

令和元年6月29日現在

機関番号：32616

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2017～2018

課題番号：17K17787

研究課題名(和文)都市における建物の老朽化と私法・公法の役割 - ドイツの状況 -

研究課題名(英文) A study on the system of private and public laws concerning deteriorated buildings in Germany

研究代表者

藤巻 梓 (FUJIMAKI, Azusa)

国土館大学・法学部・教授

研究者番号：70453983

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 1,000,000円

研究成果の概要(和文)：本研究においては、ドイツにおける荒廃または老朽化した建物(特に区分所有建物)に対する私法上および公法上の措置がどのように予定されているかについて、ドイツ法に関する文献調査を実施し、それに基づいて、ドイツの区分所有法の研究者及び実務家との質疑応答を行った。この結果をもとに、さらに2019年度中に現地調査を追加的に行い、最終的な研究成果を公表する予定である。

研究成果の学術的意義や社会的意義

この研究においては、都市における区分所有建物(マンション)の荒廃の問題に対して、ドイツの法制度がどのような対応策を予定しており、実際にどのようにそれが運用されているかを調査した。研究調査により、ドイツにおいては、荒廃した区分所有建物に対する主たる対応としては、公法である建築法典に基づく対策が予定されており、他方で、建物が老朽化、荒廃に至る前の段階における対応として、私法上の多様な対策が講じられていることが明らかとなった。そこでは、特に建物の維持・管理上の措置や、所有権の放棄の可能性(ただし、判例はこれを否定する)も議論されており、これらの諸制度につき、具体的な事例を参考にしながら検討をした。

研究成果の概要(英文)：This study aims to reveal the structure of rules in private and public laws concerning devastated or deteriorated buildings in Germany (especially condominium) by reviewing legal references and elaborate interviews with Section Ownership Law researchers and practitioner in Germany. These are followed by a field trip to Germany scheduled in 2019 before the release of the final result.

研究分野：民法

キーワード：区分所有建物 マンション 老朽化 私法 公法

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

今日のわが国の住宅法制においては、区分所有建物（マンション）の老朽化への対処が喫緊の課題となっているが、この問題に対しては、区分所有建物における権利関係を規律する、民法や建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という）をはじめとする私法のみならず、その他の公法上の措置の可能性も視野に入れて対応していかなければならない。建物の老朽化およびその先に荒廃は、その当該建物のみの問題にとどまらず、周辺地域に与える影響が小さくなく、地域の問題としても捉えるべきである。そこで、上記のような視座から、ドイツにおける建物の老朽化に伴う問題と、それに対してとりうる私法上および公法（行政法）上の措置について検討を行うことを目的として、本研究を開始した。

2. 研究の目的

(1) 本研究は、区分所有建物の老朽化に伴って生じる諸問題について、私法上とりうる手段と公法の果たす役割について、ドイツ法を対象とした比較法研究を行うものである。

(2) 具体的には、荒廃もしくは老朽化した建物に対していかなる対応が予定されているかを、私法（民法および建物区分所有法）および公法（主として連邦の建設法典）についてそれぞれ具体的に観察をし、それらの制度（対応策）がどのような関連（または棲分け）において運用されているか、特に私法上の手段によりどの範囲まで対応することができるのかを検討することとした。

3. 研究の方法

(1) 本研究の実施の方法として、まず、ドイツ法の現状について文献調査を行った。特に、近時のドイツにおける建設法典の議論を分析し、それに対する学説の反応および展開をたどることを目指した。さらに、ドイツの民法典、住居所有権法（日本の区分所有法に当たる）そのほか関連するドイツ法に関する論稿を検討、分析した。これらのドイツ法の研究のほか、日本法における老朽化した区分所有建物に関する問題状況と課題の再確認も行った。

(2) 次に、これらの文献調査と並行して、日本における区分所有法に関する学会や研究会に参加し、研究者や実務家との意見交換を行った。また、ドイツにおいて開催される住居所有権法学会に参加し、ドイツの研究者および実務家との意見交換も実施した。

(3) 研究の実施に際しては、意見交換によって必ずしも調査項目に対する明確な回答が得られず、当初の予定通りに進捗しなかった部分もある。あるいは法理論と実務が乖離していると思われる点が顕らかなるなど、新たな課題も顕かとなった。研究計画自体は平成 30 年度で終了したが、さらに 2019 年度において、現地調査を追加して行い、その結果をもとに、最終的な研究結果を公表する予定である。

4. 研究成果

以下、老朽化した区分所有建物に対するドイツ法上の措置について、これを大きく私法上の対応と公法上の対応に分けて、その概略を示すことにする。

(1) 私法上の対応

住居所有権法（日本の建物区分所有法に相当する）

前提として、ドイツにおける区分所有建物の現状はどうであろうか。この点、ドイツの研究者に質問した限りにおいては、荒廃した建物の存在については明確に認識されていないようである。しかし、ドイツにおいても、文献等により、とりわけ 1951 年の階層所有権法の制定時に建設された建物については、建築後 50 年以上が経過し、その建築スタイルの陳腐化、設備の管理の困難さ、エレベーターが未設置または不十分な建物の存在、簡素な外壁、建物設備の技術水準の低さ、さらには極めて安価な建築材料が用いられていることによる、建物の価値の下落等が指摘されている。

ドイツ住居所有権法において、住居所有権の設定された建物（日本の区分所有建物に相当する）の建替え、もしくは住居所有権関係の解消は想定されていない。したがって、これらの措置は、民法の共有の原則に従い、住居所有権者全員の同意が必要となる。このように、法制度上は、建物の老朽化や荒廃は想定されていないのであるが、文献等においては、日本法におけるような「取壊し」や根本的な「建替え」を多数決議によって可能とするような制度の導入を主張する見解は有力に存在するようである（ただし、学界の多数派を構成しているわけではない）。

このように、ドイツの住居所有権法は、老朽化建物の多数決による建替えは想定していないが、その前段階にある、建物の管理に関する議論は大きく展開している。本研究における調査の過程では、現在ドイツにおいて住居所有権法の改正が議論されていることがわかった。改正案の主要な点は、建物の近代化や技術水準への適合に必要なとされる建築上の変更につき、これを従来よりも容易に実施できるよう、議決要件の緩和を図ることである。ドイツにおいても、建物の近代化の推進が目指されながら、意思決定に必要な集会在りせず、あるいは必要な議決要件が満たされない等の理由から、措置の実施が頓挫している状況が指摘されている。法改

正の実現にはまだ時間がかかりそうであるが、改正の動向についても近く紹介する予定である。

ドイツ民法典

また、ドイツ法上、住居所有権は土地（敷地）に対する共有の特別な形態と位置付けられ、民法の共有に関する規定の適用を一定の範囲で受けることになる。ところで、ドイツ民法典においては、共有者は共有物の適切な管理・維持について、他の共有者の意思に反してもこれを実施する権利を有しているもの解されている。同様のことが、住居所有権者の関係においても当てはまり、住居所有権者は他の住居所有権者に対し、建物の維持・管理について、これを適切に行うよう求める請求権を有するとされる点は注目すべきであろう。

このほか、建物の老朽化、ひいては地域の荒廃の問題へのドイツ民法典の対応策として考えるのが、ドイツ民法典において認められている土地所有権の放棄である。これはわが国における、いわゆる「所有者不明土地」の問題をめぐる議論においても、検討の対象とされている。

ドイツ民法典 928 条によれば、土地所有者は、土地の所有権を放棄することができる。土地の所有権が放棄されると、土地は無主となり、州庫が先占権を有する。州庫は先占権を放棄することができ、その場合には一般の第三者が当該土地を先占することができる。なお、土地の所有者が単に公租公課等の負担を免れる目的で土地所有権を放棄することも認められている（ただし、州の警察法規により旧所有者の責任が存続するとされていることが一般的であり、結局、土地の所有者が、土地所有権の放棄により、土地に関する公法上の責任を免れることは難しいといえる）。

このように、ドイツ民法典は土地所有権の放棄（建物所有権の放棄は認めない）を認めているのであるが、他方で、土地の共有持分の放棄について、ドイツ連邦通常裁判所はこれを認めない立場を示している。したがって、この判例法理に従えば、敷地および建物共用部分に対する「特別な共有」として構成される住居所有権も、敷地（土地）の共有持分を出発点としていることから、同様にその放棄は認められないことになる。

（２） 公法上の対応

ドイツの連邦法たる建設法典（公法）によれば、個別の建物の管理については、建物の状態を（ア）近代化や修繕により建物の不良・欠陥が排除できる場合と（イ）そうでない場合にわけ、それぞれの場合に応じて対策を講じることとされる。具体的には、（ア）の場合は近代化・修繕が、（イ）の場合は取壊しが、市町村によって命令されることになる。

建設法典 177 条によれば、「建築物が不良であるか、または瑕疵を呈している状態にあって、近代化命令や修繕命令によってこれらの除去や排除が可能なときは、市町村は、近代化命令による不良状態の除去や修繕命令による欠陥状態の排除を命令でき、この場合において、当該建築物の所有者は、不良状態の除去や瑕疵の排除が義務づけられる。建物の近代化措置および維持措置に要する費用は、原則として所有者が負担する（同条 4 項）。

次に、建物の不良状態または瑕疵について、これを近代化措置や修繕措置によって除去することができない場合には、市町村は、当該建物の所有者に対して、建物の全部または一部の取壊しを受忍することを命じる（同 179 条）。ただし、除却が認められるのは、住居については、居住者が適切な代替住居を適切な条件で利用できる場合に限られる。また、建物の除却により、所有者、賃借人等の利用権者に不利益が生じる場合には、市町村は、相当な補償をしなければならない。さらに、除却命令により、所有者が土地を所有し続けることが経済的に期待できない場合には、所有者が市町村に対し、当該土地の買取りを請求することが認められている（同条 3 項）。

さらに、市町村が特別な先買権を取得する場合がある（建設法典 24～28 条）。土地の所有者が、第三者との間で、当該土地について売買契約を締結した場合に、所有者はその旨を先買権者である市町村に通知する義務を負い、市町村が先買権を行使すると、所有者と市町村との間に当該土地についての売買契約が成立する。ただし、先買権は、地区計画や都市計画上の目的に従った利用がされており、上述の 177 条の不良・瑕疵を呈していない場合（もしくは、これらの不良・瑕疵があっても、それが先買権の行使期間内に除去されうる場合等）には、排除される（同条 26 条・27 条）。要するに、市町村の特別な先買権は、不良状態にある、または瑕疵を呈している建物について、上記の措置の奏功が期待できない場合には、市町村に先買権が認められ、当該建物の敷地を市町村が取得できる仕組みになっている。

ところで、上記 ないし の対応策がとられる場合に、それが戸建て住宅であればあまり問題は生じないが、それが住居所有権の設定された建物である場合には、行政機関が誰に宛ててこれらの措置を講じるのかが問題となる。この点については、ドイツの住居所有権法のもとで、住居所有権者の団体および管理者の位置づけ・機能が日本の区分所有法におけるそれと異なっており、そこにおいて注目すべき議論が展開されていることも指摘される。

（３） 2019 年度中に調査を予定している事項

本研究においては、上記の諸制度が、具体的な事例においてどのように運用されているかを調査することもその目的としている。すでにくつかの事例については事前調査が住んでいるが、さらなる現地調査が必要なため、これを 2019 年度に実施することとした（2019 年 9 月に、ドイツ・ドルトムント市の荒廃マンションの現地調査を予定している）。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計 件)

〔学会発表〕(計 1 件)

2019年6月1日 比較法学会 ミニ・シンポジウム

全体テーマ「区分所有法制の比較から日本のマンション管理および再生を考える」

担当テーマ「ドイツ、スイス、オーストリアのマンションの管理と改修・廃止」

〔図書〕(計 件)

〔産業財産権〕

出願状況(計 件)

名称：

発明者：

権利者：

種類：

番号：

出願年：

国内外の別：

取得状況(計 件)

名称：

発明者：

権利者：

種類：

番号：

取得年：

国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究分担者

研究分担者氏名：

ローマ字氏名：

所属研究機関名：

部局名：

職名：

研究者番号(8桁)：

(2) 研究協力者

研究協力者氏名：

ローマ字氏名：

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。