

令和5年3月27日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記

令和3年(ワ)第 号 建替え決議無効確認請求事件、

号共同訴訟参加事件

口頭弁論終結日 令和5年1月13日

判 決

当事者の表示は、別紙当事者目録記載のとおり

主 文

- 1 原告ら及び参加人らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用及び参加費用は、原告ら及び参加人らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

被告の令和2年9月12日開催の臨時総会における団地内の全ての建物を建て替える旨の決議が無効であることを確認する。

第2 事案の概要等

1 事案の概要

本件は、千葉県船橋市習志野台所在の団地である習志野台11街区(以下「**本件団地**」という。)の区分所有者であり、被告の組合員であった原告ら及び参加人らが、被告に対し、被告が令和2年9月12日開催の臨時総会(以下「**本件総会**」という。)でした団地内建物の一括建替えをする旨の建物の区分所有等に関する法律(以下「**区分所有法**」という。)70条1項に基づく決議(以下「**本件決議**」という。)が無効であることの確認を求めた事案である。

2 関連法令の定め

(1) 一括建替え決議の概要について

ア 区分所有法70条1項は、1つの団地内に存する数棟の建物の全部(以下「**団地内全建物**」という。)が、いずれも専有部分を有する建物であり、かつ、団地内全建物の敷地が、当該団地内の各建物の区分所有者(以下「**団**

5
10
15
20
25

地内区分所有者」という。)の共有に属する場合であって、当該団地内建物について下記イの所要の規約が定められているときは、団地内の各建物ごとに、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成があれば、団地内区分所有者で構成される団地内の土地、建物等の管理を行う団体又は団地管理組合法人の集会において、団地内区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で団地内全建物の一括建替えをする旨の建替え決議（以下「**一括建替え決議**」という。）をすることができる旨定めている。この定めに対して、同法62条1項は、1棟の建物の建替えにおいては、当該建物の区分所有者の集会において、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で建替え決議をすることができる旨定めている。

イ 区分所有法68条1項、66条、30条1項は、上記アにおける所要の規約を、団地内全建物を対象とした、管理又は使用に関する団地内区分所有者相互間の事項に係る規約（以下「**全体管理規約**」という。）とした上で、全体管理規約の定め方として、専有部分のある建物それぞれについて、所要の集会における団地内区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議（以下、「**各棟別決議**」という。）を経て定めることとしている。

ウ 一方、昭和58年法律第51号による改正（以下「**昭和58年改正**」という。なお、特記しない限り、昭和58年改正以後の条文を指す。）前の区分所有法23条、24条は、建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互の事項について、規約で定めることができるものとし、規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者全員の書面による合意によるものとしていた。そして、昭和58年改正に係る附則9条は、昭和58年改正の施行の際に現に効力を有する規約は、昭和58年改正後の前記イの全体管理規約に係る規定により定められたものとみなす一方、昭和58年改正に抵触するものは効力を失うこととしていた（以下、この附則の定めを「**効力維持規定**」という。）。
2

エ 区分所有法70条3項は、一括建替え決議をするに当たって、団地内建物の敷地等の一体的な利用についての計画の概要、新たに建築する建物の設計の概要、団地内建物の全部の取壊し及び新たに建築する建物の建築に要する費用の概算額及び費用の分担に関する事項、新たに建築する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と定めている。

(2) 建替え決議後の権利変換に至る流れについて

ア 区分所有法70条4項、63条は、一括建替え決議がされた場合は、集会を招集した者は、決議に賛成しなかった区分所有者に対し、決議の内容による建替えに参加するか否かを催告することとし、所定の期間内に回答しなかった者については、建替えに参加しない旨の回答をしたものとみなす旨定めている。そして、所定の期間の経過後は、一括建替え決議に賛成した者又は一括建替え決議の内容によって建替えに参加する旨回答した区分所有者が、建替えに参加しない旨の回答をした又はそうみなされる区分所有者に対し、時価による売渡請求権を行使することができる旨定めている。

イ 建替えに参加しない区分所有者は、前記アの売渡請求権の行使を受けて、その区分所有権及び敷地利用権を失うこととなる。一方、一括建替え決議に賛成した区分所有者及び建替えに参加する区分所有者は、一括建替え決議の内容により建替えを行う旨の合意をしたものとみなされる（同法70条4項、63条4項、64条）、

ウ マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「**マンション建替え法**」という。）9条3項は、一括建替え決議の内容によって建替えを行う旨の合意をしたとみなされる者は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事等の認可を受けてマンション建替組合（以下「**建替組合**」という。）を設立することができる旨定める。建替組合は、マンション建替事業を施行することができ、建替え決議に参加しない区分所有者に対

して、時価による売渡請求権を行使することができる（マンション建替え法5条1項、15条）。

エ 建替組合は、設立の認可の公告があった場合には、権利変換手続の開始の登記をし、遅滞なく、権利変換計画を定め、都道府県知事等の認可を受ける（マンション建替え法57条1項）。権利変換計画には、再建されるマンションについて区分所有権等を与えられる者について、その者の現に存在するマンションの区分所有権等に係る価額等を定めなければならない。この価額は、上記設立認可の公告があった日から起算して30日の期間を経過した日における近傍類似の土地又は近傍同種の建物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として定めなければならない（マンション建替え法58条、62条）。また、権利変換計画については、審査委員の過半数の同意を得る必要がある（マンション建替え法67条）。建替組合における審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから総会で選任される（マンション建替え法37条2項）。

オ 権利変換計画について都道府県知事等の認可がされた場合、権利変換期日において、現に存在するマンションの敷地利用権や区分所有権は消滅し、再建されるマンションの敷地利用権や区分所有権が権利変換計画に定めるところに従って与えられる。そして、現に存在するマンションは建替組合に帰属することとなり、区分所有権以外の権利はマンション建替え法に定めるものを除いて消滅する（マンション建替え法69条～71条）。

3 前提事実（当事者間に争いがない事実並びに後掲証拠及び弁論の全趣旨によって容易に認めることのできる事実）

(1) 当事者等

ア 原告ら及び参加人らは、本件団地の区分所有者であり、本件総会当時の被告の組合員である。■■■■（以下「■■■■」という。）は、原告■■■■

(以下「原告」**■**という。)の子である。

イ 被告は、本件団地の管理組合であり、本件総会の当時、被告の理事長は**■** (以下「**■**理事長」という。)、副理事長は**■** (以下「**■**副理事長」という。)であった。本件団地内の各建物(1号棟から6号棟まで。)は、昭和44年1月頃に新築されており(甲3の1から3の12、乙245)、同年2月頃には、被告が設立されるとともに、管理規約(以下「**原始規約**」という。)が制定された(乙11、14。これに対し、甲2号証の本件総会当時の管理規約を「**現規約**」という。)

ウ 被告代理人**■** (以下「**■**弁護士」という。)は、被告から委任を受けて本件総会に立ち会った弁護士である。

エ 株式会社鳩ノ森コンサルティング(以下「**鳩ノ森コンサルティング**」という。)は、マンション建替え事業等のコンサルティング業務などを目的とする株式会社であり、本件団地の建替え事業について被告からコンサルティングの依頼を受けていた(甲43)。また、事業協力者として、相鉄不動産株式会社、一般財団法人首都圏不燃建築公社、株式会社URリングージ(以下、併せて「**事業協力者ら**」ということがある。)が被告との協定に基づいて建替えに協力していた(甲5)。

(2) 本件総会について

ア 本件決議について

被告においては、令和2年9月12日、臨時総会(本件総会)が開催され、本件団地の一括建替え決議が可決された(本件決議)。本件総会における議決は、別紙決議の結果一覧表記載のとおりと記録されており、1号棟から6号棟までの各棟で区分所有者及び議決権の各3分の2以上の賛成並びに団地内区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の賛成(決議の成立に必要な賛成数161に対し、賛成数161。)があったものとされている(ただし、実際に成立要件を満たすかに争いがある。)

イ 原告■■■■の投票について

(ア) 事前の議決権行使書面の提出

原告■■■■は、令和2年7月21日付けで、被告に対し、本件決議に賛成する旨の被告所定の議決権行使書面（乙1。以下「書面①」という。）を提出した。

(イ) 本件総会の開始前の行動について

原告■■■■は、令和2年9月12日の本件総会前に、建替え計画案に反対する旨記載された、原告共同訴訟参加人■■■■（以下「■■■■参加人」という。）作成に係る書面（乙2。以下「書面②」という。）を■■■■副理事長に手渡した。

(ウ) 本件総会開始後の行動について

原告■■■■は、その正確な時刻に争いはあるものの、本件総会があった頃、本件総会の会場とは別の本件団地内の一室で■■■■弁護士や■■■■理事長と面談した。そして、原告■■■■は、本件総会の開始後に、書面②の返却を受けた上で、被告に対し、書面②を、本件決議に反対する旨の記載を抹消して賛成する旨に書き換えて再び提出した。さらに、原告■■■■は、被告に対し、書面①とは別に、令和2年9月12日付けで、本件決議に賛成する旨記載した被告所定の議決権行使書面（乙3。以下「書面③」という。）を作成して提出した。

(エ) 錯誤に基づく取消しについて

原告■■■■は、令和4年12月5日の本件第1回口頭弁論期日において、被告に対し、錯誤に基づき書面③に基づく意思表示を取り消す旨の意思表示をした。

(3) 建替組合の設立等

ア 原告■■■■以外の原告らは、本件決議の内容に基づく建替えに参加した。

なお、原告■■■■については、本件決議に賛成していた場合には、その内容

による建替えを行う旨合意したとみなされる(前記関係法令の定め(2)イ)。

また、原告共同訴訟参加人■■■■(以下「■■■■参加人」という。)も、本件決議の内容による建替えに参加した(乙228の1から11まで)。

イ 本件団地については、令和3年7月2日、船橋市長の認可を受けて、建替組合(習志野台11街区住宅マンション建替組合。以下「本件建替組合」という。)が設立された(乙8)。

ウ 本件建替組合は、令和3年11月16日、権利変換計画について審査委員の同意を得た上で、令和4年3月7日、船橋市長から権利変換計画の認可を受けた(乙9)。原告■■■■、原告■■■■及び原告■■■■は、この権利変換計画に同意している(乙229の1から3まで、247)。

4 争点

(1) 確認の利益の有無(本案前の争点)

(2) 決議成立要件(5分の4の賛成)がないか(争点1)

ア 原告■■■■の投票(争点1-1)

イ ■■■■の投票(争点1-2)

ウ ■■■■の投票(争点1-3)

エ ■■■■の投票(争点1-4)

オ ■■■■の投票(争点1-5)

(3) 決議成立要件(建物の管理に係る規約の定め)がないか(争点2)

(4) 決議の手續に重大な瑕疵があるか(争点3)

ア 議決権行使書面の違法な事前開封(争点3-1)

イ 事業協力者による区分所有権の購入(争点3-2)

(5) 決議の内容(従前資産額の評価)に法令違反があるか(争点4)

5 争点に対する当事者の主張

(1) 本案前の争点(確認の利益の有無)について

ア 原告ら及び参加人らの主張

一括建替え決議に基づく建替えは、私法上の合意（決議）に基づくものであるから、土地区画整理事業のように、私人の所有権を一方的に行政処分によって失わしめるものとは異なる。そして、本件決議後に、本件建替組合の設立認可及び権利変換計画の認可がされているものの、これらの行政処分は、上記の私法上の合意を代替するものではないから、本件決議が無効である場合には、これを前提とする処分も無効となるはずであって、出訴期間にかかわらず建替えを実施することができないというべきである。

また、原告らが建替えに参加したことなどを踏まえても、本件決議が無効である場合には、その者も含めて、本件団地の区分所有者としての地位を引き続き有しているといえるし、決議が無効とされなかった場合に備えて建替えに参加したり権利変換計画に同意することは許容されるべきである。

これらのことからすると、本件訴えについて確認の利益がある。

イ 被告の主張

建替組合はみなし行政庁であり、私人の所有権について、権利変換手続に係る行政処分を行うことができる。

そして、いつでも提起可能な建替え決議無効訴訟の結果により、マンション建替組合設立認可及び権利変換計画認可に法的影響が生じるのであれば、これら取消訴訟について出訴期間を規定した行政事件訴訟法14条の趣旨が没却される。また、マンション建替え法98条4項は、組合の設立認可の取消しについて、権利変換期日前に限る旨が規定されており、権利変換期日後については、多数の権利者に対して多大な損害を与えることになるため、認可の取消しを行わないものとされている。したがって、仮に建替決議が無効であっても、設立認可及び権利変換計画認可の効力には影響することがないから、本件訴えは確認の利益を欠く。

さらに、原告ら及び■■■参加人は、建替組合に参加している上に、原告■■■、原告■■■及び原告■■■は、権利変換計画にも同意している。このような者に確認の利益があるとはいえない。

(2) 争点1-1 (原告■■■の投票) について

ア 原告ら及び参加人らの主張

(ア) 書面②によって意思表示を撤回したこと

原告■■■は、書面②を■■■副理事長に提出したことによって、書面①による賛成票を撤回した。書面②は、「投票用紙」と明記されており、本件総会では一括建替え決議についてのみ議題とされていたことに照らすと、意思表示の内容は明確といえる。そして、この書面②が被告に宛てた書面であることも明らかである。

被告は、被告所定の書式ではないとか、総会招集者に対する提出ではないなどと主張するけれども、書式を指定する法的な根拠はなく、さらに、原告■■■は、■■■副理事長に書面②を提出したのであるから、有効に被告に対する意思表示をしたといえる。総会当日付けの議決権行使書面を有効に取り扱わなくてもよいとの主張も争う。

実質的にも、原告■■■は、書面②の提出時、決議に反対する意思を固めていたのであって、書面②の提出は原告■■■の真意に基づく意思表示であった。

(イ) 書面③の提出は無効であること

書面③は、既に原告■■■が書面②を提出して反対の意向を固めていたにもかかわらず、議決権行使書面の提出締切である午前10時15分を過ぎてから作成されたものである。このような恣意的な経過によって作成・提出された書面③は無効である。

そもそも、書面③には管理規約に定める押印が欠けている。

(ウ) 書面③による意思表示が錯誤により取り消されたこと

原告■は、■理事長の説明に基づいて、本件決議の後の建築計画変更が可能と認識していたものの、実際には、建築計画の内容は決議事項であり、変更することはできなかった。そして、原告■が書面③を作成するに当たって、被告の役員から、「可決されてからいいものを作ろう」との発言があり、原告■はこの発言に基づいて署名をしたのだから、上記の原告■の認識は表示されていたものといえる。したがって、書面③に基づく意思表示は、錯誤に基づいて取り消す。

なお、被告の役員からは、建築計画を変更できないことの説明はなく、その旨記載された書面の交付等はなかったから、錯誤があったことについて原告■に重過失があるとはいえないし、仮に重過失があったとしても、以上の経緯に照らせば、被告の役員らは錯誤について悪意であるか、重過失によって知らなかったといえる。

イ 被告の主張

(ア) 原告■が書面②を有効に提出したとはいえないこと

書面②は、「投票用紙」と題する私製のチラシの裏紙にすぎず、宛先の記載もないのであって、有効な書面による議決権行使書面とはいえない。被告は、被告の書式（ピンク色の議決権行使書）によるものと議決権行使の方法を指定しており、このこと自体は裁量の範囲内であるから、これ以外の書面を有効と取り扱うべき義務はない。

また、書面②は、総会招集権者に提出されておらず、被告に到達しているともいえない。さらに、書面②は本件総会の当日付けの書面であって、総会決議前に提出されたものかその後に提出されたものか書面上から明確に判断できず、このような書面を有効と取り扱う必要はない。

そもそも、原告■の当時の言動に照らすと、原告■が、書面②を提出する際に本件決議に反対する意向であったとは認められない。

(イ) 原告■は書面③により有効な賛成票を提出したこと

書面③は書面による議決権行使として有効であるから、書面②が仮に有効に提出されていたとしても、賛成票が提出されたものといえる。書面③の作成は、原告■■■■の意思の明確化の必要があつて行つたことであるし、総会議長が締切後に受付を延長したことは、平等な取扱いをする限り総会議長の裁量の範囲内といえるから、恣意的な取扱いではない。

押印がないとの原告の主張についても、面前で本人が署名しており偽造の余地はないから、このことをもつて書面③による意思表示を無効とすることには理由がない。

(ウ) 書面③に基づく意思表示が取り消されてはいないこと

■■■■理事長は、原告■■■■に対し、随時計画を変更できると誤信させる発言はしておらず、原告■■■■に錯誤があるとはいえない。決議の内容に反しない限度での計画変更は可能であり、その旨の説明があつたにとどまる。

そして、原告■■■■は、錯誤に基づいて意思表示をしたとするものの、その動機が表示されていたとはいえない。原告ら及び参加人らの主張する被告の役員による発言はないし、そもそも原告■■■■からの動機の明示はない。

仮に原告■■■■に錯誤があるとしても、原告■■■■は、建替えに関する説明会に繰り返し参加しており、繰り返し説明を受けていたし、建設計画の観点では、前回建替え決議の際の案と本件決議とを比較しても大きな変更はなく、これらの経緯からすれば原告■■■■に重過失があるといえる。このことについて被告の役員らが悪意又は重過失であつたとの原告ら及び参加人らの主張は争う。

(3) 争点1-2 (■■■■の投票) について

ア 原告ら及び参加人らの主張

■■■■の議決権行使(乙225の1)は、議決権行使書を娘の■■■■

5
10
15
20
25
■が偽造したものであって、無効である。また、上記書面が代筆によるものであるならば、代理権の証明を欠く無権代理行為であり、有効と認めることはできない。そして、仮に有効であった場合も、その議決権行使書面には、当初、本件決議で計画された各棟の配置に反対との趣旨の記載があったから、反対票として扱うか、少なくとも形式的な不備がない以上棄権票として扱うべきであった。被告が、再度議決権行使書面を提出させたことに理由はない。

イ 被告の主張

争う。■は、当初、議決権行使書の「賛成」の記載に○印を付して提出したものの、余事記載があったため、趣旨を明らかにするために再度の提出を求めた。そうすると、余事記載なしで「賛成」の記載に○印を付した書面(乙249の1)が提出されたものである。被告が賛成方向に修正を促したことはない。この書面に基づいて、■の投票を賛成と取り扱ったことは当然である。

(4) 争点1-3 (■の投票)について

ア 原告ら及び参加人らの主張

■の議決権行使(乙225の4)は、当初、賛否に迷う趣旨の記載があったから、棄権票として扱うべきであった。被告が、再度議決権行使書面を提出させたことに理由はない。

イ 被告の主張

争う。■は、当初、議決権行使書の「賛成」の記載に○印を付して提出したものの、余事記載があったため、趣旨を明らかにするために再度の提出を求めた。そうすると、余事記載なしで「賛成」の記載に○印を付した書面(乙249の2)が提出されたものである。被告が賛成方向に修正を促したことはない。この書面に基づいて、■の投票を賛成と取り扱ったことは当然である。

(5) 争点1-4 (■■■■の投票) について

ア 原告ら及び参加人らの主張

3号棟■■■■号の■■■■の議決権行使は、当時の同室の区分所有者が■■■■で■■■■可能性があることから、無効である。仮に被告の主張する共有状態があったとしても、共同相続人間の協議によって権利行使者を定めて行う必要があったのに、その指定がなかったから、いずれにせよ無効である。

イ 被告の主張

争う。本件総会の当時、3号棟■■■■号室は■■■■ら3名の共有状態であり、■■■■を代表者として議決権行使をしたにすぎない。

(6) 争点1-5 (■■■■の投票) について

ア 原告ら及び参加人らの主張

2号棟■■■■号の■■■■の議決権行使は、当時、同室が遺産共有の状態であったから、共同相続人間の協議によって権利行使者を定めて行う必要があったのに、その指定を欠いており、無効である。

イ 被告の主張

争う。本件総会の当時、3号棟■■■■号室は■■■■ら3名の共有状態であり、■■■■を代表者として議決権行使をしたにすぎない。

(7) 争点2 (決議成立要件 (建物の管理に係る規約の定め) がないか) について

ア 原告ら及び参加人らの主張

現規約については、全体管理規約を定める要件である各棟別決議を経ていない。

そして、被告が効力維持規定の適用があると主張する原始規約は、本件団地内の各棟を管理の対象としていると明記されておらず、全体管理規約として定められたものではない。現に、予算上、原始規約における予算の

管理において、各棟の管理や修繕のための費用は、徴収されていなかった。また、当時の規約の成立の要件である書面による区分所有者全員の合意もないから、原始規約があるからといって全体管理規約があることにはならない。

その上、原始規約は、昭和60年4月の改正によって効力を失っているから、現規約との間で効力維持規定の適用はない。

イ 被告の主張

原始規約は、全体管理規約として定められたものであり、全員の書面による合意もある。そして、原始規約は昭和60年4月の改正によって効力を失っておらず、効力維持規定の適用があるから、全体管理規約が各棟別決議を経て定められたものとみなされる。また、原始規約には、各棟が管理対象である旨明確に規定している。

(8) 争点3—1 (議決権行使書面の違法な事前開封) について

ア 原告ら及び参加人らの主張

被告は、以下のとおり、必要もないのに事前開封を行って投票結果を知った上で、反対派に対する説得工作を試みていたものであって、そのような方法によって行われた本件決議は無効である。

(ア) 事前開封に必要性及び合理性がないこと

本件団地は、せいぜい210戸にすぎず、大規模な団地ではないから、もともと事前開封を行うべき必要性や合理性があるとはいえない。

(イ) 事前開封の正当性を担保するための措置をとっていないこと

被告における事前開封は、コンサルティング会社や弁護士など、建替えを推進する関係者のみで実施されたものであって、その正当性が担保されていない。

(ウ) 被告理事らが事前に投票結果を知っていたこと

コンサルティング料を受領するなど利害関係を有した鳩ノ森コンサル

5
10
15
20
25
ティングが事前開封を行ったこと、鳩ノ森コンサルティングとの契約後、
予算に影響力を持つ役員が固定されていたことや、前回決議からの逆転
のために反対者への働きかけが必要であったのに対し、議決権行使書面
の賛否を把握すれば多数派工作が容易であったこと、現に事前開封後に
被告理事らからの働きかけがあったこと、当日も原告■■■■の翻意を防止
する動きがあったことなどからすれば、実際に、被告理事らは投票結果
を知っており、これを利用して反対派の説得を行っていたといえる。

イ 被告の主張

争う。被告理事らはそもそも投票結果を知っていたわけではないし、事
前開封は決議の結果に影響を及ぼしてもいない。

(ア) 事前開封の必要性があること

事前開封によって記入漏れ等を発見し、是正することは、議決権行使
者の意思にかなうものであって、事前開封には必要性及び合理性がある。
現に、区分所有者数が100を超える団地では通常行われる作業である。

(イ) 事前開封の正当性が担保されていること

事前開封に当たっては、弁護士が中立な立場で立ち会っている上に、
反対の立場の区分所有者も立ち会っているのであって、十分に正当性が
担保されている。そもそも、コンサルティング関係者が不正を行えば今
後の事業遂行に支障を及ぼすのであって、そうした行為に及ぶことは考
えられない。

(ウ) 被告理事らは投票結果を把握していたわけではないこと

原告ら及び参加人らは、鳩ノ森コンサルティングと被告との関係性を
主張するものの、被告から、鳩ノ森コンサルティングが特に高額報酬の
支払を受けているわけではない。そして、被告においては、理事自体
も輪番で選任しており、重責を担う理事長等についてはなり手が少なく
限られた人物となっている状況にすぎない。そして、被告理事らは、従

前から大方の意向を把握していたから、投票結果を事前に把握する必要はなかった。その上で、反対と把握していた者に対し理解を得るべく活動したり、賛成と捉えていた原告■が■参加人のビラに基づいて議決権行使をしようとし、その後■と説明を受けたい旨示したために応じたことがあったものの、このこと自体は違法とはいえない。

(9) 争点3-2 (事業協力者による区分所有権の購入) について

ア 原告ら及び参加人らの主張

本件決議に当たっては、事業協力者である相鉄不動産株式会社、一般社団法人首都圏不燃建築公社、株式会社URリンゲージが本件団地の区分所有権を購入している。このことによって、区分所有者の合理的判断過程が歪められたと評価できる場合、これは、決議の無効事由となるというべきである。

なぜなら、事業協力者は、圧倒的な資金力及び情報を利用して反対派の専有部分を購入することができるし、開発で利益を得ようとする以上、住環境の維持や敷地の有効活用について合理的判断をする立場になく、一般の区分所有者と異なって区分所有権を購入すること自体で決議に不当な影響を与えるからである。

本件では、事業協力者らは計画案策定に積極的に関与し、費用や顧問料を負担したり、素案を既成事実化するための行動をしていた。さらに、後記(10)のとおり、本件決議に際して示された従前資産額は不当に安く、事業協力者にとっては、本件団地内の区分所有権の買収が容易な状況にあった。このようなことからすると、本件では、事業協力者の区分所有権の購入によって合理的な判断過程が歪められたといえる。

イ 被告の主張

争う。事業協力者について決議においてすら特別利害関係人の問題が生じないにもかかわらず、決議結果を超えて「建替えに関する合理的な判断

過程」が歪められたなどという原告の主張は矛盾している。資金力、情報量は必ずしも賛否に関わらないし、反対派の専有部分を任意に購入することは可能である。そして、事業協力者は住環境の維持や敷地の有効活用に関心があり、合理的判断を行うものといえる。

さらには、本件決議については、決議の前に事業協力者が購入した区分所有権は2戸にすぎない。また、事業協力者が法律顧問料等の費用を立て替えた点については、返還予定のものにすぎないし、原告ら及び参加人らが主張するような建替えの素案の既成事実化に向けた動きも行っていない。

そして、従前資産額は適正に計上されている。

(10) 争点4 (決議の内容 (従前資産額の評価) に法令違反があるか) について

ア 原告の主張

(ア) 一括建替え決議に当たって、区分所有権等の従前資産額が不当に低額に提示されたことは、決議の無効事由となる。なぜなら、転出者は、低額の転出金しか受領することができず、少数者の住居を確保する権利が害されるといえるし、転出金の交付は建替え決議の本質的要素であるからである。

(イ) 本件において適切な従前資産額については、原告提出の不動産鑑定書 (甲66。以下「原告意見書」という。) に基づいて、区分所有する専有部分の種類に応じて、907万円又は801万円となる。

(ウ) しかし、本件総会の招集通知に添付された事業計画案において提示された従前資産額 (以下「当初金額」という。) は、470万円又は420万円であり、不当に低額であった。

イ 被告の主張

(ア) 一括建替えに賛成しない者は、そもそも区分所有権を時価で売却することができるし、従前資産額は決議事項には当たらない。その上、従前

資産額は暫定的な物であり、実際の評価基準日まで変動が予定されている。そうすると、原告指摘の事情はそもそも決議内容の法令違反には当たらない。

- (イ) 当初金額を含め、従前資産額の算定方法は適正である。なお、本件決議後に算出した適切な従前資産額としても、被告提出の不動産鑑定書(乙245。以下「被告意見書」という。)に基づいて、区分所有する専有部分の種類に応じて670万3300円又は591万6400円となる。

第3 当裁判所の判断

1 認定事実

前記前提事実に加えて、後掲証拠及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実が認められる(以下、調書又は書証のうち認定に用いた主な部分を〔 〕内に掲記する。)

(1) 規約の定め

ア 原始規約(乙11)

- (ア) 原始規約においては、被告は、被告が管理する共有物のうち、①共有地、②作業員詰所付管理事務所、集会所、③外灯、案内板、焼却炉、遊戯施設、擁壁、柵、その他の屋外構築物、④共有地上の植樹、芝生その他の植栽物、⑤共同水栓及びその給水配管、⑥汚水本管、汚水準本管、雨水排水管及び排水溝並びに溜桝について、「全組合員の均等管理共有物」とするとされる。さらに、被告は、①共同住宅の建物の躯体部分、屋根、外周壁、屋上雨水排水縦管、集合テレビアンテナ、屋外汚水枝管、建物内部の配電、給水及び給ガス枝管設備について、当該棟の住宅を所有する組合員の定めるところによって、管理共有物とするとされる。同様に、②共同住宅の階段室、ダストボックス、メーターボックス、建物内部の給水及び給ガス縦管設備は、当該階段室を共有する組合員の定めるところにより、③建物内部の汚水排水縦管設備は当該排水管を共有する組合

員の定めるところにより、④集合郵便受箱は当該階段室を共有し2階以上の住宅を所有する組合員の定めるところにより、それぞれ被告が管理共有物とするとされる(7条)。

5 (イ) 原始規約においては、被告は、組合の目的を達成するため、管理共有物の管理に関する業務や、管理共有物の処分又は変更(組合員が管理共有物について有する共有持分の譲渡又は共有持分に対する権利の設定・変更を除く。)に関する業務等を行うこととされる(8条)。上記の管理共有物の管理には、①管理共有物の清掃、手入れ、消毒、点検、調整その他管理共有物の日常の維持運営に関する業務、②管理共有物の修理又は取替えに関する業務等が含まれ、上記の管理共有物の処分又は変更には、①管理共有物の売却又は廃棄に関する業務、②管理共有物の新設、改造又は除却に関する業務等が含まれる(9条、10条)。

10 (ウ) 原始規約の設定に当たって、当時の被告組合員全員の書面による合意があった(後記事実認定の補足説明のとおり)。

15 イ 現規約(甲2)

(ア) 現規約においては、対象物件の範囲を専有部分を含めた団地内建物の全体とした上で、対象物件のうち、土地、附属施設及び共用部分を組合が管理する物件としている。そして、団地内建物の専有部分を除く部分は、共用部分であるとしている(6条、8条、10条)。

20 (イ) 規約の設定及び改廃は、組合員及び議決権の4分の3以上の多数による決議を要するものとされている(35条)。

(ウ) 議決権は、書面により行使することができるものとされ、書面による議決権の行使は、組合員が記名及び押印をした書面を、総会開会までに、総会を招集した者に提出しなければならないとされる(38条)。

25 (エ) 建替え決議及びその手続について、区分所有法69条及び70条の適用があるとされている(68条)。

(オ) 原始規約が現規約となるまでに、昭和51年、53年に「一部改正」が、60年に「改正」が、平成11年、14年、15年、16年及び23年に「一部改正」がされている。現規約においては、昭和44年2月28日を規約の「施工」の日としている。

5 (2) 関係者について

ア 建替え推進委員会について

被告においては、任意の内部団体として、一部の組合員らからなる「建替え推進委員会（以下「被告委員会」という。）」が組織されていた（ 弁護士〔28、29〕）。

10 イ 鳩ノ森コンサルティングについて

被告から鳩ノ森コンサルティングに対して支払われた金額の見積費用は、平成27年度からの1年6か月で1500万円であった（甲45）。一方で、平成30年6月に被告において承認されたコンサルティング費用の合計額（同月から1年分）の総額は、1998万円であった（甲46）。また、令和元年5月の被告通常総会では、コンサルティング費用の支出が800万円と計上されている（甲47）。ただし、これらのコンサルティング費用には、鳩ノ森コンサルティング以外に対して支払われる費用も含まれていた（甲48）。

15 ウ 弁護士について

20 被告は、平成30年頃までには、 弁護士と顧問契約を締結し、本件団地の建替えについて法律顧問として指導・助言を求めていた。その月額顧問料は5万円とされ、これについては、事業協力者らが、分担して支払うこととされていた（甲63の1、63の2、63の3、乙248〔1〕、 弁護士〔1〕）。

25 (3) 前回総会について

ア 原告 は、平成31年3月7日付けの議決権行使書面の提出によって、

一括建替え決議に賛成する旨の議決権行使をしていた（乙236）。

イ 被告は、平成31年3月30日、臨時総会を開催し、本件団地の一括建替えについて決議した。その結果、本件団地の3号棟において、成立に必要な議決権数及び持分割合を満たさず、また、本件団地の全体において、成立に必要な議決権数及び持分割合を満たさず、議案は否決された（甲4）。

ウ 前回総会に先立って、■■■■弁護士は、議決権行使書面を事前に開票した。その結果、形式的な不備のある議決権行使書が10通発見された（甲18、26）。

エ 鳩ノ森コンサルティングは、前回総会の後、平成31年4月13日付けで「コンサル通信第11号」と題する文書を本件団地の区分所有者らに配布した。同書面には、もう一度建替え決議を目指しましょうなどとの記載があり、建替え決議を推進する立場からの記載がされている（甲19）。

(4) 本件総会までの経緯について

ア 被告は、被告委員会、鳩ノ森コンサルティング、事業協力者らと連名で、令和元年8月8日頃、本件団地の区分所有者らに対し、「委員会だより」と題する文書を送付した。同文書には、本件団地の従前資産額が、470万円又は420万円（当初金額。なお、その他の精算金込みでの金額としては、630万円又は580万円。）となる見込みである旨の記載がある（甲23）。

イ 被告は、令和2年7月9日、本件総会の招集通知（以下「**本件招集通知**」という。）を発した（甲5）。

(ア) 本件招集通知における議事は、一括建替え決議とされ、議案の要領には、区分所有法70条3項所定の事項や、本件総会の開催場所等について記載されている。団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築費用についても概算額が記載されているものの、費用は今後変更になる場合があるとされており、従前資産額については具体的に記載されて

いない。

5 (イ) 本件招集通知と同日付けの「一括建替え決議集会（臨時総会）招集通知と事前説明会について」と題する書面には、「確認事項」として議決権行使書の事前提出についての記載があり、意思表示の万全を期すために、議決権行使書を、当日の総会の出欠にかかわらず、令和2年8月17日までに提出するように依頼している。また、書類に形式的な不備があると議決権の行使が無効となるおそれがあるとして、このような事態を防ぐために、弁護士等の第三者専門家による事前確認を行うこととされている。

10 (ウ) その他、共有で権利を有する者は、議決権行使者選定届出書（水色の用紙）を提出するように求める記載もある。

15 (エ) また、議決権行使書については、意思が変わった場合には、議決権行使書の意思表示を撤回した上で、新たな意思表示を行うことは可能であるとされ、臨時総会当日に意思表示を変更する場合には、身分証明書及び印鑑を持参することとされている。

また、議決権の行使がない場合には反対とみなされること、書類に不備がある場合にも反対とみなされることが記載されている。

(オ) 本件招集通知には、本件団地の従前資産額については、下記ウと同様の内容が記載された文書が添付されていた。

20 ウ 被告は、令和2年7月、被告委員会、鳩ノ森コンサルティング及び事業協力者らとともに、建替事業の実施計画案の説明会を開催し、その際には、本件団地の従前資産額が、470万円又は420万円（当初金額。なお、精算金込みで640万円又は590万円。）となる見込みである旨説明していた（甲28）。

25 エ 原告■■■■は、令和2年7月21日付けで、被告に対し、本件決議に賛成する旨の書面①を提出した（前提事実(2)イ(7)）

オ ■■■参加人は、令和2年8月11日頃、一括建替え決議に反対である旨の書面を作成し、原告■■■らに交付した（甲33）。

カ ■■■参加人は、令和2年8月13日頃、一括建替え決議に反対である旨の書面を作成し、原告■■■らに交付した（甲9）。

キ ■■■参加人は、令和2年8月14日頃、一括建替え決議に反対である旨の書面を作成し、原告■■■らに交付した（甲34）。

ク 原告■■■は、令和2年8月17日頃、被告の管理事務所に2度赴き、議決権行使書面を返却するように事務職員に求めたが、同職員は判断する権限がないとして断ったことがあった（甲36〔1〕、37の1〔3、95、96〕）。その際、■■■副理事長は、原告■■■が2度目に管理事務所を訪れた際に対応を行い、原告■■■は、娘と話して相談するなど述べて帰宅した。その後、■■■副理事長は、■■■に電話をし、■■■参加人とかかわらないようになどと述べた。この際に、■■■は、■■■副理事長に対して、原告■■■の投票用紙の返却を求めることはなかった（甲37の2〔173、180、192〕、■■■〔5〕、■■■弁護士〔3〕）。

ケ 令和2年8月21日に事前開封が行われた。その場には、■■■弁護士や、本件決議に反対した■■■も立ち会った（甲37の1〔93〕、71〔3〕、■■■弁護士〔2〕）。事前開封の結果、余事記載等のある議決権行使書が4通発見され、被告から、各提出者に対し、議決権行使書の再提出が求められた（乙225の1～225の4、249の1～249の2、■■■弁護士〔2〕）。

コ 被告委員会の■■■は、令和2年8月23日頃、原告共同訴訟参加人■■■（以下「■■■参加人」という。）に対し、建替え事業に賛同いただき感謝するなどの内容が記載された文書を交付していた（甲58、弁論の全趣旨）なお、■■■参加人は、本件決議に賛成しなかった組合員である（乙230）。

サ ■■■参加人は、令和2年8月26日頃、建替え決議に反対である旨の書面を作成し、原告■■■らに交付した（甲35）。

シ ■■■は、令和2年9月8日、■■■副理事長と電話で本件団地の建替えについて話をしたことがあった。その際、■■■は、原告■■■が本件決議に反対しているとか、反対する旨の議決権行使をする旨の説明をしたことはなかった（■■■〔21〕）。

(5) 本件総会について（以下、時刻は、特記しない限り本件総会当日のものを指す。）

ア 原告■■■は、午前9時頃までには、後記(6)アの書面②に、「反対」の記載に○印を付して署名押印していた。そして、午前9時半頃には、書面②を被告に提出しようと自宅を出て、集会所外において、■■■副理事長に対して、書面②を手渡した。これに対して、■■■副理事長は、所定の書式ではないため無効であるなどと説明し、原告■■■は、これを受けて自宅に戻ると、■■■に対し、「あの紙ではだめなのよ。」などと話していた（■■■〔7〕、■■■弁護士〔5〕。時刻及び場所については、後記事実認定の補足説明のとおり。）。

イ その後、■■■副理事長は集会所に戻ったのに対し、原告■■■及び■■■は、事業協力者らの職員とともに、本件団地に設けられたモデルルームを見学することとなり、本件総会が開始する頃まで、モデルルーム内に滞在していた。この際、原告■■■及び■■■は、事業協力者らの職員に対して、原告■■■が本件決議に反対していることや、書面②を提出したいとか、本件総会に出席したいと述べることはなかった（■■■〔8、22〕、■■■弁護士〔6〕、後記事実認定の補足説明のとおり）。

ウ ■■■理事長は、午前10時15分頃、本件総会の会場で、議決権の差替えなどを希望する者がいないかを確認した上で「ここで、議決権行使書の提出を締め切りました」と発言し、議決の集計作業に入る旨告げて参加者

に30分程度の休憩時間に入る旨を告げた(乙230[5]、■■■■弁護士[7])。

エ 原告■■■■は、午前10時20分前後に、■■■■と本件総会が開催された集会所付近を訪れた(後記事実認定の補足説明のとおり)。

オ 原告■■■■は、その後、■■■■と共に集会場付近の自治会事務室に案内されると、臨場した■■■■弁護士に対し、本件決議に対して反対する趣旨を伝えたいものの、建替え計画について説明を受けたいとも述べ、説明が行われた(甲32[20]、37の2[149、150]、■■■■弁護士[8])。その際には、従前の建替えについての説明会における■■■■参加人の発言や、これに対する参加者の反応等を記録した映像が示されたこともあった(■■■■[10]、■■■■弁護士[11])。原告■■■■及び■■■■は、この説明を受けている最中又は受けた後は、改めて本件決議に反対すると述べることはなく、原告■■■■は、前記前提事実(2)イ(ウ)のとおり、書面②及び書面③に適宜記入をして被告に提出した(■■■■[24]、■■■■弁護士[13、14])。

カ ■■■■弁護士は、午後1時頃、本件総会の会場で、区分所有者の一人について、議決権行使書は既に提出しており、法的には変更ができない状況であったものの、本人が不安を抱いていたようだったので、計画について丁寧に説明をし、納得いただいて当初のとおり議決権行使書面を提出していただいたなどと説明していた(乙230[6]、■■■■弁護士[15])。

(6) 書面②及び書面③について

ア 書面②について

書面②は、■■■■参加人作成に係る令和2年9月11日付け「建替え決議案に反対 Ver.16」と題する書面の裏面である。同書面は、本件決議に反対することを求める内容のものであり、さらに、賛成・反対の変更は当日までできるものの、被告が投票用紙を交付しないことから、裏面に投票用紙を用意したなどとして、署名押印及び提出を呼び掛けるものであった。そ



の裏面には、「投票用紙」との表題のもと、「私は、この度の建て替え計画案に以下の通り意思表示致します。」と記載され、その下部に「賛成」「反対」と記載されている。さらに、その下部には、署名者の居住する本件団地内の棟及び部屋の番号を記入する欄並びに署名押印する欄がある。原告
5 ■■■■は、この裏面に、棟及び部屋の番号を記入した上で、署名押印した(乙2)。

イ 書面③について

書面③は、被告が作成した議決権行使書であり、原告■■■■の署名はあるものの、押印はない(乙3)。

10 (7) 本件総会後の出来事

ア 原告■■■■は、令和2年9月16日、本件団地の居住者である■■■■
■■■■に対し、本件団地の3棟の1票の差で可決されてしまった、反対で提出をした人に聞いたところ14票あり、14票の反対があれば否決されたはずであるから、弁護士に訴えようとしているとして、自身が反対で投票したかを確認するメールを送信した(甲24)。なお、本件決議に賛成しなかった者のうち、本件団地の3号棟に居住する者の数は13名であった(乙230)。

イ ■■■■参加人や■■■■は、令和2年10月3日、■■■■弁護士や■■■■副理事長と面談をした。その際、■■■■参加人は、第三者委員会を設置し、改めて住民の賛否を確認すること等を求めていた。また、決議の成立を否定していた
20 (甲37の1〔24、25、62〕、■■■■弁護士〔16〕)。

ウ 被告委員会の委員長であった■■■■は、令和2年10月15日頃、原告■■■■に対し、今となって建替えに反対と聞いて残念である、第三者を交えず話をしたいなどと記載された書面を送付した(甲10)。

エ 原告■■■■は、令和3年1月に事業協力者らによって実施された本件団地の建替えに関するアンケートに対し、希望する住戸の部屋番号や、場所や
25

日当りについての希望を記載した回答を作成して提出した(乙237)。

オ 原告■は、令和3年6月頃、事業協力者らに対し、住戸申込書を提出し、再建されるマンションの222号室に居住することを希望する旨を示した(乙238)。

カ 原告■は、令和3年7月29日付けで、議決権行使書を作成し、本件建替組合の設立総会において、議案に全て賛成する旨の議決権行使をした(乙239)。

(8) 事実認定の補足説明

ア 原始規約の作成に当たっての書面による同意について

原告ら及び参加人らは、原始規約について、書面による区分所有者全員の合意がないと主張する。しかし、原始規約の制定は昭和44年であるところ(前記前提事実(2)イ)、原始規約には、原始規約が組合員全員の合意によって設定されたものである旨が記載され、署名押印欄が設けられているし(乙11の署名押印欄及びその直上)、被告の成立総会に当たっては、原始規約や印鑑等を持参して出席することとされていた(乙14)。そして、被告の設立から50年以上が経過した現時点においても、本件団地の210戸のうち209戸の当時の区分所有者が作成した上記合意に係る書面(乙12の1から12の2)が現存し、被告から証拠として提出されている。これらのことに照らすと、原始規約については、被告設立時に全員の書面による合意がされ、上記の記載のある原始規約が作成・保存されたとみるのが自然である。よって、原告ら及び参加人らの主張は採用することができない。

イ 原告■の行動について

本件総会の会場を撮影した映像(乙256)上、午前9時30分頃、会場内において、原告■が集会場付近に訪れたことについて会話が交わされており、下記ウのとおり、原告■が■弁護士らと面談したのは午前

10時20分頃のことであると認められることに照らすと、この頃に、原告■が書面②を■副理事長に手渡したと認めた。

ウ 原告■が前記イの後に集会場を訪れた時刻について

本件総会の会場を撮影した映像（乙231、256）上、原告■が面談したとする■弁護士は、本件総会開始の前から集会場におり、その後、午前10時15分頃に議事が中断されるまでの間、集会場に在席していた。さらに、■参加人作成のメモ（甲25）及び同人の本件総会後の発言（甲37の1〔8〕）においても、原告■が集会所付近を訪れたのは、10時20分頃のこととされている。これらのことに照らすと、原告■が前記イの後に集会場を訪れたのは本件総会の開始の前であるとする原告ら及び参加人らの主張や、■の供述（■〔9〕）は採用することができない。

2 本案前の争点（確認の利益の有無）について

(1) 確認の利益が認められる場合について

確認の利益は、判決をもって法律関係の存否を確定することが、その法律関係に関する法律上の紛争を解決し、当事者の法律上の地位の不安、危険を除去するために必要かつ適切である場合に認められる（最高裁平成16年12月24日第二小法廷判決・集民215号1081頁参照）。

(2) 検討

有効な一括建替え決議が存在し、これにより、一括建替え決議の内容によって建替えを行う旨の合意があるとみなされることは、マンション建替え法による建替組合の設立や、その後の権利変換の前提となる事柄であり（前記第2の2(2)ウ、エ）、本件決議が無効であった場合に、建替組合の設立認可や、権利変換計画の認可の効力に法律上又は事実上の影響を及ぼすことがないとまではいい難い。

そして、本件決議が無効であったのに、本件決議を前提にこれらの行政処分が行われて権利変換が実施された場合には、建替えの実施者であり、権利

変換によって本件団地について権利が帰属することとなった本件建替組合と、権利変換によって本件団体内の建物の権利を失った原告らとの間、又は、これらの行政処分をした行政庁との間に、不当利得又は不法行為（国家賠償）等に基づく種々の権利関係が発生し得ることとなる。そして、行政処分が違法であることを理由として国家賠償請求をする場合について、あらかじめ当該処分について取消判決や無効確認判決を得なければならないものではない（最高裁昭和36年4月21日第二小法廷判決・民集15巻4号850頁。）

こと等に照らすと、上記のとおり種々の権利関係が発生し得ることは、取消訴訟における出訴期間の定めが存在や、マンション建替え法98条4項が建替組合の設立認可の取消しをすることのできる期間を定めていること等の被告の指摘する事情によって左右されない。

これらのことからすると、本件決議の有効性について判決をもって確定しておくことは、本件決議から派生する一連の権利関係に係る当事者の法律上の紛争を解決するのに必要かつ適切であるといえるから、本件訴えについて確認の利益があると認められる。

3 争点1-1（原告■■■■の投票）について

(1) 前記前提事実(2)イ(ア)のとおり、原告■■■■は、書面①を提出し、本件決議に賛成する旨の投票をしているから、これが撤回されたといえる事情がなければ、原告■■■■は、本件決議に賛成していたこととなる。

(2) そこで検討すると、前記認定事実(5)イのとおり、原告■■■■は、本件総会が開始されるより前に、■■■■副理事長に対して書面②を手渡したと認められるものの、その後、■■■■副理事長から、書面②は所定の書式ではなく無効であると告げられると、そのまま帰宅して原告■■■■に対しても書面②が無効であるとの趣旨の説明をしており、少なくとも、原告■■■■は、■■■■副理事長に対して、書面②が無効であるとの説明に特段の不服を述べていなかったことがうかがわれる。

そして、その後の原告■及び■の対応を見ても、本件総会に出席して本件決議に反対の意思表示をすることが困難であったと認めるに足りる事情はなかったのに、このような行動をしなかった一方で、モデルルームの見学を行った上、同席していた事業協力者らの職員に対しても、本件決議に反対する意向や、本件総会に出席したいとの意向を示すことはなかった（前記認定事実(5)イ）。

これらのことや、書面②は、■参加人による本件決議に反対する意向が記された書面の一部であり、一見して有効な議決権行使書面であるかには疑問があること（前記認定事実(6)ア）や、■が、■副理事長に対して、本件総会の数日前に電話連絡した際にも、原告■が本件決議に反対する旨を示したことはなかったこと（前記認定事実(4)サ）からすると、原告■が書面②を■副理事長に手渡した一連の経緯をもって、書面①による意思表示を撤回したとまではいえない。

(3) したがって、その余の点について検討するまでもなく、原告■が本件決議に賛成していなかったという原告らの主張は採用することができない。

4 争点1-2（■の投票）について

(1) 前記前提事実及び前記認定事実に加えて、以下の事実が認められる。

ア ■は、令和2年8月17日、本件総会の議決権行使書に、「賛成」の記載に○印を付しつつも、「ただし、A棟西向き：道路に面しているのは、11街区として住みやすいとは思えません。設計の改良を望みます。」との記載をして被告に提出した（乙225の1）。

イ ■は、前記認定事実(4)クの事前開封を経て、令和2年8月22日、娘に代筆を依頼した上で、本件総会の議決権行使書を再び提出した。同書面には、「賛成」の記載に○印が付されている一方、その他の記入事項はない（乙249の1）。

ウ 上記認定に対し、原告ら及び参加人らは、■の議決権行使書が偽

造されたと主張するものの、同居の親族に代筆を依頼すること自体はごく自然なことにすぎず、原告らの主張する事実関係をうかがわせる証拠はない。

(2) 以上を前提に検討する。

まず、前記(1)ウのとおり、原告ら及び参加人らが、議決権行使書面の偽造を主張する点には理由がない。そして、議決権行使書面に余事記載がある場合に、その趣旨を明確とするために、再度の議決権行使書面を提出させることは、作成者の意思を可能な限り決議に反映させることに資するもので、合理的な措置といえる。したがって、原告ら及び参加人らの、当初の投票を反対票又は棄権票であるとして扱うべきとの主張は採用することができない。なお、原告ら及び参加人らは、代筆があったことをもって、議決権行使に代理権の証明のための書面が必要であるとの見解を主張するものの、代筆があったことをもって代理人による議決権行使とみることはできず、原告ら及び参加人らの主張は採用することができない。

5 争点1-3 (■■■■の投票) について

(1) 前記前提事実及び前記認定事実に加えて、以下の事実が認められる。

ア ■■■■は、令和2年7月13日、本件総会の議決権行使書に、「賛成」の記載に○印を付しつつも、「但し近隣の騒音対策を知りたい 3年間の工事の際騒音に悩まされるなら非常に困るので反対。賛：反=5：5」との記載をして被告に提出した(乙225の4)。

イ ■■■■は、前記認定事実(4)クの事前開封を経て、令和2年8月29日、本件総会の議決権行使書を再び提出した。同書面には、「賛成」の記載に○が付されている一方、特にその他の記入事項はない(乙249の1)。

(2) 以上を前提に検討すると、前記4(2)に説示したところと同様に、被告における対応は合理的な措置といえるから、原告ら及び参加人らの、当初の投票を棄権票であるとして扱うべきとの主張は採用することができない。

6 争点1-4 (■■■■の投票) について

原告ら及び参加人らは、■■■■による投票は、共同相続人間の協議による権利行使者の指定を欠くとか、その時点で別の者が所有者となっていた可能性があるなどと主張する。しかし、原告ら及び参加人らの主張を裏付ける根拠はなく、提出された陳述書(乙251の1から251の3まで)をみても、当初から■■■■を共同相続人間の代表者としていた旨の陳述があり、それに沿う内容の分譲住宅譲渡譲受届が提出されている(乙250)。そうすると、共同相続人らの協議がなかったとか、別の者が所有者となっていたのに議決権の行使がされたとうかがわせる事情があるとはいえない。本件決議の無効事由は、原告ら及び参加人らにおいて主張立証すべきものであることにも照らすと、原告ら及び参加人らの主張を採用することはできない。

7 争点1-5 (■■■■の投票) について

原告ら及び参加人らは、■■■■の投票について、共同相続人間の協議による権利行使者の指定を欠くと主張する。しかし、前記6と同様に、原告らの主張を裏付ける根拠はなく、提出された陳述書(乙254の1から254の3まで)をみても、当初から■■■■を共同相続人間の代表者としていた旨の陳述があり、それに沿う内容の分譲住宅譲渡譲受届が提出されている(乙253)ことに照らすと、原告ら及び参加人らの主張は採用することができない。

8 争点2 (決議成立要件(建物の管理に係る規約の定め)がないか) について

(1) 原始規約が全体管理規約として定められたものか

前記認定事実(1)ア(ア)及び(イ)のとおり、原始規約は、建物の躯体部分を含めて本件団地の各棟を管理対象物と定義しており、これを被告が管理や変更、処分することを定めている。そうすると、原始規約は、全体管理規約として定められたものということができる。そして、原始規約上、建物の躯体部分については、各棟の共有者の定めるところに基づいて被告が管理することとされていたのであるから、予算の執行上、建物の躯体部分についての修繕費

用等の徴収等がないという事態は、上記各棟の共有者の定める内容次第では十分にあり得ることといえ、このことをもって、上記の明文の定め反して、原始規約を全体管理規約ではないと解することは相当とはいえない。

(2) 原始規約について全員の書面による合意があるか

前記認定事実(1)ア(ウ)のとおり、原始規約について全員の書面による合意があったと認められる。

(3) 原始規約について効力維持規定の適用があるか

原告ら及び参加人らは、原始規約について効力維持規定の適用がない旨主張する。しかし、原始規約を現規約に改めるに当たっては、「改正」が行われたにとどまり、現規約は、原始規約の成立した日を「施工」の日としている。そして、現規約の制定に際して、原始規約の全体管理規約としての効力について具体的に議論が交わされたこともうかがわれず、前記認定事実(1)イ(エ)のとおり区分所有法70条の適用があるとあえて明示していることに照らすと、現規約は、一括建替え決議をするための全体管理規約として有効であることを前提として定められたものであることさえうかがわれる。これらのことに照らして、現規約の制定を合意した趣旨を検討すると、現規約は、区分所有法の改正に併せて、原始規約の文言や内容を整理することを超えて、原始規約の全体管理規約としての効力を失わせる(効力維持規定の適用がない)ことを意図したものとみるのは困難である。したがって、原始規約の全体管理規約としての効力は、効力維持規定の適用により現規約制定後にも及ぶというべきであるから、原告ら及び参加人らの主張は採用することができない。

9 争点3-1 (議決権行使書面の違法な事前開封) について

(1) 原告ら及び参加人らは、議決権行使書面の事前開封には必要性及び合理性が存在しないと主張する。しかし、議決権について、形式的な不備をもって無効票とされることを避け、行使したものの意思を可能な限り反映させるという目的で事前に開封を行うことは、それ自体をもって直ちに不合理という

ことはできない。

(2) その点においても、原告らは、議決権行使について正当性が担保されていないと主張するものの、前記認定事実(4)クのとおり、事前開封には本件決議に反対した区分所有者が立ち会う機会があったというのであり、一括建替えを推進する関係者のみで実施されたとまではいうことができないし、事前に投票結果を知って反対派の説得を行っていたという点についても、前回決議において反対票を投じた者が誰か判明している以上（なお、区分所有法62条8項、61条6項により、議決権の行使内容は、議事録に記録されることとなる。）、前記認定事実(4)ケの建替え推進委員会からの働きかけをもって、事前開封を利用して反対派の説得を行ったとまではいえない。そして、前記認定事実(7)アの原告■■■■の認識にも照らせば、そもそも、本件総会における得票内容は、原告ら及び参加人らにおいて想定していたところとも概ね一致している（なお、ここで指摘されている賛成者は、当初、原告らは、■■■■参加人が反対票を投じたと主張していたなどの弁論の全趣旨によれば、■■■■参加人を指すと解されるものの、同人に対する働きかけがあったとの主張はされていない。）のであって、被告による不当な働きかけによって、本件決議に賛成したものがいたことの具体的な立証がされているとは言い難い。

(3) これらのことに照らすと、議決権行使書面の違法な事前開封があり、これが本件決議の無効事由に当たるとの原告ら及び参加人らの主張は採用することができない。

10 争点3-2（事業協力者による区分所有権の購入）について

(1) 前記前提事実及び認定事実に加えて、以下の事実が認められる（甲27、弁論の全趣旨）。

(2) 相鉄不動産株式会社は、平成31年1月15日、本件団地の1号棟■■■■号の区分所有権を取得した。

ア 相鉄不動産株式会社は、令和元年8月22日、本件団地の3号棟■■■■

号の区分所有権を取得した。

イ 株式会社URリンゲージは、令和2年9月10日、前記アの1号棟
号の区分所有権を取得した。

ウ 一般財団法人首都圏不燃建築公社は、令和2年9月30日、本件団地の
3号棟号の区分所有権を取得した。

エ 一般財団法人首都圏不燃建築公社は、令和2年11月11日、本件団地
の5号棟号の区分所有権を取得した。

オ 相鉄不動産株式会社は、令和2年11月26日、本件団地の3号棟
号の区分所有権を取得した。

(3) 原告ら及び参加人らは、事業協力者らが本件団地の区分所有権を購入する
ことで、区分所有者らの合理的な判断過程が歪められた旨主張する。しかし、
事業協力者らが本件団地の区分所有権を購入すること自体は、法令上制限さ
れている行為ではないし、本件団地の建替えに反対する者が、これに賛成す
る者に対して本件団地の区分所有権を売却することも、当事者間の合意に基
づくのであれば、これを特段制限すべき理由はないといえる。そして、区分
所有者らが、本件団地の建替えに賛成する立場から、他の区分所有者に働き
かけを行ったことがあったとしても、他の区分所有者は、その可否を判断し
た上で、最終的には、自己の決断に基づいて本件決議に対する意思表示をす
るのであるから、強迫や詐欺を伴うなどの特段の事情がない限りは、このこ
とをもって他の区分所有者の合理的な判断過程が歪められるものともいえ
ない。

(4) 本件について具体的にみても、原告ら及び参加人らは、事業協力者らが本
件団地の区分所有権を購入したとの事実を主張する以上に、上記の特段の事
情に当たるような具体的な事実関係を主張しないし、本件記録を精査しても、
事業協力者らが上記の賛成の立場からの働きかけを超えるような行動をと
ったとはうかがわれない。また、原告ら及び参加人らは、従前資産額の

5
が不当であることから、事業協力者らにおいて買収が容易な状況にあったと主張するものの、事業協力者らが本件団地の区分所有権を購入するに当たって、事業協力者らと当該区分所有権の前所有者との間でいかなる価格で当該区分所有権が譲渡されるかは、当事者間の合意に基づいて定まる事項であり、上記の従前資産額の評価に拘束されるものではない。

したがって、原告ら及び参加人らの主張するような事業協力者らの行為をもって、本件決議を無効とする事情とはいえないから、原告ら及び参加人らの主張は採用することができない。

10
1 1 争点4 (決議の内容 (従前資産額の評価) に法令違反があるか) について

(1) 当初金額、原告意見書及び被告意見書の概要は次のとおりである (甲66、乙244、245)。

ア 当初金額の概要

15
当初金額は、平成31年3月29日発行の不動産鑑定評価書(乙244。以下「**当初意見書**」という。)に基づくものである。当初意見書においては、本件団地の土地及び建物の価格が9億0800万円とされている。そして、本件団地の1号棟から3号棟の区分所有権の価格は458万円、4号棟から6号棟までの区分所有権の価格は404万2000円 (床面積の1㎡当たりの単価は約7万6000円) であるとされている。

イ 原告意見書の概要

20
原告意見書においては、本件団地の土地及び建物の価格が18億円とされている。そして、本件団地の1号棟から3号棟の区分所有権の価格は907万8908円、4号棟から6号棟までの区分所有権の価格は801万3202円 (床面積の1㎡当たりの単価は15万1164円) であるとされている。

25
ウ 被告意見書の概要

被告意見書においては、本件団地の土地及び建物の価格が、13億29

00万3000円とされている。そして、本件団地の1号棟から3号棟の区分所有権の価格は670万3300円、4号棟から6号棟までの区分所有権の価格は591万6400円（床面積の1㎡当たりの単価は1.1万2000円）であるとされている。

5 (2) 前記(1)の意見書は、いずれも、取引事例比較法及び開発法に基づいて本件団地の土地及び建物の価格を算出した上で、両方法に基づいて算出した価格を比較検討して価格を算出しているものの、主に次の点で異なっている。

ア 価格時点について

10 当初意見書においては、価格時点が平成31年1月1日時点とされ、原告意見書においては、価格時点が令和2年9月12日（本件総会の日）とされ、被告意見書においては、価格時点が令和3年8月1日とされている。

イ 取引事例比較法における価格算定について

15 取引事例比較法における価格算定に当たっては、いずれの意見書においても、①標準画地を設定し、②その比準価格を算出した上で、③当該土地の個性等に応じた増減価をし、④これに地積を乗じて建物解体費用を算定している（ただし、原告意見書においては、解体費用については、開発法により算出した価格も考慮した上で最後に控除することとされている。）。

20 (ア) ①標準画地については、当初意見書及び被告意見書においては、間口100m、奥行100mの1万㎡の画地を標準画地とするのに対し、原告意見書においては、間口10.0m、奥行50mの5000㎡の画地を標準画地としている（なお、本件団地の土地の面積は、約2万㎡である。）。

25 (イ) ②そして、上記標準画地の比準価格について、当初意見書においては、3件の取引事例をもとに、1㎡当たりの単価が中間的価格である約5万9600円とされ、被告意見書においては、地積約5300㎡から7400㎡まで、取引価格約4万7000円から5万8000円までの3件の取引事例（戸建て分譲地）をもとに、地域要因等も考慮しつつ、中間

的な価格である6万5500円とされている。これに対し、原告意見書においては、地積約3300㎡から約7400㎡まで、取引価格約14万7000円から31万6000円までの4件の取引事例（マンション適地）をもとに、地域要因等も考慮しつつ、15万4000円とされている。

(ウ) ③個性に応じた増減価については、当初意見書及び被告意見書においては、規模が大きいことや角地であり不整形であることからの増減価要因があるものの、大規模な画地では影響の程度は軽微であるので、減価は不要とする。一方、原告意見書においては、上記標準画地との関係で、本件団地は形状が不整形であることによる減価があるものの、規模が大きく許容容積率を消化でき、建物配置等の設計の自由度が高まることによる増価が認められるとした上で、規模が大きいことで単価と総額との関係から減価があることなどを総合的に考慮して、35%の減価をすることとしている（減価後の価格は約10万円。）。

(エ) ④以上を踏まえて地積を乗じて本件団地の価格を算出すると、次のとおりとなる（ただし、概数としている。）。

費目	当初意見書	被告意見書	原告意見書
①②標準画地の価格	5万9600円	6万5500円	15万4000円
③増減	なし	なし	35%減価
③を踏まえた価格	5万9600円	6万5500円	10万円
④地積	2万0589.36㎡	2万0589.36㎡	2万0589.36㎡
更地価格	12億3000万円	13億2900万円	18億0600万円

ウ 開発法における価格算定について

開発法における価格算定に当たっては、いずれの意見書においても、①開発に係る分譲収入及び保留地の売却収入をもとに計上した収入額から、

②建築工事等の諸費用を控除して本件団地の価格を算出している。(ただし、原告意見書においては、解体費用については、最後に控除することとされている。)

5 (7) ①の収入については、当初意見書では平均分譲価格単価を1㎡当たり42万4000円として、分譲販売収入を106億5300万円と計上している。また、被告意見書では、1㎡当たり42万8000円として、分譲販売収入を107億9500万円としている。これに対し、原告意見書においては、1㎡当たり47万3000円として、分譲販売収入を117億5260万円としている。

10 保留地部分の売却収入については、当初意見書では4億6000万円、被告意見書においては4億5900万円としているのに対し、原告意見書においては、6億2100万円としている。

15 (イ) ②の諸費用についてみると、解体工事費については、当初意見書では1㎡当たり単価が2万5000円であるとして合計3億3800万円が計上され、被告意見書では、1㎡当たり単価を2万2000円として合計2億9800万円としている。これに対し、原告意見書においては、1㎡当たり単価を2万1000円として合計2億8400万円としている。

20 建築工事費については、当初意見書では1㎡当たり単価が25万2000円、延べ床面積を3万1861.94㎡、設計管理料を4%、建築附帯費(土壌調査費・地盤調査費・近隣対策費・建築予備費等)を2%として、合計85億1700万円と計上している。また、被告意見書では、1㎡当たり単価及び設計管理料、建築附帯費の割合は同一としながら、延べ床面積を3万0460.85㎡としたことから、合計81億4300万円と計上している。これに対し、原告意見書においては、1㎡当たり単価を24万5000円として、延べ床面積を3万1765.7

25

1 m²、設計管理料の割合を4%として合計80億9390万円としており、建築附帯費は計上されていない。

さらに、販売費及び一般管理費として、各意見書は、ともに分譲収入の8%を費用として計上しており、当初意見書では8億5200万円、被告意見書では8億6400万円、原告意見書では9億4020万円が計上されている。

以上をもとに、竣工・建物引渡しまでのスケジュール（期間及び各収支の時点にはわずかに差異がある。）を踏まえ複利現価計算をした結果（ただし、概数としている。また、下記の「③解体工事費控除」以下の金額は、当裁判所が計算したものである。）は、次のとおりである。

費目	当初意見書	被告意見書	原告意見書
分譲収入	81億1300万円	82億2100万円	88億9582万円
保留地売却収入	4億1800万円	4億1700万円	5億6008万円
①収入合計	85億3100万円	86億3800万円	94億5590万円
解体工事費	3億1000万円	2億7400万円	(後で控除)
建築工事費	65億8500万円	62億9600万円	65億9402万円
販売費・一般管理費	7億2800万円	7億3900万円	7億7438万円
②費用合計	76億2300万円	73億0900万円	73億6840万円
①から②を引いた額	9億0800万円	13億2900万円	20億8750万円
③解体工事費控除	—	—	2億8400万円
③を踏まえた金額	9億0800万円	13億2900万円	18億0350万円

エ 取引事例比較法及び開発法の比較検討

当初意見書及び被告意見書は、想定される市場参加者がマンション分譲又は宅地分譲を行う開発事業者であり、投資採算性を重視することから、

具体的な開発計画に基づいて算出された開発法による価格の説得力が高いとして、同価格を重視しつつ、取引事例比較法による価格も実証的であり一定の説得力を有することから、この価格も考慮し、その他の事情も考慮して本件団地の評価額を算定している。

これに対し、原告意見書は、想定される需要者がマンションデベロッパーであり、市場性及び投資採算性を重視することから、取引事例比較法による価格及び開発法による価格のいずれも説得力が高いとして、両者を重視すべきであるとし、その他の事情も考慮して本件団地の評価額を算定している。

(3) 検討

ア 原告ら及び参加人らは、従前資産額が不当に低額であることは、決議の無効事由となると主張する。

しかし、従前資産額は、将来に向けて変動し得るものであって、それ自体を一括建替え決議において確定的に決議すべきものではなく、区分所有者は、事業協力者等から提示された従前資産額がある場合には、その価額の相当性や将来の変動に係る動向についても考慮した上で、一括建替え決議に賛成するか否かを判断するというにすぎない。現に、前記関係法令の定め(2)エのとおり、区分所有権等に係る具体的な金額は、権利変換計画の策定段階になってから定められるものである。

そして、一括建替え決議に賛成するか否かを判断する際には、提示された従前資産額以外の要素を考慮して、提示された従前資産額が区分所有権等の客観的な時価を下回ると考えても、なお一括建替え決議に賛成することもあり得るといえる。さらに、従前資産額は、経済的な利益の観点からみれば、区分所有者にとって、低額であれば一括建替え決議に反対する方向に、高額であれば賛成する方向に働く事情といえるから、一括建替え決議に賛成した区分所有者が、より高額な従前資産額が提示された場合に、反

5 対に転じるということは容易には考え難い。そうすると、一括建替え決議の当時に示されていた従前資産額が当時の区分所有権等の時価よりも低額であったとしても、一括建替え決議が可決された場合においては、上記事情は、通常、決議の効力に影響を及ぼすものとはいえず、提示された従前資産額が明らかに合理性を欠き、当時、時価に相当する従前資産額が提示されていたのであれば、区分所有者らが異なる判断に至ったことがうかがわれるなどの特段の事情がある場合に限って、決議の効力に影響を及ぼし得るととどまるというべきである。

10 なお、原告ら及び参加人らは、従前資産額が低額であると、転出者が低額の転出金しか確保することができず、少数者の住居を確保する権利が害されると主張する。しかし、一括建替え決議が可決された場合には、一括建替え決議に賛成せず、建替えに参加しない者は、区分所有権の売却（区分所有法63条5項）等の手続の中で、従前提示されていた従前資産額にかかわらず（すなわち、仮に原告の主張するとおりの従前資産額が提示されて決議がされたような場合であっても）、時価に基づいて区分所有権を処分することが予定されているのであり、処分に当たって従前資産価額に拘束されることはない。そして、低額の従前資産額が提示されることは、区分所有者にとって、通常、一括建替え決議に反対する方向に働く事情であることは、上記のとおりである。これらのことからすると、少数派の住居を確保する権利が害されるとの原告ら及び参加人らの主張は採用することができない。

25 イ 以上を踏まえて、前記(1)(2)の当初意見書、原告意見書及び被告意見書の内容を具体的に比較すると、当初意見書及び被告意見書が、需要者が投資採算性を重視するとして、開発法に基づく価格を重視していることは、本件団地の建替えに当たって、約2万㎡の敷地においてマンション等の建設が行われることや、前記(2)に各認定した諸費用の額からうかがわれる

事業の規模、いずれの意見書においても、本件団地のように2万㎡程度の地積を有する不動産の取引事例は参照されておらず、地積3000㎡から7000㎡程度の物件の取引事例があるにすぎないなど、本件団地と同規模の取引事例が必ずしも多くないとうかがわれること等に照らせば、十分に合理性があるものといえ、原告意見書のように取引事例比較法と開発法に基づく価格をともに重視しなかったとしても、不合理とはいえない。

そして、上記のとおり当初意見書及び被告意見書が重視する、開発法に基づく価格については、前記(2)ウに認定した金額に照らすと、計算の前提となる単価自体が各意見書において大きく乖離しているとまではいえず、算定された金額の差は、もっぱら、本件団地の建替えの規模が上記のとおり大きいことから、単価の変更や計画の差異（これは、当初意見書と被告意見書の間に行われた工事の内容などの変更も含む。）によって算出される金額に幅が生じることによるところも大きい。

さらに、取引事例比較法に基づく価格については、前記(2)イのとおり、各意見書の算出する価格の差異は、具体的には、取引事例の選定方法及びこれに対する個性に応じた増減価の方法に基づくところが大きい。この点については、被告意見書において選定された取引事例が、マンション適地でないなどの事情があるものの、原告意見書においての取引事例も、規模として5000㎡を下回るものを含み、こうした規模の差異を35%という割合の増減価で補正しているのであって、そもそも本件団地と同規模のマンション適地を取引事例として挙げることも自体が相応に困難であるものとうかがわれる。こうした事情のもとでは、取引事例の選定方法に幅が生じることは避けがたいといえるし、このことは、上記のとおり、当初意見書及び被告意見書において、開発法に基づく価格を重視したことに合理性があるとうかがわせる事情といえる。

これらのことに加えて、原告意見書における評価の時点は、そもそも当

初意見書における評価の時点と異なっているし、権利変換計画を定めるに
当たって、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有
し、公正な判断をすることができる者として選任された審査委員による同
意を経るものとされ、現に同意が得られている（前記関係法令の定め(2)エ、
乙247)。

これらのことからすると、そもそも、被告が示した従前価格が明らかに
合理性を欠くとまではいえない。

ウ 以上に加えて、当時、時価に相当する従前資産額が提示されていたので
あれば、区分所有者らが異なる判断に至ったとうかがわれる具体的な事情
があるともいえないから、従前資産額についての原告ら及び参加人らの主
張は、採用することができない。

12 小括


以上の次第で、原告ら及び参加人らが主張する本件決議の無効事由は、い
ずれも認めることができない。

第4 結論

よって、原告ら及び参加人らの請求にはいずれも理由がないから、これらを棄
却することとして、主文のとおり判決する。

千葉地方裁判所民事第2部

裁判長裁判官

本 田 晃 


本 田 晃

裁判官

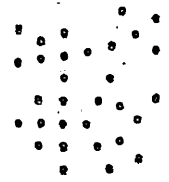
高 橋 静 子 

高 橋 静 子

裁判官

久田 皓 士 

久 田 皓 士



別紙 決議の結果一覧表

			必要な割合	成立必要数	賛成
1号棟	区分所有者	30	2/3 以上	20	25
	議決権	30		20	25
2号棟	区分所有者	39		26	37
	議決権	40		27	38
3号棟	区分所有者	40		27	27
	議決権	40		27	27
4号棟	区分所有者	39		26	30
	議決権	40		27	31
5号棟	区分所有者	39		26	33
	議決権	40		27	34
6号棟	区分所有者	20		14	15
	議決権	20		14	15
全体	区分所有者	201	4/5 以上	161	161
	議決権(土地持分)	1,190,760		952,608	964,620 (81.0%)

これは正本である。

令和5年3月27日

(庁名) 千葉地方裁判所民事第2部

裁判所書記官 増田直啓

