

平成24年12月25日判決言渡

平成24年（行ウ）第421号 損害賠償等請求事件

主 文

- 1 原告らの請求をいずれも棄却する。
- 2 訴訟費用は原告らの負担とする。

事実及び理由

第1 請求

東京都知事が平成22年12月9日付けでしたAマンション建替組合設立認可処分が無効であることを確認する。

第2 事案の概要等

本件は、23棟の建物で構成されるA住宅内にある建物の区分所有者であった原告らが、A住宅管理組合がした建物の一括建替え決議は、国土交通省が作成した「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（以下「本件マニュアル」という。）に記載されている「建替え計画」に基づいていないなどの違法性がある決議であるから、そのような違法な建替え決議を前提として東京都知事がしたA住宅マンション建替組合設立認可処分は、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成23年法律第105号による改正前のもの。以下「円滑化法」という。）9条1項、12条1号、同条2号又は同条10号に違反する違法なものであると主張し、上記処分が無効であることの確認を求める事案である。

1 関係法令の定め

別紙「関係法令の定め」のとおり。

2 争いのない事実等（証拠により容易に認められる事実は末尾にその証拠を掲記した。）

(1) 団地内建物一括建替え決議等

ア A住宅は、23棟の建物で構成される団地であり、建物の区分所有等に関

する法律（以下「区分所有法」という。）65条に基づき、団地内建物の区分所有者全員でA住宅管理組合を構成している（乙5，7）。

イ A住宅管理組合は、平成22年3月28日、区分所有法70条1項に基づき、団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上、かつ各団地内建物ごとに区分所有者及び議決権の各3分の2以上の多数で、A住宅内の全部の建物を一括して取り壊して、新たに建物を建築する旨の決議（以下「本件一括建替え決議」という。）をした（乙6，7）。

ウ 原告らは、本件一括建替え決議や本件処分がされた当時、A住宅内の建物の区分所有者であった。

(2) マンション建替組合設立認可処分等

ア 本件一括建替え決議の内容によりA住宅の一括建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（以下「一括建替え合意者」という。）のうちBほか8名は、A住宅マンション建替組合（以下「本件建替組合」という。）の設立認可申請者として、平成22年7月13日、多摩市長に対し、円滑化法9条3項、同条1項の規定に基づき、本件建替組合の設立認可申請書（以下「本件認可申請書」という。）を提出した（乙1，3）。

イ 東京都知事は、多摩市長から、平成22年7月15日、本件認可申請書の進達を受け、平成22年12月9日付けで、円滑化法9条1項に基づき、本件建替組合の設立を認可する旨の処分（以下「本件処分」という。）をした（乙2，10）。

ウ 平成23年法律第105号附則1条2号、68条1項の規定により、本件処分は、平成24年4月1日以降、多摩市長が行った処分とみなされる。

3 争点

- (1) 本件訴えの適法性（原告らが本件訴えにつき原告適格を有するか否か）
- (2) 本件処分の適法性（本件処分が円滑化法9条1項、12条1号、同条2

号及び同条10号に違反するか否か)

4 当事者の主張

(1) 争点(1) (本件訴えの適法性—原告らが本件訴えにつき原告適格を有するか否か) について

(被告の主張)

ア 無効等確認の訴えの原告適格については、行政事件訴訟法36条が「当該処分又は裁決に続く処分により損害を受けるおそれのある者その他当該処分又は裁決の無効等の確認を求めるにつき法律上の利益を有する者」に限り訴えを提起できるとしているところ、原告らは本件建替えに参加しない者であり、既に原告らに対しては区分所有権の売渡し請求(円滑化法15条1項)がされ、原告らが従前所有していた区分所有権は本件建替組合に移転しているのであるから、本件処分に続く処分によって原告らの権利義務が変動を受けることはなく、原告らが損害を受けるおそれはない。したがって、原告らは、「当該処分又は裁決に続く処分により損害を受けるおそれのある者」に該当しない。

また、原告らは、本件処分に先立つ本件一括建替え決議を原因として従前の区分所有権を買い取られるに至ったのであり、本件処分によっては原告らに何らの権利変動も生じないのであるから、原告らは、「その他当該処分又は裁決の無効等の確認を求めるにつき法律上の利益を有する者」にも該当しない。

イ そして、行政事件訴訟法36条は、無効等確認の訴えは、「当該処分若しくは裁決の存否又はその効力の有無を前提とする現在の法律関係に関する訴えによって目的を達成することができないもの」に限り、提起することができる。」と定めているところ、原告らは、既に本件一括建替え決議によって従前の区分所有権を買い取られたものであるところ、本件処分の無効が確認されたとしても、本件一括建替え決議の効力が失われるものでは

ないから、この無効等確認の訴えが、原告らの目的を達成するのに直截的かつ適切な訴訟形態であるとはいえない。

ウ 以上によれば、原告らは本件処分の無効確認を求める原告適格を有しないというべきである。

(原告らの主張)

被告の主張は争う。

(2) 争点(2) (本件処分の適法性—本件処分が円滑化法9条1項、12条1号、同条2号及び同条10号に違反するか否か) について

(原告らの主張)

ア 国土交通省が作成した本件マニュアルは、円滑化法4条1項に規定する基本方針に基づき作成されたものであるから、単なる指針にとどまるものではなく、法的拘束力を有する法令そのものというべきである。

そして、本件マニュアルにおいては、建替え決議は住民の合意に基づき策定された「建替え計画」に基づいて行われるべきものとされているところ、本件一括建替え決議は、上記の「建替え計画」に基づき行われたものではないから、違法というべきである。

イ また、A住宅管理組合の理事会は、本件一括建替え決議が成立しないことをおそれたため、区分所有法66条、31条1項に違反して、4分3以上の多数による集会の決議によることなく、理事会の決定のみで、「建替え決議に向けての議決権行使のための取扱い事務要領」（以下「本件事務要領」という。）を変更し、集会の前に理事会が議決権行使書の開封をすることができるようにしたが、この変更は違法な手続によってされた違法なものである。

そして、本件一括建替え決議に当たっては、理事会が依頼したコンサルタントが、本件事務要領に基づき議決権行使書の事前開封を行ったが、本件事務要領の変更は違法であり、議決権行使の内容を事前チェックすると

いう方法は不公正で違法であるから、本件一括建替え決議は、区分所有法に違反する違法なものというべきである。

ウ したがって、本件一括建替え決議は区分所有法に違反してされた違法なものであるから、本件一括建替え決議を前提とする本件処分は、円滑化法9条1項、同法12条1号、同条2号、又は同条10号に違反する違法なものというべきである。

(被告の主張)

東京都知事は、本件認可申請書の内容を審査し、本件一括建替え決議が区分所有法70条1項の要件を満たしていることなどを含め、円滑化法12条各号に規定するマンション建替組合の設立認可処分の要件が満たされていることを確認して、本件処分を行ったものであるから、本件処分に重大かつ明白な瑕疵が存在しないことは明らかである。

第3 当裁判所の判断

1 争点(1) (本件訴えの適法性—原告らが本件訴えにつき原告適格を有するか否か) について

(1) 無効等確認の訴えの原告適格について定める行政事件訴訟法36条は、原告は、「無効等の確認を求めるにつき法律上の利益を有する者」であることが必要であるとしている。

そこで検討するに、円滑化法15条1項は、都道府県知事による設立の認可を受けたマンション建替組合は、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができるとしており、売渡請求の意思表示が上記区分所有者に到達すると直ちに、その区分所有権を目的とする時価による売買契約が成立し、売買契約の効果として、区分所有権が上記区分所有者から組合に移転する効果が生じることになると解される。

そうすると、A住宅内の建物の区分所有者であり、建替えに参加しない旨

を回答した又は参加しない旨回答したとみなされた（円滑化法15条1項、区分所有法70条4項、63条1項ないし4項）原告らは、本件建替組合の設立を認可する旨の本件処分がされると、本件建替組合から区分所有権の売渡請求を受け得る立場、すなわち、区分所有権を失い得る立場になるのであるから、「無効等の確認を求めるにつき法律上の利益を有する者」に該当するといふべきである。

(2) また、行政事件訴訟法36条は、当該処分の「効力の有無を前提とする現在の法律関係に関する訴えによって目的を達成することができないもの限り」提起できる旨定めている。

そこで検討するに、原告らが本件訴えの目的とするところは、違法な本件一括建替え決議がされたことに基づいてされた本件処分が無効であることを確認することにより、原告らの法的地位を本件処分以前の状態に戻すことにあると考えられ、そうすると、原告の目的とするところは、本件処分の無効確認を求める訴えによって直截的に達成されることになり、本件処分が無効であることを前提とする現在の法律関係に関する訴えによっては、その目的を達成することは困難であると解されるから、上記要件を満たすと認められる。

(3) 以上によれば、原告らは本件訴えにつき行政事件訴訟法36条所定の原告適格を有するといえるから、本件訴えは適法である。

2 争点(2)（本件処分の適法性—本件処分が円滑化法9条1項、12条1号、同条2号及び同条10号に違反するか否か）について

(1) 原告らは、国土交通省が作成した本件マニュアルは法的拘束力を有する法令といふべきであり、本件マニュアルに定められている「建替え計画」に基づかない本件一括建替え決議は違法である旨主張する。

ア そこで検討するに、証拠（甲1、乙1）及び弁論の全趣旨によれば、以下の事実を認めることができる。

(ア) 国土交通大臣は、平成14年12月19日、円滑化法4条1項に基づいて「マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針」（国土交通省告示第1108号。以下「基本方針」という。）を定めたところ、同法4条2項2号により基本方針において定めなければならないとされている「マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項」として、「国は、区分所有者等の合意形成の進め方に関する指針を作成し、地方公共団体と連携し、その普及に努めることとする。」と規定されていた。

そして、国土交通省は、上記の指針として「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（本件マニュアル）を作成した。

本件マニュアルは、マンションの建替えに向けた合意形成を円滑に進めるための手引書として作成されたものであり、建替え決議がされるまでの合意形成の基本プロセスは、有志による建替え提起に向けての勉強段階である第1段階、管理組合による建替えを計画することの合意に向けて建替えの必要性や建替え構想の検討段階である第2段階、管理組合による建替え決議に向けた「建替え計画」の策定段階である第3段階から成ることが記載されている。

イ 以上のような本件マニュアルの作成経緯や内容からも明らかなように、本件マニュアルは、マンションの建替えに向けた合意形成を円滑に進めるための指針又は手引書として作成されたものにすぎず、法令の委任に基づく法的拘束力を有するものでないから、本件マニュアルの記載に違反していたとしても、本件一括建替え決議が直ちに区分所有法や円滑化法に違反する違法なものとなるものではないことはいうまでもない。

そして、上記のとおり、本件マニュアルには「建替え計画」を策定することが記載されているものの、区分所有法上及び円滑化法上、一括建替え決議をする前に区分所有者の合意に基づく「建替え計画」を策定すること

が求められているわけではなく、他に一括建替え決議が「建替え計画」に基づいていることが決議の適法要件となっていると解すべき根拠はない。

したがって、この点についての原告らの主張は採用することができない。

- (2) また、原告らは、本件事務要領の変更が4分の3以上の多数による集会の決議に基づいておらず、その内容も不公正なものであるから、本件事務要領に基づいて行われた本件一括建替え決議の手続は違法であり、本件一括建替え決議を前提とする本件処分も違法である旨主張する。

まず、本件事務要領は、建替え決議における議決権行使の事務の取扱方法について定めたものにすぎないと解されるどころ、このような事務取扱いの方法は、区分所有法において「規約」によってのみ定めるべきとされている事項には該当しないし、本件全証拠によっても、本件事務要領がA住宅管理組合の「規約」の一部を成すものであるとは認められない。そうすると、本件事務要領を理事会の決定により変更し、変更後の本件事務要領に基づき本件一括建替え決議がされたことをもって、本件一括建替え決議が違法であるとはいえない。

そして、A住宅管理組合の理事会が、本件一括建替え決議に当たって、変更後の本件事務要領に基づいて、円滑な事務遂行を図るために議決権行使書を決議のための集会に先立って開封したとしても、そのことから本件一括建替え決議が違法となると解すべき理由はない。

したがって、この点についての原告らの主張は採用することができない。

- (3) 以上によれば、本件処分に重大かつ明白な瑕疵が存在するとはいえず、そのほか、本件処分に重大かつ明白な瑕疵が存在することをうかがわせる事実はないから、本件処分が無効であるとはいえない。

第4 結論

以上によれば、原告らの請求はいずれも理由がないからこれらを棄却するこ

とし、訴訟費用の負担について行政事件訴訟法7条、民事訴訟法61条、65条1項本文を適用して、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第38部

裁判長裁判官 定 塚 誠

裁判官 馬 場 俊 宏

裁判官 石 川 理 紗

別紙

関係法令の定め

1 区分所有法

(1) 31条（規約の設定、変更及び廃止）1項

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によつてする。…（略）…

(2) 63条（区分所有権等の売渡し請求等）

ア 1項

建替え決議があつたときは、集会を招集した者は、遅滞なく、建替え決議に賛成しなかつた区分所有者（…略…）に対し、建替え決議の内容により建替えに参加するか否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

イ 2項

前項に規定する区分所有者は、同項の規定による催告を受けた日から2月以内に回答しなければならない。

ウ 3項

前項の期間内に回答しなかつた第1項に規定する区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものとみなす。

エ 4項

第2項の期間が経過したときは、建替え決議に賛成した各区分所有者若しくは建替え決議の内容により建替えに参加する旨を回答した各区分所有者（…略…）又はこれらの者の全員の合意により区分所有権及び敷地利用権を買い受けることができる者として指定された者（…略…）は、同項の期間の満了の日から2月以内に、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（…略…）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。…略…

(3) 65条（団地建物所有者の団体）

一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（…略…）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（…略…）は、全員で、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物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。

(4) 66条（建物の区分所有に関する規定の準用）

…（略）…第31条第1項…の規定は、前条の場合について準用する。…（略）…

(5) 70条（団地内の建物の一括建替え決議）

ア 1項

団地内建物の全部が専有部分のある建物であり、かつ、当該団地内建物の敷地（…略…）が当該団地内建物の区分所有者の共有に属する場合において、当該団地内建物について第68条第1項（第1号を除く。）の規定により第66条において準用する第30条第1項の規約が定められているときは、第62条第1項の規定にかかわらず、当該団地内建物の敷地の共有者である当該団地内建物の区分所有者で構成される第65条に規定する団体又は団地管理組合法人の集会において、当該団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、当該団地内建物につき一括して、その全部を取り壊し、かつ、当該団地内建物の敷地（…略…）若しくはその一部の土地又は当該団地内建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地（…略…）に新たに建物を建築する旨の決議（以下この条において「一括建替え決議」という。）をすることができる。ただし、当該集会において、当該各団地内建物ごとに、それぞれその区分所有者の3分の2以上の者であつて第38条に規定する議決権の合計の3分の2以上の議決権を有するものがその一括建替え決議に賛成した場合でなければならない。

イ 4項

…略…第63条及び第64条の規定は、団地内建物の一括建替え決議について準用する。…略…

2 円滑化法

(1) 4条（基本方針）

ア 1項

国土交通大臣は、マンションの建替えの円滑化等に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

イ 2項

基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの建替えの円滑化等を図るため講ずべき施策の基本的な方向
- 二 マンションの建替えに向けた区分所有者等の合意形成の促進に関する事項
- 三 マンション建替事業その他のマンションの建替えに関する事業の円滑な実施に関する事項
- 四 再建マンションにおける良好な居住環境の確保に関する事項
- 五 マンションの建替えが行われる場合における従前のマンションに居住していた賃借人（一時使用のための賃借をする者を除く。以下同じ。）及び転出区分所有者（従前のマンションの区分所有者で再建マンションの区分所有者とならないものをいう。以下同じ。）の居住の安定の確保に関する事項
- 六 危険又は有害な状況にあるマンションの建替えの促進に関する事項
- 七 その他マンションの建替えの円滑化等に関する重要事項

(2) 9条（設立の認可）

ア 1項

区分所有法第64条の規定により区分所有法第62条第1項に規定する建

替え決議（以下単に「建替え決議」という。）の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「建替え合意者」という。）は、5人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

イ 3項

区分所有法第70条第4項において準用する区分所有法第64条の規定により一括建替え決議の内容によりマンションの建替えを行う旨の合意をしたものとみなされた者（マンションの区分所有権又は敷地利用権を有する者であってその後に当該一括建替え決議の内容により当該マンションの建替えを行う旨の同意をしたものを含む。以下「一括建替え合意者」という。）は、5人以上共同して、第一項の規定による認可を受けて組合を設立することができる。

ウ 7項

第一項の規定による認可の申請は、施行マンションとなるべきマンションの所在地の市町村長を経由して行わなければならない。

(3) 12条（認可の基準）

都道府県知事等は、第9条第1項の規定による認可の申請があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、その認可をしなければならない。

- 一 申請手続が法令に違反するものでないこと。
- 二 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令（事業計画の内容にあっては、前条第3項に規定する都道府県知事等の命令を含む。）に違反するものでないこと。

- 三 施行再建マンションの敷地とする隣接施行敷地に建築物その他の工作物が存しないこと又はこれに存する建築物その他の工作物を除却し、若しくは移転することができることが確実であること。
- 四 施行マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。
- 五 施行マンションの住戸の規模、構造及び設備の状況にかんがみ、その建替えを行うことが、マンションにおける良好な居住環境の確保のために必要であること。
- 六 施行再建マンションの住戸の数が、国土交通省令で定める数以上であること。
- 七 施行再建マンションの住戸の規模、構造及び設備が、当該住戸に居住すべき者の世帯構成等を勘案して国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 八 事業施行期間が適切なものであること。
- 九 当該マンション建替事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 十 その他基本方針に照らして適切なものであること。

(4) 15条（区分所有権及び敷地利用権の売渡し請求）1項

組合は、前条第1項の公告の日（その日が区分所有法第63条第2項（区分所有法第70条第4項において準用する場合を含む。）の期間の満了の前日であるときは、当該期間の満了の日）から2月以内に、区分所有法第63条第4項（区分所有法第70条第4項において準用する場合を含む。）に規定する建替えに参加しない旨を回答した区分所有者（その承継人を含み、その後に建替え合意者等となったものを除く。）に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。建替え決議等があった後に当該区分所有者から敷地利用権のみを取得した者（その承継人を含み、その後に建

替え合意者等となったものを除く。)の敷地利用権についても、同様とする。