

第四十回 参議院法務委員会會議録 第十六号

昭和三十七年三月二十九日(木曜日)
午後三時五分開会

委員の異動

本日委員西田隆男君及び西田信一君辭任につき、その補欠として館野二君及び増原恵吉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

館 哲二君
野上 進君
増原 恵吉君
高田なほ子君
赤松 常子君
辻 武壽君

国務大臣

法務大臣 植木庚子郎君

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 西村 高兄君
専門員

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、参議院送付)

○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。

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。

前回に引き続き質疑を続行いたします。御質疑のおありの方は、順次御発言下さい。

なお、ただいま平賀民事局長が出席しておられます。

○亀田得治君 まあいろいろ井川委員や、また連合審査等を通じて、大事な点についての御質疑がだいぶあったようでありまして、できるだけ重複を避けて、疑問の点についてお尋ねしたいと思ひます。

○委員長(松野孝一君) 連記をとめて。

〔速記中止〕
○委員長(松野孝一君) 連記を始め

○亀田得治君 まずこの第一条の点ですが、「一むねの建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することのできるものがあるときは」となっておりますが、たとえば、普通の鉄筋住宅のような場合には、別に疑問は起こらないわけですが、木造のアパートのような場合、客観的に見ると、あまり独立性はないのだが、しかしそこに住んでおる人たちは独立のものとしてちゃんと炊事の設備もあるし、寝泊まりもしておる。こういう場合に、木造なんかの場合に——しかしその場合は割合まだ独立

ということを認定しやすいかもしれない、しかししもつとそれよりも悪いもので、たとえば、極端なことを言えば、スラム街あたりに行きますと、一つの長い建物にたくさんこう仕切つてあるわけですね。そしてやはりそこにちゃんとこうおの家族が入つておるわけですね。そういうものもこれは含む意味かどうか。

○政府委員(平賀健太君) ただいま仰せの場合は、いわゆる長屋というふうなものも考えた場合に適當じやないかと思うのであります。長屋というふうな場合、これは間の仕切りの壁がありませんが、普通でございまして、壁がなく、羽目はすしのできるような戸で仕切つてあれば別ですが、ちゃんと固定した壁で仕切つてあるということになれば、やはり区分所有権が成立するといふふうに考えていいんじゃないかろうかと思つております。これは現行法の二百八条の適用といたしまして、二戸建とか、三戸建とかございまして、そういうのはやはり区分所有権の客体としておられます。この法律案におきまして、そういう長屋式のものもやはりこの法律の対象になると、そういう考えでございまして。

○亀田得治君 まあ長屋はまだいいと思うのです。区分所有権の対象にしても、木造のアパートなどで、あまり上等でないもの、こういうのはどうです。

○政府委員(平賀健太君) 木造のアパートなんかでございまして、やはりちゃんと明確な仕切りがありまして、独立して一つの建物として使えるというふうな状況でありましたならば、これはやはり区分所有の対象になると考えていいと思つております。

○亀田得治君 スラム街などの、ほんとうに雑なやつですね。ずっと細長いものになつてたくさん区分してある、これはどうなりますか。

○政府委員(平賀健太君) スラム街などのそういううちと申しますか、そのうちの戸建てにつきましても、はたして建物かどうかという問題もあるかと思ひますが、そういう場合でも、やはりちゃんと仕切りがあると、それだけで建物として使えるということになります。やはり区分所有の客体になると考えていいと思ひます。

○亀田得治君 そこをはつきりしておればいいわけですね。まあスラム街のあいまいな建物であっても、登記の対象になるわけですから、全体としてのものが登記の対象となる以上は、幾ら仕切りが雑であっても、独立の家族がみんな入つて、そうしてそれを買い取つて、これは自分のものだ、そういうことがはつきりしている以上は、やはり登記してくれということになれば、やはり登記しなければならぬのですか。

○政府委員(平賀健太君) 御意見のとおりと考えております。ただ仕切りと申しまして、ふすまであるとか障子

であるとか、こういう仕切りではだめで、やはり固定した仕切りがあつて区分されておることが必要であらうと思ひます。

○亀田得治君 まあ、ふすまとか障子では、これは開けたら続いてしまふからね、これはちよつと工合が悪いと思うんだが、一番疑問の起こるのは板でやつてあるものですね。これはくぎで打ちつけてあるから行き来できない。しかし、壁のようなふうに音が全部遮断されるというほどのものではない。そういうのが多いわけですね。そういう板の場合はいかがですか。

○政府委員(平賀健太君) 板でも差しつかえないと思ひます。それが簡単に取りはずせるようなものでありまして、これは別でありますけれども、板で仕切つておりましたも差しつかえないと思ひます。

○亀田得治君 第三条、五条あたりの点に關連して若干お尋ねいたします。ここで共用部分ということについての意味が明確にされておるわけですが、たとえばアパートの二つの部屋の区分所有権者の間の壁ですね、これは中心部は共用部分で中心部でないおの側の側のほうの部分はおのおののもので、そういう解釈ですね。

○政府委員(平賀健太君) その点は、この法律案では具体的にばつきり書いておられませんけれども、大体仰せのようにならうと思ひます。そういう解釈になるだらうと思ひます。しかし実際問題としましては、規約でもってそ

の点をはつきりさせる。よく例がござ
いますのは、壁の中心線を境にして、
中心線からこちらはこちらの人の所
有、向こう側は向こうの人の所有、そ
ういうきめ方をしておる例もかなりあ
るようでございます。しかし常識的に
は、壁のしんになる部分は共用で、上
塗りの部分はそれぞれの家に入ってい
る人々の専有部分に属する、こういう
ふうに解釈するのが常識的ではなから
うかと考えております。

○龜田得治君　まあ、そういう点は、そういう原則的な解釈と違った取りきめはしておるわけですね。その点どうですか。

○政府委員（平賀健太君） それは第
四条におきまして、その共用関係の原

則を一項で規定しておりますが、二項でもって、規約で別段の定めをすることができるといふことで、規約に効力を認めております。そういうわけで、壁の部分の關係なんかは、必要があればこまかく規約で定めることができるというところにいたしておるわけでございます。

○**亀田得治君** 規約でそういう点についての取りきめがない場合、たとえば一枚の板で仕切られておるといふ場合には、これは板そのものが共用という解釈ですか。

○政府委員(平賀健太君)　そういうことになると思います。ちょうど相隣関係のところ、境界線に設けたへいなんかと同じことなので、その場合は二人の共有と解していいのじゃないかと考えます。

○龜田得治君 隣合わせのものは、これは割合簡単に区切りが付きませんがね。天井ともう一つ上の床との関係で

すね、これはどういうふうになるで
しょうか。

○政府委員(平賀健太君)　それもやはり壁と同じに考えてよくないかと思ひます。中心になる部分は、上と下の人の共有、それから上の人からいへば床面、下の人からいいますと天井の面になるわけです。それはそれぞれの所有に属するというふうに考えてよくないかと思うかと考えております。

○**釜田得治** 氏
すくなく、びたっとくっついておりますからいいのですが、上下の場合は空間があるでしょう。これは建物の構造によってもいろいろ違うのですが、そういうような関係から、そうはつきりしないのじゃないですか。

○政府委員(平賀備太君) その空間の部分は、壁でも中が空洞になっておる場合もございまして、そういう空間になつておるような部分は、これはやはり共用部分と考へてよくなかろうかと思ひます。

○**龜田得治君** その建物の構造によるわけでしょうが、全部が空間になるわけじゃないのでしょうか。上と下がつながっているわけですからね。だから、まん中辺がつながっているところについては、どこか中心線というものがはつきりするわけでしょう。つながっている部分については、ここから上は二階の人、下は下の人、こちらのほうにもそういうところがなければこれは持ちませんからね。こんなのはどういうふうに解釈するのですか。これはやはり共用関係ということになるのですかね。

○**政府委員（平賀健太君）** まあ、上との関係では法律的に問題になります

のは、その空間の部分に、たとえばガスだとか水道なんかの配管が通っている、あるいは電線が通っているといふようなことで問題になることはあるかと思うのでございますが、一般には固定資産税なんかの関係におきましては、その点が問題になるようなことはないと考えます。もし空洞でありましたら、問題はやはり上の人からいえば床、下の人からいえば天井に当たる部分に故障が出たという場合、修理をしなければならぬが、その修理費用の負担はどうなるかというところで問題が出てくるかと思うのであります。でありますから、そういう場合には、その修理のどういふ個所がこわれたかというようなことで個々のに違った結果になるかと思うのでございますが、そういう天井、床なんかの破損の修理費用なんかはだれが負担するかというところは、これは規約できめてもよいございませう。規約できまらなければ、この法律の解釈によってということになるわけでございますが、やはり中心になる部分、これは共有、それからその表面の部分、これはそれぞれの部屋の利用者、その部分に属するというのが常識的な解釈ではなからうかと思う次第でございます。

○赤松常子君 関連して。私今ちょっと思い出したのでございますけれど、二、三年前に参議院会館で火事が起こりました。ぼやが起きたことがございまして、それが二階と下の間の押し入れ部分から火が出たんですね。それはぼやでございましたから、大事には至りませんでしたけれども、それが上の人は、いや下の空間の下のほうから出たと言ひ、下の人は、いや上のほう

から出たと言ひ、ちよつとうるさいことがあったのでございます。そういう故障が起きたということだけでなく、今言うように非常に不幸な火災が起きたというような場合に、火元になつた人は非常に責任を感じ、周囲の人からあそこから出たということで指をさされるわけです。そういうことになると、非常にめんどうなことが起きるのじゃないでしょうか。故障くらいならば、調べればすぐわかるのでございますが、そういう際は一体どういふふうに解釈されますか。

○政府委員(平賀健太君) 火が出て損害が出たという場合でございしますが、これはこういう区分所有建物に限らぬ問題だと思ひますが、法律上の問題といたしましては、これは失火でございすね。はたしてだれの過失で火が出たかどうか、過失で火を出した人が人に損害を与えますと、一般には損害賠償といふことになりませんが、これは「失火ノ責任ニ関スル法律」というものがございまして、ただ輕過失で火を出した場合には損害賠償の責任を負わぬが、重過失、非常な火の不始末で火を出した、そのために人に損害を与えたという場合には、損害賠償責任を負ふといふことになっておりまして、アパートなんかの場合におきましても、

やはり火元の責任者、ほんとうにその人に責任があるのでございましたならば、過失で火を出したということになれば、一般の不法行為の規定が適用になるわけでございます。区分所有の場合だからといって特別のことはございません。

○赤松常子君　それが一応責任の所在というものをはっきりしておかないと

いけないのじゃないですか、そういう
ややこしい問題が起きたときに一体空
間のどこが上に層するのか、どこから
が下の居住者に属するのか、はっきり
しておかないといけない。ややこしい
問題が起きた場合に困るのではないの
でございましょうか。

○政府委員（平賀鶴太郎）　まあだれかの過失で火が出たということを考えますと、それはその過失のある人が責任を負うわけで、火がどこから出たかということは、どこの箇所から出たかということは、むしろ問題ではないので、だれの落度で火が出たか、自分の所有部分ではなくて、たとえば共用部分で火をたいておつて、それが火事になつたという場合には、たとえ共用部分から火が出ましても、過失のある人が責任を負うわけでございますが、しかし、たとえば今の例で申し上げますと、天井の部分、上の人から言へば床になるわけでございますが、そこに空間があつてそこに電線が通っている。その電線の設置の仕方が、敷設の仕方が悪かつたために火事になつたという場合には、その区分所有者あるいはそこに居住している人の責任ではございませんので、その場合にはその電線を設置した人、そちらのほうに責任があるということも考えられますが、その場合はその火の出た電線のあつた箇所が共用部分なのかだれかの専有部分であつたかということによつて影響はないと思います。そこはどちらの部分から火が出たということはきまなくて、事情は解決つくと思つたのでございまして、ただ、そのために焼けて、たとえば天井が落ちてしまつた。天井を復旧しなくちゃいかぬ。修理しなく

ますことを考えますと、天井が焼け落ちて、ぽっかり穴があいたという場合、それはやはり上の人と下の人が費用を分担する。壁のしんになる部分はやはり両方の共有と考えて、上の人と下の人が費用を分担するというのが合理的ではなからうかというふうに考えられるわけでございます。

○政府委員（平賀健太郎） まあそれは考え方でございまして、いずれにしても、この法律案で壁の所有関係はどうとか、天井はどうとか、屋根はどうとか、床根はどうとか、うとか、こまかくはなかなか書けませうとし、書いてみたところでやはりケー・ス・バイ・ケースでいろいろの建物がございまして、実情に應じた解釈を

いうふうに割り切ってしまえば、たとえば電線なりそれから水洗便所なんかの管ですね、こういうものが故障で水が漏れる。よく起こるのですよ、水洗便所なんか。そうして水が漏ってくる。そうすると上と下とえらいけんかする。上は、私のほうはそんなに水を流した覚えはない、下からは、落ちてくるじゃないか、それではどこかとい

とで、そこまでこまかいことは規定してないのでございます。まあ一般の場合合としましては、先ほど私申し上げましたように、しんになる部分は共有、それからその表面の部分は、これはそれぞれその区分所有者の単独所有に属する部分と考へたらどうだろうか。それからそこの中に通っておりまうところの配管だとか配線というようなものを

んでいた。初めはよかったのだが、そのうちいたんできた。そうすると、これは何こうの床の上のほうにあれば、それは上のほうの責任じゃないかという、やはり庶民的にはそういう感じがするわけです。だから、この空間なりの空気は共有であらうけれども、そこに物が通っている。その物について、やはり上と下を柱の部分と同じよ

給するガス、水道なりの通るものになる部分、幹になる部分でありましたら原則として共有である。それから分かれてまして、校になって各部屋に入っている部分、これは各専有部分に属するというふうに考えてよくなるものか。大まかに申し上げますと、大体そういうことにはいらないか。しかもし、それだけでももちろん不十分な場

としてはおかしいのじゃないですか。柱のところでは、ここから分かれるわけですから、その分かれたのにずっとこう平行線を引いて、それでやはり上と下を分ける、考え方としては、それで、おのおのの空間部分について故障が起きた場合には、そこは自分が責任を持つ、このほうがどうも簡明で

でこまかく規定していただいたらどうだろうか。法律であまりにこまかいところまで動きがとれない規定を設けることは、どうも適當ではない。この点は、外国の立法例なんかも参照したのだから、外国の立法例なんかも参照したのだから、非でございしますが、ドイツなんかは、非常に簡単なんで、共同所有というだけで、いかなるものかというこまかい規

見ましても、なるほど、こまかい——屋根がどうか、壁がどうか、階段はどうか規定はいたしておりますが、ただ、共有とは、みんなが共用するものは共有するというだけであつて、一向、具体的になつておりません。しかも、単に例示だけでございます。やはりこれを網羅してある規定で

うは、ちつともそんな水を流さないの
に、水を流しておると、こう下の人が
怒るし、それで開いてみたら、中の継
ぎ目がいたんでいるのです。そこで、
その配管はずっと一本になつていろ
うわすが、おのおのの部屋の中に入
っているものは、自分のものなんです。
これはずっと続いているものだけれど

と申しますが、常識に従つて判断する。この法律のもとでもそういうことになりはしないかと思うのでございます。もし問題があるようでございますしたら、やはりこれは規約の中でこまかく規定をしておく。それで規約で定めます場合には、むしろ所有区分ということよりも、管理費用の負担の關係として、どこかこわれた場合の修繕費は

いのですから、これはおのおののところに入っているものは、区分所有権の対象でしょう。これはどうです。

○政府委員(平賀健太郎) 原則としてそう考えていいと思います。

○亀田得治君 そうしますと、これが、上から下までずっとこう来て、まんな中の空洞のところにきたら、急にそ

れが共有部分になってしまふという

に、結局、問題になりますのは、そういう管理費用の負担で問題になるわけでございますから、費用の負担という面から規約できめておくことが実際的にはなからうかというふうに考える次第でございます。

○**亀田得治君**　まあ、その模範的な規約は一ぺん検討してみようというふうに、午前中お答えになったそうです。

下とをずつつづめてきて、それはとにかく、どこに線を引くかは別ですよ。やっぱり、どこかの地点で上と下との所有関係がきちんとするのだというこののはうが簡明なんじゃないですかね。そうでなければ、まん中で詰まっておつたんだということになれば、じゃ、これは両方の責任なんだ。まあ、それも一つのいい方法かもしれない。

ただ、それを作るにいたしまして、今論議されているようなことは、やはり参考にしてほしいと思っております。

で、この上と下との関係、ちょうど私の知った人がそういうことで、えらいけんかがありまして、それで、たまに私、その例に出てきたわけなんです。

こう続いているだけに、おかしいじゃないですかね。

○政府委員（平賀健太君） 上から下まで、ずっと管がありまして、それから分かれて各部屋に入っておるわけでございいます。その一本のもとになる幹と申しますか、これはやはりずっと上から下まで続いて全体の共有と考えたら

○**魚田得治君** 全体を共有に考える……。

○**政府委員（平賀健太郎）** 全体を共有と見ていいのじやなからうかと思うわけであります。各部屋に彼が入って、各部屋に分かれておる部分は、これは各部屋の所有者の所有に属すると考えられるのが一応筋ではなからうかとい

○亀田得治君　それは非常に大きな鉄筋のアパートなどですと、幹になるような管があって、さらにまた分かれるという条件でしようが、そうじゃなしに、ちやちな二、三戸だけ固まつておる、そういう建物ですね。そういうものだと、幹即各部屋にずっと通するやつですね。そういうのです、私の今、例にあげてあるやつは。そういう場合

いいのじゃないかというお考えでしようか。

○政府委員（平賀健太君） 今お話しのような場合でございますと、むしろ、これは全員の共有と考えたほうがよくないかと思えます。

○亀田得治君 これくらいにしておきましよう。だんだん、いろいろまた知恵がついていくでしょう。それから第

渡すことの請求ですね。結局、これは請求を受けたほうが、時価の算定等について意見が合わないという場合には、裁判所に対する請求という格好で解決つける、裁判所で適当な時価を認定する、こういう考え方ですね。

○政府委員（平賀健太君） そのとおりでございます。

○亀田得治君 それから「十二条ですね、ここでは四分の三の多数決、こういうふうになっておるわけですが、せめて、三分の二ぐらいいいのじゃないですか。目的そのものが、共用部分の改良を目的としており、多額の費用を要しないというものなんですから、二分の一というのでは、多少問題があるかもしれないけれども、せめて、三分の二というぐらいのところで私はいいのじゃないかと思いますが、これはどういうことで四分の三ということになったんでしょうか。」

○政府委員(平賀健太君) これは実は法制審議会の審議の過程におきまして、四分の三でなくともいいのじゃないか、三分の二ぐらいでどうだという意見もございまして、私も、どちらがいいか迷ったのでございますが、現行民法の二百五十一条、共有物の變更に関する規定がございまして、この規定によりまして、變更はいかなる場合でも全員の合意がなければできないということになっておりまして、これの緩和になるわけでございます。そういう関係で四分の三ぐらいが適當ではなからうか。でも、もっともこれは第八条で、十二条の特例を規約で設けることができますので、四分の三と法律にはございまして、規約でもって、これを三分の二と定めることもできますし、約半数という取りきめも規約でできることでございまして、法律としては、四分の三ぐらいが適當ではないだらうか。非常に迷いましたのですけれども、四分の三ぐらいが適當ではないか、法制審議会におきまして四分の三のほうが適當だらうというところで、こういうところに落ちついた事情でございます。

○亀田得治君 ただ、「著しく多額の費用を要しない」、この表現の仕方ですね、これはもう少し何か客観的な基準をもとにしたきめ方でありませんと、何か、もめている場合に、なるほど数は四分の三になったかもしれないが、「著しく多額の費用を要しない」ということに当たるか当たらないかということ、この点でまた紛糾するわけじゃないですか。

○政府委員(平賀健太君) 御意見もとてもございまして、この「著しく多額」と、非常に抽象的で、わかりにくいとも思いますが、実際問題として、これは、やはり社会通念と申しますか、健全な良識といえますか、で判断できるというふうに、私も考えたのでございまして。基準を設けるとしまして、これは、具体的な基準というものが、なかなかむずかしいのではないかと。一つ考えられますのは、区分所有建物の価格なんかを基準にする、その個々の建物の価格の何分の一をこえないとかいうことになってきまして、かなりはつきりして参ります。その区分所有の建物の価格というのが、またなかなかむずかしいのじゃないか。価格の算定ということが非常にむずかしくなってきたりしないかと思うのでございまして。この点もやはり、もしこういうことで、将来問題が起きるおそれがあるとして、やはり規約の中で、工事費が何万円をこえるものは全員だけれども、何万円以下ならば多数決でもよろしい、あるいは三分の二でよろしいとか、規約で、金額なんかも具体的に明示しまして、きめる手段が、これはあるわけでございます。

ので、われわれとしましては、この基準も、なかなか設けにくうございます。抽象的にいした次第でございます。

○亀田得治君 従前の改良の対象になる目的物というものは、客観的にきまつておるわけですが、多少の見積りの違いというものは、どういふ場合でもできるのでしょうか、しかも、そんなに違わなければならない。だから、今、局長が、ちよつと、たとえば、ということでおっしゃったわけですが、そういうことは一番合理的だろうと思うのです、その対象となるものの、たとえば十分の一以下とか。だから、規約案などをお考えになるのであれば、そういうような点も、ぜひ、よく検討してほしい。このままでは、どうせこういうことがもめるのは、何か、そこに住んでおる人の間でもめごとがあるわけですよ、ほかの原因からの。そういうことも予想されるわけですね。わずかな費用をかければ、非常に共有部分がよくなるというのに、そんなに反対があるわけじゃない。ところが、もめるというのは、いろいろな関係でやはりもめるわけですから、その関係で、数で負ければ、「著しく多額の費用」に当たるとはならないか。甲の人は安いと言ったって、いや、おれの生活からいって、おれのほうじゃ高いのだと、理屈のつけようですね。あるいは高いけれども、ある人は安いというとも言える。だから、そういう主観的な要素の入らない、ただいま説明のような、あるいはもっといい客観的な標準があるかもしれないし、そういうものが見つかつたら、やはりそういうものを規約で作るようなことを指導していく、奨励していくというふうにやってみようと思つてますね。四分の一要るといいますと、これはすぐ何かいろいろな感情的な問題なんかで対立している場合でありますと、十二戸集まっていますと、もめているというのは、一人でもめているなんていうのはいいやせぬですから、それは必ず二、三人いますよ、たとえ少数であっても。そうすると、すぐ四分の一なんか確保できるわけです。三分の一という、ちよつとこれは努力が要するかもしれせん。そういうわけですから、この十二条は、いろいろお考えになつて、こういうふうになされたのだと思つて、しかしこれは強行規定でありますので、そういう規約案の指導などについて、よく御研究をお願いしておきます。

○政府委員(平賀健太君) 「特別の影響を受ける」という「影響」とございまして、これは不利益を受ける。たとえば日当たりが悪くなるとか、出入りが不便になるとか、いろいろ考えられるのであります。お互いに、通常是認すべき限度を越える特別の不利益をこうむるという場合に、その者の承諾を得なければならぬ。ですから、その者の承諾を得ませんと、これはできない。あえてすれば、差しとめの請求を受けたら、損害賠償の請求を受けたら、するということになるわけですね。

○亀田得治君 この十二条の第二項は強行規定ですか、任意規定ですか。十二条の二項の規定を排除するような規約というものは、作っても有効なのかどうか。

○政府委員(平賀健太君) これは第八条のただし書きでございまして、「第十条及び第十二条から第十四条までに規定する事項については、規約で別段の定めをすることを妨げない」というので、二項もやはり規約で別段の定めをすることができるようでございます。

○亀田得治君 十二条の第一項の場合には、任意規定ということではないわけですが、第二項の場合には、特殊な個人の不利益を多数で押し切らすことは、共有という立場から言つてよくない。共有的な精神から言つてよくない。そういう立場からお作りになつたのでございまして、この部分は、これは規約で変えられるというのでは、ちよつとこの立法の趣旨が通らぬことになりはしませんか。特に個人の人權を守るといふ規定だらうと思つてますからね。

○政府委員(平賀健太君) 規約は二十四条の一項にございまして、区分所有者全員の合意で定めることになっているわけでございます。そういう関係で、自分も当事者になつてこの規約の制定に参加するわけでございます。十二条の二項も、これは一般の場合であります。個人の権利の保護というところで、強行規定である場合が多いわけでありまして、この規約そのものが区分所有者全員この二項によつて不利益を受ける区分所有者自体もやはり規約の制定に参与することになります。

○政府委員（平賀健太君）　しろうとの方が読まれますと、非常に有利になる場合もこれが適用があるのだという誤解

○政府委員(平賀健太郎) この管理費用と申しますと、たとえば修繕に費用を費した、あるいは固定資産税を皆の分をかわって納めるというようなことで、こういうのは金額が確定いたしておるわけで、その他にあるいは共用部分に必要な電燃料料とか、共用部分に備えつけてある水道の使用料料とか、そういうようなものも全部まとめて納めるというふうな場合もございましょうし、どうもこの管理費用を具体的に明確にはなかなかできないわけでございます。そういうわけで、これは「相当な管理費用」ということにいたしました。

○政府委員（平賀健太君） これは必ずしもそういう趣旨ではございませんで、実際問題としましては、共用部分の所有者に対します場合は、これは規約でやるわけでございます。規約でそれを定めるわけでございまして、管理費用の支払いの關係についても、これは契約の実例を見ましても、規約でやはり定めてあるわけでございます、実際問題としては。ですから、具体的なケースの場合は、いやしくその管理所有者を定めます以上は、費用の負担

○亀田得治君　つまり管理者であると同時にこの共用部分の所有者なんだから、その所有権に対する報酬ですか、

實質的には一種の信託のようなもの、所有権を信託されたようなもので、管理の便宜のために所有者になっておる

という関係なのでございます。そういう関係で、使用料を取るという関係ではございませんで、あくまでも管理をその報酬の請求ができる、実際管理に要した費用のほかに、実費のほかに、そういう報酬に相当するものも請求できると、そういうことでもって、「相当な管理費用」といたしたのでございます。ところが共用部分の所有権を持たない単なる管理者でございますと、実は管理するに実際要した実費の償還の請求、これはもちろんできます。費用の前払いの請求もできます。しかしながら、管理の報酬はこれは当然にはできない。これは民法の委任の規定に従うわけでございますので、民法の委任の原則からいいますと、御承知のように、これは当然に報酬請求権はない。契約で報酬を定めれば別であるけれども、当然にはないという建前になっております関係で、そこが、単なる管理者と、管理者でもって共用部分の所有権になっておる場合の違いがあるのじゃないかというふうに考えるわけでございます。

○龜田得治君 いや、わかりました。それから、たとえば鉄筋のアパートのような場合、ベランダがついておりまして、ベランダに出ると隣の部屋の中まで見える、そういうような構造ですね。そういうような場合には、いわゆる民法の相隣関係の目隠しとか、ああいったようなことが当然これは必要なことになると思いますが、そういう点についてはこの法規ではどういうふうになっておりましたらうか。

○政府委員（平賀健太君） その原則規定は、これは第五条の一項にその点定は、かなり抽象的ではございますが、

置いたわけでございます。「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、要するにこれは、言いかえますと、共同生活の秩序といえますが、同じ建物の中にそれぞれ自分の所有部分を持って共同して生活をしておるわけでございますので、この共同生活をしておる關係で、当然各人が受けるべき不利益はこれはみんな甘んずべきであります。が、他人の犠牲において自分だけが利益を受ける、特別に他人に迷惑になるような行為をしないという、してはならないということ、この五条の一項から出てくるのではないかと。で、今ベランダのお話が出ましたが、これはアパートの場合によく問題になるケースでございますが、そもそもベランダを勝手に作ることがはたして一体できるのだろうか。突き出しを作りまして、自分の部屋の前へ突き出しを作る。そういう突き出しを作つて、どこでも見えるように、隣が、まる見えになるようなそういう突き出しを作ることができるとかどうかということがやつぱりそもそも問題になるののではないかと。それは五条一項の違反ではないかということも考えられるわけでございます。で、田地なんかにおきましては、そういう勝手にベランダなんかを作る人がありますために、協定を結びまして、そういうものを作るときには、集会にかけて、集会の賛成を得なければならぬとか、いろいろ規制措置を講じておる規約もございます。で、まあお話しのような場合でございます。と、勝手にベランダを突き出しまして隣が見えるようなものを作りかけまし

たらずまず差しだめの請求と、できてしまえば、目隠しを作れというような請求もこれは場合によってできるというふうに考える次第でございます。

○龜田得治君 何かそういう関係の規定というものは一項起こしたほうがいいような感じがするのですが、第五条の第一項ですべて解決するのだといえ、ば、まあそうなるかもしれませんが、例示的に、ああいう団地なり、こういう区分所有が集まる建物というのは、隣近所非常に近いわけですからね。その中でさしあたりベランダなどを隣をのぞかれると、こういったようなことは、もうこれは一番最たるものですからね、「共同の利益に反する行為」として。その他「共同の利益に反する行為」といったようなことになればだだだね、勝手に自分でベランダ出して隣近所に影響を。下のほうは、まあベランダの影響、やっぱり日陰になったり、あるいは水が落ちてきたりして、やっぱり影響を受けるわけですから。まあ非常に極端に迷惑受けるというのはベランダでしような、さしあたり。そのほかの「共同の利益」というのは、まあ共同の通路を自分勝手にこう使ったりと、いったような——しかしこういうのは使用の方法ですからね。割合簡単に、そんなことやめておけと言え、これはほろ濟むことだけれども、工作物にこう手を加えてやる共同利益に反する行為といえ、ば、まあベランダですな。それほかからみだりに他人の家の見えるようなものを作っちゃならぬとかね。民法の規定があるわけですね、それに類した。だけれども、のぞかれるということ、これは一番いやなことなんだかと、そういうまあ教育的な意味におい

てでもですね、第五条の中に例示的に
そういうものを一つくらい設けてもよ
かったのじやないかと思うのですが、
どうでしょうか。

○政府委員(平賀健太君) 御意見ご
もつともでございます。で、この五条
違反の行為としてよく問題になります
のは、仕切り壁を取り除くという問題
があるでございます。ペランダの突
き出しを作るということのほかに、よ
く問題になりますのは、たとえば二戸
分を一人が所有しておると、そうして
どうも二戸に分かれておつては不便だ
から、その間の仕切りの壁を取っ払う、
あるいはそこにドアをつけて出入りが
できるようにしたいというようなことと
で穴をあける。あるいは一戸分だけで
もまあ間切りがあるわけでございまし
て、その間仕切りを、あると不便だか
らというのでこれを取っ払って広い部
屋にしたいというようなことで間仕切
りの壁を取っ払うということがしばしば
起こるのでございます。しばしばで
もございませんが、よくそういうこと
を聞くのでございます。そういう場
合で、これが全体に影響を及ぼさな
ければいいのでございますがその壁を
取っ払つたのでは全体の建物に狂いを
生ずる、しほかの区分所有者に損害を
与えるということでもめることが間々
あるのでございます。そういう場合を
考えまして、「建物の保存に有害な行
為」という一つの例示をあげたわけで
ございます。それからまた危険物を扱
う営業を始めるなどということも、こ
れは例にございますが、そういうよう
なのをひつくるめまして「建物の保存
に有害な行為」、それから保存に有害
ではございませんが、例としてお引き

になりましたベランダ、出窓を作るなどというようなことは、これはやはり「共同の利益に反する」というようなことになるのではないか。まあそういうことで、実際問題になりますような例を頭に置きましてこういうふうにし、適用していいのもございましょうし、あるいは趣旨を類推して適用するということが可能な規定もあると思われるので、五条の一項だけで十分ではなからうかというところでございます。しかしながら、もっとも、実際これは、この規定を適用いたしましたとしても、なおこれだけでは不十分である。運用の結果を見まして、もっと具体化してきやすく規定することが必要だということな事情がございましたら、またひとつそれは今後の改正の問題として検討いたしたい。今回はまあこの程度で、いろいろの場合を考えまして、この規定があつたら十分ではなからうかというふうに考えた次第でございます。

○龜田得治君 二十四条ですがね、それが肝心の規約設定に関する規定ですわね。この規約を作る場合に、第二項の終わりのほうですね、「この場合において、他の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならぬ」と、これはもう先ほどの「特別な影響」ということと重なっています、あれは規約の中で排除できるわけですが、これは規約そのものを作らうというわけですから、これは確

行規定になるわけですね。

○政府委員(平賀健太君) これは強行規定でございます。で、「一部の区分所有者のみの共用に供されるべき共用部分に関する規約は」、その一部の区分所有者のみに関することでございますので、ただそれがその共用部分を共用しない「他の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす」場合は「その承諾を得なければならぬ」、これは強行規定で、第三項におきましても、規約で別段の定めができますのは前段だけの規定で、この後段は規約で別段の定めができないということにいたしております。お説のとおりでございます。

○亀田得治君 そういたしますと、他の区分所有者の権利にたいした影響はない。ないのだけれども、隣の諸君がけしからぬことをこの間からやっておるからもう承知しない、こういう場合の排除の方法は権利の乱用の理論ということになるのですか。

○政府委員(平賀健太君) お説のような場合でございましたら、権利の乱用の理論で解決できる場合もございまいし、あるいは、「他の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべき」ものではない、及ぼさないというようなことで解決する場合もあるかと思ひます。

○井川伊平君 ごく簡単に一、二点お伺い申しますが、その一点は、区分の所有者がみずからその区分所有の部分を使用しないで第三者をして使用せしめる、賃貸しをするという場合ですね。こういう場合における賃借人と区分所有者間の規約における地位はどういうものかということをお伺いするわけでありませう。かいつまんで申しま

すと、規約に違反した建物の使用方法を賃借り人があえてする場合に、管理人のほうからは規約に基づいて賃借り人にそういう行為をしてはならないと言ふ直接の権限があるのは区分所有者に對してあるだけであつて、区分所有者を介しなければ賃借り人に直接にそういうことを請求することができないのであるかという問題ですね。これにつきましてもの御意見を承ります。

○政府委員(平賀健太君) まず規約違反の行為でございませうが、規約違反の行為の内容によりましては、あるいは第五條一項の規定違反というふうな行為になる場合もあるかと思ひます。

その場合は、五條一項の規定の趣旨から、直接に他の区分所有者が賃借り人に對して差止め請求、あるいは損害賠償の請求ができると思ひますが、それは特別な場合でありまして、單なる規約違反、五條一項とは関係がないという場合のことを考えてみますと、その場合井川委員おっしゃいますように、管理人として、單に規約違反というだけでは理由に、直接に賃借り人に對して請求はできないと解せられるのでございませう。しかしながら、賃借り人である区分所有者、賃借り人として、区分所有者の一人として規約に拘束をされております。

規約を守る義務がある。それから賃借り人というものは、いわば賃借り人にかつて区分所有権を行使しているのだから、賃借り人たる区分所有者は賃借り人をして規約を守らせる義務を他の区分所有者に負つておる。そういうことになるわけでありませう。でありますから、他の区分所有者は賃借り人である区分所有者に對して、

あの賃借り人をして規約を守らしめよという請求ができることは、これは井川委員おっしゃるとおりであります。

それからそもそもこの賃借り人と賃借り人との間の借家契約、賃貸借契約におきまして、普通の場合であります。たならば、規約がありますれば規約を守るということという一項が賃貸借契約の条項の中に入るのが私は普通だと思ひます。であります。で、かりに契約書なんか作りまして、たまたまその条項が落ちたといつたとしても、規約は管理者、まあ管理者が任命されておりますれば管理者のところにあつてございませう。

借家人として、この一むねのアパルトの中に入る以上は規約があらはれないか、規約があれば管理人が持つておるはずでありますから、管理人のところに對して規約を見る。今後そこに住む關係で規約の内容には當然の関心があると考えられますので、規約の内容を知つて賃貸借契約を結ぶのが普通ではないか。それから賃借り人と普通ではないか。それから賃借り人と

賃借り人がその規約を守らぬといふことになりませうと、當然区分所有者の自分に責任を負わされることになつてわけでありませう。これは當然賃借り人として賃借り人の中に入つてこれにはつきり明示するのが普通だと思ひます。かりに明示しませんとしませうと、暗黙の合意と申しませうか、默示的にこれは規約の順守といふことは賃貸借の内容となつてゐると解していいんではないかといふふうにと考えられるのでございませう。そういうしませうと、もし借家人が規約違反の行為をやりました場合には、賃借り人として、その賃貸借契約に基づいて

当然借家人に對して規約を守れ、違反をやめろ、あるいは損害賠償の請求といふことを賃借り人ができることに、これはなるわけでありませう。ところが、賃借り人に對しては、他の区分所有者が権利を持つてゐるわけで、民法の四百二十三條の債権者代位の規定、これは非常に適用範囲が広い条文でございませうが、四百二十三條の債権者代位の規定を適用いたしまして、他の区分所有者が賃借り人である区分所有者にかつてその権利を行使するといふことで、債権者代位の規定によりまして、他の区分所有者が賃借り人に對して損害賠償の請求をする、あるいは損害賠償の請求をするといふことが可能になると考へるのでございませう。

そういうわけで、まあ法律的には、その理論構成と申しますか、それは間接的にはございませうが、請求としましては直接に請求ができることになるといふふうに考へる次第でございませう。

○井川伊平君 大体今の御説明で私も納得ができるのでありますが、しかし、今の説明の中で、区分所有者が自分の区分所有するところを賃貸するときに、その賃貸借の契約の中に、規約に基づくところの区分所有者の使用上の義務については、賃借人がこれを負担するんだということを契約した場合はいか、それは暗黙でも明示でもいいが、知つておつたというだけでは、そういうことはいわねぬのではないかと、これは明示の意思表示があつた場合には、区分所有者の管理の立場にある者は、第三者のためにするその部分は契約であつたといふことに基づいて、自分の権利として主張ができるかどうか

かですね。わかりませうか。賃貸借契約も債権契約だから、借り主は、区分所有者に對する義務だけですから、管理人に對する義務は発生してないんだから、管理人に對する義務の発生は、第三者のためにする契約であつたといふ、こういうふうな解釈によつて直接に賃借り人に對して請求等ができるか。こういう質問です。

○政府委員(平賀健太君) 井川委員の御意見によりまして、管理者といふのが第三者のためにする契約の場合の第三者、すなわち受益者に當たる、こういう御見解でございませうか。

○井川伊平君 そういふ点ないかといふ……

○政府委員(平賀健太君) そういふこともあるいは考へられるかと思ひますが、ただ、この場合は、管理者と他の区分所有者との關係は、むしろこれは委任の關係だと根本は見るべきものではないか。管理者は、これは集會で選ぶわけにございませうので、委任關係が成立しておるというふうにと考へていくものではなからうかと思ひるのでございませう。

○井川伊平君 委任の關係で……、それでけつこうですが、その区分所有者以外にたくさん区分所有者がおりませう。その区分所有者は賃借り人ではないわけですね。だから、賃借り人になる一人の区分所有者とその他の区分所有者との關係において、他の多数の区分所有者の委任の關係における代理であつたとしても、第三者といふことはいえないかといふことですね。

○政府委員(平賀健太君) ちょっと先生の理論がよくわからないのでございませうが……

「異議なし」と呼ぶ者あり」

○委員長（松野孝一君） 御異議ないと認め、さよう決定いたします。

これより討論に入ります。御意見のおありの方は、賛否を明らかにしてお述べをお願いします。——別に御意見もないようでございますが、討論は終局したものと認めて御異議でございせんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

○委員長（松野孝一君） 御異議ないと認めます。

これより採決に入ります。建物の区分所有等に関する法律案の問題に供します。本案を原案どおり可決することに賛成の方の挙手を願います。

〔賛成者挙手〕

○委員長（松野孝一君） 全会一致でございます。よって本案は、全会一致をもって原案どおり可決すべきものと決定いたしました。

なお、本院規則第七十二条により議長に提出する報告書の作成等につきましては、慣例により、これを委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ございませんか。

「異議なし」と呼ぶ者あり」

○委員長（松野孝一君） 御異議ないと認めます。よって、さよう決定いたしました。

次会は四月三日午前十時より開会することとし、本日はこれにて散会いたします。

午後四時三十四分散会

昭和三十七年四月九日印刷

昭和三十七年四月十日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局