

## 【 寄 稿 】

## フランス区分所有法の概要

國學院大學大学院法務研究科  
教授 吉井啓子

## 1. はじめに

日本民法典には、制定当初、区分所有建物に関する規定が置かれていたが(旧 208 条)、1962(昭和 37)年の「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)制定により 208 条は削除され、民法典の外で区分所有関係が規律されることになった。フランスにおいても状況は日本とほぼ同じである。現在のフランス民法典は、信託(fiducie)に関する規定を置く一方で、区分所有権(copropriété)に関する規定を 1 カ条も置いていない。区分所有については、民法典の外で、建築不動産の共同所有の規則を定める 1965 年 7 月 10 日の法律第 557 号(以下 65 年法と呼ぶ)、および 1965 年 7 月 10 日の法律第 557 号の適用のための施行令を定める 1967 年 3 月 15 日のデクレ第 223 号(以下 67 年デクレと呼ぶ)が詳細な規定を置いている。そして、65 年法および 67 年デクレに関連法規をあわせたものが、「区分所有法典(Code de la copropriété)」として編纂されている。物権法(le droit des biens)の教科書における区分所有に関する記述は、日本の物権法教科書に比べれば詳細ではあるが、他の事項に比べれば比較的簡潔な記述にとどまっている。研究者で区分所有法に関心を持つ者はあまり多くはなく、区分所有を中心的に扱う博士論文も少ない<sup>1</sup>。しかしながら、区分所有は実務的に

<sup>1</sup> フランスにおける不動産法の第一人者であるペリネ＝マルケ教授がこの点を指摘される(Hugues Périnet-Marquet, La copropriété entre respect et

は重要な制度であり、実務家によって書かれた区分所有に関する大部の解説書は毎年のように改訂を重ねている<sup>2</sup>。

このようなフランス区分所有法を扱う日本語文献はあるが<sup>3</sup>、近時の法改正を含めてその全体像を紹介するものは少ない。そこで、本稿では、近時の法改正などもフォローしつつ、フランス区分所有法の概要を紹介することにしたい。特に、2009 年にも改正がなされた荒廃区分所有建物(copropriétés en difficulté)の機能回復に関する諸規定については「建設・居住法典(Code de la construction et de l'habitation)」の規定も含め詳しく見てみたい。

## 2. フランス区分所有法の沿革

## 2-1. 区分所有法制定の背景

1804 年民法典の草案には、個人所有権を重視する革命期の思想を反映し区分所有に関する条文はなかったが、リヨンとグルノーブルの控訴裁判所

adaptation du droit civil, études offertes au doyen Philippe Simler, 2006, Dalloz, p. 790.)。

<sup>2</sup> ここでは、以下の 2 冊をあげておく。François Givoud, Claude Giverdon, Pierre Capoulade, La copropriété, 7<sup>e</sup> éd., 2010, Dalloz. - Ciril Sabatié, Copropriété, 21<sup>e</sup> éd., 2011, Editions Delmas.

<sup>3</sup> 小沼進一『建物区分所有の法理』(1992 年、法律文化社)など。

の判決がきっかけとなって、区分所有に関する条文1カ条(旧664条)が民法典に挿入された<sup>4</sup>。これだけでは明らかに不十分ではあったが、一部の都市を除いて区分所有建物の例が少なかったこともあり、区分所有建物に関する詳細な規定は置かれられないままの状態が長らく続いた。その後、二度の大戦による都市の荒廃や住宅難などの要因から、1920年代に区分所有建物が大幅に増加すると、所有や管理に関する詳細な規定の整備が求められるようになり、1938年に最初の立法(アパルトマンに区分された不動産の共同所有の規則を定める1938年6月28日の法律、以下38年法と呼ぶ)がなされ、民法旧664条は削除された。この時、民法典から区分所有に関する規定が消えたのであるが、ペリネ＝マルケ教授によれば、この「民法典からの区分所有の離脱の理由は、よくわからないミステリアスなもの」<sup>5</sup>であるという。確かに現在では区分所有に関する数多くの条文を民法典に挿入することのバランスの悪さという点から民法典外で区分所有が規律されている理由を説明できるであろうが、38年法自体は制定当初8カ条しかなかったのである。

## 2-2. 65年法の制定

38年法は、区分所有に関するルールを初めて定めた。一つの不動産について専有部分(partie

<sup>4</sup> 仏民法旧664条「ある一つの家のそれぞれの階が異なる所有者に帰属する場合に、所有権の権原証書(titres)が修理、再築の方法について何も取り決めていないとき、それら〔修理、再築〕は以下のようになされなければならない。大きな壁と屋根は、すべての所有者の負担により〔行われ〕、各所有者は自らが有する階の価値に応じた負担を負う。各階の所有者は、自らが歩く床を作る。1階〔日本式では2階〕の所有者は、自らの階へつながる階段を作る。2階〔日本式では3階〕の所有者は、1階〔日本式では2階〕から自らの階へつながる階段を作る。以下も同様とする。」

<sup>5</sup> Périnet-Marquet, La copropriété entre respect et adaptation du droit civil, p. 790.

privative)と共用部分(partie commune)の区別を設け、区分所有不動産の管理を目的とする団体を規定し、その規約により区分所有関係は規律されるものとした。しかし、38年法の条文数は少なく、規定の内容も硬直的で、様々なケースに対応できるものではなかった<sup>6</sup>。しかも、多くの条文が任意規定とされ区分所有者間の合意に委ねられる事項が多かったことから紛争解決基準としての実効性に欠けるとの指摘がなされ、1965年には、38年法を廃止して現行の区分所有法である65年法が制定された。65年法は、区分所有者の総会(assemblée générale)における議決要件に関する規定など多くの規定を強行規定としている。

## 2-3. その後の改正

1966年には、共用部分の2分の1を超える持分を保有する区分所有者が議決権を濫用することを防止するため、そのような区分所有者が有する議決権は、他の区分所有者の議決権の総和に縮減されることが新たに定められた。さらに、1979年には、区分所有者の共用部分の持分の変更や、共用部分を譲渡した場合の代金の配当などに関する改正が行われた。

1980年代に入ると、管理組合(syndicat des copropriétaires)の運営に関して、区分所有者総会において単純過半数か全員一致かという二者択一の議決が十分機能せず、建物の修繕や近代化のための工事を進められないという問題が生じたため、1985年および1986年の改正では、区分所有不動産の管理の改善のため、新たに、議決権の3分の2の多数決による議決要件が導入された。管理者(syndic)のずさんな管理(特に会計管理)により区分所有者が損害を被ることや、管理費不払いが深刻化するなどの事情により管理組合の運営の困難化も問題となっていたため、管理者の職務の明確化、会計処理などの監督体制の整備および管理業務の適正な引継ぎなどに関する規定も導入された。さらに、1994年には、総会決議を容易

<sup>6</sup> Givoud, Giverdon, Capoulade, La copropriété, n° 9.

化するための新たな議決要件が定められるとともに、通常管理以外の工事にかかる各区分所有者の負担は、民法典の不動産特別先取特権によって担保されることが定められた<sup>7</sup>。さらには、財政的な理由から荒廃してしまった区分所有不動産に仮管理者 (administrateur provisoire) を置くことによって適正な管理状態を回復するための制度も、この改正で創設された (5で詳述)。

2000年代に入ると、市街地の連帯と再生に関する2000年12月13日の法律第1208号が、荒廃区分所有建物の管理について仮管理者の権限を強化するとともに、管理について必要な場合に司法および行政が連携すること、また、団地を形成している建物のうちの1棟が荒廃状態に陥ったような場合にその管理を容易にするため、荒廃した建物を他から分離して別個の区分所有不動産とするこ

とができることなどを定めた<sup>8</sup>。また、管理組合が、高齢者である居住者に食事の提供、監視、援助、娯楽の提供などを行う「サービス住宅 (résidence-services)」に関する規定も設けられた。さらに、2006年改正により、総会において、人および財産に損害を与えることを予防するため共用部分につき実施すべき工事、すなわち区分所有不動産の安全に関する工事については、区分所有者の過半数で議決できることになった (65年法25条n号)。改正前は、区分所有者の過半数かつ議決権の3分の2でなければ、同様の工事について議決できなかったが、改正により、より容易に共用部分に関して必要な工事を実施できることになった。2009年には、区分所有不動産の荒廃を避けるための予防的措置を内容とする改正も行われている (5で詳述)。

<sup>7</sup> 従前の改正により、管理組合に対して区分所有者が負う債務を担保するための法定抵当権がすでに規定されていた (65年法19条)。それに加えて、1994年法改正により、極めて強力な不動産先取特権が管理組合に認められることになった (同法19条の1)。この不動産先取特権は、65年法10条および30条に掲げられている管理費や設備の取替・新設、共用部分の整備・新設などの工事費用を担保する (民法2103条1号bis)。区分所有者の区画が売却された場合、管理組合は、売却された区画の売買代金について先取特権を取得する。

この管理組合のための不動産先取特権は、抵当権保存所 (登記所) における登記の対象となっていない (民法2107条)。そのため、「隠れた (occulte)」先取特権と呼ばれ、区分所有者の他の債権者は、被担保債権額を知りえない。

管理組合の不動産先取特権は、従前から存在していた65年法19条の法定抵当権よりも強力な担保ではあるが、その成立は極めて限定されている。これに対して、19条の法定抵当権は、管理組合が区分所有者に対して有するすべての性質の債権を担保し、売却された区画だけでなく、弁済をしない区分所有者に帰属する区画すべてを目的とすることができ、また、弁済をしない区分所有者が区画の売買を行う場合に限らず成立する。

### 3. 区分所有権の法的性質

#### 3-1. 区分所有権の対象

フランスでは、日本と同様、各自が一棟の建物の各住戸部分を単独所有しその他の建物部分および敷地利用権を共有する制度を採用している。65年法は、区分所有関係の開始に関する特別な規定を有しておらず、同法の適用対象についてのみ定めている。同法1条1項は、その適用対象につき、「その所有がそれぞれ専有部分および共用部分の持分を含む区画 (lot) によって配分されるすべての建築不動産および建築不動産群」とする<sup>9</sup>。フラ

<sup>8</sup> 不動産が数個の建物を含み、かつ、敷地所有権の分割が可能であるときは、当該建物の1個または数個を構成する区画の所有者は、特別の集会を開催し、65年法25条の特別多数決により、当該1個または数個の建物で別個の区分所有不動産を形成することが可能である (65年法28条1項)。

<sup>9</sup> 一筆の土地上に存する区分所有建物が一棟ではなく複数棟ある場合には、建築不動産群 (groupe des immeubles bâtis) として65年法の適用を受ける。他方、

ンスにおいては、建物が存する土地を、土地上の建物と一体の、一個の不動産として建築不動産 (immeuble bâti) と呼ぶ。建築不動産が数個の専属的使用に充てられる部分 (専有部分) に区分され、かつ全員または一部の使用収益に充てられる部分 (共用部分) を含む場合に、建築不動産の区分所有関係 (copropriété des immeubles bâtis) が生じることになる<sup>10</sup>。なお、65年法上、専有部分とは「特定の区分所有者の排他的使用に充てられる建物および土地の部分」であり、共用部分とは「区分所有者の全員またはそのうちの数人の使用または便益に充てられる建物部分および土地部分」であり、我が国の区分所有法のように構造上の独立性と機能上の独立性は区別の基準となっていない。

区分所有者は、建物に対して区分所有権 (droit de copropriété) を有するが、その権利の対象は「区画」とであるとされる。区画とは、単に専有部分である建物の住戸部分のみを指すのではなく、共用部分および共用部分に付属する権利の持分を含むものとされ、区分所有者の権利の対象を包括的に把握する抽象的な概念である。

### 3-2. 区分所有権の法的性質に関する分析

区分所有者は、一定の事項について、総会の多数決決議という団体的拘束に服さなければならない。日本では、このような区分所有者に課せられる拘束が徐々に強まり、現在にいたっている。実務的に見れば、区分所有不動産の円滑かつ適正な管理のために、これらの拘束が必要であることは理解できる。しかし、理論的な観点からすると、

一筆の土地に区分建物のほか、戸建住宅が建っている場合や空地部分を含む場合には、不動産集合体 (ensemble immobilier) として、反対の合意のない限り65年法の適用対象となる (65年法1条2項)。

<sup>10</sup> 65年法3条2項は、証書に明示されない場合、または矛盾がある場合に、共用部分とされるものを列挙している (敷地、中庭、庭園、通路など)。区分所有者の意思 (規約) により、共用部分は変更可能である。

区分所有権が専有部分に対する通常の所有権であることを前提としていることから、区分所有者が自己の意思に反し、団体的拘束に服することを正当化する根拠は不明確である<sup>11</sup>。区分所有者が団体的拘束に服することの根拠を探るためにも、まずは区分所有権の法的性質の探求が必要となってくると思われるが、フランスでは区分所有権の法的性質についてどのような議論が展開されているのか。

区分所有関係について、フランスでは、不動産についての共有関係を本質として団体的拘束は債権関係によって説明されるとする一元説と、専有部分上の個人の所有権と共用部分上の団体的権利の2つからなると説明する二元説が見られる<sup>12</sup>。一元説は、1963年12月19日法に基づくスイスの区分所有制度同様、区分所有不動産は共有のままであり、各区分所有者は建物の一部についての排他的な使用収益権を伴う共有所有権の持分を有していると考えるのであるが<sup>13</sup>、それに対しては、専有部分の利用権の本質が規約に基づく債権的なものであるとすると、専有部分についての不当な制約を可能にするとの批判がある。二元説に対しては、共用部分と専有部分の不可分性に関して十分に説明できていないとの批判がある。しかし、二元説については、この共用部分と専有部分の不可分性の根拠を十分に説明することにより、区画に対する1個の権利として、区分所有権についての一体的な把握が可能になるとされる<sup>14</sup>。現在の

<sup>11</sup> 区分所有者に対する拘束の根拠につき、ドイツ法との比較を通じて検討するものとして、伊藤栄寿『所有法と団体法の交錯—区分所有者に対する団体的拘束の根拠と限界』(成文堂、2011年)。

<sup>12</sup> Givoud, Giverdon, Capoulade, La copropriété, n°217 et s.

<sup>13</sup> Périnet-Marquet, La copropriété entre respect et adaptation du droit civil, p.791.

<sup>14</sup> Périnet-Marquet, La copropriété entre respect et adaptation du droit civil, p.791- Givoud, Giverdon, Capoulade, La copropriété, n°224.

フランスの学説では二元説が主流を占めていると思われるが、区分所有法の代表的な解説書では、区分所有権は、所有者が排他的に行使できる所有権とは異なる別種の権利であるとの説が展開されている<sup>15</sup>。同書によれば、区分所有権は、分割の対象とならず、区分所有不動産の維持管理の必要性から生じる拘束を受ける。また、この権利は、集团的利益のため区分所有者間に一定の関係を生み出すという点では、厳格な物権概念とも相容れないとされる。このような見解は、一元説への回帰とも言うべきもので、同書でも新一元 (néo-unitaire) 理論と名付けられている<sup>16</sup>。

同理論によれば、区分所有権は、専有部分と共用部分および共用部分に付属する権利の持分から構成される「区画」に対する権利であり、物権である。しかし、この権利は、伝統的な所有権とは異なる新種の物権である。この権利は、専有部分についての排他的な使用収益権と共用部分に対する使用収益権から構成されるが、区画に対する1個の権利であることから、処分権は区画全体に及ぶ。そして、区画に対する所有権の行使は団体的枠組みの中で行われなければならないということから、区分所有権は、伝統的な所有権ではなく、所有権の支分権 (démembrements de la propriété)<sup>17</sup>に近いと結論付けられている。管理組合には、区画についての個人所有権から支分された権能が移転する。このことから、団体は、不動産の維持のための権能、共用部分の管理を行う権能、裁判

上で行為する権能を得る。管理組合の不動産を改良する権限も、このような視点から説明できる。ペリネ＝マルケ教授も、区分所有者は区画を構成する専有部分につき所有権を有しているが、区分所有者の権利の対象となる区画は、法律的にも経済的にも心理的にも一体である。区分所有者は、「区画」という自らが実体をよく把握していないものを購入するが、それを二元的なものと考えたことはない。したがって、区分所有者の権利は、区画全体を対象とする一体的な権利であると説く<sup>18</sup>。このような一元的・一体的な把握は、区分所有者に対する拘束の説明にも資するものと思われる。

区分所有者に対する拘束の根拠につき検討を加えた近時の博士論文では、すべての区分所有者は所有者であると同時に団体組織の構成員であるとの視点から、区分所有権の法的性質に関する分析もなされている<sup>19</sup>。

### 3-3. 個人所有権としての区分所有権

ペリネ＝マルケ教授は、区分所有権はあくまでも伝統的な所有権をモデルとして作られており、区分所有者の権利は独自の内容及性質を有しているものの、所有権に限りなく近いとして、通常の所有権者が有する権能と区分所有者が有する権能 (使用権、収益権、処分権) の比較を行っている<sup>20</sup>。使用権 (usus) については、65年法2条は、各区分所有者に、専有部分について排他的な権利を与えており、この点では通常の所有権と変わらない。ただし、65年法8条により、規約に定められた不動産の用途による制限を受けることがある。区分所有者の収益権 (fructus) も、通常の所有権者が

<sup>15</sup> Givoud, Giverdon, Capoulade, La copropriété, n° 217 et s.

<sup>16</sup> 同説の詳細については、Givoud, Giverdon, Capoulade, La copropriété, n° 227 et s.

<sup>17</sup> フランスでは、他人の物を利用するため設定される物権を所有権の支分権ととらえ、所有権者の有する権能の一部がそれらの物権者に分離譲渡されるものととらえることが一般的である。フランス法における所有権の支分権については、吉井啓子「所有権の支分権 (Démembrements de la propriété)」法時83巻8号86頁(2011年)を参照。

<sup>18</sup> Périnet-Marquet, La copropriété entre respect et adaptation du droit civil, p. 791.

<sup>19</sup> Florence Bayard-James, La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier, analyse critique, 2002, LGDJ.

<sup>20</sup> Périnet-Marquet, La copropriété entre respect et adaptation du droit civil, p. 791.

享受できるものとは基本的に異なっているわけではない。ただ、使用権同様、収益権も不動産または区画の用途により制限される。最後に、処分権 (abus) についてだが、当然のことではあるが、区分所有者が専有部分を破壊することはできない。他の区分所有者の権利や共用部分に影響を与えることは必至だからである。しかし、区画の売却については、通常の不動産の売却と何ら変わらない。総会や他の区分所有者の承認を得ることなく、区分所有者は区画を売却できる。これは、立法者が、区画の売買は何よりもまず専有部分の売買であり、共用部分は専有部分の付属物でしかないと考えていたことによる。このように、区分所有者は、民法に規定されている所有者とほぼ同じ権能を有している。したがって、立法者は、区分所有不動産における集団的生活を考慮した場合でなければ、このような区分所有者の権利を修正することはできない。ペリネ＝マルケ教授は、このように考えることが、フランス法の個人主義にも一致するし、このような観点からすれば、区分所有者への拘束は、最大限制限されなければならないとされる。ペリネ＝マルケ教授の見解に代表されるように、フランスでは、区分所有権は専有部分についての個人所有権であるという点が極めて重視されており、区分所有者に課せられる拘束はできるだけ制限的なものであるべきとの考え方がある。

#### 4. 区分所有不動産の管理

##### 4-1. 管理組合

65年法は、区分所有者全員で構成される管理組合を区分所有不動産の管理主体とし、その総会に管理組合の意思決定機関という位置づけを与えて、区分所有者全員による団体的な管理の仕組みを構築している。

65年法は、区分所有者は全員で法人格を有する管理組合 (syndicat de copropriété) を形成するものと規定しており (14条1項)、管理組合は、いかなる公示をも必要とせず、区分所有関係が生

じると直ちに法人格を取得できる<sup>21</sup>。この点は、日本との大きな違いであり、フランスにおける他の法人にも見られない特徴である<sup>22</sup>。管理組合は、訴訟能力を認められており、原告あるいは被告として裁判上行為することができ、区分所有者の一部と共同して、あるいは単独でも訴訟を行うことができる (65年法15条)。

管理組合は、管理に必要な区分所有規約 (règlement de copropriété) を作り (65年法14条3項)、不動産の保存および共用部分の管理を行うとともに、不動産の瑕疵または共用部分の管理によって区分所有者または第三者に生じた損害について責任を負う。

なお、区分所有不動産の管理が協同組合方式の管理組合 (syndicat coopératif、65年法17条の1) に任される場合は、後述の管理組合理事会が義務的に設置され、管理組合理事会構成員 (21条5項所定の区分所有者) から管理者が選任される。もっとも、このような方式の管理組合の例は少ないとされる。

##### 4-2. 総会

総会 (assemblée générale) の権限は、会計および予算の承認、工事の許可および実施、管理者 (syndic) の選任および管理組合理事会の選任、区分所有規約の変更、裁判手続の開始、管理にかかる人件費決定など、区分所有に関する重要事項の全般に及ぶ。総会は少なくとも年1回開催され、予算についての審議を含む通常総会と緊急の場合

<sup>21</sup> なお、65年法27条は、一つの区分所有不動産が、複数の不動産を含む場合、特別多数決 (25条) によって二次的管理組合 (syndicat secondaire) を結成することができるものと定めて、単一の管理組合が大規模な区分所有不動産に含まれる個々の建物を管理する際の不都合を回避する。二次的管理組合も、当然に法人格を付与される。

<sup>22</sup> 管理組合法人の特殊性については、Périnet-Marquet, *La copropriété entre respect et adaptation du droit civil*, p. 798 et s.

に開催される臨時総会がある。招集は原則として管理者が行うが（67年デクレ7条）、管理者が招集を行わない場合には管理組合理事会会長が（同デクレ8条）、管理組合理事会会長が招集を行わない場合には、区分所有者の請求により大審裁判所長が招集できるとされる（同デクレ50条）。総会での議決権は、日本と異なり専有部分の価額割合に応じて与えられる。

議決要件は法定されており、規約で変更することはできない。65年法では、決議すべき内容に応じて、以下の4種の議決要件が定められている。

①単純多数決（24条）—出席または代表された議決権の過半数

②絶対的多数決（25条）—すべての区分所有者の議決権の過半数

③二重多数決（26条1項）—総議決権の3分の2でかつ区分所有者の過半数

④全員一致（26条2・3項）

各議決要件を必要とする事項にはどのようなものがあるかにつきここでは詳述はしないが<sup>23</sup>、フランスにおいては、1980年代から、区分所有者の管理に対する無関心、費用負担に対する抵抗などが原因で、総会が開催できなかつたり、開催できたとしても工事に関する議決ができなかつたりして、良好な建物の維持管理に影響しかねない状況が生じていた。そこで、総会の議決要件を緩和し、事項ごとに細かく議決要件を定めることで、建物の維持管理に必要な各種の決議が容易にできるよう法改正が進められてきたという経緯がある。

ペリネ＝マルケ教授は、区分所有は、共有の発展形（développement）ではないとの見解を示されている<sup>24</sup>。フランス民法典における唯一の区分所有に関する条文であった旧664条は、815条以下の共有制度に一切触れていない。さらに、共有制度は、1976年12月31日法までは、一時的で家族

的な制度と考えられていたため、早期の分割を前提とした制度となっていた。フランス民法典では、相続に関する章で、共有の成立原因（共同相続か合意か）や対象を問わず適用される通則的な規定が置かれている。そこでは、共有物の管理行為は、共有者の持分の3分の2以上で決せられるとの規定がある（仏民815条の3第1項）。これは、相続と恵与の改革に関する2006年6月23日法の改正によるもので、改正前は全員一致原則がとられていた<sup>25</sup>。ペリネ＝マルケ教授は、2006年の相続法改正に際して、区分所有法が、暗にはあるが、共有物管理に関して、多数法原則の採用を促したのではないかと指摘する<sup>26</sup>。ペリネ＝マルケ教授は、共有者と区分所有者の相違を強調しながらも、両者の利益の源は、共有物そのもの、不動産そのものであり、両者とも、利益の源である物の良好な管理を必要とする点では共通しており、区分所有不動産の管理に関して65年法により認められたいくつかのルールが、近い将来、共有物管理や共有物から生じた債務の支払いなどに関して、民法の共有法にさらなる影響を与えるのではないかと説かれる。

#### 4-3. 管理者

総会決議の執行は、管理者に委ねられている（65年法17条）。フランスにおける区分所有不動産の管理の特徴は、管理者には、通常、不動産管理の専門業者が就任することであろう。管理業務が複雑化している現在においては、このような専門業者による管理が望ましいとも思えるが、それでも、適切な管理業者の選定と監督、管理組合と管理者

<sup>23</sup> Sabatié, Copropriété, n°43. 25には、各議決要件を必要とする事項が一覧表で示されており参考となる。

<sup>24</sup> Périnet-Marquet, La copropriété entre respect et adaptation du droit civil, p.796 et s.

<sup>25</sup> フランス民法典の共有規定については、平野裕之「共同所有権（Propriété collective）」法時83巻8号83頁（2011年）を参照。

<sup>26</sup> フランスの2006年相続法改正の概要については、ミシェル・グリマルディ（北村一郎訳）「フランスにおける相続法改革（2006年6月23日の法律）」ジュリ1358号68頁以下（2007年）などを参照。

間の調整、管理費の滞納の増加など、問題は山積しているようである。

管理者に付与された権限は、規約に定められた事項および総会決議の執行、契約、建物の管理・保全に必要な作業の実施、会計計算書・予算書の作成と総会への提出、必要な要員の雇用・解雇、訴訟などにおける管理組合の代表などであり、これらの事項について、管理者は、委任契約に基づく受任者となり、報酬を受領し、その管理につき区分所有者に報告・説明する義務を負う。管理者は、他の者を代置することができないものとされる（65年法18条2項）。また、管理組合に対しては受任者として管理上の過失につき責任を負い、区分所有者らに対しては不法行為責任を負う。

#### 4-4. 管理組合理事会

管理組合理事会 (conseil syndical) は、管理者の管理業務執行を補佐監督する機関として、すべての管理組合において設置することとされている（65年法21条1項）。ただし、総会決議によって管理組合理事会を置かない旨を決議することもできる（同条9項）。

管理組合理事会は、通常複数名の構成委員からなるが、監督者としての公正さを確保するため、65年法は、その資格について消極的要件を定めており、管理者および管理者の親族や事務担当者などは構成員となることができないとする。管理組合理事会の職務は、管理者の補佐監督のほか、管理者・総会から意見を求められた事項や自ら取り上げた組合に関する一切の問題について意見を述べることであり、意見陳述の資料として、区分所有不動産の管理に関する一切の書類について、管理者からの提出を受けることができる。管理者と管理組合理事会は全く別個の存在であり、日本のように理事会の代表者（理事長）が管理者となることはなく、理事会が区分所有不動産の管理において中心的役割を果たすことはないのである。

#### 4-5. 駐車をめぐる問題

フランスでは、区分所有不動産内の駐車場が区分所有者でない者により使用されている場合が多く、駐車場の使用権だけが売りに出されている場合も見られる。このような区分所有者以外の者が共用部分の一部（駐車場）に対して有する排他的使用権の性質につき、近時、いくつかの注目すべき破毀院判決が出されている。

破毀院第三民事部2007年10月24日判決は、区分所有者以外の者のための排他的使用に充てられた共用部分の一部は専有部分とはならないとする破毀院第三民事部2007年6月6日判決<sup>27</sup>を再確認した上で、そのような排他的使用権は物権的性質を有するものであり時効取得しうると判断した<sup>28</sup>。また、破毀院第三民事部2008年3月27日判決では<sup>29</sup>、区分所有者以外の者で共用部分の一部（駐車場）について排他的使用権を有する者は、区分所有者と同じように管理費の負担を負うとされたが、後に破毀院第三民事部2009年12月2日判決でこの判断は覆された<sup>30</sup>。

<sup>27</sup> Civ. 3° 6 juin 2007, JurisData n° 2007-039227 ; JCP G 2007, I, 197, n° 5.

<sup>28</sup> Civ. 3° 24 oct. 2007, JurisData n° 2007-041007 ; JCP G 2007, IV, 3115; JCP G 2008, n° 12, p. 26, obs. Hugues Périnet-Marquet. このような排他的使用権が物権的性質を有する点については、既に1992年の判決で認められていた (Civ. 3° 4 mars 1992, JurisData n° 1992-000344; Bull. civ. III, 1992, n° 73)。

<sup>29</sup> Civ. 3° 27 mars. 2008, JurisData n° 2008-043348; Bull. civ. III, n° 59.

<sup>30</sup> Civ. 3° 2 déc. 2009, RDI 2010, n° 6, 315, note Jean-Louis Bergel. この判決では、区分所有者ではない者が共用部分である駐車場につき有する排他的使用権は、不使用により失われるものではなく、物権的な性質を有し永続的なものであるとされた。ただ、物権的性質を有するといっても、所有権ではなく、そこに専有部分が成立するわけでもない。そのような排他的使用権を有する者は、当該共用部分（駐車場）の維持および修繕にかかる費用のみを負担すればよく、区分所有建物全体の管理にかかる費用（管理費）を分担する必要はないと



## 5. 荒廃区分所有建物への対応

### 5-1. 荒廃区分所有建物の機能回復のための規定

フランスにおいて、荒廃区分所有建物 (copropriétés en difficulté) の数は、なお少ないといえども、増加の傾向にあるとされる<sup>31</sup>。フランスにおいて、荒廃区分所有建物への対応が問題となり始めたのは 1990 年代に入ってからである。そこでは、区分所有不動産やその設備自体の物的荒廃とともに、管理組合の機能不全などに伴う管理上の荒廃、さらには居住者の貧困化や空き家の増加といった社会経済上の荒廃の解消が問題となった。区分所有不動産の荒廃解消のため 65 年法にも、1994 年 7 月 21 日の法律第 624 号 (以下 94 年法と呼ぶ) により、荒廃区分所有建物に関する規定 (29 条の 1 から 29 条の 4) が挿入されることになった。この 1994 年改正にあわせて、67 年デクレにも、荒廃区分所有建物の機能回復手続に関する規定が挿入された (62 条の 1 から 62 条の 14)。

94 年法の目的は、管理組合の財政的な問題により荒廃状態に陥った区分所有不動産に、荒廃解消のための適切な解決を提供し、当該区分所有不動産の正常の機能を回復させることであつた。そのために、大審裁判所長 (président du tribunal de grande instance) が選任した仮管理者 (administrateur provisoire) による荒廃区分所

された。なお、このような権利の性質は、結局のところ、設定行為により定まるのであり、当該設定行為の分析によっては、債権的で一時的なものでしかない権利であるという場合も考えられる。

<sup>31</sup> フランスにおける荒廃区分所有建物の現状については、寺尾仁=檜谷美恵子『調査研究報告書』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—区分所有者間での合意が形成できないマンションの処分の円滑化に向けて』(2008 年、財団法人第一住宅建設協会)。

有建物の臨時管理制度が創設された。この臨時管理制度は、管理組合の財政上の均衡が大きく悪化した場合または管理組合が不動産の保全にあたるのが不可能である場合に開始される (65 年法 29 条の 1)。これらのいずれかの場合、管理者や区分所有者などは、大審裁判所長に、仮管理者の選任を求めることができ、選任された仮管理者が荒廃区分所有建物の機能回復に努めることになる。なお、94 年法以前は、管理組合に適用される特別な規定がないため、管理組合は裁判上の整理 (règlement judiciaire) または清算 (liquidation) の対象になるとする裁判例が見られた<sup>32</sup>。しかし、94 年法改正で挿入された 65 年法 29 条の 6 により、管理組合には、集団的債権決済手続 (procédures collectives) に関する商法典の規定は適用されないことが明確に規定された。

その後、市街地の連帯と再生に関する 2000 年 12 月 13 日の法律第 1208 号 (以下 2000 年法と呼ぶ) により、65 年法の荒廃区分所有建物に関する規定について、以下の 3 点の改正がなされた。

- 管理者のすべての権限の仮管理者への委譲 (29 条の 1)
- 司法と行政の密接な連携 (29 条の 5)
- 荒廃区分所有建物の分離 (29 条の 4)

この改正に伴い、2004 年 5 月 27 日のデクレ第 479 号が、67 年デクレを修正し、同デクレに 62 条の 15 (荒廃区分所有建物の分離に関する規定) を付加した。その後、さらに、都心と市街地再生の方向付けとプログラム化に関する 2003 年 8 月 1 日の法律第 710 号により、65 年法 29 条の 1 が修正され、仮管理者は第三者の補佐を受けることができることになった。

### 5-2. 荒廃前区分所有建物

<sup>32</sup> なお、裁判上の整理手続は、1985 年 1 月 25 日の法律第 99 号 (企業裁判更生・清算法) により、裁判上の更生 (redressement judiciaire) 手続にとって代わられた。

94年法で導入された65年法の荒廃区分所有建物に関する規定は徐々に改正を経てきたが、臨時管理の開始には、管理組合の財政上の均衡が大きく悪化したことか、管理組合が不動産の保全にあたることが不可能であることが必要とされているため、荒廃の危険がある区分所有建物への対応が遅れてしまうという問題点が指摘されていた。そこで、住居と排除への戦いのための動員に関する2009年3月25日の法律第323号（以下2009年法と呼ぶ）により、「荒廃前（*pré-difficulté*）」区分所有建物についての予防的警告手続（*procédure d'alerte préventive*）が創設された。2009年法は、65年法の荒廃区分所有建物に関する款の冒頭に、荒廃前区分所有建物に関する29条の1Aと29条の1Bという新规定を挿入した。これらの規定により、区分所有不動産の荒廃を早い段階で食い止めることが目指されている。

29条の1A第1項によれば、管理組合が財政的な困難に陥った場合、すなわち、会計年度終了時に管理費などの未支払額が65年法14条の1および14条の2で規定されている推測予算（*budget prévisionnel*）などの額の25パーセントに達する場合、管理者は、管理組合理事会に伝え、不動産所在地の大審裁判所長に対して、特別受任者（*mandataire ad hoc*）の選任を請求しなければならない。

大審裁判所長の命令により、特別受任者の任務が定められる。特別受任者は、選任から3月以内に、大審裁判所長に、管理組合の財政状況、不動産の現況、管理組合が財政上の均衡を回復するための提案、場合によっては建物の安全を保障するための提案や関係者との斡旋（*médiation*）や交渉（*négociation*）の結果をまとめた報告書を提出することになる（29条の1B第3項）。

### 5-3. 荒廃区分所有建物の出現防止のための諸規定

上記の規定以外に、そもそも区分所有不動産の荒廃状態が生じないようにするための様々な規定が、65年法にはおかれている。

区分所有不動産の管理を悪化させ、場合によっては荒廃にいたらせる管理費などの未払いが大幅に増加したことを背景に、65年法19条は、管理組合に対して区分所有者が負う債務を担保するための法定抵当権を規定している。また、管理組合に対して区分所有者が負うすべての性質の債務を担保するために、民法2102条1号の動産先取特権が成立することも認められている（65年法19条5項）。さらに、94年法改正により、管理組合につき極めて強力な不動産先取特権も認められることになった（65年法19条の1）<sup>33</sup>。

さらには、2000年法により、65年法18条に、管理者の管理簿（*carnet d'entretien de l'immeuble*）の作成義務が挿入されることとなった。区画を取得しようとする者は、上記の管理簿だけではなく、建物技術診断書（*diagnostic technique*）についてもその内容を知ることができる（65年法45条の1）。建物の売買契約書作成に際しては、付属書類として、売主が作成した建築技術診断書を必ず添付しなければならない（建設・住居法典L.271条の4）。建物技術診断は、建設・住居法典L.111条の6の2により、建設されてから15年が経過した建物につき課せられているもので、その書類は管理者が管理組合のために保管しなければならないとされる<sup>34</sup>。建築技術診断書は、水道・ガス配管設備や電気設備の状態、アスベストを含む建築資材の使用状況など7項目にわたる書類からなる（建設・住居法典L.271条の4）<sup>35</sup>。建物技術診断の義務化も、区分所有不動産の荒廃を防ぐ一助となっている。

### 5-4. 建設・住居法典における荒廃区分所有建物の機能回復に関する制度

<sup>33</sup> これらの担保物権について詳しくは、注7を参照。

<sup>34</sup> Sabatié, Copropriété, n° 720.

<sup>35</sup> 建築技術診断の詳細については、Givoud, Giverdon, Capoulade, La copropriété, n° 265-1 et s.

荒廃区分所有建物への対応は、1990年代の半ば以降、公共政策の課題としても取り上げられるようになった<sup>36</sup>。その嚆矢となったのが、1994年7月7日の通達による「技術的・社会的・財政的な面ではなほだしい荒廃に直面している、区分所有による団地に対して再び価値を与えることを目指すプログラム事業（区分所有対応住居改善プログラム事業）」である。同事業では、劣悪な賃貸住宅が密集している地区の修復が目指された。

その後、都市振興協定の実施に関する1996年11月4日の法律第987号（以下96年法と呼ぶ）は、荒廃のはなほだしい地域である衰退市街地地域（zone urbaine sensible）および住居改善プログラム事業<sup>37</sup>の対象区域内において、住宅団地や区分所有不動産居住者の生活環境を改善する保護計画（plan de sauvegarde）という制度を定めた（32条、建設・住居法典L.615条の1以下）。2000年には、市街地の連帯と再生に関する2000年法（既出）が都市再生および都市計画制度全般の改定を目指して制定されたが、同法は、96年法による荒廃区分所有建物の保護計画制度を改善した。

ここでは詳述しないが、その他の荒廃区分所有建物を対象とした建設・居住法典の規定では、都市と市街地再生の方向付けとプログラム化に関する2003年8月1日の法律第710号（以下2003年法と呼ぶ）により挿入された、大審裁判所長による所有者欠如（état de carence）の宣言に基づく収用手続きを定めたL.615条の6とL.615条の7、および共用設備の安全に関するL.129条の1からL.129条の7が注目される<sup>38</sup>。2003年法による改正は、特に居住者が深刻な生命身体の危険にさらされている建物を目的としており、荒廃が進んだ

<sup>36</sup> 同事業の詳細については、寺尾＝檜谷・前掲報告書19・20頁参照。

<sup>37</sup> これは、1994年通達による区分所有対応住居改善プログラム事業に先立ち開始された事業である。

<sup>38</sup> 建設・居住法典L.129条の1からL.129条の7は、さらに、2006年7月13日の法律第872号により修正されている。

区分所有不動産に行政が介入する権限を強化した点で注目される。

## 6. 結びに代えて

以上、駆け足ではあるが、フランスの区分所有法の概要を見てきた。最後に、近時公表されたフランス物権法改正準備草案について少しコメントしておきたい。区分所有については、現在のところ、65年法とその適用デクレである67年デクレを足すと、200カ条を超える大変多くの規定が置かれていることから、これらの規定すべてを民法典に挿入することは不可能であるとして、同準備草案では、65年法のうち最も重要であると考えられる4カ条（項）のみをそっくりそのまま民法典に挿入し、残りの区分所有に関する規律は65年法などに委ねるとされている<sup>39</sup>。区分所有権を、新たな共同所有権（propriété collective）の一種として民法典に規定しつつ、その詳細は区分所有法で

<sup>39</sup> 区分所有に関する準備草案の規定は以下の通りである。なお、準備草案の翻訳については、フランス物権法研究会（代表：金山直樹）「フランス物権法改正の動向」民商140巻8号134頁（2009年）によった。

571条「区分所有とは、ある1個の不動産の所有権が、それぞれが専有部分と共用部分の持分（quote-part）からなる区画（lots）に分けられている状態をいう。

2 区分所有に関しては、本款の規定のほか、関係する特別法を適用する。

572条「専有部分とは、特定の区分所有者の排他的使用に充てられる建物部分および土地部分をいう。

2 専有部分は、各区分所有者が排他的に所有する。」

573条「共用部分とは、区分所有者の全員またはそのうちの数名の使用または便益に充てられる建物部分および土地部分をいう。

2 共用部分は、全区分所有者またはそのうちの数名の共有所有権（propriété indivise）の対象となる。」

574条「区分所有者団体は、当然に、法人格を有する組合となる。」

ある 65 年法に委ねるという方式を提案している  
のである。