の荷物を処分していただき、専有部分のカギも提出していただいた上で、年末に当面の剰余金を一時金として分配することも可能にはなる。ただし、自費解体は全員の同意が大前提である。

C: 特別決議で分配が可能ではないか。

理事長: それは問題があり、できません。

E: 自費解体の場合、28年度だけで29年度はないのか。公費解体の延長に伴って、自費解体も延長されないのか。

理事長: それについては「わかりません」「聞いている情報がそれだけです」としか言いようがない。熊本市には何度も足を運んでいるが、杓子定規な対応に終始しており、今後の予定などはよくわからない。御船町のように熊本市の期間内であるにもかかわらず自費解体を終わらせた地域もあると聞いている。

F: 今日は正式な決議ではない。正式な決議をしてからにすればよい。解体しようといっても、否定的なことしか言わない。お宅(理事長)は解体ができないと思っているのではないか。

理事長: ……。

F: 決議なんか関係ない。進まない。私たちの意見は全然はいつていない。修繕積立金と保険金では足りないの、解体ということではないか。私は不安。合同の会議を1回しかしていない。意見の交換は全然なかった。そここのところは進まない。会議でその話で統一された。修繕の方も解体に同意した。

理事: この前の集まりでは、意見交換が主であり、決議がなかった。本日、はじめて管理組合の意向の確認決議が取れたので理事会で進めていく。タイミングを考えると、自費解体と公費解体の選択が大事である。自費であれば、業者が空いていればすぐにできる。ただし、自費だと費用面のデメリットもある。公費解体だとそういうことはない。しかし、実施時期がいつになるかわからないリスクはある。一日も早くに解体し、保険金の分配を早くに進めようではないか。次のステップに進むためにも、分配金を二次に分けることも考えられる。二次は一年半、二年という時間がかかる。

(出席者より拍手が起きる)

F: わかりました。

G: 分配すると後で足りなくなる恐れがあるではないか。

H: いいですか。いまの仮定の話なので、それ以上は議論しても無意味ではないか。反対者がいるよ

うだが、見込みを教えてください。同意する可能性があるのか。その点、みなさんが不安になっていると思う。

理事：途中経過は、書面（郵便）でお伝えしようと思う。皆さんが、そうすれば不安がないと思う。

D：決議はされたということは前提。一つ気になったのは、「一円でも残したいから公費解体」というような発言は理事長として控えていただきたい。リスクを考えるとさきほど出席者が言ったように、余震で倒壊することも考えられる。きちんと揉んでいただいて決定してほしい。

理事長：自費解体および公費解体について、出席者の意見をいただきたい。

I：費用は決定しているのか。

理事長：混乱していた時期にもらっていたがあらためて精査を要する。

I：民間業者に対して、公費解体の費用を基準として発注するという折衝はできるだろう。

理事長：そのつもりである。

I：なお、私は公費解体に賛成する。費用面での安心があるからである。

J：決議というが、解体の推進だけでしょう。公費解体か自費解体かは、本総会の議案に載っていない。時間の無駄であるので、次の機会にしてほしい。

理事長：時間の都合もあるので、総意のはかりかたについては考えたい。

理事長：本日の決議にご賛同いただくことを証する書面（誓約書）の書き方を説明する。相手方は「管理組合理事長〇〇〇〇」としてほしい。口約束にならないように、書面とするものである。現在はとりあえず動きだしたが、エンジンが掛かったという状態。まだまだである。

2) 第2節のまとめ

さらに一つの課題が存在した。幸いにもBマンションでは（結果的に）大きなものとはされなかったが、区分所有法上の滅失の程度をどのように考えるかということである。被災マンションや区分所有者法の復旧は大規模一部滅失以上の被害が前提となっているが、その根拠が判然としないというものである。

区分所有法は、第61条の1項および5項において、建物の価格の2分の1を超える部分が滅失したときを大規模一部滅失としている。現在の実務上の考え方としては、この建物の滅失を算定にあたっての分子を、震災によって被災した建物の復旧工事費用をあてることが多い。この場合の復旧費用は、共用部分のみならず専有部分を含む。対して、分母となる建物の価格については、日本不動産鑑定協会より阪神淡路大震災を受けて「区分所有法第61条による1/2滅失判定手法について」と題したガイドラインが示されており、これは新築時の建築費用予測から現在の建物の価格を割り出そうとするものである。不動産鑑定における原価法とも言える。

先の通常総会での工事費用などをもとに、Bマンションの滅失の程度を算出したところ、ガイドラインに沿っても、大規模一部滅失といえることがわかった。Bマンションにおいては、滅失の程度を審議することはなかったが、それを問題視する区分所有者が出てきたときに備えることとした。

Bマンションにおいては、自らのマンションの復旧のあり方や費用を検討し、おおむねの方針を考える過程において、Bマンションは大規模一部滅失であるということを合意していたということも可能であり、結果的にこのことは問題となることはなかった。

基準	結果	備考
地震保険	全損	
被災区分度判定	未実施	
罹災証明	全壊	
区分所有法(被災マンション法)	(大規模一部減失)	

11月13日から11月27日

全員合意の取り付け

臨時総会の取り壊し方針決議を受けて、全区分所有者の取り壊しへの同意を取り付け。27日をもって全員の了解を取り付けることができた。

第3節 解体工事の着工から敷地売却の準備、敷地売却の実施

(1) 解体工事の開始

平成28年12月1日 解体工事着工

解体工事の着工に伴い、建物の取り壊し後の敷地売却のための区分所有者(敷地共有者)の団体のあり方について検討を行った。以下が当面検討すべき事項としてあがった。

- 建物取壊し後の資料の保管について…法的な規制は特段ないが、資料をただちに廃棄することは問題が生じる恐れがある。一定の期間をおいて処分することがよいと考えられる。
- 社団法人の定款規定の制約…被災マンション法に基づく建物の取り壊し決議がなされ、建物が取り壊された後には、区分所有法に基づくいわゆる管理組合も消滅することとなるが、被災マンション法にはその場合の敷地共有者の団体の運営に関する細かな規定が存在しない。建物の取り壊し前には、取り壊し後の団体のありようを検討しておく必要がある。
- 抵当権の抹消について…抵当権者は、建物の取り壊しに合意しても、抵当権の抹消に合意したわけではない。これがトラブルになる可能性があると考えられる。

(2) 敷地売却の準備

平成29年3月19日 臨時総会

建物の取壊しが完了して、管理組合が総会を開催することに疑義が生じないうちに、当面の課題を決議しておくことを期した。抵当権の抹消については、司法書士と理事長とで、肥後銀行と住宅金融支援機構を訪問し、敷地の売却時の売却代金で抵当権を抹消することを依頼したいことを報告。ローン残のために敷地売却前の抵当権の抹消が困難と考えられる場合には直接司法書士に依頼するか、被災ガイドラインの弁護士に依頼して、前述の売買時の抵当権抹消を金融機関と折衝するように説明がされた。

売買時の権利の集約については、期間が長引くようであれば社団法人を設立して信託を用いるが、そうでなければ各区分所有者が理事長に委任する方式を取ることを説明。土地の売却の方法についても議論され、透明性や公平性を確保するため、公開入札とすることや関係者の制限が決められた。なお、この時点で、すべての区分所有者から売買の意志を確認する書面が提出されていることも報告された。

Bマンションは自費解体(自費で解体し、解体に要した費用を熊本市に申請して公費を受領する。工事費用の減額などのリスクを伴う)を選択した。公費解体の場合は、杭は解体に含まれず、そのままとなるが、Bマンションは申請こそできないが、地面や基礎部分の撤去を当該解体業者に発注することは可能である。敷地売却後の用途によってはそうしたほうが高く売却できるのではないかとの意見もあり、基礎部分の撤去費用と売却価格の費用対効果を考えて意見は割れた。結果的に、周辺の建物は戸建や倉庫が多くマンションは少ないことから戸建用地としての売却となるであろう、との推測から地表面から80cmまでの基礎部分を削り、それより地下部分は残すこととした。発注費用は数千万円であった。

理事長の説明は終始わかりやすく堂々としたもので、出席者は真剣に聞き、特に異議が出なかったことは印象的であった。

総会資料

平成29年3月3日

Bマンション
管理組合員 各位

Bマンション 管理組合理事長 ○○ ○○

臨時総会開催のお知らせ

拝啓、時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
皆様のご協力を得て解体作業は無事に進行しております。なおマンション敷地内は安全確保のため工事関係者以外の立ち入りを禁止としています。ご協力をお願いします。
さて、この程、下記の要領で臨時総会を開催致します。皆様方におかれましてはご多忙中のことは存じますが、万障繰り合わせのうえ、ご出席頂きますようお願い申し上げます。今回、決議案件はありません。今後についての説明のみとなります。
尚、出席確認のため「出欠票」(別紙)を3月16日(木)迄に管理会社まで送付してください。よろしく申し上げます。

敬具

記

日時：平成29年3月19日(日)12:30～

場所：略)

総会式次第

- 1)開会の辞
- 2)理事長挨拶
- 3)議事 第1号議案 敷地売却に向けての説明
第2号議案 公費補助で解体しない残りの部分の説明
- 4)その他
- 5)閉会の辞

Bマンションの現況についてのご報告

- 2月末で室内ゴミの処分と室内解体が終了しました。
- 3月2日より大型重機を使用して本体(躯体)解体が始まりました。
- 3月末を目途に建物の地上部分の取り壊しを終える予定です。



議案について

- 第1号議案 敷地売却に向けての説明
- 第2号議案 公費補助で解体しない残りの部分の処理についての説明

要旨

敷地売却に向けてのゴールは、私たちの敷地を、確実かつ速やかに、さらにはできるだけ高値で売却することです。ひいては、その売却益を敷地権者に公平に分配することとなります。

- ゴールにたどり着くために権利関連で必要なこと
 - 集約(一本化)された権利であること(買い手からみて交渉相手は1つ)
 - 抵当権が設定されていないこと(全部抹消されている状態であること)
- ゴールにたどり着くために売却手法で留意すべきこと
 - 買い手候補は多いほうが、確実かつ高値の売却が望める
 - 私たちが採めないように、公平、透明であること。そのため、公開入札(期間入札)で売却する

※Bマンションの敷地権者と入札を仕切る者及びその関係者は入札できないこととします。(公平、透明性の確保のため)

※ただしBマンションの敷地権者が入札者の紹介・仲介をすることはできます。むしろ積極的に紹介・仲介。←高値売却のため

■敷地に関して必要なこと

まずBマンションの敷地とはどういうものかを確認します。それは、10階建てのビル2棟(約300坪)とアスファルト敷きの駐車場(約700坪)の敷地の計1,000坪の不動産ということです。この売却は、一般的には企業間の取引(売り手 買い手とも企業;プロ間の取引)であり、一般人の売買の範疇外です。こうしたものは、インターネットなどの巷の情報があてはまりません。そして、管理組合が主導権を明け渡さずに(相手のいいなりにならず)に売買するには以下が必要となるでしょう。

- 土地取引に通じた交渉能力のある代理人。
- 敷地の商品価値が明らか(売り手と買い手ともに事実を確認できること。プロ同士の交渉の基本)
- 立地条件、アクセス、法的制限など外部の制約要素の確認
- 土地の状態 埋設物、地盤状態など価値を変動させる要素の確認

残りの部分の処理は 敷地売却を見据えて行います。

■表1 建物の取壊し後、アスファルト等の残存物残りの部分の処理方法の比較表

残存物の処理内容	商品価値 売却し易さ	費用対効果	採否
1 杭含めて全て撤去	最良	×大赤字	不採用
2 地中梁と台座撤去※1浄化槽撤去※2その他2m位の深さ撤去	一般的には十分	×費用過大 売値は妥当な値まであがる可能性	不採用
3 地中梁撤去	台座は残し、その他は80cm位の深さまで撤去(U字溝、地中配管も撤去)	ぎりぎりOK? 買い手が制限されるかも? 売値は妥当な値まであがる可能性	採用予定
4 公費解体以上実施せず	買手候補大幅に狭まる。商品としての土地の中身不明 結果的に相手のいいなり	費用は0だけど売値が低い	不採用

※1:杭上に2m×2m高さ1.2mの強靱な鉄筋コンクリートの台座があり、そこで柱が継いでいる。

※2:自転車置き場のコンクリートの下ほとんどが廃止した浄化槽です。最大で深さ4.7mある。

※3:受水槽も頑丈な鉄筋コンクリートの塊で、さらに地中には厚さ50cmほどの頑丈な鉄筋コンクリートの土台がある。

総会時配付資料

2017/3/19

Bマンション 管理組合

理事長 ○○ ○○

はじめに

これから敷地売却に進みますが、多数決による決定ではなく、全員合意によります。不同意(積極的な反対だけでなく、賛成の意思表示しない、書類にサインしないなど)の人が一名でもいれば計画は頓挫します。

いわゆる全員同意で建物の取壊しや売却を行う根拠となる法律は以下の一行です。

たった一行ですが、非常に重い条文です。「民法 第251条 各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができない。」変更には物理的形状だけでなく 売却なども含まれます。反対者はわずか一人でも他の全員に対し、変更を拒絶し現状維持させる強力な拒否権があります。反対=現状維持(そのままにする)ということです。ひとつ間違うとただ現状のまま維持することになります。

ゴールの設定は、敷地を、確実に、すみやかに、かつ、できるだけ利益が出るように売却し、その売却益を敷地共有者に公平に分配することです。

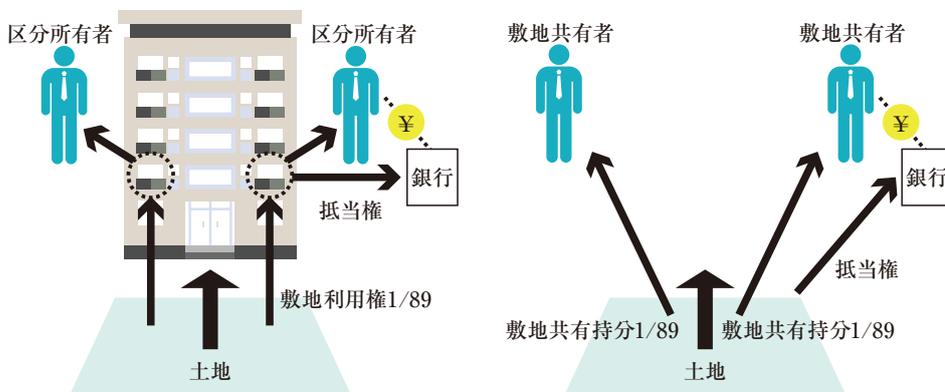
今後なにかを実行するときはこのゴールに向かうか否かで採否を決めます。

1) 敷地の所有権と抵当権について

イメージがしづらいかと考えましたので、以下の図を用いて説明します。

①今までは土地の権利(敷地利用権)は
専用部に付随しているイメージ
専有部の売買や抵当権設定は各戸独立して
行うことができました。

②建物解体後(減失後)
建物がなくなり区分所有は解消され、抵当
権は敷地共有持分に設定されるかたちで残
ります。



結果として 一つの土地を89戸で共同所有。
内50戸は各敷地共有持分に抵当権が設定され総計16社の銀行が関与。



2) 抵当権の抹消について

現状:16社50件の抵当権あり。

ゴール: 抵当権により敷地売却が阻害されないようにする。

[ルート] ①事前に抹消 ※抹消時期が売却前であること → 無理な場合は②のルート。
②売却時に抹消

●Bマンション敷地の持分に対する抵当権を、その敷地共有者が敷地売却時に受け取るお金を債権者に支払うことにより抹消する。(売却代金は経費を除いた後、敷地共有者に持分で按分されます。按分された代金を敷地共有者ではなく金融機関が直接受け取る「代理受領」などが必要な場合があります)

●売却代金で相殺できない残債の部分は本抵当権の話とは分離して処理する。
債権者(金融機関)と抵当権が残っている敷地共有者との間で売却前に合意(取り決め)が必要。
各銀行の対応状況: A銀行 ほぼ了解(来週から戸別に債務者に案内開始)

B銀行 ほぼ了解
●●機構 ほぼ了解

※上記以外の金融機関にローンがある人は上記の内容を被災ガイドラインの弁護士経由(いない場合は直接)金融機関に伝えて、②の対応をお願いしてください。

3) 権利の集約について

現状：89戸94名の共有。94名全員に戸別に売買契約を結ぶのは買い手がしり込みするでしょう。

ゴール：1つに集約(買い手からみて相手は一つ)

〔ルート〕①売却目的の社団法人を設立し売却信託登記による売却の信託(委任)。

②個人1名に売却の委任を行う。(司法書士が管理)

必要書類や手続きはほぼ同じ(書面の名称や相手先は異なる)

①は権利集約や売却に手間取る場合に適している。②は短期で決着できる場合に適している。

Bマンションでは、②の個人への委任方式を採用します。ただし、抵当権抹消などで長引きそうなら①への変更もあります。

〔予定〕 本体解体 終了 4月上旬

残りの解体・撤去 整地 4月末

○(抵当権の抹消合意全件確認)

5月中旬 総会(管理組合として最後の総会、土地売却のための委任状集め開始)

以降すべて司法書士による手続きになります。司法書士による本人確認、売却意思の確認、委任

状への実印押印など。必要書類:印鑑証明、権利書、固定資産評価証明(29年度分)

非出席者や遠隔地の人には個別対応

土地の売却の委任には司法書士との対面による確認が必要です。

全員の委任がとれた後

入札 ▶ 落札 ▶ 売買契約 ▶ 入金/登記

8~9月市の補助金入金:(今申請から3ヶ月といわれています)修繕積立金&保険金の最終分配

4月3日 抵当権者に抹消の協力文書を送付

4月13日 区分所有者に土地売却手続きへの協力のお願い

総会資料

平成29年4月13日

管理組合員各位

Bマンション 管理組合理事長 ○○ ○○

土地売却手続きへの協力のお願い

皆様のご協力と解体業者様のご尽力によって解体は順調に進行しています。

4月の半ばには建物本体の解体(公費解体相当分)は終了し、状況確認や市への提出書類の整備を行なった後、引き続き受水槽や基礎部分の撤去を行い整地します。4月末か連休明けには終了する見込みです。なお市の話では、公費補填の支払いは現状では申請後3ヶ月とのこと。積立金と保険金の2次分配は公費補填が振り込まれてからの8月頃にずれこむ見込みです。

これから土地の売却準備に入ります。土地売却の妨げとなる抵当権抹消処理や皆様からの書類の提出が順調に進めば最短で以下を予定しています。ただし、それらが順調にそろわない場合は後ろにずれます。

5月連休明け整地完了

(全抵当権の抹消の合意完了と皆様からの必要書類整備が5月中に完了する前提で)

5月入札開始予定

6月開札予定

7月売買完了予定 売却金の按分による配分抵当権解除の目途について、面談した範囲(肥後銀行・熊本銀行・労働金庫・旧住宅金融公庫)ではおおむね前向きな回答をいただいています。なお 銀行より借り主からの連絡がない旨のお話を何件か承っております。まだ連絡されていない方は至急連絡をお願いします。入札による土地の売却をスムーズに行うため、全員からの委任状を提出していただき権利の一本化を行います。登記手続きに関しては以下の2ステップで行います。

1) 別紙包括委任状の提出をお願いします。

土地の売却の手続き全般、代金を買主から一旦一括して受け取るための代金受取り、抵当権者への抹消登記に関しての交渉の委任です。これらは私宛に委任していただいた後、私が一括して司法書士に復委任し、実務作業は全て司法書士が行います。

なお、債権者と交渉する委任は抵当権の抹消にかかる部分に限定され、債務全般についての代理ではないことをご理解ください。また弁護士等に債務支払いについての交渉を委任している方は弁護士に土地売却について話をいただく必要があります。この委任状だけでは土地の売買は法的にできません。2)の司法書士の作業が必要です。

2) 後日、司法書士と本人の面談および必要書類へ押印。(本人であること、代理人不可)

司法書士が土地登記委任状などの書類を用意し、面談の場で本人確認の後提示します。その書類に実印の押印が必要です。(なお、抵当権が残っている方は金融機関から抵当権抹消についてのOKが出て以降に面談することになります)区分所有者の方は以下を面談の場に持参してください。

①本人確認のための身分証(運転免許証、パスポート、マイナンバーカード等)

②実印:土地登記委任状への押印に必要です

③印鑑証明:面談時司法書士が預かります

④住民票:登記簿の住所と住民票の住所が違う場合に必要です
(わからない場合はとりあえず1通用意してください)

⑤マンションの権利書:面談時司法書士が預かります

権利書を紛失した方はその場で司法書士に伝え再発行を委任してください。

登記費用は土地売却の必要経費として戸別に算出し土地売却の配分から差し引きますので、面談の場での支払いは不要です。ただし土地代金で抵当権抹消する場合は売却代金から必要経費として差し引けるよう銀行と協議中です。銀行が了承すれば面談の場での支払いは不要です。

○住民票の住所と登記簿が違う場合の住所変更登記

○権利書紛失の場合の再発行費用

○抵当権抹消登記 など ※抵当権抹消登記費用は必要となる手間の程度で異なります。

【土地代金の分配について】

土地の売却代金から全体で負担する諸費用を差し引いた後、敷地利用権割合で按分します。戸別に登記費用が発生した場合はそれを差し引いた額を配分額とします。売買代金の入金後数日以内に配分できるように準備します。ただし、売却時に代金支払いでの抵当権抹消を抵当権者と合意されている場合は、土地の分配金を債権を持つ債権者に支払います。

名目売却益=売却代金-不動産仲介料-司法書士費用-(顧客が要求した場合のボーリング調査費など)

戸別分配金=名目売却益×敷地利用権割合-戸別の登記費用

【復委任について】

土地取引に関しては抵当権関連でお世話になっている●●司法書士に復委任し、抵当権処理と合わせた一連の処理をお願いします。

司法書士・行政書士 ●●事務所 ●●先生
熊本市中央区●●●丁目●●番●●号 TEL ●●●●-●●●●-●●●●

4月16日

総会資料

平成29年4月16日

管理組合員各位

Bマンション 管理組合理事長 ○○ ○○

「自然災害債務整理ガイドライン」を利用されている方へのお願い

管理組合では「自然災害債務整理ガイドライン」(以下「被災ガイドライン」とします)の利用有無を把握していませんので、3月30日付けの登記簿にて抵当権が設定されている(完済の方等を除く)方々に念のため送付しています。

「被災ガイドライン」を選択して債務整理されている方は、現在仲介されている弁護士に土地持ち分の売却について承諾を得る必要がありますのでご連絡します。

「ガイドライン」にて協議中の方は、手持ち不動産の処分(売却)は原則禁止されています。しかし今回のBマンション3番館の土地持ち分の売却については、債権者の合意を得れば例外的に認められると聞いています。ただし、「ガイドライン」を選択して債務整理を始めた場合、「ガイドライン」の枠組みを守る必要がありますので、必ず弁護士に土地持ち分の売却についての承諾を取るようお願いいたします。また債権者からも「ガイドライン」を選択された区分所有者については、弁護士の関与なしには抵当権抹消の承諾はできないとの回答を得ております。

なお弁護士から問い合わせがありましたら、現在、管理組合として債権者の方々にに対しマンション敷地売却と担保抹消の必要性に関して説明して回って行っている旨をお伝えください。当然のことですが、抵当権抹消と土地持ち分の売却について債権者と合意済み、または進行中の場合、管理組合は何も行いません。ガイドラインを利用しない方も含めて処理方針がまだ決まっていない案件について抵当権抹消への早期の対応をお願いし、管理組合として可能な協力は行う旨を伝えています。

4月中旬 建物の取壊しの完了

5月7日 アスファルト部分を含めて解体工事の完了

3月開催の臨時総会の決議に基づく。



平成29年6月26日

土地の価値の算出には「道路付け」が重要なポイントとなる。Bマンションは2本の公道に面していると誰もが思っていた。ところが、公図を確認すると公道との間にわずかな土地がある。熊本市の地域生活課に照会したところ、この土地は分譲主が熊本市に寄付に関する手続きをしていたが、分譲主の名義のままとなっていることがわかった。分譲主はすでに倒産している。このままでは道路付けの悪い土地となり、価格が低く設定される可能性があった。熊本市には、早期の名義変更手続きをお願いしたが、いつになるか分からないという返答であった。時効取得の主張などいくつかのパターンの検討を行ったが、倒産時の清算人にあたり、清算人として適正に寄付の手続きを完了していることを証する書面の提出を依頼することが得策と判断した。その書面を入札時の添付書類として、疑念を下げようとするものである。

(3)管理組合の(事実上の)解散、入札実施へ

平成29年7月22日 通常総会開催

管理組合の総会と敷地共有者の集会を併せた形式をとった。

理事長に対しても全員が好意的であった訳ではない。Bマンションは、被災マンション法を用いず、全員に合意により、敷地売却のための社団法人等の団体もつくらなかった。そのため敷地売却にあたって、旧区分所有者(敷地共有者)の全員から、旧理事長に対する委任書類を取り付ける必要があったが、建物及びアスファルト部分などの解体が完了し、手続きを進めていた6月初旬になって、その書面の提出を拒む者が生じた。拒む理由は判然とせず、旧理事長を中心とした旧理事会の進め方が、皆の意向に沿っておらず、その反対者の意見が正論であり、自分(反対者)の意見に賛同する者が複数存在する筈である、というものであった。これについては、理事長や副理事長が時間をかけて説得したが納得されなかった。

この時点で売買時の手続書類である委任状の取付けには反対者が2名出てきた。そのため、総会を開催して皆がそろった場面で主張してもらうことが趣旨となった。管理組合の総会などでも、何度も反対意見を主張していた人が、ここにいたって、「納得がいかない」「情報がないので、勝手なことは許さない」という理由で翻意した。この方には懸念はしていたので、理事会に入れて、誤解を解いておこうと思い、以前に理事就任を打診したこともあった。しかしながらその際には、「自分は仕事で忙しいので任せる」と言っていた。管理組合の役員が数回に渡って話をしても納得せず、6月は足踏み状態が続いた。役員が他の方々は同意している旨を伝えても、自分(反対する区分所有者)の意見に賛同する者も複数いると言って聞かない。機転を利かせた役員が、「あなたの意見を総会の場で表明してもらい、賛同者がいなければ、その場で合意の印鑑を貰う」と言って、総会の場で説明してもらうこととした。

ヒアリング時に、役員は憤慨していた。「年金生活者の方々もいるのだから。一日でも早く、分配金をしたい。個人的な意見だけで、マンション全体の流れを止めることは実に大人げない。全体のほとんどが賛成しているのに、1戸だけでヘソを曲げるのはいかがなものか。理事のメンバーに落ち度があればお聞きするが、我々に反省する点もない。ただただ、ひとりで納得いかないと頑張っている。分譲マンションの特性を考えると、被災して取壊す場合には、法律で強制して、行政で分配までしてほしいと思う。今度の総会に賭けている、期待している」。

総会資料

平成29年7月11日

旧Bマンション 管理組員 各位

旧Bマンション 管理組合理事長 ○ ○ ○ ○

総会開催のお知らせ

拝啓、時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。
 皆様のご協力を得て解体は無事完了し、Bマンションの建物減失登記も5月末に終了しました。
 さて、この程、下記の要領で旧マンション管理組合の総会(兼 Bマンション 敷地共有者等の初集会)を開催致します。皆様方におかれましてはご多忙中のこととは存じますが、万障繰り合わせのうえ、ご出席頂きますようお願い申し上げます。今回、決議案件は3号議案のみになります。略)

記

日 時：平成29年7月22日(土曜)14:20～

場 所：○○○○ 会議室

総会式次第

1. 開会の辞
2. 挨拶
3. 議 事
 - 第1号議案 管理組合残金清算の説明
 - 第2号議案 マンション敷地の売却手続き進行状況の説明第
 - 第3号議案 敷地の管理者の選任の件
4. その他
5. 閉会の辞

議案について

第1号議案 管理組合残金清算の説明

自費解体に伴う市の償還金の査定が熊本市から7月5日に届きましたが、マンションの各階通路、ベランダ、非常階段などが補填対象外となっています(全89戸分なので、相当な金額が減額されています)。

Bマンションでは現にその部分が家屋として存在し、取り壊しています。また、他の家屋やマンションではそれらを含めた査定が通常と認識しています。通常とは明らかに違う査定と見なさざるを得ません。

[対応]

査定の見直しについて、市に追加資料を提出して折衝を行います(集会開催当日までには折衝を開始しており、経過を報告できると思います)。思わしくない場合は行政不服審査にて、より先入観のない公平な立場で評価してもらおうつもりです。市から公平な査定を得た後、残金は解体の補填金が入金(査定確定から1ヶ月以内に振り込み)され次第、お約束した通りに業者からの公費額に対する差額調整返金と合わせて組合の剰余金の即時分配を行います。

管理組合の解散に伴う剰余金の配分は過去の総会で話してきたように専有部の持分割合による按分とします。※詳細は分配金の算出方法と概算参照暫定版の組合の決算書兼精算書は当日配付します。

第2号議案 マンション敷地の売却手続き進行状況の説明

当初の予定より、大幅に遅れて皆様にご不安とご不便をおかけしています。7月10日時点で、登記委任と売買委任の署名をされない方が複数名おられますが、本集会に参加していただけるものと思います。抵当権の解除または約束の取り付けについてはまだ残件がありますが作業は進行中であり、信用保証会社にも鋭意手続きを進めていただいています。残る未署名の方から登記委任と売買委任の署名を得た場合はすみやかに売却に向けた手続きを開始します。全員の同意が得られないことが確定した場合、今まで進めてきた売却に向けた作業は全て中止となります。売却については仕切りなおしとなり、被災マンション法による多数決による売却も含めた選択肢のなかから皆様で選んで進めていただくこととなります。

第3号議案 管理者選任の件

建物の解体と滅失登記により、法的に管理組合は消滅しました、今後、平成31年10月4日までは「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(通称被災マンション法)」に基づく敷地共有者等集会になります。この期間は管理者の選任や、区分所有法に準じて集会の開催、案件の議決ができます。また被災マンション法により、敷地利用権の4/5以上の賛成での多数決による土地の売却決議なども可能です。平成31年10月5日以降は被災マンション法の適用がなくなり、一般的な地権者(土地の共有者)の集まりとなります。多数決による土地の売却はできなくなります。

被災マンション法に基づく管理者の選任を本集会でやりたいと思います。

- ①このまま敷地売却の進行ができるのであれば、私(旧〇〇〇号室 〇〇 〇〇)が売却終了までその任にあたるべく立候補します。
- ②現状での全員同意による敷地売却ができないのであれば、体制を刷新するために、別の人に管理者になってもらい、今後の推進をお願いします。その場合は以下のいずれかです。
 - 本集会で選任する。
 - 後日の集会を定めた後、その集会で選任する。
 - 管理者を置かない。

<敷地の売却のための方針及び方策の確認>

1) ゴールの設定

敷地を確実に、すみやかに、かつ、できるだけ高値で売却し、その売却益を敷地権者に公平に分配する。

2) ゴールにたどり着くために権利関連で必要なこと

2-1. 集約(一本化)された権利であること。

(買い手からみて交渉相手は1つ)

2-2. 抵当権が全部抹消されていること、または抹消の確約があること

3) ゴールにたどり着くために売却手法で必要なこと

買い手候補は多いほうがよい。← 高値の売却、確実な売却

公平、透明であること。← 敷地権者間で揉めないようにする。揉めると速やかな売却ができない

⇒ 公開入札(期間入札)で売却する

※Bマンションの敷地権者と入札を仕切る者、及びその関係者は入札できないこととします。

↳公平、透明性の確保のため

※ただしBマンションの敷地権者が入札者の紹介・仲介をすることはできます。むしろ積極的に紹介・仲介。

↳高値売却のため

以下は抵当権者に対して、手続きの説明として売却と同時の抵当権抹消のために提出した資料です。

Bマンション敷地の売却方法についての説明

- 1) 売却方法: 公開競争入札
- 2) 落札条件: 入札金額が最も高い入札者を落札者とします(ただし、5項の最低落札価格以上であること)。
- 3) 入札管理及び土地取引仲介業者 ●●会社 ●● / 宅地建物取引業者免許 熊本県知事(●)第 ●●●●号
- 4) 告示から売却完了までの流れ 以下の前提条件を満たした後、1)からの手順を開始。
 - 抵当権が解消されていること、又は、解消の確約があること。
 - 隣接する道のセットバック部分の権利がクリアになっていること
 - ① 指定流通機構(レインズ)に入札による土地の売却を登録
 - ② 告示から入札開始まで約1週間を予定
 - ③ 入札期間(2週間)
 - ④ 開札・決定
 - ⑤ 確定
 - ⑥ 決済と登記 決定から約3週間後を想定。可能な限り短期での処理を進めます。
- 5) 最低落札価格(●万●千円/平米 敷地 ●,●●● 平米 総額約 ●千 ●百万円)

補足:この数値は、不動産業者が通常の手法により路線価などから算出した数値をもとに、入札用に低めに調整した入札開始価格です。目に留まるように若干低めになっています。この数値でも住宅ローンの救済ガイドラインにより債務整理を行っている方に提示された土地の評価額(1戸●●万円前後)よりも1割以上高い数値となっていますので、最低落札価格として問題はないと認識しています。

6) 入札不調の対応は以下の通り。原因をヒアリング等により調査

- A) 土地に起因する場合、対応策を検討する。
 - A1. 対策可能なら処理して 再入札
 - A2. 対応不可なら 入札価格を下げて再入札
- B) その他の場合。
 - B1. 状況に応じて対応

補足:入札不調の場合は、原因調査後、集会を開催して調査結果と対応を皆様にはかります。その上で再入札するかどうか決めます。勝手に価格を下げての売却は行いません。

注) 土地の売却に関しては旧管理組合理事長の〇〇〇〇が全所有者から売買の委任を受けた上、記業者と土地売却についての専属専任契約締結。所有権登記に関しては全所有者が司法書士●●先生氏に委任。同司法書士が登記を行います

注) 入札者を一堂に集めての札入れを考えていましたが、全国ネットに開示し、広く入札者を募るために公売の手順に準じた期間入札方式とします。

注) 仲介業者の手料は宅建業法の規定通りに売買金額の3%+6万円+消費税です。これには入札管理の管理費も含まれています。

分配金の算出方法と概算(専有面積比率按分)(略)

住居タイプ別分配金見込み(略)

結局直前になって、必要文書の提出を拒んだ当該区分所有者は持論を撤回して、協力を申し出てきた。そのため、第1号議案は経緯を報告するだけのものとなった。毅然とした態度が功を奏した形であろう。

なお、管理者の選任について、理事長が説明を行い、自分が立候補をする旨を報告すると、大きな拍手が起こった。

この時点で、マンションの敷地には草が茂っていた。理事長にそのことを尋ねると、「裏をいうと、土の費用をけちって、白い砂を入れなかったので、畑の土のようなもので栄養があったのだろう、非常に良く伸びている。」と言って笑った。



平成29年7月23日 分譲主の清算人と折衝(敷地の寄付関連)

分譲主の倒産時の記録から管財人(清算人)を特定し、破産時の責任者宅を訪問したところ、運よく本人と会うことができた。Bマンションが被災したこと、建物の取壊しは完了したが、熊本市に寄付された土地の登記が未了であることが障害となっていることなどを説明。責任者の方は、事情をよくご理解してくれ、清算時に依頼していた不動産業者を紹介いただけるとともに、自分から熊本市に働きかけることを約束してくれた。後日、責任者の方の働きにより、名義は熊本市に変更された。

平成29年9月11日 敷地売却の入札手続きについて

司法書士に目途がついたとの確認をもらった上で、入札をスタートすることとした。宅地建物業者と専属専任媒介契約を締結し、レインズへの登録を依頼。9月13日にレインズへの登録が行われた。

7月から8月末をかけて、抵当権の抹消については、事前に抵当権者から大体の了解をもらうことができた。売却の最低価格を定めて、抵当権者である金融機関の了解を得たものである。

敷地売却までの間に、各区分所有者に抵当権の抹消手続きをするよう管理組合から告知していたが、一向に進まない区分所有者に関しては、理事長が本人と共に金融機関と交渉した。依頼していた司法書士も大いに力になった。理事長曰く、「建物があるときは、隣人の抵当権などまるで関係のないこと。ところが、建物がなくなった瞬間に隣人の抵当権が自分自身の財産に関わってくる」。金融機関に、もはや建物に担保価値がなくなっている状況を説明し、敷地売却の清算金を充当することで抹消手続きに応じてもらっている。入金から抹消手続きまでの流れは金融機関ごとにまちまちであり複数の金融機関と個別の交渉が必要となった。

売却に向けた目途が立ったため、同日にいくつかの文書を送付した。

管理組合財産の清算のお知らせ

平成29年9月11日

旧Bマンション管理組合 各位

旧Bマンション管理組合理事長 ○○ ○○

管理組合残金清算お知らせ

熊本市から自費解体の償還金が支給されました。皆様に管理組合解散に伴う清算金を分配します。なお土地の入札は予定より大幅に遅れておりしたが、ようやく準備が整いました。今後の予定を報告します。

1)管理組合残金清算の説明

1.1 熊本市からの自費解体の償還金が支給されました。

自費解体に伴う市の償還金が管理組合の口座に入金されました。

償還金 対象面積 ●,●●●●㎡ 総額 ●●●●,●●●●,●●●●円

(申請 建築面積 ●,●●●●㎡ 総額●●●●,●●●●,●●●●円 差額 ●● △●●●,●●●●,●●●●円)

熊本市が償還対象として査定した面積は申請した解体建築面積より若干少ないですが、今回は建物の実体を反映してベランダや通路などは含まれており、前回のような納得できない査定ではなく公平かつ規定通りと思います。対象面積の若干の差は建築延面積の解釈の違いによるもので、市としては他の公費解体物件でも同じ判断をしているとの説明です。償還額は面積×単価で自動的に決まります。市に請求した単価は、管理組合としての願望が含まれた数値でしたが、規定どおりの単価査定でした。いまさらながらで心苦しいのですが、室内ゴミを残していた方に処理費用の負担をお願いします。

1.2室内ゴミの処理の現実について

室内からの搬出と分別、処理場への持込で約20日間、数百万円の経費がかかっていますが室内のゴミの分別廃棄は公費解体の対象外となっています。量が少ない場合や解体費が経費より多く出る場合は業者が黙って処理してくれますが、通常は別料金です。Bマンションでは、室内に家財を含めてそれなりのゴミが残っていたのが51戸でした。熊本市において市の負担でパッカー車(普段見かけるゴミ回収専用車)1台をBマンション専用として連日作業していただいたのですが、それでは全く足りずに、別にトラック2～3台を手配してゴミの処分を行いました。

家屋解体で出るゴミは室内ゴミでも細かい分別が必要です。例えば陶器とガラスは別々にする

必要があります。家庭ゴミとして出す場合は袋に混在していいのですが、家屋解体では別々に処理場に持っていかないと処理場が受け取ってくれません。当初家庭ゴミとして混在して出そうと試みましたが、量が多すぎるとして市に搬送を拒否されました。市の規定どおりに家屋解体に伴うゴミとして、全てキッチンと分別して室内ゴミの処理場に持込みました。

1.3 解体業者との工事代金精算について

市の査定を受けて工事代金の見直し契約を準備中です。

公費査定との差額 ●千●百万円 ゴミ処理費用 ●●●●●円

公費査定との差額からゴミ処理費用を引いた現金が管理組合に戻されます

1.4 管理組合の剰余資金

管理組合には土地売却完了までの予備費として現金約100万円を残します。剰余資金を全て旧区分所有者に分配します。配分額は前回説明した見込み額と同額です。ただし室内ゴミが残っていた方はそこからゴミ処理が個別に引かれます。分配後の管理組合の剰余資金(残した予備費100万円と管理会社の事務手続き用に残してある約20万円)が土地売却完了までの運営資金になります。スムーズな土地売却が行えるよう皆様のご協力をお願いします。土地売却完了後に残った予備費は再配分します。

1.5 管理組合精算に伴う分配金の支払い方法

①分配金の受け取り口座確認書にご記入の上管理会社ご担当者までご返送ください。

※室内ゴミ処理費用がかかる方の計算書の作業、がまだ終わっていません。ゴミ処理費対象の方には今回計算書と口座確認書の同封はありません。近日中に追って配分計算書と口座確認書を送付します。しばらくお待ちください。

管理会社に到着後、2から3日以内に口座振込みをします。銀行の振込み手数料を差し引いた額の振込みとなります。

②土地の売却にむけた動きについての説明

現在の進捗:●抵当権者との基本的なすり合わせが終了。

●側道の土地の所有権(廃業したサンエー建設が保有)をサンエー建設の清算人と市のご協力により正式に市に移転しました。接道の権利上の懸念が払拭されました。

●土地の除草を行いました。業者が雑草刈り取り専用の機械で背丈を遥かに越えて3mほどに一面に伸びた雑草を粉碎・除草した後、枯れ草を搬出処分しました。除草後に除草剤をまいています。売却完了時まで売却に支障のない程度を維持できる見込みです。(税込み ●●万円で●●●●●社)

(4) 公開入札及び売却

9月26日から10月10日

Bマンションの敷地を入札による売却物件として指定流通機構(通称:レインズ)に登録し、9月26日から10月10日が入札期間となった。また、敷地に売出し看板を設置した。

旧区分所有者には、以下のスケジュールを案内。開札日から決済日まで約30日間と、当初の2週間程度より長くした。これは売却額が確定した後、一部の敷地共有者に設定されている抵当権をを解除する書類を準備する期間を考慮したものであった。

①入札期間 9月26日～10月10日

②開札日 10月12日

③引渡し日(決済日) 11月13日予定

手続き開始が当初の予定より遅れたことから所有権移転に必要な印鑑証明の有効期限(3ヶ月)が過ぎた方が多く、再提出を依頼したが、今回は特に問題なく再取得を行うことができた。提出が遅れる方も7人から8人位いたが、電話督促するなどして回収した。

また、旧区分所有者に対して、分配金の計算方法も説明した。以下の通り。

●売却益=売却代金 - 不動産仲介手数料(売却代金の3%+6万円+消費税)

●分配金=売却益 × 登記簿上の敷地所有権割合 - 個別の登記費用

個別の登記費用も案内した。

①全員：所有権移転と本人確認：●●,●●●●円/1人

以下は戸々の状況に応じた追加費用です。

②登記簿と住民票の住所が違う方:住所変更登記

●,●●●●円(●,●●●●円 + 印紙代●,●●●●円)

③権利書を紛失された方:登記用に本人確認情報作成

抵当権が残っている方:抵当権抹消費用

●●,●●●●円 ~ 作業量に応じて変わります

(●●,●●●●円+印紙代●,●●●●円)

10月12日 入札結果、改札の実施

10月10日に締め切りを行い、10月12日に改札をして、買受人と買受額を決定した。売却の価格は、固定資産税の評価額を超えるものであった。

なお、売買に伴い理事長の不法な行為を懸念する旧区分所有者もおり、改札日を案内し、希望する旧区分所有者は同席できることとした。(副理事長他、理事も立ち会い)。不透明な取引ではないかとの疑念が生じないよう、細心の注意を払ったものである。レインズに登録されてからの問い合わせも不動産会社に一任し、理事長は直接コンタクトを取らないようにした。理事長は、買主にも決済日の当日に初めて会ったという。

入札に関して、問い合わせは全部で15件あったが実際に入札があったのは2件であった。

残存している杭の情報はレインズには出さず、入札希望者に情報を開示した。入札しなかった理由のうち2件は杭を理由とした。依頼していた不動産業者からも杭の問題は指摘されていたので予想通りであった。他の約10件が入札しなかった理由は不明である。

最低価格は震災前の固定資産評価額相当とした。震災後は、評価額は4割程度下がっていた。杭のある被災地の土地を考慮すれば、満足のいく金額の応札であった。落札したのは、まったく知らない人であり、個人名であった。宅地建物取引業者が落札するよりも、責任を減じることができるのかも知れない。

なお、抵当権の残った半分くらいの人が肥後銀行であった。肥後銀行の分は決済金額の入金口座(管理組合口座)に入金された金額から、直接肥後銀行に出金した。

代金の入金を待たずして、事前抹消できる人は本人払い込みにて抹消としたが、登記手続き中になってしまうと売却手続きに支障を来すので、抹消に関する書類は司法書士預かりとして抹消登記手続きはしないこととした。

10月17日 売買契約の締結

買主との間で売買契約を締結した。売買契約書は、全員が理事長に委任する形式をとっているため、旧理事長の個人名での契約となった。なお、契約書の写しは全員に配付をした。こ

の方法は、手続き中に旧区分所有者が亡くなり、相続の問題が発生するリスクや、売却時に全員に印鑑証明をもう一度出してもらう手間はあったが、敷地売却のための法人(一般社団法人)を作る方式は採用しなかった。

11月6日 敷地売買の決済に関する案内

敷地売買の決済日が決まり、金融機関等の関係者に対してお知らせ文を配付した。

平成29年4月16日
関係者各位
(売主代表) 旧Bマンション 管理組合理事長 ○○ ○○
決済日のご案内
皆様のご協力とご尽力により敷地売却の決済の目途が立ちました。あらためて深く感謝いたします。以下に旧Bマンション 敷地の売買の決済の場所と日時をご案内させていただきます。
決済内容 旧Bマンション 敷地の売買の決済 (地番 熊本市東区長嶺東8丁目440-2の土地)
決済日時 平成29年11月10日(金曜) 午前9時30分
決済場所 熊本銀行本店1F 会議室 熊本市中央区水前寺 6 丁目 29 番 20 号
この件についての連絡先 登記手続代理:司法書士 ●●●●● 熊本市中央区●●●●丁目●●●●-●● TEL ●●●●-●●●●-●●●●

平成29年11月10日 敷地売却手続きが完了

決裁に関する手続きが、熊本銀行本店の応接室にて買主、売主代表の旧管理組合理事長、管理組合側の司法書士、各債権回収会社の担当者など関係者全員が一同に会して行われた。(株)熊本銀行と管理会社のご協力を得て旧区分所有者(敷地共有者)への土地売却益分配金の送金処理も同日完了した。

決済日当日には、債権者である5社を一同に集めた。金融機関の考えで来ない会社も1社。住宅金融支援機構は、複数の債権について振込み先を1本にまとめて抹消書類を出してくれた。熊本銀行は、決済金額の入金口座(管理組合口座)からいったん本人口座に入金しないと抹消書類を出してくれなかった。そのため、決済日前にあらかじめ本人が出金伝票を起票し、その出金伝票を銀行預かりとして、混乱を防いだ。決済の手続きは、全部で1時間程度であった。

お知らせ文
平成29年11月13日
旧Bマンション 敷地売却完了のお知らせ
旧Bマンション ○○ ○○

11月10日(金曜日)に土地売買の決済を行いました。

- 買主から土地代金を受領しました。
- 敷地共有者の皆様(抵当権者の直接受領を除く)に前回書面にてお知らせした共有持分割合による売却益から登記費用を引いた分配金を口座振込みしました。
- 抵当権が残っている共有者の方から私にいただいた代理権に基づく持分抵当権者への直接支払いを完了しました。抵当権は全て抹消(解除)されました。
- 司法書士が全ての抵当権の抹消と土地所有権の買主への移転登記を法務局に申請しました。(登記にはに反映されるには少し時間がかかる)
- 土地の売買に関する手続きは完了しました。

今後について:

- 土地の売却益は全額配分が終了し、土地に関する作業は終わりました。
- 今後、残してある管理組合の予備費の清算と分配の作業に入ります。12月中には清算書と残金の配付を行います。土地売却にかかる雑費(収入印紙や送金手数料など)は抵当権者との交渉の都合上、売却益から相殺せずに組合予備費からの支出としました。そのほか私が立替えていた未処理分の最終の経理処理を11月末までに終えて経理を締めた後、監査を2名(監事+1名)に行ってもらう予定です。12月半ばには決算書、清算書と組合解散後の対応のご案内を旧理事の方による理事会での確認後、皆様に送付できるように準備します。なお、説明会の開催ではなく、郵送による書類送付のみとする予定です。

平成29年12月12日 残金の精算今後について最終報告

Bマンションの旧区分所有者に対して、残金の精算や今後のことについて書面で最終報告を行った。

お知らせ文

平成29年12月12日

敷地共有者 各位

管理組合の予備費清算と今後について

1) 予備費の残金の配分

予備費などで残った管理組合の残金から資料外部保管費用と文書通信費を除いた残金を持分割合に従って配分します。送金先は組合員への前回の送金口座とし、配分額から送金手数料を引いた額を振り込みます。

2) 決算書

決算書は今年6月までの分を現在監査していただいております。残りは出金を全て終え経理を締めた後の監査となります、予定より遅れておりますが、年明けに決算書をまとめて送付します。決算書の送付が管理組合としての最後の文書配布となります。

3) 管理会社

今年(平成29年12月)末にて管理会社との契約は終了します。決算書の配付のみ管理会社のご好意により年明けの送付予定です。管理会社には今年7月以降は手間賃にもならない小額の委託費のみで清算金送金などの多大な労力を要する業務にご協力いただき深く感謝しております。

4) 書類のコピーの配付

契約終了に伴い、各種資料の原本は管理会社から引き取って私が保管します。別途一括保管するのでコピー送付の依頼を受けてもすぐにはできません。税金や市の窓口などで必要とされる可能性のある資料コピーを一括して配付します。雑損控除や土地売却に伴う土地譲渡益(損失)の確定申告や繰越特例など、税金の減免措置を申請するか否かはご自身でご判断ください。個々の事情により減免

が適用される場合、されない場合、総合的に見てどの特例を利用した方が得かなど各自で事情が異なるためです。

①マンション共用部の地震保険関連の書類

- ① 査定通知書
- ② 共用部地震保険金支払い通知書

②家屋解体費用を示す書類(自費解体費用と市の償還金)

- ① 熊本市からの償還金通知書
- ② 自費解体の費用(解体費は市の償還金と同額。組合負担0円)
- ③ 本契約
- ④ 建屋実測面積による追加分の契約
- ⑤ 市の償還金確定に伴う減額訂正契約

※家屋の滅失についての証明書が必要な場合は、法務局にてマンションの閉鎖事項証明書をご自身で取得してください。

③土地売買関連の書類

- ① 売買契約書のコピー
- ② 不動産仲介手数料の領収書のコピー
- ③ 戸別の登記費用領収書原本

※土地共有割合を証明する公的書類はご自身で取得をお願いします。平成29年度の固定資産証明(区役所等で発行)や法務局で発行する土地の登記簿など

④更地にするための費用

- ① 基礎解体費用契約書のコピー
- ② 完了報告書(引渡し申出書)の一抜粋
- ③ 除草費用

今後の対応について

①連絡方法(略)

②資料保管とコピー

管理会社との契約終了にともない管理組合の原本資料は管理会社から私が引き取り、2年間外部に保管し、時期を見て廃棄します。管理組合は法人化してないので解散後の保存義務はありません。原本が必要になることは通常ないので2年程度で十分と思います。私も2年後はどこに住んでいるかもわからないので、対応が困難になります。どうしても資料のコピーが必要な場合は遠慮なくご連絡ください。

③外部保管する原本閲覧を希望される場合

原本資料には個人全員の連絡先や各個人からの委任状、委任を受けた権限で私が行った処理など通常の管理組合の範疇を超える資料が含まれていますが、それらを区分して管理・対応するのは大変煩雑であるので、原本資料閲覧を希望される方は弁護士や司法書士などの専門家に依頼をいただけますと助かります。全部一括してお送りして、必要ところを閲覧して頂いた後、返却する形を取ります。

④個人情報について

清算終了に伴い私が保管している全ての個人情報を廃棄(削除)します(前記の原本等は除く)。管理会社には会社が持つ個人情報の閉鎖をお願いします。これは、管理契約が終了した組合に対する一般的な対応となります

残金清算書

現金・預金		予算		備考
予備費残	●円	予備費分配総額	●円	
現金・預金		資料保管料2年間	●円	@● * 24ヶ月
予備費残		文書・通信費	●円	
計	●円	計	●円	

管理組合の予備費残金から必要経費を除いた額を持分割合にて各戸に配分します。

実際の振込み額は配分額から送金手数料を引いた額となります。

配付額一覧(略)

住居タイプ別専有面積(略)

■まとめ

抵当権の抹消関連

被災ガイドラインについて

Bマンションにおいて生じたことを基に、建物の取壊しから敷地の売却までや全体と通じての課題について、考えてみたい。

まず、被災ガイドラインには問題があるという声が聞かれた。理事長は言う。「すでに抵当権の抹消ができている人は良い弁護士に当たった人である。進んでいない人は、弁護士が慣れておらず、書類のやりとりをしているだけの場合。ただし、被災ガイドラインでの弁護士の立場は、調停をするものではなく、金融機関と個人のどちらの弁護士ではない」。理事長は続ける。「新人の弁護士ばかりが受けている気がする。被災ガイドラインは、そもそもブラックリストに乗らない自己破産制度といえる。弁護士が、破産に慣れていないと進まない。また、ガイドラインをはじめると、一定期間は取りやめることができない。ガイドラインに基づく処理は弁護士に依頼することになるが、弁護士によって対応早い人とそうでない人かいる。これでは、運の問題になってしまう」。

この件は、他の理事も同意見であった。「自分も、抵当権の抹消の目途が付き、簡裁での判断待ちとなっているが、ここまで丸一年かかっている。もともと弁護士は4ヵ月と言っていたのに。手続の内容からして個人でできるものでもない。被災ガイドラインに沿って、残債の処理をするのだが、売買時にいくらか保証会社に返すことを約束して、処理したりする。この際に、保証会社としてはただ沢山のお金が欲しいとなっている。災害に伴う損失は金融機関でも決算上考慮されるのだろうが、なかなか最終的な判断に至らなかった。まどろっこしい状態は半年続いた。他の区分所有者分の連絡も保証会社に入り、目安がついたのだろう。不動産の鑑定ではBマンションの価値は67万円となっているようで、これで金融機関や保証会社が納得すれば話が早い。しかし、1件のみの申し出ではなく、それが複数出て、保証会社に話が行ってから判断している様子である。」

理事長はガイドラインを総括して言った。「被災して建物を取り壊したマンションにおいては、一定期間は、共有を分離することができない。もっと選択肢があるほうが良いのではないか。被災ガイドラインについていえば、マンション向けのものとしてほしい」。

他の理事は憤慨しながら言った。「被災ガイドラインは、2重ローンにならないように定められているのだろうが、民間金融機関の現場の社員、末端との食い違いが激しい。これは、ガイドラインに沿っていないのではないか。また、ガイドラインにかかわる弁護士も不足している。弁護士ひとり当たり30万円が支払われるそうである。しかも受け手が少なく、どうも少数しかいないらしい。また、ガイドラインを使っている人も少ないようだ。弁護士としても回転率がよければ商売になるが、書類も煩雑であるし、弁護士自体が受けたがらないという噂を聞く。ニュースでも、被災者の資金の問題が取り上げられだしている。2重ローンの目途が半年でつければ、次のステップにいける。現状では、ローンの目途が立たず、新しい選択肢に向かうこと

ができない。イライラする。すべてがうまくいくことは不可能にしても、いまの制度は時間がかかりすぎる。元の生活に戻れる被災者は一体何パーセントいるのか疑問に思う」。

理事長を駆り立てたものは？

震災の発生当時、理事長は全くの素人であったが、相当なスピードで、専門家も驚くほどの知識と実務を習得していった。このことについて尋ねると理事長は答えた。「単なる興味を原動力にして、誰も知らないことを勉強した。弁護士に聞いてもあまり詳しくないし、金融機関などは全くの不勉強であることがむしろ自分を駆り立てた」。

マンションの問題点について尋ねると理事長は答えた。「諸制度は全部、戸建てを前提としているように思う。共有財産を考えていない。そうすると共有財産は円滑な処理ができないということになってしまう。旧区分所有者の抵当権のすべての処理の目途が付かないと敷地の売却ができない。マンションの抵当権は平常時において、隣の人との抵当権など関係ない。自分には全く影響がない。平常時はそれでいいが、いざ被災すると隣の人との抵当権が自分の財産に影響を及ぼすことになる。そう考えると分譲マンションは大家がいない賃貸アパートに住んでいるようなものだ。建物が被災したら、誰がどうするのか？被災当初も1割くらいの方は共用部分は誰のものかすらわかっていなかった。建物があって維持できている時はいいが、ダメージを受けるとどうしようもない。結果的にマンションというのは、いいとこどりしている。平常時は多数決で決議できる、その前提が満たされていけばいいが、被災したとたん全部の悪いところが寄せ集まってしまう。何か決めようとした時に何もできない。一人でも反対したらできない。拒否権イコール何もしない、させない。そうすると現状維持以外にない」。

「今回は、全員話しが通じた。これが違っていたらとてもできなかった。多数決の論理は4/5の価値観をあわせなければならない。価値観が違おうとどうしようもない。」

被災マンション法について

Bマンションでは被災マンション法を用いなかったが、最後の手段として「反対者が出たら被災マンション法を使う」と言えることは効果があったと考えられる。総会の場でも、そうした説明が複数回は理事からなされた。ただし、被災マンション法の規定では、合意に至らない場合の手段がないため、分譲マンションの特性を考えると、被災して取壊す場合には法律で強制して、行政で分配までしてほしいとの意見も聞かれた。

全員合意の方法を選択した理由

Bマンションにおいて、敷地売却のための社団法人の方式が取られなかった原因は、二つであった。一つには、東日本大震災の実例があったものの、ノウハウの集積が途上であると考えられたこと。二つ目は、熊本において実務上の専門家が不足していることであった。一方で、Bマンションの手法であれば、(相続などのデメリットはあるものの)既知のノウハウの組み合わせで対応が可能であった。

市街地の傾斜ビルに対するマンション管理組合による民事訴訟

弁護士 梶浦 明裕

1) はじめに(問題の所在)

熊本市中央区の市街地にあるCマンション管理組合は、熊本地震の影響により、隣地(商業地域のため)隣接して建つGビルが傾くなどしてバルコニーを損傷し、接触しており(実際の調査によれば一応距離は数cmある)、次なる震災でさらに損傷が危惧される状況である。

このような場合、隣地のGビルと前向きな協議ができればよいが、補修には多額の費用を要するからか、Gビルからは協議や解決への対応(補修)を拒否され、時間ばかりが経過した。

協議ができなければ民事訴訟(判決を得て強制執行により解決する方法)を検討し選択するほかない。

実際、Cマンションの区分所有者は、平成29年8月、民事訴訟提起の方法をとることにし、熊本地方裁判所に対し、妨害排除等請求訴訟を提起した。

報告者は、同訴訟の代理人として区分所有者らから委任を受け、以降、同訴訟を進行している。

以上のような問題、つまり、隣接するマンション相互間の相互補修問題(相互に協議して補修していくべき問題)は、熊本地震でも他に生じていると思われるし、今後、同様の震災が生じた場合、市街地であるほど(首都圏であるほど)多数発生すると思われる。

今回の事案から、今後の同種事例の復興のため何らかのヒントが与えられればと考え、報告する。



2) 事案の概要(一級建築士による調査結果)

本件事案のポイントは、次のとおりである。

一級建築士による調査(ただし、Gビルの協力が得られないためCマンション側からのみの暫定調査)による。

- ①Gビル(商業ビル)が、熊本地震に起因するなどして傾き(1/280*)、隣接する区分所有建物であるCマンションの土地上に越境し(約280mm)、Cマンションに接触間際(数mm程度)にある状況。
- ②Gビルの傾きと構造(鉄骨造=揺れやすい)と相まって、新たな地震によりさらに大きく揺れてCマンションを重ねて損傷するおそれがある(実際熊本地震時には大きく揺れてCマンションのバルコニーを複数箇所損傷して復旧されていない)。
- ③Gビルの傾きと外壁(ALCパネル)の性質から、Gビルの外壁(ALCパネル)自体を落下させる二次被害を招く危険性がある。

※建築学会基準では建ちの精度1/500未満が施工管理基準値。ただ、新築時の傾斜は構造、意匠、設備上の納まりに大きな影響を与えることから一般的に傾斜0が原則。

支援マンションの概要

■Cマンション

住所	熊本市〇〇区〇〇町
竣工	1979年12月
規模	RC造9階建

調査対象マンションの概要

■Gマンション

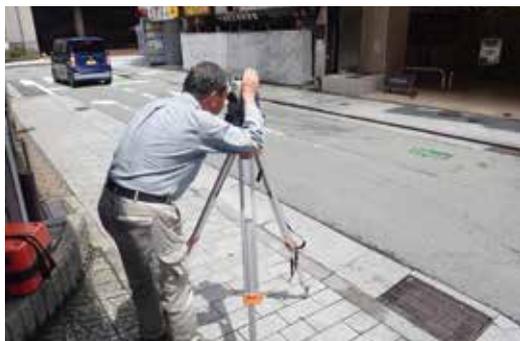
住所	熊本市〇〇区〇〇町
竣工	1986年3月
規模	鉄骨造6階建



対象建築物位置図 上部北 左記図 赤矢印方向から調査対象建築物を臨む

参考1:調査方法

Gビル各階柱等の主要構造部を実測し、建築物の傾斜を明らかとする調査方法が望ましいが、Gビル所有者の了承を得られていないため、外部からレーザーを使用することで測定の座標と高さを明らかにできるトランシット(下記写真左)を使用し、対象建築物の傾斜を間接的に測定した。もっとも、トランシットは敷地測量に使用する機器であるため、立面的な測定の精度に不安が残ることから、あくまでも全体的な傾斜の方向や特徴を捉えるために使用し、最終的な傾斜判断はCマンションのバルコニーから下げ振りを使用して実測した(次ページ写真右)。



トランシットによる測定状況



下げ振りを使用した実測状況

参考2：バルコニー損傷状況

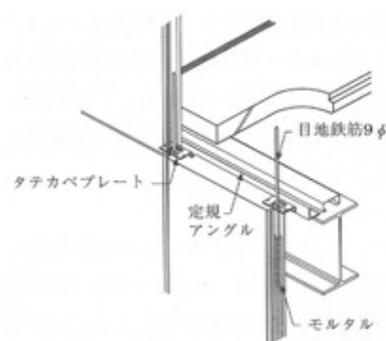


バルコニー手摺壁アングル



バルコニー手摺壁とGビル

参考3：ALCパネル



ALCパネル縦壁挿入筋工法の施工納まり参考図

3)経過(概要)

本件の訴訟提起に至る経過(概要)は、次のとおりである。

【平成28年】

4月14日～熊本地震(4月14日前震・4月16日本震)

6月1日 Cマンション管理組合理事長らがGビル所有会社担当者と面談するも、同担当者は、それぞれの損傷部分はそれぞれが補修すればよい、対応は考えておろが、(Gビルの補修に)「3,000万円はかかる」「そのようなお金はない。出せない」と応答。

(その後、回答なし)

10月20日 Cマンション管理組合理事長らがGビル所有会社担当者と再度面談し、Gビル側がどのような工事をするかによってもCマンションの工事等の進め方が変わってくること、及び接触部分(当時は実際に接触していた可能性もある)の解消をしてもらえなければ先に進めないことを訴えたが、同担当者は、境界杭の写真を提示し、Cマンションの方がGビルの敷地に越境してきているから接触しているのだと、従前は主張していなかった主張をしてきた。

(10月中の回答を求めるも、回答なし)

その後、継続的に、相談を受ける。

事案の性質と相手方の応答等に鑑み、訴訟提起相当と判断。

【平成29年】

7月2日 Cマンション管理組合臨時総会(訴訟提起の承認決議*)
※共用部分について(専有部分は個々の区分所有者が権利行使)

以後 一級建築士による調査

次の新事実判明

①Gビルは傾いているが接触していない

②Gビルの傾きは熊本地震の影響ではない可能性あり

8月4日 説明会

8月18日 調査報告完成(内容は上記2のとおり)

8月23日 熊本地方裁判所に対して妨害排除等請求訴訟を提起

以後 裁判所の指示により補正(修正)のやりとり

(裁判所の問題意識:細かい点も多いが主だったもの)

①工事内容の特定が必要

→特定は不要(そもそも現時点で厳密な調査不可=Gビル側の協力必要)と
 申入するも受け入れられず

→特定する方向で検討し特定

②調査費用約26万円は管理組合支出

→妨害排除等請求の性質上区分所有者「個人」が原告となり権利行使しているためやむなく除外する方向

11月22日 訴状訂正申立(上記①②等について)

以後 裁判所からさらなる工事内容の特定を求められる

12月21日 一級建築士による意見書(別紙)

12月27日 第1回期日

原告側 訴えの変更申立(Gビルの解体撤去を求める)

被告側 争う方針

【平成30年】

2月21日 第2回期日

被告側 次のように争う方針明示

①Cマンションには区分所有法が適用されない(理事長の代理権を争う)

②Gビルの傾きと越境を争い逆にCビルが越境

その他Cマンション側一級建築士の見解を争う

4) 訴訟の内容(概要)

訴訟の内容

①事件の表示等

裁判所：熊本地方裁判所

事件名：妨害排除等請求事件

原告：①Cマンション管理組合管理者(理事長)

(区分所有法第26条第2項に基づき、本件管理組合の組合員(Cマンションの区分所有者)の共用部分の権利を代理行使)

②Cマンション区分所有者の某会社

(17名の区分所有者中11名からの選定当事者)

被告：Gビル所有者(会社)

②請求の内容

①物権的請求

Cマンション区分所有者(専有部分)及び同管理組合管理者(共用部分)が、Gビル所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき、GビルにつきCマンションの土地上に越境せず、かつ、1/500(建築学会基準)未満の傾斜に留めるとともに、震度5強以上の地震(建築基準法によりほとんど損傷しないことを求められている中規模地震)においてもCマンションに損傷を加える揺れが生じないよう補修工事をするを求め、これに加えて、Gビルについて、外壁(ALCパネル)の落下防止工事をするを求める。

→Gビルの解体撤去を求めるよう変更(後述)。

②損害賠償請求

Cマンション区分所有者(専有部分)及び同管理組合管理者(共用部分)が、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の慰謝料、及び弁護士費用)を求める。

5) 問題点及びその検討

①法律構成の考察

本件のような問題点が生じた場合、これを是正する法律構成について検討する(この検討結果を踏まえて訴状を構成した訳であるが、その検討過程について報告する)。

ア)越境ないし接触解除

一般的に、所有権に基づく妨害排除請求権(明確な条文はないが排他的支配を認める所有権(民法206条)に基づき当然に認められる)は、所有権侵害がある以上、侵害者に故意又は過失がなくても認められる。

そのため、ビルが傾き接触した場合や越境している場合、このことにつきビル所有者の過失がなくても(例えば、予想を上回る大震災で防止不可能)認められる。

他方で、Gビルが傾きCマンション敷地上に越境したり建物に寄りかかっていること(実際は数センチ離れている)が「所有権侵害」となるか否か一応問題となるが(というのも越境程度によってはCマンション自体に支障はないとも言い得るた

め)、本来、建物は他の土地に越境せず建物に接触せずに独立して存在することが予定される以上、接触自体を捉えて抽象的に所有権侵害ありといえるものと思われる。

これに対し(所有権に基づく物権的請求権に対し)、相手方から多く出される反論が権利濫用(後記東京地判平成25年等)である(このように、権利濫用等の法理で制限されるという意味では所有権も絶対ではない)。

本件でも、適切に所有ビルを管理していたのに大震災であるからやむを得ない、自身も被災している、多額の費用がかかる等を列挙し、権利濫用の反論をしてくることも予想される。

しかし、権利濫用か否かは、当事者の認識(危険性等を知っていてあえて所有権を取得したか等)、必要性(排除請求する必要があるかないか)、相手方が被る不利益(多額の費用がかかりメリットがない)等から判断されるところ(東京地判平成25年9月10日・ウエストロージャパン:建物が隣地に越境している場合に妨害予防としてさらなる工作物の増築や建物の敷地としての建築申請を禁止した事例)、本件では、震災による結果でありCマンション所有者は被害者であり、必要性も高く、建物を正常な状態に戻すには接触しているビルの所有者の利益にもなるため、権利濫用にはならないと考えられる。

以上から結論としては、Cマンションの区分所有者が、傾き接触しているビルについて、その接触自体を解除することは、所有権に基づく妨害排除請求権により、比較的容易に認められると考える。

イ)越境解除後又は現時点の是正予防措置

一般的に、所有権侵害が現実化していなくても(これは上記のとおり妨害排除)、侵害のおそれがあれば、所有権に基づく妨害排除請求権さらには妨害予防請求権(根拠は上記のとおり)に基づき、是正又は予防措置を求めることができる。

ただし、まずは「是正内容」について、その程度は措くとして、具体化が求められる。

この点、建築基準法に定める基準(震度6程度の地震で倒壊しない)の程度に補修することを求めることになるであろう。

さらに、どのような補修をするかの具体的な特定までは不要と考える。

ただし、実際の判決では具体的な措置が命ぜられている(上記東京地判平成25年のほか、東京高判平成13年12月26日・判時1785号48頁:フェンスにつき高さ2mを超える部分の撤去命じた事例、東京地判平成21年11月26日・ウエストロージャパン:具体的図面を示して防雪柵の設置工事を命じた事案、広島高岡山支判平成13年12月14日・裁判所ウェブサイト:マンション3階の庇の特定箇所撤去を命じた事案、その他妨害排除又は予防請求権に関するものではないが区分所有法等に基づき是正工事の具体的な内容を命じた東京地判平成3年3月6日・判タ765号207頁等)。

この関係で、裁判の経過中に、相手方から所有ビルの情報を開示させるなどして(相手方しか知り得ない)、裁判所の釈明に応える形で徐々にあれ特定が求められる可能性が高い。

続いて、特に建物が未だ接触していないビルとの関係での妨害予防請求については、危険が差し迫ったことの立証が必要となる（東京地判平成22年6月17日・ウエストロージャパン：隣地掘削後の工事中断で土地が崩落する危険が否定された事例）。

常識的には、隣接している建物が傾いていること自体危険が差し迫ったといえるであろうが、最終的には、一級建築士等の専門家による意見書、又は鑑定が必要となることも考えられる。

以上から結論としては、越境しているビルの是正措置、及び傾いている（接触しそうな）ビルについての是正措置は、まずは建築基準法に沿う是正を求めることで請求を開始することができるし妥当であるとする。

ウ) 是正までの期間の損害賠償請求

Gビルが接触している場合はCマンション自体に日々具体的な損害（Cマンションの構造が日々弱体化する等）が生じ得るし、Cマンション所有者としては日々精神的苦痛を被っていると評価できるが、これらにつき、損害賠償請求ができるか否か。

隣接ビル所有者同士は契約関係がないため、損害賠償は不法行為（民法709条以下）を考えるが、一般的な不法行為責任の場合、接触している又は傾いているビルの所有者の故意又は過失が必要である。

この点、地震で倒れ接触した、又は傾き接触する危険がある、この点自体に過失はないとしても、一定期間経過後も是正しないこと（不作為）を過失と構成し得る。

しかし、過失の主張・立証が必要である。

そこで、所有者の無過失責任である土地工作物責任（民法717条1項）の追及が妥当である。

この点、建物（ビル）自体も「土地の工作物」とであると解される以上隣接ビルもこれにあたり、ビルが傾き接触している又はその危険があること自体、本来の安全性を欠くものであり、「設置又は保存に瑕疵がある」（少なくとも保存の瑕疵には該当）といえるであろう。

以上から結論としては、所有権侵害の不法行為（土地工作物責任）による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求できる可能性がある。

この点、戦略的にも、日々損害が増える形式にした方が、相手方の是正を促すことができよう。

損害立証は問題である。

仮に接触しているビルがCマンションの構造に影響を及ぼしその補修に実費が必要であることを立証できれば理屈の上では可能であるが（それ自体、専門家調査は不可欠であり、容易ではないと思われるが）、この点、震災による接触自体の損害ではなく、接触してからは正されない時間の経過による損害（工作物の設置又は保存の瑕疵が生じた後の損害）の立証となり、相当難しいと思われる。

他方で、Cマンション所有者としては、近隣建物の接触自体や傾き接触する可能性があること自体、精神的苦痛であるから、是正されるまでの慰謝料を日々請求することが考えられる。

この点、慰謝料の設定は困難であるが、まとめて包括請求する場合と（上記東京

高判平成13年はプライバシー侵害の事案であるが1人30万円程度)、1日ないし1か月あたり数万円等の請求をする場合(上記広島高岡山支判平成13年は日照権侵害の事案であるが1か月3万円)が考えられるところ、戦略的には後者を含めて(後者のみか両方)請求するのがよいであろう。

また、不法行為構成であるため、弁護士費用も請求可能である。

②共用部分と専有部分(区分所有法26条2項と選定当事者制度)

物権的請求権は、マンション管理組合は直接的には関係がない。

ただ、共用部分と専有部分が存在するため、これを分けて構成する必要がある。

まず、共用部分については、第1に、Cマンション管理組合理事長が、隣地建物所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき(区分所有法第26条第2項に規定する管理者の権限を行使し)、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震により再度転倒し接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求めると構成し、かつ、第2に、Cマンション管理組合理事長が、隣地建物所有者に対し、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき(区分所有法第26条第2項に規定する管理者の権限を行使し)、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の無形損害、及び弁護士費用につき)を求めると構成することが考えられる。

次に、専有部分については、第1に、Cマンション区分所有者の各人が、某号室(家屋番号手取本町3番8の26)の区分所有者1名を選定当事者*として隣地建物所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震により再度転倒し接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求め、第2に、Cマンション区分所有者の各人が、某号室の区分所有者1名を選定当事者*として隣地建物所有者に対し、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の慰謝料、及び弁護士費用につき)を求めるという構成が考えられる。

選定当事者制度は、共同の利益を有する多数の者の中から代表者を選定して裁判を進行してもらう制度である(民訴法30条)。多数人が当事者となることによる手続の複雑化や長期化を避けることができ、また、自身が訴訟(裁判)の当事者として前面には出ずに代表者に委ねることがメリットである。

このような点を踏まえ、この制度を活用することとした。

③非協力的な所有者に対する対応(民事訴訟しかない現状)

本来、隣地建物間の問題は、双方が一定の専門調査を行いつつ、協議しながら双方が対応をして解決に至る方が望ましい。

熊本地震でもCマンションのような事案は他にも生じていると思われるが、協議がなされ解決されている事案も多いのではなかろうか。

しかし、Gビルでとの間では協議ができなかった。

例えば、弁護士介入による交渉、さらには調停も考えられたが、これらには強制力がないため、無視された場合時間ばかりがロスする。

民事裁判は、次に述べる特定の問題や、厳密な立証責任の問題もあるが、相手方を

テーブルにつかせて確実に事態が進むという観点からは、メリットもあり、検討を重ねた結果、Cマンションではこの方法をとらざるを得なかった。

もちろん話し合いによる解決が望ましいことはいうまでもない。

もっとも、訴訟提起後であっても、話し合いによる解決(裁判上の和解)は可能であるし、建築士などの専門家を交えた調停に付して一時柔軟な解決を模索する途もある。

Gビルのような対応がなされた場合、民事訴訟を提起して判決を視野に入れつつ、裁判上の和解を見据えて調停に付して解決策を模索することは、後方視的に考えても、事態を進めるため、やむを得ない最良の解決策であると考えられる。

地震AD尺の設置を含めた何らかの立法的解決がなされることが望ましいであろう。

④ 請求の特定の問題

当初、上述のとおり、傾きの是正等の請求を立てて訴訟提起したが、裁判所からは(その裁判官の特性も少なからずあると思われるが)工事内容を特定するように補正の指示があった。

理屈の上ではそのとおりであろう。

しかし、工事内容の特定は、本件のような場合やおおよそ、相手方Gビルの協力(Gビルについての資料の開示やGビルの構造等の調査)なくしてはできない。当初から厳密な特定を求められれば、解決への途が閉ざされることになるため、裁判所には、訴訟の経過で特定させていくなどの柔軟な対応が望まれるといえる。

⑤ 解決に向けて

被告Gビル側は全面的に争う姿勢を示し、全て争っている。

単に争うのではなく、Gビル側でも、一級建築士による専門調査結果を証拠として提出するなど合理的な反証(証拠による反証)が望まれることは、おおよそ民事訴訟法の被告に求められることである。

原告側は、一級建築士による調査結果報告書及び意見書といった2点の証拠を提出しているのに対し、被告側からは同種の証拠提出はない。

裁判所にも、被災マンションの特殊性を踏まえ、原告側に主張の特定や立証を促すだけでなく、被告側にも協力させるような訴訟指揮が強く望まれる。

昨今、証拠が偏在化している訴訟や被害者救済の必要性が高い訴訟の場合、又は専門訴訟の場合、おおよそ全国の裁判所では、証拠は存在する者が提出するという運用ないし訴訟指揮がとられているところである。

他方で、裁判所は裁判を調停に付して、調停委員に一級建築士を選任して助言しながら進行を開始した。この策は、望ましいことであり、解決が期待できる。早期解決を目指したい。

第2 当事者

1 原告側

(1)原告●●美恵子(以下「原告●●」という。)は、区分所有建物であるCビル(別紙物件目録記載の建物1)の管理組合(なお、同建物は店舗部分と住居部分が存在するところ住居部分対象とする管理組合)である「Cビル管理組合」(以下「本件管理組合」という。)の管理者である(甲1ほか臨時総会議事録参照)。

本件管理組合の平成29年7月2月開催の臨時総会において、本訴訟提起に関する第2号議案「隣地建物所有者に対する訴訟提起の件」が満場一致で承認された。

そして、原告●●は、区分所有法第26条第2項に基づき、本件管理組合の組合員(Cビルの区分所有者)の共用部分の権利を代理行使するものである。

なお、原告●●は、別紙物件目録記載の建物1の●●●号室に居住している(同区分所有者は原告●●の親族)。

(2)原告兼選定当事者である●●●●合同会社(以下「原告会社」という。)は、不動産の所有、管理、及び賃貸等を業とする会社である。

原告会社は、Cビルの専有部分●●●号室の区分所有者であり(甲2の6)、本件管理組合の組合員であるところ、原告会社と共同の利益を有し共同訴訟人となるべき別邸選定者一覧記載の選定者(区分所有者)10名から、選定当事者としての選定を受け、選定者全員のために原告として訴訟進行するものである。

(3)別邸選定者一覧記載の選定者らは、別邸所有者一覧記載のとおりCビルの住居部分の各専有部分の区分所有者であり、本件管理組合の組合員である(甲2の1ないし20、及び甲1参照)。

なお、別邸所有者一覧記載のとおり、現時点での選定者らは住居部分全20戸の区分所有者全16名うちの11名であるところ、その余の区分所有者についても、今後、訴訟の進行に応じて別途原告会社を選定当事者に選定する可能性がある。

(4)以下では、別紙物件目録記載の建物1(Cビル)の区分所有者である原告会社及び選定者を、管理者である原告●●と区別して、「原告ら」という。

2 被告

被告は、不動産賃貸等を業とする会社であり、Gビル(別紙物件目録記載の建物2)の所有者である(甲4)。

第3 本件各不動産

1 原告ら所有不動産

(1)別紙物件目録記載の建物1(本訴状では「Cビル」という。)は、原告らが共同所有する区分所有建物である(甲2の1ないし20)。Cビルは、昭和54年(1979年)12月に新築された、RC(鉄筋コンクリート)造の9階建の建物である(甲2各)。なお、Cビルの住居部分は、別邸所有者一覧のとおり、401号室ないし804号室で構成されるが(9階が存在しないようにも思えるが)、同一覧のとおり、店舗部分が地下1階ないし4階までであるから、401号室以下4階相当分が実態としては5階に、801号室以下8階部分が実態としては9階に該当するものである。

(2)別紙物件目録記載の土地(Cビルの底地)は、原告らが共同所有する土地である(甲3)。

2 被告所有不動産

(1)別紙物件目録記載の建物2(本訴状では「Gビル」という。)は、被告が所有する建物である。Gビルは、昭和61年(1986年)3月に新築された、鉄骨造の6階建建物である(甲4)。

(2)なお、Gビルの底地は、被告が所有する土地である(甲5の1及び2)。

第4 妨害排除及び予防請求

1 原告らの所有権等

(1)別邸所有者一覧記載のとおり、原告らは、区分所有建物であるCビルについて、同一覧記載の各専有部分を所有するとともに(甲2の1ないし20)、共用部分を共同所有(管理は管理者である原告●●)している。なお、以下では、Cビル(建物)については、(特に断りなき限り)原告らの専有部分の所有権及び共用部分の所有権を併せて、「所有」ないし「所有権」という。

(2)また、上記のとおり、同原告らは、Cビルの底地を共同所有している(甲3)。

2 被告の所有権

上記のとおり、被告は、Gビルを所有している（甲4）。

3 原告らの所有権侵害ないしその危険性

●●設計●（●●●一級建築士）作成の調査報告書（甲6）によれば、被告が所有するGビルは、熊本地震に起因するなどして傾き原告らが所有（原告●●が同管理組合管理者として共用部分を管理）するCビルに接触間際（最短数ミリ程度）にあつて、Cビルに関する原告らの土地及び建物所有権を侵害しており、かつ、その侵害の危険性が切迫している。

具体的には、以下の(1)ないし(3)のとおりである。

(1) 傾斜によりCビル敷地を越境

Gビルは、1/280Cビル側に傾斜することにより、Cビル敷地を越境している。

すなわち、調査報告書（甲6・5頁）のとおり、一級建築士による専門判断として、「Gビルは、Cビルの敷地境界からの280ミリ（28センチ）の範囲内に空中部分で侵入、敷地境界上部を越境している」と考えられるということである。

具体的には、GビルがCビルの敷地を越境していないためには、本来建物が「280ミリ」離れていなければならないところ、Cビルから「Gビル外壁の離れは数ミリから20ミリ程度しかない。Cビルに傾きは見られないので、この200ミリ以上の大きな差異はGビルの傾きによって生じていると見られる」ということであるから、260ミリから最大280ミリ近く越境していることになる。

以上から、Gビルは、Cビル敷地及び建物の所有権を現に侵害している状況である。

(2) 地震によりCビル損傷の危険

Gビルは、今後の地震によりさらにCビルを損傷する可能性が高い。すなわち、調査報告書（甲6・4頁）のとおり、一級建築士による専門判断として、「一般的に鉄骨造はRC造に比べると揺れやすく、特に上層階に行くにつれ揺れ方が大きくなる」から、鉄骨造であるGビルは揺れやすく上層階に行くにつれ揺れ方が大きくなる。そして、このように揺れやすく、かつ、1/280傾き越境してCビルに接近していたGビルが熊本地震によりCビルを損傷した結果、「地震等の揺れ方によっては重量のあるRC造手摺壁が高所から落下する可能性があり、重大な二次被害を招く危険性がある」とのことである。また、「今後も一定規模以上の地震が発生した場合、傾斜があり揺れやすいGビルが再度Cビルの手摺等を損傷する可能性が高い」ということで、具体的には、「現状、CビルとGビルは完全に接触しておらず最短数ミリ程度に近接している。このように数ミリ程度の距離しかなくほぼ接触している状態であるから、さらなる地震では熊本地震時以上のより大きな損傷をCビルに及ぼす危険性が高い」という、極めて危険な状況である。

以上から、Gビルは、Cビルの建物及び敷地所有者の所有権を侵害する危険性があり、かかる危険性は切迫しているといえる。

なお、調査報告書（甲6・4頁）によれば、Gビルが鉄骨造であることは一級建築士の推測によっているが、登記簿謄本（甲4）によれば客観的に「鉄骨造」であるから、まさに調査報告書の専門的な指摘が推測ではなくそのまま妥当するものである。

(3) 外壁（ALCパネル）落下の危険

Gビルは、今後の地震により、その外壁が落下する危険性が高い。すなわち、調査報告書（甲6・4頁）のとおり、一級建築士による専門判断として、「Gビルの外壁材は縦型挿入筋工法で取り付けられたALCパネルであると推測される」ところ、「縦型挿入筋工法は2002年に廃止された工法で、パネル間のジョイント部に鉄筋を挿入してモルタルで固定するため地震等の揺れに対し壁一面で抵抗することから変形に対する追従性が乏しく、パネルが落下するなど震災時の被害が大きい工法であり、「調査の結果から少なくともGビル外壁に傾斜が生じていることから、今後、地震等により傾斜が進行した場合、外壁パネル一面が一様に崩落する危険性がある。」ということである。

以上から、この点においても、Gビルは、Cビルの建物及び敷地所有者の所有権を侵害する危険性があり、かかる危険性は切迫しているといえる。

4 小括

以上から、Gビル所有者である被告は、原告らの土地及び建物所有権を現に侵害し、又は侵害の恐れが切迫した状況を作しているから、原告らは、被告に対し、所有権（民法第206条）に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権として、妨害の排除及び予防を求める権利を有する。

5 請求の具体的内容

妨害排除及び妨害予防請求の内容は、上記現状及び所有権の趣旨から、次のとおりとされるべきである。

(1) 傾斜によりCビル敷地を越境している点について

上記のとおり、Gビルは、1/280Cビル側に傾斜することにより、Cビル敷地上に260ミリから最大280ミリ近く越境している。これ（越境）により、Gビル所有者である被告が直ちに原告らのCビルの土地所有権を侵害しており、土地及び建物所有権に対する侵害の排除が必要な状態にある。加えて、かかる所有権侵害状況は実質的にも現実的危険性が高いものである。すなわち、Gビルの傾斜は、熊本地震で生じたのかもともとのものか必ずしも明らかではないが、少なくとも熊本地震により、GビルがCビル7階及び6階部分のバルコニーに接触し、かつ、同所を損傷した。そして、仮に熊本地震前には傾斜していない又は傾斜が今よりも軽微の場合ですら、現状の損傷と近接近を生じさせたのであるから、数ミリ程度で近接している現状においてさらに地震が生じた場合にはより大きな損傷を及ぼす危険性が高い（甲6・4頁参照）。この点、現状は両建物は数ミリ離れているが、震災直後の際には原告らの認識及び当時の写真（甲9）によれば実際に接触していたと考えられ（余震で離れたものか）、いずれにしても、今後は軽度の地震でも接触してCビルを損傷等する可能性が高い。以上のように、Gビル（所有者である被告）は、現に原告らの土地及び建物所有権を侵害等しているといえる上、今後も所有権をさらに侵害する可能性が高い。そして、かかる所有権侵害及びその恐れは、Cビルの1/280の傾斜に加えて、Cビルが鉄骨造で揺れやすいことも影響しているところ（甲6・4頁）、当該傾斜は被災度区分判定基準の軽微に該当して危険である一方、建築学会基準では、1/500未満にすることが求められている（甲6・3頁）。また、Gビルは建築基準法（昭和56年改正）の新耐震基準制定以後のいわゆる新耐震の建物であるところ、新耐震基準の建物は、①震度6強から7に達する大規模地震で倒壊・崩壊しないこと、②震度5強程度以上の中規模地震でほとんど損傷しないことを求めているから、この趣旨から、震度5強程度の中規模地震で近隣建物に損傷を及ぼさない程度の補修が求められるべきである。以上から、原告らが被告に対して行使できる妨害排除及び妨害予防の具体的な内容としては、Gビルについて、Cビル敷地の土地上に越境せず、かつ、1/500未満の傾斜に留めるとともに、震度5強以上の地震においてもCビルに損傷を加える揺れが生じないような補修工事であるというべきである。

第5 損害賠償請求（土地工作物責任）

1 土地の工作物責任

およそ建物が当該敷地との関係で「土地の工作物」（民法第717条）であることは論を待たないところであるから、Gビル敷地との関係で、Gビルは「土地の工作物」である。そして、上記調査報告書（甲6）のとおり、Gビルは隣接する建物であるCビルとの関係で、所有権侵害の危険性がないことが当然に期待されるにもかかわらず、傾き（1/280）、構造（鉄骨造）、及び越境による接近（数ミリ程度）、並びにALCパネル脱落の危険性により、何重にも危険である。そうすると、Gビルは建物の本来の安全性を明らかに欠くものであり、工作物の「設置又は保存に瑕疵がある」ことは明らかである。また、上記のとおり、被告は、本件建物の「占有者」であり、かつ、「所有者」である。したがって、被告は、原告らに対し、土地の工作物責任としての損害賠償責任を負う（民法第717条）。

2 小括

以上から、Gビル所有者である被告は、不法行為（土地工作物責任）として原告らの所有権を現に侵害し、又は侵害の危険性が切迫した状況を作出することにより、原告らに次の3の損害を負わせているから、原告らは、被告に対し、不法行為（土地工作物責任、民法第717条）に基づく損害賠償請求権として、損害賠償を求める権利を有する。

3 原告らの損害

① 調査費用 ●●万●●●●円

原告らは、本件調査報告書の費用として、●●万●●●●円を支払った（甲8）が、同調査費用は、Gビルに傾斜等が認められなければ必要がなかった費用であるから、土地工作物の瑕疵との間に相当因果関係がある損害である。

② 慰謝料 1人あたり1万円/1か月

上記のとおり、Gビル所有者である被告は、その所有するGビルについて、Cビルに直接接触しているように見えるほど傾斜させて越境し、かつ、その傾斜と構造（鉄骨造）による揺れやすさ、及び外壁（ALCパネル）の落下の危険によって、原告らの所有権を侵害し、原告らに日々不安を募らせているから、原告ら

は日々精神的損害を被っている。

本件諸事情に鑑みれば、被告が賠償すべき原告らの慰謝料は標記金額を下らない。

③ 弁護士費用 50万円

原告らは法律の素人である上、後述のとおり被告役員に弁護士がおり、被告側が種々主張して応答しなかったこと、及び本件請求権の性質及び規模からして、原告ら訴訟代理人らに本訴訟を委任して権利を実現することを余儀なくされた。

それらの事情に鑑み、土地工作物の取壊と相当因果関係にある弁護士費用は標記金額を下らない。

第6 交渉経緯

1 1回目の面談とその後

本訴訟に先立っては、本件管理組合の管理者である原告●●ほか原告らと被告（窓口は被告役員であり弁護士である●●●●氏）の間で、交渉経緯があった。

すなわち、まず1回目の面談は、平成28年6月1日、原告ら（原告●●のほか、選定者●●、同●●、同●●、同●●ら）は、被告窓口の●●●●氏（以下「●●氏」という。）の法律事務所に出向いて行われた（なお、原告●●らは、業者からの情報で、●●氏個人がGビルの所有者であると認識していたため同人のもとを訪れたものである。）。●●氏は、Gビルが傾いているのは承知していたと述べていたが、Gビルが地震によりCビルに接触している（当時は接触し食い込んでいるように見えた：甲9）ことは知らなかったという応答であった。●●氏の回答は、それぞれの損傷部分はそれぞれが補修すればよいということであったが、原告らが写真（甲9）を見せると、対応については考えておくと述べた。他方で、同日、●●氏は、（Gビルの補修に）「3000万円はかかる。」「そのようなお金はない。出せない。」などとも述べていた。実際、その後、●●氏を含む被告側からは何ら応答がなかった。

2 2回目の面談とその後

その後も被告側（●●氏）からは依然として連絡がなかったため、平成28年10月20日、原告ら（原告●●のほか、選定者●●、同●●、同●●）は、●●氏のもと（同様に法律事務所）に2回目の面談に出向いた。原告らとしては、Gビル側がどのような工事をするかによってもCビルの工事等の進め方が変わってくる、及び接触部分（当時は実際に接触していた可能性もある）の解消をしてもらえなければ先に進めないことから、これらを●●氏に対して手紙を手渡して訴えた（以上、甲10参照）。これに対し、●●氏は、境界杭の写真（甲11②参照）を提示し、Cビルの方がGビルの敷地に越境してきているから接触しているのだと、従前は主張していなかった主張をしてきた。このように、法律の専門家（弁護士）である●●氏からCビル側に原因があるかのような主張をされ、法律の素人である原告●●らはもとして、困惑せざるを得なかった。原告らは、被告に対して10月中の回答を求めたが（甲10参照）、10月中はもとより、現時点（平成29年8月時点）においても、未だ被告側からは何らの回答もない。以上の次第で、原告らは協議が困難な状況に追い込まれたため、本件事案の性質や被告側の応答を踏まえて、本訴訟提起をせざるを得なかった。

第7 結論

よって、原告らは、被告に対し、第1に、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき、請求の趣旨第1項及び第2項の措置を講じるよう求め、第2に、不法行為（土地工作物責任）に基づく損害賠償請求権に基づき請求の趣旨第3項の金員（実損害及び催告の日後の口（各不法行為日よりも後の口）からの慰謝料の請求）を支払うよう求める。

以上

以下略)

管理組合の解散 — 区分所有建物取壊しとの関係で —

弁護士 篠原 みち子

■はじめに

「平成28年度マンション管理適正化・再生推進事業」の報告書54頁から68頁において、地震により被災し大規模一部滅失した建物の取壊し決議とこれに係る問題点等について検討したが、今回は、管理組合において建物取壊し決議が可決承認されたことを前提に、管理組合の解散・消滅との関係や問題点等について触れてみたい。

1) 法人格なき管理組合の法的性格と当事者能力

区分所有法は、区分所有法第3条団体である管理組合を法人化する場合の手續等を定めているが、実際においては、法人化している管理組合は少数で、法人格のない管理組合が圧倒的に多い。そのうちの多くの管理組合は最高裁判所昭和39年10月15日判決による権利能力なき社団としての要件を備えていると考えられるし、私達が平成28年度の上記事業で関係した管理組合もその要件を備えていた。

そこで、本稿では、法人格のない管理組合の法的性格を権利能力なき社団であるとの前提で出発することとする。

法人格のない管理組合(以下「非法人組合」という。)も、実際には、法律上の解釈・運用によって、あるいは法律上の定めそれ自体によって、かなりの当事者能力を認められており、登記以外は管理組合法人との決定的な差があるとは言い難い。

今更述べるまでもないが、契約関係においては、今や非法人組合であることを理由に管理組合との間で工事請負契約や管理委託契約等の契約締結を拒む業者は殆んどないと言ってよいだろうし、民事訴訟においては、民事訴訟法29条及び区分所有法26条4項の定めにより当事者能力が認められている。融資等金融関係においては、独立行政法人住宅支援機構が非法人組合も融資対象とし公益財団法人マンション管理センターが無担保による債務保証をしていることを除き、一般に非法人組合との取引に消極的な傾向もあるようである。しかし、管理組合法人になったからといって、そのみで資力、信用が高まるというわけでもなく、法人化による効果をそれ程期待できるわけでもない。所得税及び法人税等の税務関係においては、非法人組合も管理組合法人と同様の取扱いがなされている。

2) 権利能力なき社団及び非法人組合の財産帰属関係

① 積極財産

① 権利能力なき社団について

権利能力なき社団の積極財産については、共有説、合有説、総有説、信託説等があるものの、通説・判例は総有説を採用している。法人格なき社団の財産は、社団を

構成する総構成員に総有的に帰属するという考え方である。

この見解によれば、構成員には社団財産に対して持分権もなければ、分割請求権もないことになる。最高裁判所は、労働組合の脱退組合員と同組合に対する組合財産の分割請求権に関し、「権利能力なき社団の財産は、実質的には社団を構成する総社員のいわゆる総有に属するものであるから、総社員の同意をもって総有の廃止その他右財産の処分に関する定めのない限り、現社員及び元社員は、当然には、右財産に対し、共有の持分権又は分割請求権を有するものではないと解するのが相当である」としている（昭和32年11月14日判決）。

② 非法人組合について

では、マンションの管理組合に関する判例はどうであろうか。

管理組合の財産は、建物並びにその敷地及び附属施設の維持管理を行うために利用・活用されるもので、かかる目的のために全構成員たる組合員から納入される、いわば目的財産である。したがって、管理組合の財産は組合員の個人財産とは区別され、団体としての意思決定により独立に管理運営されることになるが、非法人組合であることから、その財産の帰属主体をどのように把握し、財産帰属関係をいかに法律構成すべきかが問題になる。

区分所有ビルの共有持分から生じた収益金を区分所有者に分配すべきか否かが問題になった事件につき、東京地方裁判所は、「共用部分の利用による収益金が生じるためには、…一連の団体的な意思形成と業務執行をとおして得られる性質のものであることを考え合わせると、…いったん区分所有者らの団体に合有的に帰属して団体の財産を構成し、区分所有者集会決議等により団体内において具体的にこれを区分所有者らに分配すべきこと並びにその金額及び時期が決定されてはじめて、具体的に行使可能ないわば支分権としての収益金分配請求権が発生する…」としている（平成3年5月29日判決）。団地内の共用施設である有料駐車場から生じた使用料の分配請求権についても、同様に千葉地方裁判所で合有説が採用され、同様の判断が下されている（平成8年9月4日判決）。

一方、特定承継人は前区分所有者が滞納した駐車場使用料の支払義務を負うか否かが問題になった事件ではあるが、「…管理組合は社団としての実質を備えていることからして権利能力なき社団とみることができ、管理組合が有する債権は管理組合の構成員である区分所有者全員が総有しているものと解される。」とし、「管理組合が前区分所有者に対して有する滞納使用料の債権は、これに対する遅延損害金も含めて、本件規約に基づき管理組合の構成員である区分所有者全員が総有していることになるから、法7条1項所定の区分所有者が規約に基づき他の区分所有者に対して有する債権に当たり、…」とし、総有説を採用している判例もある（東京地方裁判所平成20年11月27日判決）。

③ 総有と合有

ところで、総有と合有についての解説をみると、次のとおりである（新訂物権法 民法講義Ⅱ 我妻栄著 有泉亨補訂 315頁～318頁）。

「総有における各共同所有者の権利は、単なる収益権であり、所有権に含まれる

管理権能と収益権能とは全く分離し、各共同所有者は、共有における持分権を持たない。最も団体的色彩の強い共同所有形態である。」

「合有は総有と共有の中間に位置し、むしろ共有に近いもので、…目的物に対する管理権能とを保留する。即ち、持分権を有する。しかし、…主体の間に共同の目的があり、共同所有は、この目的達成の手段である。…各共同所有者の管理権能は、この共同目的達成のために規則によって拘束され、その共同目的が存続する限り、各共同所有者は、持分権を処分する自由もなく、分割を請求する権利もない。…個々の合有物の処分は合有者全員の同意を要する。」

以上は、総有及び合有の理想型として説明されているものであるから、具体的には、それぞれの団体の性格、目的、規則等に応じて考えることになるものと思うが、総有が最も団体的色彩が強い共同所有形態であるとされる。そして、共有に近いとされる合有でさえ、各共同所有者は持分権を処分する自由もなければ合有物の処分は全員の同意を要するということであるので、非法人組合の積極財産が総有なのか、あるいは合有と考えるべきかをここで検討する意味が必ずしも大きいとはいえない。

総有ないし合有、とゆるく考えておくことで足りるのではないか(非法人組合の債務についてであるが、建物区分所有法の改正(濱崎恭生著 321頁)では、「区分所有者全員に合有的ないし総有的に帰属する債務」と記載されている)。

②消極財産

①権利能力なき社団について

判例・通説のように、法人格なき社団の財産は総構成員に総有的に帰属するとの見解によれば、法人格なき社団の債務についても、社団構成員全員に、1個の義務として総有的に帰属するということになるが、問題は社団構成員がそれ以上に個人としての何らかの債務ないし責任を負うかどうかである。

最高裁判所はこの点につき、「権利能力なき社団の代表者が社団の名においてした取引上の債務は、その社団の構成員全員に1個の義務として総有的に帰属するとともに、社団の総有財産だけがその責任財産となり、構成員各自は、取引の相手方に対し、直接的には個人的債務ないし責任を負わないと解するのが相当である」としている(昭和48年10月9日判決)。したがって、この判例からすると、社団構成員が個人として何らかの債務ないし責任を負うことはない、という結論になる。「社団の債務は社団に総有的に帰属し、社団の総有財産だけがその引当て(責任、担保)となり、とくに規則に規定のない限り、社団構成員は — 会費その他の負担金の他には — 責任を負わないものと解するのが相当である」として(我妻・民法総則 134頁、154頁)、上記判例と同旨の学説もある。

②非法人組合について

非法人組合の財産帰属関係のうち、積極財産については前述のとおり総有ないし合有という理解でよいとして、消極財産については、区分所有法29条1項が、法3条団体の債務に関する構成員たる各区分所有者の債務ないし責任について規定している。区分所有者の団体の性質からみて、団体の財産のみが責任を負うとすることは

相当ではなく、各区分所有者は何らかの形で無限的債務ないし責任を負うものとするほかないが、区分所有関係の実質を考慮し、分割責任とされた(建物区分所有法の改正 濱崎恭生著 231頁以下)のである。

第三者としては、非法人組合に対して債務全額の支払を請求することができるが、同時に、または非法人組合より先に各区分所有者に対し分割債務の支払を請求することもできる(基本法コンメンタール マンション法 水本・遠藤・丸山編 59頁)。しかし、実際上は、管理費等の名目で納入された預貯金等の積極財産が存在する場合には、まずそれらをもって債務の弁済に充て、不足があるときに区分所有者の責任が問われることになると思われる。

責任の負担割合は共用部分の持分割合によるが、規約で管理費等につき負担割合が定められているときはその割合によることになる(法29条1項)。

なお、管理組合法人においては、区分所有法53条が定めを置いている。管理組合法人の場合は、法人が権利義務の帰属主体として第一次的にその債務を負担するものであることから、構成員たる各区分所有者の責任は、補充的、二次的な責任として定められているのである。

3) 非法人組合の解散

① 建物取壊しと非法人組合の解散

平成28年度の報告書で述べたとおり、地震により大規模一部滅失したマンションも、建物としては存在している以上、管理組合は消滅しない。被災前からの管理規約が効力を失うことはないし、理事長を含む管理組合の役員の地位・権限にも変更はない。我々が関与した大規模一部滅失した被災マンションにおいても、管理規約に基づく総会招集手続により、被災マンション法で定める建物取壊し決議を行った。

ところで、この決議に基づき建物取壊しが行われそれが完了すれば、建物は全部滅失したということになるが、建物等の維持管理を主目的とする団体がその客体を失えば団体の基礎がなくなる。したがって、当然に解散すると考えざるを得ないだろう。

管理組合法人の解散事由として、区分所有法55条1項は、㉞建物(一部共用部分を共用すべき区分所有者で構成する管理組合法人にある場合は、その共用部分)の全部の滅失、㉟建物に専有部分がなくなったこと、及び㊱集会の決議を定めている。そして、㉞の場合は法3条団体に定める管理組合法人の団体の基礎自体が失われるから当然に解散するし、㉟のように専有部分の合棟又は合併等により建物に専有部分がなくなったときも、法3条団体の基礎がなくなるから、当然に解散する、とされる(建物区分所有法の改正 濱崎恭生著 323頁以下)。

これに対し、非法人組合の解散については何の定めもない。これをどのように理解すべきかという問題もあるが、団体の基礎が失われることになるのは法人格の有無にかかわらないと考えられるので、非法人組合の場合も建物取壊し完了によって当然に解散すると考えざるを得ないものと思う。

② 非法人組合の清算手続

次に、非法人組合の解散による清算手続をどのように考え進めていくかが問題になるが、区分所有法はその点についても定めを置いていない。しかし、管理組合法人には清

算手続についての定めがあるのであるから、これについて定めた区分所有法55条の2以下を、その性質に反しない限りできるだけ準用する形で進めていくべきものと思う。

そうすると、解散した非法人組合は、清算の目的の範囲内において、その清算の終了に至るまではなお存続するとみなしてよいであろう（区分所有法55条の2）。理事が清算人となり、現務の終了、債権の取立て及び債務の弁済を行い、残余財産があればその引渡し職務を行うことになる（区分所有法55条の6、7）。

もし、管理費等の未収金があればその回収を行わなければならないし、工事代金支払や借入金の残がある場合にはそれらの支払も必要になる。それらの支払をしても預貯金等の残高がある場合にはこれを解約する等し、残余財産として各区分所有者に分配すべきことになる。その割合は、非法人組合に対し管理費等の負担割合として納めてきた金額の割合によるのが公平であると考え（区分所有法56条、19条）。

工事代金の支払や借入金の残等があり預貯金等を取崩しても支払うことができない場合は、前述のとおり、区分所有法29条の定めに基づき、各区分所有者がその負担割合に応じて分割責任を負わなければならない。

なお、建物の取壊しが完了した場合には、非法人組合も存在せず、単に清算の目的の範囲内においてのみ存在するものとみなされるにすぎないから、清算人の職務を越えた新たな総会決議等はできないと解すべきであろう。また、清算人の職務遂行のために必要な総会決議等は、予め予想できる内容については、建物取壊し決議後できるだけ早い段階で行っておくべきであろう。

③ 一般社団法人設立と非法人組合に関する問題

平成28年度の事業で我々が関与した管理組合では、建物取壊し後の敷地共有者の持分を1つに集約し円滑に他に売却するための受け皿として一般社団法人（以下「社団法人」という。）を設立した。この手続との関連で問題になったのが行方不明者Aと建物取壊し決議には賛成したが財産処分等敷地売却等には反対したBへの対応であるので（A、Bともに管理費等の滞納者である。）、考えられる問題点について検討してみたい。

① 社団法人の設立、活動資金等と財産処分反対者の問題

まず、社団法人を設立して敷地共有者から土地共有持分の信託を受け、1つに集約した所有権を売却しその代金を各信託者に分配する等してその目的を達成するまでに要する諸費用をどこから捻出するかの問題がある。勿論、各敷地共有者から新たに拠出してもらうという方法もないではないが、被災した敷地共有者としては、非法人組合の解散前に総会の決議で修繕積立金を一部取崩し社団法人の活動費として使用することを望むであろうし、その方が簡便でもある。

修繕積立金等は非法人組合解散後債務の弁済等を含む清算のため必要な金銭であるが、あらかじめの計算で、残余財産がどの程度になるかは、分かっていることが多いであろう。しかも、非法人組合の組合員と土地共有持分を売却のため社団法人に信託する敷地共有者は、ほとんど同じ顔ぶれである。しかし、非法人組合と社団法人とは全くその目的や法律上の根拠が異なる団体であり、建物取壊し決議を行った以上早晚建物取壊しを行うことにより非法人組合は解散する運命にある。

以上のようなことを考えると、組合員に帰属すべき残余財産がある場合には、「実

際にそれを支払った」、そして「これを受領した組合員からその一部を拋出してもらった」という段取り・形にすべきであろう。つまり、総会の決議で修繕積立金を一部取崩し社団法人の活動費として使用することに賛成した組合員については、上記のような手順を踏むことでよいし、それにより問題は解決する。しかし、決議に反対した者に帰属すべき(又は帰属するはずの)残余財産からは、その一部を社団法人のための活動資金とすることはできないだろうから、そのまま非法人組合に残しておかなければならないということになるのではないか。建替え決議又は敷地売却決議後の修繕積立金取崩しが、建替え不参加者又は敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度とする旨を定めた標準管理規約(単棟型)28条2項、3項と同様の趣旨である。

上述のとおり、B氏は財産処分に反対しているのであるから、同人に帰属すべき残余財産があると予想される場合には、遅くとも建物取壊し完了直前には、非法人組合が有する管理費等の未収金債権と相殺しておくべきであろう。そして、未収金債権の方が多い場合には、非法人組合解散後の清算手続として、督促を行うなどして債権の回収を図ることになる。

この場合、非法人組合は、未収金債権を社団法人に譲渡することができるであろうか。

当該未収金債権は不良債権とはいえ一応の積極財産であるから、債権譲渡の対価をどう考えるのか、また債権の譲渡ということになれば、それは処分行為と考えられることから、組合員全員の合意なくして行うことができるのか、という問題がある。

まず対価については、非法人組合と社団法人はその性質、目的等は全く異なるものの、建物取壊し決議賛成者と社団法人設立賛成者は顔ぶれが同じであろうから、対価をゼロとすることに問題はなさそうである。

次に、全員の合意が必要か否かの点については、全員の合意がなくても可能であると考えて問題はなかろう。A、Bが賛成するはずもない。

しかし、当該未収金債権は、清算に入った非法人組合がその回収を図るなどして結着をつけるべきものであり、敷地売却をするための信託会社として設立された社団法人に譲渡しそこで回収又はこれに近い結果を得ようとするのは、若干問題があるようにも思える。もっとも、清算手続に入った非法人組合が未収金債権の確定判決を得て強制執行しても回収することができない場合があることを考えると、その時点で回収不能として終わらせるのではなく、社団法人の債権として、今後のB氏との交渉に役立つ必要もあるのではないか。それが有効と考える。

なお、B氏のマンションには多額の抵当権が設定されているため非法人組合で抵当権者に相談を持ちかけたところ、既に残金の支払はなされ、抵当権の抹消書類はB氏に渡されているとのことである。B氏は建物取壊し決議には賛成しているため同人に対する建物及び敷地の売渡請求権は発生しない。しかし財産処分に反対で抵当権も抹消しないままにしていることから、その対応が難しくなっている。何か良い方法がないか、検討しなければならないが、現時点で解決方法が見つからない。今後の課題として考えておきたい。

② 行方不明者について

A氏は行方不明であることから、建物取壊し決議に賛成することも所定の期間内にその決議に参加することもなかった。したがって、建物及び敷地利用権の売渡請求権の対象者となったわけだが、不在者の財産管理人が選任されているので、当該不在者の財産管理人と非法人組合及び社団法人との間で柔軟な話し合いが可能と思われる。

4) 社団法人と宅地建物取引業法及び信託業法

① 宅地建物取引業法について

非法人組合では、土地共有持分を1つに集約し信託の手法を用いて土地を売却するための社団法人を設立したが、当該社団法人が上記行方不明者Aの持分を取得する等して敷地売却することが宅地建物取引業に該当するのかどうかという問題がある。

これについては、宅地建物取引業とは、㊦宅地等の売買、㊧交換、㊨宅地等の売買、交換もしくは賃貸の代理、㊩宅地等の売買、交換もしくは賃貸の媒介の取引行為を、業として行うことをいうと定義されている(宅地建物取引業法2条2号)。ここに「業として行う」とは、宅地建物取引を反復継続する意思をもって行うことをいうとし、宅地等の売買等の行為を「業として行う」ものを宅地建物取引業、宅地建物の売買等の行為を「営む」者を宅地建物取引業者と定義し、「業として」(法2条2号)と「業を営む」(法2条3号)を同法は区別している。そのため、同法における「業として」の意義は、同種の行為を反復継続することをいい、営業の目的は必要ではないが「業を営む」には営利の目的が存在していることが必要であると説明されている(以上 逐条解説宅地建物取引業法 岡本正治 宇仁美咲著 68頁)。

確かに、社団法人は、A氏の敷地共有持分をまず買取り(状況によってはB氏の敷地共有持分を買取ることも考えられる。)、その上で1つに集約した土地を売却することになるので、複数回の売買が存在することにはなる。

しかし、1回売却するためにB氏から(又はA氏も含めて)敷地共有持分を買取るのであり、A氏はたまたま行方不明であるがため、そして仮にB氏の敷地共有持分を買取ることがあるとしても、それは1つの所有権に集約して売却しやすくするためのいわば便法である。そして、1回売却すれば社団法人はその目的を達し、存続の意味を喪失するのであるから、反復又は継続には該当しないと考えられる。したがって、社団法人の行為は宅地建物取引業に該当しないし、同法人が宅地建物取引業者に該当するということもない。

② 信託業法について

信託業法に定める信託業とは、「信託の引受けを行う営業をいう」と定義されており、「信託の引受け」とは、「受託者の立場から見て、相手方が委託者の信託の設定の意思表示に対してこれを引受ける旨の意思表示を行い、信託関係を発生させることをいう。」とされ、信託を行う「営業」とは、「営利の目的をもって反復継続して行うことである。」と説明されている。そして、この営利の目的とは、「資本的計算方法のもとに、少なくとも収支相償うことが予定されていることであり、この営利の目的は、反復して行わ

れる行為の全体について存在すればよく、個々の行為について存在することは必要でない。そして、右のような営利の目的が存在する限り、それが実現して、実務上利益が得られたかどうかは問題でないと考えられる。したがって、信託の引受けを行う行為主体が非営利団体であるからといって、ただちに「営業」として行っていないと解すべきものではないと考えられる。」とされ、反復継続して行うことが営業であることから、最初の行為はまだ、反復されていないと考える余地もあるが、「計画的に行われた限りは、最初の行為も業として行われたものとみるべきである」とされる（以上、高橋康文著 新しい信託業法 42頁、58頁～59頁 同旨小出卓哉著 逐条解説信託業法 16頁～18頁）。

その上で、上記逐条解説信託業法17頁によれば、次のような説明がある。「ここでいう「反復継続」(営業)して信託の引受けを行ったといえるか否かは、行為の回数のみならず、行為者の主観も併せて考慮すべきところである。そのため、反復継続して信託の引受けを行う場合には、その1回目の信託の引受けであっても、反復継続して信託の引受けを行う意思を有している限り、営業として信託の引受けを行ったものと解されるし、反対に、複数回の信託の引受けを行っていたとしても、それが反復継続して信託の引受けを行う意思に貫かれていない行為であれば、営業として信託の引受けを行ったものとは解されない。」として、18頁には参照図が末尾のように示されている。

社団法人が各敷地共有者から土地共有持分の信託を引受けるのは、たまたま建物取壊し前の建物が区分所有建物であったためにそれに対応する敷地の権利も共有持分になっていたものであり、各人が当該土地の共有持分をバラバラに売却する方法を採るのでは買主が現われる可能性が極めて低く、事実上売買が困難になる。それを避け、敷地共有持分を有する特定の複数の者から当該持分の信託譲渡を受ける目的で社団法人を設立したのである。当該社団法人は、土地共有持分を集約させて買主を見つけ、売買契約を締結し土地所有権を移転、受領した土地代金は土地共有持分割合に応じて各人に分配することにより、その任務は終了する。ただ1度の売買を行うために設立された団体であり、信託された土地(共有持分)から生み出される運用益その他何らかの収益等を目的とするものでもなく、被災マンションの区分所有者であった者以外の者から土地共有持分を信託により取得し売却により利益を得ようとするものでもない。反復継続の意思はなく、1回売買するためのいわば準備行為として信託の方法を採用しそのまま社団法人の名で売却するものである。したがって、信託業法にいう「反復継続」(営業)には当たらないと考える。

■信託の引受けと反復継続の意思



資料集

Bマンション

資料1 平成29年7月2日 打合せメモ

平成29年7月2日 梶浦

Bマンション 打合せメモ

1. 問題の所在

熊本市東区長嶺東●丁目所在のBマンション敷地である「宅地」(440番2)に隣接するセットバック部分の「公衆用道路」(440番1)が登記簿上分譲主名義となっているが、マンション敷地売却に支障を来さないか、及び今後の対応如何(なお、440番3の「公園」は熊本市所有)。

2. 前提事実

関係資料から認められる前提事実は次のとおり。

- 440番の土地が平成4年5月19日に上記1・2・3に分筆された。
- マンション管理規約は土地分筆前に作成された可能性が高い(分筆を前提とした記載なし)。
- 公衆用道路(440番1)の登記簿上の所有者である分譲主は平成21年3月31日に精算終了(平成27年2月18日復活するも同日精算終了の登記により抹消)。
- 分譲主は平成18年9月4日付敷地寄附申請書により「公衆用道路」(440番1)を熊本市に対し寄附しているようである(ただし、敷地調査は空欄であり、受理されたのか資料上は確認できず)。

3. 検討・方向性

- 所有権帰属の実態と登記(形式)はずれることがあり実態が重要。
- 「公衆用道路」(440番1)の所有権の帰属により方向性が異なる。

(1) 調査の補充(公衆用道路・440番1について)

- ①マンション売買の対象か(初期の売買契約書と重要事項説明書の確認)
- ②寄附行為は有効か

→マンション売買の対象になっていない場合は、分譲主所有のままであり、その後寄附行為により実態は熊本市所有になっていることになるとと思われる(上記前提事実からおそらくこの可能性が高い)。

(2) 場合分けした検討

- ①マンション所有(敷地権)の場合
 - 大きな問題はないものと思われる。
- ②熊本市(又は分譲主)所有の場合
 - 時効取得の一応の検討(ただしハードルあり)
 - 法令上の土地売却の可否及び建築制限等の可能性について、行政や専門家(建築士等)に確認するなどの調査が必要(ただ、逆にこれに尽きるのではないか。可否と制限=売買代金減額要素は峻別。可能となった場合、登記簿を実態と合わせるところまで行か否か)。以上

資料2 平成29年7月 理事長より提言

被災マンションの解体後の敷地売却において被災ガイドラインによる債務整理が迅速な処理の妨げになっている件

Bマンション管理組合
理事長 ○○ ○○

熊本市内にある10階立てマンション、Bマンション参番館は平成28年4月の熊本地震で全壊判定の損傷を受け、所有者の全員同意のもと解体しました。マンションは再建せずに、敷地は売却することになり

ました。マンションは全89戸でその内50戸に抵当権が設定されていました。これら個別に独立していた抵当権はマンション解体後は持ち分の抵当権とし共有名義の敷地に設定されました。

結果として敷地は平成29年6月30日現在、共同所有者93名+抵当権者43の合計136の権利者が存在する状態になっています。

共同所有の土地の売却には全員の同意のほかには全抵当権の抹消または売却と同時の抹消の確約が必要となります。

共同名義の土地のため全員がひとつにならないと売却が困難で、かつ処分価格の上でも全員がひとつとなって処分したほうが売却価格が上がり、結果として戸々の分配が増えます。各人がめいめい売却するのはいわゆる地上げと同じで、住民の金銭的メリットは激減します。

被災住民の生活再建のために住民が一つになって迅速に土地の売却を行おうとしても被災ガイドラインを適用して債務処理を開始した住民の場合、開始と同時に全ての資産が凍結され、共有持分の処分ができなくなります。また抵当権の抹消、同代金の回収は認められていません。つまり、ガイドラインを使用した全員がガイドラインを終了するまでは敷地の売却ができないことになります。

被災ガイドラインを適用した案件について、迅速な売却のために、ガイドラインの枠組みを守りつつ、共有名義の土地を資産から分離して、調停条項案の家裁の決定前に処理しようとしても困難なのが現状です。

銀行協会のマニュアルや処理フォーマットに資産を分離して処分するスキームがないため、担当する弁護士から分離処理できませんとの回答が殆どで、通常の処理を待っているのが現状です。通常の処理がスムーズに進めばよいのですが、案件によっては残債の部分で全く進展していないものもあります。共有名義に対する抵当権を持つ者にとっても、この抵当権を処分して資金を回収するにはひとつになった住民の売却に参加するのがもっとも利があると思いますが、分離処理スキームが整備されていないので対応できていないのが現状です。

資料3 平成29年8月26日 打合せ

平成29年8月28日

Bマンション理事長(管理者)ヒアリング

日時：平成29年8月26日(土)13時40分から17時

場所：熊本県民交流館パレア

参加：理事長、久保、田中

(雑談)

田中：そもそも、現在かかわっている宅建業者を選ばれたのはどのような経緯か。

理事長：もともと解体業者とセットであり、社名こそ違いますが実質的に同じ会社であり、そのほうが良いと考えた。

田中：9月と11月にマンション学会があるが、参加するのか。

理事長：すべて終わるまでそうした舞台に出ることは考えていない。

(ヒアリングスタート)

田中：メモに基づいて経緯を確認

理事長：側道については現在登記手続き中となっており、書面でも確認ができた。市役所も手続をしていると回答している。

田中：反対者が6月に出てきたが理由など補足することはあるか。

理事長：一人はその方も「皆のためにやっているとアピールしたかった」ようだ。その方は、先日の臨時総会に奥さまが出席され、サインをされた。

もう一人は話しにくい。もともと揉めていた方である。いよいよ敷地の売却に具体的に入るといふ時期であったので、自分も感情的になった。但し、意見があるのであれば、総会の場で披露してほしい旨を伝えると、賛成(サイン)することとなった。やはり皆の前ではゴネにくい。これが

一番早い解決策であると思っている。自分は、「理事長職を降りても良い」と言っていた。その人は総会の3日後にサインした。そうして、7月27日に全員のサインが揃い、土地売却に進むことができる。

田中： 抵当権の手続きの内容や課題について説明してほしい。

理事長： 金融機関との話し合いを、8月3日に再スタートさせた。ふたつの課題点がある。まず、抵当権の抹消は本人と金融機関との合意によるものであるが、個人情報との関係で、残りの人数などは分かっても、①それが誰か管理組合側では分からない。また、被災ガイドラインによる場合には、②本人も分からない場合がある。進んでいる筈であっても曖昧なことがある。銀行も把握していないことがあり、信用保証会社に任せていることもある。例えば、調停が成立して、裁定まじの段階にあるのに知らなかったりする。被災ガイドラインの場合には、「任せています(ので詳細は知らない)」「資料を出しました」という言葉が多い。今から思えば、こちらも弁護士をたてて、直接に交渉できたらよかったと思う。抵当権抹消の合意内容は知る必要はないが、どの段階にいるかは押さえておきたい。抵当権と残債の問題が分離して考えられると良い。

理事長： 抵当権の抹消にあたっては、抵当権者はその土地の金額がいくらを知りたい。被災ガイドラインによれば、資産の評価は公定の評価額とされている。この金額は固定資産税の評価額とほぼ同じとなるはずである。自由財産の問題もあるが、しかし、実際には金融機関も弁護士もそうになっていない。金融機関は、抵当権という権利は違うと思ひ込む。①なるべく高い金額で抵当権の抹消とするということと②被災ガイドライン上の公定評価とQ&Aにあることに認識のずれがある。周知徹底を要する。

7月段階で、十数件抵当権があったが、本日目途がたった。変なことを言う所有者がいても、入札の手順になれば折れるだろう。

金融機関内の債務圧縮の稟議には、「評価」が必要である。そのために手間がかかっている。数字の積み上げに時間がかかる。金融機関担当者は話せば分かるが、上席者への説明を要する。プロトコルが分かっているならば、スムーズな筈。慣れていないに尽きる。

理事長： 土地の草は除草した。3mにもなっていた。ちょうど昨日のことである。敷地売却のための調査を宅建業者がスタートさせた。レインズへの登録は9月上旬あたりになると思う。今のところ問題は生じていない。

田中： 買受人の目途はあるか？

理事長： これは分からない。

田中： となりの資材置場あたりが買うのではないか。

理事長： となりの土地は、もともとはマンションの住民の多くが駐車場で借りていた。震災で空いてしまったので、資材置き場になっているだけ。近くにメーカーがあり、土地を多く購入しているので、有力だと思ったが、他の土地を買ったらしい。

田中： スケジュールはどうか？

理事長： 9月に入札をスタートさせ、3週間の開示期間、入札に2週間で合計5週間で開札となるだろう。開札後に決定して、3～4週間で入金となるだろう。

理事長： 自費解体の査定については、最初の査定ではバルコニーや非常階段が査定から抜かれたため大幅な減額となった。そのため、竣工図や測量図などに建築士や測量士が捺印して申し入れた。若干だけは認められなかったが、公平な裁定だと思っている。

久保： それはなぜか。

理事長： 要するに、分譲マンションにおいて容積に参入されない部分のこと。建築の面積とは大きく分けてふたつあり、①登記面積と②建築確認申請上の面積。公的に残っているのはこれだけである。竣工図ではない、確認申請書類があればベストだがなかった。市のルールでは実測があれば良いとなっている。

裁定といったが認められなかった部分を説明する。1階駐車場は、床がないので、柱とアスファルトだけを認めるとなった。ベランダと非常階段は対象となった。次に屋上の塔屋である。塔屋は3層となっていたが、1層のみ認められ、高架水槽の乗る部分はルーフだとして認められなかった。全部で120㎡×1万5千円程度が認められなかった。解体の費用に余裕があれば、少し違うこともあるが、部屋内の残存物の処分費用は今後決めていく必要がある。1戸あたり20万円以上か。まるまる置いてあると25万円以上と思う。他はどうしているのか疑問である。また、自動車の処分はどうしているのか不思議。ガソリンが発火しないように薬剤を入れるのか？

田中： 清算の見通しはどうか？

理事長： 残存物のことは課題。本来は各部屋で査定するので写真を撮るのだが、今回はそんなことはしていない。40戸は片付けをしておらず、そのままであった。その40戸も、タンスなどの中身がな

い家とそのままの家があった。例えば、洋服は水に濡れて、カビだらけであった。これは失敗であった。どちらにせよカビた洋服や書籍はどのみち処分することになるのだから。

田中：9月と11月にマンション学会があるようだ。参加はするのか。

理事長：すべて終わるまで何らかの会議などに出る気はない。メディアは良くないと思っており、朝日は自分のストーリーに沿って発言させようとした。読売はデスクで変わってしまった。

田中：集会などの予定はあるか？

理事長：集会は費用が馬鹿にならない。4万円程度かかってしまう。査定はあまくはなかつたので報告はするが、集会までの必要はないと思っている。

田中：他にあるか？

理事長：立法論として、終わらせ方が無茶である。以前に、復旧工事費用を説明するために「①とりあえず住める」と「②賃貸、売却できる」と段階と分けて、復旧費用について我々が考えるべきことを説明した。これは、①は「居住権」と言い換えられるし、②は「財産権」と言い換えられるだろう。また、区分所有者は共用部を含めて所有しているとは思っていないし、そうした説明も受けて購入しているものでもない。いきなり被災しても理解できない。また「買取請求権」はおかしいと思っている。「居住権」と「財産権」、「共用」と「専有部分」の合体でマンションの所有が成り立っているのに、被災したマンションにおいて、「買取請求権」という制度で負債を誰かに投げつけることが可能とするのはおかしい。専有部分の処分に他の部屋の抵当権は関係ないのに、被災するとそうではない。しかもこれは素人に委ねられてしまっている。

田中：非常な決意をもって、理事長は取り組まれてきた。きっかけがあれば教えてほしい。

理事長：被災時は単に「ワオ!？」と思っただけであった。きっかけといえば、被災マンション法の政令指定に伴って法務省の担当官が熊本の被災地を訪れていた際にヒアリングに応じた時だろう。担当官に大規模一部減失に伴う敷地売却について質問をしたところ、「そんな例はなく、Bマンションが最初になるだろう」と言われた。これは何が何でも被災マンション法などは使わずに、全員合意を自分が取り組むべきであると決心した。

以上

平成29年11月12日

Bマンション(ヒアリングメモ)

1. 全般関連(感想、感慨などなど)

- (1)特に苦勞したこと
- (2)その他

2. スケジュール関連

いままでヒアリング等を行った確認ほか

- (1)6月22日 理事長ヒアリング
 - 私道の件
 - ガイドラインの実務上の問題点ほか
 - 分譲主の登記等の確認(6月25日)
- (2)7月2日 理事長ヒアリング
 - スケジュール等の確認
 - 私道の件について解決案の相談
 - 7月4日 理事 電話ヒアリング
- (3)7月22日臨時総会
 - 同意しない者への対応(予定)
 - 分譲主旧代表者を訪問(田中)

(4)8月26日 理事長ヒアリング

- 入札のスケジュールをうかがう
- 抵当権の抹消について
- 現行法の課題について。買取請求権の問題など

3. 8月26日以降本日までのこと

(1) 同意書の最終とりまとめ

(2) 抵当権の手続き

- 各区分所有者として
- 管理組合として

(3) 敷地売却に関して

- レインズへの登録
- 宅建業者の活用等(かかわり、アドバイス)
→今後の被災マンションに伝えたいこと。
- 司法書士の活用(専門家のかかわり、アドバイス)
→今後の被災マンションに伝えたいこと。
- 最終決済に向けて
→決済日の設定
→抵当権の抹消手続き(細かな時系列も教えていただきたい)
(買受人からの着金)
(区分所有者への送金)
(金融機関への送金)
(抵当権の抹消手続き)

資料集

Cマンション

資料1 平成29年6月4日 理事会

平成29年7月2日 梶浦

Cマンション理事会議事録

日 時：平成29年6月4日14時～16時
 場 所：有明ビル内喫茶店
 参 加：理事長、副理事長 ほか、大和ライフネクスト(久保、田中)篠原弁護士、梶浦弁護士 合計8名

1. Cマンション管理規約の改正について

作成した規約原案について大和ライフネクスト久保から説明
 複合用途建物ではあるが、従来よりマンション部分のみ単棟型の管理規約にて運用してきたため、建て替え等の決議を除きマンション部分のみの管理組合として運用できる規約であることの説明があった。総会にて規約改定を議題とすることで合意した。

2. 隣地(傾いているビル)所有者への訴訟提起の検討

訴訟の種類、当事者、費用などについて梶浦弁護士から説明があった。

●専有部分、共用部分について妨害排除及び予防請求、損害賠償請求の2種の訴訟とする。

●共用部分についての訴訟は、理事長を代表者とする。

●専有部分についての訴訟は、A副理事長を選定当事者とする。

全ての区分所有者個人から弁護士が面談して委任状を取得することは時間的にも費用的にも困難であることから、選定当事者の制度を利用する。

ただし、理事長は区分所有者でない(親族が所有)ため、理事長が選定当事者になるには親族から一部でも所有権を譲り受ける必要がある(信託法による信託でも可)。その方法で進めるか、専有部分についての訴訟は別の選定当事者を選定するか、その場合選定当事者を誰にすべきか検討し、A副理事長を選定当事者とする事になった。

●専有部分の妨害排除請求、妨害予防請求について

梶浦：弁護士ないし選定当事者に対して委任状を取得できない可能性のある住戸はあるか。

理事長：802号室は今まで居住者が所有者だと思っていたが、所有者は神戸市に居住していることが判明。前回のときも、所有者と連絡がとりたい旨を居住者に申し入れをしたが、「全く興味がないから」とのこと。仕方がないので居住者から総会出席の委任状を取得した。それ以外は佐賀県、東京都に住む所有者とも連絡がつく。

梶浦：全員から委任状が取得できなくとも訴訟はできるので、802号室は除外することも考える。

久保：通常の年度で総会参加者は何人くらいか。

理事長：前は7名。熊本市内在住か、外部区分所有者であっても熊本市内勤務が多い。遠隔地(神戸、佐賀、東京)以外の方は、総会に参加してこなくても、訪問することは可能。

梶浦：次回の総会に参加した方は、その場で趣旨を説明しご同意いただければその場で委任状を取得。不参加者に対しては、戸別訪問または郵送による方法しかないだろう。

●選定当事者について

副理事長：理事長は他の理事や区分所有者からの信頼も厚いので、理事長が親類から信託をうけることはできないか。もしくは、1000分の1程度でもよいので、一部持分を取得することはできないか。

理事長：所有者の同意が得られるとは考えにくいこと、費用のかかる話でもあり難しい。

副理事長：信託または所有権一部移転にかかる登記費用を管理組合で負担することはできないか。

梶浦：管理組合の範囲を逸脱するため、管理組合負担にはできない。

(以上の検討の結果、上記2のとりの結論に至った)

●選定当事者の資格について

副理事長：A氏は、合同会社代表であり、住戸の所有者はA氏が代表を務める合同会社名義である。
合同会社(法人)であっても、選定当事者になれるのか。

梶浦：再度確認するが、法人であっても可能。

3.隣地(アスベストが露出しているビル)所有者に対する早期対応依頼の検討

隣地所有者や熊本市への陳情を繰り返しているが進捗がみられない。管理組合(理事長)から委任したい旨の表明があったため、弁護士名で早期の対応を依頼する文書の送付をすることとした。

以上

資料2 打合せ資料

Cマンションの法的救済(裁判)について

平成29年6月4日

Cマンション管理組合 御中

弁護士 梶浦 明裕

1. 法的救済の必要性について

Cマンションは、熊本地震の影響で、①(道路から見て)右側のビルが傾き接触していること、及び②(道路から見て)左側のビルが傾き接触するおそれ等があります(前提事実)。

これらの前提事実からすれば、Cマンション自体(躯体等)への影響が日々心配され、さらに地震発生時は損害が拡大するおそれがあり、このことにより区分所有者の皆様の心労も日々発生しています。以上について、法的に救済する必要性が高いと考えます。

2. 法律上の請求権(主体と内容)について

詳細は、先般お渡しした、平成28年11月11日付「法的検討結果のご報告」(添付)のとおりです(同ご報告、専ら、主たる権利である区分所有者を主体とした次の(1)についてご報告しています)。

さらに検討した結果、具体的には(1)に加えて(2)を考えることができ、同時に行うことが妥当と考えますが、いずれにしても上記1の状況を打開するためには(1)が主たる(主攻となる)権利となります(専有部分の面積の方が広く侵害が大きいため)。

(1)区分所有者(個人)を主体とする権利【専有部分】

接触の解除(①)、予防措置(②)、及びお金の請求(③)、3点で、(2)との違いは、専有部分に関するものです。

①接触しているビル(右側)については、有明ビル所有者が、接触しているビル所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震により再度転倒し接触しない措置(妨害排除及び妨害予防)を講ずることを求める。

②傾いている(接触しそうな)ビル(左側)については、Cマンション所有者が、接触しそうなビル所有者に対し、所有権に基づく妨害予防請求権に基づき、地震によりさらに傾きが増し(又は転倒し)接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求める。

③両方のビルにつき、Cマンション所有者が、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の慰謝料、及び弁護士費用につき)を求める。

(2)管理組合の管理者(理事長)を主体とする権利【共用部分】

接触の解除(①)、予防措置(②)、及びお金の請求(③)の3点で、(1)との違いは、共用部分に関するものです。

①触れているビル(右側)については、Cマンション管理組合理事長が、接触しているビル所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震により再度転倒し接触しない措置(妨害排除及び妨害予防)を講ずることを求める。

②傾いている(接触しそうな)ビル(左側)については、Cマンション管理組合理事長が、接触しそうなビル所有者に対し、所有権に基づく妨害予防請求権に基づき、地震によりさらに傾きが増し(又は転倒し)接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求める。

③両方のビルにつき、Cマンション管理組合理事長が、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の無形損害、及び弁護士費用につき)を求める。

3. 請求の相手方について

いずれもビル(建物)の所有者です。

具体的には、

- ①触しているビル(右側)は、D社です(××弁護士は同社の有限責任社員のようです)。
- ②傾いている(接触しそうな)ビル(左側)は、妨害予防の必要性を含めて検討し、建物を特定する必要があります。

4. 請求の方法について

前提として、規模の大きさ(求められる側にかかる金額の大きさ)からすれば、交渉等の強制力がない方法で解決できる問題ではなく、裁判所の判決(強制執行)を見据えた裁判(民事訴訟)が妥当と考えます。

裁判をする場合、その当事者(原告)を誰とするかについては、上記2の法律上の請求権(主体と内容)ごとに考える必要があります。

(1) 区分所有者(個人)を主体とする権利【専有部分】

当事者(原告)の選択については、次の3つの方法があり、それぞれにメリット・デメリットがあるため、状況を踏まえてご相談させていただければと思います。

- ①個別に委任いただく方法(原則的方法)
- ②選定当事者の方法(代表者を決めて代表者に裁判を委ねる方法)
- ③信託+選定当事者の方法(所有権を一部移転させ②を使う方法)

方法	メリット	デメリット
①個別委任	原則的対応	全員が当事者で煩雑
②選定当事者	代表1人だけでOK	代表者は所有者限定
③信託+選定当事者	②のデメリット回避	所有権移転の必要性

(2) 管理組合の管理者(理事長)を主体とする権利【共用部分】

Cマンション管理組合管理者(理事長)が当事者(原告)となります。

5. 今後の進め方について

(1) 方法の選択

- ①裁判でよいか
- ②区分所有者につき個別委任・選定当事者・信託+選定当事者の選択

(2) 管理組合臨時総会(区分所有者への説明を兼ねる)

- ①訴訟についての説明(区分所有者・管理組合の両方)
- ②管理規約の改正
- ③管理組合(理事長)を原告とした訴訟について
- ④弁護士への委任の件
- ⑤費用の件

以上

資料3 平成29年7月2日 総会

Cマンション管理組合 臨時総会のご案内

平成29年6月17日

Cマンション
区分所有者の皆様

Cマンション管理組合
理事長 ○○ ○○

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
 平素は管理組合業務に対しまして格別のご協力を賜り厚く御礼申し上げます。
 さて、「Cマンション管理組合臨時総会」を下記の通り開催致したくご案内申し上げます。ご多忙中とは存じますが、万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

敬具

日 時：平成29年7月2日(日)11時～12時30分
 議 題：第1号議案 Cマンション管理規約改正の件
 第2号議案 隣地建物所有者に対する訴訟提起の件

本総会の議長は理事長が務めます。

<当日は右記3点をご持参ください。>本総会議案書、筆記用具、印鑑

なお、出席の方は出席票、ご都合により欠席される方は議決権行使書または委任状にご署名・ご捺印の上、理事長宅の郵便受けに6月25日(日)にてご投函ください。また、外部居住者の方は、6月23日(金)までにご郵送ください。

※本総会議案書には、個人情報が含まれておりますので取扱いにご注意ください。

※第2号議案については、訴訟に影響を及ぼすおそれがあります。本議案書の内容は、Cマンション区分所有者・占有者限りとし、他の方に口外しないでください。

※出席票・議決権行使書・委任状のいずれかは必ずご提出ください。

第1号議案 Cマンション管理規約改正の件

Cマンションでは、昭和61年11月6日制定「管理規約(共益費の取り扱いについて)」に基づき、管理組合運営を実施して参りましたが、日数が経過していることや、管理規約の内容が共益費の支払いに限られていることから、国土交通省マンション標準管理規約[※]に準拠した管理規約に改正することをご提案いたします。

※マンション標準管理規約とは

国土交通省がマンション管理組合向けに、管理規約のいわゆる「雛形」として提示しているものです。全国のマンションのおおよそ90%の管理組合は、このマンション標準管理規約をもとに管理規約を作成しているといわれています。

新しい管理規約は、別添1をご参照ください。

★この議題は、特別決議となります。

第2号議案 隣地建物所有者に対する訴訟提起の件

隣地ビルが傾き当マンションに接触しており、バルコニーが破損していることに加えて、負荷がかかり当マンションの建物の構造上もよろしくない状況にあります。

本件について、NPO法人熊本県マンション管理組合連合会(熊管連)に相談したところ、国土交通省のマンション管理適正化・再生推進事業(補助事業)を受託しているグループをご紹介いただき、昨年来2回、理事会で同グループのメンバーでありマンション管理等を専門的に扱う東京都内の弁護士2名(下記の篠原弁護士及び梶浦弁護士)より無料でアドバイスを受けました。同弁護士らによれば、本件は、被害の大きさや隣地ビルの対応などからして話し合いによる解決は難しく、訴訟(裁判)をするほかに解決できる可能性は低いのではないかと、いうものでした。そして本件は、この経緯等を踏まえ、同弁護士らに国土交通省の補助事業の一環としてサポートしていただけることになりました。

そこで隣地所有者に対し、下記の内容にて訴訟(裁判)を提起することをご提案いたします。

なお総会当日、同弁護士らに出席の上補足説明していただき、質問をお受けいたします。

★この議題は、普通決議となります。

○共用部分について

1. 訴訟の相手方(隣地建物所有者)

商号	D社
住所	熊本市中央区〇〇〇〇〇〇
代表社員	×× ×× 氏

2. 訴訟の内容

- ①Cマンション管理組合理事長が、隣地建物所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき(区分所有法第26条第2項に規定する管理者の権限を行使し)、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震により再度転倒し接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求める。
- ②Cマンション管理組合理事長が、隣地建物所有者に対し、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき(区分所有法第26条第2項に規定する管理者の権限を行使し)、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の無形損害、及び弁護士費用につき)を求める。

3. 訴訟代理人

東京都新宿区新宿2丁目5番16号 霞ビル3階

篠原法律事務所

弁護士 篠原 みち子 氏

東京都港区虎ノ門1丁目12番9号 スズエ・アンド・スズエビル5階

東京グリーン法律事務所

弁護士 梶浦 明裕 氏

4. 裁判所及び受任の範囲

熊本地方裁判所・訴訟(第一審)*

※控訴審及び強制執行手続は原則として改めて決議・契約が必要です。

5. 費用(下記の専有部分の訴訟も含む)

議案1が可決された場合、費用の支出は、下記の専有部分の訴訟を含めて訴訟費用を管理費から支出することにつき規約第28条第1項第5号及び第6号が根拠であり、本議案の可決は同条同項号による訴訟費用の支出の承認を意味します。

① 弁護士費用(着手金及び報酬金) 各21万6,000円(消費税込)*1

※1: 弁護士費用には着手金と報酬金の2種類があります。着手金は、最初にお支払いいただく弁護士が仕事を始める対価(結果の如何にかかわらず原則返金されないもの)、報酬金は、弁護士の仕事が終了した時に成功の程度に応じてお支払いいただくいわゆる成功報酬です。弁護士費用の基準は、経済的利益(本件でいうと建物の価格や賠償額)に一定の%(着手金であれば5~8%、報酬金であれば10~16%)を乗じて算出することですが、本件でその計算を行うと相当程度高額となります。もっとも、弁護士らと協議の上、本件は、熊本震災の支援の趣旨、国土交通省の補助事業の趣旨、及び従前の熊管連合や理事会との信頼関係を踏まえ、最大限費用を減額していただき、上記の金額で依頼できることになりました。まずは着手金分21万6,000円(消費税込)を支出することになり、訴訟(裁判)が成功(勝訴又は勝訴的和解)に終わった場合に報酬金として同額を支出することになります。

② 実費預り金 50万円*2

※2: 実費は、訴訟(裁判)を行うために実際に必要な費用で、具体的には、印紙代、郵便切手代、交通費、謄写費用、査定費用、鑑定費用等となります。都度支払うと煩雑のため、当面の見込みとしてまずは50万円を預け、後に精算してもらいます。明細を作成しながら使用していただき、余れば返金となりますが、裁判が長期化して、裁判所の鑑定となった場合など、追加支出が必要となることもあります。なお、東京都内の弁護士に依頼することにより通常は交通費の負担が必要となります(弁護士が打合せ及び裁判のため東京熊本間を移動する費用)、本件は国土交通省の補助事業の一環として行っていたことができるため、平成30年2月末日までの間は、交通費は国土交通省の補助の範囲で支出いただけるよう配慮していただく(管理組合の負担なし)、とのことでした。

6. その他

- ① 可決されましたら上記の内容で弁護士と委任契約を締結します。
- ② 本訴訟に関する詳細は理事長又は理事会に一任していただきます。
- ③ 報告は都度理事長宛にされますので適宜理事長(理事会)にお問合せください(節目節目では区分所有者の皆様にご報告いたします)。

○ 専有部分について*

※管理組合が直接の当事者ではないため、本総会の決議事項ではありませんが、上記「共用部分について」に関する訴訟と密接に関係することから、ここにご説明いたします。

請求の性質は共用部の場合と同じですが、訴訟(裁判)における請求をより強いものにするためには、所有物件の面積の関係で(共用部分より個別の区分所有者の皆様が専有部分の方が広い)、より多くの区分所有者の皆様にも専有部分の訴訟(裁判)にご参加いただきたいと思っております。

1. 訴訟の相手方(共用部分の訴訟と同じ)

商号	D社
住所	熊本市中央区〇〇〇〇〇〇
代表社員	×× ×× 氏

2. 訴訟の内容

- ① Cマンション区分所有者の各人が、502号室の区分所有者である△△△△会社(代表A氏)を選定当事者*として隣地建物所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震により再度転倒し接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求める。
- ② Cマンション区分所有者の各人が、502号室の区分所有者である△△△△会社(代表A氏)を選定当事者*として隣地建物所有者に対し、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の慰謝料、及び弁護士費用につき)を求める。

*選定当事者制度は、共同の利益を有する多数の者の中から代表者を選定して裁判を進行してもらう制度です。多数人が当事者となることによる手続の複雑化や長期化を避けることができます。また、自身が訴訟(裁判)の当事者として前面には出ずに代表者に委ねることができます。今般、△△△△会社に代表者になっていただけることになりました。

3. 訴訟代理人(共用部分の訴訟と同じ)

東京都新宿区新宿2丁目5番16号 霞ビル3階

篠原法律事務所

弁護士 篠原 みち子 氏

東京都港区虎ノ門1丁目12番9号 スズエ・アンド・スズエビル5階

東京グリーン法律事務所

弁護士 梶浦 明裕 氏

4. 裁判所及び受任の範囲(共用部分の訴訟と同じ)

熊本地方裁判所・訴訟(第一審)*

※控訴審及び強制執行手続は原則として改めて決議・契約が必要です。

5. 費用(上記の共用部分の訴訟も含む)

上記と同様であるため(上記共用部分の訴訟も含む)ため説明は省略。

6. その他

①承認いただきましたら上記の内容で弁護士と委任契約を締結します。

②本訴訟に関する詳細は選定当事者に一任していただきます。

③報告は都度選定当事者宛にされますので適宜選定当事者(理事会)にお問合せください(節目節目では区分所有者の皆様にご報告いたします)。

本総会に出席される区分所有者の方は、ご説明にご賛同いただける場合は、総会終了後に選定当事者の選定の書類に署名、捺印をお願いいたします(ご検討の上後日ご郵送も可能です)。

以上

出欠票

Cマンション管理組合

理事長 ○○ ○○ 宛

平成29年 月 日

号室 区分所有者 氏名 印

私は、平成29年7月2日に開催される「Cマンション管理組合臨時総会」における出席票・議決権行使書・委任状について回答申し上げます。

該当箇所【 】に○印(委任状の場合は代理人名など)をご記入ください。

出席の方	出席票		
	【 】出席致します。万一欠席の場合は議長に委任致します(※)。 ※万一欠席した場合に議長に委任しない方は以下「欠席の方」用の「議決権行使書」又は「委任状」を追加でご記入ください。 予定通り出席の場合は総会での議決権行使を優先しますが、万一欠席の場合は「欠席の方」と同様にさせていただきます。		
欠席の方	議決権行使書		
	【 】欠席し、以下の通り議決権を行使致します。 尚、賛成・反対・棄権のいずれにも○印が無い場合は、その議案については、議長に委任*致します。委任状にも重複してご記入された場合は議決権行使書を優先します。 ※議長に委任しない場合は○印で明確に議決権を行使ください。		
	第1号議案	Cマンション管理規約改正の件	【賛成 反対 棄権】
	第2号議案	隣地建物所有者に対する訴訟提起の件	【賛成 反対 棄権】
	委任状		
	【 】欠席し、_____氏(_____号室)を代理人と定め、権限を委任致します。上記に代理人を定めない場合及び代理人と定めた者が欠席した場合*は、議長に委任致します。議決権行使書にも重複してご記入された場合は議決権行使書を優先します。 ※代理人欠席の場合に議長に委任しない方は代理人を複数名記載して出席する代理人に委任ください。		

内部居住者の方は、501号室 理事長宅の郵便受けに6月25日(日)までにご投函ください。また、外部居住者の方は、6月23日(金)までにご郵送ください。

Cマンション管理組合
平成29年度臨時議事録

日 時：平成29年7月2日(日)11:00～13:00

出席組合員：14名(出席7名 委任状1名 議決権行使書6名)

オブザーバー：篠原法律事務所 篠原みち子弁護士、東京グリーン法律事務所 梶浦明裕弁護士、
大和ライフネクスト(株) 久保依子氏・同社 田中昌樹氏

1. 開会

管理組合理事長〇〇 〇〇は、出席欠席や議決権行使の状況を確認の上、区分所有法41条に基づき議長として総会成立を宣した。

議決権総数:20個

出席:7名(8議決) 委任状:1名(3議決) 議決権行使書:6名(7議決)

合計:14名(17議決)

2. 議事録署名人の指名

議長は、区分所有法42条3項の議事録署名人として小山氏、中島氏を指名した。

3. 議案

第1号議案 Cマンション管理規約改正の件

議長の指名により、オブザーバーの田中氏から、当マンションの管理規約改正について以下のとおり説明が行われた。

<主な説明内容>

- Cマンションでは、昭和61年11月6日制定「管理規約(共益費の取り扱いについて)」に基づき、管理組合運営を実施してきた。制定から月日が経過していることや、管理規約の内容が共益費の支払いに限られていることから、国土交通省マンション標準管理規約に準拠した管理規約に改正することを提案した。
- 国土交通省では、マンション管理組合向けに、管理規約のいわゆる「雛形」として提示している。全国のマンションのおおよそ90%の管理組合は、このマンション標準管理規約をもとに管理規約を作成しているといわれる。この標準版も、平成9年や16年など数次の改正を経ている。今回のご提案は最新版の標準管理規約に準拠している。
- 第2号議案に関連することとしては、67条(理事長の勧告および指示等)に訴訟に関する規定が整備されており、理事長が原告となって訴訟を遂行する場合の手続等が記載されている。

<主な質疑応答>

質問:56条の会計年度については、毎年1月から12月であり、誤記載ともいえるので、そのように変更してほしい。(組合員)

応答:ご提案の通り、変更することとする。(議長)

質疑応答を受けて、56条の会計年度の修正をし、議長は本議案の承認を諮ったところ、以下のとおり本議案は可決承認された。

出席 賛成 7名(8議決) 反対 0名(0議決)

委任状 賛成 1名(3議決) 反対 0名(0議決)

議決権行使書 賛成 5名(6議決) 棄権 1名(1議決) 反対0名(0議決)

計) 賛成組合員数 13名 賛成議決権数 17議決

第2号議案 隣地所有者に対する訴訟提起の件

議長の指名により、オブザーバーの田中氏及び梶浦弁護士から隣地ビルの接触に伴う訴訟提起について以下のとおり説明が行われた。

<主な説明内容>

- 隣地ビルが傾き当マンションに接触しており、バルコニーが破損していることに加えて、負荷がかかり当マンションの建物の構造上もよろしくない状況にある。
- NPO法人熊本県マンション管理組合連合会(熊管連)から本マンションの紹介を受け、国土交通省のマンション管理適正化・再生推進事業(補助事業)として、昨年来2回、理事会と相談を行った。我々は、本件は被害の大きさや隣地ビルの対応などからして話し合いによる解決は難しく、訴訟(裁判)をするほかに解決できる可能性は低いのではないか、とアドバイスした。なお、平成29年度も補助事業を受託することができたので、補助事業の一環として引き続きサ

ポートが可能となった。

- 隣地ビルが傾いてCマンションに対して接触していること、さらには被害を及ぼしたことを立証しなければならないが、訴訟をするためには前者(傾き接触)の立証だけでも足りる。この点について、理事長の了解を得た上で、一級建築士事務所を手配し、6月25日に建物の外側より一度目の調査を行ったが、確定的な結果を得ることができなかった。この費用として259,000円(税抜き)かかる。本日(7月2日)二度目の追加調査を行う予定であるが、訴訟をするには、調査によって傾き等が立証できる見込みが必要であるため、本議案は、「調査によって隣地ビルの傾き等が立証できる資料がそろった場合」の条件付の決議としていただきたい。

<主な質疑応答>

- 質問:立証のための測量等の費用であるが、追加が発生する可能性はあるか。(組合員)
- 回答:本日の追加調査までは259,000円に含まれるが、さらに追加が発生することは考えられる。また、実費預金の50万円を超えることも考えられる。(久保氏)
- 質問:勝訴を得たとして隣地ビルの所有者は判決どおりに対応するのか。勝訴判決を得た場合の隣地ビル所有者に対する強制執行はどのように考えられるのか。(組合員)
- 回答:損害賠償を求めることは一般的な請求(訴訟)であるが、隣地所有者に傾いた建物を元に戻す行動(妨害排除)を求めることは困難も想定される。なお、損害賠償をはじめ判決を命ずるにあたっては、裁判所は、被告(隣地所有者)の資力を考慮するものではないので判決を得る点では資力は問題ないが、実際に賠償金を得たり妨害排除をするにあたっては(強制執行を行う際には)困難があるかも知れない。(篠原弁護士)
- 回答:2つ問題がある。1つ目は、提起した訴訟に関して勝訴できるかどうかという問題。この問題は立証(傾き等)の点をクリアできれば可能性があると考えている。2つ目は、勝訴したとして判決内容が実現するのか、強制執行できるかという問題。2つ目に関しては、たしかに隣地所有者の資力は、妨害排除(建物傾き等是正)や損害賠償を実現するにあたってのリスクではある。よって、敗訴のリスクや勝訴しても判決どおりいかないリスクを重視して訴訟を回避するか、それとも一定のリスクはあるが打開に向けて進むか、その点をご判断いただくことになる。(梶浦弁護士)

質疑応答の後、議長が本議案の承認を諮ったところ、以下のとおり満場一致で承認された。

出席 賛成 7名(8議決) 反対 0名(0議決)
 委任状 賛成 1名(3議決) 反対 0名(0議決)
 議決権行使書 賛成 6名(7議決) 反対0名(0議決)
 計) 賛成組合員数 14名 賛成議決権数 18議決

<訴訟の概要>

○共用部分について

(1) 訴訟の相手方(隣地建物所有者)

商号 D社
 住所 熊本市中央区〇〇〇〇〇
 代表社員 ×× ××氏

(2) 訴訟の内容

- ①Cマンション管理組合理事長が、隣地建物所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき(区分所有法第26条第2項に規定する管理者の権限を行使し)、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震により再度転倒し接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求める。
- ②Cマンション管理組合理事長が、隣地建物所有者に対し、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき(区分所有法第26条第2項に規定する管理者の権限を行使し)、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の無形損害、及び弁護士費用につき)を求める。

(3) 訴訟代理人

東京都新宿区新宿2丁目5番16号 霞ビル3階
 篠原法律事務所
 弁護士 篠原 みち子 氏
 東京都港区虎ノ門1丁目12番9号 スズエ・アンド・スズエビル5階
 東京グリーン法律事務所
 弁護士 梶浦 明裕 氏

(4) 裁判所及び受任の範囲

熊本地方裁判所・訴訟(第一審)*

※控訴審及び強制執行手続は原則として改めて決議・契約が必要です。

(5) 費用(下記の専有部分の訴訟も含む)

① 弁護士費用(着手金及び報酬金) 各21万6,000円(消費税込)

② 実費預り金 50万円

※実費は、訴訟(裁判)を行うために実際に必要な費用で、具体的には、印紙代、郵便切手代、交通費、謄写費用、査定費用、鑑定費用等となる。都度支払うと煩雑のため、当面の見込みとしてまずは50万円を預け、後に精算してもらいます。明細を作成しながら使用していただき、余れば返金となりますが、裁判が長期化して、裁判所の鑑定となった場合など、追加が必要となることもあります。

(6) その他

① 傾き等の立証ができたなら上記の内容で弁護士と委任契約を締結する。

② 本訴訟に関する詳細は理事長に一任とする。

○専有部分について*

※管理組合が直接の当事者ではないため、本総会の決議事項ではありませんが、上記「共用部分について」に関する訴訟と密接に関係することから、併せて訴訟を提起する予定。請求の性質は共用部の場合と同じであるが、訴訟(裁判)における請求をより強いものにするためには、所有物件の面積の関係で(共用部分より個別の区分所有者の皆様)の専有部分の方が広い)ため、より多くの区分所有者の皆様にも専有部分の訴訟(裁判)にご参加いただきたい。

(1) 訴訟の相手方(共用部分の訴訟と同じ)

商号	D社
住所	熊本市中央区〇〇〇〇
代表社員	×× ××氏

(2) 訴訟の内容

- ① Cマンション区分所有者の各人が、502号室の区分所有者である△△△△会社(代表A氏)を選定当事者として隣地建物所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震により再度転倒し接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求める。
- ② Cマンション区分所有者の各人が、502号室の区分所有者である△△△△会社(代表A氏)を選定当事者として隣地建物所有者に対し、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の慰謝料、及び弁護士費用につき)を求める。

(3) 訴訟代理人(共用部分の訴訟と同じ)

東京都新宿区新宿2丁目5番16号 霞ビル3階
篠原法律事務所
弁護士 篠原 みち子 氏
東京都港区虎ノ門1丁目12番9号 スズエ・アンド・スズエビル5階
東京グリーン法律事務所
弁護士 梶浦 明裕 氏

(4) 裁判所及び受任の範囲(共用部分の訴訟と同じ)

熊本地方裁判所・訴訟(第一審)*

※控訴審及び強制執行手続は原則として改めて決議・契約が必要です。

(5) 費用(上記の共用部分の訴訟も含む)

上記と同様であるため(上記共用部分の訴訟も含む)説明は省略。

(6) その他

① 傾き等の立証ができたなら上記の内容で弁護士と委任契約を締結する。

② 本訴訟に関する詳細は選定当事者に一任とする。

1. 閉会

議事の終了をもって、議長は総会の閉会を宣した。

本総会の議事の経過及び結果が正確であることを証するため、議事録を作成し、議長及び議事録署名人はこれに署名、捺印する。

資料4 平成29年7月15日 設計事務所により調査(意見交換の実施)

Cマンション打ち合わせ議事録

日 時：平成29年7月15日(土)17時～18時30分 現地傾斜度測定
 場 所：Cマンション 601号室、501号室、エントランスホール
 参 加：理事長ほか理事2名、大和ライフネクスト久保、田中、梶浦弁護士
 一級建築士事務所(測量員2名)

議事録

1. 測量後に設計士からおおまかな結果の説明

Cマンション側は傾いていない。隣地ビルには傾斜がみられる。ただし、隣地ビルは鉄骨造である。通常、基礎から座屈している場合は、基礎部分の地盤面に隆起がみられるなど特徴的な傾向があるが、隣地ビルにはそうした特徴がみられない。つまり、基礎部分から傾斜しているのではなく、途中から構造体が切り替わっている部分があるが、そこが折れている可能性がある。上階と下階で構造が変わっている場合、そこに力が加わって揺れ方が異なり、折れる可能性はある。

この2棟の建物は、商業地域でもあり、非常に隣接して建築されている。ほとんど隙間がない。地震のときは、有明ビルは鉄筋コンクリート、隣地ビルは鉄骨造であることから、揺れ幅は隣地ビルのほうが大きく、衝突したものと考えられるが、もともと傾斜していた可能性もある。今回の熊本地震により傾斜したことを証明することは困難。

傾斜度等の資料、見解を記載した文書は2～3日後に提出する。

2. 601号室居住者から 測量中の証言として

隣地ビルは今のようには衝突はしていないが、もともと傾いていた。所有者が3回変わっている。2回目の所有者から3回目の現在の所有者にかわる時に、前の所有者は仕事の関係上よく知っていることから「重要事項説明で、傾いていることは言っておいたほうがいいよ」というのは自分からアドバイスした。多分、今の所有者は傾いて建っていることを知っていて購入したと思う。自分は日常的にこの部屋は利用していないが、それでもだんだん傾いてきたよう思う、そして地震でこうなった。

3. 梶浦弁護士から

隣地ビルの傾斜、衝突が熊本地震が原因であることが証明できなくても、隣地ビルが傾斜していることは測量できたわけであるから、これ以上被害が大きくなるように予防する措置をとるようなとの訴訟は可能。当初と訴えの内容は変更になるが、どうするか。

4. 理事長、理事、から

提訴可能な訴訟で解決に臨みたいとの意思表示あり。

その他、委任状の回収状況などについて理事長から説明あり。おおむね取得できる住戸からは取得できている。残戸についても順次連絡している。早ければ8月中の提訴は可能であることが確認された。

5. 考察

地震の揺れによる建物の損壊なのか、それ以前から発生していた損壊なのかの証明は困難。震災対策として、商業地域の場合、隣地とのトラブルに備えて境界杭や隣地との建物の隣接状況は定期的に写真撮影などしておくべきと考えられる。

資料5 平成29年7月25日

Cマンションの法的救済(裁判)

調査報告書を踏まえた検討メモ

平成29年7月25日
 弁護士 梶浦明裕

1. 前提事実と法律構成

(1) 従前

従前は、i 熊本地震の影響で、ii 隣地ビルが傾き接触している、という前提事実を前提として、次の2つの種類の請求権を考えていた。

① 物権的請求

Cマンション所有者(専有部分)及び管理組合(共用部分)が、接触している隣地ビル所有者に対し、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき、第1に接触の解除を(妨害排除)、第2に接触が解除されたとしても地震等により再度転倒し接触しない措置(妨害排除及び妨害予防)を講ずることを求める。

② 損害賠償請求

Cマンション所有者(専有部分)及び管理組合(共用部分)が、所有権侵害の不法行為(土地工作物責任)による損害賠償請求権に基づき、損害賠償請求(実損、是正措置まで1日あたり相当程度の慰謝料、及び弁護士費用につき)を求める。

(2) 調査結果を踏まえた修正

もともと、調査報告書によれば(従前の口頭の報告でも推測はできたが)、i 熊本地震の影響ではないかもしれず、ii 隣地ビルが傾いてはいるが接触はしていない、というように前提事実が異なることになった。

この点、当初は、ii 隣地ビルが傾いておらず逆にCマンションが傾いている可能性もあり、これを前提とすると、訴訟不可(逆に隣地ビルから同じ内容で請求される)ということになるが、この点は回避できた。

他方で、上記(1)①の妨害排除請求権は(接触しておらず現に妨害が生じていない以上)行使し得ないことになった(予防請求1本となる)。

また、上記(1)②の損害も制限(減額)されることになる。というのも、実際に接触して負荷がかかっている状態と、接触しそうな漠然とした不安感は異なるからである(ただ、認められない可能性が高くなり金額が減額される見込みというだけで、請求すること自体は可能である)。

結論としては調査報告書を証拠として訴訟可能と考えるが(一旦は隣地ビルが傾いておらず逆にCマンションが傾いている可能性も浮上したことからすれば一安心だが)、他方で、以下のとおり、上記(1)の請求が修正されることになると考えられ、かつ、後記2のとおりリスク等がある。

① 物権的請求

Cマンション所有者(専有部分)及び管理組合(共用部分)が、傾いている隣地ビル所有者に対し、所有権に基づく妨害予防請求権に基づき、地震等により再度転倒し接触しない措置(妨害予防)を講ずることを求める。

② 損害賠償請求

上記(1)と同じ。

2. 調査報告書を踏まえた検討

(1) 調査報告書につき修正いただきたい部分あり

大前提として、一級建築士の先生の専門家としての意見を歪める(専門家としての意見を変えて欲しい)というものではない。

もともと調査報告書は、依頼者が費用を負担して私的に依頼しているいわゆる私的鑑定書の性質を有するため、裁判所に誤解を与えがちな表現や、記載する必然性がない事項については、できれば依頼者の利益のために修正をお願いしたいというものである。

具体的には、添付の調査報告書にメモ書きしたが(青字が有利な記載、赤字が不利又は検討を要する記載、緑字が具体的な修正及びその理由である)、まとめると、次のとおりである。

① 形式面だが調査報告書全体に頁数の記載が欲しい(証拠引用のため)。

② 3頁、緑字のとおり修正いただきたい。本件では、Cマンションが傾いておらず隣地ビルが傾いている、さらに地震があると隣地ビルが危険である、ということを立てたい訳であるが(それが勝訴の条件)、まずは地震によって生じた「可能性がある」以上その点に言及いただければ幸いである(おそらく報告書も両方の可能性があるというご見解であると思われるため)。また、写真上部の「しかし」以降は、可能性の問題であり、かつ、相手側に開示させる客観資料で判明するものである一方で、あえて現段階で、当方の証拠で、当初から傾斜している可能性等を指摘すると、裁判官が混乱する可能性があると考えられるため、削除いただければ幸いである(訴訟の進行の中で、「しかし」以降のご指摘は、当方の内々の情報として把握しておき、相手側からしっかり客観的な資料を提出させて解明すべき点であると考えられる)。

- ③ 4頁、緑字丸の「相互に」は、できれば「傾いている隣地ビルが」と修正いただきたい(それが難しければ削除いただきたい)。この点、一級建築士の先生のご意見としても、その前の文脈から、隣地ビルの方が傾いていること、及び隣地ビルが鉄骨造と推測されることを理由に、隣地ビルがより揺れやすいというご意見であると思われるため、内容の変更にはわたらないと考える一方で、現状の表現だと、Cマンションの方も揺れており隣地ビルだけの問題ではないとか、各損害に対する因果関係に疑義が生じ得るからである。
- ④ 5頁、最後のCマンション701号室に関連する記載一切は削除いただきたい。少なくとも、第1文の「復旧工事を行う必要がある。」というところで留めていただきたい。この問題は、所有者かつ占有者であるCマンション側の問題であり、隣地ビル側から逆に妨害予防請求及び損害賠償請求の反訴を受け得るものであるからである。後述のとおり、このCマンション701号室バルコニー手摺壁損傷部は、傾いているCマンションが大きく揺れたが故に壊れたから復旧工事費用について損害賠償請求すると打って出たところであるが(認められず反訴が通るリスクはあるがされる前に先手を打って)、現状の記載のままだと当方の請求を弱め、反訴の呼び水になる可能性が高い。内々に対策をとるのは当然として、Cマンション側の私的鑑定書の性質を持つ調査報告書であるため、裁判の証拠としては(Cマンション側が認識してしっかり対策をとることとは別として)、記載を削除していただきたいところである。

(2) 裁判のリスクの検討

以上のとおり調査報告書を修正いただいたとしても、上記で指摘した部分を中心に、以下のとおりの問題点ないしリスクがある。

① 妨害予防請求権では弱くかつ予防内容の特定が困難

隣地ビルが傾き接触していれば直ちに妨害排除請求が可能であるのに対し、単に傾いている(接触はしていない)というだけであると、傾いていることによるCマンション所有権に対する一定の危険性を理由に妨害予防請求を求めることになり、傾いてはいても危険性があるとはまではいえないことの反証が相手方からなされれば妨害予防請求は認められない(敗訴)(ただ、これはすなわち、傾きの危険がない=安心が証明されたということになるから、これ自体が判明しても裁判をした意味はあったともいえるであろう)。

また、排除ではなく予防の場合、「予防」内容を具体的に特定しにくい面がある。現状、調査報告書を踏まえ、i 傾きの是正、ii ALCパネル落下防止、iii (i iiの)前提としての調査を求めることが考えられるが、さらにどのようにして「予防」するのかの特定は難しく、さらにこれらの立証のため専門家費用(実費)を追加で要する可能性もある(反論のために相手方求めていく方針である)。

② 損害賠償請求が認められないか減額される可能性

隣地ビルが接触はしておらず単に傾いているだけとなると、その危険性にもよるが、そもそも(危険性が高度ではなく)土地工作物(の設置又は保存)の瑕疵がないから土地工作物責任(所有権侵害の不法行為)がないとして、損害賠償請求が認められない可能性もある。

また、仮に認められたとしても、上記のとおり、実際に接触して負荷がかかっている状態と、接触しそうな漠然とした不安感では、所有権侵害の度合いも全く異なるため、損害額減額は必至である(請求をすることはできるが、具体的なリスクがあるという意味)。

なお、戦略としては、調査報告書をもとに(隣地ビルの方が傾いていること、及び鉄骨造と推測されることを理由に、より揺れやすく危険であるという前提で)、これが土地の工作物(の設置又は保存)の瑕疵であるとして、調査報告書に要した費用と、701号室バルコニー手摺壁損傷部補修費用も請求する予定ではある。

③ 相手方から反訴され反訴が認められる可能性

Cマンション701号室バルコニー手摺壁損傷部の危険性について、傾いている隣地ビルの危険性と同じように捉え、相手方(隣地ビル)側から逆に、同危険(落下等)の妨害予防を物権的請求され、予防措置を講じるまでの損害賠償請求(反訴)される可能性がある。

この点、隣地ビルの傾きと揺れやすさが土地(の設置又は保存)の瑕疵であり、これにより損傷したと立証できれば反訴請求は認められないが(相手方の不法行為が原因のため)、これが認められるかは訴訟の進行次第の面がある。

(3) まとめ

調査報告書の内容、すなわち、Cマンションは傾いていない、隣地ビルが傾いている、傾いている隣地ビルは一定程度危険である、これが一級建築士の先生により専門的に明らかになったことの意義は極めて大きい。

しかし他方で、隣地ビルは接触まではしておらず傾いているに留まる、隣地ビル所有者により本格調査の結果かかる傾きはCマンションに危険性があるとまではいえないとなると、裁判では敗

訴することになり、その敗訴リスクは接触している場合からすれば大きくなるのも事実である。裁判を起し、敗訴しても、それはすなわちリスクがないことの証明であり意義ありとも捉え得るが、費用(弁護士費用は減額するとしてもさらなる実費)負担のリスクもあり、相手方の反訴が認められるリスクもある。

状況は、依然有明ビル有利と考えるが(隣地ビルの傾きと推測する揺れやすさから)、「接触している」という当初の前提事実から「傾きに留まる」と前提事実は異なってきたため、リスクは高まったといえる。

裁判をしなければ前に進まないが、上記リスクについてはもう一度全所有者に説明が必要であると考え。

以上

資料6 平成29年8月4日 および 5日 説明会の開催

Cマンション打ち合わせ議事録

日時： 第1回 平成29年8月04日(土)17時～18時30分
 第2回 平成29年8月05日(日)10時30分～12時00分
 参加： 理事長ほか区分所有者7名、大和ライフネクスト(久保、田中)梶浦弁護士、一級建築士(匿名)

■経緯の整理

時期	状況の認識	訴訟の種類
震災発生時 ～6月下旬	Cマンションは傾斜しておらず、隣地ビルが倒れ掛かり接触していると認識し、訴訟を検討した。 <平成28年度補助事業報告書参照> 赤:Cマンション 青:隣地ビル 隣地が衝突し、Cマンションを圧迫していると考えられた。	妨害排除請求 妨害予防請求
平成29年6月 ～平成29年7 月1日	総会にて訴訟承認のために一級建築士事務所にて第1回めの調査を実施、調査段階ではCマンション側も傾斜している可能性(逆に隣地ビルは傾斜していない可能性)が示唆される。両方の建物が傾斜している可能性あり	妨害排除請求 妨害予防請求 いずれも行使できない可能性があり逆に行使され得る
平成29年7月 2日	総会は、隣地ビルが傾斜していることを立証し得る場合(Cマンションが傾斜していない場合)に訴訟の提起をするという条件付決議となる。 <Cマンション臨時総会議案書、議事録参照>	
平成29年7月 2日	総会同日に一級建築士事務所による第2回めの調査を実施。結果報告書により、Cマンションは傾斜しておらず、隣地ビルが傾斜していることが分かる。ただし、隣地ビルはCマンションに接触しおらず、7mm程度の間隙があることが分かる。 <調査報告書①参照>	
平成29年7月	上記調査結果を前提とする場合に訴訟の内容が変わる(妨害排除請求から妨害予防請求へ)ため、再度訴訟について説明会を開催することとした。 <説明会資料参照>	妨害予防請求 のみ

■経緯の整理

時期	状況の認識	訴訟の種類
平成29年8月4日	同日、一級建築士による4回目の調査を実施 建物の接触は認められないが、境界線を越境していることがわかる。 <調査報告書②参照>	妨害排除請求 妨害予防請求
平成29年8月4日	説明会の際に提示された写真等により、震災発生時は隣地ビルと接触していたが、重なる余震等で現在は接触していない、という可能性もある。ただし、現在は接触していないことを前提に訴訟を提起することとなる。 また、越境により排除請求も(接触の場合よりは弱い)検討可能となった。	



■説明会議事録

●梶浦弁護士より、資料の説明がされる。

①隣地傾斜ビルの訴訟について

●質問(区分所有者)

当マンションはバルコニーの修繕費用がかかるがそれはどのくらいか。また隣地ビル所有者は建物を修繕するのにどのくらいの費用がかかるのか。

●追加質問(区分所有者)

当マンションは、震災発生時に修繕工事をいつも依頼している工事会社に見積もり依頼をしたところ、見積書すら提出できないと断られた。接触しているため工事ができないということと、依頼が立て込んでいるため、見積書が出るとしても1年先と言われた。

●回答(建築士)

当マンションのバルコニーは、原状通りコンクリートを立ち上げて復旧することは困難であると思う。これだけ壊れているということは、また余震などが発生した場合に同じ場所が壊れてしまう。また隣地ビルと壁面が接触しすぎているので、足場もかけられない。ただし、コンクリート部分を壊して、内側から(足場をかけずに)アルミの手摺などを設置し、かつ多少手摺を内側に設置することにより、工事は可能だと考えられる。

隣地の改修工事は、隣地建物を診断したわけではないので分からないが、鉄骨にたわみが生じているのであれば、数千万円はかかると思われる。

●質問(意見)(区分所有者)

隣地ビルのテナントは今も営業しているのが何故かわからない。テナントは怖くないのか?前に1階に入っていたテナントは、テーブルの上でボールを転がすと転がると言っていた。

●回答(建築士)

建物の基礎部分が折れているとは考えにくい。地下部分の柱が座屈している場合、地上面での盛り上がりはもっと激しいであろう。とても人が出入りできるような状態ではなくなるはずである。鉄骨造であること、また途中から構造が変わっていることなどから、力のかかった部分からたわんでいるのだと推測される。地下の柱は損傷していないと思う。建て替えるとなると億単位の費用がかかってしまう。

●意見(理事長)

そもそもバルコニーの壊れている部分はあまり利用されていない箇所でもあり、アルミに変更することへの理解は得られるのではないと思う。また、隣地所有者に震災発生時に「建物を修繕してほしい」と言いに行ったら、「3千万円はかかる。そんなお金はない」と言われた。その数千万円かかるというのは、そのくらいだと思う。

●質問(区分所有者)

阪神や東日本大震災でも、商業地において同じように建物同士が接触した判例などはないのか。

●回答(梶浦弁護士)

実際には生じているように思えるが、調査したが判例は見当たらない。同様の事例があったとしても、裁判になる前に協議して解決したか、裁判になって和解で解決し判決に至らないケースもあったのではないかと。

●意見(理事長・理事)

現在、当マンションと隣地ビルは、建物同士が離れているというが、震災発生後すぐに撮影した写真がある。どうみても、隣のビルがめり込んでいる。この写真は外観からでは撮影できない。専有部分から撮影したものである。接触していないという調査結果が納得いかない(写真の提示あり)。

●回答(建築士)

隣地建物は鉄骨造であり、当マンションよりも揺れ幅が大きい。その後の余震の影響を受けている可能性もある。

総会での承認どおり、訴訟を提起することについて異論なし。

②解体工事中的のアスベストのビルについて

梶浦弁護士から、解体工事会社からの工事計画書を提示

●質問(意見)(区分所有者)

そもそも、隣地所有者から挨拶があつてしかるべき。こちらが弁護士から連絡しないと何も無いというのは感情的に納得がいかない。何をどう説明されても、不安はぬぐえない。自分は解体工事中にここにいるのが不安なので別のところにアパートを借りた。その賃料は所有者に請求できないのか。

●回答(梶浦弁護士)

先方が合法的に工事を行っている以上、それ以上の要求することは難しい。

●質問(区分所有者)

公費解体の場合、施主は熊本市になるはず。この場合は、交渉先は隣地所有者ではなく熊本市になるのではないか。

●回答(建築士・梶浦弁護士)

事例がなく、交渉先までは現時点では不明。

●意見(理事長)

施主が誰か、ということではなく、震災発生時の気持ちの問題。

③建物中間階にある鉄板について

●質問(区分所有者)

建物中間階にキュービクルの設置がある。保管会社が点検のために足場として鉄板を設置している。その費用負担は誰になるのか。

●回答(久保・梶浦弁護士)

設置者が点検会社なのか、店舗管理組合なのか、マンション管理組合なのか不明。所有者が判明しないと工事負担が誰になるのかは分からない。

●回答(理事長)

九州電力に所有者が誰か確認する。

以上

資料7 平成29年8月5日 建築士による調査結果

●●設計事務所
平成29年8月5日

平成28年熊本地震によるCマンションおよび他ビル傾斜測定 調査報告書

01.調査対象建築物概要

- Cマンション-熊本県熊本市○○○○ 1979年12月竣工 RC造8階建
 隣地ビル-熊本県熊本市○○○○ 竣工年月不明 規模不明



[図01]
調査対象建築物位置図 上部北



[写真01]
図01赤矢印方向から調査対象建築物を望む

02.調査概要・調査方法

Cマンション管理組合から、平成28年熊本地震発生後から隣接するビルが当マンション側に傾いてきているため、傾斜測定を実施して欲しいとの依頼を受けた。各階柱等の主要構造部を実測し、建築物の傾斜を明らかとする調査方法が望ましいが、隣地ビル所有者の了承を得られていないため、外部からレーザーを使用する事で測定の座標と高さを明らかにできるトランシット(写真02)を使用し、対象建築物の傾斜を間接的に測定する事とした。ただ、トランシットは敷地測量に使用する機器であるため、立面的な測定の精度に不安が残ることから、あくまでも全体的な傾斜の方向や特徴を捉えるために使用し、最終的な傾斜判断はCマンションのバルコニーから下げ振りを使用して実測した結果(写真03)を基に行う事とした。



[写真02]
トランシットによる測定状況



[写真03]
下げ振りを使用した実測状況

[調査員・調査日時]

調査員:宮崎県西都市大字南方1-677番地 ●●設計事務所:○○○○(一級建築士)

第01回調査:平成29年06月25日(トランシット使用)

第02回調査:平成29年07月02日(トランシット使用)

第03回調査:平成29年07月15日(下げ振り使用)

※第01回調査では調査対象建築物前面道路から測定を行ったが、建築物上部を測定する際の角度が鋭角となり、上部測定の数値が異常値を示した。そこで、第02回調査は道路を挟んだ熊本市役所駐車場屋上に測定地を移動して測定を行い、調査結果に変動がない測点は第01回目の数値を採用し、数値に変動があった測点は第02回目の数値を採用する事とした。

03.基礎調査結果および所見

Cマンションおよび隣接するビルは建築物の形状や規模から杭基礎が採用されていると思われる。杭基礎が被災した場合、被災度や被災本数によるが、剛である建築物の拘束が解かれるため、建築物全体で傾斜や沈下が生じると共に、大きく揺れることで周辺地盤のくぼみや損傷を誘発するという特異な現象が建築物周辺でみられる(写真04、05)。今回の調査では、Cマンションや隣地ビル周辺に、杭基礎被災時に生じる特異な現象は確認できなかったことから基礎部に大きな損傷はないと判断する。



[写真04]
杭基礎被災建築物周辺参考写真



[写真05]
杭基礎被災建築物1階参考写真

04.傾斜測定結果および所見

CマンションはRC造(鉄筋コンクリート造)である事から、上屋のみが傾斜する事は考えにくく、基礎部が被災した形跡もみられない上、第03回調査で601号室および701号室バルコニー柱型に傾斜がみられない事から傾斜なしと判断する。

隣地ビルは第01回および第02回調査の結果、上屋上部で傾斜を示す数値が出たため、第03回調査時はCマンションの601号室および701号室バルコニーから下げ振りを使用し隣地ビル外壁の傾斜測定を行った。その結果、1/280の傾斜を確認した*。しかし、測定位置が外壁であるため、主要構造部の変形を起因とする建築物全体の傾斜なのか、外壁のみの傾斜なのかは、今回の調査では判然としな

06.隣地ビルの越境

隣地ビルが傾くことによって、ビル上部が有明ビルの敷地上に越境している可能性について検討した。結論からいえば、隣地ビルはCマンションの敷地に空中部分で越境していると考え。以下に理由を述べる。

Cマンションの図面「B1～MB1階・平面図」(図面番号D-9)によれば、敷地境界から横軸のY1まで500ミリ(50センチ)とある。これが、1階部分でのCマンションが隣地ビル側に対する敷地境界からの距離となる。次に、空中部分の越境を考察するために「5～8階平面図」(図面番号D-12)を確認する。上部記載の「8階平面図」によれば、Y4から敷地境界までの距離は9,430ミリである。図面「5階～8階平面図」(図面番号D-12)の下部記載の「5～7階平面図」によれば、Y4(図面はY3表記であるが他図面寸法等から図面が間違っておりY4である)からバルコニー手摺壁外面までの距離は9,150ミリである。この9,430ミリから9,150ミリを引いた距離が、敷地境界からバルコニー手摺壁外面まで距離となり、280ミリとなる。つまり、Cマンションの5～8階01号室のバルコニー手摺壁外面と敷地境界は280ミリ離れている。とすると、Cマンションが境界を越境しない条件として、5～8階01号室のバルコニー手摺壁外面から280ミリ離れていなければならない。

しかし、現状は、Cマンションの6階および7階のバルコニー手摺壁外面と、隣地ビル外壁の離れは数ミリから20ミリ程度しかない。Cマンションに傾きは見られないので、この200ミリ以上の大きな差異は隣地ビルの傾きによって生じていると見られる。

従って、前述の結論の通り、図面と現状の著しい差異から鑑みて、隣地ビルは、.の敷地境界からの280ミリ(28センチ)の範囲内に空中部分で侵入、敷地境界上部を越境していると考え。

07.総括

Cマンションに傾斜などの異常は見られない。

隣地ビルの建築物1階周辺の状況から基礎部に大きな損傷はないと判断するが、外壁もしくは主要構造部に1/280の傾斜が発生している。このことから、基礎沈下等を起因とする建築物全体の傾斜は考えにくいものの、上層階が傾斜していると考え。そのため、鉄骨造(揺れやすい)の構造と相まって、次なる震災時にもCマンションを損傷する可能性が高い。

隣地ビルの構造体には何らかの異常が懸念される。隣地ビルは鉄骨造であると推測されることから、構造は粘り強く、変形に対して追従性は高いが、付随する外壁材(ALCパネル)は傾斜が進行すると崩落の危険性が高い。

隣地ビルは有明ビルの敷地に空中部分で越境していると考えられ、外装材が崩落した場合、Cマンションも大きな二次災害を被ることとなる。崩落による二次災害を防止するためにも主要構造部等の詳細な調査を行い、傾斜の要因を探ると共に、今後の傾斜進行の有無と、補修工事の検討をする必要がある。

以上

資料8 平成29年8月8日 訴訟参加依頼文書送付

書類送付書

平成29年8月8日

Cマンション 701号区分所有者
○ ○ ○ ○ 様

〒160-0022 東京都新宿区新宿2丁目5番16号
霞ビル3階
篠原法律事務所
弁護士 篠原 みち子

(差出人・連絡担当・文責) 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目12番9号
スズエ・アンド・スズエビル5階
東京グリーン法律事務所
電話: 03(5501)3641
FAX: 03(5501)3648
弁護士 梶浦 明 裕

拝啓 時下益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

先般(7月2日(日))の臨時総会において、第2号議案「隣地建物所有者に対する訴訟提起の件」につき、満場一致で承認され、当職らが代理人として就任することになりました。また、同議案の承認は「調査によって隣地ビルの傾き等が立証できる資料がそろった場合」の条件付の決議であったところ、調査報告書(案)が一級建築士から届き、立証資料たり得ると判断しました。これを踏まえてご案内のとおり8月4日(金)及び翌5日(土)に説明会を開催させていただきました。ご出席者の皆様全員から議案どおり訴訟を進めることについてご了承いただきました。

ところで、同訴訟は、共用部分の所有権による訴訟と、専有部分の所有権による訴訟があります。

まず、前者(共用部分の訴訟)は、承認された第2号議案に基づき、管理組合の理事長が代理人として権利行使するため、理事長から訴訟委任状を頂戴しました。

他方で、後者(専有部分の訴訟)につきましては、臨時総会の議案書の説明のとおり、Cマンション502号室の区分所有者である△△△△会社(代表A氏)を選定当事者(代表者)として訴訟をすることになりました。この関係で、訴訟に原告として参加される区分所有者様には選定書にご署名・ご捺印を頂戴する必要があります。現時点で4名様を除く全員の区分所有者の方が選定書にご署名・ご捺印くださっていますので、本書面は未だ選定書を頂戴できていない4名様にお送りしております。

つきましては、臨時総会議案書もご確認いただき、ご賛同いただける場合は、同封の下記選定書にご署名・ご捺印いただき、同封の下記返信用封筒にてご返信くださるようお願いいたします。当然ですが選定により訴訟に参加されるかは全てのご自由ですが、他の方をお待たせもできないので、恐縮ですが、選定書をお送りいただく場合は8月18日(金)の必着をお願いしたいと存じます(それまでにお送りいただいた区分所有者様を原告として訴訟提起いたします)。

なお、訴訟への影響を避けるべく本情報のお取り扱いにはご注意ください、Cマンション区分所有者及び占有者限り(口外禁止)としてください。

ご不明の点等ございましたら、梶浦までお気軽にお問合せください。

敬具

同封資料 : ①選定書 ②返信用封筒

資料9 平成29年8月23日 訴訟提起

訴 状

2017(平成29)年8月●日

熊本地方裁判所 民事部 御中

原告ら訴訟代理人弁護士 篠 原 み ち 子
同 弁護士 梶 浦 明 裕

〒860-0808
熊本県熊本市中央区〇〇〇〇

Cマンション管理組合管理者
原告 〇〇 〇〇

〒861-1102
熊本県合志市××××

別紙原告ら一覧の原告らの選定当事者 〇〇 〇〇

〒160-0022
東京都新宿区新宿2丁目5番16号 霞ビル3階
篠原法律事務所

TEL 03-3356-1871
FAX 03-3356-1730

上記訴訟代理人弁護士 篠 原 み ち 子

(送達場所)

〒105-0001

東京都港区虎ノ門1丁目12番9号 スズエ・アンド・スズエビル5階

東京グリーン法律事務所

TEL 03-5501-3641

FAX 03-5501-3648

上記訴訟代理人弁護士 梶 浦 明 裕

〒860-0862

熊本市中央区△△△△

被 告 合 資 会 社 ○○○○

代表者代表社員 ○○ ○○

妨害排除等請求事件

訴訟物の価額 ●万●円

貼用印紙額 ●万●円

目 次

請 求 の 趣 旨	91
請 求 の 原 因	91
第1 事案の概要	91
第2 当事者	92
1 原告側	92
2 被告	92
第3 本件各不動産	92
1 原告ら所有不動産	92
2 被告所有不動産	93
第4 妨害排除及び予防請求	93
1 原告らの所有権等	93
2 被告の所有権	93
3 原告らの所有権侵害ないしその危険性	93
4 小括	95
5 請求の具体的内容	95
第5 損害賠償請求(土地工作物責任)	96
1 土地の工作物責任	96
2 小括	96
3 原告らの損害	96
第6 交渉経緯	97
1 1回目の面談とその後	97
2 2回目の面談とその後	98
第7 結論	98
物 件 目 録	99
原 告 ら 一 覧	100

請 求 の 趣 旨

- 1 被告は、原告らに対し、別紙物件目録記載の建物2について、別紙物件目録記載の土地の上に越境せず、かつ、1/500未満の傾斜に留めるとともに、震度5強以上の地震においても別紙物件目録記載の建物1に損傷を加える揺れが生じないよう補修工事をせよ。
- 2 被告は、原告らに対し、別紙物件目録記載の建物2について、外壁の落下防止工事をせよ。
- 3 被告は、各原告らに対し、金●万円、及び本訴状送達の日翌日から前2項の措置を講ずるまで、原告1名あたり1か月金●万円の割合による金員を支払え。
- 4 訴訟費用は被告の負担とする。

との判決並びに第3項につき仮執行の宣言を求める。

請求の原因

第1 事案の概要

本件は、熊本県熊本市中央区所在の被告所有の建物2が、熊本地震等に起因するなどして傾き、原告らが所有(原告〇〇 〇〇は同管理組合管理者として共用部分を管理)する建物1の土地上に越境し、接触間際にある状況にあり、かつ、その構造と相まって地震により大きく揺れ建物1を損傷したり、建物2の外壁を落下させる危険性がある(実際熊本地震時には大きく揺れて建物1を損傷している。)、原告らの所有権を現に侵害し、また、侵害する恐れが高いことから、原告らが、被告に対して、所有権に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権に基づき所有権侵害の排除(妨害排除)及び予防(妨害予防)を請求するとともに、不法行為(土地工作物責任)に基づく損害賠償請求権に基づき予防措置を講ずるまでの損害金の支払いを請求する事案である。

第2 当事者

1 原告側

(1)原告〇〇 〇〇(以下「原告A」という。)は、区分所有建物である建物1(別記物件目録記載1の建物)の管理組合、建物1管理組合(以下「本件管理組合」という。)の管理者である(甲●)。

本件管理組合の平成29年7月2日開催の臨時総会において、本訴訟提起に関する第2号議案「隣地建物所有者に対する訴訟提起の件」が満場一致で承認された。

そして、原告Aは、区分所有法第26条第2項に基づき、本件管理組合の組合員(建物1の区分所有者)の共用部分の権利を代理行使するものである。

(2)別紙原告ら一覧記載の原告らは、同別紙一覧記載のとおり建物1の各専有部分の区分所有者であり、本件管理組合の組合員である(甲●の1ないし●、以下では区分所有者を本件管理組合の管理者である原告Aとは区別して「原告ら」という。)

(3)原告兼選定当事者である△△△△会社(以下「本件選定当事者」という。)は、不動産の所有、管理、及び賃貸等を業とする会社である。

本件選定当事者は、建物1の専有部分502号室の区分所有者であり(甲●の●)、本件管理組合の組合員であるところ、別紙原告ら一覧記載の原告から、選定当事者としての選定を受けた。

2 被告

被告は、不動産賃貸等を業とする会社であり、建物2(別紙物件目録記載2の建物)の所有者である(甲●)。

第3 本件各不動産

1 原告ら所有不動産

(1)別紙物件目録記載建物1(本訴状では「建物1」という。)は、原告らが共同所有する区分所有建物である(甲●の1ないし●)。

建物1は、昭和54年(1979年)12月に新築された、鉄筋コンクリート造の8階建建物である(甲●)。

(2)別紙物件目録記載の土地(建物1の底地)は、原告らが共同所有する土地である。

2 被告所有不動産

(1)別紙物件目録記載の建物2は、被告が所有する建物である。

建物2は、昭和61年(1986年)3月に新築された、鉄骨造の6階建建物である(甲●)。

(2)なお、建物2の底地は、被告が所有する土地である。

第4 妨害排除及び予防請求

1 原告側

上記のとおり、別紙原告ら一覧記載の原告らは、区分所有建物である建物1について、同一一覧記載の各専有部分を所有するとともに、共用部分を共同所有(管理は管理者である原告A)している(甲●の1ないし●)。

また、上記のとおり、同原告らは、建物1の底地を共同所有している(甲●)。

2 被告の所有権

上記のとおり、被告は、建物2を所有している(甲●)。

3 原告らの所有権侵害ないしその危険性

××設計室作成の調査報告書(甲●)によれば、被告が所有する建物2は、熊本地震等に起因するなどして傾き原告らが所有(原告Aが同管理組合管理者として共用部分を管理)する建物1に接触間際(最短数ミリ程度)にあって、建物1に関する別紙原告ら一覧記載の原告らの所有権(専有部分の所有権及び共用部分の所有権のいずれも)を侵害しており、かつ、

その侵害の危険性が切迫している。

具体的には、以下の(1)ないし(3)のとおりである。

(1) 傾斜により建物1敷地を越境

建物2は、1/280分建物1側に傾斜することにより、建物1敷地を越境している。

すなわち、調査報告書(甲●・5頁)のとおり、一級建築士による専門判断として、「建物2は、建物1の敷地境界からの280mm(28cm)の範囲内に空中部分で侵入、敷地境界上部を越境している」と考えられるということである。

具体的には、建物2が建物1の敷地を越境していないためには、本来建物2が「280mm」離れていなければならないところ、建物1から「建物2外壁の離れは数mmから20mm程度しかない。建物1に傾きは見られないので、この200mm以上の大きな差異は建物2の傾きによって生じていると見られる」ということであるから、260mmから280mm近く越境していることになる。

以上から、建物2は、建物1敷地及び建物の所有権を現に侵害している状況である。

(2) 地震により建物1損傷の危険

建物2は、今後の地震によりさらに建物1を損傷する可能性が高い。

すなわち、調査報告書(甲●・4頁)のとおり、一級建築士による専門判断として、傾き及び構造(鉄骨造)から揺れやすい建物2が熊本地震により建物1を損傷した結果、「地震等の揺れ方によっては重量のある造手摺壁が高所から落下する可能性があり、重大な二次被害を招く危険性がある。」とのことである。また、「今後も一定規模以上の地震が発生した場合、傾斜があり揺れやすい建物2が再度建物1の手摺等を損傷する可能性が高い。」ということで、具体的には、「現状、建物1と建物2は完全に接触はしておらず最短数mm程度に近接している。このように数mm程度の距離しかなくほぼ接触している状態であるから、さらなる地震では熊本地震時以上のより大きな損傷を建物1に及ぼす危険性が高い」という、極めて危険な状況である。

以上から、建物2は、建物1の建物及び敷地所有者の所有権を侵害する危険性があり、かかる危険性は切迫しているといえる。

なお、調査報告書(甲●・4頁)によれば、建物2が鉄骨造であることは一級建築士の推測によっているが、登記簿謄本(甲●)によれば客観的に「鉄骨造」であるから、まさに調査報告書の専門的な指摘が推測ではなくそのまま妥当するものである。

(3) 外壁(ALCパネル)落下の危険

建物2は、今後の地震により、その外壁が落下する危険が高い。

すなわち、調査報告書(甲●・4頁)のとおり、一級建築士による専門判断として、「建物2の外壁材は縦壁挿入筋工法で取り付けられたALCパネルであると推測される」ところ、「縦壁挿入筋工法は2002年に廃止された工法で、パネル間のジョイント部に鉄筋を挿入してモルタルで固定するため地震等の揺れに対し壁一面で抵抗することから変形に対する追従性が乏しく、パネルが落下するなど震災時の被害が大きい工法であり」、「調査の結果から少なくとも建物2外壁に傾斜が生じていることから、今後、地震等により傾斜が進行した場合、外壁パネル一面が一様に崩落する危険性がある。」ということである。

以上から、この点においても、建物2は、建物1の建物及び敷地所有者の所有権を侵害する危険性があり、かかる危険性は切迫しているといえる。

4 小括

以上から、建物2所有者である被告は、原告らの所有権を現に侵害し、又は侵害の恐れが切迫した状況を作成しているから、原告らは、被告に対し、所有権(民法第206条)に基づく妨害排除請求権及び妨害予防請求権として、妨害の排除及び予防を求める権利を有する。

5 請求の具体的内容

妨害排除及び妨害予防請求の内容は、上記現状及び所有権の趣旨から、次のとおりとされるべきである。

(1) 傾斜により建物1敷地を越境している点について

上記のとおり、建物2は、1/280分建物1側に傾斜することにより、建物1敷地上に260mmから280mm近く越境している。

これ(越境)により、建物2所有者である被告が直ちに原告らの建物1の所有権を侵害、かかる侵害の排除が必要な状態にある。

加えて、かかる所有権侵害状況は実質的にも現実的危険性が高いものである。

すなわち、建物2の傾斜は、熊本地震で生じたのか、もともとものか必ずしも明らかではないが、少なくとも熊本地震により、建物2が建物1の7階及び6階部分のバルコニーに接触し、かつ、損傷した。

そして、仮に熊本地震前には傾斜していない又は傾斜が今よりも軽微の場合ですら、現状の損傷と近接近を生じさせたのであるから、数mm程度で近接している現状においてさらに地震が生じた場合にはより大きな損傷を及ぼすことが明らかである(甲●・4頁参照)。

この点、現状は両建物は数mm離れているが、震災直後の際には原告らの認識及び当時の写真(甲●)によれば実際に接触していたと考えられ(余震で離れたものか)、いずれにしても、今後は軽度の地震でも接触して建物1を損傷等する可能性が高い。

以上のように、建物2(所有者である被告)は、現に原告ら所有権侵害を侵害しているといえる上、今後も所有権をさらに侵害する可能性が高い。

そして、かかる所有権侵害及びそのおそれは、建物1の1/280の傾斜に加えて、建物1が鉄骨造で揺れやすいことも影響しているところ(甲●・4頁)、当該傾斜は被災度区分判定基準の軽微に該当して危険である一方、建築学会基準では、1/500未満にすることが求められている(甲●・3頁)。

また、建物2は建築区準法(昭和56年改正)の新耐震基準制定以後のいわゆる新耐震の建物であるところ、新耐震基準の建物は、①震度6強から7に達する大規模地震で倒壊・崩壊しないこと、②震度5強程度以上の中規模地震でほとんど損傷しないことを求めているから、この趣旨から、震度5強程度の中規模地震で近隣建物に損傷を及ぼさない程度の補修が求められるべきである。

以上から、原告らが被告に対して行使できる妨害排除及び妨害予防の具体的な内容としては、建物2について、建物1敷地の土地上に越境せず、かつ、1/500未満の傾斜に留めるとともに、震度5強以上の地震においても建物1に損傷を加える揺れが生じないような補修工事であるというべきである。

第5 損害賠償請求(土地工作物責任)

1 土地の工作物責任

およそ建物が当該敷地との関係で「土地の工作物」(民法第717条)であることは論を待たないところであるから、建物2敷地との関係で、建物2は「土地の工作物」である。

そして、上記調査報告書(●)のとおり、建物2は隣接する建物である建物1との関係で、所有権侵害の危険性がないことが当然に期待されるにもかかわらず、傾き(1/280)及び構造(鉄骨造)及び越境による接近(数mm程度)、並びにALCパネル脱落の危険性により、何重にも危険である。

そうすると、建物2は建物の本来の安全性を明らかに欠くものであり、工作物の「設置又は保存に瑕疵がある」ことは明らかである。

また、上記のとおり、被告は、本件建物の「占有者」であり、かつ、「所有者」である。

したがって、被告は、原告らに対し、土地の工作物責任としての損害賠償責任を負う(民法第717条)。

2 小括

以上から、建物2所有者である被告は、不法行為(土地工作物責任)として原告らの所有権を現に侵害し、又は侵害の危険性が切迫した状況を作成することにより、原告らに次の3の損害を負わせているから、原告らは、被告に対し、不法行為(土地工作物責任、民法第717条)に基づく損害賠償請求権として、損害賠償を求める権利を有する。

3 原告らの損害

①調査費用 ●万●円

原告らは、本件調査報告書の費用として、●万●円を支払った(甲●)が、同調査費用は、建物2に傾斜等が認められなければ必要がなかった費用であるから、土地工作物の瑕疵との間に相当因果関係がある損害である。

②慰謝料 1人あたり1万円/1か月

上記のとおり、建物2所有者である被告は、その所有する建物2について、建物1にほぼ接触しているように見えるほど傾斜させて越境し、かつ、その傾斜と構造(鉄骨造)による揺れやすさ、及び外壁(ALCパネル)の落下の危険によって、原告らの所有権を侵害し、原告らに日々不安を募らせているから、原告らは日々精神的損害を被っている。

本件諸事情に鑑みれば、被告が賠償すべき原告らの慰謝料は標記金額を下らない。

③弁護士費用 50万円

原告らは法律の素人である上、後述のとおり被告役員に弁護士がおり、被告側が縷々主張して応答しなかったこと、及び本件請求権の性質及び規模からして、原告ら訴訟代理人らに本訴訟を委任して権利を実現することを余技なくされた。

それらの事情に鑑み、土地工作物の瑕疵と相当因果関係にある弁護士費用は標記金額を下らない。

第6 交渉経緯

1 1回目の面談とその後

本訴訟に先立っては、本件管理組合の管理者である原告A氏ほか原告らと被告(窓口は被告役員であり弁護士であるB氏)の間で、交渉経緯があった。

すなわち、まず1回目の面談は、平成28年6月1日、原告らは、被告窓口のB氏の法律事務所に出向いて行われた(なお、原告らは、業者からの情報で、B氏個人が建物2の所有者であると認識していたため同人のもとを訪れたものである。)

B氏は、建物2が傾いているのは承知していたと述べていたが、建物2が地震により建物1に接触している(当時は接触し食い込んでいるように見えた:甲●)ことは知らなかったという応答であった。

B氏は、それぞれの損傷部分はそれぞれが補修すればよいということであったが、原告らが写真(甲●)を見せると、対応については考えておくと述べた。

他方で、同日、B氏は、(建物2の補修に)「3,000万円はかかる。」「そのようなお金はない。出せない。」などとも述べていた。

実際、その後、B氏を含む被告側からは何ら応答がなかった。

2 2回目の面談とその後

その後も被告側(B氏)からは依然として連絡がなかったため、平成28年10月20日、原告らは、B氏のもと(同様に法律事務所)に2回目の面談に出向いた。

原告らとしては、建物2側がどのような工事をするかxによっても建物1の工事等の進め方が変わってくること、及び接触部分(当時は実際に接触していた可能性もある)の解消してもらえなければ先に進めないことから、これらを森本氏に対して手紙を手渡して訴えた(以上、甲●参照)。

これに対し、B氏は、境界杭の写真(甲●)を提示し、建物1が建物2の敷地に越境してきているから接触しているのだと、従前は主張していなかった主張をしてきた。

このように、法律の専門家(弁護士)であるB氏から建物1側に原因があるかのような主張をされ、法律の素人である原告Sらとしては、困惑せざるを得なかった。

原告らは、10月中に回答を求めたが(甲●参照)、10月中はもとより、現時点(平成29年8月時点)においても、未だ被告側からは何らの回答もない。

以上の次第で、原告は協議が困難な状況に追い込まれたため、本件事案の性質や被告側の応答を踏まえて、本訴訟提起をせざるを得なかった。

第7 結論

よって、原告らは、被告に対し、第1に、所有権に基づく妨害排除請求権に基づき、請求の趣旨第1項及び第2項の措置を講じるよう求め、第2に、不法行為(土地工作物責任)に基づく損害賠償請求権に基づき請求の趣旨第3の金員(実損害及び催告の日後の日(各不法行為日より後の日)からの慰謝料の請求)を支払うよう求める。

以上

証拠方法

証拠説明書記載のとおり

附属書類

1	訴状副本	1通
2	甲第1号証ないし●号証の写し	各2通
3	資格証明書	2通
4	臨時総会議事録	1通
5	訴訟委任状	2通
6	選定書	●通

(別紙)	物 件 目 録
土地	(追って、特定)
建物1	(追って、特定)
建物2	(追って、特定)

資料10 平成29年11月11日 打合せ

Cマンション管理組合様 妨害排除等請求訴訟

報 告 書

(訴状補正等の経緯)

平成29年11月11日 弁護士 梶浦 明裕

この間、以下のとおり裁判所から指摘を受け、書記官と相談しつつ、以下のとおり(「→」のとおり)補正しました。

1 原告ら

① 訴状の表記「Cマンション管理組合」(誤記)

→「Cマンション管理組合」に訂正(済)。

② 原告西村理事長が「管理者」として訴訟進行するということであれば、区分所有法26条4項所定の本訴の訴訟進行させる旨の集会決議が必要だがその点が明らかではない。

→理事長選任の議事録をお送りいただき追完(済)。

2 請求の趣旨

① 給付判決(債務名義)としては、設計図等により工事内容を特定する必要がある。

→既存の図面をベースに手書きで裁判所に提出しやりとり(概ね済み)。

② 75万9,200円の調査費用は管理組合が支出しているため、原告(区分所有者や管理者)は原告になり得ないのではないか(原告適格なし)。

→(ここはお知恵を拝借したいが)実態が管理組合支出である以上、撤回でやむを得ないのではないか(その方向)。

③ 妨害排除済みまでの損害賠償金を支払うべき「原告ら」は選定当事者に限られるのではないか(原告理事長は含まれないのではないか)。

→指摘どおり訂正(済)。

3 専有部分の請求か共用部分の請求か

Cマンション敷地への越境、Cマンションの手摺り及びベランダ(バルコニー)の損傷可能性について、これらは共用部分(規約参照)であるため、本件の妨害排除及び妨害予防請求は、区分所有権の共用部分に対する共有持分権者の保存行為としての妨害排除及び妨害排除請求になるのか、原告らの適格も併せて確認されたい。

→(ここはお知恵を拝借したいが)共用部分だけではなく専有部分の敷地及び躯体にも影響すると説明し両方と明示(裁判所は共用部分だけではないのかとまだ考えている模様)。

4 訴額

妨害排除及び妨害予防の訴額は現に妨害されている部分及び今後妨害が予想される部分の価格の2分の1であるところ、本件は、土地については少なくとも隣地ビル外壁が落下する可能性がある部分、建物については損傷が予想される部分(少なくとも隣地ビルに面する部分)をそれぞれ特定し、当該部分の価額の2分の1を訴状に算入することになるのではないか。

→(できるだけご負担をお掛けしないよう)裁判所の指摘を受けつつ低額で設定中(裁判所検討中)。

5 その他

形式面微修正。

打合せ議事録

平成29年11月11日

Cマンションお打合せ結果

日時：平成29年11月11日(土)17時から17時30分
 場所：熊本大学
 参加：理事長、理事、篠原先生、梶浦先生、久保、田中

梶浦先生より資料に基づいて報告を実施

報告要旨は、細かい修正などが入り、裁判期日が入るのが遅れていること。調査のための費用は裁判所が難色を示しており、これは本論ではないので、場合によっては取り下げる可能性があるので了解願いたい、との2点

理事長：法律論ではあるが、管理組合が支出した調査費用が、認められないのは理解しがたい。

梶浦：おっしゃるとおりであるが、これは相手方に求める請求の本論ではないとはいえる。しかも、裁判所がいうことを反論することも、法的には難しい面がある。

理事：随分と時間がかかっている。

梶浦：たしかに慎重な裁判所の対応であると思う。裁判所もいろいろと調べて慎重になっていると思う。

理事長：裁判の期日はどうなるか。

梶浦：決まったが連絡する。できれば、初回は同席をお願いしたい。

以上

資料11 平成29年12月27日 第1回裁判

●●設計事務所
 平成29年12月●日

意見書

(隣地ビル側に必要な工事内容について)

(意見の趣旨)

- 現資料を踏まえた隣地ビルに求める工事内容は「解体撤去を求める」こととなる。
- ただし、隣地ビル側が調査を行い、Cマンションビルと隣地ビルの双方が技術者を交えて検討すれば、別の結論になる可能性はある。

(意見の理由・補足)

- 建築物は全体を構成する柱・梁・基礎等の主要な構造部材の強度や粘り強さと構造上のバランスによって地震等の外力に耐える。傾きの要因を把握し補強及び改修工事の内容を決定するためには建築物全体(特に主要な構造部材)の調査をする必要がある。調査の際は外壁と内壁の大半を撤去し隣地ビルの主要な構造部材を露出させる。なかでも構造上特に重要な基礎の状況を把握するため1階床全面をすべて掘削し、基礎を露出させる必要がある(以上は隣地ビル側の協力がなければできない)。
- 調査を完了した後、主要な構造部材一式を再検討し、構造補強や改修方法を決定する。ただし、基礎に損傷がみられる場合等は、安全性の確保が難しく補強工事も多額の費用が想定されるため、建築物の解体撤去(補強工事よりも廉価の場合あり)を視野にいった検討となる。
- 以上の次第であるが、現状において、本年8月18日付調査報告書による調査結果を前提として隣地ビルの傾きを解消する方法を専門的に特定する場合、傾きと越境状況から基礎に損傷がみられる可能性があるため、「隣地ビルの解体撤去」であるといえる(ただし、追加調査検討により別の結論になる可能性は留保する)。
- なお、解体撤去費用は、町中であることから重機使用が制限され人力による解体が中心となる状況、熊本県内の職人不足および人件費の高騰などを考慮すると4,000万円程度が想定される(これ自体、補強工事よりも廉価で済む可能性がある。現時点での試算であり熊本市内では工事費用が高騰しているため時間の経過とともにさらに低額で済む可能性がある)。

解体費用の試算 430.94m^2 (登記面積) \times 0.3025(坪換算) = 130.4坪
 $130.4\text{坪} \times 30\text{万円} = 3,912\text{万円} \approx 4,000\text{万円}$ (解体費用) ※杭撤去費別途