

○寺田熊雄君 そうすると、区分所有者中の何びとがその権利を行使するかという問題は、やはり集会の決議で定めることが望ましいわけですね。それとも、それが望ましいけれども、個人個人が自分の経済的な利益を考慮して、独自にやっても差し支えないという規定にはなっておるけれども、これは局長としてはどういふふうにごの権利が行使されることが望ましいと考慮しておられますか。

○政府委員(中島一郎君) 法律の規定では、ただいま御指摘のように各人がひとりであるという事になっております。ただ、これが文字どおり各人がてんでんばらばらに行いますと、確かに競合関係というふうなものも起こってまいりますし、実際問題としては、これは必要に応じて集会等で協議の結果、だれが行使するかということが決まって、それに基づいて適切な運用が行われることが望ましいと、また実際問題としてそうなるのではなからうかというふうにご考慮しております。

○寺田熊雄君 この時価というの具体的な価格を示すのですか。それとも時価によって買い受けたらというのを相手方に通告すればそれで足りませんか。その点いかがでしょう。

○政府委員(中島一郎君) 法律的に申しますと、時価は売り渡し請求権行使のための要件として明示する必要はないというふうにご考慮しております。

○寺田熊雄君 そうすると、そういう通告をして、後でその時価がいかにほどであるかということでは当事者間の協議によって定まる、当事者間の協議が決まらなければ結局は裁判所の認定にゆだねると、こういうことになりませんか。

○政府委員(中島一郎君) 私どももそのように考えております。

○寺田熊雄君 次に六十七条であります、附属施設たる建物を規約によって団地共用部分とするという場合は、これはそういう決議をしますね。これは何のためにこういう規定をわざわざ設けたんでしよう。まずその立法理由をちょっと御説明いたしたいと思っております。

○政府委員(中島一郎君) この規定の立法趣旨を

御説明いたしますためには、まず四条二項の規定を御説明した方がいかと思っておりますが、四条二項の規定によりまして、いわゆる規約共用部分というものを定めた規定でございますけれども、区分所有建物の専有部分とすることが出来る部分、あるいは附属の建物でありまして、たとえば管理人事務室でありますとか、あるいは集会所として区分所有者全員が共用しようとするものを規約で共用部分と定めることが出来るという事になっておるわけであります。単に全員の共用関係にしておくと、規約共用部分にするという事との違いは、主として規約共用部分といたしますと、これに対する区分所有者の共有持ちは法律上当然に専有部分と一体化されてしまつて、これと分離して処分することができないということになるわけでありまして、これは改正法案で申しますと十五條、現行法で申しますと十一條でございます。さらにはその持ち分については登記をすることを要しないという事になるわけでありまして、これは改正法案で申しますと十一條の三項、現行法では四條三項というわけでございます。現行法におきましては、ただいま申したような規約共用部分というものは、一棟の建物の区分所有者の共有すべきものについてのみ規定をしておるわけでありまして、これも、同じような関係は団地関係におきまして、団地内にあるある棟の一部分、その建物の一部分を団地全体で共用すべき管理事務所とする、あるいは団地内の附属建物を団地全体の集会所として共用するというような場合にも同じような問題が起つてくるわけでありまして、こういうようなものにつきますと通常の登記をして、団地構成員全体の共有の登記をいたしますと、前回申した敷地の登記簿と同様の登記簿の膨大、複雑化ということが起つてくるわけでありまして、そこでこの六十七條の規定は、ただいま申したような団地の構成員全員の共有すべき建物の部分または附属の建物を、団地の規約によりまして団地共用部分と定めて、これに対する各構成員の持ち分を、構成員の有する建物または専有部分と一体化

させまして、その持ち分の登記をしないものという事にする方法を開いたわけでありまして、

○寺田熊雄君 これは当然に、決議があつたからといって、区分所有者、あるいは他の所有者の所有権を動かす効力はありませぬ。そうすると、そういうふうな共用部分としましたということでは、登記関係では共用部分といたしました、共用部分になりましたということだけをその所有権の登記の中に書くわけですか。

○政府委員(中島一郎君) この規約によりまして、共用部分とすることが出来ますものは、当然に他人の所有物等は含まれないわけでありまして、その他人との間の権利関係というものは別途の契約等によりまして解決されなければならないこととはもちろんであります。したがって、そういう別途の契約等による解決が図られていないものにつきましては、規約共用部分と定めた規約だけを提出されまして、登記官としてはこれを共用部分たる旨の登記はできないことになりまして、

○寺田熊雄君 そうすると、その場合、登記しなければ対抗できないということですから、やっぱり登記が必要になりますね、現にその場合、どういふ方法でどのように登記しますか。

○政府委員(中島一郎君) これは表題部に記載をいたしましたいわゆる表示に関する登記でありまして、したがって、登記官としては実質的審査権が働く部分でありますから、その実質的審査にたえ得るような権利関係を証明していただくかなければならないという事になるわけでありまして、したがって、その建物部分あるいは附属建物、規約によって共用部分とすることの出来る、そういう権利関係のもとにあるということを証する書面を添付していただくかなければならないわけでありまして、

○寺田熊雄君 それと集会の決議が要るんでしようね。

○政府委員(中島一郎君) 規約の設定が要るわけでございます。

○寺田熊雄君 規約の設定というのは、その規約と、いまあなたがおっしゃつたような、これが団地共用部分とするに適合する位置関係にあるということの証明と、この二つでいいわけかな。規約は集会の決議の結果として規約が生まれるわけだから、その集会の決議も要るのか、それとも規約だけでいいのか、その点どうですか。

○政府委員(中島一郎君) 不動産登記法の九十九條、四というところにその規定がございますが、「共用部分タル旨ノ登記又ハ団地共用部分タル旨ノ登記ハ申請書ニ其旨ヲ定メタル規約ヲ証スル書面ヲ添付シテ表題部ニ記載シタル所有者又ハ所有権ノ登記名義人ヨリ之ヲ申請スルコトヲ要ス」と、こうなっておりますので、先ほど申し上げました答弁を一部この限度で訂正させていただきますが、登記簿上所有者または所有権の登記名義人になつておる者からの申請でなければならぬ、こういうことになりまして、

○寺田熊雄君 いろいろ検討していくと疑問が出てくるので、私の質問も条文があちこち飛ぶことをこれは御容赦願いたいと思つたわけでも、次に、第五條の問題ですね。区分所有者が建物や敷地と一体として管理、使用する庭、通路その他の土地は、規約によって建物の敷地とすることが出来る。これは当該の区分所有者の反対があつても多数決で決め得ると、こういうふうにご解釈してもよろしいのでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) 共有に属しておりますものにつきますとはおつしやるとおりでございます。

○寺田熊雄君 そうすると、これは所有権に対するやっぱり共同生活の維持という面からの比較的大きな制約だというふうにご考慮してもよろしいでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) 比較的大きな制約という程度でございますけれども、所有権に対する制限であるという点では異論がないと思つております。

○寺田熊雄君 そして、そういうふうなみんなの多数決で決めましたときに、補償関係というふう

な問題は、これは当該の所有者と、それから管理人の場合が多いのでしようが、全体との間の協議で決めるということになりますか。

○政府委員(中島一郎君) 共有にあるものをどういうふうにするかという使用方法についての決定でございまして、補償関係は生じないというふうな考えでおります。

○寺田熊雄君 ただ、そいつを利用するという面では従前と同じである。ですから補償は生じないとしても、今度はそれを所有者が処分できなくなりますが、いままで処分し得た、所有権を。たとえその利用権はどうあろうとも処分し得た。しかし、今度はもう処分ができなくなってしまう。それはやっぱり補償問題は生じないだろうか。

○政府委員(中島一郎君) 現在問題にしておりまして、共有になっております土地等につきましては、それを規約によって建物の敷地とすることができるといって制度でありまして、しかもそれは五条によりまして、「区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地」に限られるわけでありまして、その限度では補償問題を生じない、というわけでございまして。

○寺田熊雄君 これは所有者が全く同一の場合に限るわけですか。

○政府委員(中島一郎君) 原則的にはおっしゃるとおりでございますが、ほかに賃借り権等を準共有している場合も含まれると思っております。

○寺田熊雄君 ですから、私がお尋ねしたのは、そういうふうな所有者が異なる場合に、その土地を敷地として決めてしまつてこれを処分できなくなつてしまふ。従来は賃借権が設定してあるうとそれを処分し得たわけだから、所有者としては何らかの対価をもつて処分し得たのじゃないだろうか。しかし、それもいまはその道も閉ざされてしまふということになると、やはりそこに補償問題を生ずる余地があるんじゃないかと思つて、それも、それはどうでしょう。

○政府委員(中島一郎君) 区分所有者が敷地利用

権を有しておる場合に、その敷地利用権を専有部分と一体化させるということになるわけでありまして、第三者の関係が加わつております場合には、この問題は起こらないということになるわけでありまして。

○寺田熊雄君 そうすると、所有権はそのまま他人に譲渡してもいいわけですか、所有者は。

○政府委員(中島一郎君) 区分所有者が共有しておる土地についてだけ一体化の問題も起こつてくるし、さらにはこの規約による敷地の問題も起こつてくるので、第三者が加わつておるような土地、あるいは敷地等については、補償の問題によつて解決しなければ一体化の問題、あるいは規約による敷地の問題ということではできないという趣旨で申し上げたわけでございます。

○寺田熊雄君 よくわからないが、補償の問題はやっぱり生ずるわけですか。生じないのか、どちらでしようか。

○政府委員(中島一郎君) 規約の効力といたしまして、区分所有者に限られるわけでありまして、区分所有者以外の者には何らの効力を及ぼしませんから、その者との関係では補償関係等によつて解決しておいて、自分たち区分所有者が自由にできる権利関係というものをくり出しておかなければ、ただいま申しましたような規約による敷地とか一体化の問題は生じないと、こういう趣旨で申し上げたわけでありまして。

○寺田熊雄君 そうすると、そういう人との補償関係は集会の決議で決める前に、あるいは規約で決める前に解決しておきなさいよと、そうでないことこの規約によつて共用部分に入れちゃうということとはトラブルを生じますよと、こういうことかな。あるいはできませんよと、どちらでしようか。

○政府委員(中島一郎君) どちらかといへば、いまだ後の方でおつしやいました、できないという趣旨でございます。

○寺田熊雄君 なかなかこれは解釈上むずかしいね。これちよつとやはり補償についての規定を置

くとか、あるいはあなたの方がよほど解説をしないと、実際問題の運用は非常にこれはトラブルを生ずるおそれもあるんじゃないかと思つて、そして、この敷地権の問題、これは不動産登記法ではどういふふうな登記をしますか。

○政府委員(中島一郎君) 一方におきまして専有部分の登記にその敷地利用権を書き込むことになつておるわけでありまして、そして、他方におきまして敷地たる土地の登記簿には、この土地はかくかくの建物の敷地権になつたという旨の記載をするわけでありまして。

○寺田熊雄君 次に、この法律で非常に管理者というものが活躍するというのが一見してわかりやすい。それから規約というふうなもの、集会の決議というふうなもの、こういうものが非常に大きくクローズアップされてくるわけですが、この管理者は、この法律では委任による受任者という規定をされておりますが、しかし、これは相当な権限を持つし、仕事量も多いと思われ。とてもわれわれの居住関係における町内会長の比ではないようにも思われる。つまり損害保険契約の締結であるとか、保険金の受領であるとか、あるいは訴訟の提起であるとか、訴訟の遂行であるとか、弁護士はだしの行動もしなければいかぬ。もちろん弁護士を頼むこともその権限の中にあるのだからけれども、自分でやつても構わないという大きな権限を持つておる。そうすると、これは委任の場合には民法上は原則として無報酬ということになるけれども、当然報酬がなければならぬことになる。ところが、これは規約で報酬を定めることができるというふうな注意的な規定を置いた方がよかつたのではなからうかという感じもするのですが、その点はあなたの方どうお考えになりますか。

○政府委員(中島一郎君) 規約で報酬を払ふことができるということをお定めする必要がありますが、御指摘のとおりでございます。三十条には「管理の法律に定めるもののほか、規約で定めること

できる。」という規定がございまして、管理者に対する報酬の問題は、まさにこの管理に関する事項として規約によつて定めることができるというふうな考えでおります。

○寺田熊雄君 区分所有者の責任については第二十九条の規定がある。これは管理者が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は区分所有者がその責めに任ずることを前提にして、その任ずべき割合はどうかという点の規定でありますけれども、これは管理者の不法行為については何らの関連がない、不法行為についてはどういふふうな理解したらいいのか、この点をまず御説明いたしたい。

○政府委員(中島一郎君) 二十九条は区分所有者の責任等について規定を置いておりますけれども、この場合に管理者の不法行為等に対しては区分所有者が責めに任ずべきでないことは、ただいま御指摘のとおりでありまして、その他にも区分所有者が管理者の不法行為について責任を負うべき根拠というものは考えておりません。

○寺田熊雄君 そうすると、一般論だけれども、管理者の不法行為については、管理者自身が不法行為による責任を負うべきであつて、他人である区分所有者はいかに関連があつても、自己が選任した者であるうとも責任を負うべき筋合いではない、こういうふうな理解してよろしいかな。それならば、その不法行為なるものが職務の遂行に関連して生じた場合はどうかという疑問が起きないでもないんですけど、その点はどういふふうなあなたの方理解しておられますか。

○政府委員(中島一郎君) 御承知のように、法人が責任を負う場合があり得るわけでありまして、その類推ということで、この区分所有者の団体が一種の社団であるということになりますと、その社団が責任を負う。その社団と申しまして、その実質は区分所有者であるというふうな考え方が一つあり得るかというふうな思つておられますけれども、従来の一般的な考え方といたしましては、区分所

有者は管理者の不法行為については責任を負わないということと考えております。

○寺田熊雄君 次は五十二條、これは、管理組合法人の事務は、すべて集会の決議によつて行ふという規定であります。これは日常のルーチン的事務は含まれないと解釈していいんでしょうね。

○政府委員(中島一郎君) 五十二條の一項ただし書きにおきまして、特別決議事項を除いては、「規約で、理事その他の役員が決するものとする」と、こういう規定がございまして、この規定によつて理事その他の役員の専決事項というふうに定めることが可能であります。

○寺田熊雄君 ただし書きによる専決事項というふうなものでなくて、これはつまり規約なり、集会の決議で、それはもう一切理事に任せちゃうじやなくて、いわゆる家庭で言えば日常の家事みたいなものですね、日常生活を行うに必要な事務とこれは当然常識上どんどん理事が行つてしまつて差し支えないということでしょう。

○政府委員(中島一郎君) その範囲が一つ問題になろうかと思ひますけれども、限られた範囲内におきましては、おっしゃるとおりであらうというふうに思ひます。

○寺田熊雄君 次に、先ほどちよつと話が出ましたが、不動産登記法九十一條第二項にいわゆる敷地権ですね、これはどういう種類の、法律的な類型がいろいろあります。所有権から地上権、賃借権というふうな、いろいろな類型があるでしょう、使用貸借による権利とか。そのうちのどういふものを一切包含したもののなか、その敷地権が包摂するいろいろな、もろもろの権利、そういうものをちよつと説明していただきたいと思ひます。

○政府委員(中島一郎君) 敷地利用権という言葉と、敷地権という言葉と両方使つておられるわけです。敷地利用権という言葉には所有権あり、地上権あり、賃借権あり、まねな場合としてあるいは使用貸借上の権利というふうなものも

含まれるわけでありまして。しかし、ここで言う敷地権と言ひますのは、そのうちで登記できるものに限られるわけでありまして、所有権と地上権と賃借権に限られることになるわけでありまして。

○寺田熊雄君 次に、不動産登記法の第九十條ノ十三、それから百四十條ノ二、これはなぜこういう規定を設けねばならなかつたのか、その立法理由をちよつと説明していただきたい。

○政府委員(中島一郎君) 前回は申し上げたかと思ひますけれども、現在大規模な区分所有建物の敷地の登記簿が非常に膨大になり、複雑になり、一覽性を欠くようになっておる。と申しますのは、これは結局建物と敷地とがそれぞれ別個の不動産であつて、それぞれ別個に処分をすることが出来る。そうなりますと、登記も別々にする。建物の登記簿にもする、土地の登記簿にもする、こういうことになるわけでありまして。専有部分と敷地の共有持分は、通常は一体的に処分されているにもかかわらず、その登記が建物登記簿と土地の登記簿の両方にされねばならないということに、このような弊害を生じておる原因があるといふことになるわけでありまして。それを解消いたしますために、今回の改正におきましては、いわゆる専有部分と敷地持分権の一体化という制度を取り入れておられるわけでありまして。専有部分と敷地の持分権とは分離して処分することができない。そして、この一体として処分された処分を専有部分の登記簿のみに記載して、敷地の登記簿には記載をしないという方法によつてこの弊害を除去しよう、解消しようというのであります。そのためには、登記簿上の技術的な方法といたしましては、百十條ノ十三という規定が必要になつてくるわけでありまして、「土地ノ所有権ガ敷地権ナル場合ニ於テ敷地権タル旨ノ登記ヲ為シタルハキハ其土地ノ登記用紙ニハ所有権ノ移転ノ登記ハ之ヲ為スコトヲ得ズ」と、土地の方にはもう登記をしないわけでありまして。ただいま申しましたのは所有権の場合であります。百四十條ノ二の第三項におきまして、ただいまの規定を敷地権が地

上権または土地の賃借権である場合に準用をしておられるわけでありまして。

○寺田熊雄君 そうすると、結局それ単独ではもう一切処分はできないんだから、処分を前提とするような登記はもう一切しちやいかぬと、簡単に言うてこういうことですか。

○政府委員(中島一郎君) 建物の専有部分の方だけにして、土地の方にはしないということでございます。

○寺田熊雄君 結局私がお尋ねしていることと同じことだね。土地の敷地権の対象というか、目的となつておる土地については、処分を前提とするような登記はもう一切なすべからざるものであると、こういう考え方をうたつたものだ、こう理解してよろしいんじゃないですか。

○政府委員(中島一郎君) そのとおりでございます。先ほどちよつと説明を漏らしましたけれども、百四十條ノ二の第一項という規定がございまして、これはそういうようにして建物の方だけに登記をいたしますので、敷地権たる旨の登記をした土地につきましては、その登記用紙には、処分その他の登記をしないわけでありまして、担保権の設定の登記などをしないという規定であります。

○寺田熊雄君 それからまた大分戻つて申しわけないが、第九條の立法理由を説明していただきたい。これは民法の七百七十七條におきましては、土地の工作物——この場合は土地の工作物である建物であります。土地の工作物である区分所有建物に瑕疵がありまして他人に損害を生じた場合には、その賠償関係は云々というのが七百七十七條の規定であります。一般の建物の場合には、その責任主体である建物の占有者または所有者が何人であるかということについて特に困難な問題を生ずることはないわけでありまして。ところが、この区分所有建物の

場合におきましては、その瑕疵が専有部分にあるのか、あるいは共用部分にあるのかということによりまして、占有者または所有者が異なつてくる場合があるわけでありまして。と申しますのは、専有部分にあるのであれば、通常その区分所有者が賠償責任を負う、共用部分にあるのであれば、通常区分所有者全員が賠償責任を負ふということになるわけでありまして。ところが、その設置、保存の瑕疵が、専有部分にあるのか、あるいは共用部分にあるのかということの区分が不明な場合があるわけでありまして。たとえば、建物の欠陥によつて水漏れが起こつた。そして特定の専有部分の居住者に損害を与えたという場合に、その欠陥が建物のどの部分にあるのかということがわからない場合があり得るわけでありまして。そのような場合に、被害者といたしましては、どちらに対しても損害賠償の請求をすることができないということでは大変不都合でありますので、区分所有建物の性質から考えまして、一応共用部分の瑕疵原因があるという推定規定を設けるのが適當ではないかということ、この九條の規定が設けられたわけでございます。

○寺田熊雄君 あなたの方のお考えになつておられる趣旨は、損害を受けた被害者が訴訟を起こしやすいうように、反証のない限り区分所有者全員の責任とするということを定めたことになりまして。だから、区分所有者全員が責任を負うと。ただし、その損害が専有部分から生じた場合には当該占有者の責任とするという規定の仕方をしてよかつたわけだ。同じことだね。そういう理解をしてよろしいのですか。

○政府委員(中島一郎君) 趣旨と申しますか、精神としてはおっしゃるとおりでございます。

○寺田熊雄君 六十三條の区分所有権の売り渡し請求の問題であります。これは書面による催告の到達が争いを生ずることがないように配慮する必要があつたんでないでしょうかという感じを持つたわけですね。非常に事が売り渡し請求——これも形成権なんじゃないですか。そうすると、到達した

ときにこの売り渡しの法律的效果が生ずるといふ問題だといふと、この書面の到達といふのが非常に重要な意味を持つてくる。ですから、こういう場合には内容証明郵便によるというように当然考へられるわけですが、そういう配慮はする必要はなかつたんだらうか。その点あなた方はどう考へておられますか。

○政府委員(中島一郎君) 証拠方法でありますから、これは個々具体的な場合によつて判断していただくといふことで、法律の規定としては特にその催告の方法等については規定を置いておらないわけでありまして、後日紛争が起こる可能性が強いといふような場合には、恐らくは内容証明等の方法がとられることになるであらうといふふうに考へております。

○寺田熊雄君 これは民法の四百六十七条だつたかね、債権譲渡の場合に民法はわざわざそういう点の配慮をしておるんですね。だから、債権の譲渡と同じように、これは所有権の売り渡し、建物の、マンションの自己の所有するものについて所有権が移つてしまふような、重要なこれは意思表示でありまして、やはり民法四百六十七条によるような配慮が必要だつたんではなからうか、そんなふうに考へるんですが、まあそこまでの必要はないと、これはまず売り渡し請求をする者の知恵に任せればよいと、こういうふうに考へられたわけですね。

○政府委員(中島一郎君) 民法四百六十七条は第三者が出てまいりますので、その優劣の関係等も問題になるかと思ひます。そこで、こういう方法を特定するといふことであらうかと思ひますけれども、この区分所有の売り渡し請求、あるいは催告の場合、これは事実関係千差万別でありまして、一律に規定をすることはしなかつたわけでございます。

○寺田熊雄君 これは議論があるところだけれども、まあそれが特に悪いというわけじゃないから、そうお聞きしておこう。それから第十條、これは区分所有権、売り渡し

請求権。これはやはり敷地に要件を有しない区分所有者に対してその専有部分の取去を請求する権利があるのだ。これはやはり時価で売り渡すべきことを請求できる、これはもう形成権と考へてよろしいですか。

○政府委員(中島一郎君) 権利の性質としては形成権といふふうに考へております。○寺田熊雄君 そしてこれは、その形成権を行使しなくても取去を求めてもいいわけでしょう。この点いかがでしょう。○政府委員(中島一郎君) 法律的にこれによつて取去請求権をなくしたのかといふことになりまして、この規定にもかかわらず取去請求権は依然として認められておるといふふうに申し上げることになると思ひます。ただ、区分所有建物にありましては、その専有部分の取去といふものが、社会的経済的にも非常に適當でないといふ場合が多いために、その場合に対処するためにこの新しい十條、現行法の七條が設けられておるわけでありまして、取去請求は不能な場合が多いかと思ひます。仮にそれが不能でなくても、権利の乱用等によつて制限される場合が起こつてくるといふふう

に考へております。○寺田熊雄君 なかなか、この法案をおつくりになつた、思ひ切つてあなた方なされておられるから、それならば他の区分所有者の権利を著しく害するおそれがあるときは、取去を請求することができないといふようなところで百尺竿頭一歩を進めて、思ひ切つてそこまで規定したらよかつたんじゃないだらうかという感じがするんですよ。でないと、これは非常に、強制執行だつて不可能でしょう、建物を切つちやうわけだから。だから、そんなことをしたら建物全体がもうひびが入るといふことも考へられるし、大騒ぎになるし、だからもう思ひ切つてそれはできないといふところまで言つてもよかつたんじゃないだらうか。というものは、もともと敷地を利用する権利がない人間がマンションを建てちやつたのを所有者が放置しておつたわけでしょう。もしも、自分の土地を

勝手にやつてゐるんなら仮処分でとめりゃいいわけ、建物が建つた後で、さあのいてくれといふことを過求するといふのは、これはまあどういふんだらうか。そいつはできませんよと言つちやつた方がよかつたんじゃないかなという気がしますが、その点どうお考へになります。○政府委員(中島一郎君) 区分建物の全体が敷地利用権なしに建てられておるといふような場合には、ただいま御指摘のようにこれはむしろ取去に親しむわけでありまして、区分建物の一部が敷地利用権を持つていない、区分所有者が敷地利用権を持つていないといふ場合の解決方法はこの十條も考へられるといふことでありまして、それじゃ、十條一本でよかつたかといふことになりまして、これもまた区分建物といつても千差万別でありまして、たとえば木造の棟割り長屋といふようなものは、これは真ん中に共通の壁がございまして、片方を切つてしまふと思ひますと、それができるとか、場合によつては切つてしまふといふことと、そういう取去方法が可能な場合もあるけれども、それがむしろふさわしい場合もあるのではないかと考へるわけでありまして、

○寺田熊雄君 なるほど、私もいまちよつとあなたの答弁を伺ひ、考へたんだけれども、遠隔地にある所有者が、その自分の土地に勝手にマンションが建てられておるのを知らなかつたといふような場合も考へられないではないわね。そうすると、やっぱり取去を求めない権利というものは、いかなる場合にも行使し得るとしておいた方がいいのかもしれないですね。ちよつと私もこの点は疑問に思つたんだけれども、まあ今後の検討事項としておいて……。

次に第十四條。この第一項はよくわかるんだけれども、第二項、これはちよつと御説明をしていただきたいと思ふんですね。何のためにこういう規定を置くのか、議決権に關連するんだらうかといふふうにも考へたのだけれども、ちよつとこれを御説明いただきたい。

○政府委員(中島一郎君) 原則は十四條の一項のそれぞれの専有部分の床面積割合によるわけでありまして、しかし、それでは必ずしも適當でない場合があり得るのではないかと思ひます。たとえば甲、乙、丙と三名の区分所有者がおりまして、甲の専有部分は二十坪である、乙の専有部分は三十坪で、丙の専有部分は六十坪であるといつたします。ただ、甲と乙につきましては、一部共用部分として廊下とか階段とかが十坪あるといふ場合には、この二項の規定によりまして、その十坪を甲、乙の二十坪と三十坪の割合で分けまして、甲が四坪、乙が六坪を自分の専有部分にプラスをいたします。そうしますと、甲が二十四坪、乙が三十六坪、丙が六十坪となりますので、その割合は二対三対五といふことになるわけでありまして、専有部分の面積だけで申しますと二十と三十と六十なるわけでありまして、一部の者が共用部分を持つておる場合には、この二項のような計算方法の方が合理的と申しましうか、公平に合致するといふふうに考へるわけでありまして、

○寺田熊雄君 そうすると、結局これは全体の建物維持の負担を公平にする、こういうことのためですか。そうすると議決権の問題が關連するから、その点ちよつと。○政府委員(中島一郎君) 一方において議決権の割合の問題があるわけでありまして、また一方において共用部分等の負担の問題、あるいはそこから生ずる利益の取戻の割合の問題等、この十四條の一項の共用部分の持ち分の割合といふのは、いろいろなところで出てまいりますので、そのすべてに通じて公平なり、合理性なりといふことを考へたわけでございます。

○寺田熊雄君 次に、二十條の第二項。第一項が共用部分の所有者、これは区分所有者全員のために共用部分を管理する。その所有者は十七條第一項に規定する共用部分の変更をしてはいけないといふことですね。これはつまり全体のための信託的な所有権を行使するんだから、勝手にしちゃう

かぬと、やるなら全員の承諾を得てやれと、こういう趣旨に理解すればいいわけですか。

○政府委員(中島一郎君) おっしゃるとおりでございます。その趣旨は、その二項におきまして「規約で別段の定めをすることを妨げない」ということになっております。この規約によりまして、区分所有者にいわゆる管理所有という形の所有権を与えるわけでありまして、これはあくまでも管理所有という非常に特殊な所有権でありまして、区分所有者全員のためにこれを管理しなければならぬ義務を負うわけでありまして、したがって、その変更につきましては、十七条の規定によつてやると、こういう考え方でございます。

○寺田熊雄君 次は、第二十二條の分離処分禁止の規定についてお尋ねをしたいんだけれども、「敷地利用権が数人で有する所有権その他の権利である場合には、区分所有者は、その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権とを分離して処分することができない」と。これはやつても当然無効ではないと思ふんだけれども、できないというの、当然無効となるという趣旨なんだろうか。

それからもう一つは、「規約に別段の定めがあるときは、この限りでない」、規約で認めてさえおれば、敷地の所有者と建物の所有者が別人になることもできるという趣旨だろうか。もしそうだとすると、建物の所有者の敷地利用権は当然に生まれると解するんだろうか、そういう点ちよつと説明していただきたいんですが。

○政府委員(中島一郎君) 最初のお尋ねでありまして、分離処分禁止の場合には、その禁に反して処分した場合には、これは無効であるというふうにご考慮しております。ただ、二十三條によりまして、無効の主張の制限その他の規定を例外的に設けております。

それからその次は、そのように専有部分と敷地利用権とは一体化し、分離処分を禁止をするわけ

でありませうけれども、これは分離処分を可能にしなければならぬ、あるいはした方がいいという場合が考えられるわけでありまして、たとえば、現在百戸の専有部分がありまして、その百戸が敷地を共有して、共有持分を持つておるといふ場合に、それぞれの共有持分は専有部分と一体化してございまして、分離処分が禁止されておるところが、その建物にさらに一戸増築をいたしまして、新たに区分所有者が一人ふえた、その者に對して敷地利用権を与えてやる必要があるという場合には、その者に与えるべき共有持分を、従来の区分所有者から比率的に申せば供出をさせ、そしてそれを新しい区分所有者に与えてやるという必要が起るわけでありまして、でありますから、その場合には分離処分の禁止を規約で外しまして、そして従来の区分所有者から持分の一部ずつを供出させまして、新しい区分所有者に与えるという必要が起つてまいります。

それから、非常に小規模な区分建物につきましては、必ずしも分離処分を禁止しなくても、法律關係が複雑になるといふわけでもございませぬし、登記簿が膨大化し、複雑化するというものもないわけでありまして、規約によつてそういう場合には分離処分の禁止を外す道を開いておく必要があるわけでありまして、それがこのただし書きの規定であります。

○寺田熊雄君 それから、第二十四條についてお伺いしたいが、「第二十二條第一項本文の場合には、民法二百五十五條の規定は、敷地利用権には適用しない」、これのまづ立法の趣旨をちよつと御説明いただきたい。

○政府委員(中島一郎君) 民法の二百五十五條は、「共有者ノ一人カ其持分ヲ拋棄シタルトキ又ハ相続人ナクシテ死亡シタルトキハ其持分ハ他ノ共有者ニ帰屬ス」という規定であります。これは、共有物の処理といたしましては、大変合理的な規定でありますけれども、この区分建物の敷地でありまして共有土地、区分所有者の共有土地につきましては、この規定は非常に不都合な規定とい

うことになるわけでありまして、と申しますのは、先ほど申しましたように、二十二條の一項本文におきまして、敷地利用権が専有部分と一体化いたしました、分離処分を禁止してあるという場合には、専有部分とその敷地利用権とは同一の運命に服すると申すまいでしょうか、同一の権利關係にないといふわけでありまして、ところが、この二百五十五條を適用いたしますと、土地だけは他の共有者で、専有部分の所有者が死亡いたしました場合等を考えてみますと、専有部分は特別縁故者に与えらるるか、あるいは国庫に帰属するとかという運命をたどるわけでありまして、一方敷地利用権の方は、この二百五十五條の規定によつて他の共有者に帰属するわけでありまして、それはまさに二十二條一項の趣旨に反することになるわけでありまして、この二百五十五條の規定を適用しないことにしたわけでありまして。

○寺田熊雄君 これは、建物の所有権を放棄した場合、どういふふうになりますか。

○政府委員(中島一郎君) 建物は、専有部分については単有の場合考えられますので、無主の不動産として国庫に帰属するということにならうかと思ひます。

○寺田熊雄君 そして、相続人なくして死亡した場合も国庫に帰属しますね。その場合、その敷地利用権も同時に国庫に帰属する、こういう理解でよろしいね。

○政府委員(中島一郎君) そのとおりでございます。最初、共用部分についてお伺いいたしますが、建物の修理または改築につきましてどの程度のものか共用部分の変更、つまり第七條ですな、これに当たるのか。またどの程度のものか共用部分の管理となるのか。その辺のところをわかるようにひとつ説明してください。

と、共用部分の変更の場合は、議決権の四分の三があればいいが、しかし、管理の場合は過半数と申すわけでありまして、お伺いしてございまして。○政府委員(中島一郎君) 共用部分の変更と申す場合には、物質的変更を意味するといふふうには言われております。あるいは形質の変更、形と性質の変更であるといふふうに申し上げた方がいいかと思ひますが、たとえば階段室をエレベーターに改造することでありまして、あるいは附属の物置や、自動車の車庫を増築すること、あるいは屋上や各階の廊下から地上に通ずる非常用の階段を設けるといふようなことがこれに当たるといふふうにご考慮してございまして。

それに対して、共用部分の管理と言います場合には、ただいま申しました物質的な変更までには至らない、そういう程度の共用部分の利用なり、改良行為を意味するといふふうにご考慮してございまして。たとえば、ビルの塗装工事、いわゆる壁塗り工事でありますとか、あるいは共同の洗面所の内部の改修工事といふようなものが管理に属するといふふうにご考慮してございまして。

したがって、金額ではなく、そういう変更と申すまいか、改造の程度によるということでございます。

○中尾辰義君 わかりました。それじゃ金額の多寡ではなくて、そういう形を變える場合、あるいは形は變えないが、いまおっしゃったような塗りかえとか、そういうような場合ですな。そうすると、その辺も一つ明確でないようなことも起るかも知れませぬですな。はっきりと断定的にこれは決められるものか。だから私は、そういう決められない場合にお金の額とかいふようなものが参考になるのか、ちよつとお伺いしたいんですが。

○政府委員(中島一郎君) 典型的な場合といふものは、はっきりしておると思ひますけれども、限界的な事例といふものはあり得るといふことになりまして。

の何といひますか、決め方ですな、これは総会で決めるわけですか。今度の場合は変更に当たるとか、今度の場合は管理に当たると、どっちでもなりそうなる場合もあり得るような場合どうするんですか。

○政府委員(中島一郎君) 変更なり、管理行為なりの決定を決議いたします集会において、まずそれが変更であり、あるいは管理行為であるということも判断いたしましたして、それにふさわしい議決割合によって決めるということになるかと思ひます。

○中尾辰義君 次に、修理、補修につきましてお伺いしたいんですが、マンションを維持していく上には、だんだんと年月がたつていくと、当然修理、補修、そういうことが出てくるわけですが、こういうことは計画的に行つていくところは、いまの現状ではあるところもあれば、ないようなところもあると思うんですが、そこで、建設省だけか見えていますか。そういう場合に行政上の指導とか何か必要じゃないかと思うんですが、何か考へておられますか。

○説明員(鹿島尚武君) 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飛躍的に増大をしてまいりまして、現在では百万戸を超すというふうな推計もされておるわけでございます。これらのマンションの修繕その他の管理につきましては、住宅政策推進の立場から非常に重要な問題であると承知をいたしております。

しかしながら、昭和五十五年度に私ども建設省住宅局で調査をした結果によりますと、修繕のための、たとえば積立金にいたしまして、平均一戸当たり月額千七百円程度というふうな積立状況でございます。これでは必ずしも十分だといふふうには考えられない状況にございます。そのため、私どももいたしましては、従来からあらかじめ適切な額を積み立てるようというところで奨励をしてまいりまして、今後とも、中高層共同住宅標準管理規約というものをつくつてお

るので、この規約の普及等を通じて適切に対処してまいりたいというふうな考へておるわけでございます。また、修繕資金の不足を補うための金融上の助成措置をいたしまして、昭和五十六年度から住宅金融公庫の住宅改良融資の活用を道を開き、制度の拡充を図つたところでございまして、今後ともこうした制度の活用が図られますので、修繕等の管理が充実されますように対処してまいりたいというふうな考へておるところでございます。

○中尾辰義君 実際二千万も三千万もする分譲住宅を長年のローンで、二十年、三十年のローンで買つておるわけですね。最近では給料も余り上がらないし、その払いでいけばいいですね。大体、六万、八万、多いところも十万ぐらゐるまである、中には夜逃げする人もあります、破産してすな、これは御存じでしょうけれども、そういうことで私は聞いておるんですよ。だから、積立金として、いまおっしゃつたようにわずかに千五百円、これじゃ実際、いざというときには間に合わない、そういうことが私考へられるんですよ。

そこで、あなたの方で管理規約というふうなもの、これはあるところもあればないところもある、今度の法案ができれば、成立すると思ひますが、何か建設省でモデルとなるような管理規約、そういうものを考へているのかどうか、もう一遍お伺いします。

○説明員(鹿島尚武君) 昭和五十五年度に私どもが調査をいたしました結果によりますと、管理規約を持つておるマンションというのはおよそ九五%というふうな状況にございます。それから、私どもの方といたしましては、百万戸を超えるところの方といたしまして、この規約というものが非常に重要な問題でございますので、五十七年一月でございますが、住宅地審議会から中高層共同住宅標準管理規約というものを答申をいただきまして、その普及を今日まで図つてきておるところでございます。

○中尾辰義君 住宅地審議会から出されておりますこの中高層共同住宅標準管理規約、これが建設省のモデル管理規約として指導をされておるわけですか、いまさらつとつたけつたけれども、これは三条の法文から素直に読めるのかどうか、構成しなければならぬといふふうにはならないのか、その辺はよくお伺いします。

○説明員(鹿島尚武君) 五十七年一月に住宅地審議会から答申されました中高層共同住宅標準管理規約でございますが、八章六十六条から成つておるわけでございます。専有部分等の範囲とか、敷地、共用部分等の共有、用法、管理の仕方、管理組合等について規定をいたしております。

この標準管理規約は、五十五年度の私どもの調査におきまして、一棟当たりの平均戸数の規模が七十戸程度であるというふうな実態でございまして、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を対象といたして策定をしたものでございまして、したがって、特定の方が多数の住戸を所有するような場合とか、店舗が兼用されるマンションのような場合とか、戸数が大幅に多かつたり、あるいは少なかつたりというふうな場合につきましては、別途それぞれこの標準の規約に考慮を払つてお決めをいたしたいということ、各方面にお願いをいたしてまいつたわけでございます。

申すまでもありませんが、この標準管理規約と申しますのは、新規の分譲が行われる場合に使用するために作成いたしましたものでございまして、既存のマンションにつきましては、すでに規約を設けたものについて修正を求めるといふようなところまでは実はまいりまして、こういう答申を関係の業界、団体、あるいは都道府県知事等に対しまして通達、お願いをし、その普及に今日まで努めておるといふような状況にございます。

○中尾辰義君 次に、これは前回も同僚議員から質問がありましたが、区分所有者の団体のところですが、これは第三条ですが、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」と、こういうふうになつておられますが、これは民事局長のこの前の答弁を聞きまして、区分所有者は当然にこれに加入するといふような答弁でありましたけれども、これは三条の法文から素直に読めるのかどうか、構成しなければならぬといふふうにはならないのか、その辺はよくお伺いします。

○政府委員(中島一郎君) 私申し上げました趣旨は、区分所有者は、区分所有者となることによつて当然に団体を構成すると申すまいでしょうか、言葉をかえて申すならば、当然にその団体の構成員になるということ、加入するとか脱退するとかというふうなことはないわけでありまして、次に、御質問になりましたその団体の実体でございますけれども、その団体の実体は、そこに建物があり敷地があるわけでありまして、その建物と敷地を管理するためにその区分所有者が当然に構成しておるその団体と、こういうことになるわけでありまして、その管理の方法をどうするかというところでありますけれども、団体でありまして以上その管理の方法としては規約を定め、集会を開き、管理者を置くといふのが最もふさわしい形ではないかといふふうな考へるわけでありまして、これを強制してはどうかといふことでありますけれども、必要的と申しましようか、そういう規定を置いたといひまして、これを強制するといふ方法はございませぬし、もともとが自治の団体のその仕組みの問題でありますから、それを必要あるいは強制するといふことはいかがであらうかといふふうな考へるわけでありまして、区分所有法という法律がタッチできる範囲のことといえ

という方法でやるべきものという規定を置いて、そして、これを区分所有者の皆さんに活用していただくということがせいぜいではないかというふうに考えておられるわけでございます。

○中尾辰義君 もう余り時間がありませんから聞きますが、結局この法案ができませんと団体に加入するということになるわけですね、簡単に言え

ば。
○政府委員(中島一郎君) 私どもとしては現行法のもとでも区分所有者が当然にそういう団体を構成しているというふうに理解しておりますけれども、それをもっと明らかにするために三条の規定を置いたことでございます。

○中尾辰義君 それから、これは占有者の権利義務についてですが、占有者に第四十四条で「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができ

る。、こういうふうになつてゐるわけですが、意見陳述権を認められた理由とその権利の性格はどのようなものか。

それから、さらにこの四十四条の規定に違反して集会決議をしたような場合、集会の決議の効力、影響はどうなるのか、これについて。
○政府委員(中島一郎君) 意見陳述権を認めましたについては、まず賃借人等とその権利義務についての規定を置いたということが前提となるわけ

でございます。現行法では占有者等については何らの規定をいたしておりませんけれども、共同生活を維持するために、区分所有者が遵守すべき共同生活のルールを占有者にも守ってもらわなければならないということがあるわけでありまして、し

権利の性質でありますけれども、占有者は集会の構成員でもございませんで、しかし、その者に対して義務を課するということになるわけでありまして、手続を慎重にするために関係者の意見を聞くということでありまして。

もしその意見陳述の機会を与えないまま決議をしてしまつた場合の決議の効力という点についてお尋ねがあつたわけでありまして、決議の手続に瑕疵があつた場合には決議の効力は無効であるということにならうかと思ひますけれども、ただその瑕疵が非常に軽微な場合には無効とまで

言う必要はないんじゃないかというふうに考えております。
この意見陳述権を与えなかつたという瑕疵ほどの程度のものかと申しますと、先ほど申しましたように占有者は集会の構成員ではございませんで、それから、義務を課したと申しまして、その義務は本来区分所有者が負うべき義務でありまして、

たまたまこの場合には区分所有者にかわつて占有者が建物を使用しておりますから、その者が義務を負う、こういうことになるわけでありまして、意見陳述権を与えなかつた、意見陳述をさせなかつたからといって、その瑕疵はさほど大きなものとは考えられないわけでありまして、無効とまで言う必要はないのではないかとこのように私どもは考えております。

○中尾辰義君 そうしたら、意見陳述人がこれにかなかなか出てこない、どうかひとつ集会へ出て意見を述べてください、こういうふうな勧告して

も、何やかんや出てこないような場合は、これは無効となるんですか、その集会の決議は、いま無効とならないとおっしゃつたのですけれども、最初はなるとおっしゃつたですね。その辺も

うちよつと明確に言つて下さいよ。
○政府委員(中島一郎君) 決議の手続に瑕疵があつた場合には、決議は無効になるといふ一般論を申し上げたわけでありまして、ただ、その決議を無効にするような手続の瑕疵というものは、これは重大なものに限られるのではないかと。したがつ

て、軽微なものについては無効原因とはならないのではないかと。この場合の意見陳述権を与えなかつたということは、軽微な瑕疵と考えるべきではないか、こういう趣旨で申し上げたわけでございます。

○中尾辰義君 それが軽微な瑕疵ということであれば集会の決議は無効にならないということですね。

それからもう一つ、これはマンション管理につきましては今度の改正によりまして、集会の意思決定機関があるわけですが、実際、都心のマンションではマンションに住んでない人も多く、所有権はあるけれども、かぎかけて留守が多い。あるいは会社の出張所、仮に東京とか大阪へ出張した場合に、ホテルに泊まるのはお金がかかるので、マンションの一室を借りて、そこに出張員を寝泊りさせる、そういうようなものもあ

りますね、実際。
そこで、委任状でもなかなか出さない人があつたわけですね。そういう場合にそういう欠席者に対して何らかの措置が必要となるんじゃないかと思つて居るんですが、そういう点はどうなつて居るんですか。

○政府委員(中島一郎君) 確かに区分所有者が管理に無関心であるというふうな実態も現実問題としてはあるわけでありまして、まあ徐々に区分所有者が自分たちの立場というものに目覚めて自主的な管理が行われるようになってきておるといふ

うに考えておられますけれども、私どもとしては、それをもちつこの管理をしやすくなるように、規約の変更も容易にできるように今回の改正でございます。そういう趣旨を十分に認識をしていただいて、これを活用して十分な管理を行つていただきたいというのが私どもの期待でございますけれども、いまおっしゃいました委任状というふうな制度もあるわけでありまして、あるいは書面による議決権の行使というふうな制度も、これは現行法からございまして、ある

わけでございますから、そういうものを利用して十分な管理をやつていただきたいというのがわれわれの願ひでございます。
○中尾辰義君 いまおっしゃつた書面による議決権、これもうちよつと詳しくおっしゃつて下さい。
○政府委員(中島一郎君) 集会の議事でございますから、本来は本人が集会に出席をいたしましたので、そこで議決権を行使するというのが原則でございます。しかし、集会に出席できないために議決権を行使できないという場合に備へまして、あるいは代理人によつて行使することができ、あるいは書面によつて行使することができるといふ道を開いております。条文で申しますと、三十一条の第二項でございまして、「議決権は、書面

によつて行使することができ、重要な問題であります」と、あらかじめ議事の対象となるべき事項が通知されてまいりますので、それによつて賛否の意見を書面に記したため送付するということによつて議決権の行使ができるわけでありまして。

○中尾辰義君 それから、管理組合法人の件につきまして、これは第四十七条に出ておるわけですが、これは三十人以上となつて居るんですね。なぜこれ三十人以上となつて居るのか。三十人未満のものでも希望があれば認めてよいのではないかと

というふうな気もするわけですね。特に、その当該区分所有建物の財産的価値が高いような場合、その要請があつた場合、あるいは法人化にふさわしいのではないかと、こういうふうな気もするんですが、その点どうなつて居るのか、三十人で線を引いたということですか。その辺のところをひとつお伺ひしたい。

○政府委員(中島一郎君) 区分所有者が建物の管理をいたします場合に、対第三者といういろいろな契約をするという場合には、本来ならば区分所有者全員が対第三者と法律関係に立つとこということになるわけでありまして、区分所有者が少数の場合にはこれですしたる不都合はないわけでありまして、

けれども、これが多数になつてまいりますと、法

律関係が複雑になる嫌いがあります。したがって、これに法人格を持たせまして、権利義務の帰属主体というものを別個に設定するというようにいたしますと、対第三者の関係で法律関係が明確になるわけでありませう。そういうことからこの管理組合法人という制度を新しく設けたわけでありませうから、この法人になるメリットというのは、区分所有者の数が多き団体について認められるわけでありまして、管理組合の構成員でありませう区分所有者の数が少ない場合にはメリットはないわけでありませう。

も、三十人未満で法人化の要請があつてもだめなのかと、これで時間がありませんから終わります。○政府委員(中島一郎君) 後の点から申し上げますが、三十人未満でありませうれば、御希望があつても法人化の道はないということになります。先ほどおっしゃいましたように、価値のある区分所有建物というふうなものもあるわけでありませうけれども、先ほど申しましたように、法人化のメリットは区分所有者の数の大小によるわけでありませうから、三十名で線を引いたことと、ごさいませう。

じゃ、どの辺のところを引いて法人化の道を開くかということについては、いろいろ議論があつたわけでありませうけれども、一方において法人化の道を開くことになりませうと、これは法務局の法人登記を扱います登記所の事務処理能力というふうなことも考えなきやならぬわけでありませう、それよりもまず考えなければならぬのは、先ほど申しましたような、どれぐらいの規模の団体に法人化の道を開くことがどのぐらゐのメリットがあるかという問題でありませう、あれこれ考へまして、二十人以上とか、三十人以上とか、五十人以上とか、いろんな御意見があつたわけでありませうが、中間試案を発表いたしました、各界の御意見を伺いました際に、三十名以上という数字を支持する御意見が大多数であつたと、私どももまずその辺のところを最初のスタートとしてはいい線ではなからうかというふうにごさいませう。三十人未満でありませうと、現在の改正法案のもとでは、管理組合法人になれないということになります。

それからもう一点は、いまの区分所有者の責任の問題でありませうけれども、二十九条と五十三条、基本的に申しまして、最終的には区分所有者が原則として専ら部分の床面積割合によつて責任を負うという点は全く同じでございます。ただ、法人格を取得いたしました場合には、その法人が権利義務の主体ということになるわけでありませうから、まず法人が責任を負うことになりませう。法人がその資力で弁済することができない場合には、区分所有者が責任を負うというのが五十三条の規定でございます。法人になつておられませう間は、まず権利義務の帰属主体というものがございませうから、それは区分所有者が最初から責任を負うと、こういうことになるわけでありませう。

○委員長(鈴木一弘君) 午前の質疑はこの程度にとどめ、午後一時半まで休憩いたします。

午後零時十七分休憩

午後一時三十四分開会

○委員長(鈴木一弘君) ただいまから法務委員会を再開いたします。

休憩前に引き続き、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を議題とし、質疑を行います。質疑のある方は順次御発言を願います。

○近藤忠孝君 本法案に関する質疑に入る前に若干時間いただいて緊急の問題について質問をしたいと思ひます。地方選が終わつて選挙違反などの捜査が行われておるようですが、この捜査のあり方ですね、あくまでもこれは公訴との関連で行われている。それからやはりその特定の犯罪にあくまでも必要な範囲で捜査を行うべきであるということ、いやしくも特定政党の実勢を探るとかね、支持者の状況を探るとか、あるいは党の活動に介入するとか、そういうことあつてはならないと思ひますが、どうでしょうか。

○説明員(森廣英一君) そのとおりであろうと思ひます。

○近藤忠孝君 そこで、これは京都の福知山で市会議員選挙に当選した田辺富士野という婦人議員ですが、いまそれに対する個別訪問の疑いということと捜査が開始されております。これは要するに桃太郎というやつですね。何人かでゆつくり町の中歩いて、そして話しながら行くという、桃太郎というのはいまやつていふことなんです。特にここだけ捜査になつて、それで私は捜査の中心については特に申しませう。その過程で問題になつたことは、その関係で令状による押収がございましたね。持つていかれたものが、関係は多少あるものもありませうけれども、全然無関係なものを多量に持つていつていふんです。一つは党全体の選挙に関する活動の日誌とか、それから一番ひどいのは、これは党に対するこの議員の誓約書、党公認で立つ以上、党の規約に従い、指示に従つて活動する。それからもう一つ、辞職願というのがあるんですが、これはわが党の場合には、党の規約などに反した活動があつた場合には、議員をやめるといふことで、あらかじめ辞職願なども出すわけですね。それから歳費の請求の委任状、そんなものまで持つていつていふんです。もうずいぶん何十件と持つていつていふんですが、ほとんど関係ないものなんです。これらがどうして関係あるんですか、御答弁いただきたい。

○説明員(森廣英一君) 京都府警察が適正な手続に従ひまして証拠物件としていろんなものを押収したという報告を受けておりますが、個々具体的な押収物件につきまして、犯罪の立証上どのような関係があるかということにつきましては、これは現在捜査中の事件でもございませうので、ここで御説明することは差し控へさせていただきます。

○近藤忠孝君 実態は何を持つていつたかということわからないというのであれば、いまお示したようなものなんです。たくさんありますが時間の関係で省略しまして、要するに桃太郎をして個別訪問した、みんなやつていふのにどうしてこだけ捜査するのかという問題もありませんけれども、それは省略します。

問題は党に出した誓約書とか、要するに党に対する誓約書です。党内手続の書類、これどう関係あるんですか。それだけちよつと説明してください。実際持つていつていふのだから、令状ありますから御説明いただきたいと思うのです。

○説明員(森廣英一君) せつかくのお尋ねでございますけれども、先ほど申し上げましたように、現に捜査をしておる事件の押収物件について、これが京都府警察が捜査しておる事件といかなるかわりになるかということにつきましては、まさに捜査の内容に触れることになると思ひますので、せつかくでございますけれども答弁は差し控へざるを得ないので、御了承をいただきたいと思ひます。

○近藤忠孝君 じゃ一般論でもいいんですが、要するに党内に出したそういう議員活動に関する文書、要するに個別訪問ですよ。要するに桃太郎で、みんながやつていふ、一緒にゆつくり町の中を歩く行為、旗をかついてね。これはもう客観的に明らか事実です。たくさん個別訪問を受けたという側からはちゃんと調査がつてあるし、逃げも隠れもしないのです。一般論として、そういう個別訪問に対して党内に出したそういう誓約書とか、あるいは党の全体の活動に関する問題、それがどう関係あるのか、一般論でいいで

す。

○説明員(森廣英一君) 一般論というお断りをつけられた上の御質問でございませぬけれども、事実私どもの証拠物を見たわけでもございませぬし、ただいまこの場でわかりがこうであるというようなことを断言できるだけの資料を持ち合わせておられませんので、その点は答弁をする立場にないと思っております。御了解いただきたいと思っております。

○近藤忠孝君 じゃこの委員会がこういふ指摘があったということとひとつ府警の方へお伝えいただきたいと思うのです。

それからもう一つ、私はこれは捜査の開始自身が大変私憤だと思つておる。たまたまその部落はもう一人の候補者の一番の地盤だったので、そこから何票か出れば、その人は落選と言われておつたところへ行つてしまつたものだから、どうも指されたという感じがするんです。

それはそれとして、問題は、その部落候補の事務局長が、福知山の警察署員を案内して被訪問者宅を回つておるんです。それで捜査している。こんなことはほとんどもあり得ないと思つておる。けれども、こんなことでいいんだらうかどうか。それで、そういう事実があれば、これは私憤と見られてもしょうがないんじゃないか。私憤に警察が手助けしているんです、どうでしょう。

○説明員(森廣英一君) 事前に御質問の趣の御通告を受けましたので、早速府警の方にも照会をいたしましたけれども、いま御指摘のような反対候補派の人物に捜査の道先案内をさせたというような事実は断じて府警としてはないと、このような報告を受けております。

○近藤忠孝君 じゃあ、それはないということですね、これはあれはまた大変な話になるのですね。大臣こういう問題がありますので、ひとつ選挙違反の捜査は厳正に行うようにこれは要求して本法案に入りたいと思つておる。

いふように理解するわけですが、問題は管理組合の規約に別の定めをすることができると、こういう規定があることの意味なんです。これは確認ですが、この規約というのは、あくまでも、たとえ十一條の二項、これは管理の必要上の定めであつて、いわば基本的な専有部分と共用部分を権利としても動かすものではない、こう理解してよろしいでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) 実質につきましても、ただいまおつしやるとおりでございます。

○近藤忠孝君 それから十七條がありますが、ここで言う「共用部分の変更」というのは、これは具体的に言うとうつ場合を指すのでしようか。

○政府委員(中島一郎君) 共用部分でありますから、たとえ階段をエレベーターに改造するといふような場合、あるいは共用部分であります車庫を増築するといふような場合が考えられると思つておる。

○近藤忠孝君 その範囲における規約の変更といふことになると思つておる。

それから、次に第三條ですが、これは先ほど中尾委員からもちよつと指摘がありかつたので、三條の趣旨として、いわば団体強制である。当然にこの管理組合ができるのだと、結成されるのだといふことですね。それを強制したものである。私は、もちろんそれに賛成ですし、そういう要望が大変強かつたことに対する対応措置としてよかつたと思つておる。ただ、条文として、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」といふうぐあいにあるんです。この「できる」といふのが「構成し」にもかかる可能性があるんじゃないか、かろうかと思つておる。やはり法文ができませんとひとり歩きますから、このことでもたまたま被害を受けた人が裁判で、そんなもとも団体なんてきてないはずだと、その団体の決定などは従えないといふことで、この構成そのものを争つた場合、この「できる」というのは裁判官が別な角度から判断しまして構成にもかかる。要するに、構成することができると、これは任意じゃないかと。せつかくいまままで説明しておるんですけれども、肝心の条文がそうなつてない。この点はどうお考えですか。

○政府委員(中島一郎君) この「構成し」というのは、別の機会にも申し上げたかと思つておるけれども、区分所有者となることによつて当然に構成するといふ意味で使つておるわけでありませぬ。まあ文章的に申しますと、「できる」といふ言葉は、三行目にあります。「この法律の定めるところにより」といふところを受けておるわけでありませぬ。「構成し」といふのにつまみしては「法律の定めるところにより」といふ文章がかぶつてまいりませぬので、これは「構成し」といふところを切れるといふふうにお考えしております。したがつて、この表現が先ほど私が申しました構成といふ点は当然に構成するんだと。そして、集会、規約、管理者については、これは任意的なものでできるという性質のものであるといふわれわれの考え方をあらわすために適切な表現であるといふことで採用した次第でございます。

○近藤忠孝君 そうであれば、ほかに立法例があつてそういううぐあいに解釈されるのがこれが通例だといふのならそれで納得するんです。だから、そういう立法例があるかどうか。そして、やっぱりあくまでもこれができてしまえば、ある人からこれは任意の規定だといふことで私に電話をかけてきておる人がいるんです。だから、素直に読むと「できる」が上へかかっちゃう場合があるんです。大体憲法九條だつてよいいな前項云々というのが出たために、解釈が違つてきて国じゅう大騒ぎしているんですね。やっぱり言葉といふのは誤解のないようにする必要があつたと思つておる。ですから、私はここで「構成する」と切つて、そしてその後「この管理組合はこの法律の定めるところにより」と、こうすれば全く

疑いの余地もなく適切な内容になつたと、こう思つておる。その点はどうですか。

○政府委員(中島一郎君) まず立法例についてのお尋ねがございましたけれども、特に私どもこの表現を採用する場合に、特定の立法を参考にして、それと同じ表現をいふことので取り上げたといふ事情でございませぬので、ほかに似たような表現の法文があるかないかという点についてはつきりしておると思つておる。

それから、二つに分けて表現したらどうかといふお尋ねがございましたけれども、この三條の規定の趣旨でございませぬけれども、これは「集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」といふ点にあるわけでありませぬ。この「集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」といふのは、その前提とも言うべき部分であります。言葉を変えて申しますと、「この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。」こととされておることが、すなわち団体を構成していることを意味することでありませぬ。団体を構成すること自体に独自の意味はない。したがつて、これを二つの文章に分けることは適切でないといふことになるわけでありませぬ。

○近藤忠孝君 確かに今回の規定は何度も法務省が説明しておるとおり、やはりこれは当然に団体ができるんだといふ、いままでいろいろ考へられるけれども、解釈に争いがあつたわけでしょう。それに対して法務省としては、できるという立場を明確に打ち出したという宣言なんです。そこをきわめてこれは歓迎すべき宣言なんです。ところが、いまの説明ですと、集会を開き、規約を定めることができるということがこの三條の一番中心の規定だといふことになりませぬ、そこに重きがある。「構成し」はつけ足りにすぎないんだ。ならば、よけいこの「できる」が上へかかっちゃうんです。要するに、この条文の中心が「できる」といふところに中心があると申しますと、よけい「構成し」までかかっちゃうわけ、私は適切さから言いますと、ここで「構成する」と言つ

たところ、一向に差し支えないわけでは、あと技術的にはこの管理組合という主語を入れればいいんだから、その方が明確になるわけでしょう。大体これは社団ですから、団体が一つの主体になつて規約を定めること。

外国の立法例では、たしかアメリカだと思ひますけれども、管理組合が一つの主体となつて規約を定めるといふ、そういう規定もあるわけですから、そうしても差し支えなかつたんではないから、この程度の字句の修正でしたら、そうやっておいた方がいいんじゃないかと思うのですが、重ねてお伺いします。

○政府委員(中島一郎君) 「団体を構成し」という意味でございませうけれども、これはもうすでに申し上げたかと思ひますけれども、要するに、区分所有者になることによつて、各種の団体的拘束を受ける、そのことがすなわち団体を構成してあることであるというふうに考へておられます。

その団体の運営はどうするかという、それは集会を開き、規約を定め、管理者を置くことによつて運営するのが本来でありますけれども、しかし、事柄は自治の問題でありますから、きわめて小規模な区分所有建物等につきましては、これを必要な機関等とすることを避けておるわけでありまして、団体を構成するということによつて、その区分所有建物の管理の仕方が変わつてくるということではないわけでありませう。

○近藤忠孝君 私に基本的趣旨は賛成ですから、今後裁判所を迷わせないように、立法者の意思を明確に何度も何度も繰り返して言つておいてもらうためにしつこく言つておるわけですね。

ただ気になるのは、いまも言ったとおり立法例としては的確なやつがないわけですから、となれば、必ずしも日本でこういう規定の仕方がそのままそういう説明になるとは限らないということ、いわばこれからはこういう構成の仕方の一番先駆けになるかもしれないと思ひますし、ただ、私はこれはやっぱり誤解を避けるという、より国

民には親切な、素人が読んで誤解しないような規定ということ、こういうことは余り宣伝しない方がいいんじゃないか、こういうことを申し上げて、立法者の意思はもう当然であるんだということを確認して次へ進みたいと思ひます。

それから、法人格を三十名以下に与えないことについていろいろ意見があるんですが、一点だけお聞きしますと、小さい人数に認めるといういろいろ差し支えがある、支障があるというんですね、これを悪用したりとかね。しかし、数が少ないからどうして悪用なんだろうかということが一つです。

それから、いままでの衆議院以来のこの質疑を聞きましても、法人化することのメリットというのは、そんなにもたくさんあるわけじゃないですね。いわば第三者保護に一番重点がある。といひますと、第三者保護ということを考えれば、人数が多かろうと少なかろうとこれは関係ないわけ、人数が少なくても建物の大きい場合だつてあるわけですね、建物の大きさその他から言つて、法人格を与えた方がいい場合だつてあるわけ、全部三十人以下に法人格を認めないというの、これはちよつと行き過ぎじゃないかと思うんですが、どうでしょう。

○政府委員(中島一郎君) 少人数の区分所有建物の場合の団体に法人化の道を開くことが積極的の弊害があるというよりは、むしろそういうものに法人化の道を開くことのメリットはないのじゃないか、あるいはきわめて少ないのじゃないかという点に主眼があるわけでありませう。マイナスの面としては、これも以前に申し上げたかと思ひますけれども、法人登記の処理の事務能力の問題ということが問題にならうかと思ひます。

第三者保護ということでは、区分所有者の数が多くても少なくても差がないのじゃないかという御意見がございましたけれども、第三者保護というよりは、むしろ第三者との関係で、法律関係を明確にするというメリットがあるわけでありまして、それには人数が多ければ多いほどメリットが

大きい、少なければ少ないほどメリットはない、こういうことにならうかと思ひます。

○近藤忠孝君 この問題は、法人格が別になくてもそんなに支障はないようです、権利能力なき社団としても行動できるということですから、本質的な問題ではないと思ひますのでこれにとどめます。わが党としてはそれに対する修正案を持つております。

それから、この管理組合に関して、区分所有権者の責任の問題ですが、これはそれぞれの持ち分の割合に応じて分割された責任を持つ。その限りにおいては、これはやはり管理組合の事業などによる債務に対しては無制限責任ということになるんですね。そこで、私、これは管理組合の性格が余りはつきりしないのじゃないか。権利能力なき社団という要素が強いけれども、しかし、分割された範囲ではあくまでもこれは無制限責任となりませう、これは株主などよりはつと責任として重いわけですね。出資の範囲よりもつと責任を負うわけですからね。だから、そうするとこれは民法上の債権の項にある組合的要素もあるのじゃないか、それについて、この管理組合の事業に関する債務について、区分所有者の無制限責任をどこまで認めるということ、少し過酷過ぎはしないかという感じもするんですが、その辺はどうですか。

○政府委員(中島一郎君) 結局、区分所有者が本来ならば全員として第三者との関係で契約を結び、債務を負担するということになるわけでありまして、その責任の負担の方法、割合をどうするかということについては、これは連帯債務、連帯責任という考え方もあるわけでありませうけれども、それでは余りにこの区分所有者等の権利が重きに失するということもありまして、持ち分け割合による分割責任ということにしたわけでありませう、それも第三者に対して契約等をいたしまして法律関係に立つ場合に、その利益は各区分所有者に帰属するということになるわけであり

ます。仮に管理者が代理人として行為をするにいたしましたも、その法律契約、法律行為の効果は区分所有者に帰属するというのが本来でありますから、したがつて、債務も区分所有者が負担すべきもの、しかも本法においては分割して負担すべきもの、こういう立場をとつておるわけでございます。

○近藤忠孝君 それから次に、規約や集会の規定も、これは積極的なものとして歓迎されておるわけですが、問題は、いまのマンションの現状からいって、果たして機能するかどうかという問題があると思ふんですね。特に最近新聞などにもよく出ていますワンルूमマンションとか、ミニマンションとか、きわめて小さい区画で、しかも区分所有者が少い、また学生なんかで又貸しをするもの、ちよつと占有者が変わる、そういうようなものが大分はやつておると思ひます。そういうものと、こういう人々は集会なんかへの参加もほとんどない場合が多いのじゃないか。そして、いわばこれはせつかく規定した規約や集会についての規定が形骸化しはしないかという問題があると思ふんです。特に欠席者が多い場合、これらの規定、たとえば過半数にしましても、なかなかこれはもうむずかしいという、そんな場合もこれは想定しておるんでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) 確かに実態をいたしましては、ただいま御指摘のような事例も少なくないというふうには考へるわけでありませう、そういうようなことでは適切ではありませうので、集会の権原を充実し、集会の運用ができるだけしやすいうようにということ、今回の改正も考へられた面もあるわけでありませう、この改正を契機にいたしまして、区分所有者が自己の所有権の健全な維持、適正な管理のために努めてもらいたいというの、私どもの期待でございます。

先ほどおっしゃいましたように、ミニマンション等、あるいはセカンドハウスなどもそういうことであろうかと思ひますけれども、確かに一層そういう傾向が顕著であるかと思ひますけれども

先ほどおっしゃいましたように、ミニマンション等、あるいはセカンドハウスなどもそういうことであろうかと思ひますけれども、確かに一層そういう傾向が顕著であるかと思ひますけれども

も、やはり一年に一回ぐらゐは集会を開いて報告を聞く、そして重要な問題については区分所有者みずからその管理をチェックするということがぜひとも必要ではないかというふうに見えるわけでございます。

○近藤忠孝君 いま局長が言ったのは、それは望ましい形ですが、どうも現状はなかなかそうはいかない面があると思うんですね。そして、権利の上に眠っているんだからそれはしょうがないと言いかもかもしれませんが、逆にそれがかえって後で紛争を大きくする場合がありますね。ふだんは全然出ていかないで、もう決議と決議がどんどん重なっていつて、全然そういうのを知らないで、それがもたぬって紛争になって、過去の決議全部の無効を主張するとか、こんなことだつてあり得ると思うんですね。

そこで私は、そういう場合も想定して、この集会の決議を管理人の責任において区分所有者に通知するという制度があつてしかるべきではないかと、こう思うんですね。これは総会の招集とか、事前のものはあるんですね、集会の通知とか、事前の通知はあります。ところが、集会の決議についてあるのは議事録の確認だけです。それさえしちやえばもういいというわけですね。ところが、大体出てこない連中は議事録なんか見ないで、ときどきはその決議に瑕疵があるかもしれない。それが後になつても何年もたつて、それで大問題になつて裁判で争われるということだとか、かえつてこれは権利関係が複雑になるんじゃないやろうか。むしろこれには、これはたしかフランスの立法例でしたね、管理人の責任として決議の執行ということでその通知をなす義務があると、区分所有者の方は権利を失うというふうなことで権利を確定していただきます。むしろそういうのがあつてよかつたんじゃないやろうかと思つて、そういう決議の通知を規定しなかつた理由は何でしょうか。

○政府委員(中島一郎君)

法律的には四十二条の三項によりまして、三十三条を準用しておりますので、議事録の閲覧権というものが認められております。したがつて、区分所有者の権利としてはそれで十分であつて、それ以上に権利保護の必要はないというふうな考えで通知を必要にしなかつたわけでありまして、実際の運用といたしましては、たとえば管理費を増額するとか、あるいは大修繕を行うとかいうような集会の決議が行われなければならないわけでありまして、あるいはそういう事態でありましても、一般的に通知をするというふうな運用がされるということも考えられます。これはこれで結構なことでありませぬけれども、法律としてはそこまで規定する必要はないだらうというのが私どもの考え方でありませぬ。

○近藤忠孝君 やつぱり法律はなるだけ実態に合わせて規定することが私は田舎者だと思つて、たといばいま言われているように、実情として決議の通知もしているというのであれば、むしろ義務づけてもね——全部が全部義務づけることはないと思つても、重要な事項については義務づけることをした方が、私はお互いの権利関係をむしろこれは安定性を与えるんじゃないやろうかと、こう思つて、これは意見です。

そこで、今度は決議の問題で、先ほどこれは中尾委員の質問に対して、四十四条「占有者の意見陳述権」、この規定に違反しても、要するにこの手続をしなくてもその決議は無効ではない、と、こう言ひ切られたんで、これはちよつとやつぱり言い過ぎじゃないでしょうか。私は無効になる場合もあると思つて、特にその対象となる占有者の権利に関する問題、それが著しく制限される。それがこういう規定がありながらその機会が与えられなかつた、意見を言う機会がなかつた。そして全く不利な決議がされ、その結果、自分の権利関係が大変侵害されたという場合に、これが無効でなければ持つていくところ

らないわけですね。私は、すべてがすべて重要な無効原因とはならないと思つて、中身によつては、あるいはその経過等総合的に見て無効になる場合だってあるんじゃないやろうか。そうでない、この規定を設けた意味ないわけでしょう。じゃなぜこの規定設けたのかということになりませぬ。その点どうでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) ただいまお挙げになつた例は、手続にも瑕疵があり、かつ決議の内容自体も瑕疵があるという例であらうかと思つて、そういう場合は決議の内容に瑕疵があるというところで無効原因になるのではないかと、このように考へます。

私が先ほど申しましたのは、手続的には意見陳述権を保障しなかつたという意味で瑕疵があるけれども、内容自体は瑕疵がないという場合には、手続的な瑕疵だけで無効というわけにはまいらぬのではないかと、こういう趣旨で申し上げたわけでございます。

○近藤忠孝君 内容の瑕疵の場合もいろいろあると思つて、これも重大な瑕疵と、それからささやかな瑕疵と。私はきつめて重大な瑕疵があつた場合にはそれだけで無効でしようけれども、しかし、それほどでもない、と同時に、手続的にもこういうぐらゐに権利者の意向を全く無視してやつたことになりませぬ、そこを総合的に考へて無効になる場合だつてあり得ると思つて、それはいかに小さな瑕疵だと言つてしまふことは行き過ぎじゃないやろうかと思つて、どうでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) 私が申し上げましたのは、あくまでも一般的な問題として意見陳述権を与えなかつたということだけでは、軽微な瑕疵として無効原因にはならないのではないかと、このように申し上げたわけでありませぬ。非常に極端なレアケースの場合にどうなるかというところは、その個別的なその事案のいかんによつて、一般的な結論では断り切れぬ場合があり得ないこともないかと思つて、これは意見です。

○近藤忠孝君 それでいいんですね。余り割り切つてもらつて困るわけですね。

それから、次に団地管理組合ですが、それぞれ共通する敷地に関して団地管理組合ができるということでは特に問題ないと思つて、各棟の管理事項、それぞれの基本的権利に關することまで含めて、それを吸ひ上げた団地管理組合ができる場合、問題が幾つかあると思つて、

一つは、そういう団地が分裂したり、あるいは一部脱退する可能性も、これは人間の集団ですからあると思つて、そういう事態には法的にはどうなるんでしようか。

○政府委員(中島一郎君) 団地管理組合が団地内の各棟の管理をするためには、団地管理組合の集会の決議と、それから各棟の集会の決議とが両々相まつてそういう状態になつておるわけでありませぬから、各棟のうちの一部の者がそれを脱退したいというふうなことになるにしても、法律的には依然として団地管理組合が各棟の管理をもちあわせ行つたという関係は変更されぬというふうな考へておられます。

○近藤忠孝君 要するに一たんつくつてしまつたら、全体が解散を決議しない限りは、そのまま一部が脱退したくもできないということになりませぬ。

それじゃ今度は各棟の管理事項ではない、団地管理組合ですね、要するに吸ひ上げてない場合のね、そういう場合で多少問題が起るの、敷地などについて共通部分がありますから、それはいいんですが、そうでない、たとえば建物の色とか、これは各棟が決めることですね、吸ひ上げてない場合には、そして全体としては、たとえば比較的淡い色にしようというけれども、あるところだけもう原色がいいなんてことになつた場合、これはやはり困るんじゃないやろうかと思つて、これはやはり困るんじゃないやろうかと思つて、そういう場合でも団地の管理組合に優先権を認めるべきじゃないかと、こういう意見があるんですが、要するに吸ひ上げてない場合は、そういう意見についてはどうでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) 団地管理組合に原則的にと申しましようか、優先してと申しましようか、各棟の管理についてもさせるべきではないかという御意見があることは私も承知をいたしております。ただし、基本的には各棟の問題はやはり各棟の所有者である区分所有者が管理すべきものというのが原則ではないかというふうに考えるわけであります。ただ、その各棟の区分所有者の大多数の者が、団地管理組合によって管理してもらって結構だという意思の場合に限って、団地管理組合で管理するという制度の方がやはり本来ではなからうかというふうに考えております。

○近藤忠孝君 もちろんそれは法的にはそうなるんでしうけれども、ただ、実際の運営としますと、やはり団地全体として行動している場合には、その優先権があるのが実情だと言うんです。それに対してこの法案ですと、個々の棟の管理組合員の決議が優先するとすると、実際上実態とはちよつと離れているんじゃないかという意見がありますので、これは今後の検討課題として御検討いただきたいと思います。

それから、次に義務違反者に対する措置として幾つかの規定がありますが、これはいままでの質疑の中でも、追いつきです。大変厳格な規定であることはわかりますが、ただ余りこれが発動される事例は少ないんじゃないかという、こういう理解を法務省はしているようですね、答弁見ますと。しかし一面これが最終的には、この規定があるために悪いやつもそういう悪いことはできないんだという歯どめにもなっているというんです。ただ発動できないんだという、発動する場合はきわめて少ないんだという、それこそ悪いやつはあ大丈夫だというんでやっつけてしまう場合もこれあり得るんですよ。それで私は、立法方法としては、具体的例で、たとえば暴力団の一定の行為について、それが明らかに追いつきのようなことがもうちよつと明確に出ておつてよかつたんじゃないか。確かに追いつ

すんですから大変むずかしいことだと思ひますよ。しかし、その辺も少し工夫があつてよかつたんじゃないか。大変厳格で、私は手続的にはこういふことであらうと思ひますが、ただ余りはつきり発動される事例が少ないうんという、そういう立場で立法されたと思ひますと、その辺の問題が起きてきやしないかと思ひます。どうでしょう。

○政府委員(中島一郎君) 義務違反者に対する差しとめ請求というだけでは不十分だということ、五十八条なり、五十九条なりという制度を設けたわけでありまうけれども、一方ではこの排除される区分所有者の立場というものが十分に配慮しなければならぬわけでありまうので、慎重を期するということ、現在のようになつたわけでありまう。それはそれで存在理由のある規定ではないかというふうに考えているわけでございます。

○近藤忠孝君 二十二条の分離処分の禁止の問題です。これが原則になつて、これも大変結構なことだと思ひますが、ただ規定上それから実態上、分離処分が可能な場合、要するに敷地利用権と区分所有権とが別々になる場合というのがどうも幾つかあると思ひます。どういふ場合にそのようになるのか。そしてそれぞれの場合における法律関係はどうなんでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) 分離処分禁止の原則というものを打ち立てたわけでありまうけれども、これを全く例外なしに貫くということでは、またいろいろと不都合な場合が出てくるわけでありまう。たとえば、非常に小規模な区分建物でありまして区分所有者の数が少ない、あるいは木造棟割り長屋というふうなことで、そう長期にわたつて区分関係が続くというふうなことをいふよりも、ケースというふうなものでございませう。そういう場合には、当事者たちが規約で現状のままということを決めた場合には、それを認めることが適当ではないかというふうに思ひます。

それから、先ほどもちよつと申し上げましたけれども、たとえば現在区分所有者がおりますが、その建物にさらに専有部分を増築をする、新しく区分所有者がふえてくる、その区分所有者に対して敷地利用権を与えるというためには、従来の区分所有者から土地の共有持分の一部を供出してもらう、それを新しい区分所有者に与えるというふうになるわけでありまうが、そのためには分離処分の禁止を外さなければならぬというふうな必要もあるわけでありまう。そういうことを考へまして、規約に別段の定めがあるときは分離処分が可能であるという道を開いておるわけでございます。

それその場合の法律関係ということでありまうが、規約で分離処分の禁止を外しますと、専有部分と土地の共有持分は別々に処分することができるといふことになりまう。これは現行法どおりということになりまう。現行法でもそういう制度にはなつておりますけれども、実際問題として専有部分と土地の共有持分が別々に処分される例というものは、これはもうほとんどない、皆無に近いというふうなことをおるわけでありまう。改正法のもとではますますそういう例はなくなるというふうに思ひます。

○近藤忠孝君 しかし、あることを法は予定してまして、二十三条本文でその処分の、要するに土地だけの処分ですね、無効を主張できない場合と、ちゃんと予定されているわけですね。こんなことが起きる例は少ないと思ひますけれども、可能性あるわけですね。たとえば建築中のある段階に発生するとか。そこで問題なのは、いつの時期から一つの建物が区分所有を内容とする建物になるのか、その点はどうか。

○政府委員(中島一郎君) 一番はつきりいたしたまはすのは、現実にある建物が複数の所有者によつて区分所有されるという事態であると思ひますけれども、その前の段階でありまうと、区分所有に適する構造の建物が建築されまして、そして最初には分譲業者等一人の所有、一人が区分建物の全

部を所有するという関係にならうかと思ひますが、その際にこれを区分建物にするんだという所有者の意思が外部にあらわれた場合には、それによつて区分所有関係が成立するというふうな考えでございませう。

○近藤忠孝君 外部にあらわれたというのは、たとえば売りに出したとか、広告に出したとか、外形的にそれが明らかになつた場合を言うんでしうかね。

○政府委員(中島一郎君) そのとおりでございます。

○近藤忠孝君 次に建てかえ決議ですが、これはこの間もちよつとお聞きしたんですが、問題は六十二条の要件があるかどうかという問題が一つと、それから今度は反対した人に対する売り渡し請求権、その場合の時価が問題だと思ひます。そして一つは、これは衆議院の答弁見ますと、六十二条の要件があるかどうかという判断を裁判所がする場合に、経済的弱者がやむを得ず建てかえに参加できないという、そういう状況などは考慮の対象外だと、要するに六十二条の要件があるかどうかだけの判断だと思ひます。私はいま先ほどの問題と同じように割り切り過ぎじゃないかというか、無効の問題と同じように、というのはい、一つの建物が建てかえが必要かどうかというその判断、客観的にできるにしまして、そこに居住している人の条件、どんな生活条件か、どんな仕事をしているか、そういうのがやはり総合的に判断されるんだと思ひます。たとえば相当金を持つている人のグループであれば、一定のところを傷んできて、じゃ直そうかということが、そのグループとしては相当な場合だと思ひます。ところがそうでない、経済状況から見ればこれはちよつと早過ぎると、もう少しもたせたつていいんじゃないか。大体木造の場合には住む気だつたら朽ち果てるまで住めるわけですからね。それとの比較から言ひまして、私は衆議院のあの答弁、六十二条の要件があるかどうかの判断だけで、そういう経済的状況は一切考慮の

対象外だというのは、これまたちよつと余り割り切り過ぎた答弁じゃなからうか、もう少しその辺は入っている人の状況その他も総合的に考慮されるべきじゃなからうかと思ふんですが、どうでしょうか。

○政府委員(中島一郎君) 判断の対象になりますのは六十二条の要件、すなわち「建物がその効用を維持し、又は回復するのに過分の費用を要するに至つたとき」かどうかということに尽きるんだらうというふうに考えるわけでありまして、したがって、その判断をします場合には、個人個人の個別的な事情がどうかであるかというようなことはなくて、その建物の全体としての用途でありますとか、あるいは使用状況を前提として考えることになると思います。たしか衆議院で御指摘のような答弁をした記憶がございますけれども、そういう意味で、個別的な事情は判断の対象にはならないというふうにお考えであるということも申し上げたかと思つております。

しかしながら、たとえば「建物がその効用を維持し」というこの条文がございませうけれども、その同じ建物の効用を維持すると申しましても、一等地にある商業ビルの効用を維持するのと、居住用のマンションの効用を維持するのでは事情が違ふわけでありまして、同じ居住用のマンションと申しましても、その住民の使用状況等もここに条文にあります。「その他の事情」として入ってくる余地はあるかと思ひます。そのような意味において、反対者の経済的事情も全く判断の対象にならないかと言われれば、それは言ひ切れないだらうということにはなからうかと思ひます。

○近藤忠孝君 そういう答弁でよろしいわけで、その辺柔軟性を持つておつてもらわないとこれは後で大変なことになるので、それから、次に時価ですね。これはなかなかむずかしいと思ふんですが、ただ時価がどういう時期に裁判所の判断対象になるかといひますと、明け渡し請求があつた場合、要するに建てかえ組側からですね。あるいは今度は代金請求などがあつ

た場合、そういう訴訟の中で最終的に決まるといふんですが、時価についての判断そのものを求める裁判はできないわけでしょう。それで、そういう形で許されると思ひます。そのうちの時価の額だけを確認するための訴訟というものは、確認の利益の関係でどういうことになりましようか。それよりもっと直截簡明に、給付の訴訟ということになるのではないかと思ひます。

○近藤忠孝君 給付の訴訟と言ひますけれども、まだ額が確定してないわけでしょう。要するに決まらないから、その場合どうなんでしょうか。要するに出していく側からは、自分の要求する額を請求すると、こういう形になるんでしうかね。それが一つですね。

それから、今度は逆の場合は、これも要するに時価についての協議が調わぬうちに明け渡し請求を受けちゃうと、この場合、私はかなり不安定な状況じゃないかと、自分が幾らで売れるのか、幾らもらえるのかわからないうちに明け渡し訴訟を受けて、そこに火がつくなどというのは、私出ていく側にとっては大変な苦痛だらうと思ふんですが、その辺どう考えますか。

○政府委員(中島一郎君) 最初のお尋ねにつきましては、後の点につきましては、売り渡し請求権の行使がありまして、売り主の方と買い主の方との時価についての主張が一致しない場合でありますから、売り主の方としてはあくまで自分の主張に基づいて時価を主張していくことにならうかと思ひます。それが裁判所の明け渡し判決が仮にあるといたしまして、それが必ず時価の支払いと引きかえにということになるわけでありまして、そこで売り主としては自分の置かれておる立場というものがはつきりするわけかと思ひます。

までにもうどんどん裁判上請求を受けちゃうなんて、これは余り気分のいいものじゃないですね。それはそれとして、問題は私は裁判所がそういう時価を本当に正確に決め得るだらうかと、こういう問題があると思ふんです。要するにこれは、壊して建て直して、そこからそれにかつた費用を引いてみなければわからないわけですから、建て直した後の建物が幾らに売れるかということだと思ふんですが、本当に正確にできるのかどうか一つの問題。

それから、マイナス時価、あるいはゼロ時価というのもあり得るんじゃないかと思ふんです。これは先ほどの十一條で、敷地利用権のない区分所有権というのがありますね。こういう場合なんかは、建てかえの場合にはもう全くゼロもしくはマイナスになるんじゃないかと思ふんです。取り壊し費用がね。この場合これはどうするの。それから、一般の場合でもたとえこういう場合があると思ふんです。いままでたとえ十階建ておつた。それがその後の建築基準法などの改正等によつて十階は建てられなくなった。より小さな建物を建てなきゃいけません。たとえば八割の建物を建てた。そして二割の人が反対で、いわば賛成者だけがもとどりの建物、居住を確保するということ、結局結果的には出ていく人はゼロ、もしくは限りなくそれに近い時価になつてしまふんじゃないか。となりますと、建てかえに反対したために、ほとんどゼロ同然で追い出されてしまふ。やはり多数決ですからね。そういう意味で私はこの多数決のやつはもつと厳格にすべきだと思ふんですけれども、いま言つたとおり五分の四ですからね、八割が要するにあとの人をそれこそ追い出せる。それはもう徹底的に反抗しますよ。こういう問題があるんでしょ。

だから、前回から申し上げているけれども、この時価というのは、一般の一戸建て住宅と違つてきわめてこれは不利な状況に置かれるわけですね。それに対する救済措置なり、もう少しこれに対する親切な対応があつてしうべきじゃなからうか。

○近藤忠孝君 これは衆議院の答弁以来一貫して、要するによくある場合、八階が十階になる、そんな場合しか大臣も局長も想定してないわけですね。それは実際あり得るんでしょ。そういう意味で、私は大臣も局長もそんなよくなる場合ばかり考えて、ゼロもしくはマイナスになる場合、建てかえ費用なんかを考えるとマイナスになつちやいますよ。特に敷地利用権のない場合なんか完全にマイナスになつてしまふ。そういう場合、私は本当に責任持てるのかどうか、これはひとつ御一考いただきたいと思ふんです。

時間の関係で建設省にお伺ひしますが、住宅金

か。私はその一つが決議の数をもちよつと厳格にすべきだと言ふんですけれども、そういうゼロ時価、もしくはそれに近いものは考えられませんか。

○政府委員(中島一郎君) まず最初のお尋ねでありますけれども、時価がやはりこれは一種の法律上の問題と申しましようか、法律上の争いということになるわけでありまして、裁判所によつて終局的には確定をするということにならざるを得ないわけでありまして、裁判所が適正な時価を決め得るようには、当事者間において十分に主張立証を尽くしてもらわなければならないというふうにお考えのわけでありまして、

それから、後の問題でありますけれども、現在建てかえが問題になつております建物、特にマンションということになりますと、二十年、三十年以前に建てられた建物、もつと五十年、六十年以前の建物ということになるわけでありまして、いづれもかなり都心に近いところに建てられておる、二階とか三階とかというような低層の建物でありますから、建てかえを前提として時価を計算すれば、試算すれば、二DKあるいは三DKくらいで三千万とか四千万になるといふような事例を二、三聞いておりますけれども、ゼロになるとか、あるいはゼロに近いような実例というふうなものにはちよつと考えにくいのではないかと申すに思ひます。

融公庫の方で、いままで要するにマンションなどの区分所有権の処分をして、後に引き継ぐ場合、それに対して債務承継を認めておいたというので、これは年間相当多かつたと聞いておりますが、大体年間七千件ぐらいですか、それを今度やめてしまおうというのですが、その理由は何でしょうか。

○説明員(鹿島尚武君) 債務者が融資を受けました住宅を第三者に譲渡するという場合につきましては、貸付金を一括返済させるといのが私どもの一応原則というふうな考えでおるわけでありまして、しかしながら、公庫債権の管理上必要と認められるものにつきましては、債務引き受けを認めるといふようなことでやっております。融資を受けた住宅を譲渡するといふような場合にございまして、債務引き受けを認める運用をいたしてまいっておりますわけでありまして、昨年このやり方に見直しを加えまして、ことしに入りましてから生活困窮とかいふような特別の事情によって住宅を譲渡しなければならぬというふうな場合に限りまして、また債権管理上の必要があると公庫が認めたものに限りまして、債務引き受けを認めるというふうなことをいたしてございまして、その理由は幾つかございまして、一つは新規の貸し付けに、昨年からでございますけれども、段階金利制度を導入いたしましたわけでございます。従来、従来の運用を行うということになりますと、新たに借入れをなされる、融資を受ける方々も融資の条件と異にするようになりまして、公庫利用者間の不公平というものを生ずることになるわけでございます。

それから二つ目は、既存住宅貸し付け制度につきまして、最近貸し付けの限度額をふやすとか、あるいは対象を広げるといふことで、中古住宅の流通につきまして、別途中古の住宅流通という観点からこれを拡充しようといふことで、制度を大幅に広げてまいっております。この

そこで、中古住宅の流通の円滑化につきましては、公庫の既存住宅貸し付けにつきまして、年々ただいま申し上げましたとおり、限度額の引き上げ等を行い、ことしからは木造の戸建ての住宅等につきまして、中古の貸し付け対象とするというふうなことで、大幅な制度拡充を講ずることというふうなことでございまして、このような背景理由をもつて、この際債務引き受けにつきまして、運用の内容について一部手を加えさせていただいたというところでございまして。

○近藤忠孝君 私これは二つの意味で逆行して思うのですよ。一つはせっかくこういう区分所有法を改正したね。要するに円滑に権利関係をやらうといふことは、やっぱりその間の建物の取引なども、こういう関係でうまく生かせようといふ一つは、これは法務省の考えだと思つて、まずそれを逆行。もう一つは、中曽根さん中心にやられている、華々しく打ち上げましたね、われわれは余り中身ないと書つておるんだけれど、景気対策ですよ。景気対策の重要な問題が住宅ですよ。全くその中身ないじゃないですか。せっかく景気対策と言つて、住宅に対しても建設すると、大体売ろうという人は貧困者、生活困窮者などという別として、いままでより、三DKからもうちょっと大きいところね、あるいはいい土地があつたから一戸建てへと、要するにこれを円滑にするといふことは住宅建設が進むことなんです。これは建設省わかるはずだと思つたのです。それにやっぱり逆行しているんじゃないですか。むしろそれは大蔵省何と言おうと、この後、私は大蔵大臣に質問しますから、ちゃんと答えてください。大蔵省何と言おうと、それは景気対策のためにも、そしてそういう円滑にするためにも、まさに区分所有法がいま審議されているんじゃないかといふことがいふべきだと思います。これは一考すべきじゃないでしょうか。

○説明員(鹿島尚武君) ただいま申し上げましたとおり、流通対策といたしましては、中古の流通

融資につきまして、私ども制度の拡充を図つたといふふうな申し上げたわけでありまして、ぜひこの制度の御活用を図つてお進めをいただければいいというふうに思つてございまして、民間の金融機関におきましても、債務の一般的引き受け制度というものはないようございまして、あるいは公的な融資制度につきましても、たとえば年金融資等におきましても、私ども公庫がやっておりますような広い範囲のものはないようございまして、それらの例も勘案いたしつつ、中古の流通制度を主体として私ども制度拡充をさせていたたいておりますので、中古としての流通対策として理解をさせていただきたいというふうに考えております。

○近藤忠孝君 それは中古のやつは結構ですよ。しかし、いまある七千人も利用しているのをやめちゃうなんて、これは私ほとんどないと思うのです。大臣、こいつはひとつせつかくこれは閣議で景気対策やつていられるんでしようから、ひとつそういう問題があるというんで、これをやるのは取りやめると、やっぱりいままでどおりこいつは債務承継認めろといふことを、ひとつ大臣閣議で御発言いただきたいと思つたのです。終わります。

○委員長(鈴木一弘君) 本日の質疑はこの程度にとどめ、これにて散会いたします。午後二時三十分散会

四月二十八日日本委員会に左の案件が付託された。
一、法務局、更生保護官署、入国管理官署の大幅増員に関する請願(第二三六三号)(第二五二〇号)(第二六二二号)(第二六二二号)
第二三六三号 昭和五十八年四月十八日受理
法務局、更生保護官署、入国管理官署の大幅増員に関する請願
請願者 横浜市金沢区泥亀一ノ二四 橋本 教善 外五千百六十三名

紹介議員 近藤 忠孝君
法務局の登記、戸籍、国籍、供託、行政訴訟業務及び人権擁護事務は、適正、迅速になされてこそ、国民の財産と権利を守ることになるが、業務量の増大に対して職員が全く不足しており、業務の停滞、過誤、サービスの低下、職員の健康破壊など危機的状況に直面している。また、更生保護業務については、犯罪の多様化、特に少年犯罪の深刻化によつて保護観察官の業務も複雑、高度化し、特に従来裁判所において取り扱われていた短期交通保護事件が昭和五十二年四月より法務省に移されてからは業務の増大が著しい。出入国管理業務も、国際交流の活発化、航空機・船舶の大型化により出入国者は増大し、特に成田空港の開港に伴い著しい繁忙を極めておる。このような現状と、問題点を直視しその改善策を探究するとき、業務を適正に行うためには、人的確保によること以外に方法がない。ついでには、法務局、更生保護官署、入国管理官署の定員職員を大幅に増員されたい。

第二五二〇号 昭和五十八年四月二十日受理
法務局、更生保護官署、入国管理官署の大幅増員に関する請願
請願者 東京都府中市新町二ノ四四ノ五 法務局官舎 佐藤雅秀 外五千九百一十一名
紹介議員 桑名 義治君
この請願の趣旨は、第二三六三号と同じである。

第二六二二号 昭和五十八年四月二十一日受理
法務局、更生保護官署、入国管理官署の大幅増員に関する請願
請願者 埼玉県大宮市日進町一丁目官有無番地大宮住宅RH二〇二号 河井 敏保 外六千四百六十六名
紹介議員 中尾 辰義君
この請願の趣旨は、第二三六三号と同じである。

第二六二二号 昭和五十八年四月二十一日受理
法務局、更生保護官署、入国管理官署の大幅増員
に関する請願

請願者 東京都千代田区大手町一ノ三ノ三
大手町合同庁舎第三号館 斉藤正
行 外六千四百十名

紹介議員 中野 明君
この請願の趣旨は、第二三六三号と同じである。

五月六日日本委員会に左の案件が付託された。

一、治安維持法等による犠牲者に対する国家賠償に関する請願(第三二一四号)(第三二二七号)(第三二三五号)(第三二四四号)(第三二八五号)

第三二一四号 昭和五十八年四月二十八日受理
治安維持法等による犠牲者に対する国家賠償に関する請願

請願者 長野市宮沖八三 斉藤重夫 外九百九十九名

紹介議員 秦 豊君

治安維持法は、大正十四年に制定され、昭和二十一年に廃止されたが、この間、同法によつて民主的革新思想の政党はもとより労働組合、農民組合等の活動家、更には平和主義者、一般文化人、宗教家に至るまで実に数十万名が逮捕、投獄された。これらの者は、社会の進歩を求めたがゆえに、あるいはそれを助けたとして、また、侵略戦争への協力を拒んだということなどで、残酷な拷問、たらい回しの長期拘留、過酷な懲役や予防拘禁等を強制され、また、その家族等も迫害された。そのため、虐殺や獄死、あるいは健康破壊による病死など、悲惨な運命に突き落とされた者も少なくない。こうしたはかり知れない肉体的、精神的、物質的損害を被つた者に対しなんの補償も行われず今日に至つてゐる。ついでに、日本国憲法に照らし、治安維持法等による犠牲者に正当な損害賠償の措置を講ぜられたい。

第三二二七号 昭和五十八年四月二十八日受理
治安維持法等による犠牲者に対する国家賠償に関する請願

請願者 千葉市千種町一九九ノ一三 高橋博幸 外九百九十九名

紹介議員 和田 静夫君

この請願の趣旨は、第三二一四号と同じである。

第三二三五号 昭和五十八年四月二十八日受理
治安維持法等による犠牲者に対する国家賠償に関する請願

請願者 千葉県柏市戸張一、三二二ノ五 高橋実 外九百九十九名

紹介議員 大木 正吾君

この請願の趣旨は、第三二一四号と同じである。

第三二四四号 昭和五十八年四月二十八日受理
治安維持法等による犠牲者に対する国家賠償に関する請願

請願者 岐阜県瑞浪市釜戸町東大島三、三二一ノ二 鈴木政男 外九百九十九名

紹介議員 山中 郁子君

この請願の趣旨は、第三二一四号と同じである。

第三二八五号 昭和五十八年四月二十八日受理
治安維持法等による犠牲者に対する国家賠償に関する請願

請願者 札幌市東区伏古十条二ノ七ノ七 高橋正和 外九百九十九名

紹介議員 近藤 忠孝君

この請願の趣旨は、第三二一四号と同じである。

昭和五十八年五月二十日印刷

昭和五十八年五月二十一日発行

参議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局