

「団地型マンション建替えの現状と課題」

— 千里桃山台第2団地についての報告 —

弁護士 坂 和 章 平

第1 事案の概要

1. 団地の概要

|       |  |
|-------|--|
| 名 称   | 千里桃山台第2団地住宅  |
| 所 在 地 | 大阪府吹田市桃山台1丁目1番の2   |
| 敷地面積  | 36,776.94㎡（登記簿記載面積）<br>36,825.20㎡（実測面積）<br>道路後退面積 639.97㎡<br>有効敷地面積 36,185.23㎡ |
| 用途地域  | 第1種中高層住宅専用地域   |
| 地域地区  | 第2種高度地区、宅地造成規制区域   |
| 容 積 率 | 200%   |
| 建ぺい率  | 60%  |

2. 設計の概要

|        | 従 前                       |   | 建替え計画                      |
|--------|---------------------------|---|----------------------------|
| 規 模    | 鉄筋コンクリート造<br>5階建て         |   | 鉄筋コンクリート造<br>6階～15階建て      |
| 棟 数    | 17棟、集会所                   |   | 9棟、共用棟                     |
| 戸 数    | 380戸                      |   | 769戸                       |
| 建築面積   | 6,015.8㎡                  | ⇒ | 16,484.76㎡<br>(建ぺい率45.55%) |
| 延べ床面積  | 24,638.95㎡                |   | 70,489.90㎡<br>(容積率194.80%) |
| 住戸専有面積 | 3LDK 66.45㎡<br>3DK 54.72㎡ |   | 2LDK～5LDK<br>55.56～136.27㎡ |
| 竣 工    | 1969（昭和44）年3月末            |   | 2007（平成19）年10月引渡予定         |
| 事 業 者  | —                         |   | リクルートコスモス                  |

3. 事業方式および費用の概算額

(1) リクルートコスモスとの間における全部譲渡方式による等価交換事業

⇒ 05年4月の鑑定評価（試算額）

・3LDK 2270万円

・3DK 1840万円

⇒ 05年6月時点の基本協定書（案）

<等価交換を受ける場合>

(従前資産の土地評価額) (建替え付加金)

・ 3LDK 2516万6000円 + 185万円 = 2701万6000円

・ 3DK 2040万2000円 + 150万円 = 2190万2000円

<転出する場合>

・ 3LDK 2283万8000円 ・ 3DK 1851万4000円

(2) 建築に要する費用は約152億円

⇒ リクルートコスモスが全部譲渡を受けたうえで負担

(3) 総事業資金は約248億円

⇒ (内訳) ①敷地利用権および区分所有権の評価額 約82億円

②リクルートコスモスが抛出する概算額 約165億円

#### 4. 経過

- (1) 90年 将来計画専門委員会発足
- (2) 99年1月 リクルートコスモスに建替えシミュレーションを依頼
- (3) 02年12月 第1回コンペ開催 (リクルートコスモス等8社参加)
- (4) 03年3月 第2回コンペ開催 (リクルートコスモス等3社参加)
- (5) // 7月 リクルートコスモスを共同事業予定者に選定
- (6) 05年3月6日 一括建替え決議成立 (3・6決議)
- (7) // 4月初旬 催告 (区分所有63条1項)
- (8) // 7月~ 売渡請求 (区分所有63条4項)
- (9) // 6月26日 建替え組合発足

#### 5. 今後のスケジュール

- (1) 05年9月末 住戸明渡し (→11月13日に変更)
- (2) // 9月末~ 旧建物の解体撤去
- (3) 06年1月~ 新建物の建設工事
- (4) 07年10月末 新建物への再入居

#### 6. 本件建替えの問題点

- ① 3・6決議の有効性  
⇒ 無効原因の有無 (後述のとおり)
- ② 反対派の数  
⇒ C12棟における議決権行使書や委任状の問題は?
- ③ 事業方式 (等価交換方式) の妥当性  
⇒ 円滑化法による建替え事業を採用しないのはなぜ?
- ④ 建替え組合の「デタラメ性」  
⇒ 6・26設立総会の「2分の1以上」の賛成で反対者も「強制的」に加入?  
⇒ 区分所有法64条の解釈は?  
⇒ 代表者は?  
規約16条「理事長兼委員長」 v s 17条「理事長兼実行委員長」  
c f . 4月24日に配布された旧規約15条「委員長」

## 第2 訴訟

### 1. 総会決議無効確認等請求訴訟 (大阪地裁平成17年(ワ)6745号)

(原告) 区分所有者1名

(被告) 管理組合、建替組合

⇒ 05年7月12日に提訴。請求の趣旨は別紙のとおり。

⇒ 〃 9月15日、第1回弁論

## 2. 占有移転禁止仮処分に対する保全異議申立（大阪地裁平成17年（モ）51980号）

（申立人）区分所有者1名 （被申立人）株式会社リクルートコスモス

⇒ 05年8月9日に仮処分決定、8月11日執行

⇒ 〃 8月23日に保全異議申立

⇒ 〃 9月15日に第1回審尋

## 3. 所有権移転登記請求訴訟（大阪地裁平成17年（ワ）8025号）

（原告）株式会社リクルートコスモス （被告）区分所有者1名

⇒ 05年9月26日に第1回弁論

## 4. その他

(1) 総会決議無効確認訴訟は、上記1とは別の区分所有者が原告となって提訴される？

(2) 占有移転禁止仮処分は、上記訴訟の当事者となっている区分所有者のほかにも、

6名の区分所有者に対しても行われた？

⇒ 多発する訴訟により事業が遅れることは必至。

## 第3 論点

### 1. 建替決議は5分の4以上の賛成で成立（区分所有62条1項、70条1項）

⇒ 5分の1の反対者の闘いの方向性は？

⇒ 千里桃山台第2団地のケースではバラバラ

<坂和説>

① 決議無効の訴訟を提起

⇒ 負けてもともと（無効原因は難しい）

② 反対派の数を増やす。

⇒ 5分の1以上に（数票の差だけ）

③ 再度総会を開いて建替決議をやり直す。

⇒ 結果として事業中止

<居座り派（宣告の会）>

明渡しを拒否して居座ることにより事業を頓挫させる？条件闘争？

<ゲリラ派（参加者の会）>

事業計画を大幅に変更させる？

### 2. 無効原因の有無

⇒（実体面）事業内容や円滑化法不採用についての説明不足による公序良俗違反？

⇒（手続面）議決権行使書の事前開封や白紙委任状の問題あり？

### 3. 建替組合の設立

⇒ 建替参加者のうちの「2分の1以上の賛成」で成立の法的根拠はなし？

⇒ 法的な問題点は明らか

### 4. 名称使用の違法性（円滑化法8条）

⇒ 訴えの利益は？

### 5. 建替決議における決議事項の拘束力

区分所有法70条3項は5項目の決議事項を規定

⇒ 法定の決議事項以外の項目を決議した場合、その拘束力は？

⇒ 千里桃山台第2団地のケースでは「事業方式等に関する事項」として等価交換事業

で行うことを決議している。

#### 第4 マンション建替え事業

##### 1. 建替えの手法

- ① 区分所有法に基づく法定建替え
- ② 任意建替え（全員合意）
- ③ マンション建替え円滑化法による建替え
- ④ 市街地再開発事業による建替え（都市再開発法）

##### 2. 事業方式

- ① 自主再建方式
- ② 事業代行方式
- ③ 土地建物譲渡方式（等価交換方式）
- ④ 借地マンション方式

#### 第5 マンション建替え円滑化法

##### 1. 2002（平成14）年の区分所有法改正

##### 2. マンション建替え円滑化法のスキーム——権利変換手法の採用

- ① マンション建替組合の設立
- ② 権利変換計画の作成
- ③ 権利変換
- ④ 建替え工事の実施
- ⑤ 再建建物への入居

以 上