

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 17 日現在

機関番号：32621

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2012～2014

課題番号：24730088

研究課題名(和文)共同所有制度による景観・環境等の保全

研究課題名(英文)Conservation of landscape and environment by co-ownership system

研究代表者

伊藤 栄寿 (ITO, HIDETOSHI)

上智大学・法学部・准教授

研究者番号：30454317

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,200,000円

研究成果の概要(和文)：この研究は、共同所有という制度によって、景観・環境等を保全することができるかを明らかにすることを目的とした。マンションの法制度、沖縄久高島の土地所有制度、ドイツ法などを検討した結果、次のような結論が得られた。共同所有という制度があれば、ただちに、景観・環境等を保全することができるわけではない。複数人が、景観・環境等を保全する意思・目的を持っている場合に、これを持続させるための手段として、共同所有という制度が活用できる。

研究成果の概要(英文)：The purpose of this study is to clarify whether it is able to preserve the landscape and environment by co-ownership system. The following conclusion was obtained as a result of studying condominium law, land co-ownership system in Kudaka of Okinawa, and German law. Co-ownership system does not preserve the landscape and environment by itself. It is effective when two or more people have the intention and purpose to protect them.

研究分野：民法

キーワード：共有法 区分所有法 団体会

1. 研究開始当初の背景

(1) 共同所有については、従来、大きく2つの見解が対立してきた。第1に、共同所有を狭義の共有・合有・総有の3類型に分ける見解である。ある財産が共同所有される場合、いずれかの類型に該当すると論じられる。そして、いずれの類型に分類されるかは、共同所有者間の結合の強弱によるものとされてきた。なぜなら、団体結合関係を形成しようとする主体構成員の「意思」こそが、財産帰属関係を決定する根拠となると考えられたからである。

(2) 第2に、上記3類型を否定する見解である。なぜなら、共有者間の意思がない狭義の共有であっても、管理を多数決により行うことができ(民法252条) また、共有者は、共有物についての債権を特定承継人にも行使できる(同254条)ため、団体的結合関係が存在しているからである。この見解にはいくつかのヴァリエーションがあるが、民法の共有物規定の沿革から、共同所有を分割可能な共有と分割不可能な共有の2つに類型化する見解が広く知られている。

(3) 第2の見解の問題意識は広く共有されているものの、実際的な問題解決方法を課題として残しているためか、一般的には、従来の3類型による説明が行われている。

ところが、以上の議論とは異なり、近時、経済学などの観点から、「コモンズ」論などとして、共同所有制度・入会制度などが再評価されつつある。しかしながら、そこでは、民法学の従来の議論がふまえられていないことがほとんどであり、単にイデオロギー的な主張がなされるにとどまることが多い。

2. 研究の目的

(1) 本研究の目的は、区分所有および久高島の土地所有という2つの各論的な場面の検討を通じて、共同所有制度が、景観・環境等を保全できる制度となり得ることを明らかにすることである。具体的には、次の3つの課題を検討することにある。

(2) 第1に、区分所有制度について、円滑・適正な管理が行われ建物価値が維持されているマンション、また逆にスラム化し建物だけでなく周辺環境をも悪化させているようなマンションについての実態調査を行い、両者を生じさせる原因がいかなる点にあるのかを明らかにする。この検討結果に基づき、都市における、景観・環境等を守るための人的結合形態をも形成し、新しい区分所有法制度を探ることとする。

(3) 第2に、「神の島」とよばれる沖縄・久高島の土地所有制度の沿革、とりわけ、土

地所有制度について、現地での聞き取り調査・実地調査等の実態調査を行い、具体的な権利の内容、土地管理方法の実態などを明らかにする。これによって、久高島において「共同所有制度」が、景観・環境等を保全する機能を有していること、および、そのような機能が働いている形式的・実質的理由を明らかにすることを試みる。

(4) 第3に、民法の共同所有規定の沿革・学説等を、団体法的な観点から再整理したうえで、日本の共同所有類型の発生源となりながらも、日本とは異なる道を歩むドイツ法の議論を参照しながら、景観・環境等を保全できる共同所有制度を再構築することを試みる。

3. 研究の方法

(1) 第1に、区分所有制度について、「広義の管理」に関する各制度、具体的には、管理・変更制度(建物の区分所有等に関する法律17・18条)、建物の復旧制度(同61条)、建替え制度(同62条)の検討・把握をしたうえで、円滑・適正な管理が行われているマンション、また、スラム化したマンションの具体的管理方法についての調査を行い、紛争を防止し、景観・環境等を保全できる区分所有法制の構築を行う。

(2) 第2に、久高島の土地所有制度について、沿革および内容を明確化し、実態(聞き取り)調査を行ったうえで、土地共有制度が景観・環境等を保全できている原因を探ることである。

(3) 第3に、共同所有理論について、日本法の沿革・構造に関する基礎的検討を行ったうえで、ドイツにおける共同所有の理論状況を正確に把握し、日本法の共同所有理論を再検討し、景観・環境等を保全できる共同所有制度を構築することである。

4. 研究成果

(1) 第1の研究対象である区分所有についてであるが、まず、区分所有における管理に関する制度は多様である。その前提となるのは「共有」という構造である。区分所有者は建物(の共用部分など)を共有していることを前提に、管理措置の重大性に依じて、意思決定ができるとされている。すなわち、各区分所有者は、保存に関する行為は単独で行うことができるとされ、狭義の管理・軽微変更に関するものは区分所有者および議決権の各過半数、変更は区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数の決議により行うことができる。円滑・適正な管理を行うため、逆に言えば、マンションのスラム化を防ぐためには、多数決決議という意思決定手

段が有効に機能することが必要となる。

(2)では、意思決定手段である多数決決議を有効に機能させるには、どうしたらよいか。多数決決議は、区分所有者全員が構成員となる管理組合において行われるため、管理組合の活動がきちんとなされることで、1つのポイントとなると考えられる。そのため、以前から、マンションにおけるコミュニティの重要性が指摘されてきた。

たしかに、良いコミュニティが形成されている管理組合、マンションにおいては、円滑・適正な管理が行われているといわれている。このことは否定できない事実である。しかしながら、本研究での調査によれば、適切な規約、適切なメンバーなどの存在によって、円滑・適正な管理が行われたマンションにおいて、良いコミュニティが形成されることが多いことが明らかとなった。つまり、コミュニティが形成されることによって円滑・適正な管理が行われるのではなく、円滑・適正な管理が行われているマンションにおいて良いコミュニティが形成されるのである。

以上からすると、スラム化したマンションにおいて、良いコミュニティ作りから始め、円滑・適正な管理を行うというのは、著しく困難であるといえる。そもそも「コミュニティ」という概念は非常に曖昧であるところ、「コミュニティを形成すれば、適切・円滑な管理が行える」というのは、結果から論じていたに過ぎない。

したがって、コミュニティ形成ということは、円滑・適正な管理という観点から、ほとんど意味をもたない。それどころか、コミュニティという概念によって、管理費等の不適切な支出による紛争等も見られることから、この概念は不要である。この意味で、国土交通省「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」が平成27年3月の報告書で、標準管理規約からコミュニティ条項を削除することを提案していることは、適切であると評価できる。

それでは、どのようにすればよいか。コミュニティという人的関係ではなく、財産関係、すなわち、建物の管理を義務化することによって、円滑・適正な管理を行うことを目指すべきこととなる。

(3)第2に、沖縄・久高島の土地所有制度についてである。久高島では「土地憲章」というものが採択されている。土地憲章では、久高島の土地は字民の総有であること、それによって「良好な自然環境や集落景観の保持と、土地の公正かつ適切な利用、管理との両立を目指す」ことが宣言されている。

「コモンズ論」は、さまざまな学問的立場から、さまざまな意味合いで用いられるところであるが、このコモンズ論者からは、久高島の土地所有制度は高く評価されている。なぜなら、総有という共同所有の一つによって、

自然環境などの保全を持続的に続けられているようにみえるからである。

しかしながら、上記の理解には前提が抜け落ちている。すなわち、久高島において自然環境が守られている主たる要因は、島民の間で、従来通りの島を維持しようとする意識が広く共有されていることにある。島を守るため、すなわち、従来への慣行を守るために、土地総有制度が採用されているにすぎない。実際のところは住民の減少・高齢化により、遊休地が増えている。今後も現状が維持され、久高島土地憲章が存続するかはわからない。場合によっては、すなわち、若い人たちの意識が変化するなどすれば、総有制度の解体もあり得ると考えられる。

他の地域で久高島のように土地を総有として景観環境を保全することは難しい。久高島でこのような土地所有形態ができるのは、あくまで従来への慣行、現在の島の人たちの意思があるからにすぎない。個人所有地を総有地とすることは、全員の一致がなければならず、また管理組織等もしっかりと作る必要があるところ、何のいきさつもなくそのようなかたちをとることは難しいといえる。

権利者が景観・環境等を保全する意思を有している場合、すなわち、合意が可能な場合において、「総有」という共有制度が活用できる。

(4)第3に、共同所有理論についてである。日本法の共有理論は、基礎的な部分についても、いまだ十分な検討がなされていない。たとえば、共有にはどのようなヴァリエーションがありどのような分類を行うべきか、といった点である。これについては、現在も論争中であるが、より各論的な検討が必要であることの共通理解はあるといえよう。

より本質的なのは、そもそも共有者はいかなる権利を有しているのか、これに関連するが、共有者間の関係をどのように理解するのか、という点である。日本法では、共有は物権法の側面から規定されている。しかし、ドイツ法では、共有は複数人が権利を有する関係であるとして、債権法の側面から規定が置かれている。日独の法制度(規定の方法)の違いは、共有者の有する権利(持分権)の理解にあたって、検討課題を浮かび上がらせる。

(5)共有関係について債権法(債務法)に規定を置くドイツ法においても、各共有者はいかなる権利が帰属しているのか、すなわち、持分権はいかなる性質を有しているのか、ということが長年争われ、現在も決着をみていない。通説的見解は、権利そのものではなく、権利についての権限が各共有者に分割して帰属するとしているが、権利と権限の関係については不明確である。これに対し、近時の有力な見解は、権利や権限が分割して各持分権者に帰属するのではなく、権利が複製され

て各持分権者に帰属すると説明し、通説的な見解の克服を試みている。

さらに、共有者の使用・収益・管理・処分権限、分割請求権、特定承継人に対する効力などの規定に着目し、共有者間の関係を物権法的な側面から理解する見解も登場している。この見解によれば、共有者間の関係についての規定は、物権法上の権限に基づいているため、強行規定としての性格が強まる、すなわち、契約による修正の可能性は狭まることになる。この見解は注目を集めているものの、債務法に規定が置かれているというドイツ法の特性上、採用することはできないと考えられている。

(6) 日本法において、上記ドイツ法の議論を直ちに参照することができるわけではない。しかし、共有において、どの程度、共有者の意思的要素を権利帰属関係に反映させられるか、ということを考えるにあたって、参考になる。意思的要素を強く反映させられるということになれば、権利者が景観・環境等の保全のために決定した意思を、永続的に保持させることが共有という制度によって可能となりうる。

(7) 以上の検討から明らかなように、共同所有という制度を採用すれば、ただちに、景観・環境等を保全することができる、ということになるわけではない。しかし、複数人が、景観・環境等を保全する意思・目的を持っている場合に、構成メンバーが替わってもこれを持続させるための手段として、共同所有という制度が活用できる可能性は示されている。

共同所有という制度は、団体法と同様の役割を果たしうる。両者の違いの1つは、団体法が構成員メンバーの「意思」の結合を出発点としているのに対し、共有法が構成員メンバーの「所有権」を出発点としていることにある。景観・環境等の保全のためには、「意思」だけでなく、「所有権」の扱い方も問題となるところ、共有法は団体法よりも「所有権」の側面が強くなるため、景観・環境等の保全にあたっては、団体法よりも望ましい規律を提供できる可能性があることになる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計11件)

伊藤栄寿、縦割式区分所有建物の敷地が分有されている場合の敷地権利関係、判例時報2238号(判例評論671号)、2015年、153~157頁、査読無

伊藤栄寿、区分所有法制の国際比較 オーストリア法、比較法研究76号、2014年、205~211頁、査読無

伊藤栄寿、遺産としての共有持分賠償金、

上智法学論集58巻2号、2014年、119~131頁、査読無

伊藤栄寿、管理組合の法的権限とその限界 管理組合によるコミュニティ形成活動についての法的検討枠組み、マンション学48号、2014年、21~34頁、査読無

伊藤栄寿、ドイツにおける共有者間の法律関係、名古屋大学法政論集254号(2014年)183~216頁、査読無

伊藤栄寿、担保物権法の課題、銀行法務21769号、2014年、15~16頁、査読無

伊藤栄寿、マンションにおける区分所有者の権利の独立性とその限界、法律時報1063号、2013年、43~48頁、査読無

伊藤栄寿、共同相続における預金債権の取扱い、名古屋大学法政論集251号、2013年、155~181頁、査読無

伊藤栄寿、共同所有理論の現状と課題、民事研修674号、2013年、2~14頁、査読無

伊藤栄寿、建物区分所有法6条1項の『区分所有者の共同の利益に反する行為』の該当性、法学教室389号別冊付録判例セレクト2012[I]、2013年、21頁、査読無

伊藤栄寿、マンション建替え決議要件の理論的検討、マンション学43号、2012年、43~50頁、査読無

[学会発表](計1件)

伊藤栄寿、オーストリア住居所有権法、比較法学会(立命館大学)ミニシンポジウム、2014年6月7日

[図書](計3件)

千葉恵美子=潮見佳男=片山直也編、Law Practice 民法I 総則・物権編[第2版] 商事法務、2014年、235~241頁

二宮周平=潮見佳男編著、新・判例ハンドブック[親族・相続] 日本評論社、2014年、124~130頁

松浦好治=松川正毅=千葉恵美子編、市民法の新たな挑戦 加賀山茂先生還暦記念、信山社、2013年、199~224頁

6. 研究組織

(1) 研究代表者

伊藤 栄寿 (ITO, Hidetoshi)

上智大学・法学部・准教授

研究者番号：30454317