特集【論説】 集合住宅の所有・管理の国際比較：法制度と実態

イギリスの区分所有建物における所有・管理方式について

Ownership and Management of Flats in England and Wales

Takeshi OHNO : Associate Professor in the School of Law
at the University of Meiji

大野 武*

1. はじめに

わが国のマンションの共用部分は、原則として、区分所有者全員の共有に属するとされており（区分所有法11条1項本文）、その共用部分の管理は、変更行為（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）については区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決するとされ（同法17条1項本文）、その他の通常管理行為については区分所有者及び議決権の過半数で決するとされている（同法18条1項本文）。したがって、マンションの共用部分は、区分所有者全員によって所有され、団体的に管理されるという仕組みになっているのである。

しかし、このような共用部分の所有・管理の仕組みは、現実には様々な形で問題となって現われてきている。実際に管理組合が抱える問題としては、①区分所有者の高齢化・賃貸化による役員のなり手不足、②組合活動に無関心な区分所有者の増加、③ルール違反居住者の増加、④管理費・修繕積立金の滞納者の増加、⑤修繕積立金不足などがあると指摘されている¹。そこで、このような問題に対する対応策として、新たな所有・管理方式として信託活用方式などが提唱されている。具体的には、例えば、新築マンションにおいて、

分譲業者がマンション1棟をまるごと信託会社である専門の管理業者等に信託し、信託受益権を受け取った上で、その信託受益権を購入者に販売する方式や、既存マンションにおいて、区分所有者（委託者かつ受益者）が全員合意により信託会社である専門の管理業者等（受託者）に区分所有権を信託し、受託者が信託契約に定められた目的に従って、受託した財産の管理等を行い、区分所有者は受益者として居住権付き信託受益権を保有する方式などがあるとされている²。いずれにせよ、この方式は、単独の受託者がマンション1棟を信託的に所有し、信託契約に定められた目的に従って、受託した財産を一元的に管理するというものであり、これにより管理組合による管理の問題を克服しようとするのである。

以上のような提案は、マンションの共用部分を区分所有者とは別の者に所有させることにより、その者がマンション全体を一元的に管理した方がより効率的な管理が実現できるのではないかとの問題意識が背景にあるものと思われる。最近、このような所有・管理方式を採用する国としてイギリスの制度が紹介されているが³、果たしてイギリスの制度が合理的な制度として機能してきたであろうか、またその制度をわが国で採用するとした場合、果たして実現可能性があるであろうか。本

大野 武*（おおの たけし）明治学院大学法学部准教授

¹ 財団法人マンション管理センター「マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書」（2008年3月）3-25頁。

² 前掲注1 報告書54-56頁。

稿では、これらの点について検討することを目的とする。なお、本稿は、本特集の趣旨に合わせて、既存の研究を編集したものである⁴。

2. イギリス区分所有法の歴史的経緯

イギリスでは、いわゆるマンションのことをフラット (flat) と呼んでいるが、フラットを所有するための法制度として区分所有法は制定されことなく、既存の不動産賃貸借法を活用するという歴史的経緯をたどってきた。そのため、イギリスではまず、フラットを所有するための法制度として、不動産賃借権 (leasehold, 以下リースホールドと述べる。) が活用されるという他の欧米諸国やわが国からみれば極めて特異な法制度が形成されていったのである⁵。

もっとも、リースホールドは存続期間のある権利であるため、存続期間の満了時が近づくと、フラットの資産価値が著しく減少してしまうこと、また建物に対して管理がなされなくなり建物が荒廃することなどの問題が顕在化した。そのため、リースホールド改革の必要性が強く意識されるようになり、その解決策として、1980年代後半からコモンホールド (Commonhold) という区分所有権の立法化の動きが現われてきたのであった。

この動きは政治的な影響もあって結局は立法化

に至らなかった。しかし、その代わりに、1993年リースホールド改革・住宅・都市開発法 (Leasehold Reform, Housing and Urban Development ACT 1993) が制定されたことにより、リースホールド・フラットの問題点は解消され、これにより区分所有法を制定しようとする実施的根拠が失われることになったのである。このため、その後しばらくは区分所有法制定の動きは停滞することになるが、それでもなお、最終的に2002年コモンホールド・リースホールド改革法 (Commonhold and Leasehold Reform Act 2002) が制定されたため、これによってイギリスにおいてはじめて区分所有権が導入されることになった。

このように、現在のイギリス区分所有法は、基本的には、リースホールド・フラットとコモンホールド・フラットの二種類が存在する。以下では、これらの法制度の概要について紹介する。

3. リースホールド・フラットの法制度

リースホールド・フラットの開発・分譲は、典型的には次のような方法によって行われる。まず、ディベロッパーが土地所有者から用地を取得してその上に集合住宅 (block of flats) を開発し、各フラットを長期 (99年ないし999年) のリースホールドに基づいて各購入者に売却する。長期のリー

³ 齊藤広子「英国フラットの所有と管理—制度と実態—」マンション学31号2-8頁。

⁴ イギリス区分所有法の詳細については、拙稿「イギリス区分所有法の管理制度の考察」『稲本洋之助先生古稀記念論文集／都市と土地利用』(日本評論社、2006年3月)233-259頁、拙稿「区分所有建物の再生に関する法的課題—イギリス法との比較法的考察—」不動産研究43巻4号(2001年10月)36-47頁、拙稿「イギリス建物区分所有法の法的課題と改革」『ソシオサイエンス4号』(早稲田大学大学院社会科学部研究紀要)(1998年3月)137-157頁、などがある。

⁵ ここでは、フラットを「所有」するための法制度として「不動産賃借権」が活用されてきたと述べたが、この「所有」の意味はわが国の所有権概念とは異なるものである。イギリスでの所有権 (ownership) とは、①占有権、②使用权、③管理権、④収益権、⑤資本への権利、⑥安全への権利、⑦相続可能性、⑧期間の不存在性 (所有権の恒久性)、⑨加害的使用の禁止、⑩強制執行の対象となる地位、⑪残基性 (所有権の弾力性) などの主要条件の束であると解されているので、これらの主要条件のうち所有権の帰属を決定づけるのに不可欠な権利を含む権利を所有権とみなしているのである。この意味において、存続期間が21年以上の長期不動産賃借権は、これらの主要条件の多くを備えているので、伝統的に所有権の類型に入るものと観念されているのである。このような考え方は、大陸法におけるdominiumとしての所有権概念とは全く相容れない考え方である。なお、わが国で「定期所有権」という呼ばれ方がなされることがあるが、これはイギリス法における所有権概念に基づくならば正しい表現であるといえるが、わが国の民法は大陸法における所有権概念に基づいているので、法律用語としては正当性を持ち得ないことに注意する必要がある。

スホールドともなると、財産権的価値も極めて強くなるので、その設定の対価は実質的に自由土地保有権 (freehold, 以下フリーホールドと述べる。) 価格とほとんど変わりがない。それゆえ、リースホールド・フラットを購入するにあたっては、購入者 (賃借人) は分譲業者 (賃貸人) に対してフリーホールド価格に相当する権利金を支払うことになる。なお、その分地代は極めて低額か名目的なものにとどまる。

このように、リースホールド・フラットの購入者は、法律的には、長期の存続期間を有する賃借人ということになる。そのため、この建物の管理は、購入者と分譲業者との間で締結された賃貸借契約における作為約款 (positive covenant) に基づいて行われることになる。作為約款とは、分譲業者は賃貸人として、建物等の構造物に対する修理、エレベーターや通路などの共用部分の維持、電気・ガス・水道・空調などの供給、保険料の支払いなどを行うことを約し、他方、フラットの各購入者は賃借人として、賃貸人のサービス提供に対してサービス・チャージを支払うことを約するというものである。こうして、リースホールド・フラットでは、分譲業者は建物のフリーホールドを留保しているので、賃貸人として建物の修繕や維持の責任を一元的に負うことになるのである。

なお、分譲業者は、建物の管理についてインセンティブがない場合もあり、その場合には建物のフリーホールドをフラット保有者によって構成されるフラット管理会社 (flat management company) に任意に譲渡することがある。この場合、法律上はフラット管理会社が賃貸人、各フラット保有者が賃借人となり、依然として賃貸借関係は維持されるものの、フラット管理会社はフラット保有者から構成される株式会社あるいは保証有限会社であるので、フラット保有者は株主あるいは社員として建物の管理に関わることになる。また、ディベロッパーは、建物のフリーホールドを

留保しつつも、建物の管理権だけをフラット管理会社に任意に譲渡することもある。この場合、ディベロッパーと各フラット保有者との間の賃貸借関係はそのまま継続するが、フラット管理会社が建物の管理権を有することになるので、フラット保有者は株主あるいは社員として建物の管理に関わることになる。いずれの場合においても、建物の管理責任は、フラット管理会社を通じて、フラット保有者自らが負うことになる。

このように、分譲業者からフラット管理会社に建物のフリーホールドや管理権が任意に譲渡されることもあるが、実際には任意の譲渡に応じない分譲業者も多い。もっとも、分譲業者が適切な管理を実施している分には特に問題はないものの、分譲業者が適切な管理を行わない場合には、フラット購入者は大きな不利益を被ることになる。そこで、先の1993年法によって、団体的解放権 (right of collective enfranchisement) と新規不動産賃借権の個別取得権 (individual right to acquire new lease) とが立法化されたのである。前者は、一定の資格要件を満たした賃借人が名義上の買受人 (一般的には、賃借人から構成されるフラット管理会社) を任命し、この買受人が賃借人を代表して解放権を行使し、賃貸人から建物全体のフリーホールドを強制的に買い取るというものである。他方、後者は、一定の資格要件を満たした賃借人が、90年の賃借権を市場価格で購入し、それを既存の賃借権の存続期間に組み入れて、新規の賃借権として新たに設定するというものである。

以上のように、リースホールド・フラットの特徴としては、賃貸人が建物全体を所有することで、建物全体を一元的に管理することができるという点があげられる。しかし、この特徴は、賃貸人が適切な管理責任を果たさない場合、賃借人に著しい不利益をもたらすことになった。イギリス法では、そのような場合に、フラット保有者によって

構成されたフラット管理会社が賃貸人の地位をいかにして取得し、自ら管理するかという課題が存したのであった。

4. コモンホールド・フラットの法制度

コモンホールドとは、先の2002年法第1部において導入された新しい不動産の所有形態であり、その基本的スキームは次のように要約することができる。まず、区分所有関係を発生させるためには、対象となるフリーホールドの不動産にコモンホールドの設定登記を行う必要がある。登記された不動産はコモンホールド不動産（commonhold land）と呼ばれ、そのコモンホールド不動産の範囲内の特定の専有部分は、コモンホールド専有部分（commonhold unit）と呼ばれ、排他的な永久の所有権の対象となる。他方、コモンホールド専有部分以外のすべての部分は共用部分（common parts）とされ、共用部分は保証有限会社の形態をとるすべての区分所有者（unit-holder）から構成されるコモンホールド組合（commonhold association）によって所有・管理されることになる。コモンホールド組合は、共用部分のフリーホールドダーとしてこれを単独で所有し、各区分所有者との間の権利・義務を定めたコモンホールド・コミュニティ宣言（commonhold community statement）に従って建物の管理することになる。

このように、コモンホールド・フラットでは、区分所有関係を発生させるのに設定登記が必要であること、共用部分はコモンホールド組合が単独所有すること、コモンホールド組合は保証有限会社に限定され会社法の規定に準じて運営されることといった点に大きな特徴がある。

5. むすびに代えて

以上のように、イギリス法におけるリースホー

ルド・フラットとコモンホールド・フラットの概要について紹介してきたが、そこには次のような特徴があった。まず、リースホールド・フラットにおいては、賃貸人が建物全体を所有・管理するというのが基本形であり、賃貸人が適切に管理を行う場合には問題はないが、適切に管理を行わない場合には賃借人に著しい不利益がもたらされるという特徴があった。次に、リースホールド・フラットにおいてはフラット管理会社を通じて、またコモンホールド・フラットにおいてコモンホールド組合を通じて、フラット保有者が自ら団体的に建物を所有・管理する傾向にあるという特徴があった。この意味において、イギリスにおいては、特定の者による建物全体の一元的な所有・管理というよりも、フラット保有者による団体的な所有・管理が志向されてきたといえることができる。

もちろん、フラット保有者による団体的な所有・管理の場面においては、イギリスでもわが国と同様の管理問題が生じており、様々な社会的支援が必要とされているとのことである⁶。したがって、団体的な所有・管理の方式が唯一の望ましい管理方式であると言えないことは明らかである。賃貸人による建物全体の所有・管理の方式については、これまでに確かに多くの問題が生じさせてきたが、逆に適切な管理が実施されてきた実績も多く存する。この場合には、賃貸人の管理能力に大きく左右されることになる。そうすると、課題は、いかにして賃貸人に管理責任を履行させるかということになる。

わが国で、イギリスのリースホールド方式を採用することは（社会的な承認が得られるかどうかは別として）不可能ではないが、その場合にはいかにして管理者（賃貸人）に管理責任を履行させるかが課題となるであろう。

⁶ 前掲注3論文6-8頁。