

います。

たとえば専有部分と敷地利用権の一体化は規約で外すことができるという先ほど御指摘があった点もその一つのあらわれでございませうけれども、そのほか、たとえば集会所が管理者あるいは規約というふうなものには任意的なものといたしまして、必要なものとしておりませうので、ケース・バイ・ケースで、こういうものを必ず開かなければならぬ、管理者を必ず置かなければならぬ、規約を必ず定めなければならぬというわけのものではないわけでありませう。それから小規模建物等につきましては、必ずしも集会所を開かなくても全員の書面による合意によって集会所の決議にかえることができる、あるいは招集手続を省略して集会所を開くことができるというふうな道も開いておるわけでございます。

○安藤委員 そういうような議論もあったということ踏まえて、できるだけ運用に弾力性を持たせていただいた方がいんじゃないかと思うわけですが、というのは、いま思い出したのですが、前にこの場で商法の会計の係についての議論を、計算の関係でやりましたときに、小規模の会社と大規模の会社と、中身はちよつと忘れましたが、いろいろ区別するというようなこともあったでしょう。だから、やはりああいうような配慮をしていただいた方がかえってスムーズにいくんじゃないかというふうに思うわけですから、お尋ねをしてお願ひをしておくわけですが、

そこで、この点について建設省にお尋ねをしたのです。

いまの小規模の方、恐らくこれは規約のモデルみたいなものを、あるいは標準的なものをつくりにするんじゃないかというふうに思うのです。が、そういう場合に、画一的な一つのモデルというのをつくって、小規模も大規模もみんな同じようにこういうものをつくりなさいというふうなことでは、かえってスムーズにいかなくなるんじゃないかという気がするのです。だから、大規模のマンションあるいは小さな煉瓦屋のそれと

は、モデル規約で指導する上についても相当きめの細かい配慮をしていただく必要があるのではなかつたかと思うのですが、そういうようなことは考えておいていただけるのかどうか、これは建設省にお尋ねしたいと思ひます。

○鹿島説明員 昭和五十七年一月でございますが、住宅地審議会から答申がなされました中高層共同住宅標準管理規約につきましては、五十五年、私もマンションの実態を調査いたしましたわけでございますが、その調査の結果、一棟当たりの平均戸数の規模が七十戸程度であったということをおまじとして御検討いただいたわけでございます。その中で、一応住居専用の五十戸から百戸程度の各戸均質のマンションというものを対象として考えたらいじやないかというふうなお考えをおまじをいただきまして、関係方面にモデルとしてこれを指示いたしたところでございます。

したがしまして、たとえば特定の人が多数の住戸を所有する場合とか、店舗を兼用するようなマンションである場合とか、あるいはまた戸数が大幅に多かつたり少なかつたりするような場合等々につきましては、この標準管理規約をもとにそれぞれ必要な考慮を払ってお決めいただくようにお願いをしておいたわけでございます。そういうことで、標準管理規約に盛り込んだ事項は、各区分所有者の関心の深いところをとりまじまして、そういう事項についてあらかじめトラブルを予防するといふようなことも考慮いたしまして、有効と認められるところを盛り込み、整理をいたしたといふような種類のものがございます。

○安藤委員 いや、ですから、私が先ほどから申し上げておりますようなきめの細かい行政指導——行政指導というのもどこまでがいいのか悪いのかいろいろ議論がありますけれども、やはりそういう配慮をしていただく必要もあるんじゃないかというところで、配慮をしていただきたいたいと思ひます。

改正案の二十六条の四項ですか、「管理者は、規約又は集会所の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。」というふうになつておるのですが、民事訴訟法の方では、いわゆる権利能力なき社団というところで、代表者あるいは管理者を置く場合がある、当事者資格を持つというふうなことになるおるのです。そしてこれは改正案の三条によりまして、区分所有者は全員で団体を構成し云々というふうなことになるわけですね。この第三条の言う団体、それから民事訴訟法の四十六條のいわゆる法人でない社団との関係ですね、これは一体どういふふうな、結局同じいことになるのか、いやそうではないのかというふうなことをお聞かせいただきたいと思ひます。

○中島政府委員 改正法案の三条に言う団体のうちで、これは四十六條の社団というふうな認められることにならうと思ひます。したがしまして、管理者も定めてあるし、あるいは管理規約もあるというふうないわゆる管理組合につきましては、社団ということに認められることになるのではないかとと思ひます。そうでないもの、区分所有者の数が少数でありますし管理者もない、規約もないというふうな団体につきましては、これは社団とは認められませんが、いわゆる組合というふうなことになるのではないかとというふうに考えております。

○安藤委員 それでは次に第九條の関係でお尋ねをしたいと思います。これは建物の設置または保存に瑕疵があるときの推定規定があるわけですが、もとより、建物の設置または保存に瑕疵があることによつて第三者が損害をこうむつたという場合は、その損害をこうむつた被害者の方がその旨の主張立証責任があるというのが原則なんです。それがこの関係で、「その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。」という推定規定、これとの関係は一体どうなるのか。この推定の趣旨というのはどういうところにあるのだからう

かなと思ひますが、その点、説明をしていただけたら。

○中島政府委員 建物の設置、保存に瑕疵がある場合の損害賠償請求におきまして、被害者側でその瑕疵の主張立証責任があるというこの前提はそのままにいたしまして、その瑕疵が、区分建物でありますから、区分建物のうちの専有部分にあるのか共用部分にあるのかということが必ずしもはっきりしない場合があるわけでありませう。たとえば水道の配水管が漏水をして被害を与えたという場合に、その配管が専有部分にありますか、あるいは専有部分の瑕疵ということになりませうし、それがもう少し大もとの方の共用部分にありますか、場合には共用部分の瑕疵ということになるわけですが、壁を外してあるいは床をはぐつて調べなければわかりませうので、その間の主張立証が困難になる場合があるかと思ひます。そういう場合に、推定規定を置きまして、共用部分の設置または保存に瑕疵があるものという推定をするわけでありませう。でありますから、原告としては区分建物に瑕疵があるということを主張立証すればそれは共用部分の瑕疵というふうな推定されるということでありませう。

○安藤委員 なるほど、そういう点では原則は原則としてやはりあるわけですね。共用部分の設置または保存にあるというなかなか主張立証困難なところの関係についてはこの推定でいく、こういうことなんですね。わかりました。

それから十七條の関係ですが、共用部分の変更の関係ですね。ここに「共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。）」とある。だから、著しいか著しくないかというのがこれは一つの争ひになってくると思ひます。この著しいか著しくないかというものは、結局だれがこれを決めることになるのかという問題なんです。これは集会所で決めることになつたんです。そうなんつた場合に、果たしてそれが著しいのか著しくないのかという問題につ

て争いがある場合、訴訟しか考えられないのか、という気がするのですが、これは一つの価値判断ですから、何かこれは基準みたいなものを考えていくことができるのかどうか、その辺はどういうふうにかんがえてこういうような条文になつてきておるのか、お尋ねしたいと思ひます。

○中島政府委員 第一次的にはその決議をしようとする集会所を判断する、そして最終的には訴訟によつて解決を見るという点は、たゞいま御指摘のとおりでございます。

それで、「著しく多額の費用を要しない」という点については、現行法の十二条にもほぼ同様の規定があるわけでありまして、変更といつても、すべてがその四分の三で決めなければならぬといふことは硬直に過ぎるじゃないか、であるから、そのうちの一部分のものについては、もっと決議要件を緩和することが考えられるじゃないかといふことで、それではどういふものを外せるかといふことになりまして、「改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないもの」ということになるわけでありまして、もう少し個々具体的な場合に基準をはつきりさせるような表現はないのかといふ点についても、確かに御指摘のおっしゃることはわかるわけでありまして、やはりケース・バイ・ケースという問題でありますので、規定としてはこういふことや一般的な表現にならざるを得なかつたということでございます。

○安藤委員 そこで、きのう建設省の方にその点お話しするのをちよつと抜かしたのですが、鹿島さん、答えられたら答えていただきたいと思ひますが、やはり今後の法律の運営の問題にこれは係つてくると思ひますね。だから、先ほどの標準規約というのですか、モデル規約というのですか、何か中高層のそういうものをつくつたというお話ですが、この「著しく」という問題について、何か今後の行政指導の上で、モデル規約をつくつていく上で、たとえばこういふものが「著しく多額の費用を要しないもの」と考えられるとか、この程度ならそれを越えるのだとか、何かそ

ういうようなものをつくつて一つの参考にしようというふうなお考えはあるのかどうか、お尋ねしたいと思ひます。

○鹿島説明員 先生御指摘のとおり、マンションの共用部分の維持管理と申しますのは、建物の保全の上で非常に重要な事項であるといふことを私も深く認識しておるわけでございます。それで、先ほど御指摘のございました標準管理規約においても、修繕の積立金を計画的に積み立ててきちつと維持修繕をやるようにというふうなことで、私も関係方面に通達もいたしたところでございます。そういう方向で今後も指導してまいりたいと思ひます。

○安藤委員 それから管理者、第四節以降にずっとあるのですが、この管理者というのが区分所有者でなくともいいようですね。私は、区分所有者の人もそこに生活をしていて、いろいろ職業もあるし、管理者ということになつてもなかなか忙しくて大変だといふこともあるかと思ひますけれども、やはり区分所有者から出すべきじゃないのかという気がするのです。それで先ほども申し上げたのですが、小規模の場合なんか特に区分所有者の中から選んだ方が一番いいんじゃないかという気がするのですが、これは特に区分所有者に限定しないといふことを考えた趣旨、理由はどのようなところにありますか。

○中島政府委員 常識的に考えまして、やはり自分たちの区分所有建物並びに敷地を共同管理するわけでありまして、その管理者は区分所有者の中から選任するといふことが一応考えられるわけでありまして、特に、たゞいまおっしゃいましたような小規模な区分建物におきましては、管理者の仕事もそれほど多くありませんし、区分所有者以外、特に業者などを管理者に頼みますと費用もかかるわけでありまして、実際問題として区分所有者の中から選ばれるといふことが多からうかというふうに思ひます。

しかし、区分所有者の中から適任者が得られない場合あるいは第三者から特に適任者が得られる

というふうな事情もあるわけでありまして、そういう専門家の知識を活用したいというふうな場合もあるわけでありまして、そういう場合を法律で排除する必要はないのじゃないか。要は、区分所有者の自治に任せておいていい問題だといふことで、こういった規定になつたわけでございます。

○安藤委員 次に、二十六条の関係でお尋ねしますが、その管理者の訴訟追行権の関係なんです、四項に「区分所有者のために、原告又は被告となることができる」といふふうになつておられますね。これは日弁連なども、一番大きなポイントだとかいろいろ意見が出てきて、厳しい反対の意見を出しておられる点なんです、これはやはり民事訴訟法の七十九条、弁護士以外はだめだといふその脱法行為、簡易裁判所云々という例外はもうありませんけれども、ではないのか。それから、訴訟追行のためだけの管理者ということになると、これはやはり弁護士法七十二條の非弁活動といふふうなことになつて、それに対する違反ではないのかといふ意見があるのですが、この点はどういうふうにかんがえておられますか。

○中島政府委員 管理者に、規約または集会所の決議によるといへ、訴訟追行権を与えますと、管理者が管理者になつて業として区分所有者のために訴訟を進行するといふ事態があり得る、それは弁護士法七十二條の見地から問題じゃないかといふ御意見は確かにあつたわけでありまして、であるから、こういふ訴訟追行権は区分所有者から選任された管理者に対してのみ認めべきである、あるいはあらかじめ規約によつて包括的に与えることができないこととして、個別的な集会所の決議によつて授権するといふ方法のみに限るべきであるといふ御意見は確かにあつたわけでありまして、この点も十分に法制審議会において検討されたわけでありまして、このように制度を認めたからといって、たゞいま申しましたような管理者が管理者になつて業として弁護士法七十二條の趣旨に違反するような事象というものは

は現実問題として考えられないといふことが一つであります。

それからもう一つは、管理費の取り立てなどの訴訟を考えれば、その都度、集会所を開いて授権をもらわなければ管理者が訴訟追行できないといふことでは余りに煩にたえないといふことから、こういう規約または集会所の決議による管理者の訴訟追行権という制度が非常に必要性が高いといふことになりまして、そういう答申をいただいたわけでありまして、ただ、そのうちで五十七條の違反行為の差しとめ訴訟については答申を若干修正いたしましたので、管理者が提起するには必ず個別的な集会所の決議を経なければならぬことにしたといふことは以前にも申し上げたかと思ひます。

○安藤委員 私も、実際問題としては、訴訟といふことになつてくれば、その管理者の方が弁護士を依頼されることになるのじゃないかとは思ひますが、しかし現実にはどういふ法律があれれば、だんだんなれてくればもう弁護士さんなんか要らぬといふことになつてくることも大いにあり得るのじゃないかと思ひます。そしてやはり管理者といふのは、いまもいろいろおっしゃつたように、建物の維持管理、それから一つの団体ですら、団体のまとめ役とか、何かそういうようなことに相当程度堪能な人といふことになるかと思ひます。そうなるかと思ひます。訴訟活動に専門的な知識を持つておる人といふのが要請されるのではなくて、前に申し上げた、前者の方がいろいろな資格要件、能力要件としては要請されるのじゃないかと思ひます。

そうなるか、やはりそういう点から言つても、こゝまで、訴訟の当事者で、原告又は被告となることのできる」といふところまでいくのは行き過ぎじゃないかという気がするんですね。しかし、これは今後実際にどういふふうなことになるか、これは今後実際にどういふふうなことになるか、これを考えて考えなければいかぬ問題じゃないかと思ひますが、そのときにはまたいろいろ考えていただけるのではないかと

と思うのです。

次の問題にいきますが、それでは管理者が当事者の原告となつて同じマンションの中の一人の区分所有者を被告として訴訟を起こすというようにしたことになった場合、原告が勝つたといいたしますと、その勝訴の既判力というのはすべての区分所有者に及ぶはずだと思うのですが、じゃ、被告になつた人、同じマンションの中の同じ区分所有者です、そちらにも及ぶということに理論的になるわけなんです。これは、管理者は決議により「区分所有者のために、原告又は被告となること」ができる。全体の区分所有者のためにやるわけですからね。そうすると、その中に被告になつて相手方の区分所有者がいるということになつた場合は、これは具体的にはどういうふうにして調整できるのかなという疑問があるのですが、どうですか。

○中島政府委員 管理者が区分所有者のために当事者になるという場合にもいろいろあるかと思ひますが、まず、第三者に対して訴訟を起こす場合というのが考えられようかと思ひます。たとえば、修繕契約を締結したところが、修繕業者が十分な履行をしてくれないという場合に、その履行を求めて訴訟を起こすという場合には、これは区分所有者全員のために訴訟を起こすことになるかと思ひます。この場合は、ただいまおっしゃいましたように、区分所有者全員のために既判力が及ぶということになるかと思ひます。

それから、いまおっしゃつたのは、そうではなくて、区分所有者の一人に対してたえば管理費の請求をするという場合には、これは管理者がそのために訴訟を起こす区分所有者というのは、当該管理費を未払いである区分所有者を除くその他の区分所有者のためにということになるかと思ひます。この点は、たとえば五十七条の差しとめ請求も同様でありまして、違反行為をしておる区分所有者に対して訴訟を起こすということとは、その区分所有者を除くその他の区分所有者全員のために訴訟を起こすことになるかと思ひます。

けでありまして、したがひまして、そういった場合には全員のために共通の既判力が及ぶということとは考えられないわけでありまして。区分所有者の中に対立関係があるわけでありまして、その対立関係に応じて勝訴なり敗訴なりの既判力が及ぶ、当然その判決の効力を受ける、グループごとに別の効力を受けるということになるかと思ひます。

○安藤委員 いや、その議論を余り長いことやっておるわけにはいかぬのですけれども、やはり何かこの規定でいけば、「区分所有者のために、原告又は被告」でしよう。それで、おっしゃることもよくわかるのです。そんなことはあたりまえじゃないかと言へばそのとおりだと思ひますね。まさに同じマンションの中の一区分所有者が被告になつてゐるわけですからね。そんなものはあたりまえじゃないか、あたぼうだみたいな話になるとは思ひます。しかし、それでは、その既判力をおのれのためにやつてもらつてゐるのだということやないかと思ひます。余地はやはり理論的にはあるのじゃないかと思ひます。被告になつた区分所有者にとつてみれば、これはそういう管理者なんだ、規約あるいは決議でそうなつてゐるのだというふうなのが出てきたときに、これはどうやるんかいなと思ひますね。

だから、それはあたりまえだと言へばそうかしらぬですが、何かその辺のところをきちつとしておく必要があるのじゃないかという気がするんです。これは後日そういう問題が出てくるのじゃないかと思ひます。だからお尋ねしたのですが、いまの局長さんの答弁もどうも余りはつきりしてゐないので、これは今後どうなるか、問題だと思ひますね。

そこで次の問題ですが、二十九条の「管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為」について、これは区分所有者がその責めに任ずる、それでその割合が書いてあるのですが、たとえばちよつとした修理工事を管理者がほかの修理工事屋さんと締結した、あるいはちよつとした

備品を買つてきた。そのときに、たとえば、いや、あの工事屋さんでなくてほかの工事屋さん頼んだらちよつと安くつけたはずだ、その値段は高い、よそへ行けばもう少し安いのが買えたはずだ、そういうふうな意見もいろいろ出てくるのじゃないかと思ひます。そういうときに、第三者は、売つた方は、そんな内部の話のちやちやなんかは知らぬということになると思ひますが、やはり区分所有者としては、工事に手抜きがあつてはいけません、安くできるものならできるだけ安く、同じ品物なら安い方がいいというところになるかと思ひます。

だから、その辺のところをどこでチェックすることができぬのか。それは管理者、あなたは不適任だからやめてもらいたいと言へば最後のあれです。ですが、その前に何かチェックする方法はあるのですか、ないので。これを見ておつてちよつと心配になつてきたものですからお尋ねするのですが、どうでしょうか。

○中島政府委員 一般的な集団とその理事者との関係と同じであらうかというふうな考えでありますが、やはりチェックするのは、大もとは規約であり、集会の決議であらうかというふうな思ひます。でありますから、小さな部品を購入するといふようなことであれば、これは管理者の判断にゆだねられる場合が多かろうと思ひます。ただし、基本的には委任の規定の準用によつて処理されることにならうかと思ひます。ただ、大修繕といふようなことで、発注する業者によつては見積もり価格も非常に差が出てくるというふうな場合には、必要があれば集会の決議等によりまして業者を決める、見積もりをとつた上で業者を決めるというふうなことも実問題としては行われることにならうかというふうな思ひます。

○安藤委員 そうですか。うまくいくのかなあと思ひます。それから、時間がないから、管理組合法人の関係です。これは「三十人以上」というふうになつております。これは私の方でも修正案を提案しま

して、後で趣旨説明もいたしますけれども、このいただいた資料によりまして、「区分建物の専有部分の個数別棟数調べ」昭和五十七年十月一日現在のこれによりまして、二個から九個までが八八・七％、そしてその次に高いのは十個から十九個までが三・二％、こういう数字があるのです。だから、せつかく法人格を与えるというふうなことにするのであれば、十人から二十九人のいまの割合の高さからすると、やはり管理組合法人として十人以上あれば認めるという方向を考えていたでもいいのじゃないかと思ひますが、どうして三十人以上ということになつてしまつたのかお尋ねしたいと思ひます。

○中島政府委員 これはすでに別の機会に申し上げたかと思ひますが、管理組合に法人格を取寄せざるを得ないというところのメリットは、第三者との取引関係における法律関係を明確化するといふためのものでありますから、区分所有者の数が多ければメリットが大きい、数が少なければ余りメリットがない、あるいはメリットが全くないといふことになるわけでありまして。余りメリットのない、したがつて区分所有者の数の少ない管理組合にまで法人格取得の道を閉じますと、登記申請が出てまいりますので、登記を取り扱ふ登記所の事務処理上の問題もあるわけでありまして。

数字のことでありますから、二十人以上から五十人以上までさまざまな御意見があつたことは確かでありましてけれども、そこで、試案の段階でこの点について各界の御意見を聞いたわけでありまして、大部分の御意見は三十名以上を支持するといふことであつたわけでありまして。そこで、今回は全く新しい制度を新設するというわけでありまして、三十人以上といふところで線を引いてスタートしてみよう、こういうことになつたわけでございます。

○安藤委員 これもやはり実態と運用を踏まえていろいろ再検討していただく問題ではないかと思ひます。そこで、五十七条、五十八条、五十九条関係の

「義務違反者に対する措置」の問題についてお尋ねをしたいと思います。五十七条の差しとめです。行為の停止要求ですか、これは管理者がやる場合は別ですが、個人でやる場合もあると思うのです。それは占有者も独自でやる事ができると考えてもいいわけですか。

○中島政府委員 五十七条の請求としては、占有者が提起する道はないというふうに考えております。ただ、占有者として被害を受けておられる立場から、生活ニューサンスによるその被害を予防するため、あるいは排除するために訴訟を起こすという事は、これは一般の民事上の法理によって許されるという事は申し上げるまでもないかと思っております。

○安藤委員 念のためお尋ねをするのですが、これは訴訟を起こす場合は、訴訟物価額算定不可能の場合ということで、九十万円を超えるものとみなして地方裁判所の管轄になるわけですね。

○中島政府委員 実は十分考えておりませんけれども、訴訟は訴えをもって主張する利益によって算定するという事になっておりまして、これがたとえ所有権による妨害排除などでありまうと、あるいはその利益を算定する方法も考えられないではありせんけれども、五十七条というのは非常に特殊な訴訟でありますから、算定不能として、ただいまおっしゃるよう九十五万円ですか、と見るのも一つの考え方であらうかと思ひますが、将来具体的な事件において裁判所で判断してもらいたいというふうに考えております。

○安藤委員 それは具体的に訴訟を起こしたときに、いや、うちじゃない、あっちへ持っていけという事になれば、それだけ余分に手数がかかるのですから、これは何か見解を明らかにしておいていただかねと困るのじゃないかと思うのです。

それから、もう一遍五十七条の關係。第六條第一項に規定するいわゆる共同生活を妨害する行為をした場合またはその行為をするおそれがある場合というのの一つ入っているのです。だから、

私はこれが非常に気になって、たとえば隣の人がピアノを買込んだ、これは夜、早朝からあるいは日曜日のんびりしたいときにでもやかましいことになるぞという事になって、それもおそれがある場合で、そういう行為を停止してほしいという事になるのかね、これは結局裁判所の判断ということになってしまふのですかね。

結局、この「義務違反者に対する措置」五十七条、五十八条、五十九条、最終的にはこれは競売の請求ということになるのです。競売の請求は読んでそのとおりなんです。五十七条、五十八条の關係は間接強制にならざるを得ぬという御答弁もありましたね。それで、実際にその行為の差しとめが間接強制でもってできれば、僕はそれで大体本来の片がつく——片がつくと言つてはおかしいのですが、そういう訴えも起こされる、請求もされるということになってくれば問題はほとんど解決がつくのではないかと思ふのですが、その關係で五十八条、五十九条なんというところまでいかなうたつていいのじゃないかという気がするのです。それは三段構えでチェックしておりますというお話を伺いましたが、何も三段構えにしなうたつて第一段の五十七条の行為の差しとめ、停止ですか、これだけで僕はいいのじゃないかなという気がするのですが、これは時間がありませんから特に質問をいたしません。

は出ていかなければならぬ。しかし、行き先が見つからぬという場合があると思うのです。だから、そういう賛成をする場合での金融上の問題、出ていく場合の行き先の確保の問題、そういう点がこの法案には完全に欠落しておるのです。法務省の方はこれは私の方の仕事ではないとおっしゃるかもしれませんが、建設省にお尋ねしたいのですが、その辺の手当てをこれから建設省として何とか考えていただけるのか、そんなことは自分たちで解決してもらいたいというお考えなのか、それをまずお尋ねしたいと思ひます。

だから、たとえばその行為の差しとめ、実際にピアノを買った、それでうるさくてしょうがないという場合の行為の停止ということになると、弾いてくれるなどというのが一番ストリートな言い方だと思ふのですが、せっかく買ったのに弾くこともできぬという事になってきててもまた問題だと思ふのです。しかし、これは買ったも弾かずに置くというのもあるでしょうということも考えられるのですが、結局、返してしまふという事なことで要求することになるのでしょうか。

それから、建設省にお尋ねしたいのですが、建てかえの問題のとき、それから六十一條の復旧の問題、そういうときに賛成をするにしても、ちょっとしたマンションでも外の壁の塗装工事をやるにしても、規模にもよりますが、四、五十万の金がかかる。賛成をしたのだけれども金がいまないとした場合、あるいは建てかえに賛成したいのだけれども金がないという場合、やはりそういうような工事がスムーズにいふようになつた方がいふと思ふのです。だから、そういう点で金融上の手当てというのを——賛成するについてはお金を貸してくれるのか、融資してくれるのかどうか、これは一つの問題だと思ふのです。だから、その辺の手当てを考えておいていただけるのかどうか。

まず最初に、いわゆるマンションの修繕、建てかえが円滑に行われるように金融上の措置をどのように講ずるかということでございます。いわゆるマンションと申しますのは、昭和四十年代後半から大都市圏を中心にして飛躍的に増大をしてまいつて、現在では百万戸を超えるというふうに推計されるわけでございます。これらのマンションの修繕、建てかえは今後の課題でございます。住宅政策推進の立場から重要な課題の一つというふうに私も認識をいたしております。

○中島政府委員 やはり共同生活を行う上における一つの通念のようなものがあるわけでありまして、それはピアノを所有しておる人の立場とそれ以外の人の立場とやはり比較考量して出てくる線であるかと思ひます。それから、一般的にピアノを弾くにはならないというような請求は不相当であらうかと思ふのです。時間を切つて、あるいは防音装置をした上で弾くというような、いろいろなそういう条件のもとに請求が許されるのではないかと考えております。

そこで、建設省といたしましても金融上の措置といたしまして、たとえば修繕の際、修繕積立金を積み立てるよう奨励をいたしておるわけでございますけれども、それが不足しておつてうまく仕事が進まないという場合には、住宅金融公庫の住宅改良融資制度というものが現在ございますので、これを活用していただくという事を考えております。

それから、二つ目は建てかえの場合でございますけれども、同じく住宅金融公庫におきまして個人共同住宅建設資金貸し付けという制度がございますので、これを活用していただくというふうな考えをおるわけでございます。今後とも必要な措置につきましてはさらに検討してまいる所存でございます。

○安藤委員 五分前の予告がなかったので私の方もうっかりしておりましたが、あと二、三問お尋ねしたいと思ふのです。

それから、もう一つ建設省にお尋ねしたいのは、建てかえに反対して、結局これは買い取り請求権ですか売り渡し請求権ですね、これを行使されて出ていくことになる、法案では少しの間余裕というのが認められておりますけれども、結局

それから第二番目の、建てかえに当たりましてやむを得ず退去せざるを得ないというような方々にどのような援助策を講ずるかというところでございします。建てかえに当たりましては、ただいま申し上げましたとおり現行の制度のもとにおきまして住宅金融公庫の個人共同住宅建設資金の貸し付けという制度がございします。さらにまた、御本人が高齢等の事情で借りられないというものにつきましても、子供さんが債務を承継するというようなことでございしますれば、これはまた金融の措置が講ぜられるようになっておるわけでございしますが、このような金融の措置を講じましてもなおどうしても資金の調達ができないというような、たとえば老人あるいは貧困世帯等の方々ににつきましては、公営住宅等への優先入居等の措置を講じまして建てかえが円滑に行われますように指導してまいりたいというふうに考えておるところでございします。

○安藤委員 時間が来ましたので、あと大臣にひとつお尋ねをしまして終わりたいと思うのですが、大臣、これは法務省の仕事じゃないということはおっしゃらないでございいただきたいのですが、いまお尋ねしましたように、この復旧工事あるいは建てかえというときに、その資金の手当ての問題、それから建てかえに賛成できなくて反対をして出ていくことになる場合の行き先の問題、あるいは建てかえに賛成したにしても建てかえておる間の行き場所の問題、それは個人個人が解決すればいいじゃないかということにあらぬと思うのですよ。

○中島(武)委員 時間がかえの決議のできる場合は、「建物」がその効用を維持し、又は回復すること、過分の費用を要するに至つたとき」ということでありまして、どういふことでそういう効用を維持したり回復するの、過分の費用を要するに至つたかと言いますと、それはいまおっしゃいました「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由」によるのだ、こういうことになるわけでありまして、したがって、「その他の事由」と申しますのは、「老朽、損傷、一部の滅失」に準ずるような、たとえばその建物に最初から構造上の基本的な欠陥があった、そのために「効用を維持し、又は回復する」のに過分の費用を要する」に至つて、こういう場合が当たるかと思ひます。

○中島(武)委員 昨年の七月に区分所有法改正要綱草案が発表されて、そのときには建物の「建替え及び復旧等」の場合、その要件として「建物の価格に比較して過分の修繕、復旧若しくは管理の費用を要するに至つたとき」と、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至つたとき」の二つを挙げておられたわけですが、今度の改正案では「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」「建物」がその効用を維持し、又は回復するの、過分の費用を要するに至つたとき」として、要綱草案では二つの理由を挙げておりましたが、前者だけに變更しておられる。これはどういふ理由があつて變更されたものか、お尋ねしたいのです。

○中島(武)委員 幾つかのことをお尋ねしたいのですが、最初に本改正案の六十二条「建替え決議」これについてなんですが、「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」というのがありますが、この「その他」というのはどういふことを意味しておられますか。

○中島政府委員 建てかえの決議のできる場合は、「建物」がその効用を維持し、又は回復すること、過分の費用を要するに至つたとき」ということでありまして、どういふことでそういう効用を維持したり回復するの、過分の費用を要するに至つたかと言いますと、それはいまおっしゃいました「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由」によるのだ、こういうことになるわけでありまして、したがって、「その他の事由」と申しますのは、「老朽、損傷、一部の滅失」に準ずるような、たとえばその建物に最初から構造上の基本的な欠陥があった、そのために「効用を維持し、又は回復する」のに過分の費用を要する」に至つて、こういう場合が当たるかと思ひます。

○中島(武)委員 昨年の七月に区分所有法改正要綱草案が発表されて、そのときには建物の「建替え及び復旧等」の場合、その要件として「建物の価格に比較して過分の修繕、復旧若しくは管理の費用を要するに至つたとき」と、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至つたとき」の二つを挙げておられたわけですが、今度の改正案では「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」「建物」がその効用を維持し、又は回復するの、過分の費用を要するに至つたとき」として、要綱草案では二つの理由を挙げておりましたが、前者だけに變更しておられる。これはどういふ理由があつて變更されたものか、お尋ねしたいのです。

○中島(武)委員 昨年の七月に区分所有法改正要綱草案が発表されて、そのときには建物の「建替え及び復旧等」の場合、その要件として「建物の価格に比較して過分の修繕、復旧若しくは管理の費用を要するに至つたとき」と、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至つたとき」の二つを挙げておられたわけですが、今度の改正案では「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」「建物」がその効用を維持し、又は回復するの、過分の費用を要するに至つたとき」として、要綱草案では二つの理由を挙げておりましたが、前者だけに變更しておられる。これはどういふ理由があつて變更されたものか、お尋ねしたいのです。

○中島(武)委員 昨年の七月に区分所有法改正要綱草案が発表されて、そのときには建物の「建替え及び復旧等」の場合、その要件として「建物の価格に比較して過分の修繕、復旧若しくは管理の費用を要するに至つたとき」と、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至つたとき」の二つを挙げておられたわけですが、今度の改正案では「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」「建物」がその効用を維持し、又は回復するの、過分の費用を要するに至つたとき」として、要綱草案では二つの理由を挙げておりましたが、前者だけに變更しておられる。これはどういふ理由があつて變更されたものか、お尋ねしたいのです。

○中島(武)委員 昨年の七月に区分所有法改正要綱草案が発表されて、そのときには建物の「建替え及び復旧等」の場合、その要件として「建物の価格に比較して過分の修繕、復旧若しくは管理の費用を要するに至つたとき」と、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至つたとき」の二つを挙げておられたわけですが、今度の改正案では「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」「建物」がその効用を維持し、又は回復するの、過分の費用を要するに至つたとき」として、要綱草案では二つの理由を挙げておりましたが、前者だけに變更しておられる。これはどういふ理由があつて變更されたものか、お尋ねしたいのです。

○中島(武)委員 昨年の七月に区分所有法改正要綱草案が発表されて、そのときには建物の「建替え及び復旧等」の場合、その要件として「建物の価格に比較して過分の修繕、復旧若しくは管理の費用を要するに至つたとき」と、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至つたとき」の二つを挙げておられたわけですが、今度の改正案では「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」「建物」がその効用を維持し、又は回復するの、過分の費用を要するに至つたとき」として、要綱草案では二つの理由を挙げておりましたが、前者だけに變更しておられる。これはどういふ理由があつて變更されたものか、お尋ねしたいのです。

○中島(武)委員 昨年の七月に区分所有法改正要綱草案が発表されて、そのときには建物の「建替え及び復旧等」の場合、その要件として「建物の価格に比較して過分の修繕、復旧若しくは管理の費用を要するに至つたとき」と、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至つたとき」の二つを挙げておられたわけですが、今度の改正案では「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」「建物」がその効用を維持し、又は回復するの、過分の費用を要するに至つたとき」として、要綱草案では二つの理由を挙げておりましたが、前者だけに變更しておられる。これはどういふ理由があつて變更されたものか、お尋ねしたいのです。

に七階にする、十階にするという問題が、土地有効利用の關係で当然あるわけです。むしろそちらの方にメリットが大きい」と述べておられる。それから不動産協会でありますが、これも区分所有法改正要綱草案に対する意見の中で「建物の建替えの要件について」というところで「建替えの決議は、老朽化・き損・一部滅失等の事情による場合および効用増による場合の両方についてできるものとするとともに」云々という意見を述べておられますが、これはいまの答弁から言へば、この観点は法案段階においては否定をされた、ないしはこの法案の趣旨ではないというふうに理解してよろしいわけですね。

○中島政府委員 土地の効用増のための建てかえに多数決原理を導入するということは法制審議会の答申でも採用されませんでしたし、したがってこの法案も採用していないというわけでございします。大臣の御答弁、私も聞いておりましたけれども、御趣旨は、建てかえの要件は六十二条所定のとおりでございまして、たまたまこの要件があつて建てかえをするという場合に、現在の建物はいずれも古い時代のものが多くございしますから、建てかえの際には三階建てのものは五階建てにし、五階建てのものは十階建てにする場合が多からう、したがって付随的な効果としてそういう土地の有効利用も図られるんじゃないか、こういう趣旨でおっしゃつたというふうに理解しております。

○中島(武)委員 そういふことが実際に起きてくると、そういう趣旨であればわかるのです。そうでないと、何か、法案に至るまでの過程でいろいろ議論がありましたから、ただしておかないと大臣の答弁でもあるしと思つてお尋ねしたのですが、いま局長からお話がありましたから法務大臣から聞くまでもないですね。それじゃその点はそういうものとして理解をして、次の問題です。

○中島(武)委員 昨年の七月に区分所有法改正要綱草案が発表されて、そのときには建物の「建替え及び復旧等」の場合、その要件として「建物の価格に比較して過分の修繕、復旧若しくは管理の費用を要するに至つたとき」と、「建物の建替えをすればこれに要する費用に比較して著しくその効用を増すこととなるに至つたとき」の二つを挙げておられたわけですが、今度の改正案では「老朽、損傷、一部の滅失その他の事由により」「建物」がその効用を維持し、又は回復するの、過分の費用を要するに至つたとき」として、要綱草案では二つの理由を挙げておりましたが、前者だけに變更しておられる。これはどういふ理由があつて變更されたものか、お尋ねしたいのです。

もちになりかねないという点があります。

それで、これはちよつと建設省にお尋ねしたいのですけれども、現在、修繕積立金制度を多くのところでとっていると思うのですが、一体、積立額というのは外壁修繕などに必要なだけ積み立てられているというふうに思いますか。

○吉沢政府委員 建設省としては、ただいまの修繕積立金を積み立てるように指導、指示しておるところでございますけれども、具体的にどの程度積み立てているかという点の詳細については明らかになっておりません。

○中島(武)委員 たしかあなたのお話が出たものじゃないかと思うのだけれども、それによりますと、全体で八五％ぐらいのマンションが修繕積立金制度を持っている。それで積立額が平均月千七百円程度だ。だから、計画修繕に必要な積立額の三分の一程度ということですね。

だから、このままでは当然マンションが将来スラム化してしまうというお話があるわけで、それで区分所有法の改正というだけではなくて、そういう点をちゃんと計画修繕ができるようにするというために、これは新聞紙上ですけれども、建設省の方は中高層住宅管理法を制定しようとして、そのことの検討に入っているという報道があるのですけれども、これはどうなんですか。

○吉沢政府委員 お答えいたします。

御指摘のように、この法律だけでマンションの管理がすべて行われるというふうには考えておりません。この法律は、御存じのように区分所有法ということと、区分所有権の保全と申しますか、そういう点に主として着目してできている法律でございます。したがって、実態的にはその他管理問題、いろいろございますので、御指摘のような管理法というふうなものにつきましてもいろいろ検討すべき余地はあろうかと存じます。しかしながら、管理法の中心にどういふものを盛り込むべきかということにつきましては、私も現在標準管理法というものを住宅地審議会の御答申をいただきまして普及を図っておるところでござ

います。その範囲を出ており法定しなければならぬ種類のものがちよつとかなかなか考えられないということと、またその管理法というものを考えるべきかどうかということについては積極的に考えておる段階ではございません。

○中島(武)委員 私たちは相当検討して、区分所有法を改正したから、それじゃすべてそれらうまく実行されていくのかということになると、そうでもないのです。実際の手当てというのがある必要の問題が多いわけですね。だから、建設省関係の方で相当やらなければならぬ問題というのはずいぶんあると思うのです。

たとえば、私も思うには、欠陥マンションを防ぐためには建築規制がどうなければならぬかというふうな問題もあると思ひますし、それから修繕や建てかえに対する積立金制度というのも言われておりますけれども、こういうことも検討する必要があるのかどうか。それから、あるいはその場合の公的な融資であるとか税制の優遇措置だとか、こういうこともいろいろ検討しなければならぬと思ひますし、それから、これは私、建設委員会でも言ったのですが、瑕疵担保期間の大幅な延長というふうなものも必要になってくると思ひますし、その他等々、幾つも検討しなければならぬという問題が出てくると思うのです。だから、これらについてはぜひひとつ建設省の方でも検討をしてみたいというのを要望しておきたいと思ひます。

それで、関係がありますから重ねて建設省にお尋ねしたいのですけれども、建てかえの際に、個人共同住宅建設資金ですね、これは住宅金融公庫の融資の道が開かれていて先ほども答弁をしておられましたけれども、しかし、これは実際には要件が非常に厳しくなかなかに借りられないという場合が出てくるのではないかと思うのです。といひますのは、敷地は千平米でしよう。それから最終償還年限が七十歳というふうになっているんじゃないですか。そうなってくると、働き盛りのときは給与もある程度いいけれども、しかし働け

なくなつたという人の場合には非常に問題も出てくるわけだ。それから、いま言ったようにこれを借りられる土地は千平米ということになりますと、それ以下のマンションということになったらこれは適用されないということになるんじゃないのか。そういう問題も含めて、もっと希望する者が借りられるように要件を緩和するというようなことをやらねえと、形だけあつても実際にはなかなか借りられないという問題が出てきやしませんか。

○鹿島説明員 公庫の個人共同住宅建設資金のこととでございますので、私の方からいまの状況を先生に申し上げますが、一応原則といたしまして延べ千平米以上の団地の規模を要するというふうにいたしましたわけでございます。これは連続建てとか重ね建てということで、大きなものを、ある程度の規模のものをつくるということを前提に置いたわけでございます。

そこで、原則としてでございますので、別途私ども、公庫の方で基準を持っております。共同建ての、たとえば住宅の敷地につきましては、できるだけ四百平方メートル以上になるようにというふうな指導も行っておるわけでございます。で、その辺のところをちよつと事実関係を申し上げまして御理解をちょうだいしたいと思つております。

○中島(武)委員 原則として言うけれども、あなたが見ておった、私もここへ持っておるが、こういうのを見てみんなやっているものだから、千平米と四百平米じゃずいぶん違うのですよ。もう少しPRしない、千平米、こういうふうにして書いてあると、いや、これはうちがちよつと適用されない、こういうふうになる。もう少し親切にやつてもらいたいと思ひますし、それから七十歳で年限を切つていふという問題もなかなかむずかしい問題ですよ。こういう点もぜひ検討してもらいたいというふうに思ひます。

改良融資を借りることができる、これは私が建設委員会で質問したときにそういう答弁があるので。そういうふうな答弁をもらっているのですけれども、ところが、融資の申込案内を見ますと、「集会の議事録又は全員の合意書の写し」これが必要だ、こういうふうになっているのです。それで実際に借りに行ったマンションの人たちがいるのです。ところが、この条件を示されて、一人か二人何か反対しておる人がいて結局借りられなかったというわけですね。この点はいまはどんなふうになっておられるのかということですね。

○吉沢政府委員 お答えいたします。

先生お話のございました集会の議事録または全員の同意ということと、またはということとでございまして、総会の議事録があれば全員の同意は要らないということになるわけでございます。そういう意味で、全員の同意は必ずしも要件としておらないということとで申込案内にも書いてあるわけでございますけれども、確かにおっしゃるやうに、ちよつと見づらいといひますか読みづらい面もございまして。この貸し付けは五十六年度から発足した制度でございます。今後とも機会をとらえて誤解の生じないようにしたいと考えております。

○中島(武)委員 集会の議事録という場合に、しかし全員一致でなければ共用部分の融資についてはオーケーを出してくれないということになっていふところがあるやうな感じがするやうな感じがする。だから、集会の議事録といふも、事実上全員が一致しなければこの問題についてしなくてはいいんですか、現在。

○吉沢政府委員 お答えいたします。

現在四分の三、これは規約の定め方によりますが、私どもの標準規約によれば四分の三の決議というようにいたしております。それによつてその建物において修繕をやるかどうかということが決まるわけでございます。それと融資とは別問題でございますが、そういう条件があるかないかを判断させていただく、こういう意味でございま

す。

○中島(武)委員 四分の三は、それは建設省、あなたの方では管理規約も出しておられるし、四分の三という答えはそうだと思うのですけれども、現実には四分の三などというところはほとんどないですね。実際にはほとんどない。だから、今度法の改正も必要になってきたわけですね。ですから、理屈としては合っているけれども、実態はそういうふうにはなっていない。今度法律が改正になる。改正になったら、これは聞くまでもないことなんだけれども、四分の三で集会で決議がされるということの証明があれば文句なしにオーケー、こうなるわけですね。

○吉沢政府委員 おっしゃるとおりでございます。

○中島(武)委員 これは法務省に伺いたいのですけれども、今度改正案によって三十人以上の区分所有者が管理組合が法人格を持つた場合、管理組合が公的団体や民間金融機関から融資が受けられるというふうになったんだと思うのですが、そうですね。

○中島政府委員 現在でも区分所有者の団体、すなわち管理組合が融資を受けるという方法はあるわけでありまして、ただ、管理組合法人としての法人格を取得した方が権利義務の主体としての存在がはっきりいたしますので、その面からだけ言えば、法人格がないよりは法人格がある方が金を貸す方も金を出しやすくなるというところはあろうかと思えます。

○中島(武)委員 その場合に、先ほどもちょっと質問があったんですけれども、三十人というところで線を引いていますね。ところが、実際には三十人以下のところもずいぶんあるんですよ。実際に多いんですね。

さっきもお話あったけれども、この「区分建物の専有部分の個数別棟数調べ」これによりまして、二個から九個のところは八八・七％、それから十個から二十九個までが五・八％、それから三十個以上が五・五％ということになって、圧倒的な多数は二個から九個の中に入っている。しかし、二個から九個というのは個数も少ないから話し合いで十分みんなの意思が統一してやりやすいという面もあるかと思うのですけれども、しかし、十個から二十九個などという法人格の問題ではちょっと救済しておく必要があるのじゃないかという気がするのですけれども、この辺はどういうものでしょうか。

○中島政府委員 法人格を取得いたしますと、確かに第三者の関係で権利義務の帰属主体といましようか帰属点が明らかになるというメリットはあるわけでありまして、その他は、管理組合としてどういう範囲のことをやっていくとか、あるいはそれに対する構成員のチェックはどうか、あるいは管理規約とか規約とか集会とか運営、共同管理の仕組みというものは変わりがないわけでありまして、

でありまして、ごく少数のと申しましようか、それを二十人以上にするか三十人以上にするかというようなことは、これは若干いろいろな御意見があるかと思いますが、それによって法人格を取得することのできない管理組合に対して不当な不利益を強いるというふうなことはないとはいふに考えておるわけでございます。

○中島(武)委員 不当な不利益をそれは強いてはいかぬです。強いてはいかぬですけれども、法人格が取得されておればその心配はないわけですね。ですから、実際、改正案を見てかなりのマンション住民の人たちが、うちはちょっと小さいからこれに当たらないんだよね、法人格はちょっと取得できないんだと大分嘆いておられる。これは多くの声であります。ですから、すでに法案は提出していらっしゃるけれども、こういう点は考慮に入れるべきではないかというのを意見としては申し上げておきたいと思うのです。それから、関係があるからもう一つお尋ねする。これは建設省の方ですけれども、古くなって建てかえを行った場合に、出ていかなければならないという人たちが現実問題として出てくるわけ

ですね。そのときには、収入も年金で生活していかなければならないとか、いろいろなことがあ。これに対してはやはり、先ほどもちょっと答弁があったんですけれども、きちんとした助成措置というのについていまいかやっておく必要があるのじゃないかという気がするのです。そうではないと、だれだってマンションに入るとき将来のずっと先の、二十年、三十年あるいはもっと先を考えるわけですから、行政の側としてはそのところが心配がないというふうにしておかなければいけません。その点で、現在ある制度だけじゃなくていろいろ検討をしなければならぬと思うんだが、その点についてはどんなことを検討しておられるかあるいは検討をしようとしていらっしゃるかどうかについてお尋ねします。

○中島(武)委員 公営住宅というだけじゃなくてもっと検討してもらいたい、そこですと定住してきていますのでからね。それに対しては、はい、今度はあるのは都営住宅をあっせんしますということだけでは、何かちょっとさびしいのじゃないかね。よく検討してもらいたいと思います。それから、税制上の優遇措置の問題についてお尋ねをしておきたいと思うのですが、現在、管理組合が預金している修繕費積立金に付加される利子所得に二〇％が課税されております。しかし、これは非課税とするべきではないかという私は見解なのです。

修繕の積立金というものは、おっしゃるよう余り十分ではないという状態で、建てかえのため積立金というものが十分に積み立てられるかどうかというところに非常に問題がございますけれども、しかし、おっしゃるようマンションに入つて将来マンションが老朽化する、場合によっては出ていかなければならぬというふうなことも考へる場合に、やはりマンションの建てかえに対する積立金というものを奨励していくということも一つの策ではなからうかというふうに考えております。また金融公庫につきまして、たとえば承継償還という親子二代リレーみたいな償還制度というものもございまして、こういうものの活用も図ってまいりたいというふうに考えております。

建設省の方に先にお尋ねしますが、といいますのは、普通の住居とはやっぱり違うのです。マンションだから普通の住居、そうでもない。普通の住居は共用部分を持っているかということになりますと、共用部分というのはないのです。全部自分の私有財産ということになるわけでしょう。ところが、マンションはそういう点では普通の住居とはやっぱり違うわけですね。そういう点を考へると、課税が二〇％、一律に同じ考へに基づいてやられるというのは改めるべきではないかというふうに思うのです。建設省としてはどうですか。

○吉沢政府委員 お答えします。

御指摘の点につきまして、一つの御意見でございますので、十分検討させていただきますと思ひますが、いま先生おっしゃいました、他の住宅とは若干違う。確かに若干違う点もございましてけれども、やはり税金という立場から見ると、他の住宅の修繕積立金というものの公平性というものがどうなるか、これはやはり問題点ではあるかと思ひます。それから、修繕積立金が実際にちゃんと修繕に使われるかどうかという使途の問題点もございまして、そういう問題もございまして、御指摘の点につきまして十分検討してまいりたいと考えております。

○中島(武)委員 いまのことについて、大蔵省と

してはどう考えるかを尋ねたいのです。
○池田議員 答えたいします。

住宅の修繕に要するお金を積み立てるといふ必要は、マンションにお住まいになっておられる方に限らず、個人住宅、一戸建ての住宅にお入りになっておられる方についても同じようにあるわけでございます。一戸建ての住宅にお入りになっておられる方につきましても、その積立金から生ずる利子については基本的に課税を行っておりません。マンションにつきましても、一人で積み立てをするのではなくて共同で積み立てをする、そこに違いを認めて積立金から生ずる利子については非課税にしろというのが中島委員の御指摘かと思ひますが、現在、所得税、法人税を通じて、いわゆる人格のない社団というものが持ちます預金から生ずる利子につきましても一律に二〇%の源泉徴収を行っております。これは公益法人といつた法人格を持つに至らない、そういう人格のない人々の集まり、こういった人たちの持ちます預金の利子については二〇%程度の源泉徴収を行つてしまふべきだといふ基本的な考え方があるわけであるからでございます。

マンションの組合に法人格を与えるというお話が法務省からありましたときに、法人格を持たないものと法人格を持つものとに分けて、法人格を持つものについては少なくとも非課税にしたかどうかという問題が提起されました。この点について私も検討を行つたわけでありまして、けれども、このマンション組合の性質を考へてみますと、一般の公益法人が公の利益を目的としていて、公の利益を追求しているのに対して、マンションの区分所有者の方たちが公の利益ではなくて自分たちの共同の利益を追求する、そういった目的の団体でありまして、公益法人と様子が違います。そこで、法人格がある場合でもやはりその積立金から生ずる利子について非課税にするわけにはいかないという考へで、人格の有無にかかわらず利子について源泉徴収の対象にすることにいたしましたわけでありまして。

ただし、これは利子ではありませんが、積立金というものを組合が区分所有者から受け入れます。こういったことにつきましてもは収益事業に当たらないということで、課税関係を生じないよう手当てをさせていただいたということでございます。

○中島(武)委員 時間も過ぎておりますので終わらなければいかぬかと思ひますが、マンションというのは新しい住居の形態なんですね。そして、さっきもちょっと言ったのですが、個人の普通の住居だったら専有部分と共用部分なんてそんなややこしいことは何もないわけですね。ところがマンションは共用部分、専有部分という問題がありまして、従来の住居の形態とは違つていふんです。だから、そういう点は何らか考へに入れないければいけないのではないかと私を悩まして、その答を聞いても依然として思ひます。そういうことから言つて、やはりこれも検討してもらわなければならぬ問題ではないかということを重ねて申し上げまして、時間が来ておりますので、終わります。

○中村(茂)委員 中村茂君。
法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案の今回の改正の目的について、概要で結構ですけれども、お尋ねしたいと思ひます。

○中島政府委員 昭和三十年代後半におきまして、区分建物のうちでも特に中高層マンションの数が飛躍的に増加をいたしました。したがつてマンションをめぐりいろいろな問題が出てまいりました。

一つは、私どもの方の所管で申しますと、不動産の管理に関する問題であります。共同管理の形態、仕組みをもつと充実強化すべきではないかというところであります。たとえば規約の設定、変更等においても、現在の法律では原則として全員一致ということになっておりますけれども、これでは非常に便直ではないか、共用部分の変更についても同様であります。それから、たとえば義務

違反者、マンションの共同生活の秩序を乱す者がある場合には、それに対して差し止め請求をすることはできませんけれども、その差し止め請求の裁判があつても従わぬ者あるいは繰り返して違反行為をする者に対しては、強力な措置はとれないかという問題。あるいはマンションが老朽化したしまして大多数の者が建てかえを望んでおられるのに一部の者がそれに反対しておるという場合に、建てかえの手続が一步も進まないというのは大変不都合なので、この点は何とかしてもらいたいという各種の御意見が分譲業者その他の管理業者からも出ましたし、居住者の方からも出てまいりましたわけでありまして。

それからもう一つは、主として登記の關係でありますけれども、特に大規模な区分建物の敷地の登記が非常に膨大、複雑になりまして、一覽性を欠くようになりまして、公示の機能を果たしてないというふうな実態が出てまいりました。これも何とかしなければならぬということ、そういった点を対象に今回法案を準備して御審議をいただいております。

○中村(茂)委員 そこで、この義務違反行為者についての区分所有關係からの排除、特に重大な義務違反行為をした者ということですが、その具体的な事例を挙げていただきたいというふうに思ひます。

○中島政府委員 まず改正法の六条一項という規定が問題になるわけでありまして、この規定には「建物の保存に有害な行為」、それからもう一つ「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。」というふうに規定しておるわけでございます。この点は現行法の五條一項にも全く同様の規定があるわけでありまして。

それをもう少し具体的に申し上げますと、たとえば「建物の保存に有害な行為」でありますから、共用部分の一部を取り壊して建物の安全を害する行為でありますとか、あるいは専有部分に危険物とかあるいは重量物を持ち込むというふうなことになる

になりますと、これは「建物の保存に有害な行為」であるということになるかと思ひます。それから「共同の利益に反する行為」ということになりまして、たとえば著しい騒音を発したり悪臭を散逸させたりして他の区分所有者の生活を著しく妨害する行為というふうなものがこれに当たるわけでありまして。

そういった場合には、その行為の差し止め等の請求をすることができわけでありましてけれども、その差し止め等の請求によつては十分共同生活の破壊を防止することができない場合には、さらに進んで一時の使用禁止あるいは競売ということまで進むことができるわけでありまして。

○中村(茂)委員 梓の話で少し具体性が欠けていますけれども、たとへば、暴力団等がそこに住みついて身の危険まで感ずるという状態が起きているとか、または例は余りよくないと思ひますが、精神薄弱者なり、そういう精神的な病を持つていてさまざまな問題を起していかうとか、そういう事例も、態様によつて違ふと思ひますけれども、入るのかどうか、もう少し具体性を持つて御説明いただきたいと思ひます。

○中島政府委員 共同目的、共同の利益に反する行為という事例は大変個別的なものでありますから、網羅的に申し上げるわけにはいかないわけでありまして、たとえば、私どもが今回の改正作業の際にいろいろ集めました報告の事例には次のようなものがございます。

暴力団關係者が事務所として使用し、団員が入りして居住者に恐怖感を与えるばかりでなく、駐車場を無断で使用する。それをとがめる居住者をおどす。そこでやむなく駐車場の一区画を提供したが、その使用料も支払わず管理費も支払わないうような例が報告されております。それから、マンションの二戸分を購入いたしまして、うち一戸で犬猫数匹を飼ひ、ベランダに金網を張つて犬などが遊べるようにしている。そのために悪臭、鳴き声に悩まされる。中止を申し入れても無視しておるし、また暴力団員のために強い抗議も

できない。このために他の区分所有者の中には管理費の支払いを拒否する者も出てきたというような例もございます。

それから、駐車場の使用方法について自己の主張が入れられないことを根に持ち、次のような行為を繰り返すという事で、駐車中の車に接着剤で張り紙をしたり、タイヤの空気を抜く。あるいは廊下、階段などに油をまいたり塗ったりする。敷地内の植木に薬剤をまいて枯らす。あるいは理事会の掲示物を破り捨てる。これがいずれも必ずしも六条一項の共同利益に反する行為に当たり、かつ五十八条、五十九条の手段をとり得る要件に当たるといふ意味で申し上げたわけではございませんが、こういった実例が報告されているという事を御披露申し上げたわけでありませう。

○中村(茂)委員 そういふ問題があつて義務違反行為というふうな問題になつてきた。その最終的な判断は、排除するための裁判を求めることができるわけですから、裁判で最終的に判断をすることになると思いますが、その裁判で排除された人が今度その裁判に対して異議の申し立てというわけ、そういう道は開かれてはいるわけですか。

○中島政府委員 一般の裁判手続によつて処理されることになるわけでありませうから、一審、二審、場合によれば三審の段階を経て裁判が確定した上で原則としてそれが裁判としての強制力を持つというところになるかと思ひます。

○中村(茂)委員 普通の裁判になると思ひますけれども、私のお聞きしているのは、結局重大な義務違反行為ということで四分の三で排除されますわね。その行為をめぐつて裁判にかかっている。したがつて排除された人がその裁判に対して、自分は排除されているわけですから、その立場で裁判に意見を反映したりその裁判の不当性を申し立てるというふうな道は、やはりまた別に裁判を起さなければだめですか。それとも、その中で自分の意見を十分に反映していく道は開かれてはいるわけですか。

○中島政府委員 御質問の趣旨を十分理解して

るかどうかわかりませんが、まず四分の三以上の決議というものは、裁判を提起するための要件であります。義務違反行為があり、かつ使用禁止を求める場合には、それにプラスしたとして区分所有者の共同生活上の障害が著しいという要件が一つ必要であります。それから、差しとめ請求等の方法によつては、その障害を除去して共用部分の利用の確保その他区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるという要件がまた一つ必要であります。で、こういう実体法上の要件があり、かつ集会における四分の三以上の決議という手続上の要件があれば訴訟を提起することができるわけでありませう。

違反者はその訴訟において被告になるわけでありませう。でありますから、裁判所は十分に被告の弁解と申し立てを聞いた上で、必要があれば証拠を調べて、この六条一項に違反する行為があつたかどうか、共同生活上の障害が著しいかどうか、差しとめ請求等によつては目的を達することができないかどうかというふうな要件を十分に審査いたしまして判決をするということになります。

○中村(茂)委員 そして排除された場合に、競売命令、いわゆる競売に付されるという事です。が、建てかえの場合には出ていく人は時価という事になつてはいるわけですね。同じ建物、それが片方は競売に付される、片方は時価で買取る、こういうことですが、そうすると値段は、競売といふのは公平だといふふうな言われたいわけですね。けれども、しかし、出ていく人のところの値段をつける場合に、今度かわつて入ってくるという事ですから、私は、相当低い値段に競売が落ちていくのじゃないか、こういうふうな思ひがあるわけですから、建てかえの場合には買取るわけですから、どういふふうにするにしても、ここらで都市計画法、再開発法の中でも時価とかいふところを出てくるわけですが、どうしてこのところを差をつけたのかという点についてお聞

きたいというふうに思ひます。

○中島政府委員 建てかえの場合には、確かに売却渡し請求という事で賛成者が時価で買取るという事になるわけでありませう。これは賛成者が買取るという事が建てかえのために必要でありませう。第三者がその部分を取得したのでは建てかえができないわけでありませう。ところが、この排除の場合には、現在の区分所有者の使用方があるいはその区分所有者が所有しておることが困るわけでありませう。それを他の何人かが買取りつてくれれば、それで排除の目的は達成できるわけでありませう。それを他の区分所有者が買取りつてもいいわけでありませうけれども、他の区分所有者としては、自分は必ずしも必要ではございませうので、一たん買取りつても他に転売しなければならぬ。あるいは一たん買取り取るためには資金も要するといふことでありますから、一番いい方法は競売によつて処分してしまふということであるかと思ひます。

その場合に、これは最も適正な価格が形成される方法として競売手続といふものが認められておるわけでありませう。特に最近における民事執行法の改正によつてもそれを旨としておるという事とでありませう。競売によつて処分せられるがために区分所有者が非常に不利益を受けるという事はないわけでありませう。あるいは競売によるよりも任意に処分したいといふことであるれば、競売を命ずる裁判に先立って任意売却するという方法も認められておるわけでありませう。

○中村(茂)委員 競売命令等、これは競売命令といふのじゃないか、違ふことも裁判の結果求めることができるわけですか。いわゆる区分所有者の競売命令等と書いてある。この等は何を指しているわけですか。

○中島政府委員 排除の方法といたしまして、一つ「使用禁止の請求」といふものが認められておるわけでありませう。五十八条でございませう。と申しますのは、共同の利益に反する行為が行われませう場合には、その区分所有者がその専有部分を所有

しておるという事に起因するのではなくて、その区分所有者がそこに住んでおるということが原因になつて共同の利益に反する行為が行われるという場合が多いわけでありませう。でありますから、最後には競売といふことで所有権を奪つてしまひますけれども、できることならば、そこまではないで所有権はそのまま残しておいて本人に使わせない、使用禁止という請求が認められておるわけでありませう。「使用禁止の請求」あるいは「競売の請求」、こういうことになるわけでありませう。

○中村(茂)委員 そこで、まず「規約の設定、変更又は廃止」「共用部分の変更」こういう点について四分の三以上の多数による議決、それから、いまいろいろお聞きしたいわけの義務違反行為に對しての排除、これも四分の三、それから建てかえ部分については五分の四以上、こういうふうになつてはいるわけですが、それぞれ四分の三とか、また四分の三、五分の四の基準といふか、この定めた考え方を聞きしたいといふふうに思ひます。

○中島政府委員 割合の問題でございませうので、数字のことでありますから、決め手になるものはいふ何とお尋ねであれば、それは確かなものはないといふことになるわけでありませう。多数決によつて決める場合に、通常の場合は過半数といふ考え方が一つありませう。それから一番厳しいものとしては、これは全員一致ということになるわけでありませう。その間に三分の二があり、四分の三があり、五分の四がありといふことになるかと思ひます。

そこで、それぞれ規約の設定、変更の重要性の問題、あるいは五十八条等の訴訟を提起することの重要性の問題、それからただいまお話しした建てかえ決議をするための重要性の問題といふようなことを考えまして、規約の設定、変更あるいは共用部分の変更等については、区分所有者及び議決権の四分の三以上というところが妥当ではあるまいか、建てかえの決議については、この

な事情はどうなつておるかというのを伺いますと、それはもう老朽して維持費がかさむ、雨漏りはあるし、建てつけはがたがたするし、修理費がかつてしまうのがない、そのわりに修理工のメリツトがないというのが一番ひどいケースであります。さらに進んで、土地の利用を増進するために、利用増のための建てかえも認めてもらいたいという御意見も中にはあるわけであります。

そこで、試案の段階ではその二つを掲げまして御意見を聞いたわけであります。ところが、その各界の御意見におきまして、もちろんこの両方の

要件があれば特別多数決議によって建てかえの決議はすることができるといふ制度に賛成の方も大ぜいおられましたけれども、後の方の要件、すなわち土地の利用増のための建てかえに多数決原理を導入するといふことについては、消極的な御意見の方もかなりあったといふことであります。と申しますのは、この制度は、もしこの制度を採用いたしますと、対価を補償するとは言え、土地の利用増という経済的な目的のために区分所有者の所有権を失わせることになるのじゃないか、それに多数決原理を導入するといふのは、現段階ではあくまで全員一致でいくべきで、多数決原理を導入することはいいかがであらうかという御意見であったわけでありました。

それで、法制審議会においても見直しの審議、最終的なための審議をされたわけでありましたが、やはりその段階では慎重論というものが強くなりまして、今回全く新しい制度を導入するわけであるから慎重を期そうといふことになって、土地の利用増のための建てかえに多数決原理を導入することは採用されなかったわけでありました。

それから、老朽等の概念が必ずしも明確でないじゃないかという御指摘でありますけれども、これは一般的な民法の問題あるいは借地・借家法等の問題におきましても次第にこの概念を明確化するための事例というものが積み重なりつつございます。問題がケース・バイ・ケースの問題でありますから、やはり一つの線を引いて法律の条文でこれを明確にするといふことは困難でありますけれども、幾つかのそういう事例が積み重なるにつれて次第に概念がはっきりしてきておるわけでありまして、特に今回の建てかえの要件は、老朽、損傷、一部の滅失といふことによつて要件が備わったり備わらなくなったりするわけではございませんで、それによつて建物がその効用を維持し、または回復するのに過分の費用を要するに至ったときに当たるかどうかといふことが問題になるわけでありまして、一層その建物の具体的な状況が問題になるわけでありまして、個別的な判断

断が必要にならうかと思うわけでありました。

○中村(茂)委員 建てかえといふ問題は、マンションが一番建てられたときから十年、二十年というふうになつて、もう二、三十年するとほとんどのマンションが建てかえなり大幅な修理なり、そういう時期が来るわけですね。大体マンションのあるところは、都市開発もある意味では必要な部分もある。都市開発と今度のマンションの建てかえといふ問題を含めて考えてみると、将来、研究課題としてでもいいですけれども、経済的な効用、土地の利用まで含めて十分都市開発の中で活用できるようにしていかなければいけないのではないかとこの私が私の考え方の一つです。そこで先ほど質問したわけですが、恐らくもう二、三十年たつたら大変な時期に来ると思うのです。

そこで、そういうことにあわせて、次にマンションの実態についてまず建設省にお聞きしたいというふうに思ふのです。私も長い間欠陥マンションという言い方でいろいろ取り扱ってきたわけですが、大体欠陥マンションというふうに言われるのについて、まず一つは、建物そのもののついで瑕疵が生じた、したがって欠陥マンション、こういう言い方が一つあります。それから、専用使用権をめぐって、特に自動車の置き場とか、こういうものと共用部分とかかわり、持ち主とのかわり、こういうトラブルが相当ございました。それから、マンション全体の運用上のトラブル、こういうふうな考えでいるのですけれども、マンションの現在の実態について把握している範囲で御説明いただきたいと思います。

○吉沢政府委員 お答えいたします。マンションにおけるトラブルみたいなものにつきましては私も調査したことがございます。それによりまして、最大の問題点というものが騒音でございまして、子供の足音でございまして、あるいはピアノの音でありますとか、あるいはドアの開閉の音という一種の生活騒音みたいなものが一番多うございます。それから、細かい話になるのですが、二番目に多かったのがごみの出し方が悪

いというのでございます。あとは落書きが三番目でございます。あとベットの無断飼育でございますとか、あるいは廊下に出前のどんぶりが出ていとか、あるいは水漏れ、これが六番目にございます。あと無断駐車でございますとか、こういった種類の問題がトラブルの原因として出ております。

○中村(茂)委員 今回の改正によつて、マンションに対しての行政面から、また特に管理組合というものを通じての今度の改正に基づくプラス面というが関連面というが、そういう点についてお考えをお聞きしたいというふうに思ひます。

○吉沢政府委員 今回の区分所有法の改正でございますが、これはマンション等の区分所有建物ににつきまして、たとえば管理団体というものを制度化するといふようなことで、その管理の円滑化のための所要の規定を整備されておるといふようなことで、区分所有建物の管理を適正に行うということ、建物の居住性の改善という面、あるいは防災の向上でありますとか、あるいは都市のスラム化の防止とかいふような観点からきわめて重要ではないかといふことでございまして、そのよう

に考えております。

○中村(茂)委員 私は、いずれにしても管理組合というものが三十名以上の場合には法人格を得ることとができるようになったわけですが、三十名というのについてどうして三十名で切ったのかというのが一点、それから法人格になったこととはある程度認知されたというふうに理解するわけですが、法人格になったことによる利点、その点をひとつ明確にしたいと思ひます。

○中島政府委員 法人格を取得することによるメリットといふことから申す申し上げたいと思ひますけれども、第三者との取引関係における法律関係を明確にするといふことが一つあるかと思ひます。管理組合であります以上、第三者という取り引きをするわけでありまして、たとえば修繕業者とマンションの修繕契約を結ぶといふようなこと

もございましょうし、あるいは管理費を取り立てる、修繕積立金を集金しましてそれを保管するために銀行預金をするといふようなこともあるかと思ひます。そのときに契約の主体である管理組合が法人格を持つことによつて権利義務の帰属点としての地位を明確にするといふことが一つあるわけでございます。でありますから、これは区分所有者の数が多ければ多いほどそのメリットは大きいといふことになるわけでありまして、区分所有者の数が少なければ少ないほどそのメリットは少ない。区分所有者の数が少なければメリットは全くない場合もあるといふことになるわけであり

ます。

そういう点をいろいろ勘案をいたしますと、これも数字のことでありまして決める手はないのでありますけれども、二十人以上あるいは五十人以上というような数字が出てくるわけでありまして、そこで私も私としては最初試案の段階におきまして二十人以上から五十人以上というものを想定しまして各界の御意見を聞いたわけでありまして、それに対する御意見といたしましては、三十名以上という線を支持するといふ御意見が大多数であつたといふことでありますので、今回新しい制度を創設するに当たつて三十人以上というところで線を引いてスタートをするということにしたわけでございます。

それで法人化といふことの意味は、先ほども申しました取引関係における法律関係を明確化するといふことに尽きるわけでありまして、区分所有者が構成する団体としてのどのような範囲のことをすることができるといふのか、あるいはこの区分所有法の定めるところによつて規約及び集会の決議に従つて共同管理をしていくといふ点におきましては、法人になることとは全く変わりがございません。また法人になることによつて税法その他の面で有利な取り扱いがあるかと申しますと、それもないといふことになるわけでございます。

○中村(茂)委員 先ほど大蔵省の方も言われて

いまだたけれども、法人格になつても、言へば公共の利益を追求ということではなしに、共同の利益だ、そこで税制の優遇措置もということをお言ひされてはいたけれども、私は当面はこういう状態でもよいと思ひますけれども、先ほどから言われておりますいわゆる建てかえという問題、それから将来の都市計画に合わせた建てかえ、そういうふうな建てかえと、いまの管理組合というものは、修理に對しての資金的な問題、積み立て、それから建てかえについての積み立て、こういうところをきちつとやっている管理組合というのは少ないのですよ、実態は。しかし、四十年、五十年の将来のことを考えていくと、そういうことも真剣に考えていかなければいけない段階に入っているというふうに思ふのです。

そうすると、資金の取り扱い、そういうものも非常に多くなつていく。ですから、私はこの建てかえという問題について一番隘路になるのは資金じゃないか、こういうふうに思ふのです。ですから、みんな考えていかなければいけない。そういうものを考えていくということになると、管理組合の事務というか、そういう資金的な積み立てまで含めて相当重要な役割を果たしていくようになる。ですから、法人にしたいだいてやっていくのは結構、しかしその反面、先ほど申し上げた広い意味の都市再開発、こういうものを全体的に考えて建てかえという問題、資金の問題を考えてみると、先ほどいわれる経済的効用というものを将来は含めて研究してもらいたいというふうに申し上げたわけですが、その資金に對しての経済的なある意味の援助、助成、それから税制上のある程度の優遇措置、こういうものも将来考へていかなければいけない時期が来るのじゃないか、私はこういうふうに思ふのですけれども、その点についてまず建設省にお伺いしたいと思います。

○吉沢政府委員 お答えいたします。
先ほど修繕積立金について私どももあるいは大蔵省から御答弁申し上げました。基本的な考え方は

そういうことでございますけれども、先生御指摘のように、さらに建てかえのための積立金とかいうことで、昭和四十五年ごろからで始めたマンションが建てかえる時期というのがやがてやつてまいるわけでありまして、そのために相当の資金需要が現実になつてまいります。そのための助成策が必要になる時期が必ずや来るのじゃないかというふうにも考えます。そういう面につきまして今後大いに検討してまいりたいと考えております。

○中村(茂)委員 いまの点について法務省としてはどういうふうにお考えでしょうか。

○中島政府委員 いろいろ問題点があるということとは私も認識をしておるわけでございまして、そのうちの幾つかについてはこの国会審議の段階でも御指摘があったとおりでございまして、各省からもそういう点について検討して、こういうような御答弁もあつたところでございまして、私も私としてもそれにできるだけの御協力をしてまいりたいと考えております。

○中村(茂)委員 それから次は、敷地と建物の登記上の一体性というものが今度の改正の大きな目的になつてゐるわけですが、それに伴うところの契約関係、特に敷地の共用部分や専有部分、こういうものを合わせた欠陥マンションというふうな言われるトラブルが相当ある。そこで、取引条件、このところが非常に不明確な点がある。これからは権利関係を明瞭な取引条件といふものをより明確にし、指導していく必要があるのではないか、こういうふうに思ひますけれども、欠陥マンションと言われる中の、いわゆる今度改正される敷地と建物の一体性という中で、この取引条件についてどういうふうにお考えでしょうか。

○広瀬説明員 先生御指摘のとおり、今後のマンションのありようを考えますときに、取引条件の明確化ということをはきわめて重要な事柄だと存じます。そこで、昭和五十五年の宅地建物取引業法の改正におきましても、宅地建物取引業者は重要

事項説明をいたしまして、売買契約締結前に、先ほど先生がおっしゃつておられます専用使用権の内容等を含めて十分に御説明申し上げる、そして取引条件を明確にするというふうに指導していただくところをございまして、今後ともこれらの努力をすることによりましてマンションの適正なありようという方向に向けていきたい、こういうふうに存する次第でございまして。

○中村(茂)委員 それから次に、暴力団絡みなんですけれども、マンションへ入つてゐる、そのところの立ち退きを強要して立ち退き料というものがあつせん料というか、そういうものを取つて暴力団の資金源にしているという例が大阪に起きました。私も少し調べてみたわけですが、底地がえの立ち退きを強要してそのあつせん料を取つて暴力団の資金源にする、こういうマンションのトラブルが起きているわけですね。この点については、建設省としてどういうふうにお考えですか。

○広瀬説明員 先生いまお話しの大阪の件につきましては、関係者からのお話もまだ届いていないこともございましてつまびらかに承知してないところでございます。

先生いまお話しなされましたいわゆる立ち退かせ屋と申しますか、そういう者は嫌がらせ等によりまして借地人であるとかあるいは借家人に立ち退きを強要する者を意味するものであるようでございます。一般論として申し上げますと、これらの借地人や借家人に立ち退きを求める行為はそれ自体は、法律的には、多くの場合地主あるいは建物所有者としての行為でございまして、宅地建物取引業の業務に該当いたしません。宅地建物取引業法による規制の対象外ということになつて、別途刑法等によって取り締まられるべきものと考えているところでございます。しかしながら、具体的にケースにおいて宅地建物取引業者が、お話しございましたように、宅地建物取引業の業務に關しまして違法または不当な行為を行ったことが明らかにありますれば、この業法に照らしまして指

示処分等適切に処置してまいりたい、こういう考えでございます。

○中村(茂)委員 最後に、私が一番心配しているのは、建てかえの際に経済的な事由によつて建てかえということについてはどうも困る、ところが五分の四の議決によつて建てかえに進んでいく。長い間住んでいたけれども、みんな年寄りになつてしまつた、これからの建てかえには多く金がかかる、その返済能力もない、こういう純然たる経済的な事情によつて建てかえから排除される、この点が将来一番問題になる点ではないか、私はこういうふうに思ふのです。ですから、理由が余りなくてただ反対だというならあれですけども、本当に自分の生活の中から出てきている経済的な事情で建てかえから排除される、この点についてはどういうふうにお考えでしょうか。

○中島政府委員 確かに、反対者にとりましては、対価を補償されるとはいないながら所有権を失はせられる、したがつてそこに住んでいたいという利益も奪われる、こういうことでありますけれども、また一方、反対者がおりますために他の大多数の者は老朽、狭隘等によつて住むに住めない、貸すに貸せないということで、不動産の区分及びその敷地を全く利用できないという実態をどうするかという現実に対して、この区分所有法の改正は、まず第一建てかえの決議をするという道を開いたわけでありまして。

それは非常に厳格な実体的要件のもとに、しかも五分の四という非常に厳格な手続的要件のもとにそういう道を開いたわけでありまして。これによつていまだで全然話し合ふ余地もなかつたそういう建てかえ問題について話し合ひのきつかけをつくるという意味は少なくともあろうかと思ふわけでございまして、こういう制度ができたからといって必ずしも決議をし、買い取り請求、売り渡し請求をし、そして明け渡しの訴訟をしということ建てかえが行われるのではなくて、この法律の規定を前提にしてそれぞれ具体的な実情に応じた解決をしていただきたい、こういうふうに考へて

おるわけでございます。

○中村(茂)委員 どうもそのところは余り納得できないですね。というのは、経済的な事情でどうしてもそこへ参加できない、しかし結果的にはそこを追い出されるわけです。しかし、買取りしてくれるというから、これだけで買取り取ってあげますよ。しかし、居住権というものがあつたわけですね。したがって、その基本的な居住権というものが否定される。そして、おまえらはここから出ていけ、こういうふうになる。

ですから、そのところで、確かに少しの人が反対していても建てかえという道が開けることは開けると思いますが、そういう少数意見、特に経済弱者の少数意見、それに對しての救済といえは、大げさかもしれませんが、何か居住権も否定するわけですから、対応については、法律をつくったという法律を担当している法務省は概念としてはお持ちでしょうけれども、実際にそういうものを指導しやうと建設省としてはそういうことだけでは済まされないのではないかと。実際に指導していく上でさまざまな問題が出てくる。ですから、その点についての対応というものについても真剣に考えていただきたい、こういうふうに思うので、建設省いかがでしょうか。

○吉沢政府委員 お答えいたします。

経済的な理由で退去を余儀なくせられるというところにつきまして、これは先ほども御答弁申し上げておたつたのでございますけれども、金融によつてこれをカバーするということができればよろしいのでございますが、返す当てのない者に金融できないというところに結果的になるわけでございます。したがって、どうしても資金の調達ができないという世界に對しましては、先ほど来お話し申し上げているように、公営住宅等借家住まいをしていただくという方向でいろいろ考えていかなければならないのではないかと。公営住宅の優先入居でありますとか、その他何かいろいろ考えてまいりたいというふうに考えております。

○中村(茂)委員 終わります。

○綿貫委員長 これにて本案に対する質疑は終了いたしました。

○綿貫委員長 この際、本案に對し、安藤巖君から修正案が提出されております。
修正案について提出者から趣旨の説明を聴取いたします。安藤巖君。

建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案に對する修正案
〔本号末尾に掲載〕

○安藤委員 建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案に對する日本共産党の修正案について、提案理由の説明を申し上げます。

本法案は、区分所有建物の建てかえ、義務違反行為者の追い出しについて、これまで全員一致が原則であったものを、建てかえについては「五分の四」、追い出しについては「四分の三」の決議で実施できるものとしております。

建てかえについては、どの建物もいづれ必要なときがやってくるのは確かであります。これは住民の話し合いを十分にすることにより着手することが望ましいものであり、機械的な多数決で決めることはできるだけ避けるべきであります。特に五分の四の賛成でできることには疑問があります。たとえは五十戸のマンションで十戸が建てかえに反対したとすれば、その計画にはどこか無理があると言わざるを得ません。

しかも、本法案には多数決によつて区分所有権を失うことになる建てかえに賛成できない人の転居先の確保その他についての保障は何ら講じられておらないという重大な不備があります。したがって、この多数決についてはできるだけの厳しい

枠を設けるべきであります。さらに大きな不動産業者、建設業者などが区分所有権を買占めることにより多数を確保して建てかえを容易にするという点も十分考えられるわけであり、この点からも全体の合意に近いところまで条件を厳しくする必要があります。

事実、法制審の民事部会がまとめた改正試案には、十分の九以上の賛成というものもあり、入居者保護のために住民同士の話し合いを前提とした上で「十分の九」以上に修正することを提案するものであります。

また、共同生活を乱す人の強制追い出しの運用についても慎重な配慮が必要であります。

確かに暴力団員が入居し、暴行したりして他の住民に著しい迷惑をかけるという例もあり、共同生活の秩序を守る規定は必要だと思います。けれども、気に食わない隣人を村八分的に追い出す手段として利用されるおそれがないわけではなく、一度追い出しの決議がなされると、事実上引き続きとどまって居住することは著しく困難であることは容易に想像できます。

この規定についても共同住宅の生活のルール確立が望ましく、住民の話し合いによる解決を前提とした上で、入居者保護のために賛成決議要件を「十分の九」以上に修正することを提案するものであります。

建てかえ、追い出し決議は結果的には憲法で保障された所有権を奪うものであり、決議については厳しくすることが求められるものであります。また、本法案は管理組合の法人化は「三十人」以上の区分所有者のあるところに限つてできるとしてあります。しかし、法務省の資料を見ても、一棟当たりの個数の現状を見ますと、三十個以上より十個から三十個未満の方が多いのであり、たとえば法人化は二十個のところについては認めないという合理的理由はないのであります。したがって、わが党は「十人」以上という修正案を提出するものであります。

慎重審議の上、御賛同くださいますようお願いいたします。

いたしまして、提案理由の説明を終わります。

○綿貫委員長 これにて修正案の趣旨の説明は終わりました。

○綿貫委員長 これより原案並びに修正案を一括して討論に付すのでありますが、討論の申し出がありませんので、直ちに採決いたします。

これより建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案並びにこれに對する修正案について採決に入ります。

まず、安藤巖君提出の修正案について採決いたします。

〔賛成者起立〕
○綿貫委員長 起立少数。よつて、本修正案は否決されました。

次に、原案について採決いたします。

建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕
○綿貫委員長 起立総員。よつて、本案は原案のとおり可決すべきものと決しました。

○綿貫委員長 次に、ただいま可決いたしました建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案に對し、熊川次男君外四名から、自由民主党、日本社会党、公明党、国民会議、民社党・国民連合及び日本共産党の五派共同提案に係る附帯決議を付すべしとの動議が提出されております。

まず、提出者から趣旨の説明を求めます。横山利秋君。

○横山委員 私は、提出者を代表し、建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案に對する附帯決議案の趣旨を御説明

いたします。

まず、案文を朗読いたします。

建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案に対する附帯決議(案)

政府は、次の事項について格段の努力をすべきである。

一 法改正が国民一般に与える影響、とりわけ管理組合の運営に与える影響にかんがみ、その趣旨及び内容の周知徹底を図り、適正に相談に応ずることができるよう配慮すること。

二 建替え等の際に、経済上の理由によりこれに参加することができない者に対する援助等の措置について、政策的に配慮すること。

三 法改正に伴い中高層共同住宅標準管理規約の整備充実を図るとともに、管理組合の運営が民主的に行われるよう指導すること。

四 建物の瑕疵に関する紛争の防止に資するため、売買契約に際して取引条件を明確化するよう業者を指導するとともに、紛争を迅速かつ適切に処理する体制の整備、強化を図ること。

五 新法の既存建物への適用に伴う登記事務の適正かつ迅速な処理を図るため、登記所の充実強化について所要の措置を検討すること。

本案の趣旨については、すでに委員会の質疑の過程で明らかになっておりますので、省略いたします。

提出者を代表して御説明をいたしました。何とぞ本附帯決議案に御賛同あらんことをお願いいたします。

○綿貫委員長 以上で趣旨の説明は終わりました。直ちに採決いたします。

本動議に賛成の諸君の起立を求めます。

〔賛成者起立〕

○綿貫委員長 起立総員。よって、本動議のとおり附帯決議を付するに決しました。

この際、秦野法務大臣から発言を求められてお

りますので、これを許します。秦野法務大臣。

○秦野国務大臣 ただいま可決されました附帯決議につきましては、その趣旨を十分尊重いたしまして鋭意努力してまいりたいと考えております。

○綿貫委員長 お諮りいたします。

ただいま議決いたしました法律案に関する委員会報告書の作成につきましては、委員長に御一任願いたいと存じますが、御異議ありませんか。

〔異議なしと呼ぶ者あり〕

○綿貫委員長 御異議なしと認めます。よって、さよう決しました。

〔報告書は附録に掲載〕

○綿貫委員長 次回は、公報をもってお知らせすることとし、本日は、これにて散会いたします。

午後零時十三分散会

建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案に対する修正案
建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律案の一部を次のように修正する。

第一条のうち、建物の区分所有等に関する法律第三十四条を第四十五条とし、同条の次に一条及び二節並びに節名を加える改正規定中、第四十七条第一項中「三十人」を「十人」に改め、第五十八条第二項中「四分の三」を「十分の九」に改める。

第一条のうち、建物の区分所有等に関する法律本則に三条及び二章を加える改正規定中、第六十二条第一項中「五分の四」を「十分の九」に改める。

昭和五十八年五月六日印刷

昭和五十八年五月七日發行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局