

# 韓国における分譲集合住宅の建替えに関する法的考察

千葉大学大学院社会科学研究所 カンヒョクシン  
入 員

E-mail : [phskang@hotmail.com](mailto:phskang@hotmail.com)

## 1. はじめに

現在韓国では建替えが一つの社会的流行として大変なブームとなっている。原因は様々であるが、以下列挙すると、第一は、韓国の住宅普及率がまだ 100%まで達していないこと（中でも、特にソウルの住宅普及率は 99 年現在 71%に過ぎない）から新たな住宅の普及が持続的に必要であること、第二は、地価の高騰が建替えを推進する区分所有者らの莫大な収益をもたらしていること、第三は、70 年代に建てられた低層マンションが、建て替えるには 20 年が経過しなければならないとする韓国建替え関連法規定の適用を受け始めていること、第四は、手抜工事によりマンションの安全問題が台頭し始めていることなどがある。特にマンションの安全問題に関しては、「200 万戸住宅建設計画」により 1988 年から 1992 年の間に建てられた 270 万戸を超えるマンションに、不良資材使用（海砂使用など）、手抜工事などによる急激なマンションの老朽化が現在進んでいる。

このような社会的状況は、大多数の区分所有者らに建替えの志向を持たせる役割をし、これに便乗している景気悪化に落ちていた建設会社の建替え対象建物に居住する区分所有者への積極的なアプローチは、建替え事業を韓国社会全体にさらに広げる結果を生み出したのである。

しかし、建替え事業における区分所有者当事者間、区分所有者と第 3 者の間での紛争は絶え間なく発生し、これらの紛争は建替え事業に支障を与えるものとして作用している。その紛争の原因には、当事者間の建替えによる開発利益をめぐる摩擦、建替え事業に賛成する者と賛成しない者・賛成したが最終的な参加まではしない任意脱退者（消極的賛成者）の間の摩擦、そして売渡請求権の行使をめぐる摩擦などがある。

## 2. 韓国における建替えの推進現状とその背景

表 韓国の年度別住宅戸数及び住宅普及率

単位：千

| 区分  | 1960  | 1970  | 1975  | 1980  | 1985  | 1990   | 1995   | 1999   |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 世帯数 | 4,263 | 5,576 | 6,367 | 7,470 | 8,751 | 10,167 | 11,133 | 11,984 |
| 戸数  | 3,589 | 4,360 | 4,734 | 5,450 | 6,317 | 7,357  | 9,570  | 11,181 |
| 普及率 | 84.2% | 78.2% | 74.4% | 71.2% | 69.8% | 72.4%  | 86.0%  | 93.3%  |

資料：大韓住宅公社、住宅統計編覧、2000

韓国全国の住宅普及率の変化推移を見ると、1988年までは継続的な下落が続き69.4%までに下がったが、1990年以後からは毎年2-3%の伸張を見せ、1999年現在は93.3%まで上がっている。このように1990年から住宅普及率が上昇した主要な原因は、韓国政府の「200万戸住宅建設計画」という政策の展開にある。

**200万戸住宅建設計画** この200万戸住宅建設計画は、1988年から1992年までの5年間、年間平均40万戸を供給しトータル200万戸を建設する内容を持つもので、実際この期間に、当初計画戸数である200万戸を超える271.7万戸の住宅が新たに建設された。これは、1970年から1987年まで、1年の平均住宅供給量が12万戸程度あることに照らしてみると、単純推計で、既存の約4倍の住宅建設工事が5年という短い期間で行なわれたことがわかる。しかし、短期間でたくさんの住宅を建設したことにより発生した諸問題、例えば手抜工事、建物の安全問題などは、現段階の韓国においてかなり深刻な社会的問題として台頭してきている。

しかし、現在なお185万戸の住宅が不足しているという統計結果からすると、韓国の状況は、上記した住宅問題が解決されていないにもかかわらず、更なる住宅建設・供給が要求されている。

表 ソウルの年度別住宅戸数及び住宅普及率

単位：千

| 区分  | 1995  | 1996  | 1997  | 1998  | 1999  |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 世帯数 | 2,541 | 2,563 | 2,610 | 2,660 | 2,710 |
| 戸数  | 1,728 | 1,787 | 1,864 | 1,888 | 1,923 |
| 普及率 | 68.0% | 69.7% | 71.4% | 70.7% | 71.0% |

資料：大韓住宅公社、住宅統計編覧、2000

ソウルの住宅普及率はもっと深刻で、1999年現在まで71.0%に過ぎない状況下にある。

表 住宅類型別供給推移（累計）

単位：千

| 区分    | 1970  | 1975  | 1980  | 1985  | 1990  | 1995  |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 合計    | 4,360 | 4,734 | 5,319 | 6,104 | 7,160 | 9,201 |
| 単独住宅  | 4,155 | 4,381 | 4,652 | 4,719 | 4,727 | 4,337 |
| マンション | 33    | 89    | 374   | 822   | 1,628 | 3,455 |
| 連立住宅  | 146   | 165   | 162   | 350   | 488   | 724   |
| 多世帯住宅 | -     | -     | -     | -     | 115   | 336   |
| 非居住用  | 25    | 98    | 131   | 213   | 202   | 343   |

資料：統計庁、人口住宅総調査報告書、各年度

1970年から1995年までの住宅類型別供給推移を見ると、単独住宅(Detached Dwelling)の数が停滞していることに比べマンションは25年の間100倍以上も増加したことがわかる。

このような趨勢は、足りない宅地、高い地価などを考慮するとこれからも継続すると判断される。また 1995 年度の方譲集合住宅、すなわち、マンションと連立住宅(Row House)の総数は 440 万戸以上で住宅全体数の約 45.5%の割合を示していて、集合住宅が都市型居住形態として最も一般的な住居となっていることがわかる。多世帯住宅(Apartment Unit in a Private House)はそれほど大きい増加率を見せていない。

連立住宅 棟当たり建築延面積 660 m<sup>2</sup>以下の 4 階以上の住宅  
 多世帯住宅 棟当たり建築延面積 660 m<sup>2</sup>以下の 4 階以下の住宅で 2 世帯以上 9 世帯までが居住する住宅

表 韓国全国の年度別建替え推進現状 (1999.12.31 現在)

| 年度別       | 組合認可  |         | 事業承認 |        |         |
|-----------|-------|---------|------|--------|---------|
|           | 組合数   | 組合員数    | 組合数  | 組合員数   | 供給世帯数   |
| 計         | 1,163 | 176,715 | 708  | 99,584 | 217,824 |
| '88 '90 年 | 31    | 5,213   | 15   | 1,313  | 2,160   |
| '91 年     | 30    | 4,515   | 16   | 2,761  | 5,559   |
| '92 年     | 69    | 9,816   | 25   | 3,818  | 8,926   |
| '93 年     | 122   | 12,257  | 69   | 7,254  | 16,986  |
| '94 年     | 160   | 21,592  | 81   | 9,054  | 24,500  |
| '95 年     | 218   | 30,769  | 129  | 15,145 | 35,980  |
| '96 年     | 200   | 32,070  | 139  | 18,585 | 44,204  |
| '97 年     | 184   | 25,922  | 103  | 18,693 | 37,642  |
| '98 年     | 85    | 17,803  | 51   | 8,233  | 16,028  |
| '99 年     | 64    | 16,758  | 80   | 14,728 | 25,839  |

資料：建設交通部、住宅都市局「住宅業務編覧」2000、p.143

表 ソウル市の建替え推進現状 (1999.12.31 現在)

| 年度別     | 組合認可 |        | 事業承認 |        |         |
|---------|------|--------|------|--------|---------|
|         | 組合数  | 組合員数   | 組合数  | 組合員数   | 承認世帯数   |
| 計       | 812  | 92,691 | 522  | 62,795 | 140,282 |
| '90 年以前 | 25   | 4,286  | 11   | 932    | 1,494   |
| '91 年   | 21   | 3,421  | 9    | 1,968  | 3,940   |
| '92 年   | 49   | 6,580  | 16   | 1,882  | 5,260   |
| '93 年   | 91   | 8,888  | 44   | 3,898  | 9,074   |
| '94 年   | 122  | 11,287 | 55   | 4,215  | 12,718  |
| '95 年   | 155  | 19,221 | 101  | 11,357 | 27,234  |
| '96 年   | 137  | 13,832 | 109  | 10,937 | 27,465  |
| '97 年   | 120  | 11,661 | 79   | 13,238 | 26,749  |
| '98 年   | 58   | 8,069  | 45   | 4,774  | 9,676   |
| '99 年   | 34   | 5,446  | 63   | 9,594  | 16,672  |

資料：建設交通部、住宅都市局「住宅業務編覧」2000、p.145

ソウル市の場合を見ると、組合の構成は、全国の組合数の約 4 分の 3 以上を示していることがわかる。例えば、'92 年から'98 年までのソウル地域が示している建替え組合の数を全国 - ソウルの方法で比べると、69 49、122 91、160 122、218 155、200 - 137、184 120、85 58 で、ソウルでの建替え組合が圧倒的な割合を示している。事業計画承認も同様である。このデータにより、まず 60 年代後半から 70 年代にかけて建設された集合住宅がソウルに集中していること、そしてソウル地域に居住する区分所有者らの建替えへの欲求が高いことが分かる。それはソウルの地価の急騰が建替えによる開発利益の発生を可能としているからである。

表 ソウル市の年度別建替え住宅の増加比率（1996.3.31 基準）

|                      | 90 年<br>以前 | 91 年  | 92 年  | 93 年  | 94 年   | 95 年   | 96 年<br>3 月 | 合計     |
|----------------------|------------|-------|-------|-------|--------|--------|-------------|--------|
| 組合数                  | 10         | 9     | 16    | 44    | 55     | 101    | 20          | 255    |
| A.既存世帯数              | 932        | 1,968 | 1,882 | 3,898 | 4,215  | 11,357 | 1,835       | 26,087 |
| B.計画世帯数              | 1,494      | 3,940 | 5,260 | 9,074 | 12,718 | 27,234 | 4,860       | 63,695 |
| C.増加世帯数<br>(B - A)   | 562        | 1,972 | 3,378 | 5,176 | 8,503  | 15,877 | 3,025       | 37,608 |
| D.世帯数増加比率<br>(B / A) | 1.60       | 2.00  | 2.79  | 2.33  | 3.02   | 2.40   | 2.64        | 2.44   |

資料：大韓住宅公社「民間業体再開発・建替え実体調査研究」1996 参照

90 年以前から 96 年 3 月までのソウルにおける建替え事業により新たに建てられた集合住宅の増加比率を見ると、平均 2.44 倍の増加率を見せている。建替えは、1990 年代に入って本格化された事業で、短い期間で建替え市場の規模は急激に増加し、1995 年度ソウル市で供給される分譲対象マンションの約半分に達するまでに成長してしまった。

### 3 . 建替えを規定する関連法律

#### A . 韓国の集合建物の所有及び管理に関する法律、1984 年制定（以下、区分所有法と称す）

##### 韓国区分所有法第 47 条（建替え決議）

集合建物建築後相当の期間が経過し、建物が毀損、一部滅失その他の事情により建物の価格に比べ過大な修繕、復旧若しくは管理の費用を要する場合、または付近の土地の利用状況の変化その他の事情により建物を建替えれば、それに要する費用に比べ著しい

効用の増加がもたされる場合、管理団集会は、その建物を撤去してその敷地を区分所有者の目的となる新たな建物の敷地として利用すべきことを決議することができる。ただし、建替えの内容が団地内の他の建物の区分所有者に特別な影響を及ぼすときは、その区分所有者の承諾を得なければならない

2 前項の規定は、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数による決議による。

3 建替えの決議をするときには、次の事項を定めなければならない。

- 一 新たに建築する建物の設計の概要
- 二 建物の撤去及び新たな建物の建築に要する費用の概算額
- 三 前号に規定する費用の分担に関する事項
- 四 新たな建物の区分所有権の帰属に関する事項

4 前項第 3 号及び第 4 号の事項は、各区分所有者間の衡平が維持されるよう定めなければならない。

5 第 1 項の決議のための管理団集会の議事録には、各区分所有者の決議に対する賛否を記載しなければならない。

#### **韓国区分所有法第 48 条（区分所有権等の売渡請求等）**

建替えの決議があったときは、集会を招集した者は、遅滞なく、その決議に賛成しなかった区分所有者（その承継人を含む）に対し、その決議内容による建替えに参加する否かを回答すべき旨を書面で催告しなければならない。

2 前項の催告を受けた区分所有者は、催告受領日から 2 か月以内に回答しなければならない。

3 前項の期間内に回答しなかった場合、その区分所有者は、建替えに参加しない旨を回答したものと看做す。

4 第 2 項の期間が経過したときは、建替えの決議に賛成した各区分所有者、建替えの決議の内容による建替えに参加すべき旨を回答した各区分所有者（これらの者の承継人を含む）またはこれらの者の全員の合意により区分所有私権及び敷地使用権を買い受けることができる者として指定された者（以下「買受指定者」という）は、同項の期間満了日から 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（その承継人を含む）に対し、区分所有権及び敷地使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。建替えの決議があった後にこの区分所有者から敷地使用権のみを取得した者の敷地使用権についても、同様とする。

5 前項の規定による請求があった場合において、建替えに参加しない旨を回答した区分所有者が建物の明渡しによりその生活上著しい困難を生ずるおそれがあり、かつ、建替えの遂行に甚だしい影響を及ぼさないときは、裁判所は、その区分所有者の請求により、代金の支払いまたは提供の日から一年を超えない範囲内において、建物の明渡しにつき相当の期間を付与することができる。

6 建替えの決議の日から 2 年以内に建物撤去の工事が着手されなかった場合には、第 4 項の規定により区分所有権または敷地使用权を売り渡した者は、この期間の満了の日から 6 月以内に買主が支払った代金に相当する金銭をその区分所有権または敷地使用权を現在有する者に提供して、これらの権利を売り渡すべきことを請求することができる。ただし、建物撤去の工事が着手されなかったことにつき相当な理由があるときは、この限りでない。

7 前項本文の規定は、同項但し書きに規定する場合において、建物撤去の工事が着手されなかったことに関する相当な理由がなくなった日から 6 月以内にその着手をしないときに準用する。この場合において、同項本文中「この期間の満了の日から 6 月以内に」とあるのは、「建物撤去の工事が着手されなかったことに関する相当な理由がなくなったことを知った日から 6 月またはその理由がなくなった日から 2 年のいずれか早い時期までに」と読み替えるものとする。

#### 復旧の場合

韓国第 50 条 - 5 分の 4 以上

日本第 61 条 - 4 分の 3 以上

**効用増による建替えの許容** 付近土地の利用状況変化その他の事情により建物を建替えればそれに所要される費用に比べ著しい効用の増加がある場合(区分所有法第 47 条第 1 項、住宅建設促進法施行令第 4 条の 2 の 3 項)

韓国の区分所有法は、建物が毀損、一部滅失その他の事情により、その修繕・復旧に建物の価格に比べ過大な費用が所要される場合のほかにも、付近土地の利用状況変化その他の事情により建物を建替えればそれに所要される費用に比べ著しい効用の増加がある場合も、建替え対象になると規定している。

従って、この建替えの要件は、建替えに所要される費用と建替えによる効用に、顕著な差があることを表している。その原因は、次の二つで分析することができる。

第一は、付近土地利用の変化である。付近土地利用の変化とは、集合建物の敷地を含んだ地目の変更がある場合はもちろん、その他住居環境の変化がこれに属する。

第二は、近隣土地利用状況以外の事由である。近隣土地利用状況以外の事由とは、地目、地域の変更などの事項がない場合にも低層の集合住宅だったものを高層の集合住宅に建て替える場合、これに所要される建替え費用に対し著しい分譲利益がある場合をいう。

区分所有法が、このような場合を建替えの対象としていることは、敷地の効率的利用を目的としたのにある。しかし、この場合にも、建物竣工後 20 年が経過していることを要し、これは、上記でのように、国民経済的資源の保護の側面での制限である。

### 効用増規定に関する日本の区分所有法との比較

上記でのように、韓国の区分所有法は、建物が毀損、一部滅失その他の事情により、その修繕・復旧に建物の価格に比べ過大な費用が所要される場合のほかにも、付近土地の利用状況変化その他の事情により建物を建替えればそれに所要される費用に比べ著しい効用の増加がある場合も、建替え対象になると規定している。反面、日本の区分所有法は、当初日本の区分所有法制定過程ではこの要件を建替えの要件として提案されたこともあるようだが、具体的な立法過程では削除された。

日本の法務省立法担当官によると、「敷地有効利用のためにも多数決による建替え制度を利用しうるようにすべきとの要請は、かなり強いものであったが、まだ使用に耐えうる建物について、資産の積極的な有効利用の観点から多数の意思によってその取り壊しを強行することに対しては、なお慎重論が根強かったため、その採用も見送られたのである」と説明されている。

「効用増」を理由として建替えをするとすれば、それは現存建物に物理的な効用の減退がなく、その維持費用が建物の価格に相応しているといういわば正常な状態にある区分所有建物についても、その取壊し、すなわち、区分所有権の処分を多数決によって強制することにつながるため、私権の保護に明らかに欠けることになる。このように日本の区分所有法は、単純な、建替えによる効用の増加は、建替えの要件から除外しているが、解釈論では、区分所有者全員の合意による、効用増を目的とした建替えの決議は可能であると解釈されている。

では、何故韓国では、効用増による建替え規定を採択したのか。これを知るためには、まず韓国の区分所有法制定当時の時代状況調べる必要がある。1984年区分所有法制定当時、韓国では、不良住宅地再開発と国民住宅普及率100%達成が、国家的政策として懸案であった。これによって住宅改良再開発事業と建替えは、撤去一辺倒に転換するのであるが、以下では、現在韓国で運用されている「不良住宅地再開発関連制度」について調べることから、効用増による建替え規定の採択背景との関連性を見出すことにする。

### 韓国の不良住宅地再開発関連制度

現在、韓国で運用されている不良住宅地再開発関連制度は、次の3つの種類がある。

都市再開発法による住宅改良再開発事業と、都市低所得住民の住居環境改善のための臨時措置法による住居環境改善事業、そして、住宅建設促進法による建替え事業、がそれぞれである。この中で、住居環境改善事業は、現地改良による住居環境整備を主とする再開発方式である。従ってこれは、撤去再開発方式を主とする住宅改良再開発及び建替えとは区別される。もちろん、住宅改良再開発事業と建替えが、必ず、撤去方式で推進されなければならないとする法規定はない。しかし、韓国の、現実の運用状況に照らしてみると、住宅改良再開発と建替えを、いわゆる撤去開発と言うことは過言ではない。

このように、住宅改良再開発と建替えが撤去一辺倒されたことには以下の理由による。<sup>1</sup> まず、住宅改良再開発事業の撤去再開発への旋回は、80年代の時代状況と密接な関係がある。それ以前の状況を若干見ると、80年代の以前までには、無許可住宅の陽性化、現地改良、撤去後集団移住などの再開発方式が利用されていた。しかし、1980年代に入って、1970年代に不良住宅地再開発の法的根拠をなしてきた特定世帯開発促進法（1972）と住宅改良促進に関する臨時措置法（1973）が破棄され、都市再開発法と一元化され、また、1980年代初には、オリンピックのソウル開催が確定されるにつれ、市街地内に散在している不良住宅地などの整備が至急な課題として提起された。しかし、政府の財政支援がまったくない中で、住民負担による再開発は事実上不可能な状況であったので、このような状況を打開するために導入されたのが、1983年から制度化された、いわゆる「合同再開発方式」である。合同再開発方式は、再開発組合は土地を提供し、企業が建設費を負担し事業を施行した後開発利益を均霑する方式である。これは、住民には自己負担なく住居環境の改善を、開発業者には建設物量の確保を、政府には市街地整備の促進ができる一石三鳥の効果があり、この合同再開発方式は80年代以後の住宅改良再開発を主導することになる。またこの方式は、開発利益の発生を前提とする点で、全面撤去後、マンション建設の形態に固着される結果となった。

従って、1984年の区分所有法第47条第1項、1987年新設された住宅建設促進法第4条2の3号の効用増による建替えに関する規定は、このような社会的雰囲気とまた住宅普及率100%達成という政府の懸案に影響され採択されたと解することができる。

## B. 住宅建設促進法、1972年制定、全文改正1977年

区分所有法が集合建物の所有及び管理に関する「私法的特別法」であることに対し、住宅建設促進法は「公法的規制」として位置付けられている。

20年経過期間の規定 住宅建設促進法上の建替え対象は、分譲集合住宅が次の各号の1に該当する場合となる。

### 住宅建設促進法施行令第4条の2

- ・ 建物が毀損または一部が滅失され倒壊その他安全事故の憂慮がある住宅
- ・ 建物が竣工されて20年が経過し建物の価格に比べ過大な修繕・維持費または管理費が所要される住宅
- ・ 建物が竣工されて20年が経過し付近土地の利用状況などに照らして住居環境が不良な場合で建物を建替えればそれに所要される費用に比べ顕著な効用の増加が予想される住宅

しかし、このような建替え許容要件は、1993年3月、住宅建設促進法の改正により、

---

<sup>1</sup> チュウ・ピョンソン「無節制な再建築盛行の根本原因とその代案」ソウル大学校環境研究所編、第2回都市・環境政策セミナー最終報告書、1995、p.38

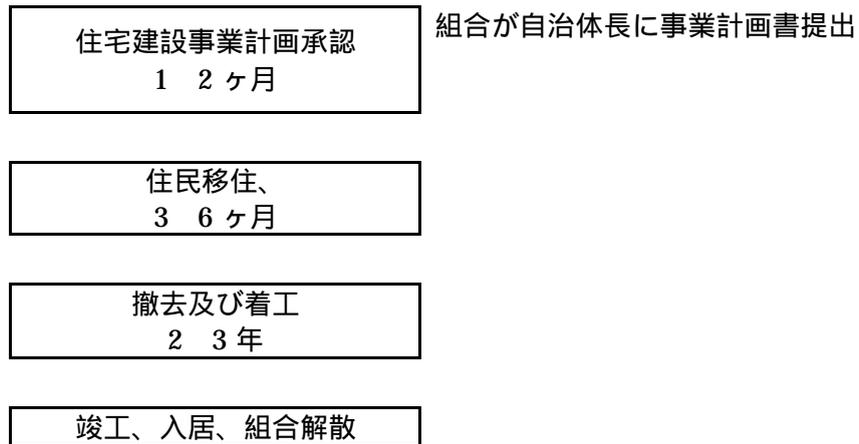
20年が経過しなくても建替えが許容されるなど大きく緩和された。つまり、同法施行令第4条の2に次のような項目が追加され、20年が経過しなくても美観が不良、暖房方式が老朽、また不良施行された集合住宅に対しては、建替えが可能となるようその対象範囲を拡大したのである。

- ・都市美観・土地利用度・暖房方式・構造的欠陥または不良施工などにより建替えが必要であると管轄市長または自治区長が認める住宅

しかし、例外的に、地形与件・周辺の環境から事業施工上不可避な場合には、隣接した単独住宅地も含めて建替え事業を行なうこともできるが、この場合、建替え推進可否を決める決定権者は、事業計画承認権者である。

建替え事業推進手続きを図で示すと次のようである。

|                      |  |
|----------------------|--|
| 建替え推進委員会の構成<br>2 3ヶ月 | 概略的な事業計画書・規約作成   |
| 住民の建替えの決議<br>2 4ヶ月   | 各棟別 2/3 以上、<br>団地全体 4/5 以上の決議                                    |
| 創立総会<br>1 3ヶ月        | 建替え組合結成のための住民総会  |
| 安全診断<br>2 4ヶ月        | 自治体長に安全診断申請<br>1996年の施設物安全管理に関する特別法により指定された安全診断専門機関及び施設安全技術公団が実施 |
| 建替え組合設立認可申請<br>1 2ヶ月 | 創立総会会議録・組合規約に<br>組合員全員署名捺印<br>事業計画書<br>建替え決議書                    |
| 設計・施工会社選定<br>1 2ヶ月   |  |



#### 4. 建替え施行過程における法的紛争（韓国の判例を中心に）

##### A. 各棟単位の議決定足数

1998.3.13 韓国大法院判決 事件番号 97 다후 41868 [所有権移転登記]  
[一団地内に数棟の建物がある場合、区分所有法の建替え決議は各々の建物にあるべきである。]

判例の分析 韓国では最近まで、一団地を建て替える場合、団地全体の5分の4以上の建替え決議があればこの決議により建替え事業を施行して行くのが実務上一般化されていた。しかし、この判例は、一団地内に数棟の建物があってその敷地が建物所有者全員の共有に属する団地内数棟の建物全部を一括して建替える場合には、各々の建物にその区分所有者5分の4以上の決議があるべきとし、団地全体の5分の4以上の効力を否定したものである。このような要件を備えていない以上、団地内建物区分所有者全員の5分の4以上の多数による建替え決議は成立しないこととなり、建替えに参加しない者に対する区分所有法第48条の規定による売渡請求権のその行使は不可能なものとなった。

この判例により、現在韓国においては、この判決時点で行なわれていたほとんどの建替え決議が無効とされ、組合設立認可が取り消されるなど事業が中断された世帯は、約20箇所あまりの事業地区の約1万5000世帯に至っている。

特に、このような判例内容が知られ、一部区分所有者による建替え事業への未同意と売買代金の過度な要求、つまり、自分達の未同意によって建替え事業が施行できないので、建替え事業に同意する代価として既存住宅の価格の2倍から、甚だしくは5倍以上まで要求する事例が続出している。

##### 1999年2月に改正された住宅建設促進法における建替え決議同意率の緩和

本判決により、現行区分所有法で定めている、各棟ごとの5分の4以上の多数による決議規定は、1人所有単独店舗用建物の所有者と極少数マンション区分所有者らが、区分所

有法第47条第2項を悪用し、建替えに同意しないまま、時価より遥かに高い価額で買収することを要求するよう助長する恐れがあり、て当規定は、建替え中断による80%以上の絶対多数の住民らに大きな財産被害を受けさせることは勿論、社会共同体の正義を崩させるものである

改正された住宅建設促進法第44条第7項「一つの住宅団地内に数棟の建物がある老朽・不良住宅の所有者らが建替えをしようとする場合には、区分所有法第47条の第1項、第2項の規定(5分の4規定)にもかかわらず、住宅団地内の各棟別区分所有者及び議決権の各3分の2以上の決議と全体所有者5分の4以上の決議で建替えを決議することができる」

## B. 任意脱退した組合員

1997.5.30 韓国大法員 96 ダ 23877 判決

### [ 建替え組合の組合員が建替え組合から任意脱退することの可否 ]

住宅建設促進法により設立された建替え組合である原告組合は、民法上の非法人社団に該当する。そして社団は、原則的に、加入、脱退の自由が認められるものであるが、原告組合のような建替え組合の場合、組合員は、やむを得ない事情がない限り、組合の目的が達成され組合が解散されるまで組合の目的達成に協力する義務があるとすべきである。

また、原告組合のような建替え組合は、一定地域内にある住宅用敷地全部を確保しなければ建替え事業の施行が不可能であるその組合自体の性格上、原則的に、建替え地域内に存在する住宅の所有者全員の参加を前提とするものである。建替え組合に加入し既存の住宅を撤去しその敷地の上に住宅を建設するとして組合員が、その組合から任意脱退する場合には建替え事業の施行が不可能または著しく困難となる。

また、旧住宅建設促進法施行令(1994.7.30に改正される前までのもの)第34条の3第2号は、住宅組合が事業計画承認申請を行なうにつき住宅用敷地の所有権を確保するよう規定しており、第42条第5項は、建替え組合は、住宅建設事業計画承認を得た後、組合員を交替または新規に加入させることはできないとしており、一方、原告組合の規約第9条第1項、第3項は、組合員が事業施行区域の中に所有している建物及び土地などを譲渡したときには、譲受人はその組合の権利と義務を承継すると規定している。そして、本旧住宅建設促進法施行令第42条第7項は、住宅組合の組合規定に、無資格組合員の除名に関する事項また事業が終結したときの組合の清算手続及びその方法を規定しなければならないとしているだけで、資格のある組合員の除名また脱退に関する事項を規定していないことから、上の規定は全て、組合員の任意脱退が許容されないということを当然の前提としていると判断できる。

以上の理由から、原告組合のような建替え組合は、組合の本質上やむを得ない事由のない限り組合員の任意脱退を許容しないと判断することが相当であり、この判断が社団の本質に反するものとはいえない。

しかし、一旦建替え決議に賛成しておいて、その後の条件の変化により、その賛成意思

を覆し最終的に建替え事業に参加しない区分所有者の出現、すなわち任意脱退する組合員（消極的賛成者とも呼ぶ）の存在がすでに述べた判例でも明らかとなった。

しかし、建替え決議要件を同様として持つ日本・韓国だが、その建替え事業への不参加を予定している建替え賛成者の扱いは異なっているように見える。

日本の場合は、消極的賛成者に対し、建替え賛成者として建替え事業への参加が義務づけられるが、売渡請求権までは認められていない。

これに対し、韓国の大法院の立場は、明瞭である。大法院は、「建替え団体は、一定地域内にある住宅用敷地全部を確保しなければ建替え事業の施行が不可能であるその団体の性格上、原則的に建替え地域内に存在する住宅の所有者全員の参加を前提とするものであるので、建替え団体に加入し既存の住宅を撤去しその敷地の上に新たな住宅を建設するとした建替え賛成者が、その団体から任意脱退する場合には、建替え事業の施行が不可能または著しく困難となる」とし、やむを得ない事由のない限り一旦建替えに賛成した者の任意脱退は許容しないと判断すべきであるとしている。またやむを得ない事情により建替え団体から任意脱退し、建替えに参加しない意思を明白にした者に対しては、韓国の裁判所は催告を要せず、直ちに、売渡請求権の行使ができるとしている。

このような韓国大法院の判断が日本の今に示唆するところは大きい。

建替えに一旦賛成したもののその後その意思を覆し建替えに参加しなくなる区分所有者が発生してしまうと、建替え団体は任意脱退者に対し明渡請求などの訴を提起するがほとんど任意脱退者は悪意的にその区分所有権を第3者に売り渡したり賃貸したりして、第3者の介入による法律関係の複雑性と訴訟期間を遅延させるので、当然建替え事業は長期間遅延されるようになり、それによる建替え参加者が受ける被害は、金銭的にも精神的にも大きいのである。また、現実的に、建替えに賛成してその後覆す者の最大の狙いは、時価より高い金銭的補償の要求に起因することを勘案すると、任意脱退は可能な限り制限するのが相当ではないかと筆者は判断する。

#### C. 除名または脱退した組合員に対しても売渡請求権を行使することができるかの可否

1997.9.12.ソウル地方裁判所 97 ガハップ 29004 判決、確定  
[ 除名した組合員を相手とした売渡請求事例 ]

#### D. 時価に関する韓国大法院の判決

1996.1.23.大法院 95 ダ 38217 判決  
[ 区分所有法による建替え決議があった後建替え不参加者に対し売渡請求権が行使された場合、その売買時価の基準 ]

時価算定の必要性 「時価」に関して、韓国の区分所有法は、第48条(売渡請求権)第4項で、「時価で売り渡すべきことを請求することができる」と書いているだけで、時価の内容についてはまったく触れていない。従って、売渡請求権の行使のとき、この時価の算定基準及び決定方法をめぐって様々なトラブルが発生している。

売渡請求権の対象である区分所有権及び敷地利用権の時価は、交換価格のみを意味するのか、それとも、移転に必要な諸費用、営業上の損失に対する補償相当額、そして、建替えによる期待利益（いわゆるプレミアム）も含めるべきなのか、が問題である。

**本裁判の判決の要旨** 区分所有法第 47 条（建替えの決議）による建替え決議があった後、建替えに参加しない者に対し、同じ法第 48 条（売渡請求）第 4 項による売渡請求権が行使されると、その売渡請求権行使の意思表示が到達すると同時に、建替えに参加しない区分所有権および敷地利用権に関し時価による売買契約が成立する。この時の時価とは、売渡請求権が行使された当時の区分所有権と敷地利用権の客観的な取引価格であり、老朽され撤去される状態を前提とした取引価格ではなく、その建物に関し建替え決議があったことを前提として区分所有権と敷地利用権を一体として評価した価格、つまり、建替えにより発生されると予想される開発利益が含まれた価格をいうのである。

記録によると、1993.12.2.、ソウル市に位置する公務員マンション 11 ヶ棟に対する建替え事業推進過程において発生した売渡請求権の行使時点での、本件マンションに対する時価を鑑定したところ、その区分所有権と敷地利用権をまず原価方式のより算定した後、建替えが推進また進行中にある近隣マンションの取引事例を分析し、その取引事例と本件マンションとの地域要因と個別要因を比較した後、本件マンションの建替えによって発生すると予想される開発利益を算定し、その算定された開発利益を原価方式によって算定した上の区分所有権と敷地利用権の価格として出す方法で評価したところがあるが、このような方式による時価算定は、区分所有法で売渡請求権を認めている趣旨に照らし合理性のあるものと考えられる。

## 5 . 建替えと関連するその他の状況

### A . 安全診断

a . 韓国の住宅建設促進法第 44 条第 1 項 「建替え組合が老朽・不良住宅を撤去しその撤去した敷地の上に住宅を建設をしようとする時は市長などに安全診断を申請すべきである」

第 2 項 「市長などは、第 1 項の規定による安全診断の申請があるときは大統領令が定めるところにより安全診断を実施すべきである」

両規定の意義は、無分別な建替えを防止するために、1) 安全診断を義務化したことと、2) 安全診断機関の指定を事業認可官庁に一任したことにある。これによって、今まで形式的に行なわれていた安全診断は、その手続きが大幅に強化され、経過年数 20 年が経いても崩壊などの危険要素のない住宅はその建替えがほとんど不可能になると予想される。

診断機関 市長などは、安全診断の申請があるときは、以下の機関から、安全診断を実施する機関を指定すべきである。1) 安全診断専門機関（95 年現在、約 80 個）（施設物の安全管理に関する特別法第 9 条）、2) 施設安全技術公団（施設物の安全管理に関する特別法第 25 条）、3) 韓国建設技術研究院（建設技術管理法第 7 条）

## b . 問題点

統一された安全診断基準の必要性 1991年から1992年間の安全診断機関である韓国建設技術研究院と大韓建築士協会が行なった安全診断の結果を比べてみると、大韓建築士協会は総193件の依頼から84%である161件に対し建替え対象の老朽・不良住宅と判定した反面、韓国建設技術研究院は27件のうち56%である15件に対し建替え対象と判定していて、両機関に顕著な差があることが分かる。このように、建替え推進上、安全診断はその実施が義務化されているが、各機関には、統一された診断基準がなく、自己診断基準により安全診断を行なっているのが韓国の現状である。従って、安全診断の衡平性の問題と無分別な建替えに抑止力がないという点が指摘されているが、安全診断の標準ガイドラインが至急導入されるべきである。

## B . 工事採決方式

### 請負制と持分制の比較

| 区分         | 請負制   | 持分制  |
|------------|---|--|
| 用語の定義      | 事業に必要な事業費を契約時点基準で策定し契約する方式                          | 施工会社責任で全ての事業を遂行し、契約時、組合員の無償持分を確定して契約する方式   |
| 事業の限度      | 施工会社：工事に必要な直接費用責任<br>組 合：工事に必要な間接費、附帯費用及び諸税公課金など責任  | 施工会社：工事に必要な全ての経費責任<br>組 合：各組合員に賦課される諸税公課金責任<br>(取得税、財産税など)                                 |
| 工事費の調整     | 工事中、一定率以上の物価上昇及び設計変動随伴時、工事費調整要求                     | 事業中工事費調整費なし  |
| マンションの品質   | 工事進行中資材及びマンション文化の変化に流動的に対処、最上のマンション品質の保証を受けることができる。 | 初期の組合員の持分確定で、変化に能動的にな対処が難しい。<br>認・許可時計画より事業規模が縮小または上昇する場合、施工社の損失保全のためにマンションの品質が低下する場合が生じる。 |
| 工事の進行      | 請負契約書による調整及び協議体制がよくできていて工事の速度が速い。                   | 事業規模変動による施工社の負担加重で、工事進行速度が遅い。  |
| 組合と施工社との関係 | 相好協調がよくでき円満な関係の維持が可能                                | 事業縮小による施工社の負担加重で、組合と施工会社との関係が悪化される素地がある  |
| 組合員持分変動    | 事業の変化による組合員無  | 初期の持分の確定で、事業の  |

|       |   |  |
|-------|---|--|
|       | 償持分の増減がある。                                    | 変化による組合員無償持分の変動がない。                          |
| 事業の清算 | 事業から発生された利益金は100%組合に帰属される。<br>(追加事業費は各組合員が負担) | 契約時確定された持分以外の利益金は100%施行者に帰属する。(追加事業費は施工社が負担) |

請負制は、建築工事においての一般的な発注方式で、建築物の坪当たり工事費を定めて工事契約を採決する方式である。しかし、事業の進行途中物価上昇や設計変更など工事費増加要因が生じる場合には組合員の追加負担が必要となる。よって、建替え事業が終了し開発利益が現実化する以前に数回に渡って建築費を支給しなければならず、組合員の金銭的な負担が伴う。また工事費上昇による追加費用を組合員が負担しない場合は、施行会社側による手抜工事の危険もある。しかし長点もある、それは建築工事の進行速度が速いことと、施工会社は工事費だけを受けるので後の開発利益は全て組合員に還元されることである。

持分制は、組合員の所有土地または建築面積により一定比率のマンション面積を組合員が提供して、残りの住宅と附帯・福利施設は売却し工事費に充当させる方式である。建替え終了後剰余建物を処分した売却代金でその建築費に優先的に充当させ、それに足りない金額は組合員が追加で負担する。例え、剰余建物売却代金が建築費を超える場合にはむしろ組合員にその超過金額が精算金として支給される。この制度は、少なくとも建替え期間中には、組合員に建築費を支給すべき金銭的な義務がないという長点があることから、持分制を対物補償制度とも言う。しかし施工会社側にとっては持分制を採択した場合追加利益を得るよりもむしろ工事の長期化による相当な危険負担を負ってしまう可能性が発生する。

韓国では、請負制と持分制の二つの契約採決方式の中で、今までは主に、建設会社が組合からお金をもらってマンションを建てる請負制が採択されていたが、最近になって建設会社間でのマンション建替え事業への契約獲得が熾烈となっていて、建設会社側としては一定の開発利益の確保が可能な持分制を好む組合側の意見を受容せざるを得なくなり、よって建設会社が建設費を負担する代わりに一定数量のマンション処分権を建設会社が持つ、持分制契約が増加しているのが趨勢である。

## 6 . 結論 (韓国法の今後の課題、若干の日本法の課題を含む)

- 第一、韓国では、従来、マンションの建替えが住宅の数を充足させる住宅政策と結び付けて考えられていたが、今後は、その転換が必要である
- 第二、マンションの「老朽化」の概念を確立する必要
- 第三、建替えにともなう「売渡請求」における「時価」の具体的な基準を確立する必要
- 第四、建替えに賛成はするが建替えには参加しない者(消極的参加者)の取扱いについて、

韓国の判例が日本法にも参考になる

第五、建替えにおける区分所有法と事業法との有機的連関を確立すべき

第六、建替えが円滑に実施できるためには、必要な知識を提供する等の行政的支援組織が必要であること

第七、今後は、負担なしの建替えは困難となることが予想できるために、建替えのための資金の確保の制度が必要となる