

第4章 韓国のマンション法

第1節 総説

日本のマンション法制は、私法たる建物の区分所有等に関する法律と公法たるマンション管理の適正化に関する法律、マンション建替え等の円滑化に関する法律などに二元化しているが¹、韓国も同様に私法と公法が制定されている²。

以下では、管理を中心に、韓国における公法(共同住宅管理法)と私法(集合建物の所有及び管理に関する法律)の最新の内容と両者の関係について解説する³。なお、韓国では共同住宅(공동주택)、集合建物(집합건물)という用語を用いるほか、日本のマンションに相当する住宅をアパート(아파트)と称するので、本稿でもアパートの語を用いる。

まず、日韓両国の住宅関係法制の全体像を比較したのが(表4-1)である。一部にそれぞれの国で独自の法律が見られるものの⁴、総じて各分野について両国の法制は対応関係にあることが分かる。

(表4-1) 住宅関係法制の日韓比較

	韓 国	日 本
基本法	住宅法	住生活基本法
住宅確保要 配慮者対策	公共住宅建設等に関する特別法 都市及び住居環境整備法 — —	公営住宅法 住宅地区改良法 高齢者の居住の安定確保に関する法律 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
賃貸住宅	住宅賃貸借保護法 民間賃貸住宅に関する特別法	借地借家法 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する

¹ 折田泰弘「マンション法の変遷と現在の課題そして「極端な立法論」」日本マンション学会『マンション学』69号47頁、2021年は、「マンション法制については、公法と私法とが交錯している例は、韓国の法制が先輩格である」と指摘する。

² 韓国のマンション法の歴史的な展開については、周藤利一「韓国のアパート法制の展開」日本マンション学会『マンション学』53号54～66頁、2015年参照。

³ 共同住宅の建設、販売、リモデリング等については、第2章第9節で述べる「住宅法」が規定する。

⁴ 韓国の再建築超過利益還収に関する法律は、建替えに伴い発生した開発利益の一部を税により公共還元することを目的とする。

		法律
面的整備	宅地開発促進法 都市及び住居環境整備法(住宅再開発事業・住居環境改善事業)	新住宅市街地整備法 都市再開発法
共同住宅	集合建物の所有及び管理に関する法律 共同住宅管理法 住宅法(第4章リモデリング) 都市及び住居環境整備法(住宅再建築事業) 再建築超過利益還収に関する法律 —	建物の区分所有等に関する法律 マンションの管理の適正化の推進に関する法律 — マンションの建替えの円滑化等に関する法律 — 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
住宅金融	韓国住宅金融公社法 住宅抵当債権流動化会社法	住宅金融支援機構法 同上
公的供給	公共住宅建設等に関する特別法(再掲) 韓国土地住宅公社法 地方公企業法	公営住宅法(再掲) [独立行政法人都市再生機構法] 地方住宅供給公社法
消費者保護	住宅法(第3章住宅の供給) —	住宅の品質確保の促進等に関する法律 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
長寿命化	住宅法(第2章住宅の建設等)	長期優良住宅の普及の促進に関する法律
空き家対策	空き家及び小規模住宅の整備に関する特例法	空家等対策特別措置法
建築規制 都市計画	建築法 国土の計画及び利用に関する法律	建築基準法 都市計画法

(資料)筆者作成

第2節 集合建物の所有及び管理に関する法律

1. 概説

集合建物の所有及び管理に関する法律(以下「集合建物法」と略称)は、日本の区分所有法を「翻訳継受」⁵して1984年に制定されたので、日本法と基本的に同様の規定が設けられており、概ね日本法の概念で理解することが可能である⁶。

ただし、その後の数次の改正によって独自の仕組みが導入されつつあり、現行法の構成は**(表4-2)**のとおりである。

区分所有法と比較した全体的な特徴としては、①管理団(管理組合)の当然設立、管理人の選任義務、管理人の義務・権限の具体的内容等に関し積極的に明文で規定しており、区分所有者に対する後見的性格が強いこと、②分譲者・施工者の瑕疵担保責任を規定し、購入者に不利な特約の効力を否定するなど区分所有者の保護規定が存すること、③区分所有者の承諾を受けて専有部分を占有する者に、集会におけるその区分所有者の議決権行使を認めていること、④敷地共有者の分割請求の禁止、書面決議につき全員の同意がなくても5分の4以上の同意で成立すること、集会招集請求の5分の1要件を規約で強化できることなど団体法理を優先していること、⑤再建築(建替え)の要件として費用の過分性のほか再開発による効用増も認め、経済合理性を追求していること、⑥ADRとして集合建物紛争調整委員会を設けていることが挙げられる。

(表4-2) 集合住宅の所有及び管理に関する法律の構成

第1章 建物の区分所有
第1節 総則(第1条～第9条の3)
第2節 共用部分(第10条～第19条)
第3節 敷地使用权(第20条～第22条)
第4節 管理団及び管理団の機関(第23条～第27条)
第5節 規約及び集会(第28条～第42条の2)
第6節 義務違反者に対する措置(第43条～第46条)
第7節 再建築及び復旧(第47条～第50条)
第2章 団地(第51条～第52条)
第2章の2 集合建物紛争調整委員会(第52条の2～第52条の10)

⁵ 鎌野邦樹「区分所有法・集合建物法の日韓比較－韓国法の日本法継受とその後の発展－」日本マンション学会『マンション学』55号、2016年

⁶ 1983年改正では再建築(建替え)に関する規定が整備され、日本法の昭和58年改正時に議論されながら、結局は法制化されなかった「効用増を理由とする再建築」が導入された。

次に、個別の規定における韓国独自の仕組みや日本法と比較した特徴については、鎌野邦樹教授が詳細かつ綿密な分析をされているので⁷、本稿では鎌野論文を参照しつつ、2021年8月10日改正法の条文に基づき最新の状況を説明する。

2. 区分所有の意義

集合建物法1条は、建物の区分所有権の成立要件として構造上の独立性と利用上の独立性を規定しており、この点は日本法と共通する。

これに加えて同法2条は、1棟の建物が次に該当する方式により数個の建物部分に利用上区分された場合に、その建物部分（区分店舗）は、それぞれ所有権の目的とすることができる⁸とし、区分店舗については利用上の独立性のみを要件としている⁸。

- ・ 区分店舗の用途が建築法⁹による販売施設又は運輸施設であること
- ・ 境界を明確に識別することができる表示を、床に堅固に設置すべきこと
- ・ 区分店舗として付与された建物番号表示を堅固に付着すべきこと

3. 他の法律との関係

集合建物法2条の2は、集合住宅の管理方法及び基準、瑕疵担保責任に関する住宅法及び共同住宅管理法の特別な規定は、この法に抵触せず、区分所有者の基本的な権利を害しない範囲で効力を有すると規定する。

住宅法は、共同住宅を中心とする住宅の建設、供給、資金、管理等に関する総合的な行政法規として1972年に制定された住宅建設促進法を2002年に全面改正した法律であり、共同住宅管理法は同法の内容中共同住宅の管理に関する規定を独立させて2015年に制定された。区分所有建物を対象とする公法たる住宅建設促進法が私法たる集合建物法より先行し

⁷ 鎌野・前掲(注4)。なお、周藤利一・鎌野邦樹「韓国のマンション法と管理の実態」マンション管理センター『マンション管理センター通信』2017年2月号20～23頁も参照。

⁸ 区分店舗の制度は2008年改正により導入され、当初は床面積の合計が1千㎡以上のものを対象としていたが、小規模な集合建物の利用の便宜を増進するという目的で2020年2月4日改正により面積要件は削除された。法制処HPに掲載された2020年2月4日改正理由参照。<https://www.law.go.kr/>

⁹ 建築法は、日本の建築基準法に相当する法律である。

て制定されたところ、両法の関係において「解釈上の問題」が指摘されていたので¹⁰、2012年改正により本条が新設された。

本条の趣旨は、集合住宅の管理と瑕疵担保責任に関しては、私法たる集合建物法が優先的に適用され、公法たる住宅法、共同住宅管理法は補完的に適用される関係にあることを示す点にある。

しかしながら、実務においては必ずしもそのように解されてはいない。例えば、ソウル特別市が作成・公表している「集合建物法令解説集」5頁は「大きなアパート(150戸以上)団地の場合には、多数の入居者が居住し公的管理の必要性が高いので、特別法的性格を有する共同住宅管理法の別途適用を受けます。150戸未満の建築物は集合建物法が適用されます」とし、戸数規模によって法の適用関係が分かれるような記述が見られる¹¹。

また、日本マンション学会の韓国調査¹²において筆者が集合建物法と共同住宅管理法の関係についてインタビューしたアパート団地の管理事務所長、入居者代表会議の代表、区分所有者のいずれも「もっぱら共同住宅管理法の規定に従い管理しており、集合建物法は意識していない」旨回答した。

4. 分譲者・施工者の瑕疵担保責任

集合建物法9条1項前段は、分譲者及び施工者は、区分所有者に対し担保責任を負う旨、後段はその瑕疵担保責任に関しては、民法を準用する旨規定する。

責任の対象及び期間は、同法9条の2と同法施行令5条が規定しており、**(表4-3)**のとおりである。なお、期間の起算日は、専有部分については区分所有者に引き渡した日、共用部分については住宅法による使用検査日又は建築法による使用承認日である。

施工者は、当然のことながら区分所有者との間で契約関係に立たない。また、青田売りアパートが完成前に転売された場合(入住権の転売と称する)、分譲者と区分所有者の間に契約関係はない。したがって、この担保責任は法定責任である。

集合建物法より前に制定された住宅建設促進法(後に住宅法→共同住宅管理法)が、アパート(共同住宅)について分譲者と施工者の瑕疵担保責任を規定したが、建物の主要構造部及び地盤工事以外の瑕疵については担保責任期間が比較的短く定められていたため、区分所有者の権利保護が不当に制限されているとして¹³、2012年集合建物法改正により全ての区

¹⁰ 法制処 HP に掲載された 2012 年 12 月 18 日改正理由参照。 <https://www.law.go.kr/>

¹¹ ソウル特別市「集合建物法令解説集」(韓国語)2016年。
<https://openab.seoul.go.kr/data/2.pdf>

¹² この調査は、韓国のマンション管理の実態調査を目的とし、梶浦恒雄大阪市立大学名誉教授、鎌野邦樹早稲田大学教授、角田光隆神奈川大学教授と筆者が参加して2016年9月に実施された。周藤・鎌野・前掲(注6)は同調査結果を紹介したものである。

¹³ 法制処 HP に掲載された 2012 年 12 月 18 日改正理由参照。 <https://www.law.go.kr/>

分所有建物を対象とする規律としてこの規定が新設されたものである。そして、共同住宅管理法の瑕疵担保責任期間は集合建物法と同一の規定ぶりに改められた。

(表 4-3) 分譲者・施工者の瑕疵担保責任

対象		期間	
1) 建物の主要構造部及び地盤工事の瑕疵		10 年	
1) 以外	起算日前に発生した瑕疵	5 年	
	起算日以後に発生した瑕疵	敷地造成工事、鉄筋コンクリート工事、鉄骨工事、組積工事、屋根及び防水工事の瑕疵等建物の構造上又は安全上の瑕疵	5 年
		建築設備工事、木工事、サッシ工事及び外構工事の瑕疵等建物の機能上又は美観上の瑕疵	3 年
		仕上げ工事の瑕疵等、瑕疵の発見、交換及び補修が容易な瑕疵	2 年

5. 管理団集会の開催

集合建物法 9 条の 3 第 3 項は、分譲者は、予定された買受人の 2 分の 1 以上が移転登記をしたときは、規約の設定及び管理人選任のための管理団の集会を招集するよう区分所有者に通知すべき義務を、同条第 4 項は、区分所有者がこの通知を受けた日から 3 月以内に管理団集会を招集しない場合には、分譲者が遅滞なく管理団集会を招集すべき義務を規定する¹⁴。これは 2020 年 2 月 4 日改正による規定であり、最初の管理団集会の開催可能性を高めることを目的とする¹⁵。

(6) 共用部分の変更に関する決議要件の改正

共用部分の変更に関する管理団集会における決議要件について 2020 年改正により集合建物法 15 条の改正及び 15 条の 2 の新設を通じ、(表 4-4) のとおり改められた。

要するに、普通決議によらない変更については 4 分の 3 から 3 分の 2 に定足数を緩和するとともに、リモデリングについて集合建物法にも規定を新設することにより、共同住宅以外の区分所有建物でもリモデリングをしやすくするようにしたものである¹⁶。

¹⁴ 日本では分譲会社の子会社が管理受託し、管理組合の創立総会の事務も管理会社が担当するのが通例であるのに対し、韓国の管理会社は独立系が多いという大きな相違がある。

¹⁵ 法制処 HP に掲載された 2020 年 2 月 4 日改正理由参照。 <https://www.law.go.kr/>

¹⁶ 法制処 HP に掲載された 2020 年 2 月 4 日改正理由には「集合建物の利用の便宜を増進」と説明されている。 <https://www.law.go.kr/>

(表 4-4) 共用部分の変更に関する決議要件

決議事項	決議要件
1) 共用部分の改良のためのものであって、過分の費用を要しないとき	区分所有者の過半数及び議決権の過半数
2) 観光振興法による休養コンドミニアムの共用部分の変更	
1)、2)以外の共用部分の変更	区分所有者の3分の2以上及び議決権の3分の2以上(従前は各4分の3)
建物の老朽化抑制又は機能向上等のためのものであって区分所有権及び敷地使用权の範囲又は内容に変動をもたらす共用部分の変更(リモデリング)	区分所有者の5分の4以上及び議決権の5分の4以上

7. 管理人選任の実効性

韓国のマンション管理の実態においては、管理人(管理者)は存在しない事例が多いとされる¹⁷。

そこで、2020年改正により、①管理の透明性の向上と行政庁の監督可能性の向上を目的として、50戸以上の集合建物の管理人は選任事実を自治体の長に申告しなければならない旨の規定の新設、②管理人不在に伴う管理の空白や、管理人選任をめぐる紛争の予防を目的として、臨時管理人選任請求制度の創設、③150戸以上の管理人は監査人の会計監査を受けなければならない、その結果を区分所有者及び占有者に報告しなければならない旨の規定の新設が行われた。

ただ、改正後間もないので、その実効性の検証は今後の課題である。

¹⁷ 周藤・鎌野・前掲(注6)22頁。

第3節 共同住宅管理法

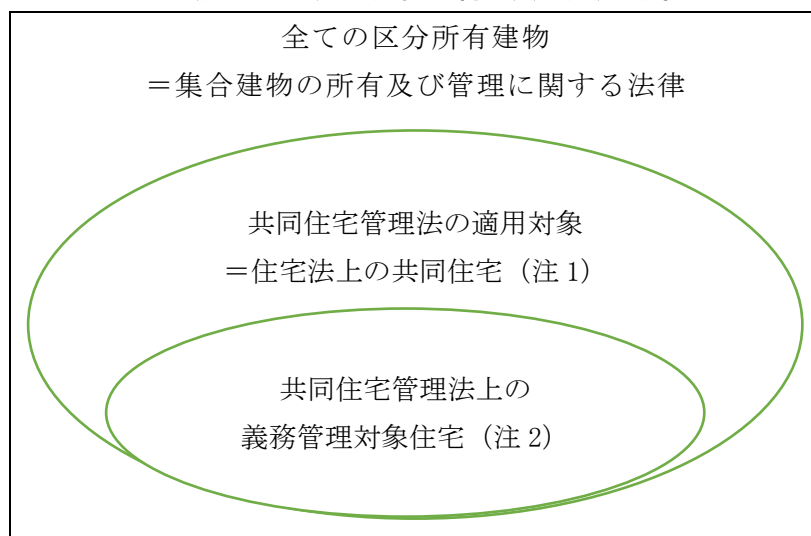
1. 法の適用関係

人口の増加と都市化に伴う住宅不足に対応するために、1972年に住宅建設促進法が制定された。同法は、住宅建設計画、住宅建設・分譲業者の登録、住宅建設基準、工業化住宅、融資制度、分譲手続きなど住宅・宅地の計画から供給に至る事項を総合的・包括的に規定したが、そこで供給される住宅の類型はもっぱら共同住宅を想定していた。そして、住宅ストックの増加に伴い、管理の問題が重要視されるようになると、管理に関する事項を規定する共同住宅管理令を同法の大統領令（日本の政令に当たる。）として制定した。住宅建設促進法は2003年に住宅法に全面改正されたが、共同住宅管理令はそのまま引き継がれた。

この間に共同住宅管理令の内容は累次の改正により整備されてきたが、2015年に共同住宅管理法として住宅法から分離独立した。

共同住宅管理法の適用対象は（図4-1）のとおりである¹⁸。義務管理対象住宅とは、住宅管理士を置くこと、自治議決機構を設立すること等の義務が課されるものをいう。

（図4-1）共同住宅管理法の適用対象



（注1）住宅法2条三号、住宅法施行令2条1項

- ・アパート:5階以上の住宅
- ・連立住宅:棟当たり建築延面積が660㎡を超過する4階以下の住宅
- ・多世帯住宅:棟当たり建築延面積が660㎡以下で4階以下の住宅

（注2）共同住宅管理法2条二号、共同住宅管理法施行令2条

- ・300戸以上の共同住宅

¹⁸ 以下の記述は、2021年8月10日改正法の条文に基づく。

- ・ 150 戸以上であってエレベーターが設置された共同住宅
- ・ 150 戸以上であって中央集中式暖房方式・地域暖房方式の共同住宅
- ・ 150 戸以上の住宅と住宅以外の施設物を同一建築物として建築したもの

2. 共同住宅の管理方式

共同住宅管理法(以下「法」と略称)上は、次の三種類がある。

- ① 自治管理
- ② 住宅管理業者への委託管理
- ③ 事業主体(分譲主)による管理(入居予定者の過半数が入居するまで)

そして、自治管理における管理事務所長¹⁹、委託管理における住宅管理業者²⁰、暫定管理を行う事業主体を管理主体と総称する。

3. 共同住宅の管理組織・管理体系

まず、区分所有者及び専有部分の賃借人を入居者等と位置付け、賃借人に対し被選挙権を除く区分所有者の地位を付与している。

そして、入居者(区分所有者)の中から入居者等による選挙により棟別代表者を先取する。棟別代表者により入居者代表会議が構成され、この組織がアパート管理の主要事項の決定権者となる。

区分所有者全員により意思決定を行う仕組みはないので、いわば間接民主主義である。

4. 管理規約

韓国の管理規約の仕組みの特徴を一言で言えば、行政規制色が強いことである。

具体的には、広域自治体の長は、共同住宅の入居者等を保護して、住居生活の秩序を維持するために、大統領令で定めるところにより、共同住宅の管理又は使用に関し準拠となる管理規約の準則を定めなければならない(法 18 条 1 項)、入居者等は、この準則を参照して管理規約を定めることとされている(同条 2 項)。

入居者代表会議の会長、事業主体及び管理事務所長は、管理規約の制定・改正を基礎自治体の長に申告しなければならない(法 19 条 1 項)。

広域自治体の長が定める準則が日本の標準管理規約に対応する。各自治体による多少の差異はあるものの、共通する特徴は次のとおりである。

¹⁹ 住宅管理士が公募により採用される。

²⁰ 日本と異なり、独立系の業者が多い。

- ・議決権については、1区分所有権1議決権の原則を採用している。
- ・日本の管理組合理事会の機能を果たす入居者代表会議の運営上の問題が多発したことを踏まえ、構成員の管理主体職員との兼務禁止が定められている。
- ・入居者代表会議の議決手続は、棟別代表者が直接出席して案件ごとに意思表示することを原則とし、代理出席は認められない。
- ・管理業務上の購入・発注契約における問題が多発したことを踏まえ、契約方法は一般競争入札によるものとするなど、手続に関しかなり詳細な規定が置かれている。

特に、ソウル特別市の準則(2021年4月5日第15次改正)²¹、2億ウォン(2千万円)以上の工事及び1億ウォン(1千万円)以上の役務(清掃、警備、会計、税務等)を発注する場合、入札公告前に地元の区への諮問を義務付けている。この準則の構成は(表4-5)のとおりである。

(表4-5) ソウル特別市共同住宅管理規約準則

第1章 総則
第1条(目的)
第2条(適用範囲)
第3条(定義)
第4条(管理対象物)
第5条(専用部分及び共用部分の範囲)
第2章 共同住宅の管理方法
第6条(入居者代表会議及び共同住宅管理機構)
第7条(管理方法の決定及び変更)
第8条(自治管理機構の構成)
第9条(自治管理機構職員の任免等)
第10条(自治管理機構職員の兼任禁止)
第11条(自治管理機構の業務範囲)
第12条(住宅管理業者の選定方法)
第13条(住宅管理業者選定時の落札方法等)
第14条(委託・受託管理契約)
第15条(住宅管理業者の再契約)
第16条(住宅管理業者の入札参加制限)
第17条(共同管理及び区分管理)
第18条(混合住宅団地の管理)
第19条(管理業務の引継等)

²¹ <https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/1648>

第3章 入居者等の権利義務

第20条(入居者等の資格)

第21条(入居者等の権利)

第22条(議決権行使)

第23条(入居者等の義務)

第24条(業務妨害の禁止)

第25条(賠償責任等)

第26条(権利・義務の承継)

第4章 入居者代表会議

第27条(棟別代表者の選出)

第28条(棟別代表者の任期)

第29条(役員構成及び業務)

第30条(入居者代表会議の役員選出)

第31条(棟別代表者等の欠格事由及び解任手続等)

第32条(補欠選挙及び再選挙)

第33条(棟別代表者等の選出公告)

第34条(会議の開催)

第35条(会議の傍聴)

第36条(会議招集手続)

第37条(案件の提案)

第38条(入居者代表会議の議決事項)

第39条(議決手続)

第40条(工事・役務の諮問手続)

第41条(入居者代表会議の意思決定支援)

第42条(再審議)

第43条(会議録)

第44条(兼任禁止等)

第45条(運営費)

第46条(入居者代表会議の義務と責任)

第5章 選挙管理委員会

第47条(委員の委嘱及び構成等)

第48条(委員の任期及び欠格事由等)

第49条(委員の解職)

第50条(選挙管理委員会の業務)

第51条(電子的方法を通じた入居者等の意思決定)

第52条(会議招集等運営)

第 53 条(運営経費)

第 6 章 共同体活性化団体

第 54 条(共同住宅活性化団体の構成)

第 55 条(共同体活性化団体の機能)

第 56 条(共同体活性化団体活動支援)

第 57 条(共同体活性化団体の活動制限)

第 58 条(共同体活性化事業のための専門担当運営者)

第 7 章 管理費及び事業者選定

第 1 節 管理費等

第 59 条(管理費予備預託金)

第 60 条(管理費及び使用料等の執行及び公開)

第 61 条(長期修繕引当金の執行及び公開)

第 62 条(雑収入の執行及び会計処理公開)

第 63 条(管理費の住戸別負担額算定方法)

第 64 条(使用料の住戸別負担額算定方法)

第 65 条(長期修繕引当金の住戸別負担額算定方法)

第 66 条(管理費等の算定期間等)

第 67 条(管理費等の納付期限)

第 68 条(管理費等の徴収)

第 69 条(管理費等の延滞料)

第 70 条(管理責任及び費用負担)

第 2 節 管理費執行のための事業者選定

第 71 条(事業者選定時の落札方法等)

第 72 条(既存事業者の再契約)

第 73 条(既存事業者の入札参加制限)

第 74 条(サービス金額の事後精算)

第 75 条(入居者代表会議の議決定足数未達時入札)

第 76 条(入居者等の参加検収)

第 8 章 会計運営

第 77 条(会計処理基準)

第 78 条(会計関係者の義務及び責任)

第 79 条(保証設定)

第 80 条(外部会計監査)

第 81 条(会計監査人の選定制限)

第 82 条(会計監査基準)

第 9 章 施設管理等

- 第 83 条(管理主体の同意基準)
- 第 84 条(子供の家の賃貸等)
- 第 84 条の 2(皆で助け合いセンター等の賃貸)
- 第 85 条(共同住宅の駐車場賃貸)
- 第 86 条(共同住宅の駐車場外部開放)
- 第 87 条(住民共同施設の利用等)

第 10 章 管理主体の業務及び責任

- 第 88 条(管理主体の業務)
- 第 89 条(警備員等勤労者の業務等)
- 第 89 条の 2(共同住宅内いじめの禁止)
- 第 89 条の 3(共同住宅内いじめ発生時措置)
- 第 90 条(計器検針及び維持管理)
- 第 90 条の 2(知能型ホームネットワーク維持・管理)
- 第 91 条(資料の保存及び閲覧・公開等)
- 第 92 条(管理主体の共同住宅生活案内)
- 第 93 条(階間騒音生活規則遵守等)
- 第 94 条(階間騒音管理委員会)
- 第 95 条(階間騒音管理委員会の支援等)
- 第 96 条(階間騒音紛争調整手続等)
- 第 97 条(間接喫煙の防止等)
- 第 98 条(間接喫煙紛争調整手続等)
- 第 99 条(保険料等)
- 第 100 条(管理主体の責任及び義務)
- 第 101 条(職務教育等) 46

第 11 章 罰則

- 第 102 条(罰則)
- 第 103 条(管理費等の滞納者に対する措置)

第 12 章 規約の改正等

- 第 104 条(規約の改正)
- 第 105 条(規約の公布)
- 第 106 条(規約の保管)
- 第 107 条(規約の効力)
- 第 108 条(関係規定の制定及び効力)

5. コミュニティ活性化の重視

第一に、基礎自治体（市・郡・自治区）の長が実施する入居者代表会議の構成員教育の内容として「共同体の活性化」が含まれている（法 17 条 2 三号）。

第二に、共同体生活の活性化に関する条文が置かれており、必要な経費はリサイクル品の売却収入等の付随収入によることも規定されている（法 21 条）。

6. IT 技術の活用

電子的方法を通じた意思決定手続きが法で認められており、特に、義務管理対象共同住宅の入居者代表会議、管理主体及び選挙管理委員会は、入居者等の参加を拡大するため、電子的方法を優先的に利用するよう努めなければならないと規定している（法 22 条 2 項）。

また、管理主体は、管理費、使用料、長期修繕充当金及びその積立金額等の内訳を当該共同住宅団地のインターネット・ホームページ及び国土交通部長官が運営する共同住宅管理情報システムに公開しなければならない（法 23 条 4 項）。

7. 紛争調整システム

各種の紛争に関する個別の規定が置かれるとともに、独自の紛争調整システムが設けられているのが大きな特徴である。

まず、瑕疵については、先述した集合建物法と同様の瑕疵担保責任に関する規定が置かれている²²。

瑕疵問題以外の管理に関する紛争処理システムとして ADR である共同住宅管理紛争調整委員会が設置されている（法 71 条～80 条）。国土交通部が設置する中央委員会は必置機関であり、基礎自治体が設置する地方委員会は任意である。

個別の紛争として、階間騒音問題への対応に関する規定が置かれている²³。具体的には、入居者等は、共同住宅内の走行又は歩行する動作により発生する騒音又は音響機器を使用する活動等が発生する騒音等、階間騒音（壁間騒音等隣接する住戸間の騒音（対角線に位置する住戸間の騒音を含む。）により他の入居者等に被害を与えないように努めなければならない（法 20 条 1 項）。階間騒音により被害を被った入居者等は、管理主体に対し階間騒音の発生事実を通知し、管理主体が階間騒音被害を及ぼした当該入居者等に対し、階間騒音の発生を中断し、又は遮音措置を勧告することを要請することができる。この場合、管理主体は、事実関係確認のために、住戸内の確認等必要な調査を行うことができる（同条 2 項）。管理

²² 引渡しまでの段階における瑕疵予防対策は、住宅法に規定されている。

²³ 階間騒音を原因とする殺人事件が発生したことがこの規定の背景とされる。

主体の措置にもかかわらず、階間騒音発生が継続する場合には、階間騒音被害を被った入居者等は、共同住宅管理紛争調整委員会又は環境紛争調整法による環境紛争調整委員会に調整を申請することができる（同条4項）。管理主体は、入居者等を対象として階間騒音の予防、紛争の調整等のための教育を実施することができ（同条6項）、入居者等は、階間騒音による紛争の予防、調整、教育等のために自治的な組織を設立して運営することができる（同条7項）。

また、間接喫煙(受動喫煙)に関する規定も設けられており、入居者等は、バルコニー、トイレ等住戸内での喫煙により他の入居者等に被害を与えないよう努めなければならない（法20条の2第1項）、間接喫煙により被害を被った入居者等は、管理主体に間接喫煙発生事実を通知し、管理主体が間接喫煙被害を及ぼした当該入居者等に対し、一定の場所で喫煙を中断するよう勧告することを要請することができ、管理主体は、事実関係確認のために住戸内の確認等必要な調査を行うことができる（同条2項）。管理主体は、入居者等を対象に間接喫煙の予防、紛争の調整等のための教育を実施することができ（同条4項）、入居者等は、間接喫煙による紛争の予防、調整、教育等のために自治的な組織を設置して運営することができる（同条5項）。

8. 専門家の活用

まず、住宅管理業者の登録制度が規定されている（法52条～53条）。

次に、日本のマンション管理士・管理業務主任者に対応する資格として、住宅管理士と住宅管理士補が規定されている（法67条）。

最大の特徴は、管理事務所長制度である（法64条～66条）。分譲業者（入居者が過半数になるまで）、入居者代表会議（自治管理の場合）及び住宅管理業者は、住宅管理士を管理事務所長として配置しなければならない。実務上、管理事務所長の資質が管理水準を左右すると言われる。

第4節 私法・公法の関係

以上を通じて、韓国のマンション管理法制における私法と公法の特徴を日本と比較すると大きく次の諸点を指摘できる。

第一に、私法たる集合建物法が公法(1972年住宅建設促進法→2003年住宅法→2015年共同住宅管理法の体系)より後の1984年に制定されたため、両法の関係において「解釈上の問題」が指摘されていた。これに対し、集合建物法2012年改正により2条の2を新設し、集合住宅の管理方法及び基準、瑕疵担保責任に関する住宅法及び共同住宅管理法の特別な規定は、集合建物法に抵触せず、区分所有者の基本的な権利を害しない範囲で効力を有すると規定することにより、マンション管理法制上の集合建物法の位置付けを明確にした。

第二に、管理実務において私法の実効性が乏しかった。そこで、集合建物法2020年改正により、50戸以上の集合建物の管理人は選任事実を自治体の長に申告する義務、臨時管理人選任請求制度の創設、150戸以上の管理人は監査人の会計監査を受ける義務等が盛り込まれ、実効性の確保規定が整備された。ただし、立法理由の一つとして行政庁の監督可能性の向上を目的としていることに留意すべきであろう。

第三に、集合建物法2020年改正において、公法(共同住宅管理法)の規定に倣い、リモデリング決議規定が新設された。これにより共同住宅管理法の適用外である、小規模共同住宅や非住宅区分所有建物等すべての区分所有建物のリモデリング法制度が整備され、私法の適用領域が拡大したと言えよう。

第四に、公法たる共同住宅管理法サイドでも、階間騒音や間接喫煙をめぐる紛争に関する規定の整備、管理業務上の契約手続に関する規定の整備等、私人間の領域あるいは私法分野にわたるきめ細かな規制が盛り込まれてきている。

要すれば、私法と公法の関係におけるあるべき姿を目指す取り組みが行われるとともに、それぞれの分野で運用上・実務上の課題に対し必要な対応を続けているという、いわば二正面作戦の途中段階にあると総括できるだろう。

(第4章 了)

第4章の内容は、周藤利一「韓国のマンション管理法制」(マンション学72号)に依拠するものです。