

平成 30 年 6 月 17 日現在

機関番号：32689

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2015～2017

課題番号：15K03227

研究課題名(和文) 東アジア4カ国のマンション法制の比較と課題—欧米法との比較も踏まえて—

研究課題名(英文) Comparison and Problems of Condominium Legislation in Four Eastern Asian Countries : Considering Comparison with European and US Law

研究代表者

鎌野 邦樹 (KAMANO, KUNIKI)

早稲田大学・法学大学院(法務研究科・法務教育研究センター)・教授

研究者番号：00204610

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,500,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、国内外の研究者の協力を得てこれまで行ってきた欧米法の研究成果を踏まえて、東アジア(韓国、中国、台湾及び日本)における区分所有法制及びマンション管理の実態を、同じく国内外の研究者の協力を得て調査研究することにより、比較考察すると共に、日本の喫緊の課題であり、将来の他のアジア各国の課題である「マンションの安全性及び老朽化対策並びにそのための管理の在り方」に関して学術的見地から立法的・政策的提言を行うことを目的とするものである。その研究成果として、韓国で立法上審議がされているリモデリング及び日本で限定的に立法化されている解消制度をマンション法制の基礎とすべきであるとの見解を示した。

研究成果の概要(英文)：This research was based on the results of surveys and studies of European and US law that have been carried out with the cooperation of researchers both in Japan and abroad. The aim of this research was two-folded. Firstly, we aimed to survey, study and conduct a comparative research of the actual state of condominium legislation and management in Eastern Asia (Korea, China, Taiwan and Japan), again with the cooperation of researchers in Japan and abroad. Secondly, we aimed to make legislative and policy recommendations, from an academic standpoint, on the measures for condominium security and against condominium aging, as well as the way of management required to achieve them. As a result of this research, we expressed the opinion that the remodeling being discussed in the legislative process in Korea and the dissolution system which has been legislated to a limited extent in Japan, should become the basis of condominium legislation.

研究分野：民法

キーワード：マンション 区分所有 マンション法制 区分所有法制 東アジア法 比較法 東アジアのマンション法 東アジアの区分所有法

## 1 研究開始当初の背景

本研究当初の 2013 年末現在の日本のマンション(区分所有建物のうち居住に供するものをいう。以下、同じ)は、約 601 万戸(1450 万人が居住)であったが、2016 年末現在においては、634 万戸(1550 万人が居住。なお、634 万戸のうち約 100 万戸が築 37 年以上の旧耐震建物である)に至っており、ますますマンションは、都市部の主要な住宅となっている。マンションの歴史は、欧米では 100 年近くあるが、日本では 50 年程度、韓国・中国・台湾では 20 年から 30 年程度であるところ、急速な経済発展に伴う都市化が進行した、韓国では全国民の約 8 割が、中国の北京・上海・杭州等の都市部では 7 割～9 割がマンションに居住している(なお、中国では敷地は国有であるが、建物は私有が認められる)。このような社会的背景の下で、日本ではマンションの耐震性と共にその経年劣化・老朽化をめぐる問題が喫緊の立法的・政策的課題となり、韓国・中国・台湾では、分譲後の管理をめぐる現下の問題と共に、近い将来の問題として日本と同様の経年劣化・老朽化の問題がある。

## 2 研究の目的

本研究は、上記のような社会的背景の下において、これまで行ってきた欧米法の調査・研究(科学研究費助成事業・基盤研究(C)平成 24 年度～平成 26 年度)の成果を踏まえて、東アジア(韓国・中国・台湾および日本)における区分所有法制およびマンション管理の実態を、国内の連携研究者および国外の共同研究者の協力を得て調査・研究することにより、比較研究すると共に、日本の喫緊の課題であり、他の東アジア各国の将来の課題である「マンションの安全性および

老朽化対策、並びにそのための管理の在り方」に関して学術的見地から立法的・政策的提言を行うことを目的とするものである。

## 3 研究の方法

本研究は、～の方法で行い、それぞれ次のようなことを実施した。

基礎作業として、欧米法については、(ア)オーストラリアのニュー・サウスウェールズ州の改正法の翻訳を、連携研究者である岡田康夫准教授の協力を得て行い、(イ)ベルギーの改正法案の翻訳を、連携研究者である吉井啓子教授の協力を得て行った。東アジア法については、(ウ)韓国の改正法案の翻訳を海外研究協力者であるカン・ヒョクシン教授の協力で行った。

定期的な研究会の開催については、年 4 回程度、国内の連携研究者および海外の研究協力者との間で実施した。海外の研究協力者として、(ア)平成 28 年度は、カン・ヒョクシン教授(韓国・朝鮮大学)および権承文教授(中国・浙江工商大学)を、(イ)平成 29 年度は、権承文教授、陳苑好教授(台湾・清華大学)および P・ルコック教授(ベルギー・リエージュ大学)を招聘し、研究会にて報告をもらい議論をした。なお、(ウ)平成 28 年度には、韓国法務部のマンション関連立法担当者が日本の法制調査のために研究代表者(鎌野)の下を訪れ、日本の法務省および国土交通省の立法担当者を変えてマンション法制についての意見交換をした。

海外での調査・学术交流については、平成 27 年度は、(ア)オーストラリアのジドニにて改正法に関し、(イ)フランスのパリおよびリオンにて荒唐区分所有建物に関して、それぞれ関係機

関でのヒアリングを実施した。なお、(ウ)韓国・プサンの東義大学にて、マンションの再生に関する講演を行い、「都市の再生」に関するシンポジウムに参加し討議した。平成 28 年度は、(エ)韓国・ソウルにて集合建物法の改正法案に関する関係機関でのヒアリングおよびマンションの管理の実態についての現地調査を実施した。また、韓国集合建物学会(高麗大学)にて、日・韓マンション法の比較に関する講演を行い、さらに、(オ)国立台湾大学・法学大学院(台北)にて、日本のマンション法制を含む土地法制の集中講義を行うと共に、日・台マンション法に関する研究会を開催した。平成 29 年度は、(カ)アメリカ・サンフランシスコにて、カン・ヒョクシン教授(カルフォルニア大学・バクレ - 校口 - スク - ルにて研究・研修中)と共に、マンション法制に関するアジア法とアメリカ法の比較に関する調査研究を実施した。

#### 4 研究の成果

本研究の成果は、後掲 5 の論文等により公刊してきたが、以下では、よりマクロ的な観点から、本研究によって明らかになった 2 つの点を示すことにする。

##### (1)区分所有法制における欧米法と東アジア法

欧米法(特にヨ - ロッパのドイツ・フランス法)を基本的に継受した東アジア諸国のマンション法(日本法 1962 年、韓国法 1984 年(日本の 1983 年改正法を継受)、台湾法 1995 年、中国法 2007 年)は、当初から法制度は継受したものの、その運用面においては欧米法とは異なっていた。その最も大きな点は、区分所有建物(マンション)の規約の定めおよび集会における決議を執行する機関で

ある「管理者」についてドイツ・フランス等においては区分所有者から選定された専門業者がこれに当たるのに対し、東アジア(特に日本と韓国)においては区分所有者から選任された複数の区分所有者(理事)がこれに当たるのが一般的である(その理事で理事会を構成し、理事会が執行機関となり、具体的業務は管理業者に委託する)。ここにおいては、さらなる考察が必要であるが、アジア的「居住者共同体」の意識を見ることができよう。

東アジア法における各国の実務的な喫緊の課題としては、中国と台湾における駐車場めぐり問題がある(中国では団地内外の道路との関連で、台湾では区分所有建物内駐車場の帰属との関連で紛争があるとのことである)。立法上の課題としては、中国においては法(民法・物権法の区分所有に関する法規)と「司法解釈」との関係の問題があり、韓国では私法である集合建物法の規定と行政法である共同建物関連法の規定との整合性の問題がある。

##### (2)東アジアのマンション法制の「再生」に関する立法的・政策的課題

経年劣化ないし老朽化したマンションの「再生」(広義の意味での「再生」で、維持・改良、建替え、建物敷地売却を包含するもの)が日本の喫緊の課題であるが、比較法的には、(ア)維持・改良のみによって「再生」を図るヨ - ロッパの法制、(イ)維持・改良後は建物敷地売却=解消によって「再生」を図る英米(アメリカ・イギリス)の法制、(ウ)維持・管理後は基本的に建替えによって「再生」を図る東アジアの法制に大別される。ただ、近年は、(ア)においても、スイス改正法のように所定の年数経過後は区分所有廃止請求権を認めたり、ベル

ギ - 改正法案のように特別多数決議による「建替え」を認めるものが現れ、また、(イ)においても、オ - ストラリア改正法のように特別多数決議による建替え又は解消を認める法制も現れている。(ウ)においても、特に費用負担の点から実際には「建替え」による「再生」はほとんど困難であることから、韓国では「リモデリング」が改正法において審議されている。わが国においても、耐震強度不足や被災といった限定された場合だけでなく経年劣化・老朽化の場合も含め「解消」制度、および韓国法の審議に見られる「リモデリング」制度の導入を早急に検討すべきであろう。この点については、東アジア法すべてに共通する課題である。

## 5 主な発表論文等

(研究代表者、連携研究者には下線)

[ 雑誌等論文 ] (計 12 件)

鎌野邦樹、区分所有建物の建替えをめぐる問題 - 建物の「一棟性」と「部分建替え」を中心に - 、不動産法論点大系(民事法研究会)、査読なし、2018、460-498

鎌野邦樹、マンションの防災・減災(耐震化)と私権の調整に関する現行法制をめぐる課題、植木哲先生古稀論文集(勁草書房)、査読なし、2017、153-176

鎌野邦樹、区分所有法の「管理者」と規約の「理事長」、マンション学、査読なし、58号、2017、61-69

鎌野邦樹、マンションの解消(建替え・建物敷地売却)をめぐる立法等の経緯と外国法制、マンション学、査読なし、56号、2017、69-82

周藤利一、鎌野邦樹、韓国マンション法と管理の実態、マンション管

理通信、査読なし、374号、2017、20-23

鎌野邦樹、区分所有法・集合建物法の日韓比較 - 韓国法の日本法継受とその後の発展 - 、マンション学、査読なし、55号、2016、82-95

鎌野邦樹、団地型マンションの現在および将来の課題、マンション学、査読なし、54号、2016、43-52

鎌野邦樹、マンションの共用部分について生じた不当利得の返還請求権の行使権者、マンション学、査読なし、54号、2016、84-97

鎌野邦樹、区分所有建物の権利状況と建替え等決議・建物敷地売却決議、マンション学、査読なし、54号、2016、224-236

岡田康夫、鎌野邦樹、オ - ストラリアのマンション法、マンション管理通信、査読なし、2016年6月号、2016、20-23

鎌野邦樹、外国のマンション法と管理の実態、マンション学、査読なし、51号、2015、137-139

鎌野邦樹、マンション法学の課題と展望、マンション学、査読なし、50号、2015、28-31

[ 図書 ] (計 2 件)

鎌野邦樹、マンション法案内改訂版、勁草書房、2017年、315頁

鎌野邦樹、花房博文、山野目章夫編著、マンション法の判例解説、勁草書房、2017年、205頁

[ 主な学会発表 ] (計 5 件、うち招待講演 1 件、国際学会 2 件)

日本マンション学会、2018年5月、北海道大学、第7分科会、「外国のマンション法から考える」(報告者

：鎌野邦樹、寺尾仁、吉井啓子、土井俊平、角田光隆)

韓国集合建物学会(招待講演)、2016年9月、高麗大学(韓国・ソウル)鎌野邦樹「マンション法制における韓国法の日本法継受とその後の発展」

日本マンション学会、2016年4月、千葉大学、メインシンポジウム、鎌野邦樹「団地型マンションの現在および将来の課題」

日本マンション学会、2016年4月、千葉大学、第7分科会、鎌野邦樹「区分所有建物・敷地の権利状況と建替え決議・敷地売却決議」

日韓土地法学会、2015年10月、東義大学(韓国・プサン)、鎌野邦樹「区分所有法50年の歩みと今日のマンション「再生」問題」

[産業財産権]

○出願状況(計0件)

○取得状況(計0件)

[その他]

ホ - ムペ - ジの開設なし

## 6 研究組織

(1)研究代表者

鎌野 邦樹(KAMANNO Kuniki)

早稲田大学・法学学術院法務研究科  
・教授

研究者番号 00204610

(2)研究分担者

なし

(3)連携研究者

伊藤 栄寿(ITO Hidetoshi)

上智大学・法学部・准教授

研究者番号 30454317

土居 俊平(DOI Shunpei)

駒沢大学・法科大学院・准教授

研究者番号 80557041

藤巻 梓(FUGIMAKI Azusa)

国土館大学・法学部・准教授

研究者番号 0453983

舟橋 哲(FUNAHASHI Satoru)

立正大学・法学部・教授

研究者番号 20327133

寺尾 仁(TERAOK Hitoshi)

新潟大学・工学部・准教授

研究者番号 70242386

吉井 啓子(YOSHI Keiko)

明治大学・法学部・教授

研究者番号 00306903

大野 武(OHNO Takeshi)

明治学院大学・法学部・教授

研究者番号 90288019

岡田康夫(OKADA Yashuo)

東北学院大学・法学部・准教授

研究者番号 00306052

花房 博文(HANAFUSA Hirobumi)

創価大学・法科大学院・教授

研究者番号 80208561

野口 大作(NOGUCHI Daisaku)

名城大学・法学部・教授

研究者番号 40405626

カライスコス アントニオス

(KARAIKOSU Antoniosu)

研究者番号 60453982

上河内 千薫子(KAMIKOCHI Chikako)

駿河台大学・法学部・教授

研究者番号 20325822

小西 飛鳥(KONISHI Asuka)

平成国際大学・法学部・教授

研究者番号 40327119

矢田 尚子(YATA Naoko)

日本大学・法学部・准教授

研究者番号 40383195