

令和 4 年 10 月 10 日現在

機関番号：32689

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2018～2021

課題番号：18K01347

研究課題名(和文) マンション区分所有法制の再構築-マンション法制の国際比較研究の成果を踏まえて-

研究課題名(英文) Reconstruction of the Legal System for Condominium Unit Ownership: Based on the Results of International Comparative Research on Condominium Legislation

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、我が国の多くのマンションが、高経年化し、その居住者が高齢化するなかであって、マンションにおいて、(1)現実にもどのような問題及び課題が生じているかを抽出し整理するとともに、(2)これまで行ってきた諸外国の法制の調査研究の成果を基礎に、さらに、諸外国の法制について、各国の実態も踏まえつつも、我が国の実態との関連において調査し、(3)我が国のマンション法制に関して、管理(改良も含む)についての適正かつ円滑に促進する制度、および再生(建替えまたは解消)について適正かつ円滑に促進するための制度を構築するために、学術的見地から法的提言を目的とするものであり、下記のような研究成果を得た。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究は、前述のように、我が国の多くのマンションが、高経年化し、その居住者が高齢化するなかであって、我が国のマンション法制について、区分所有法制についての国際比較研究調査を踏まえて、マンションの管理(変更を含む。)について適正かつ円滑に促進するための制度、および再生(建替えおよび解消)について適正かつ円滑に促進するための制度を構築するために、学術的見地から法的提言を目的とするものであり、学術的には、諸外国との法制のなかで我が国の法制がどのような特色を有するのかについて明らかにした点で意義を有し、社会的には、今後の法制の在り方を具体的に提示した点で意義を有する。

研究成果の概要(英文)：In Japan, many condominiums as well as their residents are aging. Against this background, the purpose of this study is as follows:(1) extracting and classifying the problems and issues occurring in condominiums in practice; (2) examining the legal systems and actual practice of other countries in relation to the actual situation in Japan, while taking into account the results of research on the legal systems of other countries conducted by our research group to date; (3) making proposals from an academic viewpoint for the creation of a system for a proper and smooth promotion of, (a)condominium management, and (b)regeneration(reconstruction or elimination) of condominiums, in the Japanese legal order. The academic and social significance of this research is described in the "Research Result Report" below.

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 区分所有法 比較法研究 区分所有法制の比較 マンション法制の比較 マンション法制の再構築

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、研究者個人に帰属します。

1. 研究開始当初の背景

わが国のマンションストック総数は、研究当初の2017年末時点において644.1万戸(2021年末時点では685.9万戸)であり国民の約1割の約1500万人がマンションに居住し、また、今日の都市ではマンションが主要な住宅となっている。そのうち、建築後40年超のマンションが約100万戸存在する(以上、国土交通省調べ)。他方、国土交通省の『平成30年度マンション総合調査結果報告書』(平成31年4月)によると、建築後40年超の1979(昭和54)年以前建築のマンションでは、世帯主の年齢が、70歳代以上の割合が47.2%、60歳代が30.6%であり、建築後約30年~40年の1980(昭和55)年~1989(平成元)年建築のマンションでは、70歳代以上の割合が37.6%、60歳代が38.7%である。

2. 研究の目的

本研究は、以上のように、マンションの多くが、高経年化し、その居住者が高齢化するなかであって、マンションにおいて、(1) 現実にどのような問題及び課題が生じているかを抽出・整理し、(2) 報告者がこれまで内外の研究者の協力を得て行ってきた諸外国の法制の調査研究の成果を基礎に、さらに、諸外国の法制に関し、その実態およびわが国の実態との関連において調査・考察をし、(3) わが国のマンション法制において、①適正かつ円滑な管理(改良も含む)を促進するための制度、および②適正かつ円滑な再生(建替えまたは解消)を促進するための制度を新たに構築するために、学術的見地から法的提言を目的とするものである。なお、本研究は、当初は研究期間を2018年度(平成30年度)~2020年度(令和2年度)としていたが、新型コロナウイルスの蔓延のために、国内外の研究者の協力を得て実施する予定であった諸外国法制の調査研究を予定どおり実施することができなかつたため、研究期間を2021年度(令和3年度)まで延長した。

3. 研究の方法

本研究においては、前記2(1)、(2)に関し、次の(1)、(2)のとおりの方法で調査研究を実施し、その結果を次のとおり整理した。

(1) わが国のマンションの課題の抽出・整理

各種の統計や文献、関連学会における報告、および実務担当者等に対するヒアリング等の調査を実施し、その結果、今日のマンションにおける最も重要な課題は、次の①~⑤であると整理した。すなわち、ソフト面では、①居住者の高齢化に伴う理事のなり手不足および②単身高齢者・認知症・空き住戸等の区分所有者の増加に伴う合意形成の難しさへの対応、ハード面では、③相当数存在する耐震工事未実施マンションへの対応、④マンションの長寿命化の促進、および⑤マンションの再生(建替え・建物敷地売却)の促進である(なお、③~⑤はいずれもが、①、②に係る区分所有者の費用負担の問題と関連する)。なお、上の問題は、SDGsにおける「都市開発とSustainability」(SDGsの17の目標のうちの11番)という課題と関連し、マンションについても「持続可能性」を視野に入れる必要がある。

(2) 比較法制研究

海外での現地調査等については、2018年度には、(ア) ベルギーと並び世界で最初に区分所有法を制定したギリシャにおいて、複数の法律研究者（アテネ大学教授等）、実務家（弁護士等）にヒアリングをし、意見交換をした。それにより、わが国の小規模マンションの管理に係る施策について有益な示唆を得た。また、(イ) 既に学術交流のあるオーストラリアからのマンションに係る実務家（弁護士、管理業者等）の訪日に際して、同国と日本のマンション法制の違い、管理の実態の違い等について意見交換を行った。

2019年度においては、ドイツにおいて、マンションの再生に関する立法調査及び現地調査を実施した。立法調査については、ドイツ住居所有権法の改正作業が進行するなか、同法の改正の方向性について、連邦法務省立法担当者に対してヒアリング調査を実施した。また、同改正にあたり、唯一、区分所有関係の解消を提案しているノルトラント・ヴェストファーレン州の立法担当者（元ケルン裁判所判事）に対し、その提案に関してヒアリング調査を実施した。さらに、同州の行政担当者から同州の複数の荒廃区分所有建物について、それぞれの建物が所在する現地にてそれぞれの実状についての説明を受け、意見交換をした。

2020年度・2021年度においては、①集会をオンラインで開催することの可否、②第三者管理方式に対する区分所有者による監査体制、③高齢者等の住戸へのアクセス施設の設置についての議決要件等に関し、ドイツ、フランス、韓国等の立法の状況およびその実態について、インターネット等を用いて、各国の研究者等に対してヒアリング調査を実施した。

4. 研究成果

以上の調査研究を踏まえて、わが国のマンション法制に関して、次の(1)および(2)の立法上の提言を学術的見地から行った。

(1) マンションの適正かつ円滑な共用部分の管理（変更を含む）の促進

マンションの管理（変更も含む）を適正かつ円滑に促進するためには、ドイツやフランスの法制に見られるように、集会の多数決要件を次のように緩和することが求められる。

①我が国の区分所有法の管理に係る決議要件は、全区分所有者と議決権の過半数（書面または代理人による議決権行使を含む。）であるが、規約で別段の定めをすることが認められ（区分所有法 18 条）、實際上多くの管理組合は、マンション標準管理規約に準拠する規約を設定して、半数以上の定足数を満たした集会における出席者の過半数決議としている。

ドイツ等の立法例のように集会の定足数を設けない方向性もあり得るが、わが国の実態は、相当数の区分所有者が「議長（理事長）委任」等による代理権授与により定足数が満たされていることから、このような実態を踏まえ、現行規定を維持することも考えられる。しかし、適正かつ円滑な管理を促進するためには、このような実態を踏まえ、会社法 309 条 1 項の規定に倣い、規約による別段の定めを認めつつ、過半数が出席した集会の過半数決議による旨の規律を設ける方向に改めるべきである。

②共用部分の変更に係る現行の決議要件は、基本的に規約による別段の定めを認めず、区

分所有者と議決権の4分の3以上としている（区分所有法17条）。しかし、建替えが資金面や居住者の高齢化等の理由で一般的には相当な困難を伴うことから、共用部分等の変更によってマンションの長寿命化が図られるべきである。すなわち、一方では、高齢者等の住戸に至るまでのアクセスの確保等の区分所有者側からの要請、他方では、地球温暖化等に係る社会的要請（電気自動車のための充電設備や外壁・開口窓の工事等）に対応して、マンションを維持し長寿命化を促進することが求められる。そこで、現行の決議要件を緩和し、上で述べた管理の場合と同様な方式で、「集会出席者の4分の3（または3分の2）以上」の決議要件とする旨の規律を設ける方向の改正がなされるべきである。

なお、規約の変更や建替え等に関する現行の規律については、これまでどおり区分所有者全員の頭数と議決権による特別多数決議を維持すべきであると考えられる。

（2）マンションの再生（建替えまたは解消）についての適正かつ円滑な促進

①相当数存在する耐震不足のマンションの耐震補強工事は喫緊の課題である。ただ、そのための多額の費用負担を勘案した場合においては、当該マンションを取り壊して新たな建物に建て替えるという選択肢もあり得る。また、耐震性に問題はないが、いわゆる社会的老朽化（例えば、ベランダ以外に洗濯機の置場がない、エレベーターがない等）のための建替えを望む区分所有者も相当数存在し得る。そこで、現行の区分所有法の建替えの決議要件である5分の4以上を引き下げることが求められる。その際には、主観的要件と共に、さらに要件を緩和した客観的要件を併用する方向が妥当であると考えられる。

②前述のように建替えの要件を引き下げても、費用負担の点、相当数の高齢者の存在、また、これまでの建替え事例は余剰の容積を活用してなされてきたがそのような立地にあるマンションは限られていること等から、建替えのための合意形成は相当な困難を伴う。しかし、単なる老朽化を超え、十分な管理がされないまま「危険有害マンション」として放置されることは、区分所有者だけでなく地域にとつても望ましいことではない。そこで、わが国の現行法制では、被災区分所有法およびマンション建替え等円滑化法のみ認められている解消制度（建物・敷地売却等の制度）を区分所有建物全般について導入することが求められる。その多数決の要件は、建替えの場合の要件に合わせる事が考えられる。

（3）研究成果の公表等

本研究の基づく以上の点に関する研究成果については、後記の文献において発表（国外に向けての英文による発表も含む。）およびいくつかの学会において報告した。

なお、区分所有法制の改正に向けて、法務省、国土交通省、最高裁判所および有識者により構成される「区分所有法制研究会」において、論点整理がされ（2022年9月に報告書に纏められる予定）、その後、法務省法制審議会において区分所有法の改正に向けた審議がされる見込みである。本研究代表者（鎌野）は、それらのメンバーであり、そこでの改正に向けた論点は、本研究の成果と多くの部分において重なっている。本研究代表者は、本研究の成果を踏まえて、これまで積極的に発言をしてきており、今後も発言をするつもりである。

以上

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計12件（うち査読付論文 0件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 巻 66号
2. 論文標題 マンション管理組合の理事候補者の承認につき広汎な裁量権限を理事会に認めていた規約に基づき理事会が不承認とした理事立候補者が、理事全員に対して不法行為に基づき損害賠償請求した事件	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 マンション学マンション学	6. 最初と最後の頁 128-132頁
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 巻 48号
2. 論文標題 都市とSustainability	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 早稲田大学比較法研究所叢書	6. 最初と最後の頁 97-118頁
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 巻 2448号
2. 論文標題 団地型マンションの一括高圧受電方式導入決議に基づく個別電力供給契約の解約の可否と不法行為責任の認否	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 判例時報	6. 最初と最後の頁 163-168頁
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 巻 118号
2. 論文標題 区分所有建物の現下の問題と区分所有法の改正の方向性	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 住宅土地経済	6. 最初と最後の頁 2-8頁
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 巻 1532号
2. 論文標題 マンション管理をめぐる立法の状況と課題	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 ジュリスト	6. 最初と最後の頁 14 - 19
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 巻 65号
2. 論文標題 団地型マンションの財産関係	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 マンション学	6. 最初と最後の頁 53 - 60
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹、藤巻梓	4. 巻 408号
2. 論文標題 ドイツのマンション法改正、荒廃マンションおよび管理の実態	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 マンション管理通信	6. 最初と最後の頁 16 - 19
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹ほか4名	4. 巻 81号
2. 論文標題 ミニ・シンポジウム 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	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 比較法研究	6. 最初と最後の頁 99 - 129
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 巻 44号
2. 論文標題 マンションにおける消費者問題と消費者法	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 現代消費者法	6. 最初と最後の頁 62 - 68
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 K. Kaman o , K. Christakakou-Fotiadi, A. Karaiskos	4. 巻 38
2. 論文標題 Condominium Regimes in Japan and Greece: A Comparative Study	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 Waseda Bulletin of Comparative Law	6. 最初と最後の頁 21 - 62
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 巻 1526号
2. 論文標題 時論 民泊をめぐる法的課題 - 住宅宿泊事業法施行後の私法上の論点 -	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 ジュリスト	6. 最初と最後の頁 76-80
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 鎌野邦樹、カライスコス・アントニオス	4. 巻 306号
2. 論文標題 ギリシャのマンション法	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 マンション管理センター - 通信	6. 最初と最後の頁 20-23
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計2件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 鎌野邦樹
2. 発表標題 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
3. 学会等名 比較法学会2019年度大会
4. 発表年 2019年

1. 発表者名 鎌野邦樹
2. 発表標題 マンションにおける消費者問題と消費者法
3. 学会等名 消費者法学会2019年度大会
4. 発表年 2019年

〔図書〕 計3件

1. 著者名 小粥 太郎、大村 敦志、道垣内 弘人、山本 敬三	4. 発行年 2020年
2. 出版社 有斐閣	5. 総ページ数 854頁
3. 書名 新注釈民法(5) 物権(2)のうち、628-694頁を鎌野邦樹が執筆	

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 発行年 2018年
2. 出版社 民事法研究会	5. 総ページ数 460-498頁
3. 書名 「区分所有建物の建替えをめぐる問題」澤野順彦編著『不動産法論点大系』	

1. 著者名 鎌野邦樹	4. 発行年 2018年
2. 出版社 勁草書房	5. 総ページ数 221-234頁
3. 書名 「高齢社会と民法」小賀野晶一編 『認知症と民法』	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------