

諸外国法制と日本の法制との比較

1. 普遍的なモデルの不存在と多様な法制度

ドイツ、フランス、イギリス、アメリカおよび韓国の「老朽化した区分所有建物に関する法制度」について概観し、また、各編の最後に小括として各国と日本の法制度の比較を試みてきた。人間が集合住宅に居住するようになったのは、たとえば古代ローマの「インストラ」と呼ばれる2階～7階建ての「賃貸集合住宅」以来、2000年近い歴史があるが、「区分所有」という形で1棟の建物を複数の者が所有し居住するようになったのはせいぜい100年であり、この形態の集合住宅が欧米を初めとする世界の都市部で普及したのも50年～70年程度である。したがって、大量の老朽化した区分所有建物の「終末」については、いまだどの国も経験していない。むしろ、今後の各国においての大きな社会的問題になるものと思われる。

このような状況下にあつて、現時点では、諸外国において、「老朽化した区分所有建物」をもっぱら対象として当該区分所有建物に対する区分所有者間の権利の調整を明確に規律した法制度、したがって、そのための普遍的なモデルとなり得る法制度は存在しないと考える。いわば、日本を含め、「6者6様」の法制度を有しているとも言える（ただ、次述するように大きく3つに類型化することができよう）。ただ、「終末」についての明確な経験はないものの、各国それぞれに、そのような場合を想定し、また、そのような場合をも包含し得る法制度は存在しており、特にわが国において喫緊の問題を解決するために参考とすべき事項は少なくないと思われる（なお、蛇足ながら付言すると、わが国には「建替え」制度が存在するがゆえに、「老朽化した区分所有建物」について喫緊の問題——「建替えができるのか」という問題——となるという構図があると考えられる）。

最後に、わが国の「建て替え」制度のあり方を今後検討するにあたっての参考に資するために、これまで概観してきた諸外国の法制を睨みながら、「老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整」という視点から一定の整理を試みることにし、結びに代えたいと思う。

2. 老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整

老朽化した区分所有建物に関する法制度に関し、周知のように、日本の法制では、区分所有者は、一方では、共用部分の管理（18条）または変更（17条）の規定に従い、集会での多数決議（過半数決議または特別多数決議）に基づいて、維持（定期的な大規模修繕を含む。）または改良を行うことを予定しており、他方では、建替えの諸規定（62条～64条、69条、70条）に従い、特別多数決議に基づいて建物を取り壊して新たな建物を再築することを予定している。日本の建替え制度については、建替え決議までは従前の管理組合（区分所有法3条でいう区分所有者の団体）が**管理の一環**としてその決定（区分所有者による共同決定）を行うのであり、その決定の反対者も当該決定に拘束されるが、反対者は、建替え事業（建物の取壊しと新たな建物の再築）に参加する必要はなく、売渡請求を受けることにより「時価」による金銭給付（「区分所有権についての金銭補償」と「共用部分および敷地についての共有物分割としての価格賠償」）を受けて、従前の区分所有関係から離脱する（建替え事業は、反対者を排除した建替え参加者（買受指定者も含

む。)のみによって行われる)。したがって、日本法は、老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整(清算)の方法として建替え制度を設けており、区分所有者による新たな建物の再築を前提としない「区分所有関係の解消ないし終了」の制度を採用していない。

この点に関して、本調査で対象とした諸外国の法制度を見ると、老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整(清算)の方法として建替え制度を設けているのは、韓国のみである(既に述べたように韓国は、同制度を日本法より継受した。なお、近年、中国も同制度を採用した)。これに対して、英米法系のイギリス(コモンホールド法)とアメリカ(統一法および大多数の州法)は、「区分所有関係の解消ないし終了」の制度を採用しているが、大陸法系のドイツおよびフランスは、私法における区分所有者間の最終的な権利の調整(清算)の方法としての解消ないし終了自体を、建物の大規模滅失(全部滅失も含む。)以外については認めていない。いずれにしても、イギリス、アメリカ、ドイツ、フランスにおいては、区分所有の法制度上、建替え制度を採用していない。

なお、特筆すべきは、老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整(清算)の方法を有していないドイツおよびフランスだけでなく、イギリスおよびアメリカにおいても、当該区分所有建物を継続的に維持・管理していくこと(いわゆる「長寿命化」)が、区分所有者間における義務として、その方法は異なるが法制上明確に位置付けられていることである。これに対して、日本(および韓国)においては、この点については、実態ないし政策上はともかく、法制上は明確な位置付けはなされていない(条理上導かれると解するべきか)。

【まとめ1】老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整(清算)の方法

- ・建替えによるとする立法例・・・・・・・・・・・・・・・・日本、韓国
- ・区分所有関係の解消ないし終了によるとする立法例・・・・イギリス、アメリカ
- ・最終的な権利の調整(清算)を予定しない立法例・・・・ドイツ、フランス

3. 最終的な権利の調整が建替えである場合の課題

老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整(清算)の方法として、区分所有者全員の合意が存在する場合を除き、これを建替えによるとする日本(および韓国)の立法例においては、そのための多数決議の成立を前提とする。特に韓国の法制度およびそれを支える社会的背景が明らかに示しているように、多数決議が成立するためには、多数の区分所有者が、従前建物の解体のための費用、新建物の建設費用、新建物建設工事期間中の居住費用等が必要とされることから、まず、相当額の費用負担に耐えられなければならない。次に、それだけではなく、建替え反対者(不参加者)に対する「補償」の分担(多数決要件が緩和されるに従ってその分担の割合は高くなる。)を少なくとも一時的には(最終的には「補償」相当額の売却益等を取得できたことにより、分担額を回収できたとしても。)しなければならない。したがって、基本的には、建替えによって余剰床を産み出すことによって、多数の区分所有者が賛成できる程度まで各自の費用負担が軽減されなければならない。多数決要件が緩和されればされるほど、建替え反対者(不参加者)に対する「補償」の分担の割合が増加することから、より多くの余剰床の創出が必

要とされる。余剰床の創出は、実際上はその需要の程度に依拠することから、既に多くの論者によって指摘されているように、需要が見込める相当条件のよいところでない限り、多数の賛成者を得て建替え決議が成立することは困難となる。今日の社会経済状況（人口減、高齢化、低成長等）を勘案すると、全体の住宅需要には限りがあることから、多数の（仮に現行の5分の4以上という割合でない場合でも）賛成者が得られるのは、マンション全体から見れば、そのうちのごく一部ということになろう。比較法的に見て、「建替え」という法制度は、老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整（清算）の方法としての一つの有用な制度であり、これが実行可能である場合には（近年の韓国において見られたように）活用すべき制度ではあるが、以上のような実際上の限界も十分に認識すべきである。

【まとめ2】老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整（清算）の方法として建替えによるとする立法例（日本、韓国）においては、建替えについて多数の賛成者を得ることが不可欠の要件であるから、相当な費用負担を要する一般的な状況下において建替え決議が成立することは相当困難であり、今日のわが国の社会経済状況下においてこの制度を活用できる区分所有建物は限られるものと思われる。

4. 最終的な権利の調整が建替え以外の方法による場合の課題

それでは、老朽化した区分所有建物をめぐる区分所有者間の最終的な権利の調整（清算）の方法に関して、「区分所有関係の解消ないし終了によるとする立法例」（イギリス、アメリカ）および「最終的な権利の調整（清算）を予定しない立法例（ドイツ、フランス）」の下においては、どのような課題があるのか。今後のわが国の制度設定を考えるにあたり、ごく簡単に比較法的考察をしておきたい。

まず、前者においては、たしかに建替えの場合のような費用負担の問題は存在しないが、多数の区分所有者にとって、現住建物は老朽化しているものの当該建物と同程度以上の住居を獲得するに足る清算金の受領が見込めない限りは、一般的には解消決議には賛成せず、同決議は成立しないと思われる。ここでも開発利益の有無が決議の成否を決することになると思われ、イギリスでは同決議の成立は0件（もっとも前述のようにコモンホールドによる建物は現時点ではほとんど普及していない。）、アメリカでも、正確なデータは存在していないようであるが、災害等による建物の滅失の場合を除くと、同決議の成立はごくわずかであると推測できる。以上の点がイギリスおよびアメリカの立法例の課題であると思われるが、しかし、両国とも次のドイツおよびフランスのような立場を基本とし、例外的にのみ解消決議を認めるという立法例であると理解した場合には、この課題はそれほど問題視するに値しないことになる。

次に、ドイツおよびフランスの「最終的な権利の調整（清算）を予定しない立法例」の下では、徹底的に建物の老朽化を予防し、また、時代に適合させた改良を施しつつ回復が図られることが予定されているものと思われる。このような立場だからこそ、ドイツの立法例には見られないが、フランスの立法例に見られるように、前述のように、建物の荒廃の兆候が顕在化した場合には司法および行政が積極的に介入して荒廃の予防を行い、また、最終的に回復しがたい荒廃に至った場合には、区分所有者自身による解消（決議）といった制度を持たない以上、公用のための収用という手段をとらざるを得ないと思われる。ド

イツおよびフランスの立法例（特にドイツの立法例）の課題を挙げるならば、現実において、建物について徹底的に老朽化を防止し回復を図っても、それ以上の延命化が特に社会経済的見地から見た場合に非効率的であるといったこと（わが国の2002年改正法の前に存在した「費用の過分性」要件の視点）は考慮しなくてよいのか、その具体的な制度として区分所有者自身による解消等の決議といった選択肢を設けなくてよいのか、さらには一定の要件の下での、大規模滅失の場合に準じた各区分所有者からの解消請求や、行政による解消命令（当該不動産を処分して売却代金を分割すべしとする命令）等の制度を設けなくてよいのか、といった課題である。

【まとめ3】今後のわが国における老朽化した区分所有建物をめぐる法制度を検討する場合には、以上のような比較法的考察は意義深いものであると考える。