

【 寄 稿 】

フランスにおける荒廃区分所有建物の現況と 最近の政策の動向 (上)

新潟大学 工学部 建設学科
准教授 寺尾 仁

<今号の目次>

はじめに

1. フランス区分所有建物管理制度

<次号以降>

2. フランスにおける荒廃区分所有建物の発生

3. 荒廃区分所有建物への対策

おわりに

はじめに

本稿は、フランスにおける荒廃区分所有建物の現況を確認し、その管理処分政策の新しい動きを紹介することを目的としている。筆者は、以前にこのテーマですでに論稿¹を発表したことがある。したがって、本稿では以前の論稿の繰返しが多いことをまず断っておきたい。もっとも、前稿執筆以降、フランスの区分所有法典は何回か大きな改正を施された。したがって、本稿において項目は前稿と大きく変わっていない箇所でも内容はかなり変わっていることがある。さらに、以前に

は検討できなかった本課題に対する法務省 *ministère de la Justice et des libertés* の取り組みを、紹介することに力点を置きたい。

日本と同様にフランスにおいても、区分所有法は法務省が所管する法典であるのに対し、建物の維持・管理・修復・改善事業は住宅省 *ministère de l'Égalité des territoires et du logement* が所管する。荒廃区分所有建物の管理処分について、区分所有建物全体を所管する前者と住宅政策を所管する後者の間では必ずしも見解が一致しない。この両者の見解の異同、ならびに荒廃区分所有建物問題に立ち向かうにあたって区分所有建物全体に適用される区分所有法の改正と荒廃住宅特有の法令の制度を把握することは、フランスの都市政策の理解を深めるに留まらず、日本の区分所有の将来にも重要な示唆を与えてくれる。

1. フランスの区分所有建物管理制度

本稿の課題である荒廃区分所有建物とは、管理が不十分であるために区分所有建物が物的にも社会経済的にも荒廃状態に陥った物を指す。したがって、初めにフランスの区分所有法が定めている管理に関する規定を振り返る。フランスの区分所有法は、建物区分所有の地位を定める 1965 年 7 月 10 日の法律第 65-557 号 *loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* fixant le statut de la copropriété

¹寺尾・檜谷美恵子『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』第一住宅建設協会、2006；「フランスにおける区分所有建物管理制度の概要、直面する課題と法改正」『不動産学会誌』22 巻 4 号、2009、pp. 47-52；寺尾「フランスにおける荒廃区分所有建物の正常化・処理法制」『マンション学の構築と都市法の新展開—丸山英氣先生古希記念論文集』プロGRESS社、2009、pp. 207-225

des immeubles bâtis² (以下 65 年法と略) とその施行のための政令である、建物区分所有の地位を定める 1965 年 7 月 10 日の法律を適用するための 1967 年 3 月 17 日のデクレ第 67-223 号 décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis³ (以下 67 年デクレと略) である。

この 2 件の法令は、区分所有建物の管理に携わる者・機関として、区分所有者、管理組合、管理担当者、管理組合理事会の 4 者を想定している。

(1) 区分所有者 copropriétaire

専有部分 partie privative は、区分所有者の所有権の対象となるので (65 年法 2 条) その管理は、個々の区分所有者が行なう。

(2) 管理組合 syndicat

1) 管理組合は、区分所有建物の成立、すなわち一つの建物に 2 人以上の所有者が別々の部分を所有すると同時に自動的に結成される (65 年法 14 条)。管理組合の目的は、建物の保存と共用部分の管理を行なうことである (65 年法 14 条 4 項)。

2) 管理組合の意思は集会 assemblée générale によって決定される (65 年法 17 条 1 項)。すべての区分所有者は集会へ出席することができる (65 年法 17 条)。区分所有者の議決権は、共用部分に対する持ち分に応ずる (65 年法 22 条 2 項)。

管理組合の集会は管理担当者が招集する (67 年デクレ 7 条)。管理組合理事会が求める時あるいは

1/4 以上の議決権を有する区分所有者が求める時は、必ず招集しなければならない (67 年デクレ 8 条 1 項)。

集会の決議は、その内容に応じて次の 4 種の多数が使い分けられる⁴。

集会の決議は原則として、出席者および委任状提出者の過半の議決権数で成立する (65 年法 24 条 1 項)。そのうえで幾つかの工事について、この多数で決議されることを再確認している。すなわち、①ハンディキャップがあるあるいは移動が困難な人のアクセスを容易にする工事のうち、建物の構造あるいは基幹設備に影響を与えないもの (前条 2 項)、②一部の光ファイバーの設置・利用・改善に関する工事 (65 年法 24-1 ~ 3 条) である。

次の 12 の事項については、全区分所有者の過半の議決権数によって成立する (65 年法 25 条)。すなわち、① 24 条の決定を委任すること、② 共用部分や外壁に影響を与えるが建物の目的に合致する工事を、特定の区分所有者に対して彼らの費用で実施することを許可すること、③ 管理担当者および理事会構成員の任命と解任、④ 共用の中庭、その他の地役権の設定あるいは壁共有権の譲渡のように、共用部分あるいは共用部分に付属する権利に対する処分行為が法令上の義務により必要とされる場合にその行為を実施する条件、⑤ 法令により必要とされる工事を実施する様式、⑥ 専有部分の用途変更に伴う管理費の負担割合の変更、⑦ 24 条に拠らない省エネルギー・温室効果ガス削減工事、⑧ 住宅の安全・衛生に関する規則に適合させるために共用部分にダクト・導管・工作物等を設置する工事、⑨ 衛生上の必要に因るごみ箱の廃止、⑩ 共用部分に関する集合アンテナあるいは建物内での光ケーブルの設置・改善工事、⑪ 警察官あるいは憲兵に対する共用部分への常時立入り許可、⑫ 駐車場、とりわけ電気自動車およびハイブリッド車に電気を供給するために、専用使用のアクセスの安全が確保された駐車場へ電気を供給する設

² 現行の条文は、次の URL のウェブサイト上で参照することができる。

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200&fastPos=5&fastReqId=1885521605&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte#LEG IARTI000023712228>

³ 現行の条文は、次の URL のウェブサイト上で参照することができる。

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000305770&fastPos=14&fastReqId=1326201221&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>

⁴ この点は、注 1 で紹介した私の先行論文発表時以降の法令の改正が多い。

備の設置・改善工事、ならびにこれらの車両への個別電気計量ができる電気供給設備の設置工事、⑬戸別水道メーターの設置工事、⑭人および財産への侵害を防止するために共用部分で実施される工事、⑮暖房エネルギー計あるいは暖房費配分器の設置、⑯共用部分を保護するために撮られた映像を治安維持担当部局へ移管する許可。

集会において議案に25条の多数(全区分所有者の過半の議決権数)が得られないものの、その議案について区分所有者の1/3以上が賛成している場合は、24条(出席者および委任状提出者の過半の議決権数で議決)で再議に付すことができる。区分所有者数の1/3に満たない賛成しか得られない場合は、3カ月以内に再招集される集会においては24条の多数で議決することができる(65年法25-1条)。

次の5つの事項については、出席区分所有者の議決権の2/3以上の多数によって成立する(65年法26条1項、26-3条)。①不動産の取得および25条d号で規定する以外の処分、②共用部分の享受・利用・管理に関する管理規約の修正あるいは制定、③25条e・g・h・i・j・m・n・o号で定める以外の変更・増築・改良工事、④水道供給契約の個別化要求およびこの個別化に必要な調査および工事、⑤建物にアクセスする門の開設様式、④管理人室の廃止および管理人に割り当てられている住宅の所有権が管理組合に属している場合にその譲渡が建物の目的あるいは共用部分の使用形式を侵害しない限りでの管理人宅の譲渡、⑤都市振興契約に関する1996年11月16日の法律25条を適用して実施する共用部分の譲渡および工事、である。

建物の目的を順守するために保存が必要な共用部分の譲渡は、全区分所有者の合意によって行なうことができる(26条3項)。

専有部分は区分所有者の単独所有権の対象であり、ある区分所有者に対して専有部分の目的あるいはその使用形式を変更するよう、例えば管理規約で定めることは、たとえいかなる多数によっても成しえない(26条2項)。

集会の議決要件は、区分所有法における大きな

論点のひとつである。この点については、フランスではある事項に対して課す議決要件は何かという軸と議決要件自体をどのように設定するかという軸の2つの軸で改正が進んできた。

第1の軸をみると、65年法制定時⁵では、25条に定める全区分所有者の議決権数の過半数が適用される案件は6項目、26条1項に定める出席区分所有者数の議決権数の2/3以上が適用される案件は3項目しかなかった。これが前者については、近年についてだけみても2000年⁶にはそれまでの12項目から13項目へ増え、その後は2006年⁷には14項目へ、2010年⁸には15項目へ、2011年⁹には16項目へと増加して現在(2012年7月)に至っている。後者についても現在では5項目に増えている。改正によって加えられた多く項目の内容は共用部分における工事である。この動向を整理すると、共用部分に対するある工事について需要が高まったりあるいは政策上を誘導する必要が生じた場合、法改正がなければ26条1項c号が適用されて出席区分所有者数の議決権数の2/3以上が

⁵ Journal officiel de la République française (以下J.O.と略), Lois et Décrets, le 11 juillet 1965, p.5950 et s. 次のURLのウェブサイト上で参照することができる。

http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19650711&pageDebut=05950&pageFin=&pageCourante=05952

⁶ loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20001214&numTexte=2&pageDebut=19777&pageFin=19829

⁷ loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20060716&numTexte=1&pageDebut=10662&pageFin=10696

⁸ LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20100713&numTexte=1&pageDebut=12905&pageFin=12989

⁹ loi n° 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure
http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20110315&numTexte=2&pageDebut=04582&pageFin=04629

適用される。これに対して区分所有建物に対して与える影響の重大さに応じて、実施の議決を 25 条を適用する場合と 26 条 1 項を適用する場合に分けて規定したと考えられる。

第 2 の軸をみると、65 年法 26 条 1 項の多数は、1965 年の法制定時には出席区分所有者の議決権の $\frac{3}{4}$ 以上であった¹⁰のが、1985 年 12 月 31 日の法律第 85-1470 号¹¹によって現行の出席区分所有者の議決権の $\frac{2}{3}$ 以上に多数決要件を引き下げられた。

3) 管理組合は、建物の瑕疵あるいは共用部分の不十分な管理による区分所有者あるいは第三者に対して生じた損害について責任を負う (65 年法 14 条 4 項)。

(3) 管理担当者 syndic

管理担当者は区分所有の執行機関である。管理組合の決定事項の実施は、理事会が組織されていればその監督下に置かれる管理担当者に委ねる (65 年法 17 条 1 項)。管理組合と管理担当者との間の契約は委任契約 *contrat de mandat* である。

管理担当者にはあらゆる個人・法人がなることができる。区分所有建物の管理担当者を業として行なうためには、不動産と営業資本に関する職業の行使の条件に関する 1970 年 1 月 2 日の法律第 70-9 号 *loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce*¹² (以下 70 年法と略) の規定に則って職業

¹⁰

http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19650711&pageDebut=05950&pageFin=&pageCourante=05952

¹¹ *loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi 65-557 du 10-07-1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*
http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19860101&numTexte=&pageDebut=00010&pageFin=

¹² 現行の条文は、次の URL のウェブサイト上で参照することができる。

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte>

証を取得しなければならない。しかし、ボランティアとして管理担当者を務める場合には職業証取得は必要ない。

管理担当者は、(2) で述べたとおり区分所有者の集会において全区分所有者の過半の議決権数によって任命される (65 年法 25 条)。契約更新も同様の手続きで行なわれる。最初の集会の前に、管理規約あるいはその他の区分所有者の合意手段によって任命される場合、集会で追認されなければならない。集会による任命ができない場合、区分所有者による請求に基づいて大審裁判所所長が任命する (65 年法 17 条 2・3 項)。任期は 3 年以内であり、管理担当者は任期満了とともに辞任することができる。理由は何であれその場合あるいは管理組合の権利および行動を実行することができない場合、区分所有規則に記述が無い場合、新たな管理担当者あるいは臨時支配人 *administrateur provisoire* が裁判所の決定によって任命される (65 年法 18 条最終項)。

管理担当者不在の区分所有建物は荒廃し易いため、裁判所所長による臨時支配人の任命は、後述するとおり荒廃区分所有建物の重要な転落防止策の一つである。しかし、この制度は荒廃区分所有建物が顕在化する前に制定されていたことに留意すべきである。

管理担当者の職務は多岐にわたり、フランスの区分所有法の代表的な基本書であるフランソワ・ジヴォール、クロード・ジヴェルドン『区分所有法』は、①管理組合の書類およびきわめて広義の意味での経理の管理、②保全・維持という伝統的な意味での区分所有建物の管理、③管理組合の執行機関としての区分所有者の集会の決定の執行に大別している¹³。

より具体的には、①管理組合の書類および管理に属することとしては、法令が詳細に定めている。

[=JORFTEXT000000512228&fastPos=1&fastReqId=1546488551&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000512228&fastPos=1&fastReqId=1546488551&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte)

¹³ GIVORD (François) et GIVERDON (Claude).-La

すなわち、i) 区分所有者の一覧(67年デクレ 32条)、ii) 文書綴りの管理(同前 33条)、iii) 管理組合の予算・決算とその付録を作成し、それを管理組合の集會に提出し、管理組合に対する各区分所有者の立場を明らかにする個別口座を各管理組合ごとに管理すること(65年法 18条)、iv) 共用部分および共用設備の維持・保全工事のための特定の積立を行なう決定を、最初に任命される際および少なくとも3年ごとに管理組合の集會の議案とすること(同前)、v) 管理組合の名義で銀行あるいは郵便貯金口座を開設し、管理組合口座名義あるいはその口座のために受領した金額を滞りなく預け入れること(ただし、管理担当者が70年法の諸規定あるいは管理組合の資金の利用を行なう職業上の規則に従っている場合は、管理組合の集會は65年法 25条あるいは25-1条の多数によって異なる決定をすることができる)(同前)、vi) 経理を知るために招集される区分所有者の集會の招集とその集會の開催の間に、区分所有の管理を証明する書類、とりわけ請求書、契約期間中の契約とその追加文書および経費の各範疇ごとの消費量と単価あるいは一括価格を、少なくとも平日一日、区分所有者の集會で定めた様式で区分所有者全員が参照できるようにすること(65年法 18-1条) vii) 管理組合の経理の執行にあたって各種の支払を求めること(67年デクレ 35・36条)、viii) 予算の執行のために各区分所有者に宛てて必要な積立金額を通知すること、および予算に含まれていない支出について必要な金額と支出の目的を記載した意見書を各区分所有者宛てに送ること(67年デクレ 35-2条)である。

②保全・維持という伝統的な意味での区分所有建物の管理については、法令の規定は概括的であり、工事については例外的にしか認めておらず、i) 建物を管理し、それを保存・監視・維持を行ない、緊急の場合にはその保護に必要なあらゆる工事の実施の主導権を取ること(65年法 18条)、ii) 建物の維持記録簿を設置し更新すること(同

前)、iii) 管理組合が使用する職員を雇用および解雇し、労働条件を定めること(67年デクレ 31条)とされている。

③管理組合の執行機関としての区分所有者の集會の決定の執行については、i) 管理規約および集會の決議を実施すること(65年法 18条)、ii) 民事訴訟および65年法 15・16条に規定された行為(管理組合による訴訟、共用部分の取得・譲渡あるいは共用部分のためあるいは共用部分の負担のある不動産の権利設定) 訴訟および区分所有管理規約の専有部分・共用部分の分割およびその変更の公示において管理組合を代理すること(同前)が定められている。

その他、共用部分の持ち分の2/3以上を有する、区分所有者の2/3が公共目的のための土地委付権 *droit de délaissement* を行使した場合、その情報を県における国の代理人および区分所有者に遅滞なく通知すること(65年法 18条)、建物内部の電気通信網がテレビを提供している際に、その設備によってデジタル様式の地上波による全国放送へのアクセスができる場合、このことを区分所有者に対して明らかでわかり易い方法で知らせ、区分所有者がデジタル「業務アンテナ」を享受するためには申し出なければならないサービス提供者の連絡先を提供しなければならないこと、(同前)、区分所有者の集會を招集すること(67年デクレ 7条)である。

これに対して、管理担当者の責任は、次のとおり考えられている。管理組合との関係は、上記のとおり委任であるため委任契約に基づく契約責任を負う。区分所有者との間では契約関係はないので、不法行為責任を負うことになる。

このようにフランスの区分所有建物の管理担当者は広汎な権限を有しており、区分所有建物の管理を効率的に行なうことを可能とする一方で、適切な監督を欠くと管理担当者の腐敗を招き易い¹⁴。この点につき、消費担当相の諮問機関である「全

¹⁴ 現実に区分所有建物管理担当者の不正行為は生じており、1990年代半ば以降、それへの対処をめぐって業界団体の分裂再編が起きた。

国消費審議会 Conseil national de la consommation¹⁵は、『区分所有建物管理担当者のサービス提供料金の透明性の改善 L'amélioration de la transparence tarifaire des prestations des syndicats de copropriété』に関する報告書¹⁶を2007年に発表した。この報告書は、管理担当者が提供するサービスに対する消費者の不満がしばしば寄せられることを背景に作成された。

管理担当者の受取る報酬は、消費担当省の、幾つかの職業分野において適用さえる価格の公示手段に関する1986年12月2日の省令第86-63/A号arrêté n° 86-63/A du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnelsによって、総額とともに、通常管理 gestion courante の報酬と、場合によってはその他の管理の報酬、すなわち例外的な工事に際して徴収する報酬およびとりわけ特別なサービスの提供の報酬を根拠とする報酬に区別すべきことが定められている¹⁷。前者は、管理担当者が提供する予測可能で繰り返されるサービスの提供に対応する経費であるのに対し、後者は単発で生じ、通常から外れ予測できない業務に対応する経費とされる¹⁸。ところが、

¹⁵ 1983年設立。消費者側委員、産業界委員、行政・学識経験者委員で構成される。議長は消費担当相。Décret n°83-642 du 12 juillet 1983 creation d'un Conseil national de la consommation, organe consultatif placé auprès du Ministre chargé de la consommation

http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=19830716&numTexte=&pageDebut=02206&pageFin=

¹⁶

http://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/cnc/avis/2007/rapport_syndic270907.pdf

¹⁷ 例えば、

<http://sos-net.eu.org/conso/tig/arrete86.htm>

この省令は前日に発せられた価格と競争の自由に関する1986年12月1日の行政命令第86-1243号を受けて、競争の条件を整えることを目的として発せられたものである。

Ordonnance n°86-1243 du 1 décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence

¹⁸ 注15

消費担当省の競争・消費・不正抑制総局 Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes が、区分所有建物の管理担当者の活動に関して当時、年間500件ほど受けていた苦情のうちの20%が、この通常管理経費と特別経費の区別に関するものであった。全国消費審議会は、その原因を1986年の省令が通常管理と特別業務の詳細な区分をしていないからとし、裁判所が通常管理に属すると認定した作業を、網羅的でない形式で挙げるのが、事態の改善のひとつの柱とした。そのうえで、審議会の消費者側委員、業界側委員が次の5点で合意に達した。

- ①管理担当者が享受する自由な料金設定と引換えに、契約の内容および報酬の計算方式について、区分所有者へ事前の明確で詳しい情報を提供する。とりわけ通常管理に属するサービスの提供と状況に応じて変化するその他のサービスの提供を契約の中で区別しなければならない。
- ②本審議会のワーキング・グループは、すべての区分所有建物において管理担当者が提供するサービスの一覧表を作成した。この一覧表は、本報告書の付録に表として収録される。
- ③本表に指摘されたサービスの提供は、当該区分所有建物に適用しうる限りで通常管理に相当し、事前に決定した年間一括契約の枠内で管理担当者は料金を請求すべきである。
- ④本表になく、年間一括契約において定められないサービスの提供（災害時の対応、区分所有者の臨時集会の召集）については、管理担当者は、明白に不可能である場合を除いて、契約ごとに均一料金を定めて別個に請求することができる。
- ⑤67年デクレ33条は「管理担当者は管理組合の文書綴りを保持する」と定めている。管理担当者は、自らの責任において、事務所経営のなかでもっとも適切と思われる方法でこの保持に対して保険をかける。

(4) 管理組合理事会 conseil syndical

すべての管理組合において、理事会は管理担当者を援け、その管理を監督する(65年法21条1項)。ただし、管理担当者が自主管理でない場合は、区分所有者の集会は、26条の多数、すなわち出席区分所有者の議決権の2/3以上の多数によって、理事会を設立しないことを議決することができる(65年法21条9項)。

理事会の役割は、管理組合に関するあらゆる課題について、照会されたりあるいは自ら取組んだ意見を、管理担当者に対してあるいは管理組合の集会において述べる(65年法21条2項)。とりわけ、管理組合の会計、支出の配分、契約の締結・執行が行なわれる条件および予算の策定を監督する(67年デクレ26条1項)。管理組合の集会は、契約に関して理事会への意見照会を義務とする最低金額を定めること、また契約締結前に相見積りを取ることを義務とする最低金額を定めることができる(65年法21条2項)。管理組合の集会はその他の任務を理事会に委任することができる(67年デクレ26条2項)。理事会は、管理担当者の管理に関する区分所有の運営に関する、さまざまな分野の書類を調査し複写することができる(65年法21条3項)。

理事会構成員は、区分所有者、専有部分を所有している会社の社員、取得予定者、彼らの配偶者・市民連帯契約 *pacte civil de solidarité* の相手方、前記の者の法定代理人、用益物権者 *usufruitiers* の中から、管理組合の集会が選任する(65年法21条4項)。管理担当者が自主管理でない場合、管理担当者、その配偶者・市民連帯契約の相手方・尊属・卑属・従業員は、区分所有者・取得予定者であっても理事会構成員に選任されることはできない(65年法21条5項)。集会在、理事会構成員を選任しない場合、区分所有者あるいは管理担当者から申立てを受けた裁判官は、利害関係人の同意の下で、理事会構成員を任命することができ、あるいは理事会を設立することが不可能であることを証明することもできる(65年法21条最終項)。

(3) で述べたとおり、管理担当者の権限が強いため、一方では区分所有建物を効率的に管理することが可能となるものの、他方では適切な監督を欠くと管理の腐敗も招き易い。この点について、公共設備担当省と法務担当省が共管する専門家組織「区分所有委員会 *Commission relative à la copropriété*¹⁹」は理事会の運営について次のような提言²⁰を2010年8月に行なっている。この提言は、①理事会の構成、②理事会の任務、③理事会の機能の3部から成っている。

この中から幾つかを取り上げると、例えば理事会の構成について、区分所有者に対して理事会構成員の中に多様な立場、すなわち居住者と賃貸人、住宅所有者、商店所有者と事務所所有者などをできる限り含めること、理事会構成員の任期の始期と終期を明確にすること、構成員を選出する際には辞任による欠員が定員の1/4以上出た理事会が無効とならないように補欠を選出しておくことなどを勧めている。さらに、集会の議長に対しては、理事会構成員選挙にあたってある候補者に対して反対が表明されている場合や、定員を上回る候補者が立候補している場合には、名簿で一括した投票をしないように勧めている。

続いて、理事会の任務について、まず管理担当者の監督に関しては、予算の作成、予算の執行、管理組合に固有の会計規則を適用する組合の経理、各種契約の締結および各種契約の執行という管理担当者の業務の監督とする。次いで、管理担当者

¹⁹ 1987年設立。12名の委員で構成される。委員長は破産裁判官。

Arrêté du 4 août 1987 portant création d'une commission relative à la copropriété
<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000475507&fastPos=2&fastReqId=2121910416&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte>

²⁰ 理事会に関する提言13号を修正する提言(全体規則) *Recommandation modifiant la recommandation n° 13 relative au Conseil syndical (règles générales)*
 例えば、

<http://www.unarc.asso.fr/site/comision/0710/recom13.pdf> で入手できる。

この提言は、それ以前の提言を修正して発表された文書である。

への支援に関しては、集会の決議に基づいて締結を検討している契約について、工務店や建設業者などの契約相手方の言い分を聞き、見積りを比較することを挙げている。集会の議決事項の理事会への権限移譲に関しては、管理担当者に対してはこの件が書面あるいは明示された確定した決定でなければならないので議題に挙げるよう勧め、理事会に対しては包括委任を含む権限移譲を拒否し、委任の詳細な内容に従い、区分所有者に提示する報告書を作成することができ委任の執行について集会に報告するよう勧める。

さらに理事会の機能については、理事会構成員に対して、理事長を選出すること、意見の記録を取ること、予算の中に理事会の運営に充てる理事会費を計上することなどを勧める。次に理事会の責任については、理事会は法人格を有しないために責任を負わず、理事会構成員が責任を負うが、ただし、理事は無償委任でありかつ理事会は基本的に助言的役割を果たすために、理事会構成員の責任が問われることはたびたびあることではなく、かつ軽減されたものとなると指摘する。そのうえで、理事会構成員の責任については、管理組合の費用で保険に加入するよう勧める。

(5) フランスの区分所有法の特徴

フランスの区分所有法が定める管理制度の特徴を、日本法との共通点・相違点を念頭に置いて検討すると次のとおりとなる。

共通点は多い。まず区分所有法の基本構造として、区分建物が成立すると同時に、管理組合が自動的に成立する。管理組合の最高意思決定機関として集会が定められている点、管理組合内部に理事会が設けられる点、管理組合が事務を執行するために管理担当者とその事務を委任する点も、フランス法・日本法に共通している。さらに、(3)で述べたとおり、区分所有建物の管理を容易にするために、ある事項の議決を要件の厳しい多数からより緩い多数へ変更したり、あるいは多数の要件そのものを緩くするなど、管理担当者の集会の議決の多数要件がさまざまな形で緩和されつつあ

ることも共通している。

他方、相違点も多い。その筆頭は区分所有者あるいはその団体である管理組合と管理担当者との関係である。65年法は、この両者の関係について、管理担当者が区分所有建物管理を実施し、理事会は一方ではそれを支援し、他方では監督すると位置づけている。すなわち、管理担当者が区分所有建物の管理者となり、管理組合は、管理担当者が提供するサービスを受取る消費者である。日本法で管理者の地位を占めることが多いとされる管理組合理事長は、法定の地位はもたず、実務上も理事会の運営のまとめ役あるいは管理担当者との窓口という程度の扱いである。(3)で記したとおり、管理担当者の職務は幅が広い。管理組合の招集から、建物の維持管理とその記録、管理組合の予算作成・実行・決算作成、大規模工事資金の積立て、訴訟における管理組合の代理にまで至る。フランスの区分所有法は、強い管理担当者が積極的に建物の維持管理を実施し、理事会がその活動を監督するという構図を取っている。このような関係は、区分所有建物の管理を効率的に行なうことを可能とする一方で、理事会の適切な運営に基づく監督を欠くと管理担当者の腐敗を招き易いことも再度指摘したい。

次いで、集会の議決要件の緩和の仕方も日本法とやや異なる。フランス法でも日本法と同様に、共用部分における工事の実施が必要となるが増えているために、工事実施に必要な区分所有者の集会の議決について、全体として議決要件を全議決権の3/4から2/3へと下げたことに加えて、需要の強いあるいは政策上必要性の高い工事については個々に全議決権の過半数へと要件を下げている。