

諸外国におけるマンション建替え法制

本表の作成にあたっては、鎌野邦樹「現下のマンション法制の課題と外国法制 - マンションの維持と建替え - 」マンション学第 15 号 2003 年を参考とした。

アメリカ	韓国	フランス	イギリス
<p>区分所有制度に関する基本法 U C A Uniform Condominium Act 統一州法委員全国会議 National Conference of Commissioners on Uniform State Law が 1980 年に制定。各州は U C A に準拠してマンションに関する州法を制定(ニュ - ヨ - ク州 Real Property Code § 339 ~、カリフォルニア州 Civil Code § 799 ~ 等)、 宣言 declaration 建物 condominium の原始分譲者が制定し、分譲の開始に際して郡 county の登記所に登録 recording することにより区分所有関係が形成される(UCA § 2-101)。分譲業者は、原則として宣言の登録前に住戸の所有権を移転し、売買代金を受け取ることができない(UCA 4-120)。 < 宣言の基本的性格 > 建物の管理に関する区分所有者間の基本的なルールを設定するものであると同時に、原始分譲者が、建物の残住戸の分譲、場合によっては増築による新住戸の分譲を他の区分所有者との利益調整を図りつつ円滑に進めるため必要な事項が規定されている。 < 宣言で定める区分所有関係に関する事項(UCA § 2-105, § 2-107, § 2-109) > ・ 建物の構造、仕様 ・ 議決権、共用部分の共有持分、及び共用部分の管理に要する費用 common expenses の各専有部分への配分のルール及び具体的な配分率 ・ 専有部分の用法 ・ 共用部分への専用使用権設定 limited common elements (UCA § 2-108) に関する事項 ・ 専有部分及び共用部分の位置、区域を明示した</p>	<p>区分所有制度に関する基本法 集合建物の所有及び管理に関する法律(1984 年 4 月 10 日法律第 3725 号)(日本法と共通点多し) 規約、当事者等 規約(28 条) : 日本法 30 条に相当。 管理団の当然設立(23 条) : 建物について区分所有関係が成立すれば、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に関する事業の施行を目的とする管理団を構成(法人格なし) 管理人の選任(24 条) : 区分所有者が 10 人以上のときは、管理人を選任しなければならない。 再建築 ・ 再建築の決議(47 条) 建物建築後、相当期間が経過し、建物が毀損若しくは一部滅失した場合又はその他の事情により建物の価格に比して過分の修繕費、復旧費又は管理費用を要する場合、又は近隣の土地の利用状況の変化若しくはその他の事情により、建物を再建築すれば、それに要する費用に比して著しい効用の増加がある場合、管理団集会は、その建物を撤去し、その敷地を区分所有権の目的となるべき新たな建物の敷地を利用すべきことを決議することができる。ただし、再建築の内容が団地内の他の建物の区分所有者に特別な影響を及ぼすときは、その区分所有者の承諾を得なければならない。 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の多数による決議による。 再建築の決議を行うときは、次の事項を定めなければならない。 一 新たな建物の設計の概要 二 建物の撤去及び新たな建物の建築に要する費用の概算額 三 前号に規定する費用の分担に関する事項</p>	<p>区分所有制度に関する基本法 建物の区分所有権に関する 1965 年 7 月 10 日法律 65-557 号。以下「法」という。 規約、当事者等 区分所有規約 règlement de copropriété(以下「規約」という) : 専有部分及び共用部分の特定、それらの用法その他の区分所有者の権利義務に関する基本的な事項を定める(法 8 条)。分譲業者が区分所有建物を分譲する際に制定することが普通。 区分所有者の組合 syndicat (以下「組合」という) : 区分所有者により構成され、当然に法人格、裁判上・裁判外の権利能力を有する(法 14 条、15 条、16 条)。建物及びその敷地の保全並びに共用部分の管理を権能とする(法 14 条) 総会 assemblée générale : 組合の意思決定機関(法 17 条) 管理者 syndic : 規約及び総会議決事項の執行、建物及びその敷地の保全、維持等を任務とする(法 17 条、18 条) 理事会 conseil syndical : 理事は区分所有者から選任。管理者の業務執行の支援・監督業務を行う(法 21 条) 管理(工事を含まない) に関する区分所有者の費用 : 次の原則に従い、規約で定める(法 10 条)。 ・ 電気、ガス、上下水道、冷暖房等の共通サービス、設備に関する費用 : 各専有部分に帰属する効用に応じて負担する。 ・ 共用部分の保存、維持に要する費用 : 各専有部分の価額(valeur 法 5 条) に応じて負担する。 総会における議決要件</p>	<p>区分所有制度に関する基本法 建物 flat の区分所有制度は Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 (以下「法」という) により最近創設され、従来からの長期賃貸借 leasehold 制度と並存している。 < 従来からの長期賃貸借制度 > 原始分譲者 developer が専有部分 units の長期(99 年 ~ 999 年) 賃借権を設定し、賃借人(実態は所有者) は対価として権利金 premium (実態は売買代金) を支払う。 共用部分 common parts の所有権は原始分譲者に留保され、居住者は地役権 easement の設定を受ける。 区分所有関係 commonhold 特定の敷地及び敷地上の建物(注 1) の所有者で、区分所有関係を成立させようとする者が区分所有組合を構成し(注 2)、所有者全員の同意を得て、次の文書を添えて区分所有関係成立の登記をすることによって成立する(法 2 条、3 条) 規約 statement : 区分所有関係の基本的事項を定める(法 31 条)。 区分所有組合の覚書及び定款 memorandum and article of association : 区分所有組合の組織、意思決定の手続等を定める。 区分所有組合 commonhold association : 建物の分譲開始後は、分譲を受けた区分所有者全員が構成員となるが、区分所有関係成立時の原始構成員は脱退しない限り構成員としての地位に止まる(法附則第 3 条)。区分所有組合は共用部分 common parts の所有者となる(法 7 条)。法的地位は、非営利会社である保証有限会社 company limited by guarantee (法 34 条) 規約で定められる事項</p>

<p>図面 < 原始分譲者が分譲後に行使できる特別の権利 special declarant rights : 原始分譲者は、宣言に規定するところにより、分譲後に次の権利を行使することができる (UCA § 2-105) ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 開発権 development right (UCA § 1-103(11)) を行使すること。開発権とは、敷地の拡張、建物の増築、住戸に区画されていない建物部分における専有部分及び共用部分の新たな形成、既存の専有部分の分割 subdivision をいう。ただし、増設する住戸の上限を宣言で定めなければならない。 ・ 建物を当該建物を含む団地管理者 master association (UCA § 2-120) の管理に委ねること。 ・ 組合、理事会又は団地管理者の役職員を任命又は解任すること (UCA § 3-103 注 1)。 <p>< 宣言の変更 > 宣言の変更は、全区分所有者の議決権の 3 分の 2 以上の賛成により行う。ただし、宣言においてこの議決要件を厳格化することができる (UCA § 2-117、注 2)。</p> <p>区分所有者の組合 unit owners' association 区分所有者により構成され、当然に法人格を有する。共用部分の維持、修繕、更新、用法の決定等の管理を行う (UCA § 3-101、§ 3-107)。</p> <p>共用部分の管理に要する費用の各区分所有者への割当額 assessment は組合が決定する (UCA § 3-114)。</p> <p>理事会 executive board : 構成員は宣言で定められる場合と、区分所有者により任命される場合がある。理事会は組合を代理し、組合の事務を行う (UCA § 3-103)。</p> <p>区分所有関係の解消手続 (UCA § 2-118) 区分所有者は、全区分所有者の議決権の 80% 以上の賛成により、区分所有関係を解消する決議を</p>	<p>四 新たな建物の区分所有権の帰属に関する事項 前項第三号及び第四号の事項は、各区分所有者間の衡平が維持されるよう、定めなければならない。</p> <p>第 1 項の決議のための管理団集会の議事録には、各区分所有者の決議に対する賛否を記載しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有権等の売渡請求等 (48 条) 日本法の 63 条に同じ。 ・ 再建築に関する合意 (49 条) 日本法の 64 条に同じ。 <p>都市及び住居環境整備法 (2002 年 12 月 30 日法律第 6852 号) 住宅再建築事業 : 整備基盤施設は良好であるが、老朽・不良建築物が密集した地域において居住環境を改善するために施行する事業 住宅再建築事業を施行しようとする者は、市長・郡守に当該建築物に対する安全診断を申請しなければならない。市長・郡守は、安全診断の結果、都市計画、地域条件等を総合的に検討して、住宅再建築事業の施行の可否を決定する (12 条)。</p> <p>住宅再建築事業の推進委員会が組合を設立しようとするときは、集合建物の所有及び管理に関する法律にかかわらず、住宅団地内の共同住宅の各棟別の区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の同意並びに住宅団地内の全体区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の同意を得て、市長・郡守の認可を受けなければならない (16 条 2 項)。</p> <p>住宅団地でない地域が整備区域に含まれるときは、住宅団地でない地域内の土地又は建築物の所有者 4 分の 3 以上及び土地面積の 3 分の 2 以上の土地所有者の同意を得なければならない (16 条 3 項)。</p> <p>再建築からリモデリングへ政策転換 リモデリング : 建築物の老朽化の抑制又は機能の向上等のため、大修繕又は一部増築する行為(建</p>	<p>原則として、出席区分所有者の議決権 voix(注 1) の過半数による (法 24 条)。この原則に対する例外は、法律でのみ定めることができる。</p> <p>全議決権の過半数 (注 2) による議決を要する事項 (法 25 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理者及び理事会構成員の任命 ・ 区分所有者の費用自己負担による、共用部分に影響を及ぼす工事の許可 ・ 法令により義務付けられた工事の実施方法の決定 ・ 省エネ、衛生、安全等の目的で行う工事の実施 等 <p>全区分所有者の過半数及び全議決権の 2/3 以上による議決を要する事項 (法 26 条、30 条)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分の取得及び処分 ・ 改良工事 (法 25 条に掲げるものを除き、共用部分の増築を含む。) の実施及び各専有部分に帰属する工事の効用に応じて区分所有者が負担すべき費用の決定 ・ 共用部分の用法、管理に関する規約の変更 (注 3) 等 ・ 災害による建物の滅失に伴う再建・復旧 (法 38 条) ・ 災害により建物の全部又は一部が滅失した場合において、総会における全議決権の過半数による議決により、滅失した建物の再建又は滅失した建物部分の復旧を決定することができる。 <p>この場合において、滅失部分が建物の 2 分の 1 未満であるときは、専有部分が滅失した区分所有者の過半数が要求するときは、復旧を行わなければならない。</p> <p>再建、復旧の工事に要する費用は、滅失部分の維持費用に関する負担割合を適用して、各区分所有者が負担する。</p> <p>災害により滅失した建物が再建・復旧されない場合の区分所有関係の解消 (法 41 条)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部分の用法その他使用収益に関する事項 (区分所有者又は組合の保険加入義務を含む。法 14 条) ・ 共用部分の使用、維持に関する事項 (法 26 条) ・ 組合及び区分所有者の義務 (必要な工事の実施及びその費用負担を含む。法 31 条) ・ 組合の業務に要する費用の各区分所有者への割当てに関する事項 (法 38 条) ・ 建物の大規模修繕に要する費用に充てるための積立基金 reserve fund への拠出金 levy の区分所有者への割当てに関する事項 (法 39 条) <p>区分所有関係の解消 termination (注 3)</p> <p>第 1 組合の決議による解消 決議の前に、組合の役員 director による弁済能力に関する宣言 declaration of solvency (1986 年破産法(以下「86 年破産法」という。))89 条。注 4) が必要。</p> <p>決議は、区分所有関係解消宣言 termination statement (以下「解消宣言」という。) の決議、組合解散 winding-up に関する決議の 2 とおりからなる (法 43 条)。決議に際して、老朽化等の客観的要件は不要。決議後に組合により任命される清算人 liquidator(法 91 条) が決議を執行する。</p> <p>解消宣言では、専有部分の所有権の組合への移転及び組合の資産の従前区分所有者への分配に関する事項を定める (法 47 条、注 5)。</p> <p>< 清算人による決議の執行 > ア 両決議が区分所有者全員の賛成によりなされた場合 (法 44 条) 清算人が解消宣言の内容が妥当であることを確認した上で解消の登記を申請し、申請が受理された時点で専有部分の所有権が組合に移転し、区分所有関係が解消される (法 49 条)。</p> <p>イ 両決議が区分所有者の 80% 以上の賛成によ</p>
--	---	---	--

<p>行うことができる。ただし、この議決要件は宣言で厳格化することができる。議決にあたって、老朽化等の客観的要件は不要。</p> <p>決議があったときは、専有部分及び共用部分の所有権は組合に帰属し、組合が売却する。売却代金は専有部分の価額及びその共用部分の共有持分の価額に応じて各区分所有者に分配される（注3）。</p> <p>なお、UCAには建替えに関する規定は存在しない。</p> <p>注1）この権利は、原始分譲者が総住戸（宣言に定める増設予定分を含む）の75%以上を分譲した時点等に消滅する（UCA §3-103）。</p> <p>注2）分譲業者の立場からは、宣言で定められた特別の権利を維持しつつ、少しずつ分譲を進めるため、宣言で議決要件を高く設定しておくことが有利となる。</p> <p>注3）分配は、宣言に定める議決権、共有持分の割合に基づくのではなく、決議直前の市場価値 fair market value の鑑定評価額に基づき決定される。また、区分所有者が有する専有部分の所有権に対し登記済みの担保権 lien が設定されている場合、被担保債権額に応じて担保権者にも売却代金額が組合から直接分配される（UCA §2-118 comment）。</p>	<p>築法2条10号）</p> <p>築後20年を経過した共同住宅が大量に再建築（建替え）されている現状に対し、資源の浪費を防止する観点から2001年に導入。</p> <p>住宅法(2003年5月29日法律第6916号)</p> <p>共同住宅のリモデリングを促進するため、使用検査日又は使用承認日から15年（15年以上20年未満の年数のうち、特別市、広域市又は道の条例で定める場合には、その年数）が経過した共同住宅における各住戸の住居専用面積の10分の3以内の増築に対し、敷地の緑化、敷地と道路の関係、建築線の指定、建ぺい率、容積率、高さ制限、日照等の確保のための高さ制限に関する規定の緩和適用を受けることができる（住宅法施行令4条の2、建築法5条1項、建築法施行令6条1項5号）。</p> <p>リモデリングが容易な構造の共同住宅の建築を促進するため、次の構造に対しては、容積率、高さ制限及び日照等の確保のための高さ制限の規定による基準を、100分の120の範囲内で建築条例で定める比率を緩和して、適用することができる（建築法8条、建築法施行令6条の3）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各戸は、隣接した戸と垂直及び水平に全体又は部分統合を行うことができること ・構造体と建築設備、内部仕上げ材料と外部仕上げ材料は、分離することができること ・個別戸内で、区画された室の大きさに変化を与えることができなければならない、仕上げ材料、窓、戸等の構成材は、交換することができること 	<p>災害により建物の全部又は一部が滅失した場合において、総会における全区分所有者の全議決権の過半数による議決により滅失建物部分の再建又は復旧をしないことが決定された場合には、区分所有関係は解消され、専有部分が滅失した区分所有者に対する補償が行われる。</p> <p>老朽化等による建替え等</p> <p>老朽化その他の災害による滅失以外の原因による建替え、区分所有関係の解消に関する規定はフランスのこの法律には存在しない。</p> <p>注1）各区分所有者の議決権は、各専有部分の価額に応じて配分され、共用部分について有する共有持分割合と一致する（法5条、22条）</p> <p>注2）一定の要件の下での議決要件の緩和が定められているが、省略する。法26条、30条において同じ。</p> <p>注3）専有部分の用法変更は総会の議決により行うことができない。</p>	<p>りなされた場合（法45条）</p> <p>清算人は、解消宣言の文言の確定に関する裁判所の命令を申立て（86年破産法112条）、その命令を得た後に解消の登記を申請し、申請が受理された時点で専有部分の所有権が組合に移転し、区分所有関係が解消される（法49条）。</p> <p>第2 裁判所の命令による区分所有関係の解消（略）</p> <p>本法には、建替えに関する規定は設けられていない。</p> <p>従前の leasehold の下での建替えには関係権利者全員の同意が必要であるとされている。</p> <p>注1）英米法では敷地とその上の建物は常に一体の不動産であり、敷地利用権という概念はない。</p> <p>注2）通常は分譲業者が区分所有組合の原始構成員となる。</p> <p>注3）区分所有関係の解消は区分所有組合の解散を伴うが、組合は会社法上の会社であり、破産法に規定する会社清算手続きに関する規定が適用される。</p> <p>注4）債務及び資力の調査結果に基づき、清算手続き開始後12月以内に全ての債務の弁済が可能である旨の宣言。</p> <p>注5）組合は区分所有関係解消後の敷地及びその上の建物を売却し、代金を分配する。この場合において、区分所有関係解消時の従前区分所有者の権利に関する事項が規約で定められているときは、解消宣言はその規約の定めに従わなければならない。</p>
---	---	---	--