

論 説

ドイツ住居所有権法（WEG）における管理者 —報酬に関する議論を中心に—

土 居 俊 平

- 一. 問題の所在
- 二. ドイツ法における条文構造
- 三. ドイツ学説における議論
- 四. 結語

一. 問題の所在

現在（令和6年2月）、区分所有法は改正の真ただ中にある。改正を行う理由については、以下のように説かれている。即ち、近時において築40年以上のマンションが約116万戸（令和3年末現在）に上るなど、高経年の区分所有建物が増加し、同時に、区分所有者の高齢化も進行している⁽¹⁾。このような背景の下で、社会経済活動の広域化、グローバル化も相まって、区分所有者の相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や非居住化が進行している⁽²⁾。また、我が国においては、地震や豪雨、竜巻などの災害が多発しており、今後、大規模な災害の発生可能性が高まっているといわれている⁽³⁾。そのため、区分所有建物に関して様々な問題点が生じていることは否定し難い。また、直近の改正（平成14年改正）から20数年経過したが、この20数年で社会的・経済的に大きな変化があったことは周知の通りである。このような問題意識のもと、区分所有法制の見直しに関しては、当初は区分所有法制研究会（主宰：一般社団法人金融財政事情研究会、座長：佐久間毅教授）において検討が進められ、令和4年9月に「区分所有法制に関する研究報告書」⁽⁴⁾が取りまとめられた。令和4年9月、法制審議会第196回会議において、法務大臣から、区分所有法制の見直しについて諮問がされ（第124号）、その調査審議のため、区分所有法制部会（部会長：佐久間毅教授）が設置され、同部会では、上記報告書も踏まえて急ピッチで調査審議が進められ、令和5年6月8日の第9回会議において、「区分所有法制の改正に関する中間試案」（略称・中間試案）が取り

まとめられた⁽⁵⁾。この中間試案は、令和5年7月3日に、事務当局である法務省民事局参事官室の責任において作成された「区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明」とともに公表され、同日から同年9月3日まで、広く国民一般からの意見を募集するため、パブリック・コメントの手續が実施された⁽⁶⁾。更に、法制審議会区分所有法制部会は数回にわたり調査・審議を行い、令和6年1月17日、法制審議会区分所有法制部会第17回会議において、上記の中間試案に若干の修正を加えた上で、「区分所有法制に関する要綱案」(略称・要綱案)及び「区分所有法制に関する要綱案についての補足説明」を取りまとめた。令和6年2月15日、法制審議会総会において、上記の要綱案が原案通り採択され(=正式に要綱となった:要綱と要綱案の内容は同一)直ちに法務大臣に答申することとされ、同日、法制審議会・高田裕成会長は小泉龍司法務大臣に答申した⁽⁷⁾。今後、与党での部会審議を経て国会に改正法案が提出・審議の上で改正されるという流れになると予想される。ただ、今国会中に区分所有法が改正されるのか否かは不透明な側面もある⁽⁸⁾。ともあれ、近いうちに区分所有法が改正される可能性は高いと考えられる。

かくして、区分所有法は昭和37年に制定⁽⁹⁾され、昭和58年改正⁽¹⁰⁾、平成14年改正⁽¹¹⁾という2度の大きな改正を経て、今般、3度目の大きな改正がなされようとしている。今般の改正内容については現段階では中間試案を経て要綱案(前述した通り、要綱と同じ内容)が公にされているが、それは条文の形で提示されているのではなく、改正内容の方向性・具体的な改正内容が項目の形で示されている。具体的には、4つのパート、即ち、「第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」、「第2 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策」、「第3 団地の管理・再生の円滑化を図る方策」、「第4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策」が示されている(中間試案⁽¹²⁾、要綱案⁽¹³⁾ともに4つのパートから構成されている)。上記の4つのパートの内、「第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」が最も改正項目が多い(中間試案で9項目⁽¹⁴⁾、要綱案で8項目⁽¹⁵⁾)。その他、上記の第2については中間試案・要綱案とも2項目、第3については中間試案では4項目・要綱案では3項目、第4については中間試案では2項目・要綱案では4項目が存在する。かくして、総合的にみると「第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」の改正項目数が突出して多い。また、今般の改正の基本的な方向性は、令和4年9月に公にされた区

分所有法制研究会による「区分所有法制に関する研究報告書」で示されたところと若干の相違はあるもののほぼ同様である⁽¹⁶⁾とみられる。

区分所有法改正に関する全体の状況の中、特に、第三者管理に関する点が注目される。即ち、最大の分量がある「第1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」では、当初の区分所有法制研究会では言及がなかったものの、中間試案の段階（令和5年6月）で「9 第三者を管理者とする場合の監事の選任について」が改正項目としてあげられた（なお、中間試案の段階では上記の規律を設けることについては、慎重に検討するとされた）。しかしながら、その後の法制審議会区分所有法制部会第12回会議（令和5年10月17日開催）において、上記の第三者を管理者とする場合の監事の選任については規律を設けない方向での提案がなされ、委員間で議論がなされたが、賛成・反対両方の見解が示された。結局、法制審議会区分所有法制部会第14回会議（令和5年11月21日開催）において、第12回会議と同様に監事の選任について規律を設けない方向での提案がなされた。提案の理由については以下のように説明された。即ち、管理者は区分所有者であるか第三者であるかを問わず、区分所有者に対して善管注意義務を負い、その義務に違反して区分所有者に損害を与えたときは損害賠償責任を負うこととされているのであり、第三者が管理者となる場合に限って特別の規律を設ける根拠が明らかでないし、規約により監事を設置することは可能であり、区分所有法によって一律に監事の設置を義務付ける必要はない⁽¹⁷⁾、と説明された。また、国土交通省において、マンション管理業者が管理者となるケースが増加している現状を踏まえ、「外部専門家等の活用の在り方に関するワーキンググループ」を開催しており、同ワーキンググループでは、「第三者管理者方式の場合における監事の設置と監査のあり方」を含む論点について議論を行い、「外部専門家の活用ガイドライン」の改正案（執筆者注・正確には改訂案）⁽¹⁸⁾のとりまとめを行う予定（令和6年3月26日予定）であることが紹介され⁽¹⁹⁾、規律を設けない方向で決着し、要綱案の段階（令和6年1月）では、第三者を管理者とする場合の監事の選任についての規律、との項目は存在しない⁽²⁰⁾。

このように結果的には要綱案に掲載されることはなく改正の対象にはならなかったが、第三者を管理者とする場合の問題点については、専門家のみならず国土交通省においても問題意識を有していると考えられる。というのも、国土

交通省はかねてより「外部専門家の活用ガイドライン」を制定し、今般、同ガイドラインの改訂作業に着手し、かつ、ガイドライン改訂を担う「外部専門家等の活用の在り方に関するワーキンググループ」の座長が区分所有法学の権威であり、かつ、法制審議会区分所有法制部会委員でもある鎌野邦樹教授であることのみならず、区分所有法に造詣の深い専門家が委員になっている⁽²¹⁾ ことから問題解決への本気度がうかがえるからである。では、専門家は第三者を管理者とすることによどのような問題があると考えているのであろうか、マンション管理制度の根本からみていくこととしたい。そもそも、比較法的にマンション管理制度を概観すると、大きく2つの種類、即ち、理事会方式・管理者方式の2種類が存在する⁽²²⁾ ことが既に知られている。我が国におけるマンション管理制度にあっては、昭和37年の区分所有法制定時において母法たるドイツ法、即ち、ドイツ住居所有権法(WEG、1951年制定)⁽²³⁾ の規定に倣い管理者制度を採用し現在に至るのであるが、実態においては理事会制度が採用された(大半の分譲マンションに管理組合が組織されていることは周知のことでもあろう)。そして、一部の業務を管理会社に委託することはあってもマンション管理に関する基本方針・重要事項については区分所有者自らが議論し決定していくスタイルが定着するに至った。要するに、我が国のマンション管理は理事会制度かつ自主管理方式が主流となった。要するに、法制度と実態には乖離があることを認めざるを得ない。そこで、管理組合理事会の理事長が区分所有法上の管理者になることで法制度と実態面での乖離をカバーしている⁽²⁴⁾。これまで我が国のマンション管理にあっては、理事会制度かつ自主管理であるのが当然視されてきたが、近年、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでおり、これらの課題への対応の一つとして⁽²⁵⁾、区分所有者自らが管理する自主管理方式ではなくマンション管理会社等の外部専門家にマンション管理を委ねる方式を採用する動きがある。いわゆる第三者管理者方式である。2016年、国土交通省は標準管理規約(各マンションが使用することが想定されている規約のひな型)を改正し、区分所有者以外の第三者が外部専門家として管理組合の役員に就任することを容認した。要するに、第三者管理者方式を容認する方向に舵を切った。第三者管理者方式は、メリットとして、専門的見地による管理組合運営の適正化、意思決定の迅速化、専門家が有するネットワークによる

情報収集力向上、課題把握の適確化、管理組合の負担軽減⁽²⁶⁾が指摘されているが、同時に、デメリットとして、外部専門家への報酬支払いに伴う管理組合の支出増大⁽²⁷⁾の他、外部専門家による独断専横の行為・利益相反等の行為⁽²⁸⁾が考えられる。利益相反に該当する行為としては、管理者が特別な利害関係を有する業者に工事・物品等を発注内容に相応しない価格で発注する、発注先からリベートを授受するなどの取引⁽²⁹⁾を指摘し得る。このようにメリットがあると共に看過し難いデメリットがあるため、専門家は第三者を管理者とすることに問題があると考えている。

前述したようにメリットとデメリットが存在する第三者管理者制度であるが、(デメリットにも指摘されているように)同制度を導入すれば外部専門家への報酬支払が不可欠である。しかしながら、現段階において、管理者の報酬については我が国にあっては自主管理を前提としてきた歴史があるので、金銭に関する極めて重要な問題であるにもかかわらず現段階では明確であるとは言い難い。そもそも、区分所有法に管理者の報酬について規定する箇所はなく、また、マンション標準管理規約(単棟型)37条2項において、「役員は、別に定めるところにより・・・必要経費の支払と報酬を受けることができる」と規定されているだけであり、これまで、管理者の報酬について本格的に議論されることはなく、詳細に解説する法律家による詳細な文献は執筆者の知り得る限り存在しない。また、前述の国土交通省「外部専門家等の活用の在り方に関するワーキンググループ」においても第三者管理者制度に関する諸問題につき広範に議論がなされているが、管理者の報酬という基本事項についての記述は見当たらない⁽³⁰⁾。従って、そもそも管理者報酬はどの程度の水準であるべきなのか、どのような内容について支払われるものなのか、報酬はどのように支払われるものなのか等の基本的事項でさえ、現段階において明確であるとは言い難い。この点、第三者管理者方式が進展しつつある現在⁽³¹⁾において、実務的・理論的にみて早急に解明されるべき内容であることは明らかである。そこで、わが区分所有法の母法ともいふべきドイツ法、即ち、ドイツ住居所有権法(WEG)が注目される。ドイツ法にあっては、マンション管理制度については第三者管理を前提としており、管理者に住居所有権者(≒区分所有者)以外の者が就任することを前提としたうえで議論がなされている。そのため、管理者の報酬についても一定の議論の蓄積がある。そこで、本稿では管

理者の報酬という問題に特化した形で、ドイツ住居所有権法 (WEG) における議論を紹介する。具体的には、WEG の管理についての詳細な研究書である Fuhrländer=FüllBeck, Praxishandbuch WEG-Verwaltung (2022 年出版) を中心に紹介していく。また、可能な限りにおいて我が国のマンション管理において管理者の報酬について示唆を獲得すべく検討をしていく。以下、ドイツ法における基本的な内容である条文構造をふまえた上で、上記の研究書の紹介を行う。最後に、一定の結論を述べたいと思う。

二. ドイツ法における条文構造

1. 管理者 (Verwalter) に関する規定

ドイツ法において区分所有関係を規律する法律 (Gesetz) は、ドイツ住居所有権法 (Wohnungseigentumsgesetz、略称 WEG) である。1951 年に制定され、1973 年⁽³²⁾、2007 年⁽³³⁾、2020 年⁽³⁴⁾ における大きな改正を経て現在に至っている。直近の大きな改正は 2020 年改正であり、本稿も 2020 年改正をふまえた上で論述していく。WEG は 1 条～ 49 条まで存在し、我が国の区分所有権に相当する住居所有権 (Wohnungseigentum) については、第 1 編に規定がある (WEG1 条～ 29 条)。その中で、特にマンション管理について規定されているのは WEG18 条～ WEG29 条であり、住居所有権者 (WEG18 条～ 25 条)、管理者 (WEG26 条～ 28 条)、管理顧問会 (WEG29 条) についての規定がある。これら三者がマンション管理を担う者と想定されている。とりわけ、ドイツ法では管理者制度を採用しているため、管理者についての規定が重要となる。管理者についてより詳細に見ると、WEG26 条⁽³⁵⁾ では管理者の選任・解任、WEG26 a 条⁽³⁶⁾ では認定管理者⁽³⁷⁾ 並びに認定管理者試験 (なお、本条は WEG2020 年改正で新設された条文である)、WEG27 条⁽³⁸⁾ では管理者の職務及び権限、WEG28 条⁽³⁹⁾ では、予算・決算について規定されている。これらの条文は管理者について直接的に規定するものであるが、それ以外にも、WEG9 b 条⁽⁴⁰⁾ (代理に関する規定)、WEG19 条 2 項 6 号⁽⁴¹⁾ (決議による管理及び使用の規律に関する規定)、WEG24 条⁽⁴²⁾ (招集・議長・議事録に関する規定) にも管理者に関する規定が存在する。

2. 管理者の報酬規定

上記のように、マンション管理にとって管理者制度を採用するドイツ法にあ

って管理者は重要である。それ故、管理者に関しては上記のように多くの規定がある。しかしながら、報酬に関してWEGにおいて直接的に規定されている条文は存在しない。要するに、管理者の報酬請求権は管理者契約から生ずるものであり、管理者契約における管理者報酬の範囲と金額は契約自由の範囲内で自由に合意され得る⁽⁴³⁾。即ち、住居所有権者共同体と管理者はBGB134条⁽⁴⁴⁾、138条⁽⁴⁵⁾の制限並びにWEG18条2項1号⁽⁴⁶⁾に基づく秩序ある管理の原則を考慮した上で自由に報酬の種類と金額について交渉することができる⁽⁴⁷⁾のが基本である。例外的に、報酬額が当事者間で合意されていない場合、BGB612条⁽⁴⁸⁾の影響がある⁽⁴⁹⁾。同条によれば、報酬支払が期待できるのか否か疑わしい場合には、無償労働が想定されない限り、報酬は黙示的に合意されたものとみなされ、報酬金額は通常の報酬に基づく⁽⁵⁰⁾。もっとも、例えば小規模な団体において報酬規定のないまま住居所有権者が管理を委託された場合(執筆者注・ドイツ法において、住居所有権者以外の者が管理者になることが想定されており、住居所有権者が管理者になる、管理を委託される等のことは、例外的なことである)、上記のBGB612条⁽⁵¹⁾の法的推定が及ぶことはまずないであろう、この場合、報酬につき合意されたものとみなすべきではない、要するに、発注を受ただけで委託契約が締結されていない(委託を受けた)住居所有権者は報酬請求権を有せず、単に費用償還請求権を有するのみである、報酬請求権は常に管理者契約から生じ、管理者契約が存在しなければ費用償還請求権が成立するのみである⁽⁵²⁾。

3. その他

管理者の報酬に関して上記以外で特に留意すべき項目については、次の「三.ドイツ学説における議論」で後述する予定であるが、報酬請求権の消滅時効に関する規定(BGB195条⁽⁵³⁾)及び管理者報酬の債務者が負うべき責任についての規定(報酬そのものの規定ではないが、報酬に適用があると考えられているWEG9 a条4項⁽⁵⁴⁾)等には注意が必要であろう。

三. ドイツ学説における議論

1. 導入

ドイツ住居所有権法(WEG)における管理者(Verwalter)の報酬について、ドイツ学説の紹介・検討を試みる。具体的には、WEG2020年改正から数年を

経た段階 (2022 年) に Beck 社から出版された、Fuhrländer=FüllBeck が編著者となっている、Praxishandbuch WEG-Verwaltung という書名の重厚なドイツ法の研究書を素材とする。既に、わたくしは、「マンション管理制度—ドイツ法における管理者・管理顧問会の検討を中心に—」というテーマで研究を進め、研究業績を公にしてきた⁽⁵⁵⁾。とりわけ、上記の研究書に関して言えば、同書を素材として、管理者の職務・権限についての紹介・検討を行い、2023年3月に本誌 (駒澤法曹・19号) で公にした⁽⁵⁶⁾ ところである。本稿においても、研究の継続という観点から同じ研究書を使用する。上記研究書を用いる理由は、上記の研究継続という観点の他、上記研究書が WEG2020 年改正をふまえてマンション管理について理論的・実務的に分析したもので、数量的にも 581 頁にも及ぶ意欲的な著作であること、管理者の報酬に関してより突っ込んだ事項に言及されていること、が理由である。なお、以下の「2. 内容紹介」においては、上記の研究書の内容を紹介している。紹介に際し、内容をより明確化するため、かつ、適宜理解を助ける上で言葉を補ったり、特に必要がないと判断した部分についてはごく一部を削除するなどの加除訂正を行っていること、また、執筆者注の形で分かりにくい部分は私の判断で説明を加えている箇所もあること、更には、本研究書では十分に言及していない、管理者報酬の消滅時効並びに管理者報酬の債務者が負うべき責任といった 2 点については補足する形で補っている点、あらかじめお断りしておく。なお、補足部分については、伝統ある著名な研究書である、Müller と Fichtner の共著である、Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7 版 (Beck 社、2023 年出版) を素材とした。

2. 内容紹介

(0) 導入部分

管理者にあっては、公正かつ適切な報酬とはどのようなものか、という問題が常に提起されている。経営的に理性的な計算をするであろう管理者にとっては、標準的な報酬というものが存在し得ないことが既に分かり切っている、というのは、(マンションの) 規模も様々であること、並びに、目的物の状態及び (マンションにおける) 希望も様々であること、並びに (マンションの) 所有者の期待も様々であることだからである、従って、報酬体系も細分化されたものと考えられる⁽⁵⁷⁾。なお、本稿では「(0) 導入部分」という部分が存在するが、これは便宜的に理解を深めるためのもので、ドイツ語原文中に存在しな

い章立てである。他方、「(1) 総論」～「(4) 報酬の算出」の章立ては、ドイツ語原文中に存在する。

(1) 総論

2018年、(業界団体の1つである)ドイツ不動産管理者連合団体、今日のドイツ不動産管理者団体 e. V. [登記済社団] (ドイツVDIV) の業務執行者は、シュピーゲル⁽⁵⁸⁾ オンライン上にて管理者報酬の少なくとも40%の値上げを要求した。とりわけ、建設会社、職人並びに土地所有者は不動産価格上昇により利益を得ているものの、管理者は単に1.5%の(報酬の)上昇を成し遂げることができたにすぎないことを根拠にした。(上記の報酬上昇と)同じ時期にインフレ率が1.8%である場合、管理者にとっては実質的な損失を被ったことを意味する⁽⁵⁹⁾。同時に、管理者への要求レベルは過去・現在において常に高度なものになっている⁽⁶⁰⁾。

なお、管理者への高度な要求の具体例は以下の通りである。

- 一家庭向けのサービス業務に関する決算作成
- 一飲料水の給水：とりわけ多数の水道管の監視と対処
- 一2022年国勢調査への対応
- 一長期間にわたる招集期間による組織としての出費増加への対応
- 一決議集の整備
- 一継続的な自己研鑽義務
- 一開放条項による決議によりもたらされる「追加的義務」
- 一エネルギーの現代化への要求により高まる(管理者の)消耗
- 一「ハイブリッド集会」の実施⁽⁶¹⁾

第8回VDIVの業界データ⁽⁶²⁾で2020年に公にしているように、確かに2019年において住居所有権法に基づく管理にあっては実質的に1.2%の(報酬の)増加がなされたものの、通常の数額ベースだと1件あたり(手取)21.57ユーロに上昇した(に過ぎないのであり)、法律と顧客の要求を叶えるためには、全くもって十分なもの足り得ない。賃貸管理においては同じ時期において(管理者報酬に関する)通常の数額が実質0.6%低下している⁽⁶³⁾。

(2) 適切な管理者報酬とはどのようなものか？

1) 基本

顧客は正当にも専門的な管理、とりわけ、法律上・契約上合意された職務の

遂行を要求し得る。管理者が十分に養成された職業人であり、技術面並びに空間面で最善に整える場合にのみ、管理者は上記の要求を満たすことができる。優れた職業人たる管理者には然るべき報酬が支払われるべきであったが、現在のところ合意された管理者契約にあっては大変制限的（な金額）であることがあり得る。管理者の利益を考えれば、顧客が管理者に対して適切な（報酬の）支払をしない場合、優れた職業人（たる管理者）を見つけることは困難になる。それに加えて、例えば、所有者集会による晩の時間帯における相当の時間的消耗及び共同作業者にとっての重大な肉体的負担をもたらす⁽⁶⁴⁾。2020年のVDIVの業界データによれば、将来的に市場に管理者がわずかししか供給されないことから、現行の管理者数の約70%しか存在しないというところから始めるべきである。その原因として、大変に複雑な職務領域、大変に高度な法律上の要求及び（それらに比較して）あまりに低額な利益しか期待できないことが指摘されている。管理者は法律上の要求を変えることはできない、しかしながら、大変に高度な法律上の要求は売上・利益状況に対して重要な影響を及ぼし、十分な利益を考慮した上で複雑な職務を遂行し得る職員を採用することになる⁽⁶⁵⁾。

2) 法律家はどのように解釈するのか？

原則として、住居所有者は管理者契約の解釈にあっては裁量の余地を有している。住居所有者はもっとも好都合な（サービス）提供者に対して特別報酬を与える義務はないが、自らが良いサービスを体感するために値段面でより高くすることを管理者のために決心することは可能である⁽⁶⁶⁾。管理者報酬が経済性の要請を満たす限りにおいて、秩序ある管理が成立する。市場において管理者にとっての通常の報酬が上昇していることにより、経済性の要請が満たされないことはない。「市場価格」の明確な上昇が合意されている場合、上昇を正当化する根拠となる事実が存在しなければならない。この原則（要請）は、想定される特別報酬（賞与）においても妥当する^{(67) (68)}。

3) 結論

管理者により要求される管理者報酬について、管理者から事実に基づく論拠が申し述べられることは全くもって常に決定的なものとなろう。特に、管理者は、自らの期待が報酬面で具体化しているのかを顧客から探り出さねばならない。報酬の提示は全くもって法律上の要求となし得る、もしそれが可能であれば理にかなったこととなろう⁽⁶⁹⁾。

- 具体例：顧客からの想定され得る期待
- 一月々の対象物件に対する行為
- 一四半期ごとの管理顧問会の会議
- 一年間における複数回にわたる住居所有権者集会
- 建物の措置に関する管理者の動向
- 管理者による保険保護の範囲の増大
- WEG 成立以降の決議集への追加記入
- 帳簿記入と直近の決算時期における決算⁽⁷⁰⁾

要求が高度なものになればなるほど、より一層、料金の見積りは重要なものとなる。多くを期待するのであれば、必然的にかなり高額な管理者料金を導くことになるのは当然であろう⁽⁷¹⁾。

(3) 定額報酬あるいは時間単位の報酬？

例えば、21.57 ユーロ（手取・月額）で合意された定額報酬にあって、見積りは必要なく、平均的にどれ位の定額で合意されているのかを統計上調べることで十分であるという事例を想起しよう。（管理者サイドからすれば、以下のことを指摘し得る）。上記のことが上手く進行し得るといえるのは、経営経済的にはむしろ疑わしい。定額報酬の合意の場合にあっては常に自らの費用構造を分析すべきであり、おそらくは目的住居の担当のため時間的消費を調査及び希望する利益を考慮すべきである⁽⁷²⁾。

時間給の支払につき合意している場合、上記の合意は初月において公正かつ経済的に意味のある合意であると思われるであろう、しかしながら、管理者が前もって自らが必要とする時間当たりの金額を算出し確定していない場合、即時に経営経済的には大変なリスクとなり得る。その他、管理者は定額報酬の場合であっても（自らが必要とする金額を）算出し確定すべきであった、というのは、目的住居の担当のため算出された時間的消費に応じた費用を具体的に定めることは、通常難しいからである。事業者が全く見積もりをしていないもしくは不完全な見積もりは、週6日、1日につき12時間労働をもたらす、というのは、常に多大なる熱狂により労働するわけではなく、引き受けた（職務上の）義務を遂行しなければならないものの、職務に対して十分な財政上の措置が講じられていないから労働せざるを得ないのである⁽⁷³⁾。

a) 管理者団体の行動様式

(ドイツには管理者団体として2団体が存在するが) 社団法人不動産管理者に関する連邦専門団体 (BVI) とノルトライン・ヴェストファーレン不動産管理者団体 (VDIV NRW) は、WEG 改正法施行に伴い現代的な新しい管理者契約を作成し公にした⁽⁷⁴⁾。

a a) BVI

BVI は、基礎報酬、変動し得る追加的基礎報酬、特別報酬に区分する。基礎報酬 (内容は契約において個別的にリストアップされている) に含まれるのは、原則として法律上管理者の職務に関することである。これに関して、概括的な報酬は住居単位及び月ごとに見積もられる。報酬は、以下に示す規定に基づき労働協約に基づく賃金のように上昇させることが可能である。

BVI 作成の契約、4 頁 (抜粋)

管理者は、[BVI 作成の管理者契約] 3 条 1 項 a)、4 項、5 項に基づき報酬割合に関して、合意された基本報酬の調整を求める請求権を有している、調整にあつては、(管理者契約の) 規定に基づき契約締結時点もしくは最後の報酬調整時点と比較して (市場における管理者報酬が) 3% を超えて常に上昇する限りにおいて統一的に確定された報酬が上昇する形で調整がなされる。(管理者報酬の) 増額は統一的に確定された報酬上昇の時点から効力を生ずる、その際、(住居所有者者) 共同体は上記に関して住居所有者者集会の決議により議決する。管理者報酬の割合、基本報酬が 75% であると定められている。管理者は、報酬の変更通知の提示により住居所有者者共同体に対し統一的に確定された報酬に基づく賃金増額を証明しなければならない⁽⁷⁵⁾。

上記の場合、報酬の取り分は定額報酬の 75% であるということからはじまる。しかしながら、報酬見積の際に (上記の 75% とは異なる割合に基づき) 具体的に報酬の (自らの) 取り分を算定し確定することを管理者に勧めることは可能であるが強制はできない⁽⁷⁶⁾。

例えば、更なる住居所有者者集会の開催又は書類上の会計監査日程を超えての参加のような、(追加的基礎報酬に対応する) 追加的基礎的部分の (債務) 履行に関する報酬算定は、選択的に時間に応じた支払もしくはパーセントで示した概算額を上回る形で処理される。ここにいうパーセントで示した概算額 (方式) は、時間給での支払と比較すると報酬算出の際に有利である、というのは、概算額方式は議論になじむものと考えられていないからである。しかも、金額

は任意に選択されるのではなく、目的物の規模に応じて平均的な出費がなされている⁽⁷⁷⁾。

特別な履行がなされた場合、履行に対して基礎報酬及び変動し得る追加的基礎報酬に追加して支払われる報酬（特別報酬）について議論がある、特別な履行とは特別な時間的・労働的支出を伴うものである。具体的には、特に、施工者による共同所有権購入という形での住居所有権者共同体への参加、譲渡合意の場合における全ての特別所有権譲渡の清算もしくはドイツ所得税法 25 a 条⁽⁷⁸⁾にいう支出のための証明書作成が挙げられる⁽⁷⁹⁾。

b b) VDIV NRW

(VDIV NRW では) 管理者の報酬は確定報酬と変動報酬という(2つの) 価格構成要素から構成されると考えている。ここでも原則的には管理者への法律上の要請は確定報酬に含まれる。更に、管理者は(法律上の要請以外の) すべての更なる給付につき、確定報酬の構成要素に「含め」るのか、あるいは、変動報酬として申し出るのかを判断する可能性を有している⁽⁸⁰⁾。

b) そして、法律家はどのように考えているのか？

特別報酬が許容されるのか否か及びどの程度まで許容されるのかについては、合意された契約が重要になる。契約が定額で想定されている場合、原則として管理者の法律上の義務的職務すべてが支払対象となる。管理者は一括払報酬での契約、もしくは、報酬を分割した一部報酬での契約を申し出るのかについて、一般的に選択肢を有している⁽⁸¹⁾(執筆者注：後掲の通り、管理者の職務全体に対して一括して支払われる報酬が一括払報酬であり、個々の職務ごとに支払われる報酬が一部報酬である)。

約款にあっては価格構造の具体的な形成において自由であるという原則が妥当する。管理者の職務が法律上確定しているということは、一部報酬が合意されることを許さないことを意味しない。これについては、単に組織としての管理者の職務が確定しているだけであって、職務(に対する報酬)が一括払報酬であるのか否か、即ち、個々の職務又は職務全体に対して報酬を与えるのかについての判断はなされていない。他方、一部報酬が合意されれば、秩序に基づいた管理になるべく、報酬規定は明確かつ分かりやすいものでなければならない。どの職務が基本報酬として支払われ、どの職務が別途の報酬として与えられるのかにつき、認識し得るものでなければならない。同時に、共同体全体に

において生ずる（管理者の）職務について、事実上の報酬の全額について認識し得るものでなければならない⁽⁸²⁾。

（金額面で）一部報酬が通常支払うことを予定している報酬（通常報酬）を超過する場合（執筆者注：管理者の個々の職務に対する報酬が突出して高額になるという例外的な場合と推定される）、住居所有権者の具体的な裁量を逸脱したことにはならない。（支払うことになる）報酬全額が通常支払うことを予定している報酬（通常報酬）を超過する場合にはじめて、それを裏付ける重要な根拠を示さなければならない⁽⁸³⁾。ケルン地裁は、種々の価格、即ち、確定報酬・変動報酬・費用を含むような管理者契約が分かりやすく、かつ、透明性のある価格構造であることを断言している⁽⁸⁴⁾。BGH にあっても、管理者が原則として一括払報酬もしくは一部報酬を提案し合意するという選択肢を有している旨、既に判断している⁽⁸⁵⁾⁽⁸⁶⁾。

(4) 報酬の算出

管理者が適切に管理者報酬に合意するために、管理者は管理費用を算出し自らの事業体のコストを知らなければならない。続いて、報酬の算出のために単純化した形でなされ得る行動様式が示されるべきである⁽⁸⁷⁾。

a) 時間給の調査

履行されるべき（管理者の）職務につき調査する場合、時間給で定めるには難しい側面がある。時間給は個々のであり、どの程度の職務経験が存在するのか及びどのように上手く内部的運営をなしとげるのか、という点に大きく影響される。どのような職務が継続的に生ずるのか及びどのような職務が単に一時的に（管理者の）事業体にとって時間的な負担となるのか、といった（職務の）程度について定められるべきである。同様にどのくらいの期間、管理者が選任されるのかについても決定されるべきである。新法、即ち、WEG26 条 3 項⁽⁸⁸⁾に基づき管理者はいつでも解雇される可能性があることは、見積をする際に考慮されるべきである⁽⁸⁹⁾。約 4% 程度の報酬に関する定額での増額（1 年毎）を想定している管理者契約上の条項は、顧客が属する住居所有権者共同体にとって不利になるもので、不適切である、それ故、無効⁽⁹⁰⁾である⁽⁹¹⁾。

b) 時間毎の費用算出

管理者は、（事業体に属する）職員が 1 時間あたりどの程度の費用がかかるのかにつき知るべきである⁽⁹²⁾。（職員に対する）総支給額並びに労務付帯費（使

用者が負担する社会保険料など)は事業計画(BWA)から察知し得る。可処分時間を調査するためには、祝日・休日・平均的な病欠日数が考慮されねばならない⁽⁹³⁾。

c) 固定費の按分

最終的には(事業体に属する)職員の費用に影響されないかたちで事業体の費用が算出されるべきである。ここでも事業計画(BWA)が再び考慮に入れられるべきである。いくつかの(管理対象の)建物毎で費用が算出されている場合、算出を超えた部分の建物の管理費用については管理者報酬から資金提供がなされなければならない⁽⁹⁴⁾。

(ポイント)あなたは最も重要なことを忘れるべきではない。当然、あなたは適切であるとみなす利益を計算に入れなければならない⁽⁹⁵⁾。

(5) 補足

1) 管理者報酬請求権の消滅時効

職業的に活動している管理者の報酬支払及び費用償還請求権は、これが追加的に合意されている場合、当該請求権が直接的に管理者契約に基づいているのか、あるいは、BGB675条⁽⁹⁶⁾、BGB670条⁽⁹⁷⁾に基づいているのかに関係なく、3年で消滅時効にかかる(BGB195条⁽⁹⁸⁾)。ここにいう「費用」とは、管理者が自らの財産から住居所有権者の経済的利益のためになされた支払すべてを指す⁽⁹⁹⁾。上記の消滅時効期間は原則としてBGB199条1項⁽¹⁰⁰⁾に従い、報酬請求権が発生した、即ち、対応する契約上の合意に基づき弁済期が到来した年の末から進行する。契約上の規定がなければ、BGB614条1文⁽¹⁰¹⁾が適用される。同条によれば、報酬はサービス提供後、特に、(管理者がなすべきこととされている)年間決算の提出後にはじめて支払うべきことになろう⁽¹⁰²⁾。

2) 管理者報酬の債務者

住居所有権者共同体のみが(管理者とともに)契約当事者であるので、かつて肯定された管理者に対する住居所有権者の連帯債務者としての責任は排除される。個々の住居所有権者は議決された予算もしくは議決された年間決算を根拠として住居所有権者共同体への前払いにより管理者報酬について責任を負う。支配的見解である弁済期理論⁽¹⁰³⁾の観点からすれば、所有権移転の際、所有権取得者は自らが住居所有権者共同体に加入して(はじめて)前払金の債務者となる、同時に、住居所有権者共同体の管理者に対する債務である管理者

報酬について所有権取得者は部分的に債務者となる⁽¹⁰⁴⁾。更に、全住居所有権者は WEG9 a 条 4 項⁽¹⁰⁵⁾ に基づき管理者に対して内部的費用配分比率ではなく共有持分の割合に応じて分割債務者としての責任を負う。住居所有権者が変わる場合、契約締結時に住居所有権を有していた旧住居所有権者が(住居所有権者共同体からの)脱退後に弁済期が到来した管理者報酬についても5年間事後的責任を負う(WEG9a 条 4 項 2 文⁽¹⁰⁶⁾、HGB160 条⁽¹⁰⁷⁾ 準用)⁽¹⁰⁸⁾。管理者契約が許容している限り、管理者は弁済期が到来している報酬請求権を住居所有権者共同体の口座から自らの口座に直接振り込むことが許されている⁽¹⁰⁹⁾⁽¹¹⁰⁾。管理者がサービス提供しない場合、BGB320 条～326 条⁽¹¹¹⁾、BGB615 条⁽¹¹²⁾、BGB616 条⁽¹¹³⁾ が適用される⁽¹¹⁴⁾⁽¹¹⁵⁾。他方、職務執行者たる管理者が自らの管理者としての義務の履行が不完全であった場合、不完全な部分は契約上の報酬請求権の対象とはならないが⁽¹¹⁶⁾(不完全な履行であることは)自らの報酬に影響を及ぼすものではない。不完全履行は住居所有権者共同体に損害賠償請求権をもたらし得るが、報酬請求権と損害賠償請求権は相殺することができる⁽¹¹⁷⁾⁽¹¹⁸⁾。

3. 小括

これまでドイツ住居所有権法(WEG)における管理者、特に、管理者の報酬について特化した形で最近のドイツ法の研究書(2022年出版)を中心に紹介してきた。その結果、以下のことが分かった。

第一に、管理者に求められるレベルが常に高度化しつつあるにもかかわらず、物価上昇を勘案すると報酬が低下する傾向にあること、要するに、管理者の職務に見合った報酬が支払われていない現状があり、将来的に管理者が不足するであろうことさえ予測されていること、第二に、一般的に低水準で低迷している報酬水準ではあるが、住居所有権者がより多くのことを管理者に期待するのであれば、必然的に(義務ではないが)特別報酬の支払及びかなり高額な管理者報酬になることは不可避であること(また、経済原理からすれば当然でもある)。第三に、報酬の支払方法として、定額報酬と時間単位の報酬(時間給)の2種類存在するが、十分に費用分析をしないで低水準の報酬で契約すると、管理者にとって経営面で大きなリスクとなるのはどちらの支払方法でも同様であること、第四に、報酬の中身に関しては、2つの業界団体が異なるモデルを示しているところであるが、業界団体の一つであるBVIが示す報酬モデルは、

基礎報酬・変動し得る追加的基礎報酬・特別報酬の3つから構成され、原則として法律上管理者の職務とされる行為に関しては基礎報酬が妥当し基礎報酬は報酬全体の75%とされ、追加的基礎報酬の対象は住居所有権者集会への対応及び会計監査日程という管理者として予定された職務であるものの予定よりも時間・日数が超過された際に支払われるものであり、特別報酬の対象は一般的には特別な時間的・労働的支出を伴うものであり、具体的には特別所有権(各住戸部分)の譲渡の際の清算等であること、他方、(もうひとつの)業界団体であるVDIV NRWの示す報酬モデルは、確定報酬と変動報酬の2つから構成されること、第五に、報酬支払方法として(前述した、定額報酬又は時間給の議論とは別の問題として)一括払報酬又は一部報酬のいずれとすべきなのかという議論があり、基本的には管理者の職務全体に対して支払われるのが一括払報酬、個々の職務ごとに支払われるのが一部報酬と理解されており、いずれの支払方法を選択するのかについては管理者に選択権があるとされ、BGHでも同様に解されていること、第六に、管理者は自らの報酬を適切に算出する必要があるが、時間給で定める際にはどの程度の職務経験があり、どのように上手く内部的運営をなすとげるのかという点に大きく影響されるため算出が難しく、また、管理者はいつでも解雇され得ること(WEG26条3項⁽¹¹⁹⁾)を考慮すべきであるが、報酬の1年毎に4パーセント増額する旨の契約条項は無効であるとされている点は、消費者保護の観点からは好ましいが、管理者としてはマイナス要因であること、第七に、管理者報酬請求権・費用償還請求権は3年で時効消滅し、時効に関してはドイツ民法(BGB)の規定に基づいて処理されること、及び、管理者報酬の債務者は住居所有権者から構成される住居所有権者共同体であるが、住居所有権者は住居所有権の売買により変わり得るものなのでこの点について配慮が必要であること、等が分かった。

四．結語

前述の通り、ドイツ住居所有権法(WEG)におけるマンション管理、特に、管理者の報酬については、以下のことを指摘し得る。

第一に、報酬に関してWEGにおいて直接に規定されている条文はなく、管理者の報酬請求権は管理者契約から生ずるものであり、報酬の範囲と金額は契約自由の範囲内で自由に合意される得るとされ、BGB所定の法律上の禁止・

良俗違反行為の規定に該当せず、かつ、WEG 所定の秩序ある管理の原則を考慮した上で自由に報酬の範囲と金額が交渉されるのが基本であること、第二に、管理者報酬の水準についていえば、管理者に求められる水準が年々高度化しつつあるにもかかわらず職務に見合った報酬が支払われていない現状にあり、いずれ管理者が不足することさえ懸念されており、より多くのことを管理者に求めたいのであれば、特別報酬の支払を考慮した上でより高額な報酬を支払う必要があること、第三に、報酬の中身については業界団体ごとに異なるが、BVI が示す報酬モデルは、基礎報酬・変動し得る追加的基礎報酬・特別報酬の3つから構成され、原則として法律上管理者の職務とされる行為に関しては基礎報酬が妥当し、基礎報酬報酬全体の75%とされ、追加的基礎報酬の対象は住居所有者権者集会への対応及び会計監査日程という管理者として予定された職務であるものの予定よりも時間・日数が超過された際に支払われるものであり、特別報酬の対象は一般的には特別な時間的・労働的支出を伴うものであり具体的には特別所有権（各住戸部分）の譲渡の際の清算等であること、他方、（もうひとつの）業界団体であるVDIV NRW が示す報酬モデルは、確定報酬と変動報酬の2つから構成されること、第四に、報酬の支払方法としては定額報酬と時間単位の報酬（時間給）の2種類あること、及び、報酬を一括で支払うのか（＝一括払報酬）あるいは一部報酬で支払うのかという違いがあるが、一括か一部かを選択するのは管理者であること、職務全体に対する支払が一括払報酬で職務ごとに支払われるのが一部報酬であること、第五に、報酬算定、特に、時間給の算定は難しく、また、管理者がいつでも解雇されることを考慮した上で報酬を算出する必要があるものの、1年で4パーセント増額するという契約条項が否定されていること、等が解明された。

これらのドイツ法における議論をふまえて、以下のことが指摘できよう。まず、我が国においてバブル経済崩壊後、長らくデフレ経済下にあり、価格破壊こそが望ましいことだ、安価であることが何よりも重要であり、高価であることは許し難いという消費者に蔓延しつつある消費行動をそのまま管理者報酬にも妥当させると、職業として管理者になることが経済的に成り立たなくなる可能性がある。このことは、第三者管理者制度が制度として成り立たなくなるおそれ、ひいては将来的には一定水準の管理者報酬を支払うことのできるマンションとそうでないマンションとの間で二極化が進行することが推定される（外

部専門家たるマンション管理業者がマンションを選別する可能性を意味する)。然るべきサービスには然るべき報酬が必要であること、無償のサービスは本来的には存在すべきではない、という区分所有者ひいては国民全体の意識変革も必要かもしれない。次に、管理者報酬をいくつかに分けることは報酬の明確化に資するものであり、望ましいことと考えられる。とりわけ、BVIモデル（基礎報酬・変動し得る追加的基礎報酬・特別報酬の3つから構成されるとのモデル）は分かりやすく、かつ、法律上求められる職務は原則として基礎報酬に妥当し、基礎報酬は報酬全体の75%というのは明確であり、参考になると思われる。更に、支払方法については、定額報酬又は時間単位の報酬（時間給）の議論があるが、定額だと働かせ放題になるものの時間給にしたとしても低水準の報酬で合意すれば同じことなので、ここでも然るべき水準の報酬であることが強く求められる。ただ、マンションの規模・個別的な事情・どれ程多忙なのかという点については、一律に判断できるものではない点に報酬を算定する難しさがある。同じく支払方法に関しては、一括払報酬又は一部報酬のいずれとすべきかという議論があるが、管理者に選択肢があるという点は管理者による自律的な判断がなし得るという点で望ましいことと考えられる。なお、管理顧問会構成員の報酬についても管理者と同様の問題があり得る。2020年WEG改正により無償で活動する場合にあっては故意・重過失でない限りは責任を負わないとの規定（WEG29条3項⁽¹²⁰⁾）が新設されたが、報酬そのものについての規定ではないので、依然として問題となり得る。これらの検討は本稿では十分になし得なかった。また、本稿執筆中には区分所有法改正がなされていない段階であったため、区分所有法の改正内容について検討できなかった。また、国土交通省で議論がされている、第三者管理者方式のガイドラインたる「外部専門家等の活用ガイドライン」の改訂版が確定していなかったため、本稿では十分に検討することができなかった。これらの検討については他日を期したい⁽¹²¹⁾。

以上

- (1) 区分所有法制研究会「区分所有法制に関する研究報告書」3頁(令和4年9月)、月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』195頁(一般社団法人金融財政事情研究会、令和5年)。なお、上述の報告書「区分所有法制に関する研究報告書」は上述の文献『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』に全文掲載されている。
- (2) 区分所有法制研究会「区分所有法制に関する研究報告書」3頁(令和4年9月)、月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』195頁(一般社団法人金融財政事情研究会、令和5年)。
- (3) 区分所有法制研究会「区分所有法制に関する研究報告書」3頁(令和4年9月)、月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』195頁(一般社団法人金融財政事情研究会、令和5年)。
- (4) 区分所有法制研究会がとりまとめた「区分所有法制に関する研究報告書」は、以下の文献において全文が掲載されている。月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』193～325頁(一般社団法人金融財政事情研究会、令和5年)。
- (5) 月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』1頁(一般社団法人金融財政事情研究会、令和5年)。
- (6) 月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』はしがき(一般社団法人金融財政事情研究会、令和5年)。
- (7) 日本経済新聞・2024年2月15日「刑事IT化や共同親権、法制審が答申 3月にも法案提出へ」において、タイトルにはないものの記事中に区分所有法改正について指摘されている。
- (8) 令和6年1月24日、政府は衆参両院に対して、同年1月26日招集の通常国会において内閣提出の法案として58本を予定している旨伝達したものの、その58本の中に区分所有法改正案は含まれておらず、国会提出は、先送りが濃厚になったとの報道もあり、今国会で改正案が提出されるのか否かが不透明である。日刊不動産経済通信・2024年1月26日「区分所有法改正案、国会提出見送りか」参照。
- (9) 昭和37年における区分所有法制定に関する立法担当者の解説としては、川島一郎氏の著作が有名である。川島一郎著「建物の区分所有等に関する法律の改正」法曹時報14巻7～9号(法曹会、昭和37年)を参考資料として搭載した文献として、濱崎恭生『建物区分所有法の改正』503頁～[川島一郎執筆部分](法曹会、平成元年)を指摘し得る。
- (10) 昭和58年改正についての立法担当者の解説としては、濱崎恭生『建物区分所有法の改正』1～501頁[濱崎恭生執筆部分](法曹会、平成元年)が詳細であり、引用されることの多い文献である。その他、法務省民事局参事官室編『新しいマンション法』(商事法務研究会、昭和58年)は一問一答形式での解説であり、水準を落とすことなく分かりやすく説かれている点、秀逸である。

ドイツ住居所有権法(WEG)における管理者

- (11) 平成 14 年改正についての立法担当者の解説としては、吉田徹編著『一問一答改正マンション法 平成 14 年区分所有法改正の解説』（商事法務、平成 15 年）がコンパクトながら分かりやすい文献である。
- (12) 月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』1 頁（一般社団法人金融財政事情研究会、令和 5 年）。
- (13) 区分所有法制部会「区分所有法制の改正に関する要綱案」（令和 6 年 1 月 16 日開催・法制審議会区分所有法制部会第 17 回会議・部会資料 27 - 1）1 ~ 2 頁。
- (14) 中間試案で指摘された 4 点の内、「第 1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」に関するより具体的な内容としては、①集会の決議の円滑化、②区分所有建物の管理に特化した財産管理制度、③共用部分の変更決議の多数決要件の緩和、④管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）、⑤専有部分の保存・管理の円滑化、⑥共用部分等に係る請求権の行使の円滑化、⑦管理に関する事務の合理化、⑧区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化、⑨第三者を管理者とする場合の監事の選任、の計 9 点が提案されている。上記の 9 項目に関しては、月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』19 頁（一般社団法人金融財政事情研究会、令和 5 年）を参照されたい。
- (15) 要綱案で指摘された 4 点の内、「第 1 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」に関するより具体的な内容としては、①集会の決議の円滑化、②区分所有建物の管理に特化した財産管理制度、③共用部分の変更決議及び復旧決議の多数決要件の緩和（傍線を付したのは、執筆者である）、④管理に関する区分所有者の義務（区分所有者の責務）、⑤専有部分の保存・管理の円滑化、⑥共用部分等に係る請求権の行使の円滑化、⑦管理に関する事務の合理化（規約の閲覧方法のデジタル化）（傍線を付したのは執筆者である）、⑧区分所有建物が全部滅失した場合における敷地等の管理の円滑化、の計 8 項目が提案されている。中間試案と異なる点は傍線部を付した。上記の 8 項目に関しては、区分所有法制部会「区分所有法制の改正に関する要綱案」1 頁（令和 6 年 1 月 16 日開催・法制審議会区分所有法制部会第 17 回会議・部会資料 27 - 1）を参照されたい。
- (16) 令和 4 年 9 月の区分所有法制研究会による「区分所有法制に関する研究報告書」では、中間試案とおなじく 4 パートから構成されている、即ち、「第 1 はじめに」、「第 2 区分所有建物の管理の円滑化を図る方策」、「第 3 区分所有建物の再生の円滑化を図る方策」、「第 4 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策」、の 4 パートが示されたものの実質的には 3 パートが示されたに過ぎない。その後、中間試案の段階で、「団地の管理・再生の円滑化を図る方策」、とのパートが新設された。詳細については、月刊登記情報編集室編『「区分所有法制の改正に関する中間試案」の解説』193 ~ 194 頁（一般社団法人金融財政事情研究会、令和 5 年）を参照されたい。
- (17) 区分所有法制部会「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台（1）」20 頁（令和 5 年 11 月 21 日開催・法制審議会区分所有法制部会第 14 回会議・部会資料 24）。
- (18) 令和 6 年 1 月 26 日、国土交通省は第三者管理者方式のガイドラインである「外部

- 専門家等の活用ガイドライン」の改訂案をワーキンググループに提示したが、本稿執筆段階においては改訂案のとりまとめがなされていない段階であるので、現行の「外部専門家の活用ガイドライン」(平成29年6月公開)を基礎として執筆した。
- (19) 区分所有法制部会「区分所有法制の改正に関する要綱案のたたき台(1)」20頁(令和5年11月21日開催・法制審議会区分所有法制部会第14回会議・部会資料24)。
 - (20) 区分所有法制部会「区分所有法制の改正に関する要綱案」1頁(令和6年1月16日開催・法制審議会区分所有法制部会第17回会議・部会資料27-1)。
 - (21) 外部専門家などの活用の在り方に関するワーキンググループ規約3条には、「ワーキンググループの委員は、マンションの管理等に関する学識経験又は専門知識のある者のうちから、国土交通省住宅局長が任命する。」と規定されている。
 - (22) 梶浦恒男「マンション管理形態」丸山英氣=折田泰宏『これからのマンションと法』309頁所収(日本評論社、平成20年)、土居俊平「ドイツ法における管理制度—管理者の解任を中心に—」日本マンション学会誌マンション学46号50頁(民事法研究会、平成25年)等を参照されたい。
 - (23) ドイツ法が昭和37年制定の区分所有法の母法であると指摘する文献としては、丸山英氣編『改訂版 区分所有法』15頁[丸山英氣執筆部分](大成出版社、平成19年)、土居俊平「ドイツ法における管理制度—管理者の解任を中心に—」日本マンション学会誌マンション学46号50頁(民事法研究会、平成25年)等がある。
 - (24) マンション標準管理規約(単棟型)38条2項「理事長は、区分所有法に定める管理者とする。」と規定されている。
 - (25) 国土交通省「外部専門家等の活用ガイドライン」1頁(平成29年6月)。
 - (26) 国土交通省「外部専門家等の活用ガイドライン」5頁(平成29年6月)。
 - (27) 国土交通省「外部専門家等の活用ガイドライン」5頁(平成29年6月)。
 - (28) 国土交通省「外部専門家等の活用ガイドライン」18頁(平成29年6月)。
 - (29) 国土交通省「外部専門家等の活用ガイドライン」21頁(平成29年6月)。
 - (30) 令和6年1月26日、国土交通省がワーキンググループに提示した、第三者管理者方式のガイドラインたる「外部専門家等の活用ガイドライン」の改訂案(全129頁)は極めて詳細な内容であり、管理者の利益相反行為等については詳細な記述がある。しかしながら、管理者の報酬とはいかなるものかという基本事項についての記述はない。
 - (31) 管理業者が管理者となる管理形態について、2020年段階と2023年段階を比較すると3割増加している。国土交通省「外部専門家等の活用の在り方に関するワーキンググループ」第1回会議(令和5年10月26日)資料4「管理業者が管理者となる管理形態の現状等について」2頁。
 - (32) WEG1973年改正に関しては、丸山英氣『区分所有法の理論と動態』288頁(三省堂、1985年)が詳しい。
 - (33) WEG2007年改正を紹介しているドイツ語文献とし、Elzer,WEG-Novelle 2009 oder:Steuer Geheimnis im Omnibus Die-versteckte-Geschichte von zwei

Halbsätzen, NJW2009,2507;Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, 2007 München, S.I.がある。邦語文献として、藤巻梓「ドイツ住居所有権法の改正について」土地総合研究 16 卷 1 号 9 頁 (一般財団法人土地総合研究所、平成 20 年)、ヴェルナー＝メルレ述＝藤巻梓訳「ドイツ住居所有権法の改正」日本マンション学会誌マンション学 34 号 64 頁 (一般社団法人日本マンション学会、平成 21 年)、藤巻梓「新たなドイツ住居所有権法における建物の管理」日本不動産学会誌 22 卷 4 号 53～54 頁 (公益社団法人日本不動産学会、平成 21 年)、伊藤栄寿『所有法と団体法の交錯』94～96 頁 (成文堂、平成 23 年) がある。

(34) WEG2020 年改正を紹介している日本語文献としては、土居俊平「ドイツ法におけるマンション管理制度—ドイツ住居所有権法 (WEG) 改正を契機として」日本マンション学会誌マンション学 67 号 90 頁 (民事法研究会、令和 2 年)、土居俊平「2020 年ドイツ住居所有権法 (WEG) 改正—管理顧問会 (Verwaltungsbeirat) を中心に」駒澤法曹 17 号 167 頁 (駒澤大学法科大学院、令和 3 年)、鎌野邦樹編著『マンション区分所有法制の国際比較』6～11 頁 [藤巻梓執筆部分] (大成出版社、令和 4 年) 等の文献が存在する。

(35) WEG26 条 [管理者の選任及び解任]

1. 住居所有権者は、管理者の任命及び解任について決議により決する。
2. 管理者の任期は、5 年を超えることができず、住居所有権の設定後初めて管理者を選任するときは、任期は、最長 3 年に制限される。管理者の再任も許される。再任には、任期の満了前 1 年以内に住居所有権者の新たな決議を要する。
3. 管理者はいつでも解任することができる。管理者との契約は、その解任の時から遅くとも 6 カ月を経過すると終了する。
4. 管理者がその資格を公の証明文書により証明する必要があるときは、その証明は、その任命決議に係る決議録で、第 24 条第 6 項に掲げる者の署名につき公の証明のあるものの提示をもって足りる。
5. 第 1 項から第 3 項までの規定と異なる内容の合意をすることはできない。

なお、本稿におけるドイツ住居所有権法 (WEG) の条文訳は、特段の留保のない限り、鎌野邦樹編著『マンション区分所有法制の国際比較』50～65 頁 [藤巻梓執筆部分] (大成出版社、令和 4 年) によった。

(36) WEG26 a 条 [認定管理者]

1. 認定管理者と称することができるのは、商工会議所の実施する試験により、管理者としての活動に必要な法的、商事的、技術的知識を備えていることを証明した者である。
2. 連邦司法消費者保護省は、認定管理者の試験について法規命令による詳細な規律を設けることができるものとする。第 1 文の法規命令においては特に以下の事項を定めることができる。
 - 一. 試験の内容及び手続についての詳細な規律
 - 二. 付与される認定に関する規律

- 三. 法人及び人的会社が認定管理者を称する場合の要件
- 四. 他の資格により試験を免除される場合、特に判事職、不動産経営学部の卒業、不動産業者としての職業教育又はこれと同等の職業教育を修了している場合に関する規律

※なお、「認証を受けた管理者」「認証」の訳語(藤巻訳)については本稿では「認定管理者」「認定」とした。これまでのわたくしの論文との整合性を保つためである。

- (37) 認定管理者に関しては、土居俊平「ドイツ住居所有権法(WEG)における認定管理者—WEGに基づく認定管理者試験に関する法規命令(ZertVerwV)を中心に—」駒澤法曹 18号 277頁(駒澤大学法科大学院、令和4年)を参照されたい。
- (38) WEG27条 [管理者の職務及び権限]
 - 1. 管理者は、住居所有権者の共同体に対して、次の各号に掲げる秩序ある管理を実施する権限を有し、義務を負う。
 - 一. 優先度が低く、かつ重大な義務を生じさせないもの、又は
 - 二. 期間の定めのある遵守又は不利益の回避に必要なもの
 - 2. 前項の規定による管理者の職務及び権限は、住居所有権者が決議によりこれを制限し、又は拡大することができる。
- (39) WEG28条 [予算、年次決算、財産状況報告書]
 - 1. 住居所有権者は費用負担及び第19条第2項第4号の規定又は決議により予定された積立金のための前払金について決議する。この目的のために、管理者は、暦年ごとに、収入と支出の見込みを含んだ予算を作成しなければならない。
 - 2. 住居所有権者は、暦年の経過後に、追加払いの必要性又は決定された前払金の適化を決議する。この目的のために、管理者は、収入と支出の見込みを含んだ、予算(年次決算)に関する決算を作成しなければならない。
 - 3. 住居所有権者は、各債務の履行期及びその弁済の方法を決議することができる。
 - 4. 管理者は、暦年の経過後に、第1項第1文に規定する積立金の状況及び重要な共同財産の一覧を含んだ、財産状況報告書を作成しなければならない。財産状況報告書は、各住居所有権者がこれを自由に閲覧することができるものとする。
- (40) WEG9b条 [代理]
 - 1. 管理者は、住居所有権者の共同体を裁判上及び裁判外において代理する。土地の売買契約及び信用契約の締結については、住居所有権者の決議がある場合に限り代理する。住居所有権者の共同体に管理者がないときは、住居所有権者が共同でこれを代理する。代理権の範囲の制限は、第三者に対しては効力を生じない。
 - 2. 管理者に対する関係においては、管理顧問会の議長又は決議により授權を受けた住居所有権者が、住居所有権者の共同体を代理する。
- (41) WEG19条 [決議による管理及び使用の規律]

ドイツ住居所有権法(WEG)における管理者

2. 次の各号に掲げるものは、特に秩序ある、住居所有権者全体の利益に適合した管理に該当するものとする。

六. 第26 a号に基づく認定管理者の選任。ただし、特別所有権が9個未満の場合において、住居所有権者の一人が管理者に選任され、かつ、認定管理者の選任を求める住居所有権者が3分の1(第25条第2項)を超えないときはこの限りではない。

(42) WEG24条 [招集、議長、議事録]

1. 住居所有権者集会は、管理者が少なくとも年1回招集する。
2. 管理者は、住居所有権者の規約に定める場合のほか、総数の4分の1を超える住居所有権者が目的及び理由を記載した書面により請求する場合には、住居所有権者集会を招集しなければならない。
3. 管理者が欠けている場合又は管理者が住居所有権者集会を招集する義務を履行ドイツ住居所有権法(WEG)における管理者311しない場合には、管理顧問会の議長、その代理人又は授權を受けた住居所有権者が住居所有権者集会を招集することができる。
4. 招集は、書面によって行う。特に緊急を要する場合を除き、招集期間は、三週間以上でなければならない。
5. 別段の決議ない限り、管理者が住居所有権者集会の議長となる。
6. 集会においてされた決議については、遅滞なく議事録を作成しなければならない。議事録には、議長及び住居所有権者の一人並びに管理顧問会が設置されているときは、管理顧問会の議長又はその代理人が署名することを要する。
7. 決議集を備えるものとする。決議集は、当該決議又は裁判所の裁判が2007年7月1日以降に行われた限りにおいて、次の各号に掲げる記述のみを内容とする。

- 一. 住居所有権者集会の集会において周知された決議に、集会の日付及び場所の記載を付したもの。
- 二. 書面による決議に、告知の場所と日付の記載を付したもの。並びに
- 三. 第43条の規定に基づく訴訟における、判決の形式による裁判所の裁判に、訴訟の日付、裁判所及び当事者の記載を付したもの。

決議及び裁判所の裁判は、連続して登録し、通し番号を付さなければならない。決議及び裁判所の裁判が取り消され又は破棄されたときは、その旨を付記しなければならない。破棄の場合には、付記に代えて登録を抹消することができる。登録は、それがその他の事由から住居所有権者にとってもはや意義を有さない場合にも、抹消することができる。登録、付記及び抹消は、第3項から第6項までの規定に基づきこれを遅滞なく処理し、日付に従って管理しなければならない。住居所有権者又は住居所有権者の授權を受けた第三者は、請求により決議集を閲覧することができる。

8. 決議集は管理者が整備する。管理者が欠けているときは、住居所有権者集会の

議長が、決議集を整備する義務を負う。ただし、住居所有権者が多数決の決議により、当該職務を他の者に課している場合は、この限りでない。

- (43) Bärmann/Armbrüster/Becker/Dötsch/Göbel/Merle/Schneider/Suilmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Aufl., 2023 München, § 26 Rn. 204 (Becker) .

- (44) BGB134条 [法律の禁止]

「法律の禁止に反する法律行為は、無効とする。ただし、法律によって他の結果を生じるときは、この限りでない。」

上記の条文訳は、法務大臣官房司法法制調査部「ドイツ民法—総則—」法務資料445号33頁(法務大臣官房司法法制調査部司法法制課、昭和60年)によった。川井健教授のグループによる訳出である。

- (45) BGB138条 [良俗違反行為、暴利行為]

1項「善良の風俗に反する法律行為は、無効とする。」

上記の条文訳は、法務大臣官房司法法制調査部「ドイツ民法—総則—」法務資料445号34頁(法務大臣官房司法法制調査部司法法制課、昭和60年)によった。川井健教授のグループによる訳出である。なお、本条2項の紹介は割愛した。

- (46) WEG18条 [管理及び使用]

2. 各住居所有権者は以下の各号に掲げるもののうち、衡平な裁量に基づく住居所有権者全体の利益に適合するもの、並びに法律の規定、規約及び決議が存する場合にはこれらに適合するものについて、住居所有権者の共同体に請求することができる。

二. 共同財産及び特別所有権の使用

- (47) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 201.

- (48) BGB612条 [報酬]

(1) 報酬と引換えにのみ労務給付を期待すべき事情があるときは、報酬は、黙示で合意したものとみなす。

(2) 報酬の額が定まっていない場合において、報酬規定があるときは、報酬規定を、報酬規定がないときは、通常の報酬を合意したものとみなす。

上記の条文訳は、右近健男編『注釈ドイツ契約法』379頁〔青野博之執筆部分〕(三省堂、平成7年)によった。BGB612条は、現在3項が削除されているが、1項と2項は条文訳がなされたときと同じであるので紹介した。

- (49) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 202.

- (50) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 202.

- (51) 前掲・注48参照 (BGB612条)。

- (52) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 202.

(53) BGB195 条〔通常の消滅時効期間〕

「通常の消滅時効期間は、3年とする。」

上記の条文訳は、法務大臣官房司法法制調査部「ドイツ民法―総則―」法務資料 445 号 33 頁（法務大臣官房司法法制調査部司法法制課、昭和 60 年）によった。条文訳は、川井健教授のグループによる訳出である。川井教授の訳出の際は、消滅時効期間は 30 年であったが現在は 3 年であるので、期間についてのみ訳出を変更した。

(54) WEG9 a 条〔住居所有権者の共同体〕

4 項「各住居所有権者は、債権者に対し、住居所有権者の共同体の債務のうち、共同体の構成員である期間に発生し又は弁済期が到来したものについて、その共有持分の割合（第 16 条第 1 項第 2 文）に応じて責任を負う。住居所有権の譲渡後に生じた責任については、商法典（＝HGB・執筆者注）第 160 条の規定を準用する。各住居所有権者は、債権者に対し、自己に個人的に成立した抗弁権のほか、住居所有権者の共同体の有する抗弁権を行使することができるが、自己が住居所有権者の共同体に対して有する抗弁権を行使することはできない。」

(55) 「マンション管理制度―ドイツ法における管理者・管理顧問会」のテーマは科研で採択されたテーマであり、研究成果として以下の研究業績を公にした。土居俊平「ドイツ住居所有権法（WEG）における認定管理者―WEG に基づく認定管理者試験に関する法規命令（ZertVerwV）を中心に―」駒澤法曹 18 号 277 頁（駒澤大学法科大学院、令和 4 年）、土居俊平「ドイツ住居所有権法（WEG）における管理者―職務と権限を中心に―」駒澤法曹 19 卷 287 頁（駒澤大学法科大学院、令和 5 年）、土居俊平「区分所有法における監事―ドイツ住居所有権法（WEG）における議論を踏まえて―」鎌野邦樹先生古稀記念論文集『マンション区分所有法の課題と展開』（日本評論社、令和 5 年）。

(56) 土居俊平「ドイツ住居所有権法（WEG）における管理者―職務と権限を中心に―」駒澤法曹 19 卷 287 頁（駒澤大学法科大学院、令和 5 年）。

(57) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.391 (de Iaco) .

(58) シュピーゲルとは、1947 年 1 月創刊のドイツの週刊誌であり、ヨーロッパの中で最も発行部数が多いことで知られている。正式名称は、Der Spiegel である。シュピーゲルオンラインは、www.spiegel.de で閲覧可能である。

(59) かねてより、マンション管理における管理者の報酬が著しく低いことが指摘されていた。以下の文献を参照されたい。

Martin Kassler,Vergütung und Zukunft der Wohnungseigentumsverwaltung im Spiegel des DDIV-Branchenbarometers,ZWE 2018,336.

(60) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.392 (de Iaco) .

(61) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.393 (de Iaco) .

- (62) VDIV 業界データとは、ドイツ不動産管理団体 (VDIV) が不動産管理業界の最新状況を把握するために不動産管理者を対象にアンケート調査を行い、関連する主要な事項の数値・データを掲載するとともに、現在のトピックを取り上げるものである。最新のVDIV業界データは、第11回VDIV業界データであり、2023年4月までにアンケート調査を行い、2024年8月に公表予定である。これまで、第8回VDIV業界データが2020年8月、第9回VDIV業界データが2021年8月、第10回VDIV業界データが2022年8月に公表された。
- (63) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.394 (de laco) .
- (64) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.395 (de laco) .
- (65) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.396 (de laco) .
- (66) BGH v.5.7.2019,ZWE2020,83.
- (67) BGH v.5.7.2019,ZWE2020,83.
- (68) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.397 (de laco) .
- (69) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.398 (de laco) .
- (70) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.399 (de laco) .
- (71) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.400 (de laco) .
- (72) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.401 (de laco) .
- (73) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.402 (de laco) .
- (74) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.403 (de laco) .
- (75) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.404 (de laco) .
- (76) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.405 (de laco) .
- (77) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.406 (de laco) .
- (78) ドイツ所得税法 25 a 条は、家庭関連の雇用、家庭関連サービス及び職人サービスの費用に対する減税について定めた条文である。
- (79) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4

- Rdn.407 (de Iaco) .
- (80) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.408 (de Iaco) .
- (81) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.409 (de Iaco) .
- (82) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.410 (de Iaco) .
- (83) BGH v.5.7.2019,ZWE2020,83.
- (84) LG Köln v.10.9.2020,ZMR2020,1041.
- (85) BGH v.11.6.2021,ZMR2021,830.
- (86) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.411 (de Iaco) .
- (87) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.412 (de Iaco) .
- (88) 前掲・注 35 参照 (WEG26 条)。
- (89) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.413 (de Iaco) .
- (90) LG Frankfurt v.24.6.2021,ZMR2021,838 は異なる見解を示している。
- (91) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.414 (de Iaco) .
- (92) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.415 (de Iaco) .
- (93) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.416 (de Iaco) .
- (94) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.417 (de Iaco) .
- (95) Fuhrländer=FüllBeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.418 (de Iaco) .
- (96) BGB675 条 [有償事務処理]
- (1). 事務処理を目的とする雇用契約又は請負契約については、第 663 条、第 665 条から第 670 条まで及び第 672 条から第 674 条までの規定を準用し、かつ、義務者が告知機関の定めにかかわらず告知すつ権利を有するときは、第 671 条第 2 項の規定も準用する。(2 項以下は割愛した)
- 上記の条文訳は、右近健男編『注釈ドイツ契約法』505 頁[今西康人執筆部分](三省堂、平成 7 年)によった。条文訳がなされたときの BGB675 条と現在の BGB675 条 1 項は同一である(改正により、2 項、3 項が追加された)。
- (97) BGB670 条 [費用償還]
- 「受任者が委任の執行のために事情により必要と認められる費用を支出したときは、

委任者は、費用償還義務を負う。」

上記の条文訳は、右近健男編『注釈ドイツ契約法』497頁〔今西康人執筆部分〕（三省堂、平成7年）によった。

- (98) 前掲・注53参照（BGB195条）。
- (99) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 226.
- (100) BGB199条〔通常の消滅時効期間の開始及び消滅時効期間の最長期間〕
- (1) 通常の消滅時効期間は、消滅時効の開始について別段の定めがない限り、次の各号のいずれにも該当する年の終了の時から開始する。
1. 請求権が発生したこと。
 2. 債権者が、請求権を基礎づける事情及び債務者を知り、又は重大な過失がなければ知ることができたこと。
- 上記の条文訳は、ドイツ法律行為論研究会「ドイツ民法総則編の条文訳（2・完）」京都先端科学大学経済経営学部論集2023巻6号31頁（京都先端科学大学経済経営学部学会、令和5年）。
- (101) BGB614条〔報酬の支払時期〕
- 「報酬は、労務の給付の後に支払わなければならない。報酬を期間で定めたときは、報酬は、各期間の経過後に支払わなければならない。」
- 上記の条文訳は、右近健男編『注釈ドイツ契約法』385頁〔青野博之執筆部分〕（三省堂、平成7年）によった。
- (102) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 227.
- (103) 弁済期理論とは、ドイツ学説における支配的見解（通説）であって、住居所有者集会の有効な決議が存在しかつ弁済期をむかえる債権が存在する場合、当該債権の弁済期に登録簿上の住居所有者たる者が支払義務を負うという見解である。未払管理費等が誰がどういう基準で負担すべきなのか、という議論で登場する見解である。詳細は、土居俊平「区分所有法8条にいう特定承継人の責任—ドイツ法における議論をふまえて—」宮崎産業経営大学法学論集19巻1号140頁（宮崎産業経営大学法学会、平成21年）を参照されたい。
- (104) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 228.
- (105) 前掲・注54参照（WEG9a条4項）。
- (106) 前掲・注54参照（WEG9a条4項2文）。
- (107) HGB160条〔退社した社員の責任、時効期間、有限責任社員としての責任〕

1項「①会社から退社した社員は、退社後5年の経過前に会社の債務にかかる弁済期が到来し、かつ、民法典第197条第1項第3号から第5号までに示された方法により当該社員に対する当該債務に基づく請求権が確定し、又は裁判上ないし行政庁による執行手続が行われ、もしくは当該手続が申し立てられた場合、退社の時点

までに成立した会社の債務について責任を負う。公法上の債務については、行政行為の発布をもって足りる。②時効の期間は会社の本拠地を管轄する裁判所の登記簿に退社の登記がなされた日をもって開始する。③時効に対して適用となる民法典第204条、第206条、第210条、第211条、及び第212条2項並びに3項は、これに準用する。」(なお、2項、3項は省略した)上記の条文訳は、法務省大臣官房司法法制部編『ドイツ商法典(第1編～第4編)』62頁[松井秀証執筆部分](法曹会、平成28年)によった。

(108) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 229.

(109) BGH v. 18.10.2019, ZWE 2020, 188.

(110) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 230.

(111) BGB 320条から326条において、双務契約に関する特則が規定されている。同時履行の抗弁権、不安の抗弁権、種々の解除、損害賠償について規定されている。

(112) BGB 615条 [受領遅滞の際の報酬]

「労務給付権利者が労務の受領につき遅滞に陥るときは、義務者は、追給付をする義務を負うことなく、遅滞により給付しなかった労務に対して合意した報酬を請求することができる。但し、労務給付をしなかったことにより免れ、又はその他の方法により自己の労務を用いることによって取得したもの、若しくは悪意で取得しなかったものを差し引かなければならない。」上記の条文訳は、右近健男編『注釈ドイツ契約法』379頁[青野博之執筆部分](三省堂、平成7年)によった。本条は条文訳がなされたときと原文が同一である。

(113) BGB 616条 [一時的障害]

「労務給付義務者は、その一身上の事由により帰責事由がなく比較的著しくない期間労務給付を妨げられたことによって、報酬請求権を失わない。但し、妨げられた期間において法律上の義務に基づく健康保険又は災害保険から受ける額を差し引かなければならない。」

上記の条文訳は、右近健男編『注釈ドイツ契約法』379頁[青野博之執筆部分](三省堂、平成7年)によった。かつて、本条は1項から3項まで存在したが、現在は1項の部分しか存在しないが、1項の部分の原文は本条の条文訳がなされたときと同一である。

(114) BayObLG v. 13.2.1997, WE 1997, 391.

(115) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 231.

(116) OLG München v. 21.6.2006, NZM 2006, 631.

(117) BayObLG v. 13.2.1997, WE 1997, 391.

(118) Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums 7. Auflage, München 2023, § 11 Rn. 232.

駒澤法曹第20号（2024）

(119) 前掲・注 35 参照（WEG26 条 3 項）。

(120) WEG29 条 [管理顧問会]

(3) 管理顧問会の構成員が無償で軽堂をする場合には、構成員は、故意又は重大な過失がある場合を除き、責任を負わない。

(121) 本研究は、JSPS 科研費 JP21K01227 の助成を受けたものである。

【付記】

本稿は、科学研究費助成事業（学術研究助成基金助成金）基盤研究（C）「マ
ンション管理制度—ドイツ法における管理者・管理顧問会の検討を中心に—」
（2021 年度～2023 年度、研究代表者・土居俊平 駒澤大学大学院法曹養成研
究科教授、課題番号 21 K 01227）における研究代表者としての研究成果の一
部である。