

第四十回 参議院法務委員会會議 第十五号

(二二七)

昭和三十三年三月二十七日(火曜日)
午前十時四十五分開会

委員の異動

三月二十三日委員村山道雄君辞任につき、その補欠として秋山俊一郎君を議長において指名した。

出席者は左の通り。

委員長 松野 孝一君
理事 青田源太郎君
井川 伊平君
亀田 得治君

委員

加藤 武徳君
野上 進君
林田 正治君
赤松 常子君
辻 武寿君

政府委員

法務省民事局長 平賀 健太君
事務局側 常任委員会専門員 西村 高兄君

説明員

建設省住宅局建築指導課長 前岡 幹夫君

本日の會議に付した案件
○建物の区分所有等に関する法律案
(内閣提出、衆議院送付)

○委員長(松野孝一君) ただいまから
法務委員会を開会いたします。

この際、委員の異動について御報告申し上げます。

三月二十三日付村山道雄君辞任、秋山俊一郎君選任、以上であります。

○委員長(松野孝一君) 本日は、建物の区分所有等に関する法律案を議題といたします。

本案については、去る二月二十七日に提案理由の説明並びに逐条説明を聴取いたしましたので、本日は質疑に入ります。ただいま出席の政府側は平賀民事局長であります。御質疑のある方は、順次御発言下さい。

○井川伊平君 建物の構造がだんだんと大きくなって参りまして、一棟の建物を一人で所有しておるといふような時代がだんだんと過ぎていくというときにあたって、一つの建物について独立した用途を持つておる部分のつきりしてありますものについては、その部分々々を所有することができるといふ事柄につきましては、すでに現行民法の二百八条にも規定あるところであり、さらに、その管理等につきまして、あるいはその他のいろいろの関係におきまして不十分な点があるから、これを改正しようとするのは、納得のいくところでありまして、

しかし、この第一条に書いてありますようなきめ方よりもっと進んで、区分所有を目的とする建物については、大よそこういうような構造を持たねばならぬといったふうに、建物の建築以前においてのいろいろの区分所有

を許そうとする建物であるとすれば、設計からある一定の指導をする必要があるのではないか。統一した建物の形にする必要があるのではないかと。こういうような概念も出てくるわけであり

ますが、たとえば、今、東京の市内を歩きましたが、実に醜い建物もあつて、こんなものをこういう所に置いておくのは不適当でないか、あるいは新築される建物でも、せっかく建てるなら、こういう建物は将来の東京の、あるいはその他の都市の体裁上おもしろくないではないかといったふうな概念をするものが多々あるゆゑに、区分所有をしていくような大きな建物を建てる」とすれば、一定の構造上の模範的な設計というものが必要ではないか。そういう概念においては、この法律に何か不備があるのではないかと、いろいろな感じがいたしますがそれらにつきましまして詳細なる御説明を、ちょうだいいたしたいと存じます。

○政府委員(平賀健太君) 仰せのような事情も考えられないことはないのをごさいます。たとえば共同で建築をいたしまして、それぞれ各部分をその共同者が所有しようという計画のもとに建物を建ててみた。ところが、どうも区分所有の客体にならぬ。区分所有には適当ではないというふうな建物ができてしまつた。こういうおそれが、これはないことではないかと思つてござ

います。非常にごもっともと思つたが、その点は、むしろ建築基準法なんかにござまして、そういう住宅その他

店舗、事務所なんかの建築の規制というところで規制をすべきものではなからうかと思つてございます。それから、なお、この法律におきましても、かなり抽象的ではあります。第一、第一におきまして、区分所有が成立するためには、構造上の独立性といひますか、物理上隔られたもので区切りがなくてはならないと同時に、効用の上においても、あるいは経済的に見ましても、それが独立の使用に適するものでなければいけない。物理的な独立性、経済的あるいは効用の面における独立性といふものを要求いたしておるわけ

で、これである程度具体的になつておるのではないかと、私どもは考へる次第でございます。それから、区分所有の建物といふのは、今後でございようよりも、先ほどもお話がござ

いましたように民法の二百八条がございまして、現在でもそれはあるわけ、それから、まだ現在区分所有権は成立してなくて、部屋を分譲していくことによつて区分所有が成立する、既存の建物で今後区分所有が成立する建物もあるわけにございまして、やはり現存するもの、それから今後新しく建てられるもの、そういうものを通じまして、建物の区分所有関係は、いかなる要件のもとに成立するかといふことは、これはやはり規定しておく必要があるのではないかと、第一、第一にその規定を置いた次第でござ

います。それから、従来の民法第二百八

条における解釈も、やはり第一条と同じ趣旨の解釈がされておつたわけにございまして、それは、お手元の裁判例の資料にもございまして、なお、逐条説明書の一番最後に、大審院の判例を三つほど引用いたしておきまして、ことに、一番最後の二十七ページのところに昭和二十年の大審院の判例がございまして、「建物ノ一部カ区分有ノ客体タリ得ルカ為ニハ或程度ノ独立性ヲ有シ其ノ他取引上一個ノ權利ノ客体トシテ認メラレリニ適スル性状ヲ具備シ又之ヲ認ムルコトカ取引ノ実情ニ適合スルモノ」例示をいたしまして、「所謂棟割長屋ノ各戸カ障壁其ノ他ニヨリテ他ノ部分ト截然區別セラレ而モ独立シテ所有權ノ内容タル物的支配ニ適スルカ如キ」という例があつてござ

います。これを明文化したのが第一条でございまして、この程度の規定を置いておけば、一さい今後新しい建物を建てまして、それをここに区分所有関係を成立させたいという場合にもこれが基準になりまして、うまく行くのではないかと、いふふうに私どもとしては考へていふ次第でございまして、

○井川伊平君 区分所有する建物について、その建物を一個の建物として見る場合と、数個の建物の集合体であるという、こういう見方もできますね。それで、一個の建物として見れば、採光の点であるとか、換気の点であるとか、いろいろ建築上注意すべき点があると思いますが、そういうものは別の法律で定められるだらうと思

けれども、これは数個の建物の集合体だというふうな見方をしています。場合によっては、建物を作るに、現在の民法におきましても、境界から一定の距離を離れなければ建てられぬということがあります。そういうことのために、何階作りで、そしてその一つの階に部屋が幾つある場合には廊下の幅をこれだけにしておかなければならぬ、それから、エレベーターの大きさはこういうものであるといったような、一つ一つが独立しておる建物で、普通の隣りの家との関係があるように、一つの建物の中ではあるけれども、隣の部屋との関係で別の敷地の上にあるような觀念が出てくるから、そういう考えからすれば、廊下の幅であるとか、エレベーターの大きさであるとかいうものが建物の全部の坪数であるとか、部屋数であるとか、それからそこに収容される人間の数であるとかいうものから割り出しまして、こういうふうにしなればならぬというのをきめる場合は、いろいろの大事の起きた場合にどうきまさないで済むのではないかと考えるから、区分所有をする建物については左記のことが云々ということをしめたらどうか。なるほど、これから作るばかりではない、今までもたくさんあるじゃないかと、私は、そのとおりであるが、今までの分は今までの分として、今後の分については、そういうふうな注意をしてやるといふことが、建物を作る人も気楽に設計ができるし、いろいろの災難にあったときも不安がなくて済むと、こういうふうな考えられるが、そういう点を全然注意をしないで、建物の一条にきめてあ

る条件があれば登記だけは別々にできるのだとして、別々に一部分所有ができるのだといった、そうした権利関係だけでは何だか物足りないような、言いかえれば、新しい時代に少し手の届かないような感じがするのであります。この点、いかがですか。

○政府委員(平賀健太郎) お話の点はよくわかります。それは、単に独立の建物所有権として所有権の客体たり得るためにはどうあるべきかということのはかに、なお、その建物の中に住んでおる人、あるいは事務所その他店舗などの安全、それからまた、隣接しておる建物との関係とか、そういう安全というふうな考慮からも、そういうものがあるいは必要だと考えられるのでございます。これは建築基準法にもある程度の規定はあるようでございますけれども、あるいは、なお不備がないとはいへません。たとえば、住居用としてはスペースが最小限度どのくらいなければならぬとか、あるいは、仰せのように、廊下なんかをあまり狭くいたしますと、万が一災害が起ったという場合には、それではどうにもならぬ。それでは非常に危険を感じる。それから、階段の幅はどのくらいなければならぬとか、エレベーターの強度はどのくらいなければならぬとか、そういう基準を設けること、これは安全性的の見地から十分考えられることとでありまして、それはやはり建築基準法、その系統の法律でそういうことを規定する必要があるかと思うのでございます。ただこの法律におきましては、むしろそういう安全性というふうなことも全然考慮しないわけではな

いのでありますが、それよりも、むしろやはり権利の客体として、権利関係を規制しようというものがその法律のねらつておるところでございまして、そのいかなる場合に区分所有権というものが成立するか、権利の客体たり得るか、それから、その権利者相互間の法律関係はどうなるかということを中心とするわけであります。ただいま仰せの件は、単に権利関係にとどまらず、やはり安全性的の見地から、なおこれは検討を要するかと思ひますが、この点は、さらに今後建設省ともよく協議をいたしまして、現行の建築基準法に不備があれば、それを改めていくということとで検討をいたしたいと考えておる次第であります。

○井川伊平君 それから、建物の区分所有の点を考えると、法律でどうせいかうせよというきめ方も、基本的な点は当然必要であるけれども、それよりももっと大切なことは、この法案で定めてある、二十五条にきめてあります。中に入つて区分を所有する人たちの自由な意思によりまして規約を作つて、その規約の履行によつて運営をしていくという点に重点を置くということとは、これは非常に必要なことであるかと存じますが、その必要の度合いから申しますと、現在の法案では、なおまだ十分ではないかと考えられる点があるようでございます。この二十五条には、「規約は、区分所有者の特定承継人に対して、その効力を生ずる。」と規定いたしておりますが、これは、私はきわめて適切であると思うが、特定承継人だけではなしに、賃借人等についても、これはある程度この規約を

守らせるといふ必要があるのではないかと存じますが、特定承継人に限つて、賃借人等を度外視しておる点、この点はいかがでございましょうか。

○政府委員(平賀健太郎) 規約は、区分所有者相互間でこれはきめるわけだ、いわば区分所有者間の契約といつていいと思うのでございます。この規約の制定につきましては、二十四条の一項におきまして、「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つてする。区分所有者全員の合意なので、賃借人などはこの規約の制定に参与しない、全然発言権がないのでございます。そういう関係で賃借人などを除いたのでございまして、しかしながら、他面規約というものは、今申し上げましたように、区分所有者間の契約なのであつて、当然これは賃借人などを直接に拘束するものではないといふことにもなるわけでございます。それだけに、ただいまのような御質問も出るわけでございますけれども、賃借人というものは、本来区分所有者の持つておりますところの使用権を行使するわけで、区分所有者も持たない権利を賃借人が持つといふことは、これはあり得ないわけでございます。本来的にあり得ない。ですから、やはり間接的にはこの規約によつて規制されると言つていいのではないかと申すのでございます。もし賃借人がこの規約の定めに従わないというふうな場合には、どういふことになるかと申しますと、これは、この賃貸借契約の内容としまして、当然規約を遵守すべきことというものがこれは入るものが普通であります。規約遵守ということが賃貸借契約の内容になつておると思ひ

ますので、賃借人である区分所有者は、その賃借人に対して規約を守るようにといふことを請求する権利がある。もしそれに違反した場合には、その違反行為の停止あるいは損害賠償を請求するということになります。それからまた、他の区分所有者は、その賃借人たる区分所有者の持つておる権利を代位行使する、民法四百二十三条の債権者代位権の規定によりまして、それを代位して行使する、同じように、やはり違反行為の差止めであるとか、あるいは損害賠償の請求ができる。それからなお、そういうふうな代位行使ができるほかに、他の区分所有者は、その賃借人である区分所有者に対して、賃借人をしてその規約を守らしめよといふことの請求ができることにもなるわけで、これだけのことがあれば、賃借人に当然効力が及ぶといたなくても十分ではなからうかと考えまして、「特定承継人に対して、その効力を生ずる。」といふことで二十五条の規定を置いた次第でございます。それからなお、この法律案の第五条におきまして、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に關し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。」と、これも区分所有者の義務といふふうに規定してございますけれども、これは、賃借人についても、やはりこの規定の趣旨は適用されるわけでございます。他の区分所有者は、この五条一項の規定に基づきまして、区分所有者に基づくいはば物權的請求権と申しますか、その行使としまして、違反行為の差止めあるいは損害賠償の請求ができる。この五条の規定の趣旨の

適用があるという点から考えまして、三十五条は特定承継人だけに限ってよからうかというふうに考えた次第でございます。

○井川伊平君 この規約は、契約であることはよくわかるわけであり、契約であるから、契約のうちでは物権契約ではなく、債権契約である。だから、特定承継人にも及ばない、これは原則でございましょう。例外として、この債権契約が物権的拘束を特定承継人の上に及ぼすという点を規定するのだから、そこまで規定するのなら、賃借人にも及ぶと加えたいいんではないかという趣旨でお伺いしておるのではありません。規約におきまして、部分所有者が他の部分所有者とともに契約をしてありまして、それを賃借人に課してある場合に、あなたのお説によると、賃借人と部分所有者との賃借契約のうち規約を順守するということを書くであろうという、きめるであろうというお話であります。きめる場合もあり、きめない場合もあるだろうと存じます。だから、そういう場合には、当事者がきめてもきめなくても、きめたことにするということにするならば、条文をちょっと直せばできることとでございましょう。債権契約であるけれども、そこに物権的な効力を及ぼす、賃借人にも規約の効力が及ぶのだというところにすれば、それでいいわけですね。ところが、そうしないということになると、今あなたのお説にもあったとおり、賃借人が本来の規約に反したようなことをする、管理の立場にある者が迷惑するというときに、直接お前はこうせよということを言わないで、部分所有者に向かって、お

前の賃借人はこういうことで、こういう点がいけないから、契約に反するから、お前のほうから督促して、こういうことはさす、こういうことはさす、な、こういうようなことを要求することになるでしょう。したがって、その建物全部の管理者の権限というものは、賃借人は間接的になって、直接にこうせい、あせしということができる。合意においては、その部分所有者が非常な遠方の所に行っているとか、あるいは、何かの関係で、はっきりと賃借人にすぐに意思表示することのできないような場合もあり得ると思う。そういう不便がありますから、管理人は、規約の範囲においては、賃借人に対して、直接にこういうことをせよ、こういうことをするな、規約にこうなっているぞということがあるようにしたほうが簡単ではないか。こういう趣旨で、ややこしく回り回ってできるのじゃないかというようにすることじゃなく、直接的にしたらどうか。それも、債権契約を特定承継人に及ぼすというように、物権的拘束を認めるとするくらいならば、それも簡単に、賃借人についても、賃借人たる者は規約の内容をその範囲で、彼の権限の範囲で守らねばならぬということを加えましたならば非常に簡単ではないか、こういうような考え方が質問しておるのであります。そんな必要は全然ないのだというならば、その御説明を承りました。

○政府委員(平賀健太君) この賃借人のほかに、なお、賃借者であるとか、あるいはその区分所有者の使用人などということも考えられるわけござい

ます。要するに、規約の規定事項が、二十三条に規定してございすように、管理、使用に関する事項、それからそのほか、なお前のほうの規定で、共用部分の所有関係、持分がどうなるかというように、これは規定するわけ、この共用部分がどういふうちに処理されるか、その持分がどうなるかというところは、これはもう賃借人には直接関係のないことなんで、もっぱらこれは所有者に属する関係のあること、大体今までできております規約なんかを見ましても、所有関係に関する規定が非常に多いのでございまして、これはもう直接賃借人には関係がない。賃借人に属する関係があるのは、この共用部分などの使用関係についての規約、たとえば、もっぱら住宅にのみ使って、ここで営業してはならないというふうな規約の例がございしますが、そういう使用関係に関する部分が若干賃借人に利害関係があるわけで、なるほど、そういう部分だけ取り上げますと、これは賃借人にも直接拘束があるようにしたほうがいいようにも考えられるのでございす。しかし、先ほど申し上げましたように、事柄はそういう使用関係となりますと、ひとり賃借人に限らず、賃借者であるとか、賃借者なんというものは、実際問題として例はあまんないとも思いますが、これも、区分所有者の使用人なんかもやはり同じことなのでございす。これは、債権法でよく履行補助者というふうなことを申しますが、いわば履行補助者なのでございまして、区分所有者にかかわってそこを使用しているものと考えればよいのか。したがって、自

分の部屋を賃貸しておりますところの賃借人たる区分所有者に対して、賃借人に規約を守らせることを請求することができ。賃借人たる区分所有者としては、他の区分所有者に対しては、自己の賃借人に規約を守らせる義務がある。したがって、もし賃借人が規約違反をやりますと、他の区分所有者は、賃借人たるところの区分所有者の責任を追及する、損害賠償の請求ができるというように、賃借人たる区分所有者は、他の区分所有者に対してそういう責任を負っておる。そういう関係からいいますと、区分所有者としては、当然賃借契約の内容といたしまして、規約を順守するということを条件の中に加えるを得ない。加えておきませんと、非常に後日不利益をこうむるおそれがございますので、当然これは賃借契約の内容にすべきものでございす。そうなっておりますと、賃借人はその賃借人に対して規約を守る請求権もあつたし、先ほど申し上げましたように、他の区分所有者もまた、賃借人の有する権利を代行することができるといふことになるのであります。それから、先ほど申し上げましたように、第五条の趣旨の適用になりますので、それで十分ではなからうかというふうに考えた次第でございす。

○井川伊平君 今のお話の、部分所有者が、その賃借人との契約に、規約を守るというのを賃借契約の条件の一つにしておかなければ非常に不利になる、だからするのだというお話でありましたが、それは理屈でありまして、部分所有者がそれをしなかつた

に使つてはならない、住宅のみに使うのだという規約があつたといつたとしても、だから今度、賃借人に対して、こういう規約があり、その規約を守るといふことを言うておけばよかつたかもしれぬが、言わない場合もありますね、人間ですから。そういう場合には、言うても言わなくても、それは当然に、規約にきめてあることは、規約を見る機会が利害関係人として賃借人はあつたのだから、規約を見て、そして賃借契約を締結するようにならざるが普通であり、見ておるはずでありますから、当然に、部分所有者がそういう意思表示をしておかなくても、規約の拘束がそこまで及ぶので、住宅に使うところを商店に使つてはならないという義務を賃借人は負担しておるのだとしたら、直接の取り締まりができるのだが、そのほうが便利じゃありませんか。

○政府委員(平賀健太君) 万一賃借契約の内容に規約順守ということが入らなかつたらどうか。あり得る、それは考えられないことではないと思うのでございす。賃借人の区分所有者としては、あくまでも規約順守の義務があるわけでございますから、もし賃借人が規約を守らないということになりましても、あなたもこれは賃借人たる区分所有者自身が規約を守らねといふことになるわけで、規約違反を犯したことになるわけで、他の区分所有者から請求を受ける。規約が順守されるまでは絶えず責任を問われる、損害賠償の請求などを受けることになりまして、賃借人としては、非常にこれは重大な責任を負うことになる関係で、当然これを賃借契約の内容にするだろうと

いうことが、私は期待できると思うのでございます。しかしながら、所有権を譲渡した場合、これは、その譲渡人であるかつての区分所有者に対しては、そういう責任を他の区分所有者が追及するというわけにいきませんので、この場合はどうしても手当が要る。賃貸人の場合には十分手段があるのじゃないかというふうに考えた次第でございます。

それからなお、一番最初に申し上げましたように、賃借人というものは、規約の制定に参与できないわけでございます。規約で定めたことは当然賃借人を拘束するということになりました。これはまた不都合な場合も出てくるのじゃないか。勝手に所有者間で決めて、賃借人に、さあ従えと言いうのも、これは不都合な場合も……これはまあ、普通の場合はそうないかもしれないが、例外的な場合には、そういうケースも起こり得ないとも限りませんので、当然効力が及ぶというところまでは持つていかなくった次第でございます。

○井川伊平君 そうすると、結局あなたの今の御説明では、規約は部分所有者とその他の、全部のものとの間にきまつておるのだから、部分所有者が賃貸をする場合、その規約を守るということを書いてないとしても、相対的には規約の対象になっておる。多数のほうの人は、間接的にその部分所有者を通じて賃借人のほうに規約の内容を守らせるということができると思ふから、特に賃借人についてその規約の効力が直接に及ぶという規定を設けないでもまあ用は足りると思つたと、こういう御説明ですね。

○政府委員(平賀健太君) はい。

○井川伊平君 その点は、それで承知いたしておきます。私は、この規約の内容というところが非常に重大なことであり、また、第三者で利害関係人となる人にとりましても重大なことであるから、この規約というものを自由に何人でもいつでも知ることができるといふ方法を講ずる必要があるのではないかと存じますが、この案によりまして、その点は不完全ではないか。なるほど、利害関係人は、規約の書類を持っていく者に向かひましては、規約を見せてくれと言ふ権利がある。利害関係がなければできないというのでありますが、その利害関係ということはどういうことを意味するのであるかというところが、内容を決定することがはなはだ不明確である。それから、内容を決定するほかに、事実お前は利害関係があるかないかという認定をして、事実利害関係があるのに、私のほうは利害関係は、そんなものはないだろうと思つたこととて、見せないような場合があるかもしれない。そういう不便が私はあるのじゃないかと思ひますが、そういう不便から考えてみまして、こういうような特定承継人に対してまでも効力を生ずるような規約は、何らかの方法で、何ときでも、利害関係の有無にかかわらず、調べたいと思へば調べるということができるといふ方法にしておくことが便利ではないか。知りたいと思ふものは何か利害関係があるからだと言へましようが、そういう関係からすれば、知りたいと思ふものには知らせる方法をとるべきである。利害関係があるものに限るといふ特定をすると、何人に対してともいふ

観念とは違つてくると思ふのです。そうすると、特定の利害関係があるものにはということになると思ふ。そうしますと、その特定の利害関係とは何ぞやというところでいろいろやこしいことが生ずると思ふから、尋ねてくるものは利害関係があるから尋ねてくるのだとするならば、何人でも、何ときでもということにすべきが至当じゃないかと思ひますが、この点はいかがでございますか。

○政府委員(平賀健太君) この利害関係というのは、まあ具体的なケースによつて決定しなければならぬわけでございますが、普通考えられますのは、その区分所有権の譲渡を受けようと思ふ者、受けようとしようとする者、あるいは、先ほどお話がございましたような者、これを賃借しようとする者、それからまた、この区分所有権の上に抵当権を設定しようとする者、また担保権を取得しようとする者、それからまた、区分所有者に対する債権者がこれを差し押さへたいというような場合もございましょう。その債権者、そういうものが考えられるわけでございます。こまかく考えますと、まだいろいろ例があるかもしれないと思ひますが、やはりそういう何らかの利害関係があるものに限るのが事柄の筋ではなからうか。だれでもということになりまして、こういう場合はそうないかもしれないが、単なる好奇心で見たいというふうな人にも見せなければならぬということになつてくるわけだ、だれでも無制限にということを行き過ぎではなからうかと考えまして、必ずしもこの言葉自体で具体的に明確になりませんが、他の法律に例がござ

いますので、この利害関係人というところでいっておけば、これで十分ではなからうかと考えた次第でございます。○井川伊平君 今のお話でいくと、土地や何かのブローカーやなんか、だれかがあれば売りさうだというふうなことを聞いて、そのブローカーが部分所有者の関係をなしに調べる場合はどうですか。

○政府委員(平賀健太君) ブローカーの場合でも、たとえば、買い受け希望者から依頼を受けまして、あれは売りに出てるようだから交渉してくれというふうなことで、やはり調査するのとがあり得るだろうと思ひます。売買の仲介、あるいは代理人としてブローカーが利害関係人という場合もあり得ると思ひます。

○井川伊平君 その依頼があつて調べた場合は、それはあなたのおっしゃつたとおりであるけれども、彼らは耳が長い。だから、あいつは売ると言つてない。また買ひ手を探してくれと言つてない。しかし、どうもあいつはいい条件を持つていけば売ると言つたという、そういうことを自分だけの考へでわかつて調べる場合、こういう場合もやはり利害関係がありますか。

○政府委員(平賀健太君) そういう場合は、利害関係ありとは言へないだろうと思ふのでございます。これは、最後の過料の罰則においても出ておりますが、規約を保管者に閲覧をさせる義務を課しているのと同じでございますから、「何人に対して」といふのは、やはり行き過ぎだろうと思ふのでございませう。こういうときに、見せることは一向差しつかえない。頼んで見せてもらふということではだれでもできる。それ

で十分じゃないか。見せる義務を課するといふことで、その義務に違反した場合には過料の制裁まで課するといふことになりまして、だれでもというものは、これはやはり行き過ぎで、ほんとに利害関係あるものというふうに制限すべきではないかというふうに考えた次第でございます。

○井川伊平君 不動産の取引が簡単にできるようになりますと、流動資本の性質を帯びてきますと、非常に経済界は円満にいきますね。したがつて、ある土地を売るさうだというだけで、その土地の回りをぐるぐると自動車であつて見る、こういうことも実際ありますね。そういうような意味で、ある部分を売るかもしれないと思つた場合に、調べたいという気持ちが一般の人にあれば調べさしていいのじゃないかと私は思ふのだが、そういう者には見せないのだ、土地の回りを自動車でぐるぐる回つて見ることはできるのだけれども、家の区分所有の關係については、そこまではやらせないと言つてきめつける必要もないんじゃないかと思ふんですが、いかがですか。

○政府委員(平賀健太君) その点は見解の相違かもしれないが、法律案では、見せる義務を課している。見せなかつた場合には過料の制裁をとる。そういう義務を課しております關係で、だれにでも、何も利害關係がないのに見せなくてはならぬというところまでは、これは行き過ぎではなからうかと考へる次第でございます。

○井川伊平君 私がこれを聞くのは、こういうことを実は言ひたいから、あなたに聞いているわけですね。こういう

ような、区分所有者の特定承継人に対して物権的な効力まで有するというのは、本質は債権契約ですけれども、物権的効力を持つものだから、そういう書類は、東京でいえば、区役所か登記役場のどっかでそういう書類は全部備えて、登記の閲覧ができると同じように閲覧制を認めたらどうかということをお聞きしたい、こんなことを聞いているんですが、いかがですか。

○政府委員(平賀健太君) その点、私も実は考えたのでございます。これは、まず登記することにはどうするか。それから登記は、これは規約の内容が非常に膨大になる例がございまして、これを一々登記したらいへんだろ。登記所もたいへんだし、現在の登記所の能力としては、とてもそういうことはできない。しかれば、この規約を登記所に提出するだけでもいいのではないかと、これも実は考えたのでございます。まず第一に考えられますことは、現在の登記所が、非常に仕事に困難な事態に直面しております関係で、どうも規約を提出させて、それを登記所で整理して、保管させて、閲覧に供するという点でも、ちょっと現在では困難ではないか。その点仰せのとおりで、登記所に保管するという点になりますと、非常に便利なのでございまして、現在の登記所の実情からいいますと、ちょっとこれは非常に困難である。区分所有者の登記をすること、これはもう当然しなくちゃならぬことでございまして、それがせいぜい、規約までも登記所というところは、現状では非常に困難である。それからまた、利害関係人にしまして

も、やはり現場に行つて、その現場で実物を見ると同時に、規約もそこで見れるということのほうがむしろ便利ではないかという点も考えまして、登記所で保管するという点は断念いたした次第でございまして。

○井川伊平君 縁組をします場合に、戸籍謄本は、だれでも下付の申請ができるようですね。それから、土地でも家でも、登記簿の謄本をだれでも下付の申請ができるようですね。これは何人でもできるようですね。利害関係がなくてもできるようですね。私は、その意味におきまして、こういう規約の事実の立証を待たずして、何人でもできるように、戸籍の謄本の下付及び閲覧、それから不動産の登記簿の閲覧、登記簿の謄本の下付、こういうことができるのと同じような取り扱いをしたほうがよろしいという観念で言っているわけですね。あなたの今のお話では、そういうふうなことが、登記役場の人が、法務局ですか、登記する役場ですね。あの役場で人が足らぬからできないと思つたというの、人をふやしたらできるわけですね。いいことならば、人をふやせばいいんですね。あなたは、いいと思わなかったから、そうやらなかったのとは違いますか。人をふやせばいい、人が足らぬなら。

○政府委員(平賀健太君) なるほど、登記につきましても登記所、いわゆる法務局、それから戸籍につきましても市町村役場に参りますと、何人も登記簿あるいは戸籍簿の閲覧ができますし、謄本、抄本の請求ができるわけでございます。それが理想かとも思うのでございますが、登記所が非常に窮状

にございまして、増員もなかなか簡単には認められない。現在の平常の業務をやるのに精一ぱいという状況なのでございます。ただ、区分所有建物につきましても、これは、附則におきまして、不動産登記法の一部改正をやりまして、ある程度これは詳細な登記をすることになっております。でありますから、その区分所有建物が一棟の建物の中の大体どこにあるかということ、その位置、それから構造がどうかという点、床面積がどうかという点、それからそれが住宅なのか、あるいは店舗なのか、あるいは事務室なのか、事務所なのか、そういう種類も、これは登記簿でわかることになっております。でありますから、こまかい使用規則なんかは、これは登記はされておられますけれども、その区分所有建物がいかなる建物であるかということは、登記簿自体でこれは判明いたすわけでございまして、それで見当をつけて、そして現場に臨んで規約を見せてもらつたらいいんじゃないかというふうなものが私どもの考え方でございます。

○井川伊平君 その程度で了承いたしておきます。

○委員長(松野孝一君) ただいま前岡建設省住宅局建築指導課長が出席しておられます。

○井川伊平君 前岡さんにちょっと伺いたしますが、すでに御承知のように、今度、一戸の建物をいろいろに部分を区切りまして、その部分々々が別の人によつて所有されるのができる。もちろんこれは、旧民法の二百八条にもあつたことでございましてね。であります。その間に、部分所有者間

にいろいろの約束をする必要があるもので、規約を設けるということなのでございまして、規約よりも、そういう建物については、建築上特に留意すべき点がないか。たとえば、普通の大きな建物を旅館なりあるいはお店なりに使う、一人の人が使うという場合とは別に、所有者が違ふのであるから、それから、部屋と部屋との間の幅であるとか、あるいはエレベーターの大きさであるとかというふうなものを、地面に独立した建物を建てる時に一定の距離を保たさねばならないといったような思想と同じ思想に基づいて、建物のためにこの部分所有を認め、登記をし、そうしていろいろのそれについて新しいきめ方をしていくという際に、建物の構造自体に何か留意すべきことはあるかないか、こういうことを知りたいのであります。その点に触れたいのであります。お願いしたいと思います。

○説明員(前岡幹夫君) 現在、建築基準法では、建物の扱いをいたしまして、たとえばアパートのような場合でございまして、アパート全体を含めまして一つのものと、こういう工合に考へておるわけでございまして。したがって、廊下の幅でありますとか、その他階段の構造等につきましては、それそれの規定が働くようになっております。そのアパートとしての規定が働くようになっておりますので、その点差がついておるのではないかと、こう考へております。なお、規定してございませぬ事項につきましては建築基準法で、建築協定という規定がございまして、その中の住民の総意によりまして、ここはこういう工合に確保しようじゃないかというふうなことを、敷

地、位置、構造、形態、用途、意匠、建築設備に関するこういうような事項を建築協定ができるようになっております。大体以上のようなものでございまして。

○井川伊平君 今の建物全部をアパートにして使うとか、ホテルにして使うとか、それから、物の販売所に使うとかというように、一人の人がそういう経営をする場合は、十分御研究になつていてと私存じ上げますが、今度はそうではなしに、その一部分々々が所有者が全然違ふのですから、一人の人が全部の建物を使って事業を経営する場合とは違ふ。したがって、隣の部屋とこの人の部屋との間には、単に住んでいる人がアパートに住んでいるというのではなくて、おれの家に住んでいるのだという見識をもつていますね。そういう考えで、ちょうど地面に、一軒の家がここに建ち、また一軒の家が建つていて、まん中に小さい道路が通つていて、というような場合と同じような気持ちに住んでいる人がなるだろうと思うのであります。そういう意味で、こういう建物については、特に何かこういうものについて心を配る必要があるかどうか、全然用いなくないかどうか、そこを確かめてみたいのです。

○説明員(前岡幹夫君) ただいまのお話によりますと、たとえば階段でございまして、これは、中に入つていられる人が全部共用される、共用持分というふうなところにあるいはなるかもしれませんが、そういうものの維持、確保の点からいって、こう考へるわけでございますが、これは、お互い責任があるという工合にしておいてもらふと困る

○井川伊平君 表題部はどうなるのか。また表題部と、それから甲区、乙区と

○政府委員(平賀健太君) 各区分所有者ごとに表題部というものを設けるわけでございます。

○井川伊平君 そうしますと、初め建てました一つの建物を、部屋がかりに五百あった、五百人の人に分有されるのだと、五百の所有権の客体になるのだ、こう言ったほうがいいかもしれせんね。そういう場合には、最初の登記はどういうふうにするのですか。やはりその五百の所有権の客体となることがわかるようなふうにこれは登記されるのですか。

○政府委員(平賀健太君) それは、一番最初に登記します場合に、一棟の建物としても登記できます。あるいは五百の建物としても登記できる。どちらにもできる。要するに、所有者の意思によりまして、それを一個の建物としてもできるし、五百の建物としてもできる。どちらでもできるとい建前でございます。

○井川伊平君 初めから五百の建物として登記することもでき、あるいは五百をまとめた一つの建物として登記することもできるとおっしゃるんですね。そして最初に一つの建物として登記をした場合に、あとに五百人のうち百人入ってきた、次に百人入ってきたというふうに、だんだん人がふえてきますと、登記の時期がズレますね。そういう場合には、どういうふうに変わっていくのをごいまいしょうか。

○政府委員(平賀健太君) そういう場合には、建物の区分の登記というのをいたすわけでございます。区分所有権の部分だけを、それぞれにつきまして

また表題部と、それから甲区、乙区と

○井川伊平君 今、司法代書さん、それから調査士ですか、こういう方々がだいたい心配して、うろろうしておるわけでございますが、うろろうという言

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

は、区分所有建物についても、事柄は同じでございます。

○井川伊平君 私、よくのみ込めない点があるのでありますが、現在、建物を新築した場合の手続と同じだと、こ

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

一、裁判所法附則第三項改正に関する請願(第二、三二七号)

第二一八〇号 昭和三十七年三月九日受理

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

紹介議員 杉原 荒太君

第二二〇七号 昭和三十七年三月九日受理

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

○政府委員(平賀健太君) はい。〔速記中止〕

○委員(松野孝一君) 速記をつけて。他に御発言もなければ、本案については、本日はこの程度にとどめます。

制定に関する請願

請願者 茨城県行方郡玉造町
堀信外三百十一名

紹介議員 郡 祐一君

この請願の趣旨は、第二二〇六号と同じである。

第二三二四号 昭和三十七年三月十日受理

皇室の尊厳をおかす者を処罰する法律制定に関する請願

請願者 茨城県行方郡北浦村小幡 金井きえ外三百十九名

紹介議員 郡 祐一君

この請願の趣旨は、第二二〇六号と同じである。

第二三三四号 昭和三十七年三月十日受理

皇室の尊厳をおかす者を処罰する法律制定に関する請願

請願者 大阪府浪速区船出町二ノ二二久保田鉄工株式会社内 梅津清七外三百九十四名

紹介議員 中野 文門君

この請願の趣旨は、第二二〇六号と同じである。

第二二〇八号 昭和三十七年三月九日受理

皇室の尊厳を守るための法律制定に関する請願

請願者 宮崎県北諸県郡山田町 大字山田二、一七一
日高安夫外八百九十四名

紹介議員 温水 三郎君

昭和三十七年四月二日印刷

最近、国民の一部には、公然と皇室を非難侮辱してはばからない者が増加しており、この傾向を放置すれば皇室と国民との伝統的、精神的関係は破壊され、国民統合の核心が失われる危険さあり、憂慮に堪えないところである。それにもかかわらず、これに対して有効な措置を講じ難いのは、現行法に皇室の名譽と尊厳とを保障するに足る直接かつ明確な条章が存在しないからであることを痛感するものであり、このような状態を黙過することはできないから、この際、皇室の尊厳を守るための法律を制定せられたいとの請願。

第二二二八号 昭和三十七年三月十日受理

皇室の尊厳を守るための法律制定に関する請願

請願者 山口県萩市平安谷六二生駒誠外千五百十五名

紹介議員 吉武 恵市君

この請願の趣旨は、第二二〇八号と同じである。

第二二九五号 昭和三十七年三月十三日受理

皇室の尊厳を守るための法律制定に関する請願

請願者 東京都世田谷区松原町二ノ五六八 栗飯原秀外四十六名

紹介議員 黒川 武雄君

この請願の趣旨は、第二二〇八号と同じである。

第二二九六号 昭和三十七年三月十三日受理

皇室の尊厳を守るための法律制定に関する請願

請願者 札幌市琴似町山手一、一七四合田昇外六十二名

紹介議員 井川 伊平君

この請願の趣旨は、第二二〇八号と同じである。

第二二九七号 昭和三十七年三月十三日受理

皇室の尊厳を守るための法律制定に関する請願(三通)

請願者 青森市浦町橋本二九一柏誠外 四千六百四名

紹介議員 笹森 順造君

この請願の趣旨は、第二二〇八号と同じである。

皇室の尊厳を守るための法律制定に関する請願

請願者 青森市浦町橋本二九一柏誠外 四千六百四名

紹介議員 笹森 順造君

この請願の趣旨は、第二二〇八号と同じである。

第二二九八号 昭和三十七年三月十三日受理

皇室の尊厳を守るための法律制定に関する請願(三十通)

請願者 京都市下京区宮町通り 五条下ル 玉谷信太郎外二百九十名

紹介議員 中野 文門君

この請願の趣旨は、第二二〇八号と同じである。

第二三三五号 昭和三十七年三月十五日受理

皇室の尊厳を守るための法律制定に関する請願

請願者 大阪府城東区今津町八 九二 橋詰静史外六十八名

紹介議員 中野 文門君

この請願の趣旨は、第二二〇八号と同じである。

第二三三七号 昭和三十七年三月十五日受理

裁判所法附則第三項改正に関する請願

請願者 高知市井口町一八八 酒井忠夫外十七名

紹介議員 千葉 信君

この請願の趣旨は、第二二〇八号と同じである。

じである。

第二三三七号 昭和三十七年三月十五日受理

裁判所法附則第三項改正に関する請願

請願者 高知市井口町一八八 酒井忠夫外十七名

紹介議員 千葉 信君

裁判所に勤務する代行書記官、代行速記官は、日常、書記官、速記官となんら異なることのない同一質量の業務に従事し、かつその責任も同じであるにもかかわらず、給与、身分の差別はいちじるしく拡大する一方となっている。しかもこのことは、「当分の間」と称しながら十三年間も放置されているため、代行書記官(調査官、速記官)らは日に日に勤務意欲が減退しており、このような状態がこのまま続くと、裁判業務の能率向上に重大な影響を与えることはあきらかであるから、裁判所法附則第三項が規定している代行書記官、代行調査官、代行速記官の制度を廃止し、現行の代行書記官(代行調査官、代行速記)を書記官、(調査官、速記官)に切り替えられたいとの請願。

第十号中 正誤
頁 段 行 誤 正
三 三 五 書記官 諸機関
第十四号中 正誤
頁 段 行 誤 正
九 四 七 全員 全会
三 一 三 基づいて 基づき
三 一 六 当委員会 同委員会

昭和三十七年四月三日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局