マンションにおける所有権・管理方法の初期設定が入居後の管理に及ぼす影響

A STUDY OF EFFECTS OF INITIAL REGULATION REGARDING RIGHT OF OWNERSHIP AND MANAGEMENT SYSTEM ON MANAGEMENT OF CONDOMINIUM

齊藤 広子*

Hiroko SAITO

This study aims at examining a better supply, planning and management system of condominium. We clarified effects of initial regulation regarding right of ownership and management system on management of condominium through 28 case studies. We find critical problems caused by inappropriate initial regulation regarding right of ownership and management system, in particular, (1) developers and former landowners tend to keep exclusive right of common space, for example community room, management room, parking spaces and so on. (2). Developers and former landowners tend to keep exclusive right of certain area of site. (3). Original rules tend to be advantageous for developers and former landowners in the right of management system, management expenses, votes and so on. It suggests an important of opening information regarding the right of ownership and management system, and proper initial regulation regarding the right of ownership and management system from the initial stage of management of the condominiums.

Keywords : Condominium, Management, Homeowners' Association, Ownership, Developer
マンション 管理 管理組合 所有権 分譲会社

1. 研究の背景と目的

1.1 マンションの管理問題

わが国においてマンション（区分所有型の集合住宅）は都市の主要な形態となり、全国では約1割の人が、東京都や神奈川県では約2割の人がマンションに居住している。しかし、マンションではさまざまな管理問題が発生していることから、かならずしも安定した居住の場とはいえ、マンションそのものの存在を疑問視する意見もある¹⁾。そのなかで、重要課題の一つであるマンション建替えに対しては、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）を改正するとともに、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（マンション建替え円滑化法）の創設で、マンションという私有財産に公的支援を行うことで円滑な建替えを実現するスキームが整備された。また、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理適正化法）で、新しく国家資格としてのマンション管理士や管理会社登録制度が創設され、国や地方公共団体の支援など、管理組合を支援する体制が整備されつつある。つまり、マンションは私有財産であるが、その円滑な管理には公的支援が少なからず必要という姿勢がある。

しかし、根本的に求められる姿勢は、マンションの管理問題の発生を予防することである。マンションの管理問題は発生すると解決

が困難であることが多く、生活にかかわることであるが故に裁判や金銭的解決になじまないものが多い。そこで、問題発生を予防することが第一になる。そのため、実際に起こっている管理問題を把握し、そもそもの原因はどこにあるのか、どのようにすれば問題が未然に防げたのか、その方策を考えることが重要になる。つまり、マンションの本格的供給から約40年経った現在においても変わらず生じる管理問題を把握し、そのなかでも、区分所有者や管理担当者の一般的な知識や努力の不足を超え、裁判でも解決しにくい問題の発生予防を考えることはマンションを安心して居住できる場とするために必要なことである。

1.2 分譲時の所有権・管理方法の設定に原因がある管理問題

管理問題のなかに、分譲時にマンションの所有権・管理方法の初期設定が適正にされないために生じるものがある。これらの問題が社会問題化したのは昭和40年代後半からである。例えば、分譲会社が駐車場部分の土地所有権を留保し分譲する方法や、駐車場の専用使用権が分譲されるなどである。昭和54年にこのような分譲時の設定・分譲方法はこのましくないと建設省の通達が出され、かつ宅地建物取引業法における重要事項説明のなかでも説明することが位置付けられた。昭和58年の区分所有法改正の時点でもこの点は議論となったが、基本的には契約自由の原則に従うべきだと考え

* 明海大学不動産学部不動産学科 助教授・学博

Assoc. Prof., Faculty of Real Estate Sciences, Meikai Univ., Ph. D.

られた。その為、その後この問題は基本的には裁判で争われている。

上記の事例のように、通達が出されたにもかかわらず、ある特定の所有者に有利な条件を設定する、一部の共用部分の所有権を保留する、駐車場の専用使用権を販売するなど、管理組合による円滑な共同管理を阻害する分譲方法がある。裁判事例では、敷地に関しては、建物水平投影部分のみが敷地となり道路に接していない事例、駐車場スペースを分譲会社が保留している事例がある。また、共用部分に関する問題では、管理人室を分譲会社が所有している事例、ピロティに分譲会社が事務所を作った事例、原始規約で分譲会社による駐車場や看板設置の無料使用等の規定がある事例がある。いずれもわが国のマンション管理の原則である、民主的な管理組合の運営を阻害するものとして、マンション購入者からは正を訴えたものであるが、上記の契約自由原則により必ずしも購入者が勝訴とはなっていない²⁾。

1.3 上記問題に対する既に行われた行政対応

こうした問題に対して、マンション購入時の重要事項説明内容の充実及び国による通達などでの指導が行われてきた。具体的には、昭和54年(1979年)の「民間分譲中高層共同住宅(マンション)の施工管理になどの徹底、取引の公平性の確保及び管理の適正化について」の関係団体への通達、それを受けて昭和55年(1980年)の宅地建物取引業法の改正による敷地の権利の種類や内容、共用部分の範囲、専用使用権についての説明項目の追加、平成4年(1992年)の「中層分譲共同住宅(マンション)に係る管理の適正化及び取引の公正化の確保について」で、管理規約及び委託契約書の標準版との相違を説明することを関係団体に通達した。さらに、平成11年(1999年)には宅地建物取引業法の改正により、重要事項説明で管理費や修繕積立金を特定の人に対して減免する場合には説明することが加わっている。

また、これらの問題については、マンション管理適正化法の創設および区分所有法改正時にも検討された³⁾。しかし、マンション管理適正化法創設時にはこの問題の全国実態が把握できず、分譲会社の設計図書引渡し責任のみが条文化された。平成14年(2002年)の区分所有法改正時では、区分所有法は区分所有者間の利害調整や各区分所有者と管理組合との関係、各戸(専有部分)と全体(共用部分)との関係、管理組合組織運営上のルールであり、消費者保護という視点を区分所有法に盛り込むことは適切ではないのかという議論が行われた。しかし、結果として「規約の適正化」が条文として加わり、消費者保護の視点からみたマンション管理の適正化に前進がみられた⁴⁾。

しかしながら、現状ではマンション購入者がそれらを把握し、将来起こり得る管理問題を予想し契約条件を検討することは難しい。かつマンションで入居時に初期設定された所有権・管理方法(管理規約など)は簡単に変更できるものではない。

また、マンションは、戸建て住宅よりも複雑な所有形態であり、かつ、将来問題が生じた場合には個人レベルでの解決困難なものも多い。ゆえに、戸建て住宅よりもより一層消費者保護の視点からの情報開示が求められるが、現状ではマンション分譲時に情報の非対称性がある。住宅などの不動産売買の際、契約成立までに不動産業者・仲介業者の宅地建物取引主任者が、購入者の意思決定に重要な影響を及ぼす項目について重要事項説明として説明することになっ

ているが、その内容は制限的であり、素人にはわかりにくい。さらに多くの場合は契約直前に行われ、実態として消費者はそれらの情報を踏まえ意思決定を行っているとはいいたくない。

そこで第一に入居後のマンション管理を円滑に行うには新規供給時である分譲時から消費者保護の視点で管理問題をなくす、少なくする条件を整備した所有権・管理方法を設定することが必要である。

第二にマンション分譲において所有権・管理方法も含めた適正な情報の開示が必要である。

1.4 研究の問題意識と目的

マンションの分譲方法、特に所有権・管理方法の初期設定はその後の居住や管理に大きな影響を与える。しかし、わが国ではその適正化のための積極的取り組みはほとんどない。

わが国と同じようなマンション管理方法をとるアメリカ・カリフォルニア州では、入居後の管理を円滑に行うといった視点から、州の不動産局が初期の管理方法の指導、その情報公開としてパブリックレポートを発行する⁵⁾。

わが国にもこうした制度が必要ではないか。つまり、区分所有の所有形態をとるマンションは、個人の所有権が併存し、かつそれを包み込む形で全体の共有関係をもった、民と民の所有関係の集合体であるが、それらの管理を円滑に行うには初期設定から環境整備を行う必要があるのではないかという問題意識である。

そこで、こうした制度を検討するにあたり、所有権や管理方法の初期設定が入居後の居住や管理にどのように影響を及ぼすのか、入居後問題となる初期設定がどのように行われているのか、また、国からの通達が反映されているのかを明らかにする。

2. マンションの所有権・管理方法の初期設定

2.1 マンションの所有権・管理方法とその初期設定

マンションの所有権と管理方法は、現在及び将来についてマンションにおける快適な居住環境と財産性を維持する役割がある。そのため、所有権や管理方法は、長期にわたり継続的に、区分所有者相互間の利益が衡平なものとして設定されることが必要である。所有権および管理方法の初期設定とは、次の項目が分譲会社により分譲時に設定されたものをいう。所有権に関しては、敷地の権利、共用部分と専有部分の区分、管理方法については、管理費・修繕積立金の負担割合、議決権の割合、管理会社、管理者等の設定など、主には管理規約の内容となる。それは、マンションの所有権及びその利用と管理方法については、区分所有法の強行規定以外は、各マンション内のルールとして、規約で規定できるからである。

2.2 初期設定がその後の管理に影響を及ぼす理由

マンションでは入居後区分所有者が自主的に集まり、管理組合を設立し、一から規約をつくるのが難しいため、管理組合の設立、設立総会、原始規約(はじめの管理規約)を分譲時に分譲会社が主導し、そのなかで管理者、管理費や修繕積立金の費用負担方法、管理会社と業務の委託内容等を設定することが多い。しかし、一度設定された規定を入居後区分所有者は変更しにくい。管理方法の変更には区分所有者及び議決権の3/4以上の同意が必要となるからである。

不十分な初期設定による問題では、修繕積立金が不足して、修繕が実施できない等がある。しかし、この問題は関係者の利害が一致

表-1. 調査対象マンションの特徴

		開取調査実施 マンション概要 101ケース		問題のあった マンション概要 28ケース	
		ケース 数	構成率	ケース 数	構成率
立地	北海道	7	0.07	2	0.07
	東北	12	0.12	4	0.14
	関東	20	0.20	5	0.18
	北陸	7	0.07	3	0.11
	東海	11	0.11	3	0.11
	近畿	17	0.17	0	0.00
	中国・四国	15	0.15	5	0.18
	九州	12	0.12	5	0.18
竣工年	1965～1974年	28	0.28	10	0.36
	1975～1984年	39	0.39	11	0.39
	1985～1989年	18	0.18	3	0.11
	1990～1994年	9	0.09	2	0.07
	1995年～	7	0.07	2	0.07
供給主体	公的（公団・公社）	23	0.23	1	0.04
	民間（全国）	31	0.31	6	0.21
	民間（地元）	47	0.47	21	0.75
戸数	20戸以下	4	0.04	1	0.04
	21～29戸	7	0.07	3	0.11
	30～50戸	20	0.20	7	0.25
	51～100戸	28	0.28	13	0.46
	101～200戸	17	0.17	3	0.11
	201～500戸	15	0.15	1	0.04
	501戸～	10	0.10	0	0.00

しやすい、規約や登記の変更を必要としないため、相対的には問題を解消しやすい構造をもっていること⁹⁾や、最近では以下の取り組みからは是正される方向にある。

2.3 マンション管理方法の初期設定適正化のための取り組み

現在、初期設定適正化のために二つの自主基準・誘導施策がある。第一は分譲会社自らの自主基準⁷⁾である。第二は住宅金融公庫の融資条件としての誘導基準⁸⁾である。しかし、それらの対象となるマンションは限定的で、内容も修繕積立金の設定金額、修繕計画の立案、管理規約の標準管理規約への準拠等であり、部分的である。その為、全てのマンションが対象となり、所有権も含めた管理方法の初期設定の適正化を規制・誘導する仕組みが現在わが国には存在していない⁹⁾。

3. 管理方法等の初期設定が管理に及ぼす影響の把握方法

所有権や管理方法の初期設定が入居後の居住や管理にどのように影響を及ぼすのか、また入居後問題となる初期設定がどのように行われているのかを、管理組合への開取調査から明らかにする。調査対象マンションは管理組合活動実態を詳細に開取できる全国101のマンションを選出した。その選出には、①対象マンションに訪問し、区分所有者複数人に管理についての話を2～3時間聞けることを条件とした¹⁰⁾。その理由は、できるだけ各マンションの状態を正確に詳細に把握すること、また管理組合にとっては負の情報の提供となる場合もあるので、直接顔をみることで相互に信頼関係を築けると考えたからである。②対象地域を首都圏のみや三大都市圏に偏りのないようにした。全国としたのは、著者は以前よりマンション管理の事態は地域により大きく異なることを認識しているからである¹¹⁾。そのため、全国のマンション管理組合協議会・連絡会を通じて対象マンションを選定した¹²⁾。また、選定条件として101のマンションは、「初期設定に問題がある」ことは条件としなかった。その理由は、特殊解を探すというよりも、一般解として全国のマンシ

表-2. 調査対象マンション概要と所有形態・管理方法の初期設定問題

マン ション No	立地	入居開 始年	棟 数	戸 数	最 多 住 戸 面 積 ㎡	分譲会社	管理会社	初期の所有管理状態				初期設定による問題					
								会社 所有	会社 管理	組合 なし	大口 所有	①	②	③	④	⑤	⑥
1	札幌市	1970	1	57	52	全国	地主	○	○	○		●			○		
2	札幌市	1970	4	140	74	全国	系列会社		△	○			○				
3	盛岡市	1985	3	170	66	地元(倒産)	分譲会社	△	○		○					○	
4	盛岡市	1979	1	125	66	全国	なし	○			○					○	
5	盛岡市	1980	1	58	54	地元(倒産)	系列会社		○	△							
6	仙台市	1978	1	53	116	地元(地主)	地主	○	○	○		○		○	○		
7	板橋区	1973	1	39	53	地元(地主)	地元(地主)	○	○	○				○	○	○	○
8	江東区	1979	1	23	42	地元(地主)	地元(地主)	○	○	○				○			
9	江東区	1986	1	260	55	全国	系列会社								○		
10	杉並区	1971	1	33	55	地元(地主)	地元(地主)	○	○	○				○	○		
11	目黒区	1969	1	16	53	地元(地主)	地元(地主)	○	○	○		○	○	○	○		
12	名古屋市	1971	1	91	54	地元(地主)	地元(地主)	○	○	○		○	○				
13	知立市	1977	2	59	63	地元	なし			○					○		
14	金沢市	1990	1	32	134	全国	系列会社		△					○			
15	富山市	1998	1	83	88	全国	系列会社		△					○			
16	高岡市	1980	1	24	90	地元	なし	○	○	○				○	○		○
17	金沢市	1981	1	24	90	全国	なし							○			
18	四日市市	1974	1	58	59	地元	地元	○	○	○	○			○	○	○	○
19	広島市	1981	1	66	66	地元(地主)	地元(地主)	○	○	○				○	○		
20	広島市	1981	1	42	72	地元	地元										
21	広島市	1974	1	98	62	地元(倒産)	地元	○	○	○		●	○	○	○		
22	広島市	1975	1	48	76	地元(地主)	地元(地主)	○	○	○	○	●		○	○	●	○
23	高松市	1987	1	54	70	地元	地元								○		
24	北九州市	1977	1	39	54	地元	なし						○				
25	北九州市	1995	1	81	78	地元	地元		○						○	○	
26	北九州市	1973	1	88	42	地元	地元	○	○						○		
27	熊本市	1991	1	74	70	地元(倒産)	地元		○						○	○	
28	熊本市	1973	1	38	40	地元	地元	○	○	○	○	○		○	○		

分譲会社：全国：首都圏または地元以外に本社をもつ大規模（資本金・従業員）分譲会社
 地元：地元本社型 親掛け地元型
 管理会社：地主：元地主管理、系列会社；分譲会社の系列・小会社、分譲会社とおなじまたは系列に親掛け
 初期の所有管理状態：該当するものに○、会社所有：分譲会社又は元地主が区分所有している、会社管理：分譲会社又は元地主管理、組合なし：管理組合なし、大口所有：大口所有者（1/4以上を所有する者）あり 初期設定による問題①～⑥は本文に対応 ●は訴訟したもの

ョンのなかでどの程度、どのような問題があるかを把握するためである。対象101マンションについて、現地で開取調査を実施した結果、28マンションに初期設定に問題がみられた（表-1）。調査の実施は平成12(2000)年7月から平成14(2002)年3月までである。調査対象マンションは区分所有者自己居住用マンションである¹³⁾（表-2）。なお、問題があったマンションの特徴は、立地は大都市圏では相対的に少なく、地方圏が多い。分譲会社は地元型不動産会社により分譲されたもので、供給年は古いものが相対的に多い。

4. 問題の事例

4.1 問題の分類

開取調査を通じて把握した所有権や管理方法の初期設定は、入居後に四タイプの当事者間の利害対立問題として現れている。第一にはマンション（管理組合）と分譲会社との利害対立、第二は等価交換手法をもちいたマンションの元地主（区分所有者）と他の区分所有者との利害対立、第三はマンション（管理組合）と管理会社との利害対立、第四は区分所有者間の利害対立である。

第一の利害対立は、分譲会社が有利となる、管理費・修繕積立金、駐車場の使用権、議決権、管理会社、管理者、共用部分と専有部分の設定等が行われることによる問題である。第二の利害対立は、等価交換手法をもちいたマンションの元地主が有利となる、管理費・修繕積立金、駐車場の使用権、議決権、管理会社、管理者、共用部分と専有部分の設定等が行われることによる問題である。第三の利

害対立は管理会社に有利な初期設定が行われることによる問題である。これらは上記の第一、二の問題と連動することが多い。第四の利害対立は駐車場専用使用権をめぐる問題である。

4.2 問題事例

入居後、居住や管理上の問題を生み出す所有権・管理方法の初期設定は次の六つに分類できる。

所有権に関しては、①共用部分の設定、②敷地の権利関係の設定、③駐車場の権利関係の設定、管理方法に関しては、④元地主や管理会社による管理、⑤管理方法（特に管理費など）の設定、⑥共用部分の専用使用である。以下に①～⑥に従い問題事例を分析する。

① 共用部分の設定（表-3）

共同で利用すべき空間であるにもかかわらず、分譲会社や元地主の専有部分として設定されている場合がある。例えば、ピロティ、管理人室、集会室、廊下、電気室、ポンプ室、受付、駐車場である。この場合にはこれらの施設を居住者が持続的に使えない状態となる、あるいは、そうした可能性があり、居住者は不安となっている。共用部分には法定共用部分と規約共用部分がある。法定共用部分は登記ができず、規約共用部分は登記をして第三者に対抗できることになる。上記の場合、廊下、電気室、ポンプ室は法定共用部分と解される。管理人室、駐車場、ピロティなどが共用部分かどうかをめぐる裁判事例は多々あるが、全てが共用部分と認められているわけではない。そのため、登記が第三者対抗要件となるが、表-2 表記のNo. 1. 6. 11. 12. 28 のマンションでは、分譲会社や元地主が専有部分として登記をし、規約共用部分とは登記していなかった。そのためNo. 1 マンションでは、裁判により共用の廊下を共用部分として認められるに至っている。共用部分とも専有部分とも登記をしていない事例はNo. 21・22である。No. 22 は、集会室の使用をめぐる、管理組合と元地主とが裁判で争い、管理組合の使用が認められた。No. 21 は管理人室を所有していた分譲会社が倒産となり、その後それを譲り受けたC会社も倒産となった。それで管理人室が競売となり、第三者に購入される可能性が生まれたため、管理組合が入札し購入した。なお、No. 21 も裁判中であったが、その過程でC会社が倒産したための対応である。

上記のように、訴訟する例は必ずしも多くわけではない。かつ、訴訟にも時間と費用がかかる。また、必ずしも管理人室などが共用部分と認められるとは限らない。

なお、No. 28 ではピロティに駐車スペースをつくり登記した。分譲会社は専有部分の面積が増加したことにより、議決権の増加を主張した。その結果、分譲会社が1/4以上の議決権を所有する結果となり、管理運営に問題が生じている。

こうした問題が生じているマンションの特徴として、元地主が等価交換型により建設したマンション（No. 1. 6. 11. 12. 22.）で、元地主または分譲会社が専有部分を所有し、管理を行っている。こうした状態に依存し、管理組合が実質的に機能していなかったマンションである。No. 28 は賃貸マンションを区分所有にして分譲したものである。また、マンション供給年の古いもの、つまり、各地域でマンション管理の基礎知識がなかったところに供給されたものである。

② 敷地の権利関係の設定（表-4）

分譲会社や元地主が敷地を留保するケースがある。マンションの敷地の多くは所有権であり、区分所有者の共有となる。敷地利用権

の形態は二つあり、建物が所在する土地（物理的敷地・法的敷地）と、規約により敷地とする土地（規約敷地）である。区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理または使用する庭、道路、その他の土地であり、建物直下の土地ではないが敷地に入っている1筆の土地以外は、規約で「敷地」にしなければいけない（区分所有法第5条）。また、建築確認時に申請した敷地が永久にマンションの敷地となることを担保する仕組みがない。そのため、敷地を2筆に分け、将来にわたり収入源となる駐車場部分を分譲会社や元地主が所有している（No. 11. 18. 21）。その他、一般消費者が自分のマンションの敷地を把握することは難しいために、建築確認敷地と登記敷地が不一致となっていた事例（No. 12）や、マンション敷地を分譲会社や元地主が留保するケースがある（No. 2. 24）。その結果、既存不適格であるマンションもあり、増築や建替え等の更新時には大きな問題となる可能性があり、管理組合は問題としている。

表-3. 共用部分の設定による問題事例

- 共用廊下が専有部分になった
 - ・元地主が1階と地下階を所有していた。入居後13年間は管理組合もなく、元地主が管理をしていた。共用部分の一部（1階中廊下部分）を元地主が勝手に区切り、専有部分として登記をし、それを売却していった。管理費や修繕積立金、大規模修繕費用も支払わない。その後裁判にて解決した（共用部分にみとめられた）（No. 1；表-2 表記 マンション No. 1、以下同様）。
- 管理人室や集会室が元地主所有になっている
 - ・地主が地下階と1～3階までを所有している。入居後15年間は管理組合もなく、元地主が管理をしていた。ポンプ室、電気室、受付、集会室、駐車場を元地主が所有している。話し合い中である（No. 6）。
 - ・集会室のようなスペースが屋上にある。これを元地主が専用の応接室として使っていた。元地主と管理組合でこのスペースの所有・利用権をめぐる裁判をした。結果「元地主のものではない」という結果になり、現在集会室として管理組合が利用している（No. 22）。
- 管理人室を元地主が所有する
 - ・元地主が長い間管理をし、管理人室を所有・専用していた。その後自力管理に切替ると、管理人室がなくなり、元地主所有の倉庫となった（No. 11）。
 - ・分譲会社が倒産し、分譲会社が所有していた1階駐車場全てがC社に所有権がかわった。C社は駐車場の中央部にある管理人室の所有権を分譲会社から購入したと主張した。C会社が倒産し、それが競売になったので管理組合で落札した（No. 21）。
- 1階全てが分譲会社所有である
 - ・1階全てが分譲会社所有になっている。道路からピロティを通り、各住戸に行くようになっているが、そのピロティ部分が分譲会社所有の専有部分であった。気が付いて分譲会社と交渉をし、ピロティ部分を管理組合で買い取り、その一部に集会所を作った。（No. 12）。
 - ・1階のピロティ部分を分譲会社（元地主）が駐車場にした。かつその分の議決権の増加を主張した（No. 28）。

表-4. 敷地の所有関係の設定による問題事例

- 分譲会社や元地主が土地を留保、または持分を留保する
 - ・入居後15年間分譲会社の子会社が管理をしていた。しかし実際はそこから再委託を受けたA会社が管理を行い、管理組合はなかった。その後、管理組合を設立し、直接A社と契約することになり、はじめて団地内通路が全て分譲会社所有であることが判明した。将来の建替え計画は土地を1筆としてつくっている。管理組合を法人にして分譲会社所有の土地の所有権を移転した（No. 2）。
 - ・区分所有者の土地持分をすべて合計しても持分が1（100/100）にならない。調査の結果、分譲会社が持分を留保していた（No. 24）。
- 元地主が土地を分筆所有する
 - ・駐車場敷地を分筆し元地主が所有している（No. 11. 18. 21）。
- 非接道敷地になっていた
 - ・公道に面していない敷地である。開発の際は隣のマンションと一緒に2棟一括して申請し許可を受けたが、現在は2棟別々の敷地で別の管理組合である。またその間に別の会社所有の土地がある。そのため、1棟は非接道敷地となり、現在接道するために土地購入を検討している。買い取った部分の所有名義は理事長個人とする予定であるが、不安ではある（No. 12）。
- 地上権設定の条件が地主に有利である
 - ・地上権が設定されたマンションで、地代の算出は「毎年7月1日現在表示の土地路線価額を基礎額とし、前年度よりそれが減額している場合は前年度地代を据え置き」が契約条件である。バブル時にあがった地代を現在さげることができない（No. 17）。

No.17 はマンションの1部に地上権が設定されているが、その契約が地主に有利となっている。

敷地の権利関係については、全国的に広く見られる。本調査では国の通達後に供給されたマンションでは問題は見られなかった。

③ 駐車場の権利関係の設定 (表-5)

敷地や建物の一部を分譲会社や元地主が留保し、駐車場の利用権利を排他的に支配している(No. 4. 5. 6. 8. 11. 19. 21. 22)。この場合に、将来にわたり、マンションの共用部分として駐車場が使えるかが問題となる。実際に、駐車場がなくなり(No. 19)、事務所となった事例(No. 5)や賃貸住宅となった事例(No. 22)がある。他にも駐車場の権利関係に関する問題は多い。元地主・分譲会社が駐車場を専用し、使用料を支払わない(No. 7. 16)事例がある。

駐車場としての利用権(専用使用権)が分譲される例がある(No. 10. 21. 27)。これらの問題について、昭和54年(1979年)の通達では「好ましくない」と指摘された。しかし、こうした問題のその後の裁判では、最高裁で「好ましくないが、分譲は有効である」という結論であり、未だこういった販売方法がとられている。No. 27 マンションでは1991年に分譲され、駐車場の専用使用権が分譲されていたことから、その是正をめぐる組合員同士の裁判になっている。

駐車場が区分所有の対象となり、分譲されている事例がある(No. 14. 15. 24)。駐車場が区分所有として分譲されている場合に、その所有者を住戸所有者に限定する規定はなく、駐車場のみを所有する区分所有者が存在することを防ぐ仕組みがない。他に、特定の人が所有する事例、はじめから近隣駐車場を借りることが設定されている事例(No. 23)などがあり、マンション居住に必要な施設を居住者が永続的に使用できる体制が整備されていない。

これらのマンションは、地元型会社による分譲や築年数が古いものに限定されない。また、地域も全国的に広がっている。国による通達が出された後も、こうした形式の分譲、特に駐車場の専用使用権の分譲が行われている。

④ 分譲会社・元地主による管理 (表-6)

元地主・分譲会社が入居当初から管理を行い、管理組合がない場合の問題がある(No. 1. 6. 7. 10. 11. 12. 16. 18. 19. 21. 22. 25. 28)。具体的には、区分所有者に管理費や修繕積立金の報告がない、管理会社や管理人が全て業務を判断し、執行する。工事の発注も管理人が独自に行い、修繕費用がたりなくなると、修繕積立金の値上げを行うなどがある(No. 9)。

分譲会社が原始規約の中で、管理会社を決めている(No. 9. 10)、または管理会社や管理人の裁量を大きくしている(No. 10. 26. 27)。

区分所有者は長い間、元地主・分譲会社(系列の管理会社を含む)に管理をまかせ、主体性が育ちにくくなり、区分所有者が様々な問題に気が付いたときには解決が困難な状態となっている。

逆に分譲会社が原始管理規約の準備もなく、組合設立の支援も一切ない場合がある(No. 13. 25)。この点も昭和54年(1979年)の通達で分譲会社に「管理組合設立の勧奨」が行われたが、その後分譲のマンションでも問題が見られる。

分譲会社・元地主による管理及び管理組合設立などの支援が行われない問題は、マンションの立地や供給年にかかわらずみられる。

⑤ 管理費や修繕積立金などの管理方法の設定 (表-7)

分譲会社所有部分や元地主所有部分の管理費や修繕積立金が他に

表-5. 駐車場の権利関係の設定による問題事例

- 分譲会社・元地主が駐車場を所有している(屋内駐車場)
 - ・入居開始以来分譲会社がピロティ部分の駐車場を全て所有し、それを管理組合が借りている(No. 8)。
 - ・元地主が屋内機械式駐車場を所有し、それを現在B社が買取り所有した。B社は現在マンション全体の住戸の半分以上を所有している(No. 4)。
 - ・1階のピロティ部分を分譲会社(元地主)が駐車場にした(No. 28)。
 - ・地下1階に駐車場があるが、全て元地主が所有している(No. 6)。
- 分譲会社・元地主が駐車場を所有している(土地分筆型)
 - ・元地主が駐車場部分の土地を分筆して所有している。マンション居住者は元地主から駐車場を借りている(No. 11)。
 - ・元地主が駐車場部分の土地を分筆し所有していた。マンション居住者はマンションの駐車場だと思っていた。ところが元地主に相続が起こり、その土地を物納した。結果駐車場がなくなった(No. 19)。
 - ・分譲会社が駐車場50台の内、40台を所有し、残り10台を販売していた。40台分の土地は分譲会社が所有していた。はじめは管理組合も自治会もなかった。まず管理組合をつくり、10台分の権利を管理組合が買い戻した。その後分譲会社が不渡りを出し倒産し、分譲会社所有の土地(駐車スペース)がC社に購入された。駐車スペースのなかにあった管理人室は未登記であったため、C社は管理人室と駐車スペースを登記しようとした。しかしC社も倒産し競売物件になった。管理組合で入れ替えた(No. 21)。
- 元地主が駐車場を所有していたが、その部分に賃貸住宅が建設された
 - ・マンションの駐車場を元地主が所有していた。それはマンションに隣接しマンションの敷地にみえ、居住者は永久にその駐車場を賃貸で利用できる条件であった。ところが築20年時点で駐車場が賃貸住宅になった。現在マンションに駐車場はない(No. 22)。
- 分譲会社が駐車場を所有していたが、そこを販売し、事務所になった
 - ・分譲会社が1階の駐車場を所有していた。分譲会社の専有部分とし、マンション居住者に貸していた。しかし倒産したためにD社に売り、現在は駐車場がなくなり、事務所となっている(No. 5)。
- 元地主が駐車場を専用使用し、使用料は不払いである
 - ・築20年以上になるが、元地主が店舗前の駐車場を専用使用し、ずっと使用料を支払わない。管理費も払わない。入居後5年間管理組合はなく、分譲会社がずっと管理をしていた(No. 16)。
 - ・分譲会社がマンションの駐車場全て8台分を店舗の来客用駐車場として無料で使用している(No. 7)。
- 駐車場の専用使用権が分譲されている
 - ・駐車場がすべて分譲されている。現在、区分所有者が退去する際には管理組合に使用権を返却してもらうようにしている(No. 10)。
 - ・駐車場の専用使用権が販売されていた。これを規約改正し、区分所有者1代限りのものとした(次に販売できない)。これを不当と考えた区分所有者が裁判を起こした(No. 27)。
- 屋内駐車場が分譲されている
 - ・はじめは1階にスーパーが入っていた。しかし、立地が悪く流行ず閉店した。そのスペースを駐車場にし、2階の事務所を分譲する際に駐車場付で分譲した(No. 24)。
 - ・駐車場及びトランクルームが専有部分として分譲している(No. 14)。
 - ・駐車場が専有部分として分譲されている(No. 15)。
- 近隣の賃貸駐車場を利用することが前提となっている。
 - ・地方都市で車の必要な立地であるマンションで、敷地内には駐車場が少なく近隣駐車場を借りることが前提となっている(No. 23)。

表-6. 元地主・分譲会社による管理等の問題事例

- 元地主・分譲会社が管理する
 - ・元地主・分譲会社がずっと管理をしていた。管理組合がなく、機能していなかった(No. 1. 6. 7. 11. 12. 16. 18. 19. 21. 22. 25. 28)。
 - ・10年間は管理組合はなく、当初設定された管理会社が管理をしていた。管理会社の管理人が近隣とのトラブルなどを起こし自力管理にした(No. 10)。
- 規約などが未設定で、準備もない
 - ・管理組合も規約も何も分譲会社から設定されていない(No. 13. 25)。
- 管理会社が当初から設定され、変更できない
 - ・原始規約のなかで管理業務は分譲会社に委託するという規定がある。管理会社を変えることができない。管理会社(分譲会社)が理事会の司会をし、マンションの広報誌も管理組合に相談もなく作成し、配付する。工事の発注も行い、そのため修繕積立金が不足すると一方的に値上げを要求する(No. 9)。
 - ・原始規約の中で管理会社の裁量が大きくなるように設定していた(No. 27)。
- 管理者に管理人が設定されている
 - ・入居10年間分譲会社が管理をし、分譲会社の社員が1住戸に住み、管理人をしていた。原始規約で管理者は管理人となっていた(No. 26)。

比べ、低く設定されている事例がある(No. 22)。管理費や修繕積立金は専有面積に依拠することが原則であるが、その設定になっていない。また、管理費が未払いである場合がある(No. 18. 25. 27. No. 7は表-9)。一般的にはマンション分譲の際に、分譲会社によって規約

等（管理会社及びそこへの委託内容などを含む）が設定され、それを購入者が個別に同意することで成立する仕組みがとられる。しかし、その初期設定が分譲会社やその系列の管理会社、元地主に有利になっていることを一般消費者が理解しにくいからである。一旦成立した規約等の変更には3/4以上の合意が必要であり、改正は難しい。かつ、本人の承諾なく、値上げや金額を決めることが必ずしも有効とならないからである。このように規約の不利な内容を改正しようにも、分譲会社や元地主の所有スペースが多く、議決権が多いために規約改正の3/4以上の多数が得られない、または「利害関係のあるものの承諾」という区分所有法の規定がばみ、円滑に規約改正が行えない（No22、No 7は表-9.）。

また、大口所有者が存在することから、規約の改正以外でも、管理組合の運営を円滑に行えない（No 3. 4. 19）、大規模修繕の実施ができないなどの問題が生じている（No. 28、表-8）。

これらはマンションの供給年にかかわらず見られる。

表-7. 管理費等の設定などの管理方法の設定の問題事例

- 店舗管理費を払わない（元地主所有分）
 - ・店舗部分の管理費を分譲会社が支払わない（No 18）。
- 店舗管理費の設定が有利である（元地主所有分）
 - ・元地主の所有部分（店舗1階～3階）の管理費が住居部分の80%に原始規約で設定されていた（住居部分は月㎡当り100円に対し、店舗部分は80円）。元地主が当初から管理を行い、管理組合もなかった。その後管理組合をつくり、裁判を行った。裁判の結果、管理費は店舗と住居は同額となった。元地主の所有分が多いため、規約改正が困難である（No 22）。
- 分譲会社が未販売住戸の管理費等を支払わない
 - ・入居5年になりようやく管理組合ができた。それまでは分譲会社が管理費を集め、全て管理を行っていた。管理規約もなく、分譲会社は売れ残り住戸の管理費を支払っていなかった（No 25）。
 - ・分譲会社がマンションの販売途中で倒産した。建設資金として全73戸のうち38戸を建設会社に渡した。建設会社は2年間住戸を販売せずそのままにし、その後値引きをして販売した。その間の管理費・修繕積立金も支払っていない。そのため、入居時期の異なる先・居住組と後・居住組で対立意識がある（No 27）。
- 大口所有者や賃貸化により管理運営に支障がある
 - ・元地主が1/4以上を所有している。運営が難しい（No 19）。
 - ・元地主が半数以上の住戸を所有し、現在それをA社が買い取り所有している（No 4）。
 - ・現在入居約15年で賃貸率が約4割である。当初よりある会社が1割以上所有し、賃貸化が加速している（No 3）。

表-8. 大口所有者の存在により管理組合の運営が困難な事例

- No. 28 マンション：熊本県熊本市・1973年入居開始・全38区画・事務所6、住居30。ビル棟と住居棟の二棟になっている。ビル棟部分と住居棟1階部分と1住戸を分譲会社が所有。
 - ・当初は賃貸アパートとビルであったものを、1区画づつ順に販売していった（区分所有化）。管理組合は20年間なく、分譲会社が管理をし、その間会計報告もなかった。場当たり的な修繕を実施し、その都度一時金が集められた。
 - ・1階ピロティを突然仕切り駐車場とし、その区画分の議決権増加を分譲会社は主張した。
 - ・築30年になるが、今まで大規模修繕をしていない。管理者責任もあるので修繕を実施したい。分譲会社は持分が多く、修繕費負担が高くなるが、現在経営状態がよくないのでその負担が厳しく、修繕実施に同意をしない。そのため、修繕が実施できない。修繕の決議を取るのが難しく、行政からの修繕勧告を望んでいる¹⁴⁾。

⑥ 共用部分の専用使用（表-9）

共用部分が専用使用されている事例がある。分譲会社や元地主が駐車スペースや、敷地や塔屋に看板の設置や、管理人室など専用使用し、使用料を支払わない（表-9）。また、元地主・分譲会社による駐車場の専用使用や（表-5、No. 16）や集会室の専用使用の問題がある（表-3、No. 22）。

こうした問題は先の①～⑤の問題と関連し生じることが多い。

表-9. 共用部分の専用使用の事例

- No7 マンション：東京都板橋区・1973年入居開始・全39区画・1階店舗にサウナと理髪店、スナック（その後、コインランドリー）。1階店舗と2階住戸2戸を分譲会社が所有。
 - ・分譲会社がマンションの駐車場全て8台分を店舗の来客用駐車場として無料で使用。
 - ・屋上塔屋と非常階段に無償で看板を設置、屋上や2階スペース、その他敷地空きスペースに営業用設備・施設を設置し、無料使用。
 - ・管理は分譲会社管理。分譲会社は1階店舗部分の管理費を未払い。
 - 原始規約に「特定個所の専用使用権とし、本建物のうち、広告物などの設置のための外壁の一部、屋上や塔屋外壁の使用権は分譲会社が保有する。敷地の使用権は分譲会社が保有する」とあり、分譲時の売買契約書にも同様の規定があった。また、「規約の改廃は全員の書面による合意」とある。これを根拠に分譲会社が無償で使用し、区分所有者にとって不利な規約改正ができない状態であった。管理組合は入居5年後から20年以上、当初の原始規約の是正を求め裁判を続けてきた。
- No18 マンション：三重県四日市市・1974年入居開始・全58区画・1階店舗4と住居12戸を分譲会社が所有。
 - ・マンションの敷地は2筆の敷地の上にある。1筆の2/3のスペースをつかい、駐車場がある。しかしその駐車場を分譲会社が経営し、使用料を徴収している。分譲会社はこのスペースの土地は分譲会社所有であるため、使用料を管理組合に納金する必要はないと主張している。登記簿では2筆の土地は区分所有者全員の共有である。
 - ・管理人室を分譲会社が第3者に貸し、管理組合が使用できない。なお、管理人室には火災報知設備の受信機がついているが、管理組合が入れないので非常時に対応できない。
 - ・1階空きスペースを分譲会社が専用使用している。
 - ・店舗部分の管理費を分譲会社は支払わない。
 - 当初から管理組合はなく、築20年目にようやく管理組合を結成した。しかし議決権の1/3を分譲会社がもっているために、初期に設定された管理方法を変更することは難しい。裁判はしていない。

5. 結論

①問題が生じる原因

所有権と管理方法の初期設定によるマンションの管理上・居住上の問題及び、具体的にどのような初期設定に問題があるかを明らかにした。本調査事例では、国の通達後に、共用部分の設定や敷地関係の問題はみられなかったが、駐車場の専用使用権分譲、管理組合設立の勧奨がない、分譲会社や元地主による管理、管理費の設定などの問題は解消しているわけではなく、全国的に問題が生じている。また、解決のために訴訟する例は少ない。そのため、既裁判事例は、所有権と管理方法の初期設定によるマンションの管理上・居住上の問題をかかえるマンションの部分的であることが推定できる。

こうした問題が生じるのは、マンション供給方法の特殊性による。第一に、一般消費者は専有部分の購入に伴う、共用部分や敷地利用権についての権利を不十分な理解のまま取引していることがある。つまり、マンションの分譲という一般消費者にはわかりにくい商品情報を非対称性があるまま販売されている。第二に分譲会社は所有権や管理方法を入居後の管理のしやすさ・入居後の共同生活のしやすさよりも、事業性を重視し設定できることがある。また、管理適正化のための管理組合設立支援などが義務付けられていない。第三に管理方法などの初期設定が区分所有者間で公平でない場合でも、その是正が困難である。

そのため、基本的には、入居後の居住・管理上のトラブルとなる初期設定を解消することが求められる。しかし、契約の自由に基づきそうした設定がされる場合には、将来起こりうる問題も含めた十分な情報開示を行うことが必要である。こうした取り組みにより、今後供給されるマンションでは問題が解消される方向となるが、既に生じている問題、さらには予防対応をしたにもかかわらず生じた

問題には迅速で簡易な是正対応が必要となる。

②問題解決のために必要な施策

上記問題を予防、解消、解決する方法として、管理初期設定適正化とその情報開示、迅速な紛争処理が課題となる。

一つには、分譲会社の責任として、入居後の管理が円滑に行えるように、管理組合の設立、設立総会の開催、原始規約の設定、修繕積立金・管理費・管理会社委託契約内容の設定を義務付けることがある¹⁵⁾。既に多くの分譲会社により実施されているが、これらが有効に機能するには次の二条件を満たすことが必要である。第一には入居後の区分所有者集会でそれらの設定を変更することに多数の賛成が得られたら変更を可能とする。例えば、当初は分譲会社や分譲会社が設定した管理会社が管理を行っても、1年後に新たに見直す仕組み等である。第二にははじめから特定の人が有利となるような初期設定を行わないこと、例えば原始規約が一般の区分所有者に不利な内容が含まれないことである。そのため、行政による指導や監督制度が考えられる。

二つめには、共用部分と敷地の所有関係の設定とその情報開示方法の見直しである。共用部分や敷地はその空間の持続的利用確保の視点から共有（準共有を含む）または規約共用部分とし、初期の時点で必ず登記すること。また、わかりやすさから図面での登記や規約への記載、重要事項説明を行うことである。

三つめには、初期の所有権や管理方法が一般区分所有者に不利や不具合であった場合に修正を容易にする仕組みや、それらを敏速に解決する紛争処理機関の設置等である。

謝辞：調査には富田路易氏（当時マンション管理センター企画業務部長）・川瀬明美氏（当時明海大学大学院生）に協力を得ました。また全国の管理組合の方々に調査にご協力いただきました。ここに記して関係者皆様に感謝の意を表します。

注

- 1) 建替えの困難性等から区分所有形式の住宅の問題が指摘されることが多い。
- 2) 例えば駐車場の専用使用権の分譲は、ミリオンコーポラス高峰館事件（最高判 平成 10 年 10 月 22 日 判時 1663 号 p. 47）やシャルマンコーポ事件（最高判 平成 10 年 10 月 30 日 判時 1663 号 p. 56）共に、最高裁では分譲会社の専用使用権の売買を擁護している。管理人室が共用部分であることを争った裁判も全国で多く行われたが、判決は様々であった。その後、平成 5 年 2 月 12 日の最高裁判決で管理人室は、100 人を超える居住者のいるマンションでは、「管理人室は共用部分である」と判断している。
- 3) マンション管理適正化法の創設に当り、国土交通省マンション管理研究会では、分譲段階からの管理適正化のための社会的コントロールとして、分譲会社の管理責任などを議論した。区分所有法改正においても、入居後の管理円滑化の観点から、全国マンション管理組合連合会からは分譲時の初期設定として、駐車場に関する区分所有の設定や専用使用権の有償分譲の禁止について、日本弁護士連合会からは共用部分の登記、敷地利用権、原始規約の問題、駐車場専用使用権の分譲・留保、無償広告塔・看板の設置、敷地同一性の確保などの指摘が行われた。
- 4) 区分所有法の中間試案では示されなかったが、最終的には区分所有法 30 条 3 項で「規約は、各専有部分及び共用部分又は建物の敷地もしくは共用部分以外の建物の付属施設につき、その形状、面積、位置関係、使用目的及び利用状況並びに各区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、各区分所有者の利害の衡平が図られるように定めなければならないものとする」ことが定められた。

5) 参考文献 1

- 6) 区分所有者間に共通の目標があり、対立構造がないため、解決しやすいという表現とした。
- 7) 分譲会社の協会では、分譲会社が設定する管理方法の自主規準をつくり、社会状況をみながらレベルアップしてきている。例えば、1995 年からは協会加入の分譲会社の物件では、必ず「長期修繕計画をつくり、それに基づいて修繕積立金を算定する」こと、さらにマンションを分譲する際に、「長期修繕計画は将来的には見直しが必要となり、建物の傷み具合によっては状況が変わる」ことを分譲時に説明するようにしている。
- 8) マンション購入者が利用できる融資には、優良分譲住宅建設・購入資金融資制度とマンション購入資金融資制度があり、前者の制度は全国に適用され、購入者からすると融資額が大きくなるメリットがある。住宅金融公庫ではこの制度の融資条件として、分譲会社に維持管理基準を課している。その内容は、1. 管理規約案の作成と購入者へ説明、2. 長期修繕計画案の作成及び購入者への説明、3. 一定金額以上の修繕積立金額の設定（6000 円/月・戸）、4. 設計図書または竣工図書の保管場所の明確化、5. 募集パンフレットによる購入者への管理内容の提示等である。分譲会社の指導を通じて新築時にマンションの適正な管理初期設定ができるように誘導している。
- 9) 都市再開発法に基づく再開発マンションの場合は、管理規約を予め知事の許可を受けて分譲前に設定できるため、行政による指導が行われることもある。
- 10) 本調査の趣旨は全国のマンションの管理組合活動を正確に把握することにある。そのため、管理会社の立場から事実を把握するのではなく、管理組合の立場、区分所有者の立場から把握できるように、区分所有者への聞き取りを行った。なお、問題の把握には裁判事例を捉える方法もあるが、本論文に示すように、裁判にまで発展するケースが多いわけではない。むしろ各管理組合は裁判に発展させないで解決することを望む声が多い。そこで、特に問題のあるマンションというアプローチではなく、日常的に生じている問題をとらえるアプローチをとった。
- 11) 参考文献 2, 3 など
- 12) 全国の 17 組織に聞きとり調査を実施した上で対象マンションを選定した。
- 13) 賃貸を目的としたリースマンションやリゾートマンションでは別の問題が生じている。ここでは区分所有者自らが居住することを想定してつくられた居住用マンションの問題をみる。
- 14) 実態として大規模修繕は 3 / 4 以上の多数の決議を取って行うことが多かった。この点については、聞き取り調査後、1 / 2 以上の多数で実施できるように区分所有法改正が行われた。また、行政による修繕勧告も建築基準法に基づき行うことはできるが、ほとんど実施されていない。
- 15) 分譲会社の管理責任を明確にし、それを実行する制度として、例えば、アメリカでは管理組合創設段階ではわが国の規約にあたる宣言を分譲会社が作成し、委譲総会までは分譲会社が管理を行う。分譲会社の管理期間は、3 年を原則とし、所有者が 75% をすぎた場合に、60 日以内に終了することになっており、管理組合立ち上げと始動期間の支援が法で定められている。また、韓国でも分譲会社の 1 年間の管理義務が共同住宅管理令で定められている（但し竣工日から 9 ヶ月たっても入居予定者が半数に満たない場合、過半数が入居した日から 4 ヶ月間管理を行う）。

参考文献

- 1) 斉藤広子・梶浦恒男：米国カリフォルニア州におけるマンションの開発・分譲・管理への行政対応、日本マンション学会第 4 回大会研究報告集、P. 197 ～ P. 205, 1995. 4
- 2) 斉藤広子・鈴木博志：地域特性を考慮したマンション管理システム整備に関する研究—中京圏のマンション特性と管理実態からみた地域性を考慮したマンション管理システム整備の為に—、日本マンション学会誌マンション学第 5 号、P. 57～P. 68, 1997. 4
- 3) 鈴木博志・斉藤広子：マンション供給の形態と管理の初期設定、日本建築学会計画系論文集第 541 号、p. 177～p. 184, 2001. 3

(2002 年 7 月 19 日原稿受理、2003 年 7 月 10 日採用決定)