

国住総第152号
国住街第251号
平成18年2月15日

関東地方整備局
東京都
神奈川県
川崎市
横浜市

の関係部局長 宛

国土交通省住宅局

総務課長

市街地建築課長

構造計算書偽装問題に係る公的支援措置についての売主に対する責任追及について

構造計算書偽装問題に係る公的支援措置に関しては、先般、緊急構造計算書偽装問題対策事業制度要綱（平成18年2月6日国住街第249号住宅局長通知）について通知したところであるが、今回の公的支援措置は第一義的に瑕疵担保責任を負う売主である事業者に対してその責任を追及することが前提となるものであるところ、同要綱に基づく緊急構造計算書偽装問題対策事業の実施にあたっての当該売主に対する責任追及について、現時点における基本的考え方を別添のとおり通知する。

[また、貴管下市区（指定都市を除く。）にもこの旨周知されたい。]

[]書きは東京都、神奈川県あてのみ

構造計算書偽装問題に係る公的支援措置についての売主に対する責任追及について

1. 今回の事案への対応において最も重要なことは、危険な分譲マンションの居住者等の方々の安全の確保と居住の安定の確保であり、居住者の方々に危険な分譲マンションから速やかに転居していただき、その安全を確保するとともに、建物を早急に解体して近隣住民の方々の安全と安心を確保することは、極めて緊急性、公益性が高いと考えています。
2. しかしながら、売主である事業者は、買主である居住者との関係で、第一義的に瑕疵担保責任という契約上の責任を負っているにもかかわらず、この責任が誠実に果たされて居住者の移転と建物の解体が円滑に進む見通しが全く立っていない状況にあります。
3. このような状況を国として看過することはできないため、既存の「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」に基づく地域住宅交付金を活用し、類似の財政措置との均衡にも配慮した上で、相談・移転から除却・建替えまでの総合的な公的支援措置のスキームを設けたところです。
4. したがって、国土交通省としては、今回の公的支援措置を実施するにあたっては、その前提として、第一義的に瑕疵担保責任を負う売主である事業者に対して徹底した責任追及を行うことが必要であると考えております。

つきましては、各地方公共団体におかれましては、今回の公的支援措置を実施するにあたって、国土交通省及び関係地方公共団体による検討結果を踏まえ、別紙の方法により売主である事業者に対する請求を行い、その責任追及について遺漏なく対応されるようお願い致します。

公的支援措置に係る売主に対する請求についての現時点における基本的考え方

(1) 危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成についての請求の方法

① 破産手続開始前に公的支出を行う場合

危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成については、民法上の「第三者弁済」と位置づけることができ(民法第474条)、その結果、行政側の支出において売主である事業者(以下「売主」という。)には買主である居住者(以下「買主」という。)に対して損害賠償債務の一部について支払を要しなくなるという利得が生じるので、民法上の「不当利得」の要件を満たす(民法第703条)。

これに基づいて、支出を行った行政側(地方公共団体)から売主に対して、公的支援措置としての支出相当額について「不当利得返還請求」を行う。

② 破産手続開始後に公的支出を行う場合

破産手続開始後に危険な分譲マンションからの移転にあたっての仮住居への移転費及び家賃に係る助成を行う場合でも、当該助成は①と同様に民法上の「第三者弁済」に該当するが、破産法の規定を踏まえて、破産手続開始後は「弁済による任意代位」(民法第499条)により損害賠償請求権を取得し、当該損害賠償請求権について破産債権の届出を行う。

この場合、(i)買主に代位して売主に対して請求することについての買主の承諾と(ii)弁済を受けたことについての買主から売主への通知が必要となることから、公的支援措置を行う地方公共団体は、買主から、売主に対して代位請求することについての承諾及び売主に対する通知を行うことについての委任を受けて、これらの手続を経たうえで売主に対して公的支援措置としての支出相当額について請求を行う。

(2) 地方公共団体は、(1)の請求又は破産債権の届出により事業者からの支払又は事業者の破産財団からの配当を受けた場合は、当該支払又は配当を受けた額のうち国の助成割合相当額(45%)を国に返納する。

(3) マンション建替えにあたっての除却費、共同施設整備費等に係る助成についての請求の方法

マンション建替えにあたっての除却費、共同施設整備費等に係る助成については、債権譲渡(民法第466条)によるスキームを基本としてその方法について引き続き協議・調整を行ったうえで売主に対する責任追及を行う。

(参考)

○民法（明治二十九年法律第八十九号）（抄）

（債権の譲渡性）

第四百六十六条 債権は、譲り渡すことができる。ただし、その性質がこれを許さないときは、この限りでない。

2 前項の規定は、当事者が反対の意思を表示した場合には、適用しない。ただし、その意思表示は、善意の第三者に対抗することができない。

（指名債権の譲渡の対抗要件）

第四百六十七条 指名債権の譲渡は、譲渡人が債務者に通知をし、又は債務者が承諾をしなければ、債務者その他の第三者に対抗することができない。

2 前項の通知又は承諾は、確定日付のある証書によつてしなければ、債務者以外の第三者に対抗することができない。

（第三者の弁済）

第四百七十四条 債務の弁済は、第三者もすることができる。ただし、その債務の性質がこれを許さないとき、又は当事者が反対の意思を表示したときは、この限りでない。

2 利害関係を有しない第三者は、債務者の意思に反して弁済をすることができない。

（任意代位）

第四百九十九条 債務者のために弁済をした者は、その弁済と同時に債権者の承諾を得て、債権者に代位することができる。

2 第四百六十七条の規定は、前項の場合について準用する。

（不当利得の返還義務）

第七百三条 法律上の原因なく他人の財産又は労務によって利益を受け、そのために他人に損失を及ぼした者（以下この章において「受益者」という。）は、その利益の存する限度において、これを返還する義務を負う。

○破産法（平成十六年法律第七十五号）（抄）

第二条 略

2～4 略

5 この法律において「破産債権」とは、破産者に対し破産手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の請求権（第九十七条各号に掲げる債権を含む。）であつて、財団債権に該当しないものをいう。

6～14 略

（破産債権の届出）

第一百一条 破産手続に参加しようとする破産債権者は、第三十一条第一項第一号又は第三項の規定により定められた破産債権の届出をすべき期間（以下「債権届出期間」という。）内に、次に掲げる事項を裁判所に届け出なければならない。

一 各破産債権の額及び原因

二 優先的破産債権であるときは、その旨

三 劣後的破産債権又は約定劣後破産債権であるときは、その旨

四 自己に対する配当額の合計額が最高裁判所規則で定める額に満たない場合においても配当金を受領する意思があるときは、その旨

五 前各号に掲げるもののほか、最高裁判所規則で定める事項

2・3 略