

さんプラザ高層階解体工事に関する経緯について（報告）

1. 記事の概要

- さんプラザが阪神・淡路大震災の被害を受け高層階（7～10階）を解体したことに関連した記事が、文春オンラインに9月1日、9月9日、9月15日の3回に渡り掲載された。
- 記事では、(株)神戸サンセンタープラザ（以下「会社」という。）の対応に不正があるとして、以下の4点が指摘されている。
 - ①高層階が公費解体されたにもかかわらず、その事実を当時の高層階所有者に隠し、工事費（4億5000万円）の架空請求を続けた。
 - ②架空請求の事実を隠すため、公費解体制度において虚偽の申告を行い、制度を悪用した。
 - ③工事費（4億5000万円）の架空請求から架空債権（約929万円）を捏造し、裁判所にまで虚偽の主張をした。
 - ④高層階所有者を排除するため、架空債権の一部を元地上げ屋に譲渡した。

2. 事実関係

①解体工事費について

- 震災後、当時の高層階所有者も出席する区分所有者集会や委員会で、高層階の解体や低層階の復旧について検討が重ねられ、平成7年3月30日の区分所有者集会において、高層階所有者も承認の上、解体工事費は高層階所有者が支払うことが決議された。
- 検討の過程では、工事業者から解体工事費が4億5000万円であることの説明を受けている。また、解体にあたっては公費負担の制度があることを認識のうえ検討されており、高層階所有者に公費負担の制度を隠していた事実はない。
- 解体工事費は、区分所有者集会の決議に基づき、会社より高層階所有者に4億5000万円を請求したものであり、架空請求ではない。

②公費解体制度について

- 所定の様式、公費負担の額の根拠となる資料の添付により、会社より願出書が提出され、市において内容を確認のうえ、市・工事業者・会社による三者契約を締結しており、虚偽の申請ではない。
- なお、公費負担の額は下表のとおりである。

	金額	備考
解体工事費	450,000,000円	高層階所有者が支払うことを区分所有者集会で決議
(内訳)	公費負担	432,976,853円 災害廃棄物解体処理事業による解体撤去費の負担 ・個人、中小企業が所有する被災建物の解体・撤去費用及びアスベスト除去工事費 429,849,890円 ・震災により売上額や受注額が一定割合以上減少した大企業が所有する被災建物の撤去費用 3,126,963円
	広告主負担	7,725,000円 屋上に設置した広告物の設置企業の負担
	所有者負担	9,298,147円

③債権について

- ・平成7年8月31日の工事完了後、集会決議に基づき、会社より当時の高層階所有者に再三にわたり工事費の支払を請求したが、支払いがなかった。
- ・そのため、工事の発注者として会社が支払わざるを得ず、平成9年3月から平成10年3月にかけて、工事業者に工事費（所有者負担約929万円）を分割して支払った。これにより発生した債権であり、架空債権ではない。
- ・なお、債権の存在については、当時の高層階所有者が裁判所に提出した文書の中で自ら認めており、また、後の訴訟（共益費等支払請求事件他）においても会社の債権として認められている。

④債権の譲渡について

- ・会社は、債権の一部を額面で買い取る申し出を受け、債権回収のために譲渡を行ったものであり、高層階所有者を排除する意図はない。
- ・なお、この点については、後の訴訟（共益費等支払請求事件）においても「債権者としては、回収可能性がほとんどなかった債権を額面で譲り受ける旨申出があれば、応じることには経済的合理性があり、債権譲渡をもって、譲渡先と共謀して高層階所有者を排除したとみることはできない」と判断されている。

3. 会社の対応

- ・令和3年9月13日に、会社は「事実と異なる内容が掲載されており、到底看過できないものとして強く抗議する」「掲載されている記事を即刻削除するよう請求する」ことを内容とする申入書を㈱文藝春秋及び記者宛てに送付した。また、9月24日にも改めて申入書を送付した。
- ・令和3年9月21日の区分所有者理事会において、記事の概要、事実関係について会社より報告した。出席者は事実関係をご存じの方が多く、冷静な受け止めをされていた。