

マンション建替事業の施行者がマンションの建替え等の円滑化に関する法律 76 条 3 項に基づく補償金の供託義務を負う場合において、上記補償金の支払請求権に対する差押えの競合が生じたときは、上記施行者は同項及び民事執行法 156 条 2 項を根拠法条とする混合供託をしなければならないとされた事例

取立金請求事件
最高裁判所令和 2 年（受）第 1462 号
令和 4 年 10 月 6 日第一小法廷判決【破棄自判】
判例秘書 L07710103

弁護士 坂和 章平

文献番号 HJ100156

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下、「円滑化法」という）に基づくマンション建替事業の施行者が、当該マンションの専有部分（以下、「本件建物部分」という）の区分所有権を有していた者に対し、円滑化法 75 条 1 項に基づく補償金の支払義務を負う場合において、補償金支払請求権について、本件建物部分に設定された抵当権の抵当権者等による物上代位権の行使としての差押えと、一般債権者による差押えが競合した場合、施行者は、円滑化法 76 条 3 項のみを根拠法条とする供託をしたことによって差押債権者に対抗することはできず、円滑化法 76 条 3 項及び民事執行法 156 条 2 項を根拠法条とするいわゆる混合供託をしなければならないとして、マンション建替事業の施行者であるマンション建替組合は、供託の方法による本件補償金相当額の支払を命じられた。

目次

- 1 事実の概要
- 2 判 旨
- 3 判例・学説等
 - (1) 基本的な制度の枠組み
 - (2) 土地区画整理法 112 条に関する昭和 58 年最高裁判決
 - (3) 本件判決と昭和 58 年最判との関係
- 4 評 釈

- (1) 本判決の構成
- (2) 第一審・控訴審判決と本判決との違い
- (3) 実務上の処理について
- (4) マンション建替事業等における施行者(組合)の実情
- (5) 本判決から得られるマンション建替事業施行における教訓

1 事実の概要

(1) 本件は、区分所有建物である大阪府吹田市内のマンション(以下、「本件マンション」という)に関して、円滑化法2条1項4号のマンション建替事業が施行されるにあたり、円滑化法75条1号の補償金が支払われることとなった場合に、その補償金支払請求権に対する差押えが競合した場合の取り扱いが問題となった事案である。

(2) 本件訴訟の被上告人(一審被告・原審被控訴人)は、平成29年3月24日付で吹田市長の認可を受け、本件マンションで上記の建替事業を施行することとなったマンション建替組合である。同年5月23日には本件建物部分を含む本件マンションの各区分所有建物について円滑化法に基づく権利変換手続開始の登記がなされている。

(3) 本件訴訟の上告人(一審原告・原審控訴人)は、本件マンションの区分所有者(本件建物部分の区分所有権を有する者。以下、「本件区分所有者」という)に対して一般債権を有する債権者である。

(4) 本件区分所有者は、本件建物部分に関し、建替事業の施行前から、金融機関2社との間で、それぞれ抵当権及び根抵当権を設定する合意をしており、その登記もなされていた。

(5) 本件区分所有者は、円滑化法56条1項に基づいて、権利変換を希望せず、自己の有する本件建物部分の区分所有権に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出たことにより、マンション建替組合である被上告人に対し、円滑化法75条1号に基づく本件建物部分の区分所有権にかかる補償金(以下、「本件補償金」という)の支払請求権を取得した。

(6) この本件補償金の支払請求権について、上告人の申立てによる差押命令が平成29年10月2日に、上記の金融機関2社が申し立てた、抵当権ないし根抵当権に基づく物上代位権の行使としての差押命令が同年10月26日及び同年11月2日に、それぞれ発せられている。

(7) 被上告人は、上記の各差押命令の送達を受け、同年11月14日、本件補償金につき、本件区分所有者を被供託者として、円滑化法76条3項を根拠法条とする1905万円の供託を行った(以下、「本件供託」という)。なお、差押命令を発した執行裁判所は、被上告人からこの旨の事情届の提出を受け、配当期日を指定したが、その後配当期日は取り消され、執行裁判所による事情届不受理決定がなされている。

(8) これに対し、上告人は、本件供託は平成29年10月2日に発せられた差押命令の弁済禁止効に反するものである等と主張して、被上告人に対し、供託の方法による本件補償金の支払を求めて本件訴訟を提起した。

(9) 第一審(大阪地判令元.11.1判例秘書L07451929)は、円滑化法76条3項に基づく供託がなされた場合には、施行者が負う補償金の支払義務は抵当権者のみならず区分所有者との関係でも確定的に消滅し、一般債権者による差押えがなされていたとしても、この供託によって有効な債務消滅の効果を対抗できる、円滑化法76条3項及び民事執行法156条2項に基づく混合供託ができる余地があるとしても、円滑化法76条3項のみに基づく供託が許されなくなるというものではない等として、上告人

の請求を棄却した。

(10) 控訴審（大阪高判令 2.6.23 判例秘書 L07520750）も、円滑化法 76 条 3 項の趣旨は補償金に対して物上代位権を行使しうる担保権者を保護することにあるから、同項が適用される限り、そもそも区分所有者は施行者に対して補償金の支払を請求することができず、施行者に対して補償金を供託すべきことを請求できるに過ぎないのであり、施行者が、同項に基づく補償金の供託義務を負う場合には、複数の差押命令による差押えの競合が生じたとしても、施行者は、民事執行法 156 条 2 項のみを根拠法条とする供託をすることも、円滑化法 76 条 3 項及び民事執行法 156 条 2 項を根拠法条とする混合供託をすることもできず、円滑化法 76 条 3 項のみを根拠法条とする供託しかできないこととなり、かつこれによって差押債権者に対抗することができる、として上告人の控訴を棄却したので、上告人が上告した。

(11) 本件の争点は、円滑化法 75 条 1 号に基づく補償金について、抵当権者等の担保権者による差押えと、一般債権者による差押えが競合した場合の施行者の対応として、円滑化法 76 条 3 項のみを根拠法条とする供託が認められるか、円滑化法 76 条 3 項と民事執行法 156 条 2 項を根拠法条とするいわゆる混合供託をする必要があるのか、である。

2 判 旨

(1) 円滑化法 76 条 3 項が、施行者が抵当権等の目的物について補償金を支払う場合に、原則としてその補償金を供託しなければならないものとしている趣旨は、この場合に施行者が補償金を直接上記目的物の所有者等に支払ってしまうと、抵当権者等が、事実上、上記補償金に対して物上代位権を行使することができなくなるおそれがあるので、原則として施行者に上記補償金の供託を義務付けることにより、抵当権者等を保護することにある。

(2) この趣旨に照らせば、施行者は、区分所有者等の債権者によって補償金支払請求権が差し押さえられたとしても、抵当権者等の全てから供託不要の申出があったときを除き、同項に基づく供託義務を負い、このことは、差押えの競合が生じたとしても異なるものではない。

(3) 一方、民事執行法 156 条 2 項によれば、1 個の金銭債権に対して複数の差押命令が発せられ、差押えの競合が生じた場合に、第三債務者は、その債権の全額に相当する金銭の供託義務を負うこととされているところ、円滑化法その他の法令において、施行者が円滑化法 76 条 3 項に基づく供託義務を負う場合に、民事執行法 156 条 2 項に基づく供託義務を負わない旨を定める規定は存しない。

(4) したがって、施行者が円滑化法 76 条 3 項に基づく補償金の供託義務を負う場合に、上記補償金の支払請求権に対して複数の差押命令が発せられ、差押えの競合が生じたときは、上記施行者は、上記補償金について、同項に基づく供託義務に加えて、民事執行法 156 条 2 項に基づく供託義務を負うというべきである。そうすると、上記施行者は、上記補償金について、円滑化法 76 条 3 項及び民事執行法 156 条 2 項を根拠法条とする混合供託をしなければならないと解するのが相当である。

(5) このように解しても、抵当権者等は、物上代位権を行使し、差押債権者らに優先して上記混合供託に係る供託金の払渡しを受けることができ、差押債権者らは、その払渡しの後になお残額がある場合に、その残額について配当等を受けることができるにとどまるから、抵当権者等の保護に欠けるところはない。

(6) これを本件についてみると、被上告人は、本件補償金について、円滑化法 76 条 3 項及び民事執行法 156 条 2 項を根拠法条とする混合供託をしなければならず、被上告人は、本件供託をもって

上告人に対抗することができない。

3 判例・学説等

(1) 基本的な制度の枠組み

円滑化法は、マンションの建替事業について、いわゆる権利変換の仕組みを採用している。これが、マンションの円滑な建替えのため、区分所有権、借家権、抵当権等の関係権利を、施行マンションから施行再建マンションに確実に移行することを担保する制度として、都市再開発法に基づく市街地再開発事業になったものであることは立法段階から明らかにされていた（国土交通省住宅局住宅政策課・市街地建築課監修・マンション建替え円滑化法研究会編著『マンション建替え円滑化法の解説』（大成出版社、2003年）5頁）。

もともと、老朽化した区分所有建物の建替えに関しては、区分所有法に建替え決議に関する規定が置かれていたが、区分所有法には、建替え決議後の事業実施段階に関する規定は設けられていなかった。そのため、マンションの建替えを行うにあたっては、①建替えを行う団体の法的位置付けや運営ルールが不明確で、意思決定や契約行為等に支障が生じること、②区分所有権や抵当権等の関係権利を再建後のマンションに移行させる法的な仕組みがなく、関係権利者の同意を取り付けるのが難しいこと、等の問題点が指摘されていた。そんな状況下、③マンションの供給は昭和40年代から本格化しており、建築後相当年数を経過して老朽化したマンションの建替えの急増が見込まれたこと、④阪神・淡路大震災で被災マンションの建替えにおいて制度的な不備から様々な困難を生じたこと、等から、平成14年に円滑化法が新たに立法されたのである（前掲書1～2頁）。

マンションの区分所有者等は、建替え後のマンションに対して従前の区分所有権等に対応した権利を取得して再入居することもできる（これが権利変換であり、制度上の原則となる）が、そうではなく、権利変換を希望せず、従前の区分所有権等に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることできる（円滑化法56条1項）。

この申出があると、施行者は、従前の区分所有権等の価額を算定してその額を補償金として支払わなければならない（円滑化法75条）。

この仕組みは、経済的に言えば、区分所有者等が、建替えに伴って、自己の区分所有権等を施行者に売却し、その代金を受け取って転出していくのと同じことである。しかし、任意の売買とは異なり、金銭給付の申出があれば強制的に従前の区分所有権等の権利が失われる代わりに補償金の支払請求権が発生する。また、補償金の額は基準に基づいて算定され、交渉等で決定されるものではない。

同様の仕組みは、同じように権利変換の仕組みを採用している都市再開発法に基づく第一種市街地再開発事業（都市再開発法71条1項、91条1項）や密集市街地における防災街区の整備に関する法律（以下、「防災街区整備促進法」という）に基づく防災街区整備事業（防災街区整備促進法203条1項、226条1項）等にも設けられている。

このような仕組みを採用すると、このように、従前の区分所有権等が消滅し、補償金が発生する場合においては、従前の区分所有建物に設定されていた抵当権等の担保権及びその被担保債権がどうなるのが問題となる。金銭給付の申出がなされず、原則どおり権利変換が行われる場合には、従前の区分所有権等に対して設定されていた抵当権等の担保権は、建替え後のマンションにおいて権利者が取得する区分所有権等にそのまま移行する（円滑化法73条）。これは、従前の権利が変換されるという権利変換の仕組み上当然の処理である。しかし、金銭給付の申出があると、従前の区分所有権等は失われてしまうので、抵当権等の担保権を保護する必要が生じる。

そこで設けられたのが、補償金を供託させるという仕組みである。円滑化法 76 条 3 項により、施行者は「先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは買戻しの特約の登記に係る権利…の目的物について補償金を支払うときは、これらの権利者の全てから供託しなくてもよい旨の申出があったときを除き、その補償金を供託しなければならない。」という義務を負う。

この規定の趣旨が、担保権者の保護にあることは特に異論をみないところである。すなわち、施行者が補償金を区分所有者等に直接支払ってしまうと、担保権者は、そこから貸金等の被担保債権（住宅ローン債権であることが多いであろう）を回収しなければならなくなるが、当然、区分所有建物に抵当権等が設定されていた状態と比べて担保権者のリスクは著しく大きい。それを避けるためには、補償金が支払われる前に物上代位権に基づいて差押えをする必要があるが、現実問題としてはマンション建替事業の進行との関係で困難な場合も多い。そこで、円滑化法は、全ての担保権者等が供託を不要とする申出（このような申しがなされるのは、たとえば住宅ローンの繰上げ返済が行われるなど、その時点で被担保債権の満足を得られる場合が多いと考えられる）がない限り補償金を区分所有者に払い渡させず、義務的に供託させることにしたのである。

前述のように、同様の規定が第一種市街地再開発事業、防災街区整備事業等にも設けられている（都市再開発法 92 条 4 項、防災街区整備促進法 227 条等）。また、権利変換とは異なるが、換地という仕組みを採用する土地区画整理事業でも、換地に伴う清算金等の支払について同様の規定を設けている（土地区画整理法 112 条）。後述のとおり、本件訴訟で第一審判決が引用する後掲昭和 58 年最高裁判決は、土地区画整理法 112 条の解釈に関するものである。

なお、円滑化法の立法にあたり、円滑化法 76 条 3 項の仕組みは、都市再開発法 92 条 4 項、土地区画整理法 112 条 1 項を例としたものであるとされている（前掲書 128 頁）。

他方、土地収用法 104 条は、明文で、「先取特権、質権若しくは抵当権の目的物が収用され、又は使用された場合においては、これらの権利は、その目的物の収用又は使用に因つて債務者が受けるべき補償金等又は替地に対しても行うことができる。但し、その払渡又は引渡前に差押をしなければならない。」として、円滑化法、都市再開発法、防災街区整備促進法と同じ仕組みを採用しないことを明確にしているが、同法 46 条の 4 第 3 項において、起業者は、これらの担保権者等に対し、補償金の支払前に、予めその支払をする旨を通知しなければならないという通知義務を負わせて、担保権者等の権利に配慮している。

② 土地区画整理法 112 条に関する昭和 58 年最高裁判決

円滑化法 76 条 3 項に関する直接の先例となり得る裁判例は特に見当たらず、また、第一種市街地再開発事業、防災街区整備促進事業等についても参考となるような裁判例等は特に見当たらない。

その中で、前述のとおり、土地区画整理法 112 条に関する最一小判昭 58.12.8 判例秘書 L03810164・民集 37 卷 10 号 1517 頁（以下、「昭和 58 年最判」という）があり、これが本件の第一審においても引用されている。同最判も、土地区画整理事業において、換地処分に伴って発生した清算金について、土地所有者に対する債権者が、清算金債権の差押え・転付命令を得て、土地区画整理事業の施行者に対する清算金の支払を求めた事案である。

同最判は、概要次のように判示し、差押債権者は、抵当権者から供託しなくともよい旨の申出がない限り、土地区画整理事業の施行者に対して、清算金の支払を請求することはできないと判断した。

① 土地区画整理法 112 条 1 項の趣旨は、施行者が清算金を直接宅地所有者に払い渡してしまうと、抵当権等を有する債権者が事実上右清算金に対し物上代位権を行使することができなくなるおそれが

あるので、右抵当権者等を保護するため、抵当権等を有する債権者から供託しなくてもよい旨の申出がない限り、右清算金を供託しなければならないこととしたものである。

② その反面として、宅地所有者は、施行者に対し直接右清算金の支払を請求することができず、単に施行者に対し右清算金を供託すべきことを請求しうるにすぎないものと解するのが相当である。

③ そして、清算金債権の右のような内容及び効力は、右債権が譲渡等により宅地所有者から第三者に移転しても異なるものではなく、宅地上に抵当権等を有する者があらかじめ物上代位権を行使して差押えをする以前に右の譲渡等が行われた場合においても、これにより右債権の移転を受けた者において施行者に対し直接清算金の支払を請求することができることとなるわけのものではない。

④ したがって、差押債権者が土地所有者の施行者に対する清算金債権について差押・転付命令を得たとしても、これによって施行者に対し直接右清算金の支払を請求することができるものではないものといわざるをえない。

(3) 本件判決と昭和 58 年最判との関係

本件判決が円滑化法 76 条 3 項の趣旨として説くところ（本件判決の理由 4 (1)）は、昭和 58 年最判における理由付け（上記①）とほぼ同趣旨であり、一貫している。

その上で、本件は、抵当権等の担保権者と一般債権者の差押えが競合したケースについて判断したものである。後述のとおり、昭和 58 年最判には、本件のような差押えの競合という事情はないようであり、その点で事案の差があるという点に注意を要する。

4 評 釈

本判決の結論及び理由付けに賛成する。

(1) 本判決の構成

前述のとおり、本判決は、円滑化法 76 条 3 項の趣旨については、土地区画整理法 112 条の趣旨として昭和 58 年最判が判示したところに即しており、この点については特に異論を見ないものと思われる。また、同様の論理構成は第一種市街地再開発事業や防災街区整備促進事業においても適用されることになるものと思われる。すなわち、補償金の支払について供託が義務付けられるのは担保権者の保護のためであるということである。

そもそも、公的な事業において私人の権利が消滅する場合には、本来、財産権の保障（憲法 29 条）として消滅する権利に対する補償が必要となり、その補償は個別払を原則とするものであるが、担保権については物上代位の方法によって補償させるというのが土地収用法 104 条、土地区画整理法 112 条等の枠組みであり（栗田隆「昭和 58 年最判判批」昭和 59 年重要判例解説（ジュリスト 838 号）146 頁）、その意味で民法上の物上代位の一般的な処理とは異なる制度が設けられているといえる。

その上で、本判決は、担保権者が差押えをしていたとしても、他に一般債権者による差押えが競合している場合には、施行者は、単に円滑化法 76 条 3 項のみを根拠法条とする供託をするのではなく、円滑化法 76 条 3 項と民事執行法 156 条 2 項を根拠法条とする混合供託をしなければならないとしている。そして、この混合供託をしていない場合には、単に円滑化法 76 条 3 項による供託をただけでは一般債権者による差押えに対抗できないとしている。

その理由とするところは、①差押えの競合が生じた場合に、円滑化法には、民事執行法 156 条 2

項に基づく供託義務を負わないという規定はないので、②施行者は、差押えの競合が生じたときは、混合供託をしなければならず、③それをしていない施行者は差押債権者に対抗できない、というシンプルなもの、やや形式的といえなくもないが、各法律の条文を素直に読解すれば、このような帰結になることは当然といえよう。

実際の処理としても、本判決が判示しているように、混合供託をすることによって、担保権者は優先して混合供託にかかる供託金の払渡しを受けることができ、差押債権者は、担保権者に対する払渡しの後に残額があれば、その残額について配当を受けることができるので、抵当権者としても差押債権者としても不満のない結論が得られるということになると考えられる。

なお、この点については、本件の第一審判決が指摘するように、一般債権者は、もともと抵当権者には劣後する立場にあるので、抵当権に基づく物上代位による差押え手続において抵当権者が被担保債権の満足を得た後、なお残額があれば債務者（区分所有者）が有する供託金還付請求権を差し押さえるという方法で自己の債権の回収を図るという方法も考えられ、理論上はほとんど同じ結論が得られることになる。しかし、実際の手続はかなり複雑なことになり、手続費用に関するコストも増加するので、混合供託により競合債権者間で平等な満足を図るという本件判決の処理のほうが簡明といえる。

(2) 第一審・控訴審判決と本判決との違い

本判決の構成はある意味で非常にシンプルかつ形式的であり、条文を素直に読めばそうならざるを得ないともいえる。ところが、本判決の第一審、控訴審はいずれも、円滑化法 76 条 3 項のみに基づく供託が有効であるとして、混合供託の義務を否定している（第一審は、円滑化法 76 条 3 項及び民事執行法 156 条 2 項に基づく混合供託が行われる可能性もあり、その場合には配当手続が実施される余地はあるとしているが、控訴審は、そもそも、いったん円滑化法 76 条 3 項に基づく供託義務がある以上、施行者が民事執行法 156 条 2 項の供託をすること自体が否定され、したがって混合供託の申請も認められない（法務局は混合供託の申請を受理できない）とまで判示している）。

第一審判決、控訴審判決の依拠するところは、要するに、昭和 58 年最判に基づく円滑化法 76 条 3 項の趣旨の解釈である。すなわち、昭和 58 年最判が「宅地所有者は、施行者に対し直接右清算金の支払を請求することができず、単に施行者に対し右清算金を供託すべきことを請求しうるにすぎないものと解する」と判示したものをそのまま転用し、円滑化法 76 条 3 項は抵当権者保護の規定であり、区分所有者は、施行者（マンション建替組合）に対して補償金の支払を請求することはできず、ただ補償金を供託すべきことを請求しうるに過ぎないという前提のもとで、円滑化法 76 条 3 項に基づく供託に対し一種の優先権を認めているということになる。

しかし、円滑化法 76 条 3 項の趣旨がそのようなものであるとしても、本件のように差押えが競合した場合に、民事執行法 156 条 2 項の義務供託の規定が排除されるという仕組みが条文上存在しないことは本判決が正しく指摘するとおりであり、施行者に民事執行法 156 条 2 項に基づく供託義務が生じないとするまでの解釈を昭和 58 年最判の趣旨から導くことは、やはり無理があると言わざるを得ない。

第一審、控訴審判決が揃って指摘しているのは、マンション建替組合に混合供託をさせなくても、一般債権者には、区分所有者の供託金還付請求権を差し押さえるという方法があり、それで一般債権者の保護は十分に図られるということである。しかし、その背後には、施行者がいったん円滑化法 76 条 3 項に基づく供託を実行してしまっている以上、さらに一般債権者による供託による支払請求を認容すれば、施行者に二重の供託という負担を強いることになってしまうという事案に対する救済

的な配慮があったのではないだろうか。差押えの競合が発生した場合に供託が義務付けられることは民事執行法 156 条 2 項の規定から明らかであり、本件のように、現に競合する差押命令が送達されているような場合にまでその規定の適用を排除できるという理由付けとしては、上記の第一審、控訴審の指摘は説得力に乏しいように思われ、事案解決の妥当性を優先した救済的な判断であることをうかがわせる。

たしかに、円滑化法や、円滑化法が範を取った都市再開発法等には、土地収用法 46 条の 4 第 3 項のような支払前の通知の仕組みが存在しないため、補償金が支払われてしまう前に差押えをすることができるかどうかについては不確実な面がある（本件の第一審判決が、一般債権者である上告人の申し立てた差押手続においても施行者が事情届を提出する等しており、上告人は円滑化法 76 条 3 項に基づく供託がなされたことを認識していたという事実を認定した上で、一般債権者は供託金還付請求権を差し押さえることもできると述べているのはこの点を考慮したものと思われる）ので、本件のように、現実に差押命令が競合した後に供託がなされた場合以外に、例えば一方の差押命令が送達されて供託をした後に他方の差押命令が送達された場合にはどう処理するか等、様々な問題が生じることは考えられる。そうした意味で、とにかく円滑化法に基づいたマンション建替事業である以上、円滑化法 76 条 3 項を根拠とする供託を選択しておけば間違いはないという解釈は、施行者にとって都合がよいし、建替事業全体の安定にも資するものといえる。

しかし、本判決は、こうした事情は民事執行法 156 条 2 項の明文の規定を覆すには足りないかと判断したのであり、少なくとも現行法の仕組み上は、この判断の正当性は揺るがないといえよう。円滑化法（や都市再開発法などの事業法）はあくまで特別法であり、そこに一般法の修正事項を全て取り込むことは現実的でない以上、規定を欠く事項は一般法に戻って解釈せざるを得ず、一般法である民事執行法の定めを疎かにすることはできないのである。

以上と異なり、第一審判決、控訴審判決を理論的に基礎づけようとした場合考えられる解釈の一つとしては、昭和 58 年最判が「宅地所有者は、施行者に対し直接右清算金の支払を請求することができず、単に施行者に対し右清算金を供託すべきことを請求しうるにすぎない」とした論旨をさらに進めて、このような担保権者保護のための供託義務が発生する場合には、そもそも実体的に、区分所有者の補償金支払請求権自体が最初から発生していないと考えるというものがあり得る。そうであれば、本件における一般債権者である上告人が行った差押えは最初から（その前後において施行者が円滑化法 76 条 3 項に基づく供託を行うか否かにかかわらず）空振りであるという理解は成り立つ。本件の、特に控訴審判決の論理を貫徹するならばそのように解することになるとも考えられる。

しかし、昭和 58 年最判はそこまで踏み込んだ判断をしているわけではないし、円滑化法 76 条 3 項が「補償金を支払うときは」としている文言とも齟齬がある。何より、そのように解するとすれば、たとえば、担保権者全員が供託不要の同意をした場合にはどの時点をもって区分所有者の補償金支払請求権が発生（復活？）するのか等、大きな混乱を招くことになりかねない（このことは、実務上、補償金の算定の中で、時期の経過に伴う物価変動の修正率の乗算や利息の起算日に関する重要な意味を持つ。円滑化法 75 条 1 号）。

こうしたことを考慮すれば、昭和 58 年最判の解釈として、補償金支払請求権の発生要件には「区分所有建物が担保権等の目的物になっていないこと」が要求されると読むのではなく、ごく常識的に、権利変換を希望しない旨の申出があったことにより円滑化法 56 条、75 条等の規定に基づき補償金支払請求権は（担保権付着の有無にかかわらず）実体的に発生するものであり、施行者の円滑化法 76 条 3 項に基づく供託義務（供託義務があること自体か、現実に供託を実行したことを要するかは議論の余地がある）はあくまでも一般債権者に対する一種の抗弁として機能するものであると解するべきと思われる。

(3) 実務上の処理について

本判決の事案については、あくまで結果としてはあるが、マンション建替事業の施行者であるマンション建替組合が、判断を誤り、円滑化法76条3項のみを根拠法条とする供託をしたことによって、二重に支払(供託)を強いられたことになる。これを事後的に收拾するとすれば、関係者の同意を得て、和解的に、先行の円滑化法76条3項に基づく供託を取り消す等の処理をするほかないであろう。当然、理事長など施行者の役員の責任問題に発展するといったことも考えられ、慎重な対応が求められる。

(4) マンション建替事業等における施行者(組合)の実情

本判決の構造及び条文上の正当性は以上のとおりである。しかしながら、円滑化法に基づくマンション建替事業の施行者であるマンション建替組合は、必ずしも充実した組織的、経済的基盤を持たない団体である。このような団体にあつて、本件のような場合に、限られた時間と人的・物的リソースの中でどれだけの確かな判断ができるかは疑問なしとしない。同様の問題は、たとえば、都市再開発法に基づく地権者を主な構成員とする組合施行の市街地再開発事業や、土地区画整理法に基づく同様の土地区画整理事業などの各種まちづくり事業にもいえることである。こうした事業に関しては、行政や開発事業者(ゼネコンや大手のデベロッパー)主体の事業がとかく批判されがちで、「地元主体」「当事者主体」の事業が称揚される傾向にあるが(それ自体は理念として正しいものではあるが)、そのような形で構成された施行者団体に十分な法的判断能力があるかは、かなり疑わしいと言わざるを得ない。

もとより、マンション建替事業等のまちづくり事業の多くはデベロッパーやコンサルタントの支援を受けているという実情もあるし、法律の専門家として顧問弁護士と契約していることも珍しくはない。また、マンション建替事業は認可を受けた公的な事業であるから、一般市民的水準を判断基準とすることはできないのは当然である。

しかし、本件でも、金融機関(抵当権者)からは、代理人弁護士を通じて「円滑化法76条3項に基づき供託するよう求める内容証明郵便」が送付されていたといった事情もあるようである。第一審判決の認定した事実によれば、本件では、一般債権者による差押命令が平成29年10月2日に発令され、これが10月3日に施行者に送達されている。これに対し、施行者が10月12日には大阪地裁に陳述書を提出したところ、担保権者の代理人弁護士が10月24日頃上記の内容証明郵便を送付し、大阪地裁は10月26日・11月2日に各担保権者の申立てによる差押命令を発令し、施行者が円滑化法76条3項に基づく供託をしたのは11月14日である。これら一連の事態が約1か月間の間に進行しており、通常、この種の組合は1ヶ月に1回程度の理事会等で事業を進めていることが多いと思われるので、施行者の意思決定としてはかなりの困難を伴ったことは想像に難くない。また、円滑化法76条3項に基づく供託も法務局に受理され、同時に裁判所には事情届を提出している等、施行者としては、ある程度、なし得る措置は講じているようにも思われる。こうした事情を考慮すれば、第一審判決、控訴審判決が、施行者への救済的な判断に傾いたことも頷けないではない。

(5) 本判決から得られるマンション建替事業施行における教訓

しかしながら、本判決が判示するように、差押えが競合した以上は混合供託を検討すべきであったというのはやはり当然の帰結である。この点、第一審、控訴審においては施行者(被上告人)が勝訴しており、その理由として、上記の昭和58年最判の判示した「抵当権者の保護」ということが強調されているのであるが、事案を整理すれば明らかなように、昭和58年最判では抵当権者による差押えはなされておらず(少なくとも判決文においてはそのような事情は現れていない)、差押えが競合しているとい

う事情はない。これは、本判決のような権利変換型事業における転出（金銭給付を求める申出）によって、従前の権利が全面的に金銭化されるケースと、昭和 58 年最判の換地処分による清算金の発生（従前の権利は基本的に換地に移行しており、清算金は、換地面積の縮小に伴って発生するものに過ぎない）というケースの質的相違が看過あるいは軽視されてしまったことによるものではないかと思われる。この意味で、昭和 58 年最判の事案との違いを慎重に（供託の時点から）検討する必要があることを教訓とすべきであろう。

本判決で問題となった円滑化法に基づくマンション建替事業のほかに、まちづくりに関する事業には、本稿で取り上げた市街地再開発事業、防災街区整備促進事業、土地区画整理事業等様々な事業形態があるが、それぞれ類似の仕組みを採用しているという側面もある一方で、事業の趣旨や手法の違いに基づく慎重な検討が求められる場面も少なくなく、この種の事業に携わる関係者には、当該論点に関する先例的価値という以上に貴重な示唆を受ける事案であると思われる。

施行者の立場からは、この種の問題に詳しい弁護士との顧問契約等を通じた法律知識の涵養や相談・協議体制の整備を心がける等の努力が必要であろう。とはいっても、円滑化法のような固有の事業法やその実務について豊富な経験を持つ弁護士は必ずしも多くないという実情もあり、また、本件のように未解決の法律問題も多い分野であり、そういった対応も必ずしも容易ではないことも問題として挙げられる。マンション建替事業は、単に私人の居住する不動産の問題ではなく、「マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする」（円滑化法 1 条）という公的な必要性のある事業であり（他のまちづくり関係事業も同様である）、これに対しては行政による公的な支援の充実も求められる。

掲載日：2023 年 1 月 13 日