

フランスにおける荒廃区分所有建物の処分に關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

代表 寺 尾 仁 (新潟大学工学部 准教授)

委員 檜 谷 美恵子 (大阪市立大学大学院生活科学研究科 准教授)

[研究報告要旨]

本研究は、荒廃した区分所有建物に対して、区分所有者自らが正常化のための何らかの意思決定ができない場合に行政が介入する法制度について、フランスを例に制度の概要と運用を調査したものである。

フランスでは、区分所有建物の荒廃とは、次の3つ要素から成る。第1に共用部分を中心とした建物や設備の老朽化・陳腐化といった物理的な荒廃、第2に居住者の貧困化・特定階層化といった社会経済面の荒廃、第3にそれらの原因としての管理組合や集会の機能不全という管理面の荒廃である。

フランスでは、この問題に対して、1990年代半ばから対策が講じられている。その内容は、管理組合が財政破綻した場合に管理者に代わって裁判所が任命する臨時支配人や管理費・積立金不払いに対する専有部分への先取特権といった個別のしくみから都市再生の一環としての事業制度まで多様である。

主な事業制度は2つあり、1つは、区分所有対応住居改善プログラム事業 OPAH copropriété、もう1つは保護プラン Plan de sauvegarde である。前者は、国、全国住居事業団、コミューヌ(あるいはその広域連合)の補助金を用いながら、専有部分の工事、管理組合の財務改善、居住者の住宅事情の改善を行なうしくみである。後者は、荒廃の程度のよりはなはだしい区分所有建物を対象とし、その一部または全部の所有権をいったん事業者に移して転売したり、社会住宅に転換したり、あるいは建物の一部または全部を取壊すことを含むしくみである。

現実の運用を見ると、臨時支配人については、荒廃区分所有建物の問題の中には、管理に関心を持たなかったり管理費用を負担できない区分所有者の存在のように、その職責を超えるものが多い。事業制度は、パリ、リヨン、トゥールーズ、ブレストの各都市圏において施行されている件数が多い。しかし、建物改善・管理改善の実効を挙げるのが困難だと言う認識が多数の関係者に共有されたことが成果という段階である。