

## 【 寄 稿 】

# 区分所有建物の維持、修繕および再建（再築）

ウェルナー メルレ教授（ポツダム大学）

翻訳者・千葉大学教授 植木 哲

（翻訳者解題）

本稿は、メルレ・ポツダム大学法学部教授（Prof. Dr. Werner Merle, Potsdam）が、2005年4月11日、マンション再生協議会および中央大法科大学院において講演された内容を翻訳したものである。本テーマについては、平成14年の区分所有法の改正がマンション管理の適正化および建替え実施の円滑化を強力に推し進めたことと密接に関連しており、不動産法に関心を有する者にとっては一読の価値があろう。メルレ教授はこの問題についてのドイツ側のエキスパートであり、区分所有法に関する大部のコンメンタールにおいても詳しく論じておられる。

メルレ教授はこのとき日本不動産法学会の招きにより日本を訪れ、各地でいくつかの講演と研究会を開催された。今回の招請は丸山英気教授（中央大学法科大学院）の熱心な勧めにより実現したものであり、普段この問題については門外漢である私も大いに勉強させていただいたことを感謝している。メルレ教授は既に何回も日本を訪れておられ、今回は特に日独文化交流年の一環としての意義を加味し、今日における法文化交流の発展を強調しておられた。本題についても比較文化法の観点から検討すべき問題点が多く存在するように思われる。

過去のメルレ教授の講演については「マンションは生き残れるか——ドイツと日本のマンション法——」（平成9年7月、財アーバンハウジング）が参考となる。今回の翻訳は、ドイツ法の原語をできるだけ日本の区分所有法の表現に合わせて翻訳し、講演の趣旨を一読して理解できるように努めた。その結果、ドイツ法の語感が損なわれたとすれば翻訳者の未熟のためである。

翻訳にあたり参考にさせていただいた資料として、鎌野邦樹他「マンション管理制度の比較法研究覚え書き」（千葉大学法学論集17巻2号、2002年）、鎌野邦樹他「現下のマンション法制の課題と外国法制」（マンション学

第15号、2003年）、丸山英気他「ドイツでのマンション管理」（マンション学17号、2003年）等がある。本論文の後にドイツ区分所有法の関連箇所を翻訳しておいたので適宜参照されたい。

## ■目 次

- I 前提（基礎的）事項
- II 維持と修繕（修理）
  - 1 占有部分
  - 2 共用部分
    - a 共用部分の管理について
      - a a 区分所有者による管理
        - (1) 適切な管理（措置）
        - (2) 建築上の変更
        - (3) 区分所有者による緊急行為
      - b b 適切な管理を求める権利
    - b 管理者による管理
      - a a 区分所有者の決議の執行
      - b b 共同財産の維持と修繕
    - c c 緊急措置
- III 損壊（滅失）建物の再建（再築）
  - 1 初めに
  - 2 再建義務
    - a 損壊の程度
    - b 損害の填補
  - 3 再建義務の効果と内容
  - 4 再建義務を欠くときの帰結
  - 5 特約による変更の可能性
  - 6 複数の住宅施設

## I 前提（基本）事項

ドイツの区分所有権（住居所有権）は、特定の空間に対する区分所有権が共有部分（共有財産）の持分と結びついたものです。そのため区分所有権は二つの所有権の形態（特徴）を持つことになります。

すなわち、

（１）各区分所有者は、専用部分（特別所有権）に属する建物の持分に対する所有権、言い換えますと住居または居住を目的としない空間に対する（特別な）所有権を持ちます。その限りでそれぞれの住居所有者は（その物に対し）専属的な支配権を有することになります。このため各区分所有者は専有部分に属する空間の単独の所有者なのです。

（２）各区分所有者は、この他に共同財産に対し共同所有持分（共用持分）を持ちます。これに属する物に敷地（土地）、敷地の存続や安全に取り不可欠な建物の一部があり、区分所有者の共同利用に役立つ施設や設備があります。

修理を要する区分所有建物の維持、および修繕のさい、また損壊（滅失）した区分所有建物の再建（再築）のさいには、この二つの所有形態の違いが区別されなければなりません。

## II 維持および修繕

### 1 専有部分（特別所有権）

各区分所有者は特定の空間の特別所有者であります。その限りで区分所有者は、単独の所有者としての法的な地位（立場）にあります。その結果、各区分所有者は、単独の所有者として、自ら、自己の責任において、また他の区分所有者から独立して自己の特別所有権（専有部分）を管理するのであり、同時に、彼は自己の専有部分である建物の一部を意のままに自由に使用（収益・処分）することができるのです。それゆえ区分所有者は原則として専有部分に属する空間を一定に保つ必要はありません。区分所有者は、世帯用（一戸建て）の家屋の単独所有者と同じように、一人で修繕するかどうかを決めるのです。

しかし他の区分所有者との間の隣人関係や狭い空間での密接な共同生活から、区分所有者は、自分の住居を、他の区分所有者がそれによって被害を受ける程度に放置してはなりません。このため区分所有者は、専有部分に

属する建物の一部を、それによって他の区分所有者が不利益を蒙ることのないように一定の状態に（維持）保たなければなりません（区分所有法14条1項）。この結果として個々の区分所有者には、これによって他の区分所有者に対し、その人の専有部分や共用部分に不利益が及ぶ虞のある場合には、自己の専有部分を一定に保つ（維持）する義務があります。このため専有部分に属する水道管の欠陥は、それによって共用部分や他の区分所有者に湿気による被害をもたらすかもしれないとき、それは修繕されなければならないのです。

### 2 共用部分

#### a 共用部分の管理について

共用部分の維持・修繕は、共同財産の管理の一つの形態です。この維持・管理は区分所有者、管理者および管理委員会に（もしそれが選任されている場合には）義務づけられます（区分所有法20条1項）。区分所有法は単なる偶然において区分所有者を第1順位に置いているのではありません。そうではなくて区分所有者は、専有部分や共用部分が保証する支配権を持っていますから、彼は管理の固有の主体であり、担い手であるのです。これに反し管理者は、始原的には、区分所有者の決定を執行し、共同管理との関連において必要な事務の処置を行う権限があるだけです。

#### a a 区分所有者による管理

共用部分の管理はすべての区分所有者に原則として共に帰属します（区分所有法21条1項）。このことから二つのことが言えます。第1に、共用部分の管理は区分所有者の（専権）事項であること、第2に、区分所有者は、単独の所有者と同じく、それと同じ範囲で、またそれと同じ方法で、法的にも事実的にも共用部分に関し共同で権限を行使できます。それゆえ共用部分に関する管理（措置）には、すべての区分所有者の同意が必要（不可欠）です。ただし区分所有法はこの全員一致の原則に例外を認めています。

#### （1）適切な管理（措置）

共用部分の適切な管理に関する措置は多数決によって決めることができます（区分所有法21条3項）。多数決は、総会に出席した区分所有者の投票数のうち単純多数によって決まります。適切な管理（措置）にあたるかどうかは、取引上の観念に従い、個別の諸事情を加味して判断されることになります。

区分所有法は例示的に一連の重要な措置を挙げており（区分所有法21条5項）、それらは適切な管理に属し、かつ、結果として多数決によって決議されることとなります。この中には特に共用部分の維持および修繕が含まれます。次の各場合はすべてこれに該当することとなります。

一 共用部分に属する施設や設備の既存の状態が、それによって一定の状態に保たれる（維持）こと、

一 さらに、従前の瑕疵のない状態を回復すること、および

一 瑕疵のない状態を最初に作り出すこと、です。

それゆえ第1に大事なことは元の状態に維持し、（原状に）回復することです。その措置が大きいか、小さいかの違いは、多数決の問題に影響を与えることはありません。すなわち、常に単純多数で足りる。多数決によって決議される措置には、たとえば暖房設備の修理、外壁の修復、屋根の修理、防音または断熱（装置）の修繕などがあります。それらの措置が適切な管理であり、かつ多数決によって決議されるものであるためには、その措置が必要かくべからざるものであって、目的に適合すること、かつ、専門的に見て正しい方法で行われていなければなりません。大規模な（修繕）計画においては、修繕の必要性が検討され、複数の企業からの見積もりが、委託が行われる前に取り寄せられていなければなりません。

適切な維持・修繕には、昨近の通説によれば、より新しい技術の発展の長所を取り入れた意味のある現代風の改良もこれに含まれるものとされます。区分所有者は、適切な維持という枠（考え方）の中で、単に、建物が建てられまたは計画された状態を再び取戻すことに限定されません。むしろ現代風の改良も、それが元の状態のより良い、経済的に見ても意味のある解決策であり、かつ、それが当時の技術水準を考慮に入れて行われているときは、これは許されることとなります。そのような価値を高める措置または現代風の改良は、維持または修繕措置が当然に必要な場合に限られます。たとえば建物の電気設備が修繕の必要があるときは、現代風の改良により施設の能力は高められることとなります。これに対し電気装置が修繕の必要がない場合には、その能力の上昇には区分所有者の（全員の）同意が必要となります。判例のその他の事例では、修繕の必要ない一枚ガラスの木枠の窓を断熱ガラスつきのプラスチック製の窓に取り替えること、使い古されたラウファイバー製の壁紙をグラスファイバー製の壁紙と取り替えること、外壁に断熱装置を取り付けることなどが議論されています。

維持・修繕費用は、すべての区分所有者により区分所有持分の割合に応じて負担されることとなります（区分所有法16条2項）。

## （2）建築上の変更

共用部分の適切な維持・修繕を超える、言い換えれば通常建物の本質への介入を伴う建築上の変更や（そのための）費用は、原則として、全員一致による決議が必要です。そのような措置によっても区分所有者が損害を蒙ることがなく、蒙っても些細なものに過ぎないときは、その人の同意は必要ありません（区分所有法22条1項）。

駐車場の増設やエレベーターの設置には、それゆえ建築上の変更として、すべての区分所有者の同意が常に必要です。区分所有者は原則として他の区分所有者の同意なしに共用部分へ介入することはできません。特に、区分所有者は建物の外形（外観）を変更することはできないのです。このため区分所有者は、他のすべての区分所有者の同意を得なければ窓を取り替えたり、バルコニーにブランドを取り付けたり、屋根にアンテナを取り付けることはできません。

許可を受けていない（無許可の）建築上の変更の場合には、建築上の変更へ同意を与えていない各区分所有者は、その措置の差止めや除去を求めることができます（民法1004条1項）。

許可された建築上の変更に必要な費用は、適切な修繕措置の費用と異なり、すべての区分所有者によって負担されるのではなく、その措置に賛成し、または費用負担に対し反対を述べなかった者だけによって負担されます。両者の違いは、（裁判）実務において大きな意味を持っており、多くの事例において裁判上の争いの原因となっています。

## （3）区分所有者の緊急管理行為

各区分所有者は、他の区分所有者の同意を得ることなく、共用部分に直接差し迫った損害を回避するために必要な措置を取ることができます（区分所有法21条2項）。その例として、水道管が詰まったときに水道管掃除サービスに依頼すること、ガスの臭いがするときにガスサービスに依頼するときです。このような前提の下で交渉を行った区分所有者は、他の区分所有者に対し自己の出費の補償を求めることができます。

### b b 適切な管理を求める権利

最後に、各区分所有者は、他の区分所有者に対し適切な管理を求めることができます。それは事案によっては

裁判で主張されなければなりません(21条4項)。各区分所有者は、それゆえ、共用部分の維持が必要なとき、他の区分所有者に対し、彼らが共用部分の維持に関する決議に同意するように求めることができます。

たとえば外壁の掃除が部分的に行われ、そのために住宅の内部に湿気による被害が発生するとき、各区分所有者は、他の区分所有者に対し、彼らが外壁の修理を了承した旨を認めていたことを求めることができるのです。外壁の修繕は、更なる湿気被害の防止に役立ち、それゆえに適切な管理に相応しいからです。

#### **b 管理者による管理**

管理者は、区分所有者の決定を執行(実行)し、共用部分の管理に必要な事務(仕事)を行わなければなりません。管理者は、原則として、同人がこの点につき区分所有者から特別に受権されているときに限り区分所有者の代理権を行使できるのです。このため管理者は非常に狭い範囲でしか法定代理権を持ちません。管理者に与えられた権限のいかなるものも、区分所有者から決定権限や法定管轄権(裁判権?)を取り上げるものではありません。逆に管理者は信託的に区分所有者の権利・義務を引き受けているのであり、このため常に区分所有者の指示に従わなければなりません。

#### **a a 区分所有者の決議の執行(27条1項1号)**

管理者は区分所有者の受託者として、第1に、区分所有者の決議を実行に移さなければなりません。その限りで管理者は区分所有者を法定代理するのです(区分所有法10条4項)。たとえば管理者が決議された維持措置を取るため職人と契約を結ぶことがこれに該当します。

#### **b b 共同財産の維持および修繕(27条1項2号)**

管理者は共用部分の適切な維持・修繕に必要な措置を取る権利を持ち、義務を負担します(区分所有法1項2号)。この目的を達成するため管理者は共用部分を継続的に監視しておかなければなりません。たしかに共用部分の維持・修繕は第1義的には区分所有者自身の義務ではありますが、その決定はしばしば急いで行われるとは限りませんから、管理者はそのような場合には必要な権限を有するのです。管理者は以下のような場合には区分所有者を原則的に代理することはできません。たとえば第三者がエレベーターを壊したとき、管理者はそれを修理に出さなければなりません。管理者は、このとき管理者に一般的(包括的)な区分所有者の受権が与えられていない限り、自己の名前でこれに必要な契約を締結することがで

きるだけです。区分所有者との関係では、管理者は、自己の出費を区分所有者の共通の費用から捻出することができるでしょう。

#### **c c 緊急措置(区分所有法27条1項3号)**

管理者は、さらに緊急の場合には、共用部分の維持に必要な措置をとる権限があるとともに、義務を負担します。この点に関しては、特に、危険の防止に役立ち、かつ、一時の猶予も許さないような措置が重要となります。

### **III 損壊(滅失)建物の再建(再築)**

#### **1 初めに**

ある建物とそれと一体となった財産(共用部分)が全体として、あるいは部分的に、たとえば火事、ガス爆発、洪水または地震等によって損壊される時、従前の状態が再び原状に復されるべきかどうか、すなわちその建物は修繕されるべきかどうかが問題となります。前述の維持・修繕の箇所ですべてのように、区分所有者は、原則として、適切な管理措置として、共用部分の修繕を多数決によって議決できます(区分所有法21条3項)。この決議が行われない場合には、個々の区分所有者は、自分たちで被害を受けた建物の修繕を決議する旨を他の区分所有者に求めることができるし、これを裁判によっても実現できます(区分所有法21条4号)。

しかし建物の被害が非常に大きく、半分以上の価値が損壊(滅失)しているとき、区分所有法22条2項は、再建による修繕のために特別の規定を置いています。これによれば再建は、適切な修繕措置としての区分所有法21条3項によって多数決で決議することができず、また、建物がその価値の半分以上を損壊され、かつ、当該損害が保険またはその他の方法によって補填されないときは、区分所有法21条4項によって請求することができません。このような事例においては、再建は全員一致がある場合にのみ決議され得るのです。区分所有法22条2項の規定は、それゆえ共用部分の修理を損壊の特定の場合に多数決で決議する可能性を制限しているのです。この規定によれば、区分所有者は、計算不能な再建措置の財政的結果(破綻)から守られることとなります。さもなければ再建措置は多数決によって彼らの意思に反する形でも実行されることになるでしょう。

#### **2 再建(再築)義務**

建物の再建は共用部分の修繕の一つの形態です。共用部分の修繕は、区分所有法22条2項に定められた例外を除き、原則として区分所有者によって多数決で決議され（区分所有法21条3項）、各区分所有者によって請求できます（区分所有法21条4項）。

#### a 損壊の程度

損壊した建物の再建は、建物の損壊が価値の半分に及んでいないときは多数決によって常に決議することができます。このとき、損害が保険その他によって填補されているかどうかは関係ありません。大事なことは建物の価値だけであり、土地（敷地）の価値は重要ではありません。建物の価値の算定（評価）においては、共用部分のみならず、専有部分も考慮の対象となります。

#### b 損害の填補

建物がその価値の半分以上を損壊していても、建物の損壊により発生した損害が保険またはその他の方法により填補されているときは、再建は多数決によって決議することができます（区分所有法21条3項）。このことは直ちに発生した損害が完全に填補されるときにも妥当（有効）します。建物の損壊の程度とは関係がありません。損害は部分的に填補されるが、損害の填補が部分的な再建を可能とするような再建は、その結果、建物の損壊の程度が価値の半分に至っていないときも、多数決で行うことができるのです。それゆえこの場合には区分所有者には、建物の損壊が当初からあつてもその価値の半分以上に過ぎないものとされます。このような場合にも区分所有法22条2項の目的は達成されるのです。

損害の填補は常に事実上実現可能なものでなければなりません。請求権があるというだけでは足りず、その請求権は実現可能なものでなければなりません。賠償義務者の破産により請求（権）が不可能な場合には、区分所有法22条2項にいう損害の填補は存在しないこととなります。

### 3 再建（再築）義務の効果と内容

建物の損壊が価値の半分以上であるか、または、損害が填補される場合には、区分所有者は、共用部分の再建を単純多数で決めることができます（区分所有法21条3項）。ここから各区分所有者は再建を請求できます（区分所有法21条4項）。損壊した共用部分を再建する義務は、区分所有法21条、22条によって発生するのではなく、専有部分の不十分な修繕により他の区分所有者が被害を

受けるときは、むしろ14条1項に基づいて生じることがあります。経済的な観点から見れば、共用部分の再建は、通常、建物の本質的な部分の（原状）回復へ連なります。なぜならこれ（建物の本質的部分）は当然に共用部分の中にある（位置づけられる）からです。

再建が多数決により決議される時（区分所有法21条3項）、またそれが各区分所有者によって請求される時（区分所有法21条4項）、共用部分は、損壊前にあった状態で再び建て直されなければなりません。この状態は、その間に行われた適切な建築上の変更を考慮して分割図面から明らかになります。再建が元の状態と異なってしまう場合には、これは建築上の変更として、すべての区分所有者が同意するときのみ許され（認められ）ます（区分所有法22条1項）。

### 4 再建（再築）義務を欠く場合の帰結

損害が填補されないまま建物の価値の半分以上が損壊するとき、共用部分の再建は多数決により決議することはできませんし、なかんずく各区分所有者によって請求されるものではありません。それゆえ損壊した建物を再建するのは区分所有者の義務ではありません。損壊した建物の再建はそのような場合には全員一致があるときだけ決議され得るに過ぎないのです。

区分所有者の共同（共有・総有）関係はこれにより自動的に消滅するものではありません。むしろ各区分所有者は、建物が損壊するとき、区分所有者の合意があれば共同関係の解消を請求できます（区分所有法11条1項3文）。このような合意を欠く場合には共同関係は残るのであり、例外的に区分所有者が（建物が）損壊したあとで共同関係の解消を合意すればこの限りではありません。

### 5 特約による変更の可能性

この法律の規定は特約による変更が可能です。そのため再建義務は、建物の損壊の程度や損害の填補の（有無に）関わらず、合意（規約に）することができるのです。損壊の程度についてはそれが法律で定められている（2分の1）のと異なる合意も可能ですし、再建義務は、損害が全部または一部が填補されるのかとは無関係に設定されます。合意により区分所有者の再建義務は専有部分に拡大することもできます。

最後に、区分所有者は、再建義務が存在しない場合にもこれと異なる合意（規約）をすることができます。それに属するものにまず共同関係の解消を求める合意（規約）があります（区分所有法11条1項3文）。それに代わ

り、清算（後処理）については他の形式の合意（規約）も可能です。このため建物を再建しようとする区分所有者の請求権は、合意（規約）により、再建の意思を持たない区分所有者に対し、その人に属する区分所有権の譲渡（買取請求）を正当化するのです。

## 6 複数の住宅施設

区分所有法を創ったときの立法者のモデルは、住宅施設が一棟の建物からなる場合でした。このため一つの敷地に複数の建物が建ち、それぞれに区分所有権が設定されている場合には、建物の再建に関する明確な規定はありません（欠缺問題）。そのような住宅施設はMehrhauseanlage（複数の住宅施設）と呼ばれます。判例上もこれまでまだ複数の住宅施設における個々の損壊建物の再建問題は判断されておりません。

複数の住宅施設において複数の住宅のうちの一つが損壊されるとき、通説によれば、もっぱら個々の建物の損壊の程度のみが問題とされ、複数施設のうち他の損壊されていない建物は考慮に入れられません。さもなければ区分所有法22条2項の規定の目的、すなわち予測不可能なほどの大規模な建築上の措置から生じる財政的な帰結（負担）から区分所有者を守るという法の目的が、潜脱されることになるからです。再建義務にとり施設全体の損壊の程度が決定的な指標とされるならば、完全に損壊された個々の建物だけが再建の対象となるとの結論に至るでしょう。けだし、損害額が全体の施設の価値の半分に達していないからです。そうすれば損壊した建物の再建には多額の費用が、すなわち区分所有の持分に応じてすべての区分所有者によって負担されるべき費用が、発生することになるでしょう。これとは反対に個々の住宅の損壊の程度を基準とすれば、区分所有者の危険、すなわち予期しないほどの大きな再建費用を負担させられるという危険は少なくなります。

複数の住宅施設内の個々の建物にその要件が充たされるとき、これは損壊した建物の所有者だけの関心事ではなく、住宅施設のすべての区分所有者の関心事でもあります。この意味は、損壊した建物の所有者だけでなく、すべての区分所有者が再建を議決しなければならないということです。損壊した建物の再建決議によりすべての区分所有者は義務を負担することになります。なぜなら、この措置の費用は、すべての区分所有者によって、すなわち損壊していない建物の区分所有者によっても共同で負担されるからです（区分所有法16条2項）。議決権が考えられるのは損壊した建物の区分所有者だけであり、し

かもこれらの区分所有者のみが単独で再建費用を負担しなければならないときです。このためにはすべての区分所有者がその限りで法規と異なる費用負担義務を合意していることが必要です。

実務では（実際には）複数の住宅施設の損壊した建物の再建に関する多数決決議は次の理由でしばしば暗礁に乗り上げることになるでしょう。すなわち損壊した建物の区分所有者は多数とはならず、被害を受けていない他の建物の区分所有者は、再建の財政的結果を一緒に負担することに関心を持たないからです。多数決による再建決議がこのような理由から成立しないとき、損壊によって被害を受けた区分所有者は、その住宅の再建を適切な管理措置として他の区分所有者に請求することができません（区分所有法21条4項）。ただし、再建義務の要件が存在する必要があります。

## ■付 録

### ドイツ区分所有法の試訳

#### 10条（一般原則）1項－3項省略

（4）この法律または区分所有者の合意により多数決によって決議される事項に関する法的行為は、それが多数決による決議に基づいて行われる限り、この決議に反対する区分所有者またはこの決議に加わらなかった区分所有者に対しても効力を生じる。

#### 11条（共同関係の非解消性）1項

1文 区分所有者は共同関係の解消を求めることができない。

2文 前号は重要な理由に基づく解消の場合にも同様とする。

3文 以上と異なる合意（規約）は、建物の全部または一部が損壊するとき、および再建の義務が生じないときに限り効力が認められる。

#### 2項 省略

#### 14条（区分所有者の義務）

区分所有者は次の各号の義務を負う。

1号 他の区分所有者が快適な共同生活を送る上で避けることのできない程度を超えた不利益を蒙ることがないように特別な所有権の下にある建物の持分（専有部分）を一定に保つ（維持）すること、および、これ（専有部分）および共用部分を上記の範囲内で使用すること

2号 1号の義務が、自己の世帯または営業に属する者、またはその他特別所有権または共同所有関係にある敷地持分または建物持分を委ねられた者によって遵守される

こと

3号 特別所有権の対象である建物部分および共用部分への影響（侵害）を、それが前2号によって許された使用に基づくものである限りこれを受忍すること

4号 特別所有権の対象となる建物部分への立入および使用を、それが共用部分の維持・修繕に必要とされるときこれを許容すること。ただし、これにともなう生じる損害は補償されなければならない。

16条（利用上の対価、負担および費用）

（1）省略

（2）各区分所有者は、持分の割合に応じ（1項2文）、他の区分所有者に対し、共用部分の負担に任じるとともに、その維持、修繕、その他の管理に要する費用および共同使用にともなう費用を負担しなければならない。

（3）－（5）省略

20条（管理の分類）

（1）共用部分の管理は、21条から25条にしたがい区分所有者により、26条から28条にしたがい管理者により行われなければならない。管理委員会が選任されているときは29条により管理委員会にも義務づけられる。

（2）省略

21条（区分所有者による管理）

（1）この法律または区分所有者の合意（規約）に別段の定めがない限り、共同財産の管理は区分所有者により共同で行われなければならない。

（2）各区分所有者は、他の区分所有者の同意を得ることなく、共同財産に直接に差し迫った損害を回避するために必要な措置を取ることができる。

（3）共同財産の管理につき区分所有者の合意（規約）により決められていない場合には、区分所有者は、共同財産の性質に応じた適切な (ordnungsmaesig) 管理を、多数決によって決める（決議する）ことができる。

（4）各区分所有者は、合意および決議に沿った管理を請求でき、かつ、それがなくときには、公平の観点から区分所有者の全体の利益に適合する管理を請求できる。

（5）次の各号に挙げるものは、区分所有者の全体の利益に沿う適切な管理と見なされる。

1 建物使用細則の作成

2 共有財産の適切な維持および修繕

3-6 省略

（6）省略

22条（特別の費用、再建）

（1）共同財産の適切な維持または修繕を超える建築上の変更や（そのための）出費は、21条3項によって決議され、また、21条4項によって請求できない。このよう

な措置に関しては区分所有者の（全員の）同意が必要である。ただし、権利の変更により14条に定める程度を超えて侵害されることのない場合はこの限りでない。

（2）建物がその価値の半分を超えて損壊（滅失）し、損害が保険またはその他の方法によって填補されないときは、建物の再建は、21条3項によって決議し、また、21条4項によって請求することができない。

27条（管理者の職務および権限）1項 管理者は、次の各号に定める権限を有し、義務を負担する。

1号 区分所有者の決議を執行し、建物使用細則の実現に配慮すること、

2号 共同財産の適切な維持および修繕に必要な措置を取ること、

3号 緊急の場合において共同財産の保存に必要なその他の措置を取ること、

4号 省略

2項以下省略