

フランス

細目次

第1章 制定法の概要

1. はじめに
2. 沿革
 - ①現行法に至る経緯
 - ②改正過程
3. 適用対象

第2章 区分所有関係

1. 区分所有関係の成立
 - ①区分所有関係の成立と規約の関係
 - ②規約
 - ③専有部分および共用部分の区別

第3章 区分所有建物の維持管理

1. 管理組合
 - ①管理組合の組成および性質
 - ②2次組合および分離請求
2. 総会
 - ①総会の位置づけ、招集、進行
 - ②議決権
 - ③管理者
 - ④管理組合理事会
 - ⑤マンション管理制度の抱える問題

第4章 区分所有関係の終了

第5章 荒廃区分所有建物の機能回復に関する法制度

*細目次については後掲

第6章 小括－日本法とフランス法の比較－

資料 建築不動産の区分所有の規則を定める法律（1965年、最新改正2007年）

第1章 制定法の概要

1. はじめに

フランスの区分所有に関する現行法は、1965年7月10日の「建築不動産の共同所有の規則を定める法律」第557号（以後、1965年法と呼ぶ。旧法1938年6月28日の「アパルトマンに区分された不動産の共同所有の規則を定める法律」を廃止する形で制定）⁽¹⁾および、その実施に関する1967年3月15日の「建築不動産の共同所有の規則を定める1965年7月10日の法律第557号の適用のための施行令を定めるデクレ」第233号である。

2. 沿革

①現行法に至る経緯

フランスにおけるいわゆるマンション形態の建物の歴史は古く、16世紀頃にはすでにこの種の建物についての慣習的なルールが存在し、その中には管理に言及するものもあった。1804年制定の民法典にも区分所有に関する規定も区分所有に関する規定が存在していたが、その内容は個人の所有権を重視するこの法典の特徴を反映し、共用部分の管理のための工事ひとつとっても全員一致でなければ実行できないなど、実効性に欠けるものであった。このため、2度の大戦による都市の荒廃、住宅難等の要因から1920年代にマンション形態の建物が大幅に増加すると、所有や管理に関するより実効性あるルールの整備が求められるようになり¹。1938年に一度目の立法が、1965年には旧法を廃止して現行法が制定された。

旧法（「アパルトマンに区分された不動産の共同所有の規則を定める法律」1938年6月28日の法律）は、第1に一棟の建物について、専有的部分*parti privative*と共有部分*parti commune*の区別を設けたこと、第2に区分所有建物の建築、管理等を目的とする団体²を規定したこと、第3に、登記により拘束力を有する規約により区分所有関係の規律するものとしたこと等の諸点において、現行法と同様の基本構造を定めているが、同時に、規定の多くが任意規定とされ、区分所有者間の合意に委ねられたことから紛争解決基準としての実効性に欠けるとの指摘が強かった。現行法はこれを改め、総会における多数決規則に関する規定等多くのものを強行法規としている。

②改正過程

¹区分所有形態が増加した要因として、第二次大戦後、借家人保護法制が厳格化され、家賃の値上げが厳しく制限されたため、多くの所有者が建物を分割し、区画ごとに売却せざるを得なくなったことが指摘される。

²建築会社*Societe de construction*に関する章を置いていた。

1965年法は、多くの改正を経て現在に至っている。これらの改正作業は、大別するならば現行法制定～70年代、80年代、90年代以降に分けることができる。

A. 1960年代～70年代 —規定の補充・補完—

この時期における改正は、現行法の制定後、建物の通常の維持管理に関する区分所有者間の公平性を維持するために必要となる諸規定を補充していくことを主な内容であった。すなわち、1966年には、議決権の濫用を防止するため、ある区分所有者が共用部分の2分の1を超える持分を保有するときは、その者が有する議決権の数は、他の区分所有者の議決権の総和に縮減されることが新たに定められ³、1979年には、区分所有者間の共用部分持分の変更、共用部分を譲渡した場合の代金の配当等について新たに基準が定められた⁴。

B. 80年代～90年代 —建物の良好な維持管理の観点からの法改正—

80年代に入ると、建物の良好な維持管理に関して種々の深刻な問題が生じてきた。特に問題となったのは管理組合の運営に関し①総会において単純過半数か全員一致かという二者択一の議決が十分機能せず、建物の近代化工事を進められない、②管理者（管理会社）のずさんな建物管理（とりわけ会計管理）により、区分所有者らが損害を被ることがある、③管理組合の財政を危うくする管理費不払いが深刻化する、④②③等事情により管理組合の運営が困難になる、である。

これらに対処するため、1985年の法改正の作業においては、新たに議決権の3分の2の多数による多数決による議決要件が導入⁵されるとともに、管理者の職務の明確化、会計処理等の監督体制の整備および管理業務の適正な引継等に関する規定が導入された⁶。

さらに1994年には、85年法に定められた議決要件をもってしても決議が困難な場合に備え、新たな議決要件が定められ⁷るとともに、通常管理以外の工事にかかる各区分所有者の負担は、民法典上の不動産特別先取特権によって担保されることが定められた⁸。さらには第2節に第2款がおかれ、財政的な理由から困難な状況に立ち至った区分所有建物に臨時の管理人を置くことによって適正な管理状態を回復するための制度が創設された。

³ 1966年12月28日の法律による法22条2項の新設。

⁴ 1979年1月2日の法律による法6条の1、16条の1の新設。

⁵ 1985年12月31日の法律による法26条の改正。

⁶ 1985年12月31日の法律による18条の1、18条の2、および21条の新設。18条1項の改正

⁷ 1994年7月21日の法律による26条4項の新設。

⁸ 1994年7月21日の法律による19条の1の新設。これにより、管理組合は銀行債権等に優先して改良工事等にかかる各区分所有者に対する債権を回収することが可能となる。

C. 2000 年以降 —都市政策視点からの法改正—

2000 年に入り、区分所有建物の維持管理を都市政策の一環と関連させる法改正が見られるようになった。すなわち、2000 年 11 月 13 日の法律第 2000-1208 号は、社会の連帯 (Solidalite) および市街地の再生 (renouvellement urbain) の観点から、困難な状況にある区分所有建物の管理についての臨時管理人の権限を強化するとともに、建物管理について必要な場合に司法および行政が連携すること、また、一つの不動産群中の一棟について困難な状況が生じている場合に、その管理を容易にするために、他から分割して独自の区分所有建物とすることができること等を定める⁹。

また、居住者の高齢化や障害を持った居住者に良好な居住環境を整備する観点から、1965 年法には新たに第 4 節補足として管理組合が区分所有者らの負担によって行う「居住者サービス」に関する規定が設けられた。

さらに、2009 年には、困難な状況に立ち至る前の予防的措置を内容とする 2009 年 3 月 25 日の法律が制定された¹⁰。

3. 適用対象

1965 年法は、区分所有関係の開始に関する特別な規定を有しておらず、単に同法の適用対象についてのみ定めている。すなわち、第 1 条 1 項は、同法の適用対象につき「その所有がそれぞれ専有部分および共用部分の持分を含む区分 (lot) によって配分されるすべての建築不動産および建築不動産群」とする。

フランスにおいては、ローマ法以来の原則に従い、建物が存する土地を土地上の建物と一体の、一個の不動産として建築不動産 *immeuble bâti* と呼ぶ。建築不動産が数個の専属的使用に充てられる部分 (専有部分 *parti privatif*) に区分され、かつ全員または一部の使用収益に充てられる部分 (共用部分 *parti commune*) を含む場合に、建物の区分所有関係が *copropriete des immeubles batis* が生じる。この場合、区分所有関係の当事者 (区分所有者) *coproprietaire* は、建物に対して区分所有権 *droit de copropriete* を有するが、その対象は区画 (lot) である。区画とは、単に専有部分である建物の住戸部分¹¹のみを指すのではなく、共用部分および共用部分に付属する権利の持分を含む、区分所有権の対象を包括的に把握する抽象的な観念である¹²。

⁹ 法 29 の 1 条、法 29 の 5 条、法 29 の 4 条

¹⁰ 区分建物の維持管理、とりわけ荒廃建物予防に関する法改正の詳細については、第 5 章を参照

¹¹ 一般にアパートマン (apartment) という場合には、区画され専用使用に充てられる住戸部分を指す。

¹² 日本法と異なり、フランス民法は所有権の対象を有体物に限定しない。フランス民法典 529 条。もっとも、このような包括的な概念を基礎とすることから、特に任意性の強い旧法時代においては、

なお、一筆の土地に存する区分建物が一棟ではなく複数棟ある場合には、建築不動産群 *groupe des immeubles bâtis* として同様に 1965 年法の適用を受ける他、一筆の土地に区分建物の他、戸建住宅が建っている場合や空地部分を含む場合には、不動産総体 *ensemble immobilier* として、反対の合意のない限り 1965 年法の適用対象となる¹³。

第 2 章 区分所有関係

1. 区分所有関係の成立

① 区分所有関係の成立と規約の関係

1965 年法は、適用対象を専有部分と共用部分を含む建築不動産としていることから、ある建築不動産が 2 名以上の者によって区分状態に置かれた状態が生ずれば、当然に区分所有関係が生じることになる。

もっとも、1965 年法 8 条は区分所有規約の作成を当然に予定しており、規約には、共用部分持分等を定める区分明細一覧書 *etat descriptif* を含むことから、区分所有権の対象となる lot の内容は、規約の作成によって初めて明確に定まる。また、13 条においては、区分所有規約の内容が不動産登記ファイルに公示されない限り、その内容につき特定承継人に対抗できない旨を定める¹⁴。

このように区分所有の対象および権利の対抗力が登記ファイルへの公示によって定まる点からすれば、実質的には、区分所有関係の成立要件として登記ファイルへの公示も含まれるというべきであろう¹⁵。

② 規約

一般に規約は、区分所有者らの合意であり契約であると説明される。1965 年法上、規約について多くの規制が行われる。第 1 に規約の作成については、我が国と異なり、法律上義務づけられている（第 8 条）。第 2 に、規約は公正証書として作成され、不動産標（登記簿）上に公示された日からでなければ特定承継人に対抗できない（法 1

区分所有関係の理解については、共有関係を本質として体的拘束は債権関係によって説明されると説明する一元説と、専有部分上の個人的所有権と共用部分上の集団的権利からなるとする二元説の両説がある。前者に対しては、各住戸部分の利用の本質が規約に基づく債権的なものであるとすると、専有部分への不当な制約を可能とすることになるとして、後者に対しては、共用部分と専有部分の不可分性に関する説明の不完全性について、それぞれ疑問が生じるが、現行法下にあつては、専有部分および共用部分を分離できないものとする等、立法による解決が図られている。

¹³ 1965 年法 1 条 2 項

¹⁴ このため、公示されるまでは、区画を譲渡することができない。

3条)ものとされる。第3に、規約の内容としては、必要的事項として、専有部分および共用部分についての用法、使用の条件(いわゆる生活上の規則)、共用部分についての管理の方法および負担の割合が定められ、また、任意的事項として、不動産の区分の状況(区分状況書)、共用部分の従たる権利の行使に関する合意、罰則条項、その他管理一般に関する事項が定められる。ただし、規約は不動産の用途に沿ったものでなければならず、不動産の通常の用法に必要な限度を超えた義務を区分所有者に課することは禁止されている他、法43条は「強行法規に反する1切の条項は書かれなかったものと見なす」とし、法の大部分が強行規定としていることと相俟って、規約の任意性について、1965法は極めて制約的であるといいうる。第4に、規約の変更については、共用部分の収益、使用及び管理に関する範囲にとどまるものに限って、2重の多数決(第26条)によって変更されるが、それ以外の規約内容については全員一致でなければ変更は許されない。

②専有部分および共用部分の区別

1965年法上、専有部分は「特定の区分所有者の専属的使用に留保される建物及び土地の部分」であり、共用部分は「区分所有者の全員またはその内数人の使用または効用にあてられる建物及び土地の部分」であり、我が国の区分所有法にみられるように、物理的な構造、効用上独立性等は区別の基準となっていない。

これに代えて3条2項は、共用部分とされるものを例示的に列挙している。すなわち、証書に明示されず、または矛盾がある場合には、共用部分とみなされる部分としてa.敷地、中庭、庭園、通路、b.建物の躯体および専有部分を通過する部分を含めた配管設備等の共通の設備要素、c.暖炉の焚口、煙道および煙突d.共通の共用の場所、e.屋根つき通路(渡り廊下)および回廊を示す¹⁶。

また3条3項は、証書に明示されず、または矛盾がある場合には、a.上への建増しの権利、地下の掘削の権利、b.共用部分たる中庭に建物を建築する権利、c.共用部分たる中庭を掘削する権利、d.共用部分にかかわる互有の権利の以下のものは共用部分に付随する権利とみなされる。

もっとも「証書に明示されず、または矛盾がある場合には」という文言から理解されるように、この例示列挙は区分所有者らの意思が同条項に優先することを示しており、法が専有部分と共用部分の別について、区分所有者らの意思をどこまで尊重するか、とりわけ、第1に当事者のあらゆる合意の自由が許されているかどうかという点(規約設定時における任意性の限界)であり、第2に、一旦定められた規約につき変更の自由があるか否か(規約の変更に関する任意性の限界)という点である。第1の点については、区分所有の対象となる建築不動産には、屋根や外壁など、当然に共用部分であるべきものや、あるいは管理人室や庭園等、その用途において共用部分で

¹⁶ 専有部分を分離する障壁で躯体に含まれないものは、隔離された二つの区画の区分所有者らの間の共有(互有)とされる。

あるべきものが存在しており、こうしたいわゆる「本質的な共用部分」について、合意でその性質を専有部分に変更することはできないと説明される。また、敷地を1名ないし数名の区分所有者の専有部分といった、区分所有制度の存在理由に相反するような規約の有効性も否定される。第2の点については、先に見たように、区分所有規約による共用部分と専有部分の区別については、設定時の意思の自由が大幅に認められる反面、一確定した場合には、区分所有者の利益保護の見地から、全員一致の決議によってしか変更することができない。

第3章 区分所有建物の維持管理

1. 管理組合

①管理組合の組成および性質

区分所有者の全体は、民事上の人格を有する管理組合を形成するものと規定し（第14条第1項）、この組合は、管理に必要な区分所有規約を設定して（同条第3項）、不動産の保存および共用部分の管理を行うとともに、建築の瑕疵または共用部分の維持の欠如によって区分所有者または第3者に生じた損害についてはその責任を負う旨を定める。組合は、訴訟能力を認められており、原告あるいは被告として裁判上行為することができ、区分所有者の1部と共同して、あるいは単独でも訴訟を行うことができる（第15条1項）。

かように1965年法は、管理組合を区分所有の管理主体として法的に明確な位置づけを与え、これに、組合構成員からなる総会に組合の意思決定機関とする位置づけを与えることによって、住民全員による団体管理を、区分所有管理の基本的な枠組みとしている。なお、1965年法は、管理組合の態様として、管理規約に管理の態様を明示的に示すことによって、例外的に共同組合形態をとることもできるとする（同条2項）。

②2次組合および分離請求

他方で、法27条は、1つの区分所有が、複数の不動産を含む場合、特別多数決（25条）によって2次的組合を結成することができると定めて、単一の組合が大規模な区分所有に含まれる小さな建物を管理する際の不都合を回避するために、これらの建物の管理、維持および改良の為に一部の区分所有者らによる二次的な管理組合を設立することを認めている。すなわち、敷地の所有権による分割が可能な場合には、特別多数決によって従前の区分所有関係からの分離・独立による別個の区分所有関係を作り出すことを認めている¹⁷。すなわち、不動産が数個の建物を含み、かつ、敷地の所有権における分割が可能であるときは①それらの建物の1または数個を構成する区

¹⁷このような制度の導入によって、①管理組合を構成員の少ないものとする事で、管理組合の機能化を図ること。②建築不動産群の一部が管理困難な状況に陥った場合に、健全な区分所有関係を早期に離脱させて、荒廃の拡大を防止する等ことが期待されている。

分の区分所有者は、当該の1または数個の建物を当初の区分所有から引き上げて「別個の区分所有者の組合」を形成することを請求することができる。この請求は、すべての区分所有者の議決権の過半数によって決せられる（法 28 条 I）。また、②それらの建物の1または数個を構成する区分の区分所有者は、特別の集会を招集し、当該総会を構成する区分所有者らの多数によって、区分所有者は当該1または数個の建物を区分所有から引き上げて「それぞれ別個の組合」を形成することを請求することができる。主たる組合の総会では、すべての区分所有者の議決権の過半数によって、特別集会の決定した要求について決定する（法 28 条 II）。

2. 総会

①総会の位置づけ、招集、進行

総会は管理組合の意思決定機関と位置づけている。総会の権限は、会計および予算の承認、工事の許可および実施、管理者の選任および管理組合理事会の選任、区分所有規約の変更、裁判手続の開始、人件費の増額など、区分所有に関する重要事項の全般に及ぶ。

総会は少なくとも年1回開催され、予算についての審議を含む通常総会と、緊急の場合に開催される臨時総会がある。招集は原則として管理者が行うが（1967年デクレ第7条）、管理者が招集を行わない場合には管理組合理事会長が（同デクレ第8条）、管理組合理事会長が招集を行わない場合には、区分所有者の請求により大審裁判所長が（同デクレ第50条）招集を行うことができるとされる。総会の運営については、管理者およびその関係者（配偶者、事務担当者）は総会の司会および、組合員の代理人たりえない（22条4項）など、管理者の利益相反行為によって区分所有管理の中心である区分所有者らの意思形成が阻害されることがないように、細かな配慮がなされている。

②議決権

議決権は、我が国におけるのと異なり専有部分の価額割合に応じて与えられる。議決要件法定されており、規約で変更することはできず、決議すべき内容およびその重要性に応じて大別して4種類が定められる。すなわち、①単純多数決（出席し、又は代表された議決権の過半数 24条）、②絶対多数決（すべての区分所有者の議決権の過半数 25条）、③2重の多数決（総議決権の3分の2の多数で、かつ区分所有者の過半数 26条1項）、それに④全員一致である¹⁸。

区分所有建物の普及の著しいフランスにおいては、1980年代以降、管理組合の機能低下がとくに指摘されるようになった。区分所有者の無関心、費用負担を巡る紛争等が原因で、管理組合が開催できなかつたり、開催できたとしても費用のかかる工事に

¹⁸書面決議の規定はおかれていない。

については、議案が否決されるなど、良好な建物の維持管理に影響しかねない状況が生じていた。そこで、フランスでは、決議要件に例外規定が置かき、各種の決議が容易に採択できるような配慮がなされることになった。

すなわち、26条4項は、不動産の改良工事につき、同条1項に定める2重の多数決を得られなかった場合でも、「出席し又は代表された」議決権の3分の2の多数で、かつ区分所有者の過半数を得た場合には（1994年7月21の法律により1965年法に追加）そのために招集される新たな総会で決議することができるとしており、また、25条の1は、絶対多数を必要とする議案が否決された場合であっても、区分所有者の3分の1の賛意を得た場合には、同じ総会における第2回目の表決において単純多数決で決議することができ、さらに、区分所有者の3分の1の賛意が得られなかった場合でも、3ヶ月以内に開催される別の総会において単純多数決で決議することができるとしている（2000年12月13日の法律により追加挿入）。

④管理者

1965年法は、組合決議の執行は管理者に委ねられると定め（17条）、管理者を管理組合の執行機関と位置づけている。任期は通常3年である。管理者の選任は法律上義務的なものとされ、総会での区分所有者の絶対多数決で選任される（25条1項c）、総会で選任が行われない場合には、1ないし複数の区分所有者の申請によって大審裁判所が指名する（17条第3項）¹⁹。管理者は、区分所有者の1人であることもあるが、必ずしも区分所有者であることは要せず、また、自然人であると法人であるとを問わない。ただし、組合形態による管理の場合には、この形態の管理につき設置が義務づけられた管理組合理事会の中から1名が選任される（17条4項）。多くの場合、管理者は区分所有者以外の者が選任されるとされるが、その場合には、1970年1月2日の法律（通称Houget法）に基づいて職業許可証を与えられた財産管理人が選任される。

管理者に付与された権限は、規約に定められた事項および総会決議の執行、契約、建物の管理・保全に必要な作業の実施、会計計算書、予算書の作成と総会への提出、必要な要員の雇用・解雇、訴訟等に関して管理組合を代表すること等であり、これらの事項について、管理者は、委任契約に基づく受任者として、独立の立場で、区分所有を代表し報酬を受領し、また、その管理につき、区分所有者に報告・説明する義務を負う。これらの権限につき、管理者は1人責任を負い、他の者を代置することができないものとされ（18条2項）、組合に対しては、受任者もしくは法定代理人として、管理上の過失につき責任を負い、区分所有者らに対しては、不法行為責任を負うこともありうる。なお、組合形態による管理の場合には、この形態の管理につき設置が義務づけられた管理組合理事会の中から1名が選任される（17条4項）。

¹⁹ 荒廃建物に関する特別管理人制度については、第5章参照。

⑤管理組合理事会

管理組合理事会は、管理者の管理業務執行を補佐、監督する機関として、全ての管理組合においておくことが予定されている（第21条第1項、ただし、総会での決議によって管理組合理事会を置かない旨を決議することができる 同第9項）。総会指名がなされない場合には、区分所有者または管理者の申し立てに基づいて、裁判所が、組合理事会の構成員の指名を行い、あるいは理事会の設置の不可能を認定する。

通常複数名の構成委員からなるが、監督者としての公正さを確保するため、1965年法は、その資格について消極的要件を定めており、管理者および管理者の親族、事務担当者などは、構成員となることができない（ただし、管理組合が組合形態をとる場合を除く）。

管理組合理事会の職務は、①管理者の補佐、監督を行う他、②管理者、総会から意見を求められた場合、および自ら取り上げた組合に関する一切の問題について、意見を述べること、等であり、そのために、③意見陳述の資料として、区分所有建物の管理に関する一切の書類について、管理者からの提出を受けることができる。共同組合形態で管理を行う場合を除いて、管理者と管理組合理事会との関係は全く別個の立場であり、我が国に多くみられるように管理者が理事会の代表者となることは少ないといえる。

⑥マンション管理制度の抱える問題

管理業務が多様化、複雑化している状況においては、1965年法におけるような専門家管理方式の利点が強調される。しかしながら、このような管理者方式にも以下のような問題が指摘されている。第一に、区分所有者の無関心によって管理組合理事会のなり手がなく、設置ができず、こうした場合には管理組合と管理者との調整や、管理者の監督がうまくいかないことから、管理者の業務執行、たとえば会計処理等に関して、しばしば区分所有者との間の紛争が生じることがある。また、同様の無関心に由来して、区分所有に対する理解が十分でないために、ベランダの使用等について、利己的な区分所有者による紛争が生じることもある。さらに、管理費の滞納問題も指摘されており、フランスのマンション全体の約3%~5%で管理費滞納の問題が生じているともいわれる。

こうした状況が放置され、もはや自力で建築不動産の維持管理を継続できなくなったものについては、1994年の法改正において「困難な状況にある（荒廃した）区分所有建物」として、適正な管理を回復するための措置が設けられるなど荒廃建物の予防、適正化、除却について、多くの労力が割かれることになった。

第4章 区分所有関係の終了

フランス法上、区分所有関係の終了は1) 法律上当然の終了(公共性の観点から法に基づいて区分所有建物が一新される場合、あるいは、1の自然人または法人が区分所有建物の全体を取得するに至った場合)、2) 区分所有建物の損壊に伴う終了(再建築または現状回復を行う旨の決議がなされない場合)が観念されている。このうち、後者について見ると、1965年法は、建物の全部ないし1部損壊した場合、被災した建物の区分所有者らからなる総会において議決権の多数により決議がなされた場合にはの再建築または現状回復が行われるものとし(38条1項)、損壊が建物の2分の1未満について生じた場合には、被災した区分所有者の多数が請求する場合には、現状回復をすることは義務的としている(38条2項)。これらの場合に、建て替えまたは現状回復の提案が否決されることにより、区分所有関係の終了の問題が生じ、清算および現状回復されない区分所有者らに対する補償が行われることになる(41条)。

区分所有関係の終了にあたっては、区分所有者全員の合意によって区分所有関係を積極的に終了させる方法と、建物の損壊等にもなう再建提案が否決されることにより、結果として区分所有関係が終了に至るという方法の2つがありうるが、1965年法は後者についてのみ定め、前者については規定を持たない。そこでは被災に伴う復旧としての建て替えの問題と、いわゆる老朽化、効用の減退に伴う建物の復興という問題が区別されており、このうち被災に伴う復旧の問題については、被災建物の区分所有者または被災区分の区分所有者を再建ないし現状回復決議の主体とし、比較的緩やかな議決要件を定めることによって、建物機能および区分所有者らの日常生活を早期に回復することに力点が置かれている。他方、老朽化の問題については、区分所有関係の終了→建て替えという図式は念頭におかず、区分所有関係を維持しつつ、建物管理、改良等の面から老朽化に伴う効用減退の問題に対応しようとする姿勢がうかがえる。

第5章 荒廃区分所有建物の機能回復に関する法制度

(細目次)

1. 区分所有法典における荒廃区分所有建物の機能回復に関する法制度
 - (1) はじめに
 - (2) 荒廃前区分所有建物
 - ① 特別受任者の選任
 - ② 特別受任者の任務
 - (3) 荒廃区分所有建物の機能回復手続
 - ① 目的
 - ② 仮管理者の選任
 - ③ 仮管理者の任務
 - ④ 管理組合に対する裁判上の訴えの停止および禁止
 - ⑤ 報告書の作成
 - ⑥ 区分所有建物の分離

- (4) 荒廃区分所有建物の出現防止のための規定
 - ①管理費不払いへの対応
 - ②管理者による管理簿の作成義務
 - ③築 15 年以上の建物についての建物技術診断義務
 - ④総会での議決要件の緩和
- 2. 建設・住居法典における荒廃区分所有建物の機能回復に関する法制度
 - (1) はじめに
 - (2) 保護計画
 - ①保護計画策定から実施への流れ
 - ②保護計画の内容
 - (3) 所有者欠如の宣言
 - (4) 共用設備の安全のための修繕命令

1. 区分所有法典における荒廃区分所有建物の機能回復に関する法制度

(1) はじめに

フランスにおいて、荒廃区分所有建物 (*copropriétés en difficulté*²⁰) の数は、なお少ないといえども、増加の傾向にあるとされる²¹。フランスにおいて、荒廃区分所有建物への対応が問題となり始めたのは 1990 年代に入ってからである。そこでは、区分所有建物やその設備自体の物的荒廃とともに、管理組合の機能不全などに伴う管理上の荒廃、さらには居住者の貧困化や空き家の増加といった社会経済上の荒廃の解消が問題となった²²。区分所有建物の荒廃解消のため、現行のフランス区分所有法である 1965 年 7 月 10 日の法律第 557 号 (以下 65 年法と呼ぶ) にも、1994 年 7 月 21 日の法律第 624 号 (以下 94 年法と呼ぶ) により、荒廃区分所有建物に関する規定 (29 条の 1 から 29 条の 4) が挿入されることになった²³。この 1994 年改正にあわせて、区分所有の地位を定める 1965 年 7 月 10 日の法律第 557 号を適用するための公行政規則に関する 1967 年 3 月 17 日のデクレ第 223 号 (以下 67 年デクレと呼ぶ) にも、荒廃区分所有建物の機能回復手続に関する規定が挿入された (62 条の 1 から 62 条の 14)。

94 年法の目的は、管理組合 (*syndicat des copropriétaires*) の財政的な問題により荒廃状態に陥った区分所有建物に、荒廃解消のための適切な解決を提供し、当該区分

²⁰ 実務においては、「*copropriétés dégradées*」とも呼ばれる。

²¹ Cyril Sabatié, *Copropriété Statue Gestion Contentieux*, 20^e éd., 2009, Delmas, n° 1301.

²² 寺尾仁＝檜谷美恵子「〈調査研究報告書〉フランスにおける荒廃区分所有建物の処分に関する法制度とその運用の研究－区分所有者間での合意が形成できないマンションの処分の円滑化に向けて」(2008、財団法人第一住宅建設協会) 2・4 頁。フランスにおける荒廃区分所有建物の実態につき詳しくは、同報告書 28 頁以下参照。

²³ 1994 年改正当初は 29 条の 4 までであったが、その後、2000 年 12 月 31 日の法律第 1208 号および 2009 年 5 月 12 日の法律第 526 号により条文が増え、29 条の 6 までとなった。

所有建物の正常の機能を回復させることであった²⁴。そのため、大審裁判所長 (président du tribunal de grande instance)²⁵が選任した仮管理者 (administrateur provisoire) による荒廃区分所有建物の臨時管理制度が創設された。この臨時管理制度は、管理組合の財政上の均衡が大きく悪化した場合または管理組合が不動産の保全にあたることが不可能である場合に開始される (65 年法 29 条の 1)。これらのいずれかの場合、管理者 (syndic) や区分所有者などは、大審裁判所長に、仮管理者の選任を求めることができ、選任された仮管理者が荒廃区分所有建物の機能回復に努めることになる。なお、94 年法以前は、特別規定がないため、管理組合は裁判上の整理 (règlement judiciaire)²⁶または清算 (liquidation) の対象になるとする裁判例が見られた²⁷。しかし、94 年法改正で挿入された 65 年法 29 条の 6 により²⁸、管理組合には、集団的債権決済手続 (procédures collectives) に関する商法典の規定は適用されないことが明確に規定された。

その後、市街地の連帯と再生に関する 2000 年 12 月 13 日の法律第 1208 号 (以下 2000 年法と呼ぶ) により、65 年法の荒廃区分所有建物に関する規定について、以下の 3 点の改正がなされた²⁹。

- －管理者のすべての権限の仮管理者への委譲 (29 条の 1)
- －司法と行政の密接な連携 (29 条の 5)
- －荒廃区分所有建物の分離 (29 条の 4)

この改正に伴い、2004 年 5 月 27 日のデクレ第 479 号が、67 年デクレを修正し、同デクレに 62 条の 15 (荒廃区分所有建物の分離に関する規定) を付加した。

その後、さらに、都心と市街地再生の方向付けとプログラム化に関する 2003 年 8 月 1 日の法律第 710 号により、65 年法 29 条の 1 が修正され、仮管理者は第三者の補佐を受けることができることになった。

このように 94 年法で導入された 65 年法の荒廃区分所有建物に関する規定は徐々に改正を経てきたが、臨時管理の開始には、管理組合の財政上の均衡が大きく悪化したことか、管理組合が不動産の保全にあたることが不可能であることが必要とされているため、荒廃の危険がある区分所有建物への対応が遅れてしまうという問題点が指摘されていた。そこで、住居と排除への戦いのための動員に関する 2009 年 3 月 25 日の法律第 323 号 (以下 2009 年法と呼ぶ) により、「荒廃前 (pré-difficulté)」区分所有建物についての「予防的警告手続 (procédure d'alerte préventive)」が創設され

²⁴ François Givoud, Claude Giverdon, Pierre Capoulade, La copropriété, 7^e éd., 2010, Dalloz, n° 725.

²⁵ 大審裁判所 (tribunal de grande instance) は、日本の地方裁判所にあたるもので、原則として各県庁所在地に置かれている。

²⁶ 裁判上の整理 (règlement judiciaire) 手続は、1985 年 1 月 25 日の法律第 99 号 (企業裁判上更生・清算法) により、裁判上の更生 (redressement judiciaire) 手続にとって代わられた。

²⁷ Sabatié, op.cit., n° 1301.

²⁸ 現在は 29 条の 6 であるが、94 年法による改正当初は 29 条の 4 であった。

²⁹ 2000 年法は、「solidarité (連帯)」と « renouvellement urbain (市街地の再生) » の頭文字をとって、SRU法と呼ばれる。

た。以下では、この新し手続も含め、フランス区分所有法において荒廃区分所有建物の機能回復がいかに図られようとしているのかを見ることにする。もちろん、そもそも荒廃区分所有建物が出現しないよう予防することの方がより重要である。65年法においても、94年法や2000年法さらには2006年法による改正を通じて、荒廃区分所有建物の出現を予防するのに役立つと思われる規定が置かれている。それらの規定についてもあわせて見ておくことにしたい

(2) 荒廃前区分所有建物

① 特別受任者の選任

2009年法は、65年法の荒廃区分所有建物に関する款の冒頭に、荒廃前区分所有建物に関する29条の1Aと29条の1Bという新规定を挿入した。これらの規定により、区分所有建物の荒廃を早い段階で食い止めることが目指されている。

29条の1A第1項によれば、管理組合が財政的な困難に陥った場合、すなわち、会計年度終了時に管理費などの未支払額が65年法14条の1および14条の2で規定されている推測予算 (*budget prévisionnel*) などの額の25パーセントに達する場合、管理者は、組合理事会に伝えたくて、不動産所在地の大審裁判所長に対して、特別受任者 (*mandataire ad hoc*) の選任を請求しなければならない。会計年度終了から1月以内に管理者が何らの行動も取らない場合には、大審裁判所長は、管理組合の議決権の少なくとも15パーセントを代表する区分所有者の請求により、特別受任者を選任することができる (同条2項)。さらに、管理組合の債権者も、特別受任者の選任を請求することができる。大審裁判所長は、水道またはエネルギー (ガス、電気) の供給契約に基づく金銭、あるいは総会の議決に基づいて実施された工事の費用が6月にわたって支払われておらず、かつ債権者が管理組合に対してした弁済の催告が実効性のないものであった場合、債権者の請求により、急速審理事件として裁判を行い、特別受任者を選任することができる (同条3項)。未払いの工事費用に関しては、当該工事が総会の議決に基づくものでなければならず、管理者が実施した工事では仮管理者選任を求めることはできない。また、当該工事は既に実施されたものでなければならない。

特別受任者の選任を請求した者は、当該区分所有建物が存在する県における国家の代表者 (*représentant de l'État dans le département*)、市町村長 (*maire de la commune*)、場合によっては住宅政策の権限を有する市町村間協力公施設法人 (*établissement public de coopération intercommunale = EPCI*) の長に、特別受任者の選任を求めたことを知らせる義務がある (同条4項)。この義務に違反した場合の制裁は規定されていないが、情報を伝えることで、行政からの財政的な補助や代替住居提供などが期待できる³⁰。

大審裁判所長は、29条の1Aに規定された特別受任者のための要件が満たされると判断すれば、管理者の請求による場合は、申請に基づく命令 (*ordonnance sur requête*) で特別受任者を選任する (29条の1A第1項、29条の1B第1項)。これに対して、区分所有者または債権者の請求による場合は、大審裁判所長は、「急速審

³⁰ Givoud, Giverdon, Capoulade, *op.cit.*, n° 728-3.

理事事件として (comme en matière référée) 裁判を行い、特別受任者を選任する (29 条の 1A 第 2 項・第 3 項、29 条の 1B 第 1 項) ³¹。

②特別受任者の任務

大審裁判所長の命令により、特別受任者の任務が定められる。特別受任者は、選任から 3 月以内に ³²、大審裁判所長に、管理組合の財政状況、不動産の現況、管理組合が財政上の均衡を回復するための提案、場合によっては建物の安全を保障するための提案や関係者との斡旋 (médiation) や交渉 (négociation) の結果をまとめた報告書を提出することになる (29 条の 1B 第 3 項)。特別受任者の役割は、会計士としての役割にとどまらず、斡旋者や交渉人としての役割にも及ぶ。

裁判所長は、特別受任者選任の命令において、手続費用 (特別受任者の報酬、弁護士費用、管理者の立替金など) について、管理組合に負担させるか、区分所有者らで分担させるかを明らかにする。債権者から特別受任者選任の請求があった場合は、費用は当該債権者が負担する (同条 2 項)。

特別受任者により裁判所書記課に提出された報告書は、広く関係者に開示される。大審裁判所書記課は、この報告書のコピーを、当該区分所有建物の管理者、組合理事会 (conseil syndical)、当該区分所有建物が存在する県における国家の代表者、市町村長、場合によっては住宅政策の権限を有する市町村間協力公施設法人の長に送付する (同条 4 項)。この報告書を受領した管理者は、この報告書の内容に基づき、必要な状況改善のための計画を、次の総会 (assemblée générale) で提案することになる (同条 5 項)。総会では、提案の内容により必要とされる議決要件に従って状況を改善するための方策につき議決することになる。もっとも、この総会を、一定の期間内に招集しなければならないとの規定は置かれていないため、例えば、管理者が報告書を受け取って 10 か月後に総会 (定期総会) が開かれるということも考えられる。この点に関しては、問題解決の遅れにつながるのではないかとの指摘がある ³³。

(3) 荒廃区分所有建物の機能回復手続

①目的

管理組合の機能不全により区分所有建物が荒廃状態に陥ったが既存の区分所有法の管理に関する規定では対応できない場合に、仮管理者を選任することで区分所有建物の正常な機能の回復を目指したのが 65 年法 29 条の 1 以下の規定である。このような規定を設けた 94 年法以前にも裁判所による仮管理者選任の規定はあったが、それは、管理者が個人的事情などによりやめたり、管理組合が管理者を置かなかつたりして、管理者が不在となった場合に限られていた。

65 年法 29 条の 1 第 1 項は、管理組合の財政上の均衡が大きく悪化した場合または管理組合が不動産の保全にあたることが不可能である場合、当該区分所有建物の所在地の大審裁判所長は、関係者からの請求に基づき仮管理者を選任することができる

³¹ この点に関して、29 条の 1A と 29 条の 1B の間に、若干表現上の齟齬があることが指摘されている (Givoud, Giverdon, Capoulade, op.cit., n° 728-4)。

³² この期間は、大審裁判所長により、一度だけ更新されうる。

³³ Sabatié, op.cit., n° 1304.

する。管理組合が不動産の保全にあたることが不可能である場合には、保全のための工事が技術的に不可能な場合だけではなく、区分所有者の総会で保全のために必要な工事が否決された場合や、保全のための工事費用が負担できない場合なども含まれる³⁴。

②仮管理者の選任

仮管理者の選任を請求できる者は、管理組合の議決権の少なくとも 15 パーセントを代表する区分所有者、管理者、大審裁判所検事正（共和国検事、*procureur de la République*）³⁵である（65 年法 29 条の 1 第 1 項）。

a. 区分所有者

管理組合の議決権の少なくとも 15 パーセントを代表する区分所有者（一人または複数）は、仮管理者の選任を請求することができる。これは、管理者により代表される管理組合を召喚（*assignation*）する形で行われる（67 年デクレ 62 条の 2 第 1 項）

b. 管理者

当該区分所有建物の管理者も、選任請求を正当化する文書を添えて、仮管理者選任を請求することができる。選任請求につき総会の承認を得ていない場合、管理者は、請求前に、必ず組合理事会に意見を求めなければならないとされる（67 年デクレ 62 条の 2 第 2 項）。

c. 大審裁判所検事正

後述するように、大審裁判所検事正は、仮管理者選任の請求があった場合には、それを必ず知らされる立場にあるが、自分自身でも大審裁判所長に対して仮管理者の選任請求をすることができる。大審裁判所検事正は、選任を求めるのに必要な議決権の 15 パーセントを集めることができなかった区分所有者により、荒廃区分所有建物の存在についての情報を得ることがある。その結果、大審裁判所検事正が仮管理者を選任する必要性ありと判断した場合、検事正自身が、仮管理者選任が必要と思われる事実を示して、大審裁判所長に仮管理者選任を求めることができる。請求がなされると、裁判所長は、執行吏証書（*acte d'huissier de justice*）により、管理者により代表される管理組合に対し、決められた期日に裁判所に出頭するよう命じることになる（67 年デクレ 62 条の 2 第 3 項）。

なお、仮管理者を選任しその任務を定める命令は、出されてから 1 か月以内に、仮管理者により区分所有者に通知される（65 年法 29 条の 5 第 1 項）。また、この命令のコピーは、大審裁判所検事正に渡される。大審裁判所検事正は、仮管理者の選任を、当該区分所有建物の所在地の県知事と市町村長に知らせることになる（同条 2 項）。

③仮管理者の任務

1. 法的地位

³⁴ Givoud, Giverdon, Capoulade, *op.cit.*, n° 729.

³⁵ 大審裁判所検事正は、各大審裁判所に 1 名配置されている検事局の代表者である。大審裁判所検事正は、前述の荒廃前区分所有建物に関する特別受任者選任の際は登場しない。

仮管理者は、その職業がいかなるものであろうと、一時的に、民事訴訟法典 719 条における意味での司法補助職 (*auxiliaire de justice*) になると考えられる³⁶。65 年法に特別な規定はないが、仮管理者は、原則として、裁判所選任の管理人 (*administrateur judiciaire*) の中から選ばれる³⁷。裁判所選任の管理人の任務については、1985 年 1 月 25 日の法律第 99 号 (企業裁判上更生・清算法) に規定が置かれている。同法 1 条によれば、裁判所選任の管理人は、判決により他人の財産を管理しそれらの財産の管理につき補助または監督を行うよう委任を受けた者である。同法 2 条によれば、裁判所選任の管理人は、原則として、全国委員会 (*Commission nationale*) が作成したリストに掲載されている者の中から選ばれる³⁸。したがって、原則として、仮管理者もこのリストの中から選ばれる。

また、後述のように、管理者 (*syndic*) の権限が全て付与されることから、仮管理者は、裁判上および民事上の行為において管理組合を代表することになる。

2. 権限

仮管理者の権限および任期は、仮管理者を選任する命令により定められる (65 年法 29 条の 1 第 2 項、67 年デクレ 62 条の 5)。裁判所長は、職権により、何時でも、仮管理者、一人または複数の区分所有者、大審裁判所検事正の請求により、仮管理者の任務を変更し、任期を延長し、終了させることができる (65 年法 29 条の 1 第 3 項)。

仮管理者の任務は、当該区分所有建物が正常な機能を回復するのに必要な方策を講じることである。大審裁判所長は、仮管理者に、管理者のすべての権限を付与する (65 年法 29 条の 1 第 2 項)。その場合、管理者と組合の間の委任契約は終了することになる。さらに、大審裁判所長は、仮管理者に、その任務の遂行のため必要であれば、総会や組合理事会の権限の全部または一部³⁹を付与することもできる (同条同項)。ただし、65 年法 26 条 a 号および b 号に規定されている総会の権限は除かれる⁴⁰。総会と組合理事会は、仮管理者に明白に与えられた以外の権限を保持し続ける。

仮管理者が総会の権限の全てまたは一部を付与された場合、仮管理者は、緊急の場合を除いて、その任務のために必要と思われる決定をする前に、組合理事会に意見を求めなければならない (67 年デクレ 62 条の 7 第 1 項)。仮管理者は、何らかの決定に際しては、情報を与えかつ意見を聞くために、区分所有者を招集しなければならない (同条 2 項)。その際、仮管理者は、自らが決定した事項を実施するために必要な資金の額や調達方法などについて明らかにしなければならない (同条 3 項)。

³⁶ Givoud, Giverdon, Capoulade, *op.cit.*, n° 736. 司法補助職とは、裁判所書記、執行吏、公証人などを指す。

³⁷ Givoud, Giverdon, Capoulade, *op.cit.*, n° 736.

³⁸ 例外については、Givoud, Giverdon, Capoulade, *op.cit.*, n° 736 参照。

³⁹ 総会の権限である予算または特別積立金に関する決定をすること、管理者の権限である問題を起こした区分所有者に対して制裁を与えることなどである (Sabatié, *op.cit.*, n° 1311)。

⁴⁰ 不動産の取得行為および 25 条 d 号に規定されている以外の処分行為 (a 号)、共用部分の収益・使用および管理に関する範囲での区分所有規約の変更または設定 (b 号)。

仮管理者がした決定は、決定の日付とともに、総会議事録に記載される（67年デクレ 62条の8）。さらに、仮管理者は、区分所有者に議事録のコピーを送る。場合によっては、この際に、あわせて分担金の支払請求もすることになる（67年デクレ 62条の9）。

なお、裁判所長は、仮管理者に対する権限付与に際して、組合理事会から事情を聴取するなど、有益と思われる情報を収集することができる（67年デクレ 62条の4）。

3.その他

仮管理者が選任された場合、旧管理者は、仮管理者に対して、65年法 18条の2で管理者交代による引継ぎの際に規定されているものと同様の文書引渡義務を負う（67年デクレ 62条の6）。旧管理者は、仮管理者に、その任務の終了から起算して1月内に、管理組合の財政状況、直ちに支払い可能な資金の額を示した文書など、管理組合に関するすべての書類を引渡さなければならない。

④管理組合に対する裁判上の訴えの停止および禁止

1.要件

仮管理者による管理が開始された場合、大審裁判所長は、仮管理者の請求により、管理組合に対して債権者から提起された裁判上の訴えにつき、最大6月の期間で⁴¹、停止または禁止を命じることができる。仮管理者は、大審裁判所長に対して、以下のような債権に関わる債権者のすべての裁判上の訴えの停止または禁止を請求することができる（65年法 29条の2第1項）。

当該裁判より以前の起源を有する契約上の債権について、

－債務者たる組合に金銭の支払いを命ずることを目的とするもの、

－代金未払いを理由に、水道、ガス、電気または熱の供給契約を解除することを目的とするもの。

仮管理者は、大審裁判所長に、管理組合の財政状況を修復するためには当該裁判上の訴えを停止または禁止する必要があることを正当化する要素全てを示さなければならない。裁判上の訴えの停止または禁止の請求は、仮管理者が、執行吏証書により、関係する債権者を召喚することによる（67年デクレ 62条の10）。

2.効果

裁判上の訴えの停止または禁止の決定には、管理組合に対するすべての執行手続を差し止める効果、徒過すると失権または権利の消滅をもたらす期間の進行を停止する効果がある（65年法 29条の2第2項）。停止または禁止された裁判上の訴え以外の裁判上の訴えおよび執行手続は、仮管理者を参加させた後に、管理組合に対して追行される（65年法 29条の3）。

⑤報告書の作成

仮管理者は、任務終了時、大審裁判所長に、管理に関する報告書を提出しなければならない（67年デクレ 62条の11第1項）。裁判所書記課は、報告書が提出されれば、そのコピーを、大審裁判所検事正および新たに選任された管理者に送付することになる（67年デクレ 62条の11第2項）。新管理者は、このコピーの受領から1月の間に、区分所有者に、管理者の事務所または総会で決定された一定の場所でこの報

⁴¹ この期間は、大審裁判所長により、一度だけ更新されうる。

告書を閲覧することができることを知らせなければならない(67年デクレ 62条の 12)。区分所有者は、自らの費用で、新管理者に対して、報告書の全部または一部のコピーを請求することができる。

大審裁判所長は、仮管理者に、任務の終了前に、自らそして裁判所書記課に事前報告書 (prérapport) を提出するよう求めることができる (67年デクレ 62条の 13)。そのような事前報告書の内容は、仮管理者を通じて区分所有者にも知らされる。

仮管理者作成の報告書または事前報告書が、当該区分所有建物が抱えるいくつかの問題点の解決を総会に委ねることを示唆している場合には、それらは次回の総会または特別に招集された総会の議事としなければならない (67年デクレ 62条の 14)。仮管理者が作成した報告書または事前報告書は、区分所有者の総会においてなされる決定に直接的な影響を与えることになる⁴²。

⑥ 区分所有建物の分離

仮管理者の報告書において、65年法 28条 (区分所有建物の分離請求に関する規定) が定める物理的、法律的小および金銭的な要件を満たしていることが明らかにされている場合⁴³、大審裁判所長は、他の方法では区分所有建物の正常な機能を回復することができないと判断すれば、区分所有建物の分離 (division) を命じることができる (65年法 29条の 4第 1項)。管理組合の議決権の少なくとも 15パーセントを代表する区分所有者も、区分所有建物の分離を請求することができる (67年デクレ 62条の 15)。また、公益の要請がある場合には、大審裁判所検事正も区分所有建物の分離を請求することができる (同条)。

(4) 荒廃区分所有建物の出現防止のための規定

① 管理費不払いへの対応

1. 管理組合の法定抵当権・動産先取特権

65年法 19条では、管理組合に対して区分所有者が負う債務を担保するための法定抵当権および動産先取特権が規定されている。管理組合に対して区分所有者が負う全ての性質の債務を担保するために、当該区分所有者の有する区分を目的として、管理組合の法定抵当権が成立する (同条 1項)。請求可能となった債務を弁済するよう管理組合が区分所有者に催告を行ったが弁済がなされなかった場合、または区分所有者が 65年法 33条 (工事等の議決に同意しなかった区分所有者の年賦償還に関する規定) の規定を援用した場合、この法定抵当権は登記 (inscription) することができる。また、管理組合に対して区分所有者が負う全ての性質の債務を担保するために、民法 2102条 1号の動産先取特権が成立することも認められている (同条 5項)。目的物は区分に備えられた全ての動産であるが、その区分が家具なし賃貸借 (location non

⁴² Sabatié, op.cit., n° 1319.

⁴³ 不動産が数個の建物を含み、かつ、敷地所有権の分割が可能であるときは、当該建物の 1個または数個を構成する区分の所有者は、特別の集会を開催し、25条の特別多数決により、当該 1個または数個の建物で別個の区分所有を形成することが可能である (65年法 28条 1項)。

meublée)の目的となっている場合にはこの限りではない。その場合、先取特権は、賃借人が支払う賃料に及ぶ(同条6項)。

2.管理組合の不動産先取特権

上記の法定抵当権および動産先取特権に加え、さらに、94年法改正により、極めて強力な不動産先取特権が管理組合に認められることになった(94年法34条3項、65年法19条の1)。このような先取特権が創設されたのは、区分所有建物の管理を悪化させ、場合によっては荒廃にいたらせる管理費などの未払いが大幅に増加したことによる⁴⁴。

この不動産先取特権は、65年法10条および30条に掲げられている管理費や設備の取替や新設、共用部分の区分の整備や共用部分の区分の新設などの工事費用⁴⁵を担保する(民法2103条1号bis)。その被担保債権の範囲は、65年法19条が規定する管理組合が各区分所有者に対して有するすべての債権を対象とする法定抵当権より狭く、65年法10条および30条で規定された管理費および工事費用しか担保しない。区分所有者の区分(lot)が売却された場合、管理組合は、売却された区分の売買代金について先取特権を取得する(民法2103条1号bis)⁴⁶。民法2347条において、以下のような形で、他の先取特権との優先関係が定められている⁴⁷。

－当該年とその前の年あわせて2年間の管理費・工事費債権については、売主の先取特権および金銭消費貸借債権者の先取特権に優越する。

－それ以前の2年間の債権については売主の先取特権が優越するが、場合によっては金銭消費貸借債権者の先取特権と競合する。

この管理組合のための不動産先取特権は、抵当権保存所(登記所)における登記の対象となっていない(民法2107条)。そのため、「隠れた(occulte)」先取特権と呼ばれる。第三者、区分所有者の他の債権者は、被担保債権額を知りえない。管理組合の不動産先取特権は、従前から存在していた19条の法定抵当権よりも強力な担保であるが、その成立は極めて限定されている。これに対して、19条の法定抵当権は、管理組合が区分所有者に対して有する全ての性質の債権を担保し、売却された区分だけでなく弁済をしない区分所有者に帰属する区分全てを目的とすることができ、また、弁済をしない区分所有者が区分の売買を行う場合に限らず成立する。

②管理者による管理簿の作成義務

2000年法78条および79条により、65年法18条において、管理者の管理簿(carnet d'entretien de l'immeuble)の作成義務が挿入されることとなった。管理者は、2001年5月30日のデクレ第477号により内容が定められている管理簿を作成する義務を

⁴⁴ Sabatié, op.cit., n° 1113.

⁴⁵ これらの工事については、65年法26条により、総会での多数決による議決が必要である。

⁴⁶ 民法2103条1号で不動産売買の売主の先取特権が規定されているが、その後に管理組合の不動産先取特権が規定されている。売買代金が融資によるものである場合には、貸主が先取特権を取得する(同条2号)。

⁴⁷ 2006年の担保法改正前は、民法2103条1号bisに規定が置かれていた。

負う。管理者は、管理簿に、同デクレ 3 条から 5 条に定められた事項を記載しなければならない⁴⁸。

義務的記載事項（同デクレ 3 条）－不動産の所在地、現管理者、不動産の保険契約に関する事項・保険期間

該当すれば義務的に記載する必要がある事項（同デクレ 4 条）－重大な工事を実施した年・工事請負人に関する情報、工事に関する損害保険、共用設備の管理契約に関する事項・契約期間も、数年にわたる工事の計画明細書」

上記以外の事項についても、総会の議決があれば記載することになる（同デクレ 5 条）。

この義務創設の主たる目的は、65 年法 45 条の 1 にあるように、区分を取得しようとする者が管理簿を通じて不動産の現況・管理状況を確認できるようにすることにある。各区分所有者は管理者に対して管理簿のコピーを請求できるため（67 年デクレ 33 条）、ある区分所有建物の区分を取得しようとする者は、現所有者から管理簿のコピーを見せてもらうことにより、区分所有建物の管理状況を把握できる。管理簿作成が管理者の当然の義務とされたことは、建物の荒廃防止にも役立っていると言えるであろう。

③築 15 年以上の建物についての建物技術診断義務

区分を取得しようとする者は、上記の管理簿だけではなく、建物技術診断書（diagnostic technique）についてもその内容を知ることができる（65 年法 45 条の 1）。建物の売買契約書作成に際しては、付属書類として、売主が作成した建築技術診断書を必ず添付しなければならない（建設・住居法典 L.271 条の 4）。建物技術診断は、建設・住居法典 L.111 条の 6 の 2 により、建設されてから 15 年が経過した建物につき課せられているもので、その書類は管理者が管理組合のために保管しなければならないとされる⁴⁹。建築技術診断書は、水道・ガス配管設備や電気設備の状態、アスベストを含む建築資材の使用状況など 7 項目にわたる書類からなる（建設・住居法典 L.271 条の 4）⁵⁰。建物技術診断の義務化も、区分所有建物の荒廃を防ぐ一助となっている。

④総会での議決要件の緩和

2006 年法 91 条 1 項により、総会において、人および財産に損害を与えることを予防するため共用部分につき実施すべき工事、すなわち区分所有建物の安全に関する工事については、区分所有者の過半数で議決できることになった（65 年法 25 条 n 号）。改正前は、区分所有者の過半数かつ議決権の 3 分の 2 でなければ、同様の工事につき

⁴⁸ 管理簿は、管理組合ごとに作成する義務がある。したがって、二次的組合があれば、その二次的組合についても管理簿を作成する必要がある（Givoud, Giverdon, Capoulade, op.cit., n° 929）。

⁴⁹ Sabatié, op.cit., n° 720.

⁵⁰ 建築技術診断の詳細については、Givoud, Giverdon, Capoulade, op.cit., n° 265-1 et s.

議決できなかったが、改正により、より容易に共用部分に関して必要な工事を実施できることとなった。

2. 建設・住居法典における荒廃区分所有建物の機能回復に関する法制度

(1) はじめに

荒廃区分所有建物への対応は、1990年代の半ば以降、公共政策の課題としても取り上げられるようになった⁵¹。その嚆矢となったのが、1994年7月7日の通達による「技術的・社会的・財政的な面ではなほだしい荒廃に直面している、区分所有による団地に対して再び価値を与えることを目指すプログラム事業（区分所有対応住居改善プログラム事業）」である。同事業では、劣悪な賃貸住宅が密集している地区の修復が目指された。

その後、都市振興協定の実施に関する1996年11月4日の法律第987号（以下96年法と呼ぶ）は、荒廃のはなほだしい地域である衰退市街地地域（*zone urbaine sensible*）および住居改善プログラム事業⁵²の対象区域内において、住宅団地や区分所有建物居住者の生活環境を改善する保護計画（*plan de sauvegarde*）という制度を定めた（32条、建設・住居法典L.615条の1以下）。2000年には、市街地の連帯と再生に関する2000年法（既出）が都市再生および都市計画制度全般の改定を目指して制定されたが、同法は、96年法による荒廃区分所有建物の保護計画制度を改善した点でも注目される。

以下では、まず、この保護計画の策定から実施への流れを、建設・住居法典L.615条の1以下の規定にそって簡潔に紹介する。その上で、その他の荒廃区分所有建物を対象とした建設・住居法典の規定を見ていくことにする。それは、都市と市街地再生の方向付けとプログラム化に関する2003年8月1日の法律第710号（以下2003年法と呼ぶ）18条・20条により挿入された、大審裁判所長による所有者欠如（*état de carence*）の宣言に基づく収用手続きを定めたL.615条の6とL.615条の7、および共用設備の安全に関するL.129条の1からL.129条の7である⁵³。2003年法による改正は、特に、居住者が深刻な生命身体の危険にさらされている建物を目的としており、荒廃が進んだ区分所有建物または所有者による管理が欠けている区分所有建物のために行政が介入する権限を強化した点で注目される。

(2) 保護計画

①保護計画策定から実施への流れ

県知事（*préfet*）は、自らの率先によりまたは関係する区分所有建物が所在する市町村の長、住民団体、区分所有者団体、近隣者団体の提案に基づき、保護計画策定委員会に、荒廃区分所有建物の保護計画作成を委ねることができる（建設・住居法典L.615条の1）。

⁵¹ 同事業の詳細については、寺尾＝檜谷・前掲報告書19・20頁参照。

⁵² これは、1994年通達による区分所有対応住居改善プログラム事業に先立ち開始された事業である。

⁵³ 建設・住居法典L.129条の1からL.129条の7は、2006年7月13日の法律第872号により修正されている。

保護計画策定委員会は、県知事（委員長となる）、県議会議員、市町村長、当該区分所有建物の区分所有者および賃借人の代表者を必ず含む 10 人以内のメンバーで構成される⁵⁴。管理者、仮管理者や管理組合の債権者らも、保護計画策定委員会のメンバーとなりうる。

保護計画策定委員会が策定した保護計画は、関係する市町村長に意見を求めた後、県知事が原案のまま承認するか、修正を求めたうえで承認することになる。承認された保護計画の実施にあたっては、県知事が選任したコーディネータが、保護計画の進行が順調かを監視し、事業者の事業の進行状態などを見守る⁵⁵。コーディネータは、県行政長官に事業の進捗状況を定期的に報告する。

②保護計画の内容

保護計画では、5 年間で、以下のような事項を実現するために必要な方法が定められる（建設・住居法典 L.615 条の 2）。

- －区分所有建物の構成および管理規則の明確化と簡素化
- －公共の用に供する共用部分の財産と設備に関する規約の明確化および簡素化
- －管理費を減額するための工事の実施
- －社会関係の修復のための建物の占有者への広報と教育
- －福祉対策の実施

保護計画では、5 年間でこれらの事項をどのように段階的に実現するか、金銭的な条件も含めて明らかにされる。先述のように、保護計画の目的は、はなはだしく荒廃した区分所有建物を正常な状態に戻すことにあるが、そのためには、修繕や改良の工事实施だけでは不十分であり、管理体制の刷新、居住者の福祉、区分所有権の移転や剥奪を含む総合的な事業が必要である。保護計画では、荒廃区分所有建物につき以下の 3 種の事業が用意されている⁵⁶。

a. 不動産臨時伝達

不動産臨時伝達事業（portage immobilier provisoire）は、官民の事業者⁵⁷が区分所有建物の荒廃を食い止めるため、多くの債務を負った区分所有者の区分を取得して、必要な工事を施したうえで売却する事業である。事業者が、区分所有者の一人となることで、区分所有建物の管理運営を改善することを目的としており、荒廃した区分所有建物を、区分所有のまま正常な管理状態に戻すことが目指される。

b. 公的住宅セクターへの移転

これに対して、区分所有を維持することが困難な場合は、適正家賃住宅（HLM）組織が、区分所有建物の全部または一部（さらには団地）を、任意売買あるいは収用によって取得して賃貸物件とすることがある。

⁵⁴ 区分所有者の代表を加えたのは、保護計画により自身の所有する財産につき大きな影響を受ける者の同意を必要とするためである（寺尾＝檜谷・前掲報告書 21 頁）。

⁵⁵ コーディネータは、策定委員会メンバーから選ばれることが多い（寺尾＝檜谷・前掲報告書 21 頁）。

⁵⁶ 保護計画事業の詳細は、寺尾＝檜谷・前掲報告書 21 頁以下参照。

⁵⁷ 2000 年法は、適正家賃住宅（HLM）組織、および地域開発公施設法人（établissement public d'aménagement）にも、不動産臨時伝達事業の事業者となる権限を認めた。

c.取壊し

荒廃が著しい場合や、市街地再開発プロジェクトの中で取壊しが必要な場合には、区分所有建物の一部または全部の取壊し（*démolition*）が必要な場合もある。

（３）所有者欠如の宣言

建設・住居法典L.615条の6からL.615条の8は⁵⁸、所有者欠如の宣言とそれに基づく公用のための収用（*expropriation pour cause d'utilité publique*）の手續を規定している。65年法の荒廃区分所有建物に関する規定の目的が区分所有建物の通常の機能の回復にあるのに対して、これらの規定の目的はかなり異なっている。その手續は、非衛生不動産、倒壊の危険のある建物のための手續にインスピレーションを得たものであり、最終的には当該区分所有建物の公用のための収用に至る。住居または他の使用目的のための再興のためだけではなく、場合によっては建物の一部または全部の取壊しのため収用がなされることもある。

建設・住居法典 L.615 条の 6 から L.615 条の 8 は、「主として居住目的のすべての集合不動産（*tout immeuble collectif à usage principal d'habitation*）」に関係する。「主として居住目的の」とあるから、居住・商業用の混合建物の場合もありうる。区分所有建物でない場合も考えられるが、以下では区分所有建物が対象となった場合を想定して検討する。

所有者欠如の宣言をするには、管理組合が、「当該不動産の保存（*conservation*）を保障することができない場合又は占有者の安全が深刻に脅かされている場合」でなければならない。また、このような状態は、「金銭的又は管理上の重大な問題および実施されるべき工事の重大性を理由として」生じたものでなければならない。

上記の場合、不動産が存在する市町村の長または住宅政策の権限を有する市町村間協力公施設法人の長は、大審裁判所長に対して、所有者欠如の宣言をするよう請求することができる。請求は、県における国家の代表者、区分所有建物の管理者、65年法29条の1の仮管理者、管理組合の議決権の少なくとも15パーセントを代表する区分所有者からもなしうる。

大審裁判所長は、当該不動産が請求の要件を満たしているか確認するため、一人または複数の鑑定人を選任する。鑑定人の任務は、管理組合の財政上の不均衡、実施すべき工事の性質と重大性を確認することである。したがって、鑑定人の任務は、建築技術だけでなく会計にも及ぶ⁵⁹。鑑定結果は、所有者、管理組合、場合によっては仮管理者らに通知される⁶⁰。大審裁判所長は、鑑定結果をふまえ、関係者の意見を聴取した後で、所有者欠如を宣言することができる。

⁵⁸ 65年法に荒廃前区分所有建物に関する規定を新設した2009年法は、同時に、23条で、建築・居住法典L.615条の6からL.615条の7を修正した（その結果、L.615条の8まで条文が増えた）。これらの規定には不明確な部分が多いため、その解釈と適用は難しいものとなっているという（Givoud, Giverdon, Capoulade, *op.cit.*, n° 754-2）。

⁵⁹ Givoud, Giverdon, Capoulade, *op.cit.*, n° 754-2.

⁶⁰ この通知は、民事訴訟法規則に従って行われる（67年デクレ64条によるのではない）。

所有者欠如が宣言された場合、不動産の収用が行われる。収用は、不動産が存在する市町村および住宅政策の権限を有する市町村間協力公設法人に加えて、都市計画法典 300 条の 4 が規定する組織のためにも、行うことができる。

(4) 共用設備の安全のための修繕命令

建設・住居法典 L.129 条の 1 は、所有者欠如の宣言の場合と同様に「主として居住目的の集合不動産」を対象として、市町村長が、アレテ (arrêté) により、以下の場合に、共用設備の安全のための修繕を命じることができるとする。

－「共用設備の機能に欠陥があるか又は管理がなされていない」場合。例えば、暖房が真冬に止まる、エレベータが作動しない、建物内の空気が汚染されているなどの場合である⁶¹。

－共用設備の機能に欠陥があることが「占有者の安全に深刻な危険を生み出す性質を有しているか又は居住条件を深刻に悪化させる性質を有している」場合。

市町村長が何もしない場合には、県における国家の代表者が代わってそれを行う(建設・住居法典 L.129 条の 6)。

定められた実施期間内に修繕がなされなければならないので、そのための工事に必要な議決を得るための総会の招集は臨時総会招集の手続による(67 年デクレ 9 条・37 条)。建設・住居法典 L.129 条の 2 によれば、アレテで命じた方法が定められた期間内に実施されない場合には、市町村長は、管理組合に対して、定められた期間内(1 月以上)に修繕を行うよう催告する。管理者は、催告があったことを区分所有者に伝える。

さらに、建設・住居法典 L.129 条の 3 は、緊急の場合または深刻かつ切迫した危険がある場合の特別手続を規定している。この場合、市町村長は、管理者または仮管理者に警告し、場合によっては当該建物に掲示を行う。続いて、市町村長は、行政裁判所に、共用設備の状態を検査するための鑑定人の選任を求める。鑑定人の報告書が、共用設備の修繕が緊急を要するかまたは深刻かつ切迫した危険があることを再確認するものであった場合、市町村長は、占有者の安全を保障するための臨時手段を命じ、必要であれば、占有者に対し建物からの退避を命じる。

第 6 章 小括－日本法とフランス法の比較－

老朽化した区分所有建物に対するフランス法がいかなる態度をとっているかといった問いかけについては、次のように解答することになる。区分所有建物の大規模一部滅失については、多数決議による建物の再建(ここでの再建は、「復旧」と「建替え」の両方を含むが、原状回復という意味での再建であるので、基本的には、「建替え」の場合においても、従前の建物と基本的に同一の形状および用途の建物の再築であると解される。)、または、再建提案の否決による区分所有関係の終了(それに伴う清算ないし補償)の制度が設けられている(1965 年法 38 条 2 項、41 条)が、老朽化した区分所有建物については、もっぱらそのような老朽化(効用の減退)の進行を

⁶¹ Givoud, Giverdon, Capoulade, op.cit., n° 754-4. 建設・居住法典 R.129 条の 1 に、共用設備のリストがある。

食い止め、さらに回復を図るための「維持・管理」ないし「改良」が予定されているものと解することができる。

しかし、区分所有者相互間の調整（純粋私法の領域）によっては、このような「維持・管理」ないし「改良」が主として財政的な事情によって実現できないような場合（荒廃（前）区分所有建物）には、管理者等の請求により裁判所により特別受任者や仮管理者が選任され、まずは区分所有建物の健全な維持・管理の回復が図られる（29条の1A条以下）。また、行政法規（建設・住居法典L. 129条の1）に基づき、市町村長は、暖房やエレベータが作動しないなど、共用施設の機能に欠陥があるかまたは管理がなされない場合には、共用設備の安全のための修繕命令を当該居住目的区分所有建物に対して出すことができ、最終的には、裁判所による所有者欠如の宣言を経て、荒廃区分所有建物を公用（住居もしくは他の使用目的、または建物の取り壊し等）のために収用することができる（同L. 615条の6以下）。このように老朽化が進行し、区分所有者が自力でそれを食い止められない場合には、荒廃区分所有建物（または荒廃前区分所有建物）として、第1に司法を通じて当該区分所有建物の維持・管理・回復が図られ、また、行政による是正命令がなされ、第2に、それらが効を奏しないときには、公用のための収用がなされる。

資料 建築不動産の区分所有の規則を定める法律 1965 年 7 月 10 日の法律

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

施行規則（デクレ）：建築不動産の区分所有について定める 1967 年 3 月 17 日のデクレ

改正

1966 年 12 月 28 日の法律 第 1006 号

1973 年 7 月 26 日のデクレ 第 748 号

1979 年 1 月 2 日の法律 第 2 号

1985 年 12 月 31 日の法律第 1470 号および 1986 年 6 月 9 日のデクレ第 768 号

1992 年 7 月 13 日の法律 第 653 号

1994 年 7 月 21 日の法律第 624 号および 1995 年 2 月 15 日のデクレ第 162 号

1996 年 11 月 14 日の法律第 987 号

1996 年 12 月 18 日の法律 第 1107 号

2000 年 12 月 13 日の法律 第 1208 号および 2004 年 5 月 27 日のデクレ 第 479 号

2000 年 4 月 4 日のデクレ 第 293 号

2003 年 7 月 2 日の法律第 590 号

2003 年 8 月 1 日の法律第 710 号

建築法典 L.126-1 条～L.131-1 条

2005 年 11 月 8 日の法律 第 32 号 120 条および 121 条

2005 年 3 月 14 日のデクレ第 240 号

2006 年 1 月 13 日の法律 第 872 号

2006 年 12 月 30 日の法律 第 1772 号

2007 年 3 月 1 日のデクレ第 285 号

2007 年 3 月 5 日の法律第 297 号

2007 年 3 月 5 日の法律第 309 号

第 1 節 区分所有の定義及び組成

第 1 条 [適用範囲]

- ①この法律は、その所有が専有部分 *partie privative* 及び共用部分 *partie commune* の持分 *quote-part* を含む区分 *lot* によって数人の者の中で配分される全ての建築不動産 *immeuble bâti* または建築不動産群 *groupe des immeubles bâtis* を規律する。
- ②反対の合意がある場合を除き、この法律は、共通の土地 *terrain*、付属施設 *aménagements* 及び共用に供せられる物 *services communs* のほか、専有所有権の目的となる建築または建築物のない土地区画 *parcelle* を含む不動産総体 *ensemble immobilier* にも同様に適用される。

第 2 条 [専有部分]

- ①専有部分は、特定の区分所有者 *copropriétaire* の独占的利用のため留保された建物 *bâti ment* 及び土地の部分である。
- ②専有部分は、各区分所有者の単独所有 *propriété exclusive* である。

第3条〔共用部分〕

①区分所有者の全員または一部の使用または効用にあてられる建物及び土地の部分は、共用である。

②証書に明示なき場合、又証書記載と矛盾する場合、以下のものは、共用部分とみなされる。

-敷地 *sol*、中庭 *cours*、庭園 *pare et jardin*、通路 *voie d' accès*

-建物の躯体 *gros ouvre des bâti ments* 及び 共通の設備要素 *éléments d' équipement commun*。共通の設備要素につながる配管 *canalisation* で専有の場所 *locaux privatifs* を通過する部分を含む。

-暖炉の焚口、煙道及び煙突

-共用に供せられる場所

-渡り廊下 *passage* 及び回廊 *corridor*

③証書に明示のない場合、または証書の記載と矛盾する場合には、以下のものは、共用部分に付随する権利とみなされる。

-共通の効用 *définition* にあてられる建物もしくは異なる専有部分を構成する数個の区分建物を含む建物を増築し、またはその敷地を掘削する権利

-共用部分を構成する中庭または庭に新たな建物を建造する権利

-共用部分を構成する中庭または庭を掘削する権利

-共用部分にかかわる互有の権利 *droit de mitoyenneté*

第4条〔共用部分の所有関係〕

共用部分は、区分所有者の全員または一部の者の不分割所有 *propriété indivise* の目的となる。その管理 *administration* 及びその享受 *jouissance* は、この法律の規定に従って定められる。

第5条〔共用部分の持分〕

証書に明示のない場合、または証書の記載と矛盾する場合には、各区分に属する共用部分の持分は、区分所有 *copropriété* の成立時における区分の組成、面積及び位置から、その利用を考慮しないで算出される当該部分の価額の総体に対する、各専有部分の相対的な価額比による。

第6条〔共用部分の分離分割請求等の禁止〕

共用部分及びそれに付随する権利は、専有部分と分離して分割しまたは強制換価処分 of 訴えの目的とすることができない。

第6条の1〔共用部分持分等の変更〕

①区分に属する共用部分持分の変更の場合には、公示に服する権利または公示を認められる権利で区分を目的とするものは、原因がいかなるものであれ公示され、区分から分離されるものについては消滅し、当該権利の対象となる物の持分に拡張される。

②共用部分の任意もしくは強制譲渡、または取得から生じる区分所有の範囲の変更の場合には、公示に服し、または公示を認められる地役権以外の権利で区分を目的とするものは、譲渡される財産については消滅し、取得される財産に拡張される。

③しかしながら、前項に定める拡張は、当初の公示がなされた順位による。この拡張は、取得される財産が移転の日において同一の性質の全ての権利から自由である旨の記載、または当該財産がそれらの権利から自由になった旨の管理者 *syndic* または債権者による記載が不動産票 *fichier immobilier* に公示することによって生じる。この記載が不正確である場合には、公示手続きが拒絶される。

第7条〔専有部分間の障壁の帰属〕

専有部分を分離する障壁 *cloison* で躯体に含まれないものは、隔離する場所の間の互有 (*mitoyens*) と推定される。

第8条〔区分所有規約〕

①区分明細一覧書 *état descriptif* を含む、または含まない合意による区分所有規約が、専有部分および共用部分についての用途並びにそれらの享受の条件を定める。規約は、同様に、この法律の規定を留保して、共用部分の管理に関する規則を定める。

②区分所有規約 *règlement de copropriété* は、区分所有者の権利に対して、証書に定められた不動産の用途、その性質またはその位置から正当とされる制限以外のいかなる制限も課すことができない。

第9条〔専有部分の使用・収益・処分〕

①各区分所有者は、自己の区分に含まれる専有部分を処分することができる。各区分所有者は、他の区分所有者の権利及び不動産の用途を侵害しないことを条件として、専有部分及び共用部分を自由に使用し、収益する。

②ただし、区分所有者のいかなる者も、その承継人も、必要な場合であって、かつ、区分に含まれる専有部分の用途、構成または享受が永続的な仕方で変質しない場合には、第25条 e) , g), h) 及び i) 及び第26条の1及び第30条によって総会 *assemblée générale* によって適正かつ明示的に決定された工事 *travaux* の執行を、その専有部分の内部であっても、妨げることができない(1985年12月31日の法律第1470号)。

③専有部分への立入りを要する工事は、保安上または財産の保全上の必要がある場合を余いて、その実施の開始の少なくとも8日前に区分所有者に通知しなければならない。

④工事の執行の結果、あるいはその区分の価値の確定的減少によって、あるいは一時的であれ重大な享受の支障によって、あるいは損壊によって損害を受ける区分所有者は、補償の権利を有する。

⑤この補償は、区分所有者全員の負担であって、第25条 e), g) , h) 及び 1) 及び第26条の1及び第30条に定める条件に従って決定された工事である限り、工事費への各分担に比例して配分される。

第10条〔負担義務〕

①区分所有者は、集团的供用物 *services collectifs* 及び共通の設備要素がもたらす負担 *charges* を、それらの供用物及び設備要素が各区分に供する効用に応じて分担する義務を負う。

②区分所有者は、共用部分の保存 *conservation*、維持 *entretien* 及び管理に関する負担を、第5条の規定から帰結される価額のような、自己の区分に含まれる専有部分の相対的価額に応じて分担する義務を負う。

③区分所有規約は、各種類の負担について、各区分にかかわる負担部分 *quote-part* を定める。

第11条〔負担部分の変更〕

①のちの第12条の規定を除き、負担の配分 *répartition* は、区分所有者の全員一致によってでなければ、変更することができない、ただし、工事または取得もしくは処分行為が、法律が要求する多数で決定する総会によって議決されるときは、そのようにして必要となる負担の配分の変更は、同一の多数で決定する総会によって議決することができる。

②1つの区分の1または数個の部分の分離譲渡の場合には、それらの部分の間の負担の配分は、それが区分所有規約によって定められていないときは、第24条に定める多数で決定する総会の承認に服する。

③前2項に定める場合において負担の配分の基礎を変更する総会の決定がない場合には、全ての区分所有者は、必要となった新たな配分を行なわせるため、不動産所在地の大審裁判所に申立てを行うことができる。

第12条〔負担部分の改訂の訴え〕

①不動産登記簿への区分所有規約の公示の日から5年以内に、各区分所有者は、自己の区分に対応する負担が第10条の規定に従う配分から算出される部分を、4分の1を超えて上まわる場合、または他の区分所有者のそれに対応する負担部分が4分の1を超えて下まわる場合には、負担の配分の改訂を裁判上請求することができる。訴えが認められる場合には、裁判所は、新たな負担の配分を行なう。

②区分の所有者は、同様に、不動産登記簿への区分所有規約の公示後に生じた区分の最初の有償の移転から2年の期間の満了前に、この訴権を行使することができる。

第13条〔特定承継人に対する規約の効力〕

区分所有規約及びその変更は、不動産登記簿へのその公示の日からでなければ、区分所有者の特定承継人に対抗することができない。

第14条〔区分所有者の組合〕

①区分所有者の全体は、民事上の人格を有する組合 *syndicat* として形成される。

②組合は、この法律の規定によって規律される協同組合 *syndicat coopératif* の形式をとることができる。区分所有規約は、この管理の態様を明示的に規定しなければならない

③組合は、必要がある場合には、区分所有規約を定め、変更する。

④組合は、不動産の保存及び共用部分の管理を目的とする。組合は、建築の瑕疵 *vice de construction* または共用部分の維持の欠如によって区分所有者または第三者に生じた損害について責任を負う。ただし、全ての求償の訴え *action récursoire* を妨げない。

14条の1〔管理組合の予算〕

- ①共用部分および不動産共用施設の維持、運営および管理に充てられる支出に充てるため、区分所有者の組合は毎年議決によって予算を定める。予算を議決するため区分所有者の総会は、前年度決算日から6か月以内に招集する。
- ②区分所有者らは管理組合に対し、可決された予算にかかる、持分等しい割合の資金を支払う。ただし、総会はこれと異なる方法を定めることができる。
- ③資金は各四半期の最初の日または、総会で定めた期間の最初の日に請求される。

14条の2〔同条〕

- ①コンセイユ・デタのデクレによって定められた項目にかかわる工事の支出については、予算に含まれない。

14条の3〔管理組合の会計〕

- ①予算、負担および、運用による利益、各年度の予算のような財政状況を含む管理組合の会計は、デクレにより定められた特別の会計準則に一致する。計算書類は、前年度に認められた、会計執行書類と比較されるように提示される。
- ②予算書に示された管理組合の負担および収益は、管理者により、規約とは別に、法的な合意（engagement juridique）として記録される。合意は、規約から派生(solde)したものである。
- ③会計書類登録制度（reform de la reglementation compatible）の改正および不動産登記制度への適用に関する1998年4月6日の法律第1条ないし5条の規定は、区分所有者の組合の会計には適用しない。

第15条〔組合の訴訟能力〕

- ①組合は、原告としても被告としても、区分所有者のうちのある者に対しても、裁判上行為する資格を有する。組合は、とくに不動産にかかわる権利の保護のために、区分所有者の1人または数人と共同して、または共同しないで、行為することができる。
- ②ただし、全ての区分所有者は、管理者に通知することを負担として、自己の区分の所有または享受に関する訴権をひとりで行使することができる。

第16条〔組合による処分行為〕

- ①共用部分の取得もしくは譲渡または共用部分の利益もしくは負担における全ての不動産物権の設定は第6条、第25条及び第26条の規定に従って定められることを条件として、組合自身が、その名において有効に行なうことができる。
- ②組合は、専有部分を有償または無償で自ら取得することができる。専有部分は、そのためにその専有的性質を失わない。組合は、専有部分を、前項に定める条件に従って譲渡することができる。組合は、組合が取得した専有部分の名義で総会において議決権を有しない。

第16条の1〔共用部分譲渡代金の分配〕

- ①譲渡される共用部分の代価に相当する金額は、その区分のうちに当該共用部分持分が存在する区分所有者の間で、かつ、各区分に属する共用部分の割合に比例して法律上当然に分配される。

②各区分所有者に帰属する代価の部分は、区分に設定された全ての担保の存在にかかわらず、管理者からその者に直接に交付される。

③この規定は、公益事由による取用法典法第 12-3 条の規定の適用を除外しない。

第 3 節 区分所有の管理

第 1 款 総則

第 17 条〔機関〕

①組合の決議は、区分所有者の総会において行なう。その執行は、管理者に委ねられる。管理者は、場合によって組合理事会 *conseil syndical* の監督下におかれる。

②最初の総会の集会前に管理者が区分所有規約または当事者間の他の全ての合意によって指名された場合には、その指名は、この最初の総会において追認されなければならない。

③選任が行なわれない場合には、管理者は、1 人または数人の区分所有者の申請によって申立てを受けた大審裁判所長によって指名される。

④区分所有の管理が協同組合に委ねられる場合には、組合理事会の形成は、義務的であり、管理者は、理事会構成員により、そのうちから選出される。

第 18 条〔管理者の任務・権限〕

①管理者は、この法律の他の規定または総会の特別の議決 *délibération speciale* によって管理者に付与される権限とは別に、場合によってはのちの第 47 条に定める施行令が定める条件に従って、以下の任にあたる。

-区分所有規約の規定及び総会の議決の執行を保証すること

-不動産を管理し、その保存、その保守及びその維持に備え、かつ、緊急の場合には、不動産の保護に必要な全ての工事の施工を自らの発意によって行なわせること（1985 年 12 月 31 日の法律第 1470 号）

-組合の予算 *budget prévisionnel* を作成して総会に諮り、各組合ごとに別個の会計勘定を設けること。勘定は、組合に対する各区分所有者の経理状況並びに組合会計の経理を明らかにする。

-最初に選任されたとき、及び少なくとも 3 年ごとに、次期 3 年間に必要となる共用部分及び共同の設備要素の維持または保全工事で未だ総会で決定していないものに対処するための特別積立金を設定する決議を総会に諮ること。この決定は、この法律第 25 条に掲げる多数によって行なう（1985 年 12 月 31 日の法律第 1470 号）。

-最初に選任されたとき、及び少なくとも 3 年ごとに、組合が受領する全ての金額または有価証券を払い込む銀行または郵便口座を組合の名で開設するか否かを総会に諮ること。この決議は、この法律第 25 条に掲げる多数によって行なう。組合は、決議の結果資金の寄託態様を変更することになる場合には、総会の決議の執行について 6 月の期間を有する。管理者が、先に定めた条件に従った別個の勘定の開設の可否を総会に諮らなかつた場合には、管理者への委託は、法律上当然に無効となる。ただし、管理者が善意の第三者と行った行為はなお効力を有する。

-前第 15 条及び第 16 条に掲げる全ての民事上及び裁判上の行為、区分所有規約の区分明細一覧書またはそれらの証書になされた変更の公示について組合を代理すること。この場合には、行為または公示の申請に各区分所有者が関与することを必要としない。

②管理者は、その管理について専ら責任を負い、他に代えることができない。総会のみが、第 25 条に定める多数で一定の目的のための権限の委任を許可することができる。

③原因の如何を問わず、管理者に支障がある場合または管理者に組合の権利及び訴権の行使の懈怠がある場合で、かつ、区分所有規約に定めがない場合には、裁判所の決定によって仮管理者 *administrateur provisoire* を指名することができる。

④、国の機関へのアクセスを容易にする建物内の情報網の整備、2007 年 3 月 5 日の法律第 309 号 34—1 条に規定されたテレビのデジタル化を 2011 年 11 月 30 日まで行うことに伴う情報提供は、管理者の義務である。

第 18 条の 1 [経理書類の審査]

会計審査を行なうべき総会を招集し開催されるまでの期間に、管理者は少なくとも 1 営業日、総会で定める態様に従って区分所有の諸経費の証明書類とくに請求書、進行中の供給・業務契約及びその変更証書ならび諸経費の各種別ごとの到達量及び単一または一括みなし価格を区分所有者の閲覧に供する。総会は、先に掲げる書類を審査するため、日を決めて組合理事会が管理者を訪ねて審査を行うことを決めることができる。この場合には、全ての区分所有者は、組合理事会に加わることができる。ただし、総会においてこの手続に故障を申し立てた全ての区分所有者は、同日に個別に書類を審査することができる。

第 18 条の 2 [管理者の交代による引継ぎ]

①管理者の交代の場合、旧管理者は、新管理者にその職務の終了から起算して 1 月の期間内に会計の経理、直ちに支払い可能な資金の全額及び組合の書類及び文書の全体を引き渡す義務を負う。

②旧管理者は、前項の期間の満了に続く 2 月の期間内に、会計の監査ののち支払うことができる資金の残額を新管理者に払い込み、区分所有者の会計状況書並びに組合の会計状況書を供与する義務を負う。

③催告 *mise en demeure* を行ない成果なく終わった後に、新たに選任された管理者または組合理事会の会長は、急速審理として裁判する裁判官に対して、本条前 2 項に掲げる書類及び資金並びに催告の日から起算して支払うべき利息の引渡しを罰金強制のもとで訴求することができる。

第 19 条 [法定抵当権・先取特権]

①各区分所有者に対する組合の全ての性質の債権は、概算払い *provision* であるか精算払い *paiement définitif* であるかを問わず、その区分に対する法定抵当権 *hypothèque légale* によって担保される。抵当権は、請求可能となった負債を弁済すべきことについて催告を行ない成果なく終わったときから、または区分所有者がこの法律第 33 条の規定を援用したときから、登記することができる。

②管理者は、この抵当権を組合のために登記させる資格を有する。管理者は、負債が消滅した場合には、総会の関与なしに、有効に抵当権の解消 *mainlevée* に同意し、かつ、その抹消 *radiation* を申請することができる。

③不払いの区分所有者は、本案の訴訟の場合であっても、十分な弁済の提供または同等の担保を提供することを条件に、急速審理事件として裁判する大審裁判所長に抵当権の全部または一部の解消を求めることができる。

④いかなる登記 *inscription* も、5年を超えて請求可能であった債権については、申請することができない。

⑤第1項に掲げる債権は、そのほか、賃貸人のために民法典第2102条第1号に定める先取特権 *privilège* を享受する。この先取特権は、その場所に備えられる全てのものに及ぶ。ただし、その場所が家具なし賃貸借 *location non meublée* の目的である場合には、その限りではない。

⑥この最後の場合には、先取特権は、賃借人が支払うべき賃料に及ぶ。

第19条の1〔工事費の分担と特別先取特権〕

第10条及び第30条に掲げる諸経費及び工事は、民法典第2103条に定める不動産特別先取特権によって担保される。

第20条〔区分譲渡代価の支払いに対する故障の申立て〕

①区分の有償移転にあたり、売主が組合との関係で一切の債務の負担を負わないことを証明する1月以内の日付の管理者の証明書を公証人に提示しなかった場合には、公証人から不動産の管理者に対して受領証明付書留郵便で移転の通知をしなければならぬ。管理者は、この通知の受領から15日の期間の満了前に、旧所有者が支払うべき金銭の弁済を得るために、後に掲げる限度において金員の払込みに対して、選定住所に、裁判外の行為によって故障の申立てを行なうことができる。この故障の申立ては、不動産所在地の大審裁判所の管轄区域における住所の選定を含み、債権の額及び原因を掲げる。これに反する場合には、無効とする。故障の申立ての効果は、このように掲げられる額に限定される。

②適式に故障の申立てを行なった管理者に対しては、前項の規定に反して行われた全ての代金の支払いまたは任意もしくは裁判上移転を対抗することができない。

③適式の故障申立ては、管理者のために第19条の1に掲げる先取特権を生じさせる。

第21条〔組合理事会〕

①全ての区分所有者の組合において、組合理事会が管理者を補佐し、かつ、その管理を監督する。

②組合理事会は、このほか、諮問され、または自ら取り上げた組合に関する全ての問題について、管理者または総会に対して意見を述べる。区分所有者の総会は、第25条の多数によって、組合理事会への諮問が義務的となる取引及び契約の額を定める。

③組合理事会は、組合の管理及び一般的に区分所有の管理に関わる全ての書類もしくは文書、書状または帳簿について、その請求により、かつ、管理者への通知ののち閲覧し、複写をすることができる。

④組合理事会は、そのほか、その請求に基づいて組合に関する全ての文書を受領する。

⑤組合理事会の構成員は、区分所有者、第23条第1項に定める場合には組合員、1984年7月12日の不動産所有権の賃貸＝分譲を定める法律第595号第41条に掲げる分譲予定者または期限付き取得者、それらの者の配偶者または法定代理人の中から総会によって指名される。法人が組合理事会の構成員の資格で選任されるときは、その法定

または規約上の代理人がない場合には、そのために特別に授権された代理人によって代理させることができる。

⑥管理者、その配偶者、その尊属または卑属、その事務担当者は、たとえ区分所有者、組合員、期限付き取得者であっても、組合理事会の構成員となることができない。本項の規定は、協同組合には適用されない。

⑦組合理事会は、その構成員の中からその議長を選ぶ。

⑧総会が、候補者の欠如または要求される多数を候補者が得なかったことによって組合理事会の構成員の指名に至らなかったときは、それについて明示的に記載した議事録が1月の期間内に全ての区分所有者に通知される。

⑨協同組合の場合を除いて、総会は、第26条に定める多数による特別決議をもって、組合理事会を設けないことを決議することができる。反対の決議は、全ての区分所有者の票の多数によって行われる。

⑩要求される多数によって総会による指名がなされない場合には、前項の規定を留保して、裁判官は、一人もしくは数人の区分所有者または管理者の申立てによって、関係者の承諾を得て組合理事会の構成員を指名することができる。裁判官は、同様に、組合理事会の設置の不可能を認定することができる。

第22条〔総会〕

①区分所有規約は、本条の規定並びにのちの第24条から第26条の規定を除き、総会の運営規則 *régie de fonctionnement* 及び権限を定める。

②各区分所有者は、共用部分におけるその持分に相応する数の議決権 *voit* を有する。ただし、ある区分所有者が共用部分の2分の1を超える持分を保有するときは、その者が有する議決権の数は、他の区分所有者の議決権の総和に縮減される。

③全ての区分所有者は、その投票権 *droit de vote* を受任者に委任することができる。受任者は、組合の構成員であるか否かを問わない。各受任者は、3を超えて投票の授権を受けることができない。ただし、受任者は、自ら有する議決権とその委任者のそれとの合計が組合の議決権の5パーセントを超えない場合には、3を超える投票の授権を受けることができる。受任者はこのほか、主たる組合 *syndicat principal* の総会に出席し、かつ、その委任者のすべてが同一の下部組合 *syndicat secondaire* に属する場合には、3を超える投票の授権を受けることができる（1985年12月31日の法律第1470号）。

④管理者、その配偶者及びその事務担当者は、総会を司会することも、区分所有者を代表するために委任を受けることもできない。

第23条〔所有組合、不分割・用益権の場合の議決権行使〕

①数個の区分がそれらの区分の所有組合 *société propriétaire* を形成した者に付与されているときでも、各組合員は、組合の総会に参加し、その者が享受する区分に相応する共用部分の部分に等しい数の議決権を有する。

②1つの区分が不分割 *indivision* または用益権 *usufruit* の場合には、利害関係者は、区分所有規約に反対の定めがある場合を除いて、共通の受任者 *mandataire commun* によって代表されなければならない。この受任者は、一致がない場合には、利害関係者の1人または管理者の申請によって大審裁判所長が指名する。

第 24 条〔総会の議決要件〕

- ①総会の決議は、法律に特段の規定のない限り、出席し、または代表される区分所有者の議決権の多数によって行なわれる。
- ②建物の躯体または必須の設備要素に影響しない限りでの、ハンディキャッパーまたは身体に障害ある者の移動を容易にする工事は、出席し、または代表される区分所有者の議決権の多数によって行われる。
- ③共用部分または外観に対して行われる、建物の躯体または必須の設備要素に影響しない限りでの、ハンディキャッパーまたは身体に障害ある者の移動を容易にする工事は、当該工事が一部の者の費用において実施される場合には、それらの工事の許可は前項と同様の多数決によってなされる。
- ④区分所有規約が不動産の一部の維持のための支出またはある設備要素の維持及び運営のための支出を一定の区分所有者のみの負担とするときは、当該規約によって、それらの区分所有者のみがそれらの支出に関する決議について投票に加わることを定めることができる。それらの者はそれぞれ、当該支出の分担に比例する数の議決権をもって投票する。

第 24 条の 1〔屋内電気通信〕

- ①不動産内の電気通信ネットワークが、テレビのサービスを供給している場合においては、地上アナログ方式からデジタル方式への移行による鮮明な国営放送の受信が未だ完了していない場合、および電気通信事業者がデジタル方式の提供を申し出た場合、には電気通信の自由に関する 1986 年 9 月 30 日の法律第 86-1067 号 34 条 2 項第 2 文に規定するような、すべての商業的提案の検討が当然に総会の議事となる。
- ②本法 25 条に関わらず、この商業的提案は 24 条 1 項の規定する多数によって議決される。

第 25 条〔特別多数決〕

- ①以下のことがらに関する決議は、全ての区分所有者の議決権の多数によってでなければ、採択されない。
 - a) 前条に掲げる決定の 1 つを採択する全ての権限の委任
 - b) 共用部分または不動産の外観 *aspect extérieur* にかかわる工事で、不動産の用途に合致するものを自己の費用で実施することについて一定の区分所有者に与えられる許可
 - c) 1 または数人の管理者及び組合理事会の構成員の指名または解任
 - d) 共用部分または共用部分に付随する権利に関する処分行為が、共通の庭地 *cours commune* その他の地役の設定または互有の権利の譲渡に関する義務のような法令上の義務から生ずるとき、それらの行為が実行される条件を定めること
 - e) 法令上の規定によって義務的とされる工事の実行及び施工の態様
 - f) 1 または数個の専有部分の使用の変更によって必要となる先の第 10 条第 1 項に掲げる負担の配分変更
 - g) 第 24 条に定める多数に関わらない、建物の断熱、換気、暖房装置及び温水の供給に関する省エネルギー。10 年を以下の期間で償却される工事のみが、この規定に該当する。それらの工事の性質、その償却の態様、とくに契約上期間を保証する可能性に関

する態様は、エネルギー利用諮問委員会の意見を聴いた後にコンセイユ・デタの議を経るデクレによって決定する（1985年12月31日の法律第1470号）。

h) 共用部分における配管、被覆物の設吐、1967年7月12日の住宅改良に関する法律第561号第1項の適用によって定める規定によって定められる衛生、安全及び設備基準への住宅の適合を確保する工事の実施

i) 第24条に定める多数決に関わるものでない限り、不動産の構造またはその本質的な設備要素に影響を与えないことを留保して、歩行に支障ある障害者の出入りを確保するための工事

j) 集合アンテナまたは1986年9月30日の通信の自由に関する法律第1067号第34条の適用によって設置もしくは許可されたケーブル網に接続する不動産内部の配線の設置及び変更（1992年7月13日の法律第653号）

k) 共用部分への常時立入について警察及び国家警察に許可をあたえること（1995年1月21日の法律第73号第13条）。

l) 駐車場における電力供給、とりわけ電気自動車のバッテリー充電を可能にするための公共の電力供給ネットワークの導入または改修。

m) 冷水メーターの導入

n) 人又は財への危害を予防するために共用部分について行われる工事

②本条に定める多数の条件に従って決議が行なわれない場合には、新たな総会が、第24条に定める条件に従って決定する。

第25条の1〔同条〕

①区分所有者らの総会において前条に定める多数による議決がなされなかったが、議案が管理組合を構成する全区分所有者の議決権の3分の1の賛成を集めた場合には、同じ総会において直ちに行われる2回目の投票において、前第24条に定める多数によって議決することができる。

②議案が、全区分所有者の3分の1の賛成を集めなかった場合においては、総会后3カ月以内に新たな総会が招集された場合には、24条の定める多数によって議決することができる。

第26条〔同上〕

①以下の事項に関する決議は、組合構成員の多数で、少なくとも議決権の3分の2を代表する者によって行なわれる（1985年12月31日の法律第1470号）。

a) 不動産取得行為及び第25条d)に掲げるもの以外の処分行為

b) 共用部分の収益、使用及び管理に関する範囲内での区分所有規約の変更または場合によって設定

c) （1992年7月13日の法律第653号）第25条e) , g) , h) , i) 及びj) に掲げるものを除いて、改造、追加または改良を内容とする工事

d) 水道供給契約の個別化の要求および、連帯および都市の再生に関する2000年12月31日の法律第2000-1208号93条により規定された、そのような個別化のための調査もしくは工事の実施（2000年12月31日の法律1208号）。

e) 不動産に通じる門の改修

②不動産全体を施錠する場合には、当該施錠は区分所有規約により許可された活動の実施と両立しうるものでなければならない。解放の決定は次回の総会の開催までの間有効である。

③総会は、いかなる多数によっても、区分所有規約に定められた専有部分の用途またはその享受の態様に関する変更を区分所有者に課すことができない。

④総会は、全ての区分所有者の全員一致によるのでなければ、不動産の用途の尊重にとってその保存が必要な共用部分の譲渡を議決することができない。

⑤本条第1項に定める多数の条件に従って承認されなかった場合でも、前1項c)に掲げる改良工事で、出席または代理された区分所有者の議決権の少なくとも3分の2を代表する組合の構成員の多数の承認を得たものは、そのために招集される新たな総会で決議することができる。この総会は、後者の多数によって決する。

第26条の1〔施錠装雌の導入〕

26条4項の規定に反してなされた場合であっても、当該工事が人または財産共用部分の安全性を改善する目的で実施され、かつ、施錠装置が不動産への立ち入りを可能なものとする場合においては、総会は前条第1項の定める2重の多数決によってこれを追認することができる。

第26条の2〔全面施錠時間〕

総会が第26条の1に定める施錠装置を設置することを決定したときは、同様に、同一の多数の条件に従って区分所有規則によって許可されている活動の従事と両立するような不動産の全面施錠時間を定める。この時間以外の不動産の施錠は、施錠装置がリモート開錠を可能とする場合を除いて、全員一致でなければ決定することができない（1985年12月31日の法律第1470号）。

26条の3〔例外〕

第26条4項の規定に反してなされた場合であっても、市街区の活性化協定の実施に関する1996年11月14日の法律第96-987号に適合するために、共用部分の譲渡および当該共用部分の上になされた工事については、総会は前条第1項の定める2重の多数決によってこれを追認することができる。

第27条〔二次的組合〕

①不動産が数個の建物を含むときは、それらの建物の1または数個を構成する区分の区分所有者は、特別の集会を開催し、第25条に定める多数決の条件に従って、二次的組合と称する組合をそれらの者の間で設立することを決定することができる。

②二次的組合は、区分所有規約の規定から他の区分所有者のために生ずる権利を除き、その1または数個の建物の管理、維持及び内部改良 *amélioration interne* を確保することを目的とする。この目的は、第24条に定める多数で決する区分所有者全体の総会の合意を得て、拡大することができる。

③下部組合は、民事上の人格を付与される。二次的組合は、この法律に定める条件に従って機能する。下部組合は、主たる組合に組合理事会が存在する場合には、そこにおいて代表される。

第 28 条〔分離請求〕

I. 不動産が数個の建物を含み、かつ、敷地の所有権における分割が可能であるときは、

a) それらの建物の 1 または数個を構成する区分の区分所有者は、当該の 1 または数個の建物を当初の区分所有から引き上げて別個の区分所有者の組合を形成することを請求することができる。この請求は、すべての区分所有者の議決権の過半数によって決せられる。

b) それらの建物の 1 または数個を構成する区分の区分所有者は、特別の集会を招集し、当該総会を構成する区分所有者らの多数によって、区分所有者当該の 1 または数個の建物を区分所有から引き上げてそれぞれ別個の組合を形成することを請求することができる。主たる組合の総会では、すべての区分所有者の議決権の過半数によって、特別集会の決定した要求について決定する。

II. ①前 2 項に定める場合、主たる組合の総会は、分離にかかる実質的、法律のかつ財政的な諸条件を考慮して決定する。

②総会または新しい管理組合は、不動産の用法に関する事項を除き、主たる区分所有規約、および分割により必要となる負担の明細一覧書を適用して 24 条に定める多数決の進められる。

③主たる組合の総会において、共用設備の創設、管理および維持のための管理組合連合体を創設することを定める場合、24 条の多数決による。

④主たる管理組合に関する区分所有規約は、組合のそれぞれが新しい区分所有規約を制定するまで、適用される。

⑤分割は、前項の定める決定がなされるまでは、効力を生じない。分割は主たる組合の解散を生じさせる。

第 29 条〔連合体〕

①区分所有者らの組合は、民事条の人格を有する組合の連合体となることができる。この組合の目的は、共益事務の管理のような、共通の設備要素の創設、管理および維持にある。

②この連合体は、位置ないし複数の区分所有者の組合、不動産組合 (*societe immobilieres*) の建築居住法典 212 条の 1 以下により居住者組合、およびその他、所有不動産が互いに隣接関係にある所有者らによる一切の所有者組合の加盟を受け入れることができる。

③区分所有共同組合及び管理者が区分所有者である組合は、同一の不動産総体に属していない場合でも、その管理並びに区分所有組合活動を容易にするための施設物を創設し、管理することを目的とする連合体を相互間で設けることができる。

④ある連合体への加盟または、連合体の創設は、各管理組合の総会において、25 条の定める多数決によって行う。連合体からの脱退は、各管理組合における 26 条規定の多数決によって行う。

④連合会の総会は、管理組合の管理者、各組合の法定代理人および連合会に加盟した所有者らによって構成される。管理者は、この総会に受任者または代理人の資格において出席する。

⑤連合会の決議の執行は、総会において指名された連合会会長が行う。その補佐は、各連合会の構成員によって指名される。

第 2 款 荒廃区分所有建物についての特別規定（1994 年 7 月 21 日の法律第 624 号）

第 29 条の 1A [荒廃前区分所有建物]（2009 年 3 月 25 日の法律第 323 号第 19 条）

①会計年度終了時に、未支払分が第 14 条の 1 及び第 14 条の 2 が要求する額の 25 パーセントに達する場合、管理者は、これを組合理事会に伝え、不動産所在地の大審裁判所長に対して特別受任者 *mandataire ad hoc* の選任の請求をしなければならない。

②会計年度終了から 1 月以内に管理者が何らの行動も取らない場合、大審裁判所長は、管理組合の議決権の少なくとも 15 パーセントを代表する区分所有者の同様の〔特別受任者選任の〕請求に基づき、急速審理事件として裁判を行うことができる。

③大審裁判所長は、水道、エネルギー〔ガス、電気〕の供給契約に基づく金銭、または総会で議決されて実施された工事の費用が 6 月にわたって弁済されておらず、かつ債権者が管理組合に対してした弁済の催告が実効性のないものであった場合、債権者の同様の〔特別受任者選任の〕請求に基づき、急速審理事件として裁判を行うことができる。

④前 3 項で規定された場合において、当該区分所有建物が存在する県における国家の代表者、市町村長、場合によっては住宅政策の権限を有する市町村間協力公施設法人 *établissement public de coopération intercommunale* の長は、請求者により提訴について知らされる。

第 29 条の 1B [特別受任者の選任・任務]（2009 年 3 月 25 日の法律第 323 号第 19 条）

①大審裁判所長は、第 29 条の 1A に規定された〔特別受任者選任のための〕要件が満たされていると判断すれば、申請に基づく命令 *ordonnance sur requête* により、又は急速審理事件として *comme en matière référé* 裁判を行い、特別受任者を選任し、その任務を決定する。

②大審裁判所長は、特別受任者選任の命令において、費用を管理組合と区分所有者のどちらに負担させるか、又は第 29 条の 1A 第 1 項及び第 2 項の場合には両者にどのように分担させるかを明らかにする。同条第 3 項の場合〔手続が債権者により開始された場合〕には、費用は債権者が負担する。

③特別受任者は、選任から 3 月の大審裁判所長により一度だけ更新できる期間内に、大審裁判所長に、管理組合の財政状況、不動産の現況の分析、管理組合の財務の均衡を回復するための提案、場合によっては建物の安全を保障するための提案、関係者との斡旋 *médiation* や交渉 *négociation* の結果をまとめた報告書を提出する。

④大審裁判所書記課は、この報告書のコピーを、管理者、組合理事会、不動産が存在する県における国家の代表者、市町村長、場合によっては住宅政策の権限を有する市町村間協力公施設法人の長に送付する。

⑤管理者は、この報告書に基づき、必要な状況改善のための計画を、次の総会で提案する。

第 29 条の 1 [仮管理者の選任] (1994 年 7 月 21 日の法律第 624 号第 35 条第 3 項)

①管理組合の財政上の均衡が大きく崩れ、又は組合が不動産の保全にあたることが不可能である場合、大審裁判所長は、急速審理事件として、又は申請に基づいて裁判を行い、組合の仮管理者を選任することができる。大審裁判所長は、組合の議決権の少なくとも 15 パーセントを全体で代表する区分所有者、管理者又は大審裁判所検事正によってでなければ、裁判を開始することができない。

②大審裁判所長は、区分所有の正常な機能を回復するために必要な措置をとることを仮管理者の任務とする。そのために、大審裁判所長は、仮管理者に、損害賠償なくして〔管理者と組合の間の〕委任契約が終了することになる管理者のすべての権限、及び第 26 条 a 号及び b 号に定める権限を除いた区分所有者の総会及び組合理事会の権限の全部または一部を付与する。仮管理者によって召集され主宰される組合理事会及び総会は、仮管理者の任務に含まれないその他の権限を引き続き行使する(2000 年 12 月 13 日の法律第 1208 号第 81 条第 11 号)。仮管理者は、個人として、彼に与えられた任務を遂行する。しかし、仮管理者は、任務の良好な遂行のため必要であれば、自ら〔その選任を〕提案し報酬を支払うことになる、大審裁判所長により選任された第三者の補佐を受けることができる(2003 年 8 月 1 日の法律第 710 号第 19 条)。

③仮管理者を選任する決定により、その任期が定められるが、それは 12 月を下回ってはならない。前年に第 29 条の 1B に規定されている報告書が作成されなかった場合には、仮管理者は、その任務の最初の 6 月が経過した後に、管理組合の財政状況を修復するために適した方法を記した中間報告書を作成する。大審裁判所長は、仮管理者、区分所有者、県における国家の代表者、大審裁判所検事正の請求、又は職権により、何時でも、仮管理者の任務を変更し、延長し、終了させることができる(2009 年 3 月 25 日の法律第 323 号第 19 条)。

第 29 条の 2 [訴えの停止又は禁止] (1994 年 7 月 21 日の法律第 624 号第 35 条第 3 項)

①急速審理事件として裁判する大審裁判所長は、仮管理者に託された任務の遂行上の必要から、かつ、その者の請求に基づいて、多くとも 6 月の 1 回のみ更新できる期間を予定して、以下の債権に関わる債権者のすべての裁判上の訴えを停止又は禁止することができる。この裁判により以前の起源を有する契約上の債権について、
－債務者たる組合に金銭の支払いを命ずることを目的とするもの
－水道、ガス、電気又は熱の供給契約を金銭の支払いの欠如を理由に解除することを目的とするもの

②訴追の暫定的な停止又は禁止の裁判は、組合に対するすべての執行方法を差し止め、それを徒過すると失権又は権利の解消をもたらす期間を停止する。

第 29 条の 3 [その余の訴え等の追行] (1994 年 7 月 21 日の法律第 624 号第 35 条第 3 項)

第 29 条の 2 に定める条件に従って停止され、禁止され、または差し止められたもの以外の訴え又は執行方法は、臨時管理者を参加させたのち、組合に対して追行される。

第 29 条の 4 [荒廃区分所有建物の分離] (2000 年 12 月 13 日の法律第 1208 号第 81 条第 13 号)

①大審裁判所長は、第 28 条に規定された物理的、法律的及び財政的な条件を明記し、区分所有者の意見が付された仮管理者の報告書に基づいて、他の方法が区分所有建物の正常の機能を回復することができない場合、急速審理事件として、分離を決定する条件を宣言することができる。

②急速審理事件として [分離を] 宣言した大審裁判所長は、分離から生まれた各管理組合について、管理者選任のための総会を招集する義務を負う者を選任する。

第 29 条の 5 [情報伝達] (2000 年 12 月 13 日の法律第 1208 号第 81 条第 14 号)

①仮管理者を選任する決定及びこの者により作成された報告書は、区分所有者及び大審裁判所検事正に知らされる。

②大審裁判所検事正は、この選任を、関係する不動産が存在する場所の県知事及び市町村の長に知らせる。大審裁判所検事正は、これらの者の請求があれば、仮管理者により作成された報告書の結論書 *conclusions* を交付する。

第 29 条の 6 [適用除外] (2009 年 5 月 12 日の法律第 526 号第 7 条第 7 号)

1984 年 3 月 1 日の企業の困難の防止及び和議に関する法律第 148 号及び 1985 年 1 月 25 日の企業の更生及び裁判上の清算に関する法律第 98 号の規定は、管理組合には適用しない。

第 3 節 専有の場所の改良、追加及び増築権の行使

第 30 条 [改良工事]

①区分所有者の総会は、第 26 条に定める二重の多数 *double majorité* で決定することによって、不動産の用途に合致することを条件として、既存の 1 または数個の設備要素の改造 *transformation*、新しい要素の結合 *adjonction*、共通の使用にあてられる場所の整備 *aménagement* またはそのような場所の創設、その他全ての改良を決定することができる。

②総会では、同一の多数によって、企図される工事から区分所有者のそれぞれに生ずる利益に比例して工事及びのちの第 36 条に定める補償の負担の配分を定める。ただし、区分所有者のうちある者がより多くの支出部分を負担するための合意を考慮することができる。

③総会は、同一の多数によって、改造もしくは創設される共用部分または要素の運営、維持及び取替え *remplacement* の支出の配分を定める。

④総会が第 25 条の b に定める許可を拒否するときは、全ての区分所有者または区分所有者の集団は、大審裁判所によって、裁判所が定める条件に従って第 1 項に掲げる全ての改良工事 *travaux d'amélioration* を施工する許可を得ることができる。裁判所は、このほか、他の区分所有者がこのようにして実現される施設物 *installation* を利用することができる条件を定める。区分所有者のうちそれを施工した者にその使用を留保することが可能であるときは、他の区分所有者は、その権能が行使される日付で評価されるそれらの施設物の費用の負担部分を払い込まなければ、それを利用する許可を得ることができない。

第 31 条 削除 (1985 年 12 月 31 日法律第 1470 号によって廃止)

第 32 条 [費用負担義務]

決議は、第 34 条の規定による場合を除き、区分所有者に、総会で定めた割合に従って、工事費の支払い、第 36 条に定める補償の負担並びに改造または創設される共用部分または設備の運営、管理、維持及び取替えの支出を分担する義務を負わせる。

第 33 条 [非同意区分所有者の年賦償還]

- ① 議決に同意しなかった区分所有者に課せられる工事費、それにかかわる財政負担 *charges financières* 及び補償の部分は、その部分の 10 分の 1 を均等年賦の方法により支払うものとするができる。組合が工事のために借入を契約しなかったときは、年賦で支払う区分所有者が負う財政負担は、民事法定利率に等しい。
- ② 前項に掲げる金額は、当該区分所有者が最初に生前の移転を行う場合において、その移転が組合への出資の方法で実現される場合には、直ちに訴求可能となる。
- ③ 前 2 項の規定は、法令上の義務の尊重によって課される工事に関わるときは、適用されない。

第 34 条 [故障の申立て]

第 30 条に定める決議は、決定された改良が不動産の状態、特性及び用途にてらして過剰であることの確認を求めて第 42 条第 2 項に定める期間内に大審裁判所に申し立てた故障申立人である区分所有者に対しては、対抗することができない。

第 35 条 [増築]

- ① 専有的使用のための新たな場所を創設するための建物の増築 *surélévation* または建築は、その議決が構成員の全員一致によって行われる場合でなければ、組合の配慮によって実行することができない。
- ② 同様の目的のため既存の建物を増築する権利を譲渡することの決議は、第 26 条に定める多数によるほか、増築する建物の最上階の区分所有者の合意及び不動産が数個の建物を含む場合には、増築する建物を構成する区分の区分所有者の 26 条に掲げる多数によって決定する特別の集会 *assemblée spéciale* による確認を必要とする。
- ③ 区分所有規約が前項に定める議決を行うためにより多くの多数を定めている場合には、その条項は、それと同一の多数によってでなければ変更することができない。

第 36 条 [補償] (1985 年 12 月 31 日の法律第 1470 号)

第 35 条に定める増築工事の実施の結果第 9 条に定める条件に対応する損害を受ける区分所有者は、補償の権利を有する。補償は、区分所有者全員の負担として、共用部分における各権利の当初の割合に従って配分される。

第 37 条 [互有の権利の専用行使に関する協定]

- ① 第 3 条に掲げる付属の権利の 1 つで互有のものの行使を所有者または第三者が自己に留保する協定はすべて、その権利が当該協定に続く 10 年以内に行使されなかった場合には、失効する。

②協定がこの法律の公布以前のものである場合には、10年の期間は、当該公布から進行する。

③この期間の満了前であっても、組合は、第25条に定める多数で決定することによって、この権利の行使に故障を申し立てることができる。ただし、権利の留保が自己の負担における対価を伴ったことを権利の名義人が証明する場合には、その者にそれを補償する。

④この法律の公布ののちの全ての協定で先に掲げる権利の1つの留保を含むものは、建築すべき場所の規模及び組成及びその施工が区分所有者の権利及び負担にもたらす変更を表示しなければならない。これに反する場合には、無効とする。

第4節 再建築

第38条〔再建築、原状回復〕

全部または一部の損壊 *destruction* の場合には、被災建物 *bâti ment sinistre* を構成する区分の区分所有者の総会は、区分所有者の議決権の多数によってその建物の再建築 *reconstruction* または被害部分の原状回復 *remise en état* を決断することができる。損壊が建物の2分の1未満にかかわる場合には、原状回復は、被災区分所有者の多数がそれを請求する場合には、義務的である。損害を受けた建物の維持を分担する区分所有者は、同一の割合及び同一の規則に従って、工事の支出を分担する義務を負う。

第38条の1〔災害復旧〕

技術的な災害 (*catastrophie technologique*) による場合には、共用部分が被災した区分不動産の管理者は、2週間以内に区分所有者の総会を招集する。

この総会は、災害後3カ月以内に開催される。管理者に対し、緊急にとるべき必要な復旧工事を実施する契約を締結する権限を与える場合には、出席または代表する区分所有者の多数による。

第39条〔改良、追加にあたる場合〕

災害前の状態に対比して改良または追加となる場合には、第3節の規定が適用される。

第40条〔補償の充当〕

損壊した不動産に相当する補償は、登記された債権者の権利を留保して、再建築に優先的にあてられる。

第41条〔原状回復をしない場合の補償〕

被災建物を現状に回復しない旨の決議が先の第38条に定める条件に従って行われる場合には、区分所有上の権利の清算 *liquidation des droits* 及び区分所有者のうちその区分が再建築されない者への補償 *indemnisation* が行われる。

第4節 補 居住サービス

41条の1〔居住サービスの提供〕

区分所有規約は、区分所有者の組合が、物品の供給、当該不動産についての特別な役務、とりわけ修復、調査、および隣人の介助等を行うことを定めることができる。この役務は第三者との締結した合意の実行として行わせることができる。

建築不動産の区分所有に関する規範は、社会活動・家族法典 312 条の 1 にかかる施設またはサービスの提供を受けられない者に関してなされる介助、付添等の役務の享受と併存しえない。

41 条の 2〔同条〕

前条の定める条件に基づいて「住居サービス」を実施する区分所有者の組合は、管理組合理事会を設立する義務に違反することができない。総会は議決権の絶対多数により、管理組合理事会に対して、特別な役務の管理の権限を与えることができる。

管理組合がかかる効果のある権限を受けなかった場合には、管理組合理事会は、第三者と締結する場合の、特別なサービスの提供に関する契約の計画について、意見を提示しなければならない。この場合、管理組合理事会は、合意が正しく実行されているか否かを調査し、各年度、総会に貸借対照表を示さなければならない。

41 条の 3〔同条〕

特別なサービスによって生じる負担は、10 条 1 項により分配される。この種のサービスの業者に対する負担は、14 条の 1 条を適用する場合における通常の支出である。

ただし、特定の個人に対するサービスの提供について充てられる支出は区分所有の負担を構成しない。

41 条の 4〔同上〕

41 条 1 項に定めるサービスの廃止は、26 条 1 項に規定する多数によって議決される。この多数が実現しなかった場合には、同条最終項の規定によって議決される。

41 条の 5〔同上〕

41 条 1 項に定める 1 ないし複数のサービスにより、財政の均衡が重大な危機に陥り、総会がその旨を宣言した場合には、管理組合の議決権の 15% を代表する区武運所有者らの訴えにより、裁判官は、急速心理の方法によって、サービスの停止、一部ないし全部の廃止を宣言する。

第 5 節 一般規定

42 条～50 条〔略〕

※フランス 1965 年法の和訳については、以下の 3 種のものがある。
稲本洋之助『比較のためのモザイク』明海大学不動産学部教材（1994 年改正まで、非公刊）

小沼伸一『区分所有の法理』法律文化社 所収（1985 年改正まで）

三木本健治『フランス区分所有法』（非公刊）
本研究報告では3種を参照し、このうち、最新の稲本訳を基準として翻訳を行った。