

憲 法

平成23年10月30日（日） 13:00～15:00

解答上の注意

1. 試験開始の合図があるまで、この問題の中を見てはいけません。
2. 問題用紙は3枚、解答用紙は2枚、下書き用紙は2枚です。
3. 解答用紙には、熊本大学大学院法曹養成研究科の受験番号のみを記入し、氏名は記入しないで下さい。
4. 解答は横書きにして、2枚の解答用紙（裏面使用も可）に収めて下さい。解答用紙の追加・交換はしません。
5. 解答にはボールペンまたは鉛筆を使用して下さい。
6. 問題の内容に関する質問には応じません。
7. 貸与した六法に書き込みをしてはいけません。
8. 試験終了後、問題用紙および下書き用紙は持ち帰って下さい。

【問題】以下の文章を読んで、 X_1X_2 が訴訟を提起する場合、あなたは被告Yの代理人としてどのような憲法上の主張を行うか述べなさい（配点：100点）。

A団地の一括建替え決議を踏まえて、建替え賛成者から区分所有権を取得した上で、区分所有者として、任意に売り渡さない者に対し、建物の区分所有等に関する法律63条の売渡請求権を行使した原告 X_1 が、本件団地内の敷地権付き区分所有建物である本件建物につき、被告Yに対し、同請求権行使によって売買契約が成立したと主張して、所有権に基づき、所有権移転登記手続を請求するとともに、所有権に基づき、本件建物の明渡しを請求した。

原告 X_1 は、不動産の売買、賃貸借及びコンサルティング等に関する業務を目的とする株式会社である。被告Yは、昭和47年10月ころ、本件団地内にある本件建物を購入して所有権移転登記を行い、その後約35年間にわたってそこに居住してこれを占有している。

原告補助参加人Oは、昭和44年2月10日に設立され、団地内建物等の管理等に関し、「共同住宅の建物の躯体部分、屋根、外周壁、屋上雨水排水堅管、屋外汚水雨水枝管、建物内部の配電、給水及び給ガス枝管設備」、「共同住宅の階段室、ダストシュート、パイプスペース、建物内部の給水及び給ガス堅管設備」等を管理対象の共有物とする旨の規定を含むA団地住宅管理組合同規約（以下「本件規約」）を制定した上で、設立以来、本件各建物を含む本件団地全般の管理をしていた。この原告補助参加人による管理に対し、被告を含めた本件各建物の区分所有者たちは、異議を述べたことは一度もなかった。本件規約は、第5条において、原告補助参加人の理事長（原告 X_2 ）が、区分所有法による管理者となる旨規定している。

Oにおいては、団地内の各建物の老朽化対策や利便性の向上を検討する必要性が生じたこともあって、平成2年4月、主として将来の建替えの可能性を検討するため、理事会に対する諮問機関として「将来計画専門委員会」が設置され、以後、同委員会は、組合員に対する各種のアンケート調査や関係機関との折衝、情報収集等を行いつつ、活動を続けた。

原告 X_2 は、平成16年12月21日ころ、本件各建物の区分所有者に対し、「建替えの臨時総会招集通知書」、「建替え事業 実施計画案」などを配布し、計画の概要を示した上、臨時総会において本件団地内建物の一括建替え決議を会議の目的とすることを提案するとともに、そのための説明会や臨時総会の開催日時及び場所について連絡し、臨時総会を招集した。

原告補助参加人は、平成17年3月6日、本件一括建替え決議を会議の目的とする臨時総会を開催し、本件一括建替え決議について投票がなされた。本件各建物の区分所有者総数366名の5分の4以上である305名、本件各建物の敷地持分割合議決権合計20万7,000平方メートルの5分の4以上である17万2,110平方メートルの賛成が

得られ、かつ、本件各建物各棟の区分所有者の3分の2以上、本件各建物各棟の議決権の3分の2以上の賛成により、本件一括建替え決議が可決された。本件一括建替え決議においては、区分所有法所定の事項とともに、建替えの事業方式について、建替え参加者と原告との間の等価交換方式とする旨の決議も併せてなされた。被告は、本件臨時総会において、本件一括建替え決議について反対票を投じた。

原告X₂理事長は、被告Yに対しては平成17年4月7日に本件一括建替え決議の内容による建替えに参加するか否かを回答するように催告したが、被告Yは、同年5月21日ころ原告X₂に対し、本件建替え事業に参加しない旨回答した。

原告X₁X₂は、平成17年8月5日、被告Yに本件建物を時価相当額の1,840万円で原告に売り渡すべきことを請求する旨の売渡請求権行使書を送付した。しかし、被告Yが上記売渡請求に任意に応じようとしなかったため、原告X₁X₂は訴訟を提起した。

【資料】建物の区分所有等に関する法律 (昭和37年4月4日法律第69号)

第1条 一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

第62条 集会においては、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議（以下「建替え決議」という。）をすることができる。

2 以下省略

第63条 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（その承継人を含む。）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。

2 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。

3 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。

4 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（これらの者の承継人を含む。）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（以下「買受指定者」とい

う。)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(その承継人を含む。)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。建替え決議があつた後にこの区分所有者から敷地利用権のみを取得した者の敷地利用権についても、同様とする。

5 以下省略

第70条 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管理規約が定められているときは、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団地管理組合の集会において、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に新たに建物を建築する旨の決議(以下「一括建替え決議」)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以上の者であつて専有部分の床面積の割合による議決権の合計の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。

2 前条第二項の規定は、前項本文の各区分所有者の議決権について準用する。

3 団地内建物の一括建替え決議においては、次の事項を定めなければならない。

一 再建団地内敷地の一体的な利用についての計画の概要

二 新たに建築する建物(以下この項において「再建団地内建物」という。)の設計の概要

三 団地内建物の全部の取壊し及び再建団地内建物の建築に要する費用の概算額

四 以下省略

4 第63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。

以上