

建替え決議無効確認訴訟の判決の概要

作成者：原告ら訴訟代理人弁護士 中村 亮

第1 結論

建替え決議を有効と判断（原告らの請求を棄却した）。

第2 争点に対する判断

1 賛成票の数え方

(1) 当初の賛成票提出から反対への変更が認められるか

区分所有者 A は、当初、組合指定の投票用紙に賛成と書いて提出。その後、区分所有者 X が、建替え計画案を批判するビラを全戸配布して、それ見て心配になった A は、娘と相談のうえ、X が作ったビラの裏にある投票用紙の書式で反対票を提出。

しかし組合副理事長はこれを受け付けなかった。

判決では、ビラの裏に記載された投票用紙の書式の有効性に疑問があり、この投票用紙が拒否された後、A は総会の会場に行くことなく積極的に反対の意思表示をしなかったため、当初の賛成票が有効とされた。

(2) 遺産分割が決まらない共同相続人の一人だけによる投票

決議前に区分所有者が亡くなり、3人の共同相続人が共有する区分所有権が2戸あり、いずれも遺産分割協議が成立していない。

しかし、判決では、共同相続人の一人だけでの投票で有効な賛成票と判断した。相続開始時に分譲住宅譲渡届に署名をした相続人がそのまま投票するならば、権利者による投票として有効とのことである。

(3) 同居の親族による代筆

建替えの反対運動に署名した区分所有者Bの同居の親族が代筆して提出した賛成票について、判決は同居の親族による代筆は自然なこととして、有効な賛成票とした。

原告はB本人が娘に代筆を依頼した事実が証明されていないと主張したが、逆に「無断で署名した事実が立証されていない」とされた。

(4) 賛成5反対5と記載された投票用紙の出し直しを促した事の有効性

区分所有者Cは当初、組合所定の投票用紙に賛成5反対5と記載した。事前開封によるこの投票用紙を確認した組合（コンサル）は、Cに再提出を促し、Cは賛成だけに○をつけた投票用紙を提出した。原告は、賛成5反対5は、賛否が決められない意思がはっきりしている以上、棄権票（無効票）と扱うべきと主張した。

しかし、判決は趣旨不明瞭な投票用紙の再提出を促すことは合理的な措置として、2度目に提出した賛成票を有効とした。

2 事業協力者による区分所有権の購入

事業協力者とは、建替え後のマンションを販売する権利を認めることとの引き換えに、建替え決議前から調査費用や設計費用等を負担する不動産開発業者である。

判決では、事業協力者が区分所有権を購入すること自体は法律上、禁止されていないし、購入後に賛成の立場から、事業協力者が自ら他の区分所有者に賛成するよう働きかける事も許容され、これをもって決議における判断過程をゆがめるものではないとした。

3 転出金が不当に安いのか

転出金(建替え後のマンションに居住しない区分所有者に支払われる金銭)

の組合提示の金額は、原告らの鑑定意見と乖離しており、少数者の住居確保の権利を害するから決議が無効だと主張した。

しかし、判決では、転出金の金額は決議時点で確定するわけでないこと、当事者双方の鑑定意見の相違は、近隣に2万㎡前後の11街区の敷地と同条件の土地との比較ができないため、当然に生じる差違で問題がないとした。

4 団地内の全ての建物を管理対象とする規約の有無

原告は、管理規約が各棟ごとに4分の3の特別多数の決議を経たおらず、区分所有法68条の要件を満たさない。そして法改正前の団地創立時の管理規約は、各建物の躯体は各棟の共有者で管理と規定しており、団地全体での管理対象となっていないので、一括建替え決議に必要な規約を備えていないと主張した。

しかし、判決は、団地設立時の管理規約は、各棟建物の躯体を「管理共有物」としているもので、これを承継している現在の管理規約は、団地内全ての建物を管理対象とする規約として有効であり、一括建替え決議は有効とした。

第3 判決に対する原告訴訟代理人による批評

この判決によれば賛否が不明確な投票用紙は積極的な出し直しを促しそこで区分所有者と接触する以上、賛成にするように働きかける余地がある。一方で反対票と明記された投票用紙は組合指定でないことだけを理由に賛否の変更を受け付けないことが可能とされた。

ゆえに、この判決が先例として定着すると、組合執行部は提出された投票用紙の効力について広い裁量で判断することができ、賛否が拮抗した状況では、反対・棄権票からの出し直しを積極的に認め、賛成から反対への出し直しは何かと理由をつけてその機会を狭めることで、賛成票のかさ上げにより、本来、

否決されるべきが、可決されるという事態が生じやすくなる。

したがって、この判決が確定することは、到底、許容できず、原告らのうち一人を除いて控訴するに至った。