

報 告

研究状況報告 Resume
「高経年マンションの管理不全に対する
法的課題についての検討」

花 房 博 文

I 現在取り組み中の課題についての問題意識

1 マンションの維持管理をめぐる課題と法制度の内在的な問題

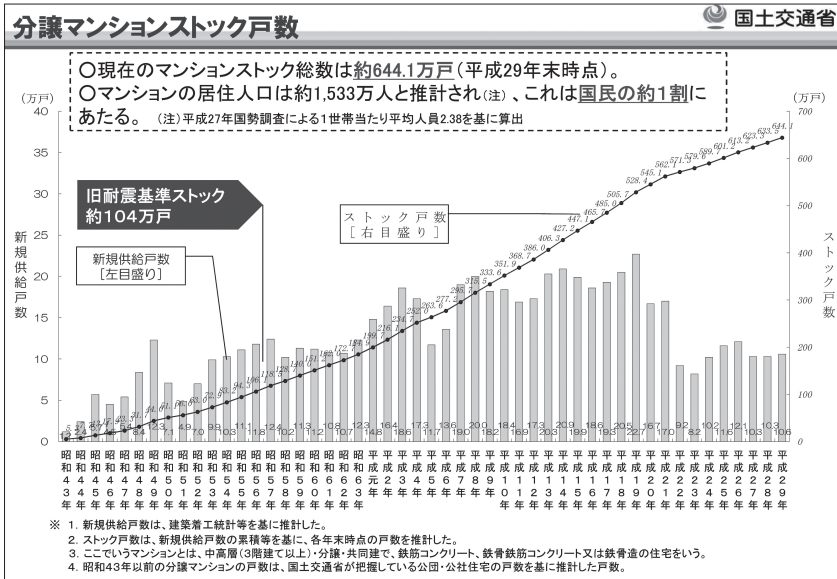
1) 区分所有権は所有権の一形態であり，区分所有関係は，①専有部分の所有権＋②共用部分等の共同所有権（敷地については利用権の場合もある）を取得したために，②についての共同管理を伴うことから，その共同管理については，管理行為が円滑に進むように民法の共有法理を修正緩和した，特殊な共有関係である。

しかし，現実には，区分所有者には所有権意識が薄れ，所有者の責任と義務という法的問題よりも，むしろ団体管理の方法やその有効性が法的課題の中心となり，しかも，それらは，実体法的検討よりも，共同管理の実情に即した住宅政策が先行し，それに合わせた法改正が追従してきている状態にある。

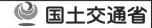
また，特殊な共有形態と理解され，特別法を設けたにも拘わらず，区分所有法に欠落した事項についての裁判例にみられる法解釈では，区分所有関係特有の事項が検討されることが少なく，民法の一般原則に戻る場合が多く，

このことが以下の問題との関係で、あらたに大きな課題をもたらすことにも繋がっている。

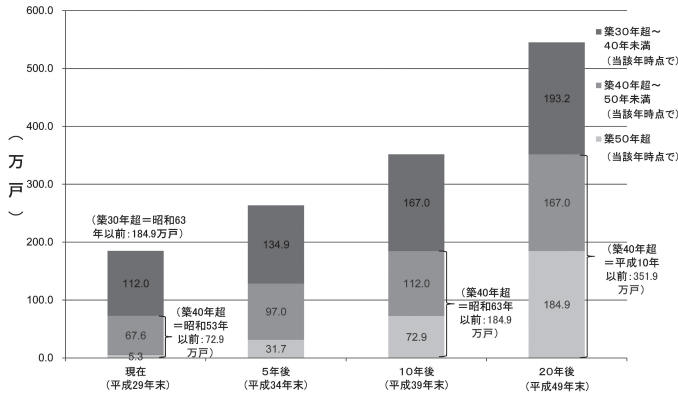
2) マンションという居住形態は、1960年代に東京オリンピックに向けたインフラ整備がなされる頃から、マンション建設事業が拡大し始め、今や650万戸、1533万人が居住するまでに至った都市型住宅形態である。しかし、現在、都心部では、築後50年を迎えようとするマンションが加速度的に増えることになる。耐震非対応建築問題や空き家の増大といった社会問題に加えて、これらの問題以上に、特に、居住者の高齢化+高経年マンションでは、様々な要因から管理不全や管理破綻問題が生じている現状の解決が差し迫った状態にある。(参考資料1：国交省平成30年5月24日「分譲マンションストック戸数」、参考資料2：国交省平成30年5月24日「築後30年、40年、50年超の分譲マンション数」、参考資料3：国交省平成26年4月23日「平成25年度マンション総合調査」より抜粋)



築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

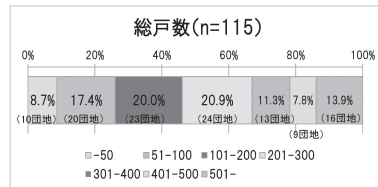


- 築40年超のマンションは現在72.9万戸であり、ストック総数に占める割合は約1割。
○10年後には約2.5倍の184.9万戸、20年後には約5倍の351.9万戸となる見込み。



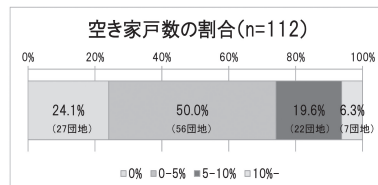
問3. 総戸数

- ・総戸数が300戸を超える大規模な団地が約33%となっている。



問4. 空き家の戸数

- ・団地内の総戸数に占める空き家の割合が5%以上の団地が約26%となっている。
- ・一方、空き家がない団地も約24%となっている。
- ・ただし、本調査結果よりも空き家率が高い又は低い調査結果もみられ、データの精度には留意が必要である。



注)この問いにおける空き家とは、賃借人及び買受人を募集中のもの、区分所有者がセカンドハウス利用、転居、入院、行方不明等で区分所有者が不在となっているものをいふ。

3) また、我が国の区分所有法では、自主管理を想定した管理制度が規定されていることから、このような管理不全の未然防止策として、理事会構成員に、外部の専門家を積極的に活用した「第三者管理体制」への移行を奨励、誘導するところである（国交省平成24年10月10日から平成27年3月27日に至る「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」での審議や「マンションの管理の適正化に関する指針」平成28年3月14日国土交通省告示第490号）等）が、他方で、マンション管理士制度の活用やマンション管理業務主任者等のマンション管理の専門家の職業的安定を図る政策的な目的もあり、施工・分譲業者が作成するマンションの原始規約の模範とされる「マンション標準管理規約」（平成29年8月29日改正）及び、管理委託業務の契約書の模範とされる「マンション標準管理委託契約書」（平成30年3月9日改正）の双方においても、国交省の住宅政策として反映されている。

4) ところで、民法の共有に関する特別法としての区分所有法と、管理モデルとしての標準管理規約とは、共用部分等の管理形態をめぐっては大きく取扱が異なり、殆どのマンションでは後者を準則とする規約が設けられている。すなわち、区分所有法では、各区分所有者の全員から受任された代理人としての「管理者」による管理を想定しているのに対して、標準管理規約では、「理事会（代議制管理）」による管理を採用し、理事長がその代表理事の役割をもつ構成である。しかも、区分所有法との整合性から、理事長は、区分所有法上の管理者である旨の規定が設けられているために、このことが、かえって区分所有法との意思決定主体についての齟齬を生じさせたり、共有物の維持管理は図る事項と共同生活の維持を図る自治的事項の錯綜から、法的紛争を新たに生むことになる。

例えば、①理事会の権限について、②規約事項の範囲と限界、③団体管理に服する事項と限界、④管理行為と団体自治活動との相違、⑤豊かな住生活や共同の利益を図る行為の内容等々に関するものである。

2 制度と実態の乖離をめぐる問題

区分所有法がめざす自主管理原則は（公営・旧住都公団にかかる郊外型団地の一部を除いては）、その高度な専門性、個人では負えない責任の大きさ、あるいは、団体をまとめる時間的余裕の必要性等から、現実的には非常に困難であり、理事会業務の大半を管理会社に委ねている場合が多く、しかも、理事会による管理会社の管理業務への指揮・監督に実効性も乏しい。さらには、その理事会の活動を監督をすべき区分所有者の殆どが、管理行為に関わることを負担に感じるため、委任状欠席による総会決議を行う状態にある。

このような状況下では、ひとたび、輪番制によって、任務懈怠の不誠実な理事等が現れた場合は、それまで健全であったマンションの管理でさえ、ただちに管理不全の方向へ向かうことになる。かつ、このような状態であっても、それらは、私的自治の原則として当該マンションの自己責任の問題として片付けている裁判例にも、大きな問題意識を感じている。もし、そうであるならば、結局、個人の私有財産を適切に維持管理したいと考える組合員が、フリーライドする人たちの財産も含めて常に健全な状態を監督し、維持する努力を求められるものであり、この実態を解決する制度的解決なしに、規約自治の尊重の過大評価は、快適を求めたはずのマンションという居住形態が、かえって不当な財産・生活関係をもたらすことになりかねないと考える。

現状では、健全な管理の実現は、管理委託をした管理会社の厳格で誠実な管理行為に期待されることになる。

3 管理受託者としての管理会社の法的役割

しかし、管理会社の職務権限は、自主管理における管理組合及び理事会業務の委託であるから、管理組合の職務範囲を越えることはできないものである。他方、管理会社は営利法人であるため、営利活動を追及することを本来の目的とするため、その契約内容の制限は収益の拡大に繋がらないという矛

盾が生じている。それどころか、管理会社の現状は、僅かな委託報酬に対して、例えば、理事会が土日や平日の夕方から深夜にまで開催される場合には、議事録をまとめる担当者の出勤業務もそれにあわせることを余儀なくされたり、高齢者や一人暮らしの区分所有者の専有部分サービスが求められることもあり過大な負担となっている現実もある。

そこで、最近では、管理委託契約に、特に高齢者ケアを内容とするオプションを設けたり、都心の超高層超高級マンションなどにみられるような付加価値として専有部分サービスを、管理委託契約の中にセット・オプションとして組み込もうとする傾向にある。

このようなサービスを各区分所有者が個別契約として締結することはあっても、これらがマンション管理組合の管理委託契約として正当化されるものとは考えられないし、高齢者への配慮といった道德感や、自治意識によって支出を余儀なくされるものではない。

さらには、これらの費用を修繕積立金から捻出することも、共有状態にある団体の共有物についての維持管理行為であることに立ち返ったならば、団体自治で決定できる行為とは到底考えられない。

しかしながら、このようなことが当然の傾向として進んでいる現状にあって、区分所有関係から生じる管理組合の管理行為の範囲について、十分に再考する必要がある。

最近、管理を健全化するために団体自治の強化を図る見解が多く、一般社団法人法を準用しようとする判例もみられるが、そもそも、マンション管理組合は、設立合意を伴わない、区分所有法にもとづく当然設立の団体であり、それゆえに、団体的拘束は、団体の目的に必要な不可欠の範囲に限定されるのが原則である点が見逃されやすい。一緒に豊かな住環境をつくって共同で住むことを目的としたコーポラティブ住宅ではない。また、法人化されていない管理組合であっても権利能力なき社團としての団体の実在性が強調されたり、財産の総有的帰属が強調されているが、実際にはマンションの殆どの財産は、各区分所有者に帰属する固有の財産であり、持分権も観念されて

いるのである。したがって、管理運営の円滑化の要請としての団体的拘束の拡大論であっても、自ずからその限界がある点を指摘したい。

その上で、管理不全が生じている既存の法的問題の法解釈論と、(借地借家法附則6条のような経過措置を伴わせながら)管理不全を生じさせないための区分所有関係の立法的解決論との双方が求められているものと考ええる。

Ⅱ 専門家の活用による解決についての問題

1 専門家の活用の有効性について

以上のように、現下の住宅政策では、マンションの管理不全の問題解決の一つの方向性は、管理会社や専門家の導入に頼り、彼らを活用する方向に求めるものであるが、①新たな委託費用や、②新たな業務監督が伴うことになる。他方、これらの専門家等は、ボランティアとして管理に関わるわけではないので、それらによって営利活動の拡大を図ることは不法ではなく、管理不全の解決が管理委託範囲の拡大や管理費用の増大といった矛盾を含むことになるので、管理の専門家の活用や管理委託契約内容の拡大は、経年が浅く、資力が余るマンションの管理方法としては有効な方法と言えよう。

2 管理不全の原因と専門家の活用の限界

管理不全の要因は、①中・長期的に修繕計画がなされて修繕工事を実施されて来なかったこと、②計画的に徴収、積立てされて来なかったこと、積立金を計画外に取り崩して使ってしまったことなどが考えられ、さらに③経年による居住者層、所得層にも変化が生じている点も加わるため、このような段階に至った場合には、新たな費用負担の生じる第三者管理による解決が選択されることは非常に困難である。

この段階にいたった管理組合では、団体をまとめるために自治規範を強調する立場が有力になり、さらなる負担を避けたい方向に向くと、一層修繕積

立金等の取崩を図る規約改正へと進むことにもなろう。

このような状態の未然防止には、修繕積立金の法的性質を明確にし、解消清算時以外には、規約自治によっても目的外使用ができない旨の規定の強行性が求められべきところ、判例は私的自治の範囲とするものである。

この点、借地借家の場合にあっては、貸す側と借りる側との立場の相違が明確であるので、その法律関係に一定の是正を図り、借主側の居住権の存続保障が謳われることになるが、マンションの場合、①そもそも、建替えを前提とした法制度であるにも拘わらず、修繕積立金や建替え積立金の規定が設けられていない点、②国交省の奨励として、修繕積立金や計画管理が実施が謳われつつけても、その使途に制限を加える強行法的制度がない限り、管理不全や区分所有関係の解消、すなわち、マンションでの存続保障が絶たれることは避けがたいのである。

現行区分所有法の解釈論としても、共用部分の維持・管理行為を超えた団体自治はありえない点に言及を続けてきているが、裁判所の私的自治の範囲という立場に変更がなされないのであれば、もはや立法的解決を図る必要性があるものとする。

Ⅲ 現在・今後の研究計画について

1 管理会社の専有部分サービスをめぐる修繕積立金の取り崩し

高齢者が倒れた場合に緊急通報が可能となるシステムの導入を、5年をかけて、管理会社が理事会に説明し、理事会によって「居住者の共同の利益を図る場合」にも借り入れや、修繕積立金の取り崩しができるように、規約変更を提案して総会に図り可決された事件（大阪高判平成30年（ネ）第410号 管理組合決議無効確認請求控訴事件）に、原告側の鑑定意見書作成で関わったものであるが、一部の高齢者の専有部分ケアサービスを一括で管理委託することは、マンション管理組合の管理行為の範囲には該当しないし、修繕積立金がこの

ような目的で借り入れられたり、取り崩されたりするものではない。修繕積立金を取り崩せば、組合員の当座の支出を伴わないことから合意形成が図られやすいが、そのことが、計画的な管理を阻害し、多数決原理で許される事項とそうでない事項の峻別を画することが非常に重要である。

この問題点については、前記Ⅱとも関連し、ここ数年取り組んできているところであるが、「修繕積立金の意義と取崩しの制限」として、平成31年5月の日本マンション学会で報告予定である。

2 永続管理が可能なマンション法制度論

- 1) 所有権の共同所有としての区分所有権・管理者管理の再検討
- 2) 徹底した団体管理方式の模索（管理組合の法人化と理事会の権限・義務の強化の検討）

3 コンドミニアム法制における保険義務について（Ⅲ22）との関連で）

前記Ⅲ22）の形態には、自主管理原則をとりながら、会社法を準用した代表組織にようる管理に基づいて、かつ、外部専門家理事を参加させるアメリカのコンドミニアム法制をはじめ、英米法系の管理方式があり、これらは今後の我が国の管理方式の参考の一つにあげられるところである。特に、コンドミニアム法制では、理事会の権限が非常に拡大されている一方、その職務義務も拡大され、様々な場面での任務懈怠による損害発生に対しての保険制度が義務化されている。

例えば、①理事の責任保険（誠実に義務を行使し、組合の利益を図れると信じて、また合理的な執行であった場合に、理事の業務から生じた損害を補填する目的の保険、組合員または100戸未満で50万ドル以上、100戸以上で100万ドル以上をかける義務）、②管理組合の責任保険（組合員または第三者の身体財産に対する損害を補填する目的の保険、100戸未満で200万ドル以上、100戸以上で200万ドル以上をかける義務）、③組合の災害保険（火災等の天災・地震はオプション、専有部分であっても構造部分の修繕費用は

出る。理事は同保険金を利用して修繕義務がある), ④非法人の場合の組合員の個人責任保険など, 概ねこのような4種類の保険が義務化されている。我が国のマンション法制においても管理の円滑化を図るために, 団体自治や, 理事会の権限・義務が強化される場合には, このようなリスクマネジメントが併行して求められるものと考ええる。

Ⅲ22), 3については, 平成31年6月の比較法学会の共同研究報告研究会メンバーとして研究中である。

4 その他(区分所有者の確定基準の問題)

区分所有権も, 専有部分の所有権であるために, 不動産取引において通常の所有権の取扱と何ら異なることはなく, 所有権の取得は売買契約の締結, 競落, 相続等により, 第三者対抗要件としては, 登記を具備したときとなる。判例もその立場である。

しかし, 区分所有者となると同時に, 管理組合の構成員たる資格も生じることになるところ, 管理の現場では, その旨の登記で確認することはなく, 区分所有者の届出書をもって管理組合組合員であると把握しているのが通常である。しかし, 未登記状態の組合員が, 議決権を行使している場合には, 当該決議の有効性(特に多数決を左右する場合や, 登記名義人に集会決議が送達されていない場合などは)自体が法的問題となり, 改正された規約の効力にも影響を受けることになり, 集会のやり直しには多額の費用を伴う場合もある。

この, 管理組合の構成員と区分所有権登記との問題については, 現在, 検討・執筆中である。