1版

様　式　Ｃ－１９、Ｆ－１９－１、Ｚ－１９　（共通）

科研費
KAKENHI

科学研究費助成事業　　研究成果報告書

令和　６年　６月１７日現在

機関番号：３２６１７
研究種目：基盤研究(C)（一般）
研究期間：2021～2023
課題番号：２１Ｋ０１２２７

研究課題名（和文）マンション管理制度－ドイツ法における管理者・管理顧問会の検討を中心に－

研究課題名（英文）Condominium management　system

研究代表者
土居　俊平（Doi, Syunpei）

駒澤大学・法曹養成研究科・教授

研究者番号：８０５５７０４１

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費）　　600,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は（マンション管理における）第三者管理を前提とした上での比較法的手法に基づく基礎的研究である点に特徴がある。
　そもそも、わが国のマンション管理の基本法は区分所有法である。区分所有法の母法はドイツ法、即ち、ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）である、そして、ドイツ法では第三者管理が既に数十年前から進展している。このようにドイツ法を検討対象とするには十分に意味のあることである。ドイツ法を紹介・検討した結果、認定管理者の制度の有用性、管理者の職務・権限・報酬について更に検討することの必要性、管理顧問会が管理者を監視することの重要性、が解明された。

研究成果の学術的意義や社会的意義
現在、マンション管理において、第三者管理制度を導入することは都心の新築マンションを中心に珍しいことではなくなっている。今後、第三者管理に関連する法的紛争が惹起されることは明白でさえある。しかしながら、第三者管理を学術的に、しかも、区分所有法の母法たるドイツ法にまで遡り紹介・検討するという方向性での基礎的な研究は存在しなかったといっても過言ではない。この点に本研究の学術的意義及び社会的意義があると確信して疑わない。

研究成果の概要（英文）：This study is characterized by the fact that it is a basic study based on comparative legal methods based on the premise of third-party management.In the first place, the basic law for condominium management in Japan is the Sectional Ownership Law. The mother law of sectional ownership law is German law, namely the German Residential Property Act (WEG).And in German law, third-party control has already been in place for decades.Thus it is significant enough to consider German law.As a result of introducing and examining the German law, it was clarified the usefulness of the system of certified managers, the need for further examination of the duties, powers, and remuneration of managers, and the importance of the management advisory board monitoring managers.

研究分野：民法

キーワード：区分所有法　第三者管理　管理者　管理顧問会　監事　マンション　マンション管理　民法

※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。

様　式　Ｃ－１９、Ｆ－１９－１（共通）

１．研究開始当初の背景

現代社会において、特に、土地価格が相対的に高い東京都心をはじめとする都市部にあっては、１０００万人以上の人々がマンションで居住していることから分かるようにマンションは重要な住形態の一つである。そして、超少子高齢社会に突入した我が国においては従前のようなマンション管理方式（管理に素人である区分所有者が無償で行う方式、自主管理方式）では、意欲・能力の点を中心にマンション管理が難しくなり、もはや限界をむかえつつある。そこで、従来の区分所有者による自主管理ではなく区分所有者以外の者による管理、即ち、第三者管理が容認されるに至った。第三者管理とは一般にマンション管理業者が区分所有法上の管理者に就任することを認める方式である。第三者管理方式は我が国では導入されて間がないが、諸外国、とりわけわが区分所有法の母法たるドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）は、第三者管理を前提としており、既に数十年にわたる議論の蓄積がある。それ故、ドイツ法、即ち、ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）の議論を参考にする必要性・重要性が高い。

２．研究の目的

本研究の目的は、現代社会において重要な住形態の一つとなったマンションにおける管理制度について超少子高齢社会を背景とする中で、従来から存在した自主管理方式に加えて第三者管理方式について、その存在を前提とした上で我々がなすべきことを明確化することにある。そもそも、わが区分所有法の母法ともいうべきドイツ法、即ち、ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）では理事会制度ではなく、管理者制度を設けており、かなり以前から第三者管理制度が導入されている。ドイツ法における議論、特に２０２０年ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）改正がなされたので、改正内容・改正理由にも触れつつ、改正後の法状況を研究対象とする。そこで、本研究ではドイツ法研究をふまえ、マンション管理が管理会社・分譲業者、一部の区分所有者等の利益のためにのみ独善的に行われるのではなく、民主的に運営され、終局的には全区分所有者の利益のためになるようなマンション管理方式であるためにはどうすべきか、第三者管理制度が導入されたことを前提に考える。特に、民事法学の一つたる区分所有法学の観点からマンション管理の現状と課題を明らかにし、理想とすべきマンション管理制度を明確化することが究極の目的である。

３．研究の方法

（１）基本的な手法

本研究にあっては、わが国のマンション管理方式において近時本格的に導入された第三者管理について比較法的手法に基づき検討を深めるものである。そのため、わが区分所有法の母法ともいうべきドイツ法、即ち、ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）の現状、特にＷＥＧ２０２０年改正以降の現状、について紹介・検討するものである。ドイツ法におけるマンション管理にあっては、第三者管理であることがほぼ原則的な形態であることから、今後の我が国におけるマンション管理、特に第三者管理の進展を考える上でドイツ法における議論は大いに参考になると考え、本研究においてはドイツ法の検討が中心である。

（２）具体的な手法

本研究にあっては、ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）においてマンション管理をなすための重要な機関と位置付けられている、管理者（Verwalter）、管理顧問会（Verwaltungsbeirat）について中心的に紹介・検討することにした。なお、本研究では、住居所有権者や住居所有権者集会については本格的な研究対象とはしていない。

上記の研究対象について、ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）の条文の確認をふまえて解釈論がどのように展開されているのかを丁寧に紹介した。また、改正によりどのような影響が及んだのかについても注意深く紹介・検討した。可能な限り多くの文献（体系書、教科書、コンメンタール、研究書、論文、判例等）を渉猟するとともに、重要と目される管理者に関する研究書があれば時間をかけて読み込み丁寧に紹介・検討することとした。

４．研究成果

（１）管理者

ドイツ法においてマンション管理の中核となるのは管理者（Verwalter）である。そのため、綿密に紹介・検討を行った。まず、管理者の職務・権限としてどのようなものが条文上想定されており、解釈上どのように理解されているのかについて、紹介・検討を試みた。更に、マンション管理を職業的に行う者（第三者）が管理者に就任することを前提することから、管理者の報酬についてどのような議論がなされているのかについても、紹介・検討を試みた。また、２０２０年ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）改正により新設された認定管理者とはどのようなもので、どのような試験が課されるのか、その具体的な内容・懸念されている点等を中心に紹介・検討を試みた。本科研においては、後述する管理顧問会と管理者を比較すると、管理者について紹介・検討する時間が多かったため、研究成果としても管理者に関する論文の方が多いという結果となった。

（２）管理顧問会
　管理顧問会については、既に本科研に採択されるまでに一定の研究をしていたので、管理顧問会の理念を日本法において結実させるためにはどうすべきなのかという視点での研究を中心的に行った。そこで、かつて民法の法人のところに規定があり、現在は、一般法人法のところに規定されている、監事に対象を絞り検討した。即ち、区分所有法上の監事については、これまでのところ民法・一般法人法の議論に完全に依拠している感が強く、区分所有法特有のマンション管理に関連する特有の事情については検討が十分ではなかった感がある。そこで、ドイツ法における議論を踏まえて、区分所有法上の監事がなし得ることを明確化した。（1）（２）に記述されている内容の詳細については以下の論文を参照されたい。
（３）研究成果の公表等
　本研究に基づく研究成果については、後述の文献において公表した。特に、冊子体のみならず１０年近く前から掲載された論文等が迅速かつすべての内容がインターネットで公表されている、本務校が発行している学術雑誌である「駒澤法曹」（駒澤大学法科大学院発行、ＩＳＳＮ１８８０－０246）には、必ず研究成果を論説の形で掲載することとし、多くの皆様に研究成果にアクセスしやすいように配慮した。本科研の研究成果として、駒澤法曹１８号、１９号、２０号にそれぞれ論説を掲載した次第である。その他、「鎌野邦樹教授古稀記念論文集　マンション区分所有法の課題と展開」（日本評論社、２０２３年）の中で、研究成果として１本の論文を公表した。

５．主な発表論文等

〔雑誌論文〕　計4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　3件）

１．著者名 土居俊平	４．巻 19
２．論文標題 ドイツ住居所有権法（WEG）における管理者ー職務と権限を中心にー	５．発行年 2023年
３．雑誌名 駒澤法曹（駒澤大学法科大学院）	６．最初と最後の頁 287～320
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 オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 －

１．著者名 土居俊平	４．巻 18号
２．論文標題 ドイツ住居所有権法（WEG）における認定管理者	５．発行年 2022年
３．雑誌名 駒澤法曹（駒澤大学法科大学院）	６．最初と最後の頁 277～306
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 オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 －

１．著者名 土居俊平	４．巻 古稀記念
２．論文標題 区分所有法における監事―ドイツ法における議論を踏まえて―	５．発行年 2023年
３．雑誌名 鎌野邦樹教授古稀記念論文集　マンション区分所有法の課題と展開（日本評論社）	６．最初と最後の頁 421～433
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 土居俊平	４．巻 20号
２．論文標題 ドイツ住居所有権法（WEG）における管理者―報酬に関する議論を中心に―	５．発行年 2024年
３．雑誌名 駒澤法曹（駒澤大学法科大学院）	６．最初と最後の頁 259～290
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 オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 －

〔学会発表〕　計0件

〔図書〕　計0件

〔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