

特集
2

知っておきたい マンションに関する法律

鎌野 邦樹 Kamano Kuniki 早稲田大学大学院法務研究科 教授

法務省や国土交通省の各種委員会委員等を歴任。現在、東京都消費者被害救済委員会委員、行政書士試験委員、マンション管理士試験委員、日本マンション学会会長等を兼務。主な著書として、『マンション法案内 第2版』(勁草書房、2017年)、『不動産の法律知識 第2版』(日本経済新聞出版社、2017年)、『コンメンタール マンション区分所有法 第3版』(共著、日本評論社、2015年)など多数。

2018年末現在、全国に約655万戸のマンションがあり、約1500万人以上が居住しています。筆者は、本誌の2016年8月から4回にわたり「分譲マンションに住もう」を連載しましたが、以下では、マンションに関する立法や政策について、先の連載を要約しつつ、さらに今後の動向についても述べたいと思います。

マンションの購入と管理

(1) マンションの購入

マンションを購入した者は、「区分所有者」として、①自己の住戸部分、②廊下、エレベーターなど住戸部分以外の共用部分、および③敷地についての各権利を取得します。①を専有部分といい、その「区分所有権」を有する区分所有者が原則として自由に使用・収益(賃貸)することができます。②の「共用部分」は、区分所有者全員で共有し、共用し、管理します。③の敷地についても同様です。区分所有者は、以上の①～③の3つを一体として購入し、将来、そのマンションを売却するときにもこれら3つを一体として売ることになります。

(2) マンションの管理

マンションの共用部分と敷地は区分所有者の共有ですので、共有者全員による管理を必要とします。「建物の区分所有等に関する法律」(以下、区分所有法)は、「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる」(3条)と定めています。

区分所有者は、当然に「区分所有者の団体」(一般的に「管理組合」と呼ばれています)の構成員(組合員)となりますので、自分が賛成しない事項についても管理組合の決定に服さなければなりません。管理を円滑に実施するためには、管理のためのルール(規約)が必要ですし、管理に関する業務は、誰か(管理者)が担わなければなりません。これらの規約の設定や管理者の選任、および具体的な管理に関する決定は、集会によって行われます。

ところで、規約の設定は、分譲後に区分所有者全員で集会を開催して行うことは可能ですが、実際多くは、分譲業者が用意した管理規約(案)を各購入者が売買契約の際に書面で承認することで規約となり(一般に「原始規約」といわれています)、これに基づいて集会が開催されて、管理者(または理事)が選任されます。また、売買契約の際に、原始規約とともに具体的な管理業務の遂行を委託する管理業者(案)が用意されていることがほとんどで、各購入者は、これら2つに書面で合意してマンションを購入することになります。ただ、区分所有者は、入居後に、集会において、管理規約の変更または管理業者を変更することは可能です。実際上、これらの変更を行う管理組合も少なくありません。

マンションに関する法律

マンションとは、「区分所有建物」のうち、専有部分が居住の用に供される区分所有建物です。法律上は、居住の用に供される専有部分(住戸)が1つでも存在する区分所有建物はマン

ションです。

区分所有建物またはマンションを対象とする法律は、①「区分所有法」(1962年制定)、②「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(「マンション管理適正化法」、2000年制定)、③「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(「再建特別措置法」「被災マンション法」ともいう、1995年制定)、および④「マンションの建替え等円滑化に関する法律」(「マンション建替え等円滑化法」、2002年制定)の4つがあります。①および③は、マンションを含む区分所有建物全般を対象とし、②および④は、マンションのみを対象とします。

①の区分所有法は、マンション法の中核をなす法律で、区分所有者の区分所有建物に対する権利、管理の方式(管理者、規約、集会)、義務違反者に対する措置、復旧・建替え、団地などについて定めています。

②のマンション管理適正化法は、マンション管理の適正化を推進する目的のために、マンション管理の主体は管理組合であることを示したうえで、一方で、マンション管理士が管理組合の援助に当たることができるものとし、他方で、マンション管理業者の登録および管理業務主任者の義務づけ等を通じて国が管理業者を規制するものです。

③の再建特別措置法は、1995年の阪神・淡路大震災後に制定され、将来の場合も含めて、大規模な災害で政令で定めるものに限り、建物の全部が滅失したときにも、区分所有法の建替えに関する規定に準じて特別多数決議(詳細は後述)による再建を可能としました。また、2011年の東日本大震災後の2013年の改正により、建物の全部または大規模一部滅失のときに、再建だけでなく特別多数決議による建物と敷地の売却も可能としました。

④のマンション建替え等円滑化法は、区分所有法による建替え決議の成立後において、建替え参加者の団体に法人格を与え、従前の建物の専有部分の抵当権者や賃借人との権利の調整を

図ることで円滑な建替えを促進するものです。また、2014年の改正によって、所定の耐震診断を受けた結果、現行の耐震基準を満たさないマンションについては、特別多数決議による除却を前提としたマンションと敷地の売却を可能としました。



マンション標準管理規約と マンション標準管理委託契約書

(1) マンション標準管理規約

マンションの適正かつ円滑な管理のためには、集会の決議や管理者の選任の方法等について定めた規約の設定が不可欠であり、実際、大部分の管理組合は規約を有していますが、国土交通省は、分譲業者や管理組合が参考にすべき規約のモデルとして「マンション標準管理規約」(以下、標準管理規約)を策定しています。これには、「単棟型」「団地型」「複合用途型」の3つがあります。「単棟型」は1棟のみからなる住居専用の、「団地型」は数棟からなる団地の、「複合用途型」は住居のほか店舗や事務所が併用の、各マンションのモデル規約です。

さて、区分所有法の規定と管理組合で設定される規約の規定についてですが、管理者に関しては、区分所有法では、「規約に別段の定めがない限り」集会の決議によって選任されると定められています(25条1項)が、多くの管理組合の規約では、集会の決議によって1人の管理者が選任されるのではなく、「規約に別段の定め」をして、区分所有者の中から複数の理事が選任され、その理事によって理事会が構成され、理事会における理事の互選によって理事長が選出されると定められ、その理事長が区分所有法で定める管理者であるとされています。

また、区分所有法では、集会での一般の議事は、「区分所有者及び議決権の各過半数で決する」(39条1項)と定められていますが、多くの管理組合の規約では、区分所有者の半数以上が出席(委任状や代理人の出席も含む)する集会において出席者の議決権の過半数で決するものと

されています。

このような規約の定めは、いずれも「標準管理規約」に準拠しています。なお、国土交通省は、区分所有者の高齢化等による管理組合の理事等役員のみ手不足が現実には生じていること等の理由から、2016年に、標準管理規約の中に新たな選択肢として、外部の専門家が理事や理事長(管理者)となる方式も追加しました。

(2) マンション標準管理委託契約書

マンションの管理に関する業務は膨大かつ多様で複雑なものです。そこで、多くの管理組合は、管理業者との間で管理委託契約を締結して、管理業務を委託しています。国土交通省は、管理組合や管理業者が参考にすべき管理委託契約のモデルとして「マンション標準管理委託契約書」を作成しており、多くの管理組合の管理委託契約書は、それに準拠しています。それによると、管理組合が管理業者に委託する業務は、(ア)事務管理業務、(イ)管理員業務、(ウ)清掃業務、(エ)建物・設備管理業務などであり、(ア)には、①管理組合の会計の収入・支出の調定、②出納、③マンションの維持・修繕に関する企画・実施の調整などの基幹事務のほか、理事会や総会の支援業務等があります。

高経年マンションに対する措置

(1) 耐震不足マンションと高経年マンション

高経年マンションでも維持・管理をしっかり行えば老朽化を防止できます。ただ、実際には、多くのマンションは、建築時の建築基準法の耐震基準をもとに設計・建築されるので、高経年マンションには耐震強度が不足しているものが少なくありません。関東大震災級の地震があったとしても倒壊・崩壊の危険が低いとされる耐震基準(新耐震)は1981年に設けられました。1981年より前に建築されたマンションには、この耐震基準(「新耐震」)を満たしていないおそれがあります。2018年末現在、655万戸あるマンションのうち約100万戸が新耐震より前に建築されたものです(国土交通省調べ)。

このことから、管理組合は、1981年より前に建築されたマンションについては、まずは「耐震診断」を受け、耐震強度が不足している場合には、「耐震化」のための措置を講じることが望まれます。その際には、「耐震化」に対するのと同時に、経年に伴う劣化や老朽化に対する措置が併せて検討される必要があるでしょう。

「耐震診断」により耐震強度の不足が判明した高経年マンションについての耐震化、または耐震強度を満たしているマンションも含む「経年劣化または老朽化」に対する措置としては、①建物を存続させたままで耐震化や修繕・改良の措置を講じる方法、②建物を建て替える方法、③建物と敷地を売却する方法があります。区分所有法では、①については、共用部分の変更を伴うものは区分所有者および議決権の各4分の3以上の特別多数決議、共用部分の変更を伴わないものは普通決議(過半数決議)、②については、区分所有者および議決権の各5分の4以上の特別多数決議、③については、区分所有者全員の同意をそれぞれ必要とします。ただ、②の建替えについては、阪神・淡路大震災、東日本大震災および熊本地震による被災マンションの建替え(112件)を除くと244件の実績(2019年4月時点・国土交通省調べ)しかないこともあって、近年、①または③を促進するための特別の立法措置が設けられ、それぞれの多数決議の要件が一定の条件の下で緩和されました。

(2) 経年マンションの耐震化促進とマンション敷地売却

前記①の方法による場合については、2013年改正の建築物耐震改修促進法によって、「耐震診断」を受診した結果、耐震強度が不足していると認定された「要耐震改修認定建築物」(マンションに限りません)については、耐震改修が「共用部分の変更」に該当するときであっても、区分所有法で要求する前記の特別多数決議ではなく普通決議によって耐震工事を行うことが可能となりました。

前記③の方法である耐震強度不足のマンショ

ン(「要除却認定マンション」)の認定を受けたもので区分所有建物のうちマンションに限定されます)の売却については、建替え等円滑化法の2014年改正によって、マンションとその敷地の売却を全員の合意がなくても区分所有者および議決権の各5分の4以上の特別多数決議で行うことができるようになりました(「マンション敷地売却制度」)。区分所有者は、その売却代金から分配金を得て、その金銭をもって新たな住宅を購入または賃貸することになります。売却されたマンションは、その買受人によって除却され、その後に、買受人が、その敷地に新たにマンションを建築して分譲するなど自己の目的に応じた利用をすることになります。

(3) 団地型マンションの建替え

団地内のマンション全棟を建て替えるためには、全棟の区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成と各棟の区分所有者および議決権の各3分の2以上の賛成が必要です。高度成長期に大量に郊外等に供給された団地にとって、現実にこの要件の下で決議を成立させることは極めて困難です。このような状況において、2016年6月7日に、「住宅団地の再生」を図る目的で、都市再生特別措置法の改正法(同年9月1日施行)に基づく都市再開発法の改正がなされました。これによって、都市再開発事業として団地型マンション(耐震強度不足の建物に限定されません)の建替えを行うためには、改正前は全員の同意が必要であったのが、区分所有者である団地の敷地共有者および敷地の共有持分の割合の各3分の2以上の同意によってそれが可能となりました。この「住宅団地の再生」においては、ある棟は建替え、ある棟は改修(変更)を行うことも可能で、また、団地内の建物は、区分所有建物(マンションに限定されません)だけでなくテラスハウスや戸建ての建物であっても構いません。

今後の立法と自治体の取組み

マンションと居住者の2つの「古い」を抱える

高経年マンションについては、現実を直視した場合、①まずは修繕・改良をして「長寿命化」を図り、②適当な時期に、建替えによる「再生」または建物と敷地の売却による「解消」を図る必要があります。このような基本方針の下に、現在、次のような施策が進められつつあります。

(1) 適正な維持・管理のための施策

特に①に関連して、東京都は、2019年3月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を定め(2020年4月1日施行)、1983年12月31日以前に建設されたマンションで住戸部分が6以上あるもの等は、管理組合が規約の設定、総会の開催、管理費・修繕積立金の額、計画修繕の実施状況等を区市町村に届け出なければならぬものとししました。そして、管理組合からの同届出を受けて、東京都は、区市町村等と連携して、管理状況に応じ、管理組合に対し必要な助言・支援・指導等を行うものとししました。神戸市など他のいくつかの自治体も同様の施策を導入しつつあります。

(2) 再生・解消等の施策

②に関しては、マンション建替等円滑化法の改正等により、(ア)耐震性はあるものの、インフラ設備等につき修繕・改修による対応が困難な老朽化マンションにおいては、一方では、容積率の緩和等により建替えの円滑化を促進し、他方では、特に外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生ずるおそれがあるものについては、耐震不足のマンションと同様に、特別多数決議によるマンション敷地売却を認めるとともに、(イ)耐震性の有無を問わず、敷地を共有する団地型マンションにおいては、一部棟を存置・改修しながら、その他の棟の建替えやマンション敷地売却を円滑に行うことができるために、特別多数決議による敷地分割を認める方向での検討がされています(2020年2月国土交通省「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会マンション政策小委員会 とりまとめ」の4(2)参照)。