特集【論説】 集合住宅の所有・管理の国際比較：法制度と実態

「Condominium法制の比較法的分析」

“A Comparative Analysis of The Law of Condominium Operations”

Hirofumi HANAFUSA : Professor of Law, Soka University

花房 博文*

I はじめに

草創期のマンション群が、老朽化建替えの判断を迫られる時期が近づき、本格的にマンション管理の在り方が問われて来ている。とともに公共施設の維持管理が財政的に困難になり、地域住民での団体管理の可能性が模索されつつある。一方、環境問題への主体的な取り組みや建築業界の活性化等の諸要因とも関連して、昨今、「200年住宅構想」の検討も本格的に進められて来ている。

このような状況の中で超長期耐用型の集合（共同）住宅の維持管理を考えるとすると、単に建築技術的な耐用年数の拡張可能性にとどまらず、居住者団体が世代を超えて共同生活の拠点を継続できる超長期管理制度が、果たして可能かどうかの検討がその出発点となるであろう。超長期管理制度といっても、昔の村落が再現するかの如く、居住者団体が何代にも亘って、その地に根付くことを想定する場合もあれば、団体の実在性は同一であっても、その構成員は常に流動化していくことを想定する場合もある。むしろ、今後は後者の方がより現実的な想定ではなかろうか。後者の場合においては、流動化を実現する健全な市場形成への施策が不可欠であることは勿論であるが、それに加えて、常に構成員が変更される団体として、団体財産の維持管理と秩序ある住生活を確保できる団体規制を構築していかなければならない。し

かも、流動化する構成員は、従前のように終の栖としての生活拠点を目的とする者もあれば、単に資産運用だけを目的とする形骸化した居住者をも包含する。そして、それぞれの思惑が許容されることを前提とした上での秩序ある継続可能な管理を課題として検討されなければならないのである。このような問題を想定したときに、果たして現行の自主管理制度が今後も機能し続けるであろうか、直近の老朽化建替え問題の解決に止まらず、遠い将来に繋がる管理の在り方、とりわけ管理執行主体の権利と義務の在り方が再検討のときに来ているように思われる。

そこで、本稿では法化社会と呼ばれるアメリカのCondominium法制との比較において、今後の管理制度に示唆する点を模索したいと考える。なお、各州各様のCondominium法制を画一的に論じることはできないので、UCA, UCIOAを主たる対象として考察することにした（紙面の都合上、規定等の詳細は参考文献①、②、④を参照していただきたい）。

II 比較法的分析

1. 制度の沿革と規範の特徴

そもそも、Condominiumの概念は、共同（con-）に、財産を制御・管理する（-dominium）というラテン語の語源からも想像されるように、財産の集団的管理を主眼に置かれた制度である。一方、

大陸法に沿革を持つ我が国の区分所有制度は、所有権の一形態として発展をみたものであり、もっぱら専有部分の所有権行使の調整と、共用部分や敷地等に生じる共有関係を緩和修正する視点が主眼にある。したがって、自主管理形態をはじめとして数多くの類似規定を持つと紹介されているCondominium法制と区分所有法ではあるが、維持・管理制度へのアプローチは大きく異なるものと捉えるべきであろう。

ところで、Condominium形態が、普及・発展したのも我が国とはほぼ同じ1960年代頃である。我が国では、戦後のベビーブーム世代に生じる住宅不足の解消、住宅圏の移動拡大、耐火・耐震性の高い鉄筋コンクリート建築への移行、さらに平屋では味わえない眺望の獲得など、高度成長とともに市民の新しい住環境へのニーズが郊外団地の開発を後押ししてきた。

一方、アメリカでは、当初、低所得者層の融資を可能にするために、専有部分に賃借権ではなく独立の所有権を認める必要性から生まれたものである。また、高所得者層においては、高級施設たる共同財産を維持管理するために団体管理法制が求められてきたものである。すなわち、制度の発展の過程では、ある一定の共通意識を持った団体が、共有財産の団体管理秩序を構築したものと評価できるであろう。したがって、特に富裕層の管理意識は自主管理形態であっても、当初より専門家を対価を払って利用することが前提とされている点は我が国とは異なる。その後、いくつかのモデル法が州法制定の模範とされ利用され、Uniform Condominium Act 1977は1980年に修正を受けて12州が採用、UCAにCooperativeとPlanned Communityを取り込んだ統合的なモデル法としてUniform Common Interest Ownership Act 1982は1994年の修正を受けて5州が採用、類似の州法も含めると既に21の州法のstandardとなっている。昨年2008年には、かかるUCIOAは

final versionとして修正されている。

ところで、Cooperative（協同組合設立方式による共同所有）とは、協同組合形式で設立され、専有部分に割り当てられた株式の購入によって専有部分についての賃借権を取得する方式の共同住宅である。この賃借権は、共同住宅が存続するかぎり更新可能または期間の定めのない所有権的賃借権（proprietary lease）と解され、賃料は建築費用及び維持管理に充てられる。また、Planned Communityとは、Planned Unit Development（計画的な一体開発）手法に基づく共同施設管理形態である。PUDは、利用目的ごとに建設配置を制限する（Euclidian）zoningの厳格規制において、広域一体的開発計画によって、一体的に捉えた密度制限内で建物配置を集団（cluster）化して、公共空間を捻出したり、計画的に街路を配置し景観を作出する街づくりの手法（cluster zoning）である。

これらは物的（所有権的）支配という観点からは、Condominiumとは異なるものであるが、共同財産の団体管理という視点から統一的に捉えるべきものと考えているようである。

2. 管理規範と管理対象物

(1) 管理規範

Condominium法制で最も特徴的なことは、州法（Statute）と、登録された（Recorded）宣言（Declaration）規範との多重規範構造にある。

民法典の規定の一部として、あるいは独立の法典として、どの州にもCondominium州法が置かれており、それらが上位規範性を持ちながら、宣言の登録を義務づけている。

宣言とは、州法の委任のもと、専有部分所有者である宣言者によって作成された団体自治規範であり、内部的拘束を生ぜしめるとともに、その登録により、対外的にも承継人にも、その効力が生じる。

宣言の記載事項は、州法に委ねられることにな

る。各規定の大半は州法規定と重複する項目内容であるが、州法の強行規定に反しない限り、各Condominium固有の合意がそこに盛り込まれることになる。

宣言の記載事項の例としては、①Condominiumの名称、②管理組合名、③所在地、④当該Condominiumを含む不動産権に関する法的記述、⑤最大住戸数、⑥部屋番号も示した専有部分の境界に関する記述、⑦専用使用部分に関する記述、⑧（開発権に服する部分を除く）専用使用に割り当てられる部分の記述、⑨開発権及び特別に宣言によって留保された権利、⑩留保権の適用、実行期間、⑪その他の条件や制限、⑫各専有部分に割り当てられる権利の割当て算出方法、⑬使用、占有、移転譲渡への制限事項、⑭登録された従たる用益権やライセンス等々である。

団体自治の内部的な定義、使用方法・手続等を規律する規約（by-laws）や、細則（rule, regulation）とは異なるものである。

また、宣言の登録の意味は、合意に対世的な効力を与えるとともに、団体構成員になろうとする者へのCondominiumにおける法律関係の開示の役割も担っている。したがって宣言内容の附随資料として、売買契約書、資産、図面や、開発計画書等の膨大なCondominium Documentsもfileされることになり、Condominium分譲時の消費者保護として機能する。

一方、区分所有法は民法の特別法であり、実体法的な権利義務の帰属・効果を規律するものであり、分譲契約等に生じる消費者保護の法律問題は、その対象とされない。また、区分所有法規定の多くは強行法規制を持つので、規約内容の柔軟性は非常に低い。

(2) 管理対象物

Condominiumにおける管理対象物の分類は、その構造にしたがい、専有部分（Unit）、共用部分（Common Interest）、制限的共用部分（Limited

Common Interest）とに分かれる。

制限的共用部分とは、共用部分の一部で、宣言または性質によって、一個又は数個の専有部分の排他的使用に配分された部分を意味する。区分所有法上の一部共用部分に該当するものや、テラスや専用庭が含まれることになるが、敷地駐車専用使用のように、直接専有部分に結びついていない部分は、想定されていない。しかしながら、ここでも、宣言において登録されていれば、駐車場（Parking Lot）の排他的使用も可能となる。

また、我が国では専有部分を規約により規約共用部分とすることは可能であるが、共用部分を専有部分にすることはできない。即ち、規約専有部分の概念はない。一方、Condominiumでは、宣言に登録すれば、専有部分を合体、分割することも、さらに共用部分を専有部分にすることも可能である点は大きく異なる。

3. 管理主体と執行機関

(1) 専有部分所有者団体(Unit Owner's Association)

Condominiumの管理主体は、専有部分所有者団体である。各unit ownerではなく、その総体が独立の社会的実在として主体となる。団体の実在は必ずしも法人である必要はないが、多くの州では法人であることを想定しており、法人の場合には会社法（営利の場合、非営利の場合は適用法が異なる）の規定が重複して効力を持つことになる。

また、この団体は、販売以前に組織されなければならない。また、この段階で宣言者の宣言の登録もなされなければならない。したがって当初の宣言は分譲を行う開発業者により作成されることになる。

Condominiumの購入者は、購入と同時に当然に団体の構成員となる点は、我が国と同様である。しかしながら、我が国においては地権者の権利留保等について開発業者との間で特約されていたとしても、管理組合が設立して管理主体が変更され

た段階で、留保特約の効力が全員合意で承認されないかぎり、地権者と分譲業者との間の相対的な合意でしかない。したがって留保権を含んだ原始規約の効力が、分譲契約時に個々に取り付けられた合意によって決議同等に扱うことができるか否かが争われている。

一方、Condominiumでは、開発業者のCondominium上の不動産権が留保されることも宣言に明記すれば可能であり、通常行われる場合も多い。特に、この開発権の中には、段階的なCondominium開発のための留保権や、一体的開発計画における余剰容積率の移転・回復等も含まれている点が注目される。

(2) 理事会 (Board of Directors)・理事 (Director)・理事長 (President)・事務手続役員 (Officer)

Unit Ownerの代表として、管理行為を決定し執行していく理事は、宣言者 (Declarant)によって決定される。したがって、分譲後の一定の期間は、宣言者である開発業者及び彼らの指名した理事が管理主体となるが、段階的に専有部分所有者から選出された理事へと委譲されていく。その際、少くとも専有部分所有者が理事会の過半数を構成すればよく、理事会構成員に専有部分所有者以外の専門家が関わるのが想定されている。

また、指名された理事と専有部分所有者によって選出された理事との責任の範囲が異なる。前者は、受託者たる責任 (fiduciary duty)を負い、専有部分所有者の利益を最善に図る義務を負うが、後者は通常の注意義務に基づく業務執行責任 (exercise ordinary and reasonable care)で足りる。

理事長は理事の中から互選され、一定の範囲の管理行為に代理人を利用する場合には、宣言にその旨を規定しておく必要があるが、規定さえしていれば、理事会の裁量で、その者を委託・雇傭・解任できる。

専有部分所有者から選出される理事は、我が国同様ボランティアとして自主管理の責任を負う者

であり、上述の規定だけをみれば我が国とその変わらないように思われるが、理事会に一定の裁量権が認められている分、実際的にはその責任範囲も拡大されている。

特に専門家を理事会メンバーに加えていることや、裁量で雇傭できる権限があることなどから、任務懈怠に対しては責任追及を免れない。我が国では管理費滞納を先送りしても理事に対して責任を問うことは少ないことと比較しても、責任負担は非常に大きい。

また、災害等において速やかに保険金による修復が可能か否かの検討と、修復可能な場合にはその手続を実行しなければならない責任を負う。

事務手続役員とは、理事会によって選出された専有部分所有者ではない専門家で、理事とは異なり、管理方針に意思決定権はなく、理事会の承認を得た事項に限定された、例えば会計処理等の管理業務を行い、その業務責任を負う。

(3) 管理委託会社 (Management Company)・管理人 (Manager)・雇傭人 (Employee)

理事会が管理業務を委託する場合は、個々の業務の範囲を規約に規定しなければならないので、包括的な管理委託は認められない。したがって、我が国の管理者に相当する制度は設けられていない。雇傭人とは、個別の業務の遂行のために、委託契約ではなく、雇傭契約を直接に締結して管理に関わる者をいう。

(4) 弁護士 (Association Attorneys)

アメリカにおける不動産取引は法律関係が複雑なため、多くの専門家が関与するが、とりわけCondominiumの場合には、約定文書数が多く、内容が多数の権利関係に及ぶために、通常は、その作成、修正、登録手続業務は、開発業者や管理組合は専門の弁護士に委託している。業務範囲は委託契約によって定まるが、滞納管理費の回収や理事等の損害賠償訴訟行為も含めて委託されている。

4. 団体意思の決定

(1) 集会の種類

管理委譲総会（Transition Meeting）とは、開発業者の管理を専有部分所有者団体へ委譲することを目的とする総会である。この総会において専有部分所有者団体の中から理事が選出され、管理業務の引き継ぎが完了するまで数回開催される。この作業を担う委譲諮問委員会（Transitional Committee）の設置が求められる州もある。

通常総会（Annual Meeting）とは、年に一度開催される総会であり、主たる目的は理事の選任を目的とする。

特別総会（Special Meeting）とは、特別の目的（宣言の修正、理事の罷免、予算の審議等）のために開かれる臨時総会である。臨時総会は、理事長が招集するか、理事会の過半数が招集するか、専有部分所有者の20パーセント以上によって招集される。

理事会（Board of Director's Meeting）は、理事の管理方針と執行方法を定める会議であるが、委任状に基づく、意思表示や議決権の代理行使は認められていない。

(2) 議決権と定足数

議決権の数え方は州によって異なるが、大半の原則は一専有部分一議決権（One vote per Unit）である。会社法の一株券一議決と同趣旨によるもので、我が国とは異なり、複数Unitの所有者はUnit分の議決権をもつことになる。また、Unitを共有する場合には、我が国のように議決権行使者を予め選任する必要はなく、共有者間の多数決で行われる議決権が定まるのが原則である。

しかし、これらの議決権行使方法についても、宣言によって修正が可能であり、専有部分面積割合や、寝室の数に応じた議決権の割当も為される。さらには、共有者の議決権を割合的に反映させる割当も為される場合がある。

なお、区分所有法には定足数についての規定は

ないが、Condominiumでは、総会については議決権を有する者の20パーセント以上が出席（委任状も含む）していること、理事会については50パーセント以上の理事が直接出席していることが求められる。

(3) 多数決の種類

多数決の種類は、州法によって異なるが、概ね、過半数によって決定される通常決議か、2/3多数決による特別決議かに分かれる。なお、注目すべきは、災害等によって保険金では修復不可能な場合に、4/5の多数決、あるいは宣言で定める割合以上の合意によって、Condominium関係を終了させることができる。

この終了規定によって売却清算手続へと進むことになるが、このような団体自体の団体規制解消の手続は区分所有法には用意されていない（詳細な検討は参考文献④を参照していただきたい）。

Ⅲ おわりに

我が国の自主管理体制は模範的なほどに問題もなく営まれて来た。しかし、その要因は、①初期の団地群は比較的1棟の住戸数が少なく、しかも、②高度成長期という時代背景の中“Urban Life”と称された新しい居住形態の先駆者として、共通の所有・管理意識のもとに主体的に取り組んで来た担い手達がいたことは見逃せないであろう。また、③ニュータウン等の大規模団地においては、標準管理規約に従った半官主導の団体管理体制が用意されてきた背景もある。さらに、④生活拠点の失うか否かという切実な管理（建替え）問題に、殆ど直面して来なかった時期でもある。しかし、時代は大きく変遷し、今や超高層マンション、超大規模団地、居住者不在の投資型マンション、再開発事業の中に顕れる複合用途型マンション、Time Shareマンション等々の出現は、構成員が巨大化し、法的利害も複雑、多様化し、団体意思決定の手続ですら大変に困難な状況が生じてきてい

る。したがって、従来とは全く異なる管理の制度を再構築していく必要がある。

以上にみてきたCondominium法制の特徴からも、①団体的規制の強化、規制内容の自立性と柔軟性、②規約内容の公示義務、③不動産専門家の分業体制の確立、④専門家との協働作業による管理体制の確立、⑤理事会の裁量権の拡大と、それに伴う責任範囲の拡大、⑥強制保険制度の活用、⑦管理組合の法人化強制、⑧団体解消制度の検討といった示唆が見い出される。また、UCIOAの2008年改正での、定義規定の見直し、理事会と区分所有者の利害の調整、自然災害における終了・解散規定の見直し、消費者保護規定の見直し等(別稿で紹介)からも示唆を受ける点は多いであろう。

最後に、我が国においては、団体規制に直接的に効力を有する区分所有法が、もっぱら構造的な性質決定に依拠して、画一的な法的効果を定めているために、前述のように、区分所有建物が、用途においても、規模においても、構成員においても多様化しているにも拘わらず、同一の取扱しか用意されていない点の克服が、最も検討が必要な課題ではなかろうか。もっと精緻に所有者の構成や利害が考慮された管理制度を構築するには、さしあたり、UCIOAにみられるような統一的な共

同財産の団体管理法制の中で、類型化された区分所有法制を確立していくことが求められて来ているように思われる。

(参考文献)

- ①拙稿「マンション管理制度の比較法覚え書き」(三 英米法) 法学論集17巻2号101頁, 2002.
- ②拙稿「区分所有関係の成立及び専有部分・共用部分の範囲に関する比較法研究覚え書き」(三 英米法) 法学論集16巻2号86頁, 2001.
- ③小澤英明「アメリカのマンション法(上)・(下)」判タ997号81頁・999号66頁, 1999.
- ④NATIONAL CONFERENCE OF COMMISSIONERS ON UNIFORM STATE LAWS, "AMENDMENTS TO UNIFORM COMMON INTEREST OWNERSHIP ACT", Dec. 8, 2008.
- ⑤G. A. Paliakoff, "The Law of Condominium Operations vol.1&2", WestGroup, 1999.
- ⑥Aaron M Schreiber, "THE LATERAL HOUSING-DEVELOPMENT: CONDOMINIUM OR HOME OWNERS ASSOCIATION?", 117 U.Pa. L. Rev. 1104, 1969.
- ⑦Bell, O., "CONDOMINIUM—A COMPARATIVE ANALYSIS OF CONDOMINIUM STATUTES", 13 DePaul L. Rev. 111, 1963.