

区分所有建物の移転補償に関して  
—分譲マンションを中心として—  
Report No. 14-2

作成者	K. N
作成日	1999.4

## はじめに

最近公共事業の施行に伴って、各都市で建設されている分譲マンションの建物並びにその敷地の全部又はその一部が道路用地等に直接支障するケースが多くなってきています。

筆者が業務エリアとする広島都市圏の管内でも、その敷地が全部道路用地として買収され建物等が全部移転の対象となったRC造6階建全住戸26戸の分譲マンションや、全268戸の大規模マンションの玄関となるRC造平家建ロビー棟のみが道路用地にとりこまれるという案件がありました。

それらの案件処理にあたり、分譲マンションは一般の住家等の移転物件とは異なり1棟建物の区分所有という複合した権利型態から、その補償方法を検討するにあたり、複雑・難解な問題を多々有していることに改めて痛感しました。

本稿では、

- (1) 区分所有建物の法的性格
- (2) 移転補償を検討するにあたっての基本的問題点
- (3) 建物の補償方法
- (4) 具体的な支障のケースとその場合における補償方法の問題点

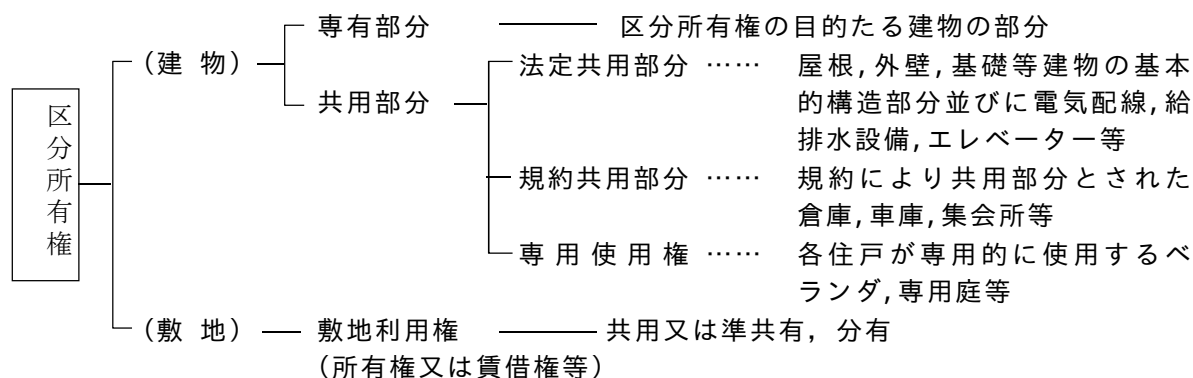
等について検討・整理し、今後必ず生じてくるであろう同様の補償案件に対する基礎的理解としたいと思います。

## I 分譲マンションの法的性格

分譲マンションは1960年代後半より、地価高騰に対する土地の高度利用、膨張する市街地における職住近接の要求を満たす住宅として民間ディベロッパー等により、新しい住宅の供給型態となって急速に普及し、現在では大都市においてはマンションが持家の主流を占めるまでに至っている。

この分譲マンションは「法」的には、「建物の区分所有等に関する法律」(昭和37年法律第69号、以下「区分所有法」という)に定めるところにより1棟の建物の構造上区分された数個の部分(構造上の独立性)について独立した住居、店舗、事務所等の用途に供することができる建物(利用上の独立性)で、それぞれの各部分が独立して所有権の目的(「区分所有権」となっている建物である。

そして、この区分所有権は、



より構成されている。

このような区分所有権の権利構成から「区分所有法」では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、各区分所有者は「その有する専有部分とその専有部分に係る敷地利用権を分離して処分することはできない」(分離処分の禁止)とされている。但し、規約に別段の定めがあるときはこのかぎりではなく、この規約の設定、変更等にあたっては区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議を必要とするとされている。

以上のような分譲マンションにおける権利型態から当該建物の敷地並びに建物等が起業地として用地取得されるような場合種々な問題点が喚起されることとなる。

## II 移転補償を検討するにあたっての基本的問題点

区分所有建物は前記のとおり、①専有部分と区分所有者の共有である共用部分に分れており、又、②共用部分は専有部分と分離して処分することができないことから、マンション敷地の用地取得にあたってはいかなる支障の状態においても区分所有者全員が対象となり、又、土地・建物には殆どの購入者がその購入時にローン等資金の融資を受け、複数の抵当権等が設定されているため関係権利者が膨大な数になるという問題点がまずあげられる。

そして、区分所有建物が移転対象となった場合、その建物はあくまで1棟の建物であるが、その実態は各区分所有者の専有部分と区分所有者全員の共有となっている共用部分から構成されていることから、建物が移転を余儀なくされる時は、区分所有者は専有部分と共用部分について移転義務を負うこととなる。

しかしながら、区分所有者は各自においてそれぞれの専有部分と共用部分を移転することは物理的に不可能であることから、区分所有者の移転物件としては区分所有者の全員合意のもとに建物1棟全体を把えなければならないこととなる。

次にその建物の移転方法に関しては公共用地の取得に伴う損失補償基準(用対連基準)では第28条において、「取得する土地に建物等で支障となるものがあるときは、当該建物等を通常妥当と認められる移転先に通常妥当と認められる移転方法によって移転するのに要する費用を補償する」ものとし、移転による補償が原則とされている。

この原則に従えばマンション等の場合、区分所有者全員が合意して建物を解体し、他の場所に同種同類の建物を再築し同時に移転することが前提となる。

しかしながら、マンションの場合実際には共有関係に至った経緯(偶然に当該建物の権利を取得、又は単に同一建物で生活を共にするという共同意識)等から、全員の合意による建物の解体及び再築ということは現実的には考えられないことであり、基準第28条による移転補償を各区分所有者にそのまま適用することは極めて困難なことである。

又、更にその建物の取壊しに際してもその建物が区分所有者全員の共有構造体であるから、この建物の取壊しを各個人ごとに実施することは物理的に不可能なことであり、又、それぞれの移転時期等のズレ等もあって、現実的には不可能である。

以上のように分譲マンションの移転にあたっては、区分所有権の集合体という権利構成から、まず関係権利者が膨大な数にのぼること、又、その支障の状態がその建物の一部であっても、その1棟建物を移転対象建物と把えなければならないこと、更に、その建物の移転方法に関して移転を原則とする算定方法が妥当であるのかどうか、建物取壊し費はどう扱えばよいのかなどが基本的な問題として把えられる。

## III 建物の補償方法

前記のとおり区分所有されている分譲マンションの移転にあたっては、基準第28条による移転主義に基づく補償方法では現実上実態にそぐわない点が多々あり、妥当な方法とは考え難い。

一方、権利者においても区分所有権の買取りを求め、その金員にて他の代替物件を選択し、それ

を取得し移転するのが一般的である。

かかる状況から、建物の移転料に代えて買取りによる補償が可能かについて検討する。

現行の補償基準において、建物等を買取ることができるのは次のとおりである。

- ・ 第29条 「建物を移転することが著しく困難であるとき、又は、建物等を移転することによって従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは当該建物等の所有者の請求により、当該建物等を取得するものとする。」
- ・ 第30条 「建物等を移転させるものとして第28条の規定により算定した補償額が第15条の規定により算定した当該建物等の価額をこえるときは、当該建物等を取得することができるものとする。」

第29条を適用するにあたっての要件は、まず移転が困難なことであるが、区分所有建物の場合には通常移転困難な場合に該当する。

しかしながら、もう一つの要件として所有者からの請求が必要とされることから、起業者側から一方的にこの第29条による補償を採用するには問題がある。

一方、第30条は建物等の移転費用が当該建物等を正常な価格により取得する費用を超える場合は、移転費用を補償するよりも建物等を取得するためにその財産価値を補償する方が合理性あるため、当該建物等の正常取引価格をもって当該建物を取得できるとするものである。

正常な取引価格の算定にあたっては、取得する建物等に対しては土地の取得の場合と同様に近傍の同種の建物等の取引事例がある場合には、これらの取引価格を基準とし、建物等の正常の取引価格をもって補償する。

但し、近傍において同種の建物等の取引事例がない場合は、当該建物等の推定再建築費を取得までの経過年数及び維持保存の状況に応じて減額した額をもって補償するとされている。

この第30条による補償は、具体的には第28条による補償が

$$\text{移転料} = \text{建物の現在価額} + \text{運用益損失額} + \text{取壊し工事費} \\ - \text{発生材価額}$$

※ 運用益損失額 … 通常建物は耐用年数満了時に当該建物所有者の費用負担により建替えられる。この費用は自己資金又は借り入れ等によって調達されるが、公共事業の施行に伴って建物が支障となる場合は多分に耐用年数満了前に移転という事態が生ずる。

したがって、このような事態に至った場合、建物所有者は本来ならば建物の耐用年数満了時まで建替えにそなえて積立ているであろう自己資金の運用を途中でストップさせられる結果、通常の建替者との間に不公平が生じ経済的損失が発生する。

したがって、この積立金について耐用年数満了時まで運用すれば得られるであろう金員を建物価額に加算し補償しようとするものである。

によって算定されるため、第30条による補償額

$$\text{買取補償} = \text{建物現在価額} + \text{取壊し工事費} - \text{発生材価額}$$

は常に低額(経済性あるもの)となり、移転料の補償にかえて買取り補償は妥当なる補償となる。

しかしながら、この第30条による補償算定をそのまま適用したのでは運用益損失額が削除される結果、他の公共事業における通常の被補償者との間に経済的不公平を生じさすこととなる。

又、一般的に分譲マンションの販売価格は、土地取得費と建築費を合算した事業費に販売に要する経費及び投下資本収益が加えられた価格として分譲されている。一方、損失補償基準により算定される推定再建築費は既存建物の本体を建築する費用について積算されるため、これらの販売管理費のような経費は含まれていない。

よって、分譲マンションの現在価値を算出するにあたって、販売管理費を加算しない場合は、権利者が他の物件を求める際に要する経費の一部を補償しないこととなり、権利者に経済的負担を負わず可能性が多分にある。

以上により、分譲マンションの移転補償にあたっては、根拠条項を第30条とし、以下の算定内容に基づき区分所有権の建物の買取り補償額を求めるのが妥当なるものとする。

$$\text{買取り補償} = (\text{建物推定再建築費} + \text{販売管理費}) \times \text{現価率} + \text{運用益損失額}$$

なお、建物解体工事費は各区分所有者各人に負わせることは現実的には不可能なことである。

よって、基準第6条において工事施工の代行等の要求があった場合、その要求が相当であり、真にやむをえないものであるときは起業者にて対応することができるとされていることから、同条による対応が妥当なものとする。

#### IV 具体的な支障のケースとその場合における補償方法の問題点

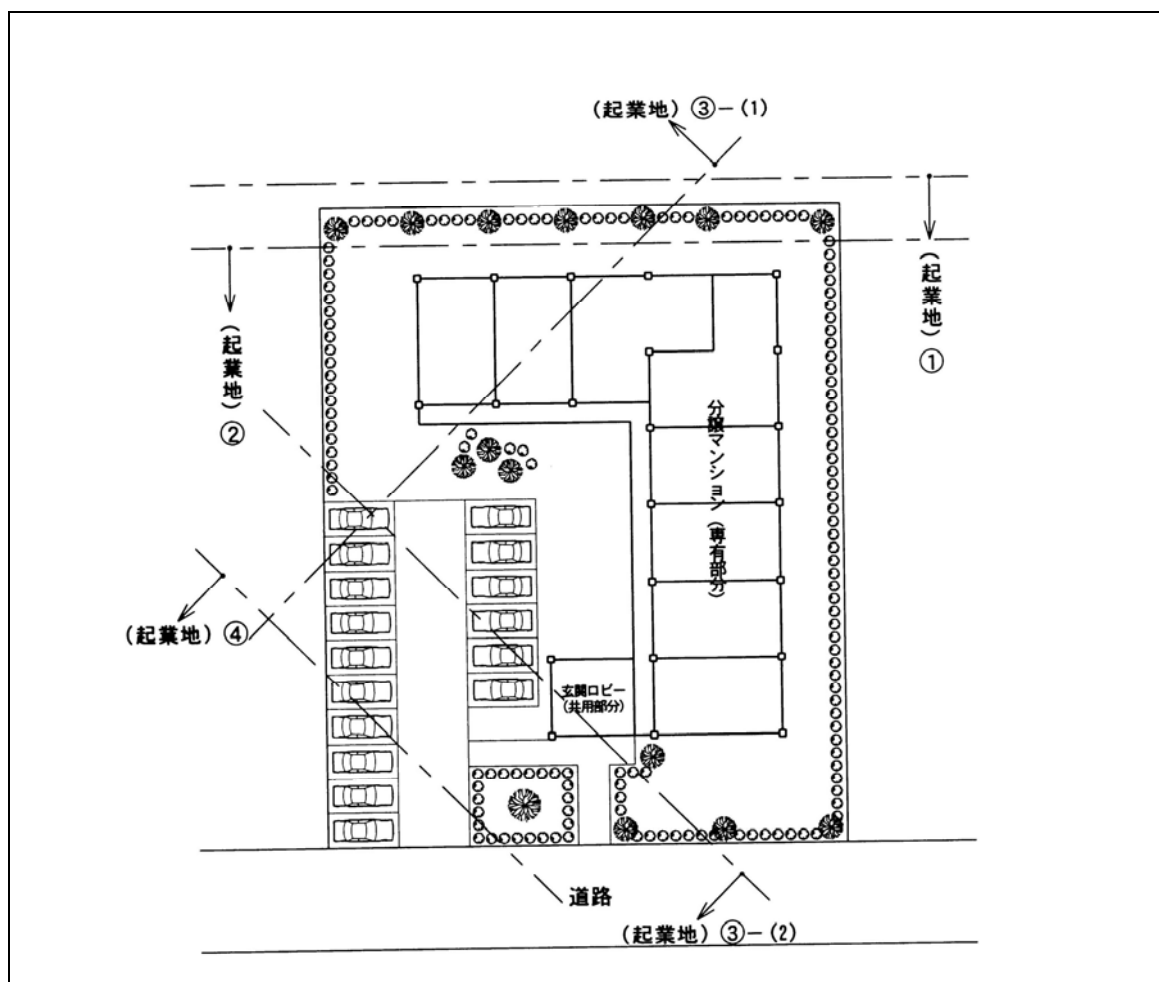
公共事業の施行に伴って土地が取得される場合、その土地が全部取得されるのか、又、大部分が残地として残るのかにより、まず合理的移転先地の判定がなされる。

そして、その残地の規模・形状等並びに地上建物の支障の状態等を考慮し、有形的検討、機能的検討、経済的検討、法制的検討を行って妥当なる移転工法を判定し、その工法に基づく補償金が算定されることとなる。

分譲マンションの取得に関して、当該敷地並びに建物等の位置関係から具体的な支障のケースとして次のような状態が想定される。

- 1 マンションの敷地並びに建物等が全部支障する
- 2 建物が全部支障するが敷地に一部残地が生ずる
- 3 建物並びに敷地の一部が支障する
  - (1) 建物専有部分が一部支障する
  - (2) 共用部分のみが支障する
- 4 マンションの敷地の一部のみが支障する

上記支障の状態を図示すると次図のとおりである。



以上のような支障のケースについて、補償上の問題点について検討する。

## 1 マンションの敷地並びに建物等が全部支障する

このケースにおいては区分所有者全員からそれぞれの敷地利用権と区分所有権に対して取得補償すれば、補償上特段の問題はない。

この場合の実務作業上の中心は1棟建物のうち階別・位置別によって異なる各区分所有権の効用比(敷地利用権の配分含む)の判定と考えられる。

なお、建物明渡しに際し権利者全員の同時契約、同時退去は不可能であるから、それぞれの移転時期のズレによるマンション管理費は取得者(起業者)にて負担する必要が生じてくる。

## 2 建物が全部支障するが敷地に一部残地が生ずる

このケースでは敷地利用権の付着する土地のみが残地として残るが、敷地利用権はあくまで敷地全体に及ぶものであり、残地のみでは利用価値の減少にとどまらず、従来の利用目的に則さないた

め、残地補償では対応しきれず、この残地部分も含めて用地取得されることとなる。

### 3 建物並びに敷地の一部が支障する

#### (1) 建物専有部分が一部支障する

このケースが最も問題を有すケースである。

この場合は、支障となる部分のみを切取って解体することが可能なのか、又、残地に残存する部分まで取壊さねばならないかの判定がまず第1となる。

その判定にあたっては、建物構造、エレベーター、電気・供給処理施設等の物理的なもの、又、諸設備等の機能上の観点から残地部分に係わる機能維持も検討のうえその可能性について検討を行う。

そして、切取一部取壊しが可能と判定されても、それらに要する工事費用等から残存する部分を全て取得した場合との経済性についても検討する必要がある。

更に、この場合においては、工事期間中残存居住者の生活維持が可能なのかどうか、不可能な場合はそれらに対する仮住居補償も生じ、又、従後において生ずる区分所有者の減少による維持管理費の増分、切取り後の建物の外観上の問題等より経済価値の低下も生じてくる可能性もある。

そのほか、当然のことながら残存する建物については建ぺい率、容積率等「法」との適合性についても十分検討する必要がある。

なお、建物の一部を残存させることが可能な場合には、取壊し部分の区分所有者から、残地を含めての敷地の共有持分と区分所有権を取得するが、これらの持分に対する敷地では起業地としての用地を取得するに不足する場合がある。

この場合には残存する区分所有者から敷地の共有持分の一定割合を取得する必要があり、かかる場合は残存区分所有者において敷地及び建物について分割協議のうえ起業用地と取壊し部分を起業者の単独所有とし建物を取壊すこととなる。なお、残存区分所有者から敷地の共有持分の一定割合を取得する際には分離処分を可とする規約改正を行ってもらう必要がある。

#### (2) 共用部分のみが支障

共用部分のみが支障となるケースでは、共用部分の持分処分について第15条で「共有者の持分はその有する専有部分の処分に従う。共有者はこの法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して処分することができない。」とされており、敷地利用権のように規約による分離処分の例外が認められていない。

したがって、共用部分のみが支障となるケースでは、全部の区分所有者を対象として移転契約をするしかその方法がなく、共用部分のみの買収はできないこととなる。

しかしながら、全区分所有者を補償交渉の相手方とすると、その移転義務の履行等をどのように確保するか難しい問題を残すこととなるため、このようなケースでは管理者等を相手側とし、補償対応するのが通常である。



#### 4 マンションの敷地の一部のみが支障する

この場合は基本的には建物が直接支障とならないため、専有部分とその専有部分に係わる敷地利用権を分離して処分を可とする管理規約の改正を行ってもらい、起業地に係る敷地の持分を取得する。

但し、このケースにおいても実務上、敷地の一部を道路用地に取得されると建ぺい率、容積率の関係から、当該建物が既存不適格建物となる。

又、空地は応々にして専用使用权という特定の使用权により駐車場として利用されているケースが多く、これらに対する補償対応等も難しい問題として残っている。

なお、この駐車場の問題については、兵庫県における収用事例で

- ① 駐車場減少に対する管理組合への収入減に対する補償
- ② 代替駐車場の確保、代替駐車場工事費の補償及び代替駐車場の利用料金と周辺駐車場料金との差額の補償

を申し立てる事例がある。

①においては、管理組合は区分所有者全員で建物並びにその敷地等の管理を行うための団体にすぎず、したがって収用における土地所有者及び関係人には該当しない。

又、駐車場は特定の区分所有者に対して共有物の使用に関する共有者の合意に基づき、専用使用しているのにすぎないから、土地に対する損失が補償されているかぎりこの駐車料減に対する補償は要しない。

又、②については、自動車は法第77条に定める土地に存する物件ではなく、自動車所有者は同法8条第3項に定める土地の明渡しに係る関係人ではないので何ら損失の補償は要しないとされている。

以上のような内容が各支障のケースにおける問題点として検討される。

## おわりに

具体的な分譲マンションの移転補償を振返り、改めて分譲マンションが移転対象となる場合の基本的な問題点について整理してみたが、何分マンションは多数からなる区分所有権の集合体であり、その敷地の一部が用地取得されるようなケースにおいても全員の同意(規約改正等)が必要となり、その補償解決には相当長期な期間を要することが予測される。又、建物補償費の算定において、建物の取得価額は近傍同種の建物(区分所有権)の正常な取引価額を基本とするとされている。

しかしながらバブル崩壊後、市場における中古マンションは相当な価値下落をおこしており、この取引価額と購入者の分譲価格との整合性から、実務上の補償処理にあたってその積算手法等、難解な問題をまだ多く残しているものと思われます。

〔参考文献〕

- ・ 新工法による建物移転補償の実務(建設省建設経済局調整課監修)
- ・ 例解用地と補償(損失補償実務研究会編)
- ・ 最新区分所有ビル(商事法務研究会)
- ・ 用地ジャーナル(中央用地対策連絡協議会)
- ・ 月刊用地(東京出版株式会社)