



Title	老朽化マンション建替えにおける合意形成
Author(s)	太田, 知行
Citation	北大法学論集, 57(1), 307-344
Issue Date	2006-05-31
Doc URL	<a href="http://hdl.handle.net/2115/11378">http://hdl.handle.net/2115/11378</a>
Type	bulletin (article)
Note	シンポジウム「マンション建替えを巡る法と実践 = Law and Practice of Reconstruction of Condominiums」
File Information	57(1)_p307-343.pdf



[Instructions for use](#)

シンポジウム

## マンション建替えを巡る法と実践

### 老朽化マンション建替えにおける合意形成

―建替えの現場を体験して―

東洋大学法科大学院 太田知行

## 一 はじめに

## (一) 目的

本日は、老朽化マンション区分所有者の利益を最大限実現する——もちろん、実現可能な範囲内においてですが——建替え合意を如何なる仕組みにより形成するべきかについて、江戸川アパートの事例その他若干の建替え事例に基づいてお話しします。

老朽化マンションの建替え過程は、①「建替え合意」成立までの過程（「合意形成過程」と、②その合意の実現過程とに分けることができ、後者は、さらに、(i)そのマンションの解体開始までの過程と、(ii)建築された新マンションがその区分所有者に引き渡されるまでの過程とに分けることができます。本日の報告は、この①の過程を対象とします。

先ず、ことばの説明を少しします。「建替え合意」は、通常、「建替え決議」と「全員合意」とを含むことばとして用いられています。<sup>①</sup>「建替え決議」というときには「区分所有法」（建物の区分所有等に関する法律）に基づく建替え決議を指します。これには、同法六二条の「建替え決議」、六九条の建替え承認決議を伴う団地建物の建替え決議、七〇条の一括建替え決議がありますが、ここでは、これらをあわせて、単に、「建替え決議」と呼びます。「全員合意」とは、少なくとも、建替え決議の決議事項について、すなわち、当該老朽化マンションの解体、新しくたてるマンションの敷地とその建替え計画の概要について、区分所有者全員が合意することです。

なお、「建替え推進決議」ということがよくいわれますが、これは「建替え合意」には含まれません。何故ならば、この決議では、建替え決議の決議事項について議決が行われておらず、建替え推進会議の決議内容を実現するためには、さらに、「建替え合意」が必要だからです。

本日の報告は、「建替え決議」成立を目的とする合意形成に焦点を置きます。何故ならば、江戸川アパートの建替えでは建替え決議が行われましたし、また、今後もその重要性は増加すると考えられるからです。

「建替え決議」は、区分所有法六二条の場合には、区分所有者が、集会で、「建替え決議の要素」<sup>(3)</sup> および「建替え計画において定めるべき事項」に関する議案を、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で議決することにより成立します。同法六九条および七〇条の場合も、議決要件が若干変わる外は、基本的にはこれと同じです。「合意形成」とは、この議決を目指して区分所有者間の多様な意思を統合してゆく過程にほかなりません。

マンションの建替えでは、建替えをすること自体に異論を唱える区分所有者や、特定の建替え計画に対して異議を唱える区分所有者を翻意させるために、嫌がらせ、脅し、詐欺、あるいは、特別な利益供与などが行われがちです。このような不公正な働きかけを排し、かつ、区分所有者の意思を最大限反映するようにこれを統合するには、どのような仕組みがよいのかについて、わたくしの考えをこれからお話しします。<sup>(4)</sup>

その前に、公正な建替え合意を成立させることが区分所有者にとり何故重要かについて、触れておきます。

## (二) 公正な建替え合意の重要性

### イ 建替え合意の必要性

良質なマンションを建築し、これを適切に管理し、長期にわたり使用することは、もちろん、望ましいことです。しかし、老朽化したマンションを放置すれば、それはスラム化します。そうすれば、そこは、多くの区分所有者にとり居住に堪えない状態となり、区分所有者・敷地利用権の資産価値も低落します。<sup>(5)</sup>したがって、老朽化したマンションを適切な時期に解体し建て替えること、すなわち、建替え合意を成立させることは、区分所有者にとって必要です。

ロ 公正な建替え合意の重要性

しかし、他方において、建替え合意の成立は、区分所有者の生活や資産に対して大きな影響を及ぼします。以下では、どのような影響を及ぼすかを、具体的に説明しましょう。

(イ) 建替え決議が区分所有者の生活に与える影響

区分所有法の建替え決議では、建替え対象たる老朽化マンション（旧マンション）<sup>(6)</sup>または「施行マンション」<sup>(6)</sup>の取壊しと、新たに建築するマンション（「新マンション」）または「施行再建マンション」<sup>(6)</sup>の敷地の範囲、およびその敷地を利用する建替え計画の概要について議決が行われます（区分所有法六二条一項、二項、七〇条一項、三項）。したがって、建替え決議の成立は、旧マンションの区分所有者にとり、(a) そのマンションを取壊されること、換言すれば、建替えか修繕かの選択において前者が選択されたこと、自分が区分所有権を有する住戸が消滅すること、および、(b) 更地となる旧マンション跡地が一定の利用計画に基づいて利用されることを意味します。すなわち、これは、そのマンションの住戸に現在居住している区分所有者がその住まいを失うことを、また、現在それを賃貸している区分所有者——その中には、その賃料収入を生活費の一部に当てている区分所有者もいるでしょう——が賃料収入を失うことを意味します。旧マンションは、老朽化したとはいえ、通常は、まだしばらくは雨露を凌ぐには十分ですから、建替え決議の成立は、高齢の区分所有者や経済力に乏しい区分所有者の生活に重大な影響を与えることが少なくありません。

(ロ) 建替え決議が区分所有者の資産に与える影響

建替え決議の成立は、さらに、各区分所有者の資産価値にも大きな影響を与えます。何故ならば、通常は、建替え決議が成立すると、実質的には、敷地利用権全体の評価額も決まってしまうからです。<sup>(7)</sup>

旧マンションの敷地利用権——通常は、敷地の共有持分権——の処分は、建替え決議の議決事項には含まれません。<sup>(8)</sup>

したがって、条文上は、建替え決議の段階では、敷地利用権の評価を行う必要はない筈です。しかし、実際は、そうではありません。

「建替え決議」を実現する仕方のうちで主要なものは等価交換方式による建替えと円滑化法（「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」）の組合施行による建替え<sup>⑩</sup>です。

前者の場合には、旧マンションの区分所有者は、建替え決議後に、事業協力者に選定したデベロッパーとの間で、区分所有権（＋敷地利用権）の売買契約を締結します。したがって、区分所有権（＋敷地利用権）売却価格は、形式的には、この時点で決まります。

また、後者の場合には、マンション建替組合が「権利変換計画」を作成し、マンション建替組合の総会でそれが議決され、都道府県知事の認可を得ると、特定の期日に、その計画に従って権利変動が生じます。施行マンションの区分所有権（＋敷地利用権）の評価額は、権利変換計画中に示されていますから、形式的には、それが都道府県知事の認可を受けた時点で、区分所有権（＋敷地利用権）の評価額が確定します。

しかし、実際には、等価交換方式による建替えの場合には、事業協力予定者に選ばれたデベロッパーは、建替え決議前に、ある程度の条件付であっても、平均還元率<sup>⑪</sup>を区分所有者に確言することが多いものと思われ<sup>⑫</sup>ます。何故ならば、区分所有者の多くは、売値（区分所有権（＋敷地利用権）の評価額）が分からなければ、区分所有権（＋敷地利用権）を売ったあとの方針をたてるできませんから、先行き不透明な状態で建替え議案に賛成することを躊躇するでしょうし、そもそも、売値が決まらないのに旧マンションの取り壊しに応じる区分所有者は多くないと考えられるからです。

デベロッパーが、区分所有者に平均還元率および敷地利用権全体の評価額を建替え決議前に提示し、その後、建替え

決議が成立した場合には、デベロッパーも区分所有者も、後で区分所有権（十敷地利用権）の売買契約を締結するときには、この数値に事実上拘束されます。何故ならば、この平均還元率に基づいて算定された価格よりも低い価格をデベロッパーが売買契約締結時に提示すれば、区分所有者の多くは契約書に署名しないでしょうし、逆に、平均還元率に基づく買入れ価格による申込みの一部の区分所有者が応じなければ、建替えを進めることはできませんから、その者は、道義的非難の対象となるからです。

ただし、実際には、ごく一部の区分所有者が、売渡価格の釣り上げをねらって、契約締結を拒否することがあります。そうすると、他の区分所有者やデベロッパーは、売渡請求権を行使できませんので、大変、困ったことになります。

次に、円滑化法の組合施行による建替えについては、これが、①実質的にも「マンション建替組合」の自主再建事業として行われる場合と、②合意形成過程の早い段階からデベロッパーが合意形成に協力し、実質的には、等価交換方式による建替えに近い仕方で行われる場合とを区別する必要がある<sup>13)</sup>があります。①の場合には、建替え事業の主体となる「マンション建替組合」は合意形成過程では設立されていませんから、同組合が平均還元率や敷地利用権全体の評価額について発言することはありません。もともと、管理組合等<sup>14)</sup>が、一定の平均還元率や敷地評価額について議決することは考えられません。この議決は、「マンション建替組合」による「権利変換計画」の内容を、事実上、拘束するでしょう。何故ならば、管理組合等の構成員と「マンション建替組合」の組合員とはほとんど重なっていますから、管理組合等の議決に反する権利変換計画は、組合総会の議決を得ることは難しいからです。しかし、「マンション建替組合」は建替え事業の主体であり、これに伴うリスクを負担します。したがって、高く設定された敷地利用権評価額を前提とした販売価格では、マンション建替組合は施行再建マンションの余剰床を外部に販売できず、赤字が発生し、これは、結局、組合員が負担することになります。したがって、平均還元率や敷地利用権の評価に関する管理組合等の議決は、実際に

は、拘束力を持たないことになるでしょう。

それに対し、②の場合には、「円滑化法の組合施行による建替え」ですが、実質的には、等価交換方式による建替えと類似した役割をデベロッパーが果たしており、デベロッパーが、建替え決議の前に、平均還元率について確言することが多いと思われます。<sup>(15)</sup>この場合にも、そのデベロッパーおよび区分所有者（マンション建替組合組合員）は、事実上、この平均還元率に拘束されます。何故ならば、権利変換計画における各区分所有者の区分所有権（十敷地利用権）の評価額が、約束の平均還元率により算出された評価額より低いと、その権利変換計画がマンション建替組合の総会で議決される見込みは低いからです。なお、権利変換計画は、組合員の議決権及び持分割合の各五分の四以上で議決されますから（円滑化法三〇条三項）、約束の平均還元率により算出された評価額に基づき作成された権利変換計画が総会の賛成を得ることができない、という事態は、通常は考えられません。そのような事態が生じるのは、マンション建替組合の役員、その組合員、デベロッパー相互間の信頼関係が消えてしまった場合であり、その建替え計画を継続することは、おそらく、不可能でしょう。

(ハ) 区分所有者全体の利益の最大化を目指す建替え

建替え決議の成立は、老朽化マンションの区分所有者にとって、その住戸の将来の喪失という法的効果のみならず、多くの場合に、平均還元率、すなわち、敷地利用権全体の評価額の確定という事実的效果を伴っています。すなわち、建替え決議に賛成の一票を投じることは、個々の区分所有者にとっては、実質的には、自分の重要な資産である区分所有権（十敷地利用権）を一定の価格で売却することなのです。

しかし、建替え決議が個々の区分所有者に与える影響は、合意形成の仕方如何により、非常に変わります。たとえば、スラム化し区分所有者がその管理に悩んでいるマンションに、地上げ屋が介入して、一部の区分所有者と手を組んで合

意形成を行う場合には、大部分の区分所有者はその区分所有権（+敷地利用権）を安く手放すことになるでしょう。他方、実現可能な範囲内における区分所有者全体の利益の最大化を目的として合意形成を行う場合には、まずまず妥当な平均還元率（および敷地全体の評価額）の建替え計画をたてることができるでしょうし、また、高齢の区分所有者や経済力に乏しい区分所有者の不安や困難に対する対策をたてることもできるでしょう。すなわち、合意形成の仕組みの検討は、単に、建替え決議を成立させるために重要なのではなく、建替えによる区分所有者全体の利益を最大化するためにも重要なのです。

- (1) たとえば、国土交通省国土技術政策総合研究所監修・社団法人全国市街地再開発協会編集・マンション建替え研究会著『マンション建替えマニュアル』、ぎょうせい、二〇〇三（以下では、『建替えマニュアル』と呼ぶ）五頁以下参照。
- (2) 「建替え推進決議」とは、「管理組合として、建替え決議に向けて本格的な建替え計画の検討を行う」旨の決議である（詳しくは、『建替えマニュアル』、四八頁以下参照）。
- (3) 浜崎恭生「建物の区分所有等に関する法律の改正について（九）」法曹時報三八卷六号（一九八六）一三五八頁。
- (4) わたくしは、「全員合意」による建替えを目指す場合には、最後まで建替えに賛成しない一部の区分所有者を懐柔するために、却ってこのような不公正な手段が用いられることが多いのではないかと推測している。だから、円滑化法は、区分所有法の建替え決議の成立を、マンション建替組合が施行する建替えの要件にしている（円滑化法九条一項、三項）のではあるまいか。
- (5) 老朽化マンションを解体するためにその居住者にそこから立退いてもらう過程では、マンションがほとんど無人となる時期が生じる。江戸川アパートでは、この時期の浮浪者の立ち入り防止に頭を悩ました（詳しくは、太田知行Ⅱ村辻義信Ⅱ田村誠邦編『マンション建替えの法と実務』（有斐閣、二〇〇五）三二五頁（太田執筆））。スラム化したマンション

の管理は、これよりもさらに難しいであろう。そして、立地条件に恵まれたマンションの場合には、管理に頭を悩ます区分所有者の足元を見て、区分所有権（十敷地利用権）を買い叩く業者が必ず現れる。

(6) 「施行マンション」、「施行再建マンション」は、円滑化法の用語である（同法二条一項六号、七号）。したがって、旧マンション、新マンションが円滑化法の適用を受ける場合に、このことばを用いることとする。

(7) 建替え決議が成立すると、そのマンションの区分所有権（十敷地利用権）の価格は上昇する。江戸川アパートでは、建替え決議成立の数年前に購入した住戸（十敷地利用権）の価格に比べると、建替え決議成立後のその住戸（十敷地利用権）の価格（平均還元率五三パーセントを前提としてデベロッパが購入する価格）は、その数倍になったといわれている。しかし、そうであっても、多くの区分所有者は、少しでも高く住戸（十敷地利用権）を売りたいと考える。多くの区分所有者は、旧マンションの住戸に代わる住居を新マンション若しくはその他の場所に取得しなければならぬのであり、平均還元率が低い場合には、そのためには、新たな出費が必要となるのであるから、旧マンションの敷地利用権が少しでも高く評価されることを希望するのは当然のことである。

(8) 区分所有法が敷地利用権の処分を建替え決議の議決事項に含めなかった理由は、「法律的には、敷地利用権の再配分は建替えのため必要不可欠なことはいえないため、多数決処理に親しまないと考えられたからである。」（浜崎・前掲書（注3）、一三六―二頁）。

(9) 「等価交換方式による建替え」では、区分所有者が敷地利用権を出資し、事業協力者に選任されたデベロッパが事業費を出資し、デベロッパが事業主体として建替えを行なう。新マンションの区分所有権およびその敷地利用権は、出資割合に応じて両者に配分される。詳しくは、太田ほか・前掲書（注5）一二頁以下（太田執筆）、二〇八頁以下（村辻、大木執筆）参照。

(10) 「円滑化法の組合施行による建替え」では、「建替え合意者」が都道府県知事の認可を得て「マンション建替組合」を設立し、そのマンション建替組合が、参加組合員たるデベロッパの協力を得て、建替え事業の主体として建替えを行う。円滑化法の組合施行による建替えの詳細は、太田ほか・前掲書（注5）、一八頁以下（太田執筆）、二三四頁以下（村辻、大木執筆）参照。

なお、「建替え合意者」は円滑化法上の概念であるが（同法九条一項）、区分所有法六四条の「建替え決議の内容により

建替えを行う旨合意をしたものと」みなされた者（建替え決議賛成者、その後の建替え参加者など）とほぼ重なっている。

(11) 「平均還元率」とは、旧マンションの区分所有者が新マンションの住戸を取得する場合に、平均すると、旧マンション住戸一平方メートルが新マンション住戸何平方メートルと交換されることになるかを示す値である。この数値は、 $\frac{\text{図1}}{\text{1}}$ という計算式で算出される。旧マンション区分所有者の出资日期率は出資する敷地利用権を評価しなければ算定できないから、これは旧マンションの敷地利用権の評価を前提としている。

(12) 江戸川アパートの場合には、建替え決議の半年ほど前に、デベロッパが平均還元率を区分所有者に提示し、一定の時期までに解体が開始されることを条件として、その還元率で建替えを行うことを確約した。そして、建替え決議議案書の別紙資料として、等価交換算定書を添付した（太田ほか・前掲書（注（5））、三二二頁以下参照）。

なお、区分所有法六二条二項四号、七〇条三項五号によると、建替え決議においては「再建（団地内）建物の区分所有権の帰属に関する事項」を定めなければならない。等価交換方式による建替えの場合に、これに、抽象的に、旧マンション区分所有者とデベロッパとの間で両者の出资日期率に応じて新マンションの専有部分を配分する旨定めればよいのか、それとも、両者間の具体的な配分比率まで定めなければならないのかは明確ではない。後者であると解するときには、配分比率は、区分所有者の出資した敷地利用権全体の評価額とデベロッパの出資した事業費との比率であるから、敷地利用権全体の評価額が事実上議決の対象となることになる。

(13) 太田ほか・前掲書（注（5））、二二二頁（村辻、大木執筆）。

(14) 「管理組合等」の意味については、後述一六頁参照。

(15) 円滑化法を利用した建替えの事例においても、建替え決議前に、参加組合員予定者たるデベロッパが、説明会で、一定の平均還元率について確言し、また、議案書において、余剰床（保留床）は総てデベロッパが引き受ける旨に記載し、施行再建マンションの建設請負契約では、そのデベロッパがマンション建替組合の信用を、何らかの形で補強する場がある。このような場合には、形式的には、マンション建替組合が事業主体であるが、建替えに伴うリスクをデベロッパ

$$\frac{\text{新マンションの専有部分面積} \times \text{旧マンション区分所有者の出资日期率}}{\text{旧マンションの専有部分面積}}$$

〔図1〕

が引き受けているのであるから、実質的には、そのデベロッパーが事業主体である。

## 二 江戸川アパート建替え経過<sup>(16)</sup>

本論に入る前に、江戸川アパートがどのような建物であり、どのような経過を経て今回の建替えに至ったのかを簡単に説明しておきます。

江戸川アパートは、同潤会が一九三四年に建築した集合住宅です。同潤会とは、内務省社会局が震災義捐金の残額をもつて一九二四年に設立した財団法人です。<sup>(17)</sup>これは、鉄筋コンクリート造り四階建および六階建の二棟からなり、単身者用住戸（便所、台所は共用）一二九戸を含む二五八戸の住戸から構成されていきました。当初は、同潤会の賃貸住宅でしたが、一九四一年（昭和一六年）に同潤会が解散した後は、住宅営団<sup>(18)</sup>、さらに、戦後は東京都の所有となります。そして、一九五一年（昭和二六年）に、東京都は、当時の賃借人に、その賃借住戸および敷地を払下げました。

一号館が傾きはじめたこと（一九七四年の測定では一度二〇分）<sup>(19)</sup>などがきっかけで、一九七二年から、当時江戸川アパートの管理主体であった生活協同組合の役員会を中心としてその建替えが検討されました。大部分の組合員は建替え賛成の署名をしましたが、一部の組合員が「時期尚早」等の理由でこれに反対し、一九七九年頃に、役員会は建替えを断念しました。

一九八七年頃から、再び、建替えへ気運が盛り上がります。生活協同組合役員会の委嘱を受け、その下部機関として「環境委員会」が設置されます。この委員会は、当初からの江戸川アパート居住者の第二世代の人々を中心として構成

されており、一九七〇年代の建替え計画の挫折に鑑み、まず、居住環境のよいマンションへの建替えの必要性を訴える啓蒙活動を始めました。

ところが、一九八九年九月、当時の生協役員会の建替えへの取組みに批判的な区分所有者が、「江戸川アパートの再建を真剣に考える会」を結成し、区分所有者六〇名の署名を集めて臨時総会招集を請求し、その臨時総会で、建替え実現のためのいくつかの具体案および役員選挙規則改正を提案します。これらの提案は、大部分受け入れられ、一九九〇年に、新しい選挙規則に基づいて役員選挙が行われます。それまでの役員が立候補をしなかったこともあり、臨時総会招集請求同意者名簿に署名をした区分所有者が役員の過半数を占め、「江戸川アパートの再建を真剣に考える会」のリーダーであったABC三氏が、何れも副理事長に就任しました。

その役員会の下で、生活協同組合は解散し、区分所有法に基づく団地管理組合法人が設立されました。しかし、建替え計画の推進については成果を挙げることができませんでした。

一九九三年、団地管理組合法人の理事・監事選挙の後、理事長、副理事長が交代し、ABC三氏は建替え推進のリーダーを退きます。この「政権交代」の原因は、わたくしにもよく分からないのですが、この理事・監事選挙の前から、三名の副理事長は臨時総会招集請求に署名した他の理事の支持をだんだんと失っていったようです。そして、選挙後は、「環境委員会」の中心メンバーだった理事や、それまでABC氏を支持していた理事が中心となり、建替え計画を進めてゆきます。この理事会は、日本設計をコンサルタントに委嘱し、その助言を得て「再建基本案」を作成し、同案に基づく建替えをデベロッパーに依頼しようとなりました。しかし、デベロッパー探しは難航します。一九九六年に、ようやく、大手デベロッパーのS不動産が事業協力予定者を引き受け、約一年間、理事会は同社との間で建替え計画の協議を行ないました。しかし、結局、理事会は、同社との契約を解消することにします。その主な理由は、同社が、「再建基

本案」には事業性がないことを理由にこれとはまったく異なる建替え計画を提示したこと、同社の計画でも平均還元率  
がかなり低かったことでした。契約解消については団地管理組合法人集会の了承を得る必要があります。集会は、最終  
的には、契約解消の提案を了承しましたが、一部の区分所有者はこれに反対し、激論が交わされました。

一九九八年から、理事会は、住宅・都市整備公団(当時)の協力を得て自主再建する途を探り始めます。数名の理事、  
コンサルタント、個人の資格で参加した公団職員などで、二年ほど、自主再建の可能性について研究会を続けましたが、  
うまくゆかず、再び、デベロッパーの協力による建替えに戻ることとなります。他方、二〇〇〇年夏頃から、ABC三  
氏は、一部の理事とともに、当時の理事会の方針とは別の仕方 で建替えを実現する途を検討しはじめました。これら各  
氏と理事会の多数との間の対立がどのように進み、どう決着したかは、後に説明します。

二〇〇一年一月に、江戸川アパートメント団地管理組合法人理事会は(株)旭化成を事業協力予定者に選定し、同年五月  
集会の承認を得て、今回の建替えに至ります。

(16) 詳細は、太田ほか・前掲書(注(5))二五頁以下(太田執筆)参照。また、田村誠那、「マンション建て替えとコミュニ  
ニティの継承 同潤会江戸川アパートメント」、建築雑誌、二〇〇六年一月号三六頁は、江戸川アパート建替えの意義、  
特質を簡潔に指摘している。

(17) 橋本文隆Ⅱ内田青蔵Ⅱ大月敏雄編『消えゆく同潤会アパートメント』(河出書房新社、二〇〇三)一六頁(内田執筆)。

(18) 橋本ほか・前掲書(注(17))二二頁(内田執筆)。

(19) 戦後、江戸川アパートの居住者は生活協同組合法に基づく生活協同組合を設立し、その役員会でアパートの管理運営を  
行っていた。東京都との間で締結した江戸川アパート敷地売買契約書では、江戸川アパート側代表者は「江戸川アパー

ト居住者代表 江戸川アパート生活協同組合理事長」という肩書で署名している。

### 三 意思決定の仕組み

老朽化マンションには、もともと、多数の区分所有者がいます。そのマンションの取壊しについて、これら多数の区分所有者の同意を得る主要な仕方は、①特定のデベロッパーが区分所有者全員から区分所有権（十敷地利用権）を買収する（地上げ）、②特定の建替え計画に対して大多数の区分所有者が同意した後に、デベロッパーが残りの区分所有者と個別折衝してその同意を得る（全員合意）、③区分所有法の建替え決議を成立させる、という三つです。その外に、管理組合等の役員が、デベロッパーの協力を受けて、特定の建替え計画について全区分所有者から同意をとりつけるというやり方が考えられますが、区分所有者数が余程少ない場合でなければ、これは実際にはむずかしいでしょう。

第三の建替え決議による場合でも、さまざまな合意形成の仕組みがあり得ます。極端な場合には、「区分所有者の五分の一以上で議決権の五分の一以上を有するもの」が、一定の手続きを経た後に、集会招集手続にしたがって（三五条、六二条四項～六項）集会を招集し（三四条三項、四項若しくは五項）、そこで、六二条一項、二項に規定された事項に関する議案を提出した場合でも、その議案が議決されれば、建替え決議は成立します。しかし、建替えに関するさまざまな問題について区分所有者の意思をできるだけ反映し、区分所有者の利益を最大化する建替えを行うためには、合意形成の過程で、建替え計画作成に関し、直接、間接、区分所有者の意思を尊重して、さまざまな意思決定が行われることが望ましい筈です。以下では、どのような仕組みでこの意思決定を行うべきかについて、わたくしの考えを説明しま

す。

(一) 区分所有法三条の「区分所有者の団体」の業務としての合意形成

わたくしは、区分所有者の意思を反映して合意形成を進めてゆくためには、建替え決議へ向けた合意形成は、区分所有法三条の「区分所有者の団体」の業務に含まれると解し、区分所有法や標準管理規約が定めている区分所有団体の意思決定の仕組みに則り、合意形成をすすめることも望ましい、と考えています。

区分所有法三条の「区分所有者の団体」は建物等の「管理」を行うことを目的とする団体ですから、「建替え決議へ向けた合意形成」はその目的には含まれないように見えます。しかし、一九八三年の区分所有法改正を担当した浜崎判事は、「六二条の規定による建替えの決議も、通常用語例における『管理』の範囲を超えるものであるが、『第三条』という管理に含まれる」と述べています。<sup>(20)</sup>したがって、建替え決議の成立とする合意形成活動が同団体の業務に含まれると解することができるでしょう。

実際には、三条の「区分所有者の団体」の管理費や修繕積立金を、どこまで、合意形成のために支出できるかが問題となります。この点について、大阪高決平成二二年五月二日は、<sup>(21)</sup>建替え決議の審議対象となる議案の策定に必要な事前の調査検討に必要なコンサルタント費用や基本設計費用を、管理組合が支出することを認めていますから、管理規約に必要な規定を設ければ、管理費や修繕積立金を合意形成のために支出することができます。<sup>(22)</sup>

二で述べましたが、江戸川アパートでは、一九九一年に、その当時の顧問弁護士の助言に従い、建替えの準備作業として、まず、団地管理組合法人を設立し、規約を整備しました。この規約は、団地管理組合法人の組織や意思決定の仕組みだけではなく、共用部分の範囲、各専有部分の面積、全専有部分に対するその比率、各専有部分に対応する敷地持

分率を具体的に記載しており、その後、理事会が合意形成活動を行う際の縄尺となりました。

マンションの管理組合の多くは、三条の「区分所有者の団体」に該当するでしょう。その場合には、管理組合の規約を整備し、その規約に則り合意形成を進めることが、公正な合意形成にもっとも資すると思います。

しかし、管理組合の中には、賃借人に組合員資格を認めているものもあるようです。その場合には、これは三条の「区分所有者の団体」ではありません。したがって、江戸川アパートの場合と同様、まず、三条の「区分所有者の団体」を設立し、その規約を整備し、役員を選任することが、通常は、建替えを円滑に実施する近道なのではないでしょうか。ただし、実際には、三条の「区分所有者の団体」ではなく、建替え推進を目的とする「区分所有者の団体」——したがって、そのマンションの管理主体ではない——を設立することもあるようです。

なお、以下では、区分所有法三条に該当する「管理組合」および建替え推進を目的とする「区分所有者の団体」をあわせて、「管理組合等」と呼ぶことにします。

## (二) 合意形成を推進する組織とその選任方法

管理組合等が、その業務として合意形成を行うとしても、実際にその活動の中心となるのは少数の区分所有者です。<sup>(23)</sup> 管理組合等などの組織がこの役割を担うか、そのメンバーをどのように選任するかは、建替えが成功するか否か、公正な合意形成が行われるか否かの分水嶺です。

合意形成を推進する組織は、①区分所有法第三条の「区分所有者の団体」が合意形成活動をその業務として行う場合と、②もっぱら建替えへの合意形成を行うことを目的とする「区分所有者の団体」がこれを行う場合とで、分けて考える必要があると思います。①の場合には、(一)その「区分所有者の団体」の理事会が合意形成を推進する組織となる

場合と、(ii) その理事会のもとに設置された「検討組織」(建替え推進決議後は「計画組織」<sup>24</sup>) がその活動にあたる場合とが考えられます。②の場合には、その「区分所有者の団体」は合意形成を行うことを目的として設立されたのですから、その役員会が合意形成を推進する組織となるものと思います。

わたくしは、可能であれば、管理組合理事会が、直接、合意形成の中心となることが望ましいと考えています。何故ならば、合意形成活動は専門性、技術性を必要とするので、「検討(計画)組織」を理事会の下に設置すると、その組織のメンバーが建替えに関するエキスパートになり、事実上、「理事会」との間で、意思決定の二元化が生じるおそれがあるからです。しかし、理事、監事を区分所有者の回り持ちで選ぶ管理組合も少なくないようですから、このような場合には、建替えに熱意のある人が「検討(計画)組織」のメンバーとして合意形成にあたるのもやむを得ないかもしれません。

理事会であれ、「検討(計画)組織」であれ、あるいは、建替え推進を目的として設立された「区分所有者の団体」の役員会であれ(以下では、これらをあわせて、「理事会等」と呼びます)、この組織は、区分所有者の生活や資産に重大な影響を及ぼす問題について、実質的な意思決定をする機関ですから、その決定の正当性を確保するために、そのメンバーは、任期を決め、整備された選挙規程に基づく選挙で選出すべきです。

老朽化マンション建替えの機が熟すると、どのような建替え計画をたてるか、誰をコンサルタントやデベロッパーに選ぶかを巡って、区分所有者の間で意見対立が生じることが少なくありません。これらの対立は、しばしば、誰が合意形成の主導権を握るかを巡る対立として現れます。区分所有者全体の納得を得る仕方での意見対立に決着をつけるには、定期的な選挙で区分所有者の意思を聞くのがもっとも適切だと思います。

一九八七年頃江戸川アパート建替えへの合意形成を担った「環境委員会」は、一種の「検討組織」でした。そのメン

パーは当時の生協役員会が選定したのですが、この委員会について、「江戸川アパートの再建を真剣に考える会」のリーダーは、後に——環境委員会のメンバーだった人々からみれば心外でしょうが——この委員会を、江戸川アパートの建替えについて特定の考えを持つ区分所有者の閉鎖的なグループと評しています。

他方、今回の旭化成による建替えが動き出してから、団地管理組合法人集会で、「考える会」のリーダーだった人が、「今まで、何回も、建替えの実現に失敗している人たちが、今度も、理事会メンバーとして、建替えを主導しているのは、けしからん。会社だったら、当然引責辞任だ。」と発言したことがありました。これに対し、理事会の側が、「われわれは、二年ごとに選挙で区分所有者の支持を得ている。反対の意見があるのであれば、理事に立候補すべきだ。」と反論し、大方の集会出席者の納得を得ることができました。

これらのエピソードは、実質的に合意形成を推進する区分所有者を選挙で選ぶことの重要性を示唆しているのではないだろうか。

### (三) 実例

次に挙げる二つの例は、「区分所有者の団体」の意思決定の仕組み如何が、区分所有者間の意見対立を克服するか否かを決定することを示すものと思われまます。

#### 【例一】江戸川アパートの事例

既に述べたように、江戸川アパートでは、一九八九年に、当時の生協役員会と「江戸川アパートの再建を真剣に考える会」のリーダー等との間で、建替えの進め方を巡って意見対立があり、一九九〇年、一九九三年に役員選挙でこれらは解決されました。その後、二〇〇〇年～二〇〇一年にも、当時の理事会の多数派と「江戸川アパートの再建を真剣に

考える会」のリーダーだった人々等との間で、より厳しい対立が生まれました。以下では、この争いの経過およびこの決着の仕方、時系列的に紹介します。

二〇〇〇・七 「江戸川アパートの再建を真剣に考える会」のリーダーB氏が、デベロッパーの甲氏、設計事務所の乙氏とともに、団地管理組合法人理事長F氏の事務所を訪問。甲氏は「従来のやり方は手ぬるい。専門業者を入れてどんなやるべきだ」と述べたといわれている。

二〇〇〇・秋 団地管理組合法人理事会は、自主再建から、デベロッパーの協力を得て建替えを進めることに方針転換。甲氏、乙氏の登場にF氏が危機感を懐いた結果か。理事が、手分けして、大手デベロッパーにヒアリング参加を打診。B氏にも、心当たりのデベロッパーのヒアリング参加を打診したが、「今はまだよい。」という返事。

二〇〇一・一 数名の理事とコンサルタントが、打診に応じたデベロッパー三社にヒアリング。

二〇〇一・二 旭化成を江戸川アパート建替えのパートナーに選定することを理事会で決定。選定基準は、①財務状態がしっかりしていることと、②合意形成に積極的に協力する用意があること。

二〇〇一・三・九 団地管理組合法人の理事、監事の改選。今までの方針を支持する理事・監事は立候補。立候補、推薦立候補届締切日（三月九日）に、外に理事八名、二号館監事一名の立候補届出（理事定員一四名、監事定員各棟一名）。選挙となる（それまでは、立候補者数が定員に満たないことが多かった）。選挙期間中に、「江戸川アパート建て替え現居住面積を守る会」という団体が、締切日当日の立候補者の内理事候補七名、監事候補一名を推薦することおよびその理由を述べる手紙を、一部区分所有者に送付。理事会メンバーの多くは、はじめて、区分所有者間の深刻な意見対立を知る。

「守る会」は、「江戸川アパートの再建を真剣に考える会」のリーダーだったA、B、C三氏を中心とし、甲氏、乙

氏がこれに協力するグループであり、立候補者の中には、甲氏の兄弟であるG氏の名前もあった。G氏は、立候補締切り期日の直前に、江戸川アパートの住戸を一戸「守る会」のメンバーの一人から取得し、組合員資格を得ていた。

二〇〇一・三・二九 選挙管理委員会（選挙管理委員は五名）による開票。選挙規則が区分所有者の立会を認めていたので、A氏、B氏が開票に立会。旭化成による建替えを支持する候補者二名は全員当選。「守る会」推薦の候補者八名中五名が当選。B氏、G氏は当選せず。

二〇〇一・四・一七 理事長F氏死亡。次点者繰上げとなるとB氏当選となる。団地管理組合法人の選挙規則は、このようなケースについて明確な規定なし。選挙管理委員会は、F氏の生存中に当選者を確定して公示していたので、そのまま、団地管理組合法人に報告し、集会による役員選任を定めることとした。

二〇〇一・五・二六 団地管理組合法人集会。G氏の代理人として甲氏が出席。選挙管理委員会は、F氏が理事に当選したと報告。「守る会」の数名から、A氏の繰上げ当選を求める強い意見が出され、激論となる。しかし、中立的な出席者——この人は、建替えについての理事会のやり方には、批判的であった——が、選挙管理委員会の見解が正しい旨発言し、集会出席者の空気も選挙管理委員会の原案支持となり、原案通りで決着。

同日の議題については、集会に欠席した区分所有者から集会議長宛の白紙委任状が多数提出されており、これらの委任状による多数決で決着をつけることも可能ではあった。しかし、集会での議論を通じて、集会に出席している中間的な区分所有者に原案の正当性を納得してもらったことが、その後の建替えへの合意形成にとり重要であった。

旭化成を事業協力予定者に選任するという理事会案も同日の集会で了承された。

A、B、C氏等「守る会」のリーダーは、理事会の多数の方針に賛成した訳ではなかったが、争いが泥沼化することではなく、理事会の多数および旭化成の方針に従って、その後の合意形成は進められた。ただし、これらの各氏は、二〇〇

○二年三月の建替え決議の際には、その区分所有者集会上に提出された議案に賛成せず、他の区分所有者に対しても議案への反対を働きかけた。甲氏や乙氏は、二〇〇一年五月の集会の後、江戸川アパートに興味を失い、G氏への区分所有権移転登記は錯誤により抹消された。

【例二】

これは、東京にある比較的小さなマンション（住戸数一〇〇戸以下）の建替えにおいて、意見対立を収束することができず、合意形成が進まない事例です。わたくしはこの建替えに携わっていませんので詳しい事情はわかりません。また、これからの合意形成に悪影響を与えないように注意しなければなりませんので、概括的な説明にとどめます。

このマンションには、平成の初め頃に、ある建設会社から建替え計画の提案があり、そのときに区分所有者集会で「建設組合」を設立し、規約を定め、「建設委員会」メンバーを選任しました。しかし、その建設会社の建替え計画には区分所有者全員の賛成を得ることができず、建替え論議は中断しました。

数年前に、丙、丁というデベロッパー（若しくはコンサルタント）が、別々に、一部の区分所有者（「建設委員会」メンバーを含む）に建替えを働きかけます。そこで、「建設組合」は集会を開き、「建設委員会」の活動再開を決定しました。

その後、経緯は分かりませんが、丙、丁、大手デベロッパーなど数社が建替え計画を「建設委員会」に提案します。ところが、これらの提案を評価する仕方——これは、これらの内のどこを事業協力予定者に決めるか、と直結するようです——を巡って、「建設委員会」は分裂状態となり、半数ほどの委員が「建設委員会」から脱会しました。そして、これらの脱退者などのグループが区分所有者集会開催を求め、その集会で多数決によりコンサルタントの選任等を議決しました。しかし、これに反対するグループは、その議決で使われた委任状の無効、議決手続の瑕疵などを理由に、集

会決議の無効を主張し、対立は膠着状態にあり、建替えの見通しは立っていないようです。

#### (四) 二事例の分析

【例一】、【例二】の何れの場合においても、区分所有者間の争点は、実質的には、誰が建替えのリーダーシップをとるかです。江戸川アパートではこれが解決されたのに対し、他方では膠着状態に陥ったのは何故でしょうか。

江戸川アパートでは、当初は生活協同組合役員会が、団地管理組合法人設立後はその理事会が、合意形成の中心でした。したがって、建替えのリーダーシップを巡る争いは、理事・監事の選出という人事を巡る争いになります。しかるに、江戸川アパートでは、生活協同組合の時代から役員は選挙で選ぶという慣習があり、選挙規則が比較的整備されており、選挙の公正さを保つ仕組み（理事会から独立した選挙管理委員会、開票に立ち会う区分所有者の権利）も調っていました。このような制度の下では、人事を巡る対立は選挙でその決着が図られます。一九九〇年に「江戸川アパートの再建を真剣に考える会」A、B、C三氏らが、一時、建替え推進のリーダーシップをとったのも、一九九三年に「環境委員会」メンバー等のグループがリーダーシップを奪回したのも、選挙を通じてでした。同様に、二〇〇〇～二〇〇一年における対立も、二〇〇一年三月の選挙および同年五月の団地管理組合法人集会における議論で解決されたのです。

それに対し、【例二】のマンションでは、「建設組合」は区分所有者の団体ですが、建替え計画の提案を受けて設立された団体ですから、区分所有法三条の「建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体」ではないようです。したがって、意思決定の仕組みがどの程度整備されていたのか疑問です。また、建替えを推進する組織である「建設委員会」のメンバーの選任方法、任期も不明です。たとえば、建設委員会の委員の半数が同委員会を脱退した、といわれていますが、その後任をどうしたのかも不明です（江戸川アパートの団地管理組合法人規約は、理事会構成員に欠員が

生じた場合の補充方法を定めていました。このマンションでも、江戸川アパートと同様、大部分の区分所有者は、いずれかのリーダーシップの下で早く建替えが進むことを願っているものと思われまふ。したがって、キチンとした選挙規則に基づいて公正な役員選挙を行なえば、争いに決着をつけることができたのではないか、と思います。

(20) 浜崎恭生「建物の区分所有に関する法律の改正について(三)」法曹時報三七卷四号九五四頁。

(21) 同判決については、太田ほか・前掲書(注(5))四一頁以下参照。

(22) 中高層共同住宅標準規約は、「建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査に関する業務」を管理組合の業務とし(三二条四号)、「専門的知識を有する者の活用に要する費用」に管理費を充当すること(二七条九号)、「建物の建替えに係る合意形成に必要な事項の調査」に要する経費に充当するため修繕積立金を取り崩すことを認めている(二八条一項四号)。

(23) リーダーが三名いて、そのリーダーに人を得れば、建替えはうまくゆく、という話をときどき聞く。

(24) 『建替えマニュアル』(前掲注(1))二一九頁以下、五〇頁以下。

#### 四 情報流通の仕組み

区分所有者集会で直接に表明され、また、理事会等を通じて間接的に表明される区分所有者の意思に基づいて合意形成を行う仕組みが、区分所有者の利益の最大限の実現という目的を達成する手段としてうまく機能するためには、その

前提として、①理事会等、デベロッパ、区分所有者の三者間、②理事会等のメンバー相互間、③区分所有者相互間の情報流通（理事会の方針に反対する区分所有者からの情報伝達を含む）が、上記目的の達成を可能ならしむる仕組みになっていることが必要です。具体的に、それがどのような仕組みかについて、ここで網羅的に検討することはできませんが、以下では、江戸川アパートでの経験等に基づき、いくつかの点について述べることにします。

（一）どのような情報を伝達する必要があるか

イ 区分所有者の意思決定に必要な情報

合意形成にかかわる区分所有者の意思決定のために、理事会等、デベロッパ、他の区分所有者が区分所有者にどのような情報を伝達する必要があるかは、その情報伝達がいかなる意思決定に関わるものにより異なります。ここでは、いくつかの重要な意思決定について、それに必要な情報を検討します。

(イ) 選挙

理事会等のメンバーを選挙により選ぶ際には、立候補者に関する一定の個人情報および建替えに関する立候補者の方針を、選挙公報のような形で区分所有者全員に知らせる必要があります。

二〇〇一年の江戸川アパートの理事・監事選挙のときに、わたくしは、送られてきた立候補者名簿で、G氏の名をはじめで知りました（当時、わたくしは、団地管理組合法人の理事だったのに）。G氏がどのような方か全然知らないのですから、これでは、建替えに対する自分の意思に沿った候補者に投票することはできません。

また、その選挙で、「江戸川アパート建て替え現居住面積を守る会」は、立候補者の内の八名を推薦しましたが、その推薦文書は、区分所有者の一部にしか送付されませんでした。これは、おそらく、その会のリーダーの手元には、自

分たちが団地管理組合法人の副理事長を務めていたときの区分所有者名簿しかなかったからだと思われる。

一般に、理事会等の多数派は、最新の区分所有者名簿を利用しやすい立場にありますから、批判派がこれを利用できないことは、選挙で批判派に不利に働くことが考えられます（江戸川アパートの場合には、当時の理事会の多数派は、F理事長の方針により、選挙運動をしませんでした。ですから、この問題が生じることもありませんでした）。選挙公報は選挙運動の公平性確保に役立ちますから、少なくとも、建替えに関する区分所有者の深刻な意見対立に決着をつける選挙では、これを利用することが望ましいと思います。これにより、怪文書合戦を防止することもできるかもしれません。

(ロ) デベロッパの選定

総会でデベロッパを事業協力予定者（等価交換方式による建替え実施の場合）若しくは参加組合員予定者（円滑化法による組合施行の建替えの場合）に選定する際には、選定候補となるデベロッパの財務状況、過去の実績、特定のデベロッパを理事会等が選定した理由を、理事会等が区分所有者に知らせることが必要です。

老朽化マンションの建替えでは、デベロッパの役割は非常に重要ですから、その前提として、事業協力者若しくは参加組合員となりうるデベロッパの資格を宅地建物取引業の免許を受けた者に限定すべきです。さらに、宅地建物取引業法を改正して、老朽化マンションの建替え事業に携わる宅地建物取引業者は、割賦販売法の前払式販売業者と同様、<sup>26)</sup>当該マンション建替え事業の実施において負担する可能性がある責任を履行するに十分な保証金について、供託委託契約を締結する義務を負う旨定める必要があると思います。

等価交換方式による建替えでは、区分所有者は、自己の区分所有権（十敷地利用権）のデベロッパへの移転を先履行します。円滑化法の組合施行による建替えの場合にも、等価交換方式に類似した方法がとられている場合には、施行

再建マンションの余剰床販売の責任はデベロッパーが負います。また、何れの方式による場合でも、管理組合理事会等は、合意形成に必要な情報、信用、交渉について、デベロッパーに頼る必要があることが多いのです。ですから、信頼できるデベロッパーの存在は非常に重要です。

(ハ) 建替え決議

建替え決議の議案に賛成するか否かについて各区分所有者が意思決定をするために重要なのは、その議案の前提となつている新マンションの設計や事業計画に関する情報です。既に述べたように、平均還元率や敷地利用権の評価額に関するデベロッパーのコミットメントが重要であることは言うまでもありません。その外に、個々の区分所有者の希望、不安、悩みなどの対応する情報、たとえば、新マンションの生活・居住環境、間取り（自分が購入したい住戸が建設されるのか）、仮住居、経済的余裕のない区分所有者や高齢の区分所有者への配慮、借家人や担保権者への対応等々に関する情報を、理事会等やデベロッパーが区分所有者に提供することが必要です。

(ニ) 建替えか大修繕か

最後に、建替えか大修繕かについて区分所有者が意思決定をする際に、両者を比較する情報がどの程度必要かについて検討します。

「建替えか修繕か」という意見対立には、①「大修繕をするか、建替えをするか」という意見対立と、②「すぐに建替えに着手するか、しばらく修繕で凌ぎ、若干の不便は我慢するか（大修繕はしない）」という意見対立の二種類があり、老朽化マンションでは、これは、通常、②類型の意見対立だと思えます。<sup>27)</sup>何故ならば、老朽化マンションはあちこち痛んでいるのですから、大修繕をしても何時まで持つか分からない、と区分所有者は考えるので普通であり、①類型の意見対立はあまり生じないと思うからです。

一九七〇年代に江戸川アパートで建替えの是非が議論されたときに、建替えに消極的な区分所有者は「時期尚早」と主張したのであり、決して、「大修繕により傾いた建物を元通りにせよ」と主張したわけではありません。その頃から、江戸川アパートでは雨漏り（戦時中の被災による）や生活の不便（エレベーターがない、アンペア量が原則として一五アンペア）が問題となっていましたから、多額の修繕費用を使って傾斜を直しても、すぐにいろいろと不具合が出てくる、ということは誰でも考えることだからです。

わたくしは、区分所有者の間に「建替えか修繕か」について②類型の対立がある場合には、理事会等が合意形成に努力しても、建替え決議の成立に至るのは難しいと思います。何故ならば、この段階では、通常、老朽化の程度はそれほど深刻ではないので、抽象的には建替えに賛成している区分所有者も、具体的な建替え計画をまとめる段階になると、議論百出となると思うからです。この段階では、建替えの機はまだ熟していないのであり、意見対立をいずれかに統合するために、理事会等が大規模な検査を行なっても所期の目的を達成することはできないのではないかと、<sup>28</sup>思います。

一九七〇年代の江戸川アパートの老朽化は、建物の傾斜やある程度の生活の不便程度でした。この程度の老朽化では、殆どの区分所有者には「何としても建替えをしなければ」という切迫感は生まれません。この時期の建替え計画が一部区分所有者の反対で挫折したのは、当然だったと思います。一九九〇年代に至り、壁の崩落、ガス漏れ、赤茶けた水道水など老朽化が深刻となり、その修繕には多額の費用がかかることがわかって始めて、殆どの区分所有者は心底から建替えの必要を感じたのだと思います。

もつとも、区分所有者が老朽化の程度を肌で感じることはできないが、実は老朽化が進んでいる、という場合も考えられます。たとえば、傾斜している老朽化マンションが、実は、地震により倒壊の虞がある、と一部の区分所有者が主張しているような場合です。このような場合には、意見対立に決着をつけるために、キチンとした検査が必要でしょう。

なお、建替え決議を行う集会の招集通知では、「建物の建替えをしない場合における当該建物の効用の維持又は回復（建物が通常有すべき効用の確保を含む。）をするのに要する費用の額及びその内訳」を通知しなければなりません（区分所有法六二条五項二号）。この通知に記載する必要上、建替えと修繕・改修それぞれの改善効果とそのために投じられる費用の大きさ、とを総合的に比較考量する検査が必要である、という主張も考えられます。しかし、これは、本末顛倒した議論です。区分所有法六二条五項は、区分所有者が建替え決議の賛否の意思決定をするのに必要な情報を区分所有者に伝達することを招集権者に義務付けた規定です。したがって、「建替えか修繕か」について区分所有者が意思決定をするのに必要な限度でこれに関する情報を区分所有者に伝達すればよく、マンションの老朽化が区分所有者の誰の目にも明らかである場合には、修繕をするかどうかの費用がかかるかに関する概算を通知すればよい筈です。「建替えか修繕か」の詳しい検査には、多額の費用がかかります<sup>(29)</sup>。区分所有者にとっては、建替えは、何かと物入りなので、すから、管理組合等は、区分所有者の負担を軽くし、既存の修繕積立金等ではできるだけ区分所有者に返還するように努めるべきです。

ロ 理事会等やデベロッパーの意思決定に必要な情報

理事会等やデベロッパーにとつては、新マンションの具体的な設計を行い、事業計画をたてるため必要な個々の区分所有者の具体的な意向や要望（三三三二頁参照）を、区分所有者から聞くことが必要です。また、デベロッパーにとつては、さらに、区分所有者はどの程度建替えを真剣に望んでいるか、理事会等は区分所有者に信頼されているかという情報が必要であると思われます。

(二) 情報伝達経路

イ 区分所有者への情報伝達経路

理事会等やデベロッパーが、区分所有者の意思決定に必要な情報を区分所有者に伝達し、その内容を理解してもらうためには、どのような伝達経路を使えばよいかは、難しい問題です。何故ならば、多様な多数の区分所有者が必要とする情報は一様ではありませんし、また、区分所有者によっては、その手元まで必要な情報を到達させることや、その内容を理解してもらうことも、容易ではないからです。

また、理事会等の方針に反対する少数派の区分所有者が、理事会等やデベロッパーの計画に対する自分たちの批判を区分所有者に伝達する経路を確保することも必要です。以下では、江戸川アパートの建替えて使われた情報伝達経路とその特質について説明します。

(イ) 組合員集会、説明会

団地管理組合法人集会や説明会は、公開性があり、また、理事会等の見解に反対する区分所有者がその主張を述べ、理事会等と議論することも可能ですから、デベロッパーの選定、平均還元率の確約、総合設計制度を利用しない理由の説明のように、区分所有者全員に関係する重要な問題について理事会等の案を説明するのに適しています。しかし、これは公開の場での多数者への説明ですから、説明内容を十分には理解し得ない出席者も少なくないでしょうし、発言を躊躇する区分所有者も多いでしょう。また、そもそも、この会に出席できない、若しくは出席しない区分所有者も少なくありません。

(ロ) 文書

集会通知、選挙公報、説明会資料、理事会の会報、反対派からの手紙など書面による情報伝達は、保存がきき、区分

所有者がゆっくりその内容を吟味し、また、遠隔地の区分所有者にも情報を伝達できるという特徴があります。しかし、これは一方通行ですし、区分所有者がそれを読むか、読んでも理解してもらえないかは、保証の限りではありません。

(ハ) 個別面談

江戸川アパートの場合には、旭化成は、一住戸の区分所有者に一時間の時間をとる個別面談を三回しました。これには、区分所有者の理解力にあわせて説明することができ、また、デベロッパーが、区分所有者の個人的な悩みを聞き、一緒に対策を考えることができる、という長所があります。また、遠隔地の区分所有者や説明会への出席に消極的な区分所有者に、デベロッパーが向いて、説明することもできます。ただし、密室での説明なので、デベロッパーへの信頼が十分でない、区分所有者の間で疑心暗鬼を生むおそれがあります。

(ニ) インフォーマルな情報伝達

これは、区分所有者が特に信頼する身近な人からの非公式な情報伝達です。たとえば、理事・監事がよく知っている区分所有者を訪ねて建替え計画について説明したり、反対派のリーダーが親しい区分所有者に電話をかけて、理事会案への批判を述べるといのは、これに属します。

江戸川アパートでは、建物・敷地の維持管理を団地管理組合法人が行っていましたから、管理事務所があり、二〜三名の職員が勤務していました。管理事務所の職員は、もちろん、建替え計画案に対する意見を区分所有者に述べることはしませんが、日頃から居住者に接していますから、その信頼の厚い職員が、折に触れ、江戸川アパートの老朽化の実情を区分所有者に説明したり、区分所有者の悩みを理事等に説明したことは、理事会との接触に消極的な区分所有者と理事会との間の橋渡しとして大変貴重でした。

また、江戸川アパートでは、旭化成が江戸川アパート担当に委嘱したMさん（女性）の役割が重要でした。老朽化マ

ンションに居住している高齢の区分所有者や経済力に乏しい区分所有者の多くは女性ですが、これらの方々の中には、建替えに直面して途方に暮れ、あるいはこれに拒絶反応を示す人が少なくありません<sup>30)</sup>。住居を失うことに対する不安を考えれば、これは当然です。理事会は、これらの方々に行き届くだけのことをする予定でしたが、このような区分所有者の中には個別面談にさえ応じない方もいます。Mさんは、江戸川アパート担当になってから、ほとんど毎日江戸川アパートに通い、これらの区分所有者を訪問し、だんだんとその信頼を得、親身になってその相談相手になり、一緒に解決策を考えました。その結果、これらの方々も、だんだんと建替えに対して心を開くようになり、建替え決議に賛成し、あるいは、建替え決議成立後に建替えに参加するようになりました。Mさんのこの努力がなければ、江戸川アパートで建替えが成功したかどうか疑問だと思います<sup>31)</sup>。ちなみに、Mさんは、アトラス江戸川アパートの完成後も、折にふれ、同マンションに戻ってきた高齢者の相談に乗っています。

このようなインフォーマルな情報伝達経路は、特定の建替え計画について5分の4の区分所有者の賛成を得るためには不可欠です。しかし、この経路による情報伝達はインフォーマルですから、これがうまく機能するか否かは、区分所有者とのコミュニケーションにあたる「人」如何だと思われれます。

ロ 区分所有者からの情報伝達の仕組み

イで述べたさまざまな情報伝達回路は、文書による伝達を除き、双方向です。したがって、それらは、同時に、区分所有者の意見や希望を理事会等やデベロッパーに伝達する役割をも果たします。

(三) 誤った情報提供を防止する仕組みの必要性  
イ 詐欺的言動や脅し

老朽化マンション建替えでは、しばしば、区分所有者のグループ間で——通常は、コンサルタントやデベロッパー

を巻き込んで——激しい意見対立が生じます。その結果、一方若しくは双方のグループが、区分所有者を自分の側に惹きつけることを目的として、詐欺的言動や脅しを行わうことが少なくないものと思われれます。

江戸川アパートの建替えでも、二〇〇一年三月の役員選挙の前後、および二〇〇二年三月の建替え決議前後に、「江戸川アパート建て替え現居住面積を守る会」会長名義で、一部の区分所有者に対して、高い平均還元率が実現可能であるという趣旨の文書が何回か送られました。たとえば、建替え決議前に送付された文書は、旭化成が提示した平均還元率五三パーセントを批判し、平均還元率六三パーセント十一住戸あたり一〇〇万円、若しくは、平均還元率八〇パーセント近くが可能である、と主張していました。

旭化成は、「守る会」の主張する平均還元率では建替えを引き受けない、と明言していましたから、これは、実質的には、旭化成を事業施行予定者に選定した過去の集会決議の取消しを求めることに外なりません。しかも、その平均還元率の建替えを引き受けるデベロッパーがいるのか、いるとすればそれは信頼におけるデベロッパーなのか、その主張する平均還元率実現のためにどの程度の品質のマンションを建てる計画なのかなどについて、その文書は何等説明をしていません。したがって、これは、実質的には、旭化成による建替えを潰し、合意形成を一度白紙に戻すことを目的として、区分所有者を惑わす情報を提供したものであったといえるでしょう。

江戸川アパートの場合には、この情報を信じて、最後まで建替え決議に参加することを拒んだ区分所有者は、多額の経済的損失を蒙りました。<sup>32)</sup> かりに、このような情報の結果、建替え決議が不成立に終わったとすれば、おそらく、かなりに期間、建替えは実現せず、スラム化が進み、最後には、地上げ屋の介入を招いたでしょう。そうなれば、大部分の区分所有者が、大きな経済的損失を蒙ったことでしょう。

もちろん反対に、理事会等やそれに協力するデベロッパーが、甘い言葉で区分所有者の意思決定を誤らせ、建替え決

議を成立させることもあり得ます。この場合には、大部分の区分所有者は、そのような方法によらないで建替え決議が成立した場合に比べて、大きな経済的損失を受けることになるでしょう。

これから老朽化マンションが飛躍的に増加すると、甘い誘惑や脅しにより、特に高齢の区分所有者を誤った意思決定へと導く事例が頻発するおそれがあります。これは、建替え実現の必要に迫られ、すこしでも有利な建替えを願っている区分所有者の弱みにつけ込む行為であり、消費者保護が対象とする普通の事例よりも悪質です。その結果、①区分所有者の多くにとって不利な建替え議案について建替え決議が成立したり、②客観的にみると妥当と思われる建替え議案については、一部の区分所有者の誤った意思決定により、他の区分所有者にも累が及びます。合意形成過程における詐欺的行為や脅しに対しては、現行区分所有法の下でも、建替え決議に賛成した区分所有者が詐欺などを理由としてその意思表示を取り消し、決議の無効を主張する余地があるとは思いますが、より包括的な立法措置を用意しておくことが望ましいのではないのでしょうか。

#### ロ 白紙委任状の濫用の防止

区分所有法三九条二項は代理人による議決権行使を認めていますから、管理組合の集会では、区分所有者から白紙委任状により議決権行使を受任した者——通常は、集会議長——が、多数の議決権を代理行使します。<sup>(33)</sup>通常は、これで弊害はないのですが、建替えに関して区分所有者間に深刻な意見対立がある場合には、建替え決議の際に、委任状集めが行われ、その結果、代理人による議決権行使の有効性について問題が生じる場合があります。

江戸川アパートの建替え決議では、区分所有者集会の招集者は、区分所有者全員に、集会前に、議決権行使書を招集者に郵送することを求めました。何故ならば、うっかりして議決権行使書を送付しないで集会に欠席する区分所有者が

でたり、議決権行使書に形式上の不備があるためにこれが無効となったりすると、五分の四の賛成を確保できないおそれがあるので、予め、議決権行使書の郵送を求め、形式上の不備があれば訂正を求めることにしたからです。

ところが、区分所有者集会では、二号館の集会において、予め、議案に賛成する議決権行使書を郵送していた区分所有者二名の委任状を、二号館の区分所有者C氏が行使し、議案に反対の意思を表示しました（後でわかったのですが、その内の一人は、一号館の区分所有者A氏に頼まれ、A氏に白紙委任状を送付し、A氏がこれをC氏に渡したのです）。そこで、議決権行使書による本人の意思表示と委任状によるC氏の意思表示の何れを優先すべきかが問題となりました。区分所有者集会には弁護士を立てていましたから、その助言に従い、この兩名については、一応、賛否を保留として、速やかに、兩名の真意を尋ねることとしました。兩名に建替えについての真意を尋ねると、ともに、議案に賛成で、一名は、「A氏から執拗に頼まれたので委任状を郵送した」とのことであり、他の一名は、「少しでも還元率がよくなれば」と思い、委任状を送った」とのことでした。すなわち、兩名とも、議案の賛否をC氏に一任する意思はなかったのです。二号館では、兩名を除いても、賛成票は、ぎりぎりではありましたが、五分の四を超えていたから、<sup>34)</sup>兩名の議決権行使の取り扱いが集会を混乱させる原因とはなりませんでしたが、あと一票賛成票が少なければ、大混乱を招いたものと思われる。

委任状による議決権行使の有効性は、三二七頁の【例二】の場合にも問題となっています。したがって、区分所有法を改正して、少なくとも、建替え決議については、代理人による議決権行使を排除できるようにするべきではないでしょうか。

(25) 割賦販売法一八条の三。

- (26) 宅地建物取引業法は、宅地建物取引業者に営業保証金の供託義務を課している(同法二五条一項)。その額は、「宅地建物取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の保護を考慮して、政令で定める額」であり(同条二項)、宅地建物取引業施行令第二条の四は、その額を主たる事務所につき一〇〇〇万円、その他の事務所につき事務所ごとに五〇〇万円の割合による金額の合計額とする、と定めている。しかし、マンション建替え事業の事業規模に比較すると、この額は、デベロッパーの債務が発生した場合に、それを履行するに十分な額ではない。たとえば、江戸川アパート建替え事業は、土地代を含めてであるが、約百億円であった。したがって、割賦販売法の「前受業務保証金供託委託契約」(同法一八条の三第二項)に類似した制度を導入して、デベロッパーの財務力を確保する必要がある。
- (27) それに対し、「一部が滅失したマンションを復旧するか建替えるか」(区分所有法六一条一項)、「隠れた瑕疵により耐震性に疑問が生じたマンションを補修するか建替えるか」といった選択では、①類型の意見対立が生じるものと思われる。
- (28) 『建替えマニュアル』(前掲書(注(1))三九頁以下は、「建替えと修繕・改修かの判断においては、建替えと修繕・改修のそれぞれにより得られる改善効果と、その改善効果を得るために投じられる費用の大きさ、とを総合的に比較考量して判断を行うことが大切であると考えます」と述べ、その考え方、手順を詳細に説明している。
- (29) 太田ほか・(前掲書(注(5))一四一頁(村辻執筆)。わたくしの記憶が正しければ、「旭が丘第二住宅」建替え事業では、区分所有法六二条五項二号の通知のために、六五〇万円の費用をかけて検査をした(マンション再生協議会主催「マンション再生セミナー」(二〇〇五年二月一日)、「旭が丘第二住宅」建替え事業の概要」における前川恒子氏の報告)。
- (30) このような事情は、建替え計画が進行している別のマンションでも同様だ、ということである。なお、これらの高齢者も、現在は、新しい江戸川アパートでの生活に満足している。
- (31) 八〇歳を超える区分所有者Hさんは、やはり高齢の妹と二人で江戸川アパートで生活していたが、建替え決議総会の二月ほど前に、「江戸川アパート建て替え現居住面積を守る会」のリーダーの一人の働きかけで、建替え決議議案に対する「議決権行使書」を白紙でそのリーダーに渡してしまった。翌日、たまたま、Mさんは、Hさんと会い、そのことを聞き、議決権行使書を渡すことは、あなたの大事な財産をその人に任せることですよ、と話した。びっくりしたHさんは、すぐに、そのリーダーのもとを訪ね、議決権行使書を返して貰った。この挿話は、Mさんが如何に高齢者の信頼を得ていたかを示すとともに、高齢者の真意に沿った意思表示を確保することの難しさを示している。

(32) 詐欺的言動により被害を受けるのは、建替えに関する情報から孤立し、かつ判断力が十分でない高齢者である。

Kさんは、関西に居住する一人暮らしの八〇歳の老婦人である。Kさんは、旭化成の担当者が関西まで行き、個別面談をしたときには好意的な返事をするが、その後、「旭化成はひどい会社だ」といい、意見を翻すことが再三あり、結局、旭化成は、売渡請求に係る訴訟の相手方にKさんを加えざるを得なくなった。Kさんは、A氏やC氏など「考える会」のリーダーに訴訟追行を任せていたと思われ、法廷を傍聴することもなかった。敗訴が確定した後、Kさんは、「等価交換契約をしたいのだが、何とかならないか」と旭化成に連絡してきたが、既に、何ともならなかった。

Kさんは、議決権行使書や委任状を「考える会」のリーダーに送っていたから、同会の誰かから働きかけを受けていたことは明らかである。Kさんの態度がこのように二転三転したのは、旭化成へ回答した後同会側から説得を受けたからであり、その結果、結局、訴訟まで行ってしまった。Kさんが、江戸川アパートの住戸（十敷地利用権）の対価として最終的に入手した金額は、建替え決議に賛成し、等価交換契約を締結した場合のその住戸（十敷地利用権）の評価額の六〇パーセント以下だったのではないかと推測される。何故ならば、旧江戸川アパート住戸（十敷地利用権）の売却価格は、これを新マンションの住戸と等価交換する場合の旧江戸川アパート住戸（十敷地利用権）の評価価格より若干低いし（前者の場合には、デベロッパはその部分に対応する新マンション住戸の販売リスクを負うから）、また、非居住区分所有者のKさんには譲渡取得税（当時は二六パーセント）が課税される（等価交換に依れば、立体買換えの特例の適用を受けることができた）し、その上、訴訟に要した各種の費用（訴訟費用、弁護士費用、不動産鑑定費用）を負担しなければならぬからである。

(33) マンション標準規約は、総会出席資格を「組合員のほか、理事会が必要と認めた者」に限定している（四五条一項）。したがって、この規約をそのまま採用している管理組合では、議決権を代理行使できる者の範囲は、原則として、組合員に限られる。

(34) 区分所有法の一括建替え決議（七〇条一項）の制度はなかったため、団地建物の建替えでは、各棟の区分所有者の五分の四以上の賛成が必要であると解されていた。

## むすび

建替えを必要とする老朽化マンションは、これから急増するものと思われま。二〇〇五・八・二八日経朝刊三面の「けいざい解説」で、太田康夫編集委員は、「もうひとつの高齢化」と題して、「完成から三〇年を超えるマンションが急増している。三大都市圏あわせると五〇万戸を突破し、五年後には一〇〇万戸に達する。古い耐震基準しか満たしていない、費用がかかる、建て替えは進まない。もうひとつの高齢化が深刻な問題となりそうだ。」と、老朽化マンションが社会に及ぼす問題について警鐘を鳴らしています。

「円滑化法」が制定されたので、等価交換方式の利点と組み合わせる同法の組合施行方式を活用すれば、建替え決議の実現過程に従来存在した問題はかなり解消されるでしょう。今後は、円滑化法の問題点に対する対応とともに、実現可能な範囲で区分所有者の利益を最大化する建替え合意を実現する合意形成の仕組みについて、何らかの立法が必要です。江戸川アパート建替えに携わったわたくしの体験が、それに役立てば幸いです。

(35) 太田ほか・前掲書(注(5))二二二頁(村辻、大木執筆)参照。

(36) 太田ほか・前掲書(注(5))二七三頁以下(田村、村辻執筆)参照。

