

論 説

## 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—

土 居 俊 平

- 一. 問題の所在
- 二. ドイツ法における管理者の基本的事項
- 三. ドイツ法における管理者の職務・権限
- 四. 結語

### 一. 問題の所在

わが区分所有法は昭和 37 年に制定され、昭和 58 年改正、平成 14 年改正といった 2 度にわたる大きな改正を経て現在に至っているが、周知の通り、わが区分所有法は昭和 37 年の制定段階においてドイツ法を母法とするものとみられる<sup>(1)</sup>。少なくとも、ドイツ法、即ち、ドイツ住居所有権法（WEG）から法継受を受けていることは否定し難い。このことはマンション管理制度についても妥当し、わが区分所有法においては制定から現在に至るまでドイツ法の管理者制度<sup>(2)</sup>を採用し、同制度は今日まで維持されている。もっとも、我が国のマンション管理においては独自の展開をみせ、法制度面では管理者制度を採用しつつも、実態面では理事会制度が発達したこともあり、管理組合理事長を区分所有法上の管理者とすることで法制度と実体面の乖離の解消に努めている<sup>(3)</sup>。その間のマンション管理の実態は、区分所有者の中からマンション管理組合役員を選び（輪番制のところも少なくないであろう）、役員の中から理事長を互選し、マンション管理において業者に依頼することはあっても、基本方針や重要事項の決定には区分所有者が関与するというものである。要するに、自主管理かつ理事会方式が実態であったとみてよからう。最近になり、我が国では超少子高齢社会の到来に伴う自主管理の限界、マンション管理に関心のない層の増加等、種々の事情によりこれまで大前提とされてきた自主管理を維持することが困難になってきたことから第三者管理を認めるべき必要性が生じている<sup>(4)</sup>。かくし

て、2016年に国土交通省がひな型として提供し、かつ、実務に多大なる影響を及ぼし得るマンション標準管理規約において第三者管理、即ち、区分所有者ではない者を外部専門家として選任することを認めるに至った<sup>(5)</sup>。そもそも、我が国の区分所有法の母法ともいい得る（少なくとも法継受した）ドイツ法でのマンション管理制度は管理者制度を採用しており、それは自主管理ではなく第三者管理を前提とするものである。かくして、我が国が第三者管理にシフトしようとする現段階においてドイツ住居所有権法（WEG）におけるマンション管理制度、特に管理者の現状を紹介し、検討する理論的・実務的必要性が高いものと考えられる。上記のような基本的認識のもと、わたくしはWEG2020年改正前から管理者制度（特に管理者解任<sup>(6)</sup>について）並びに管理者と並び重要な役割を担っている管理顧問会<sup>(7)</sup>について一定の研究業績を公にした。また、WEG2020年改正の詳細<sup>(8)</sup>、改正後の管理顧問会<sup>(9)</sup>、(WEG2020年に新設された)認定管理者<sup>(10)</sup>についても紹介・検討してきた。本稿においては、WEG2020年改正後における議論状況を紹介するものである。即ち、マンション管理の中核を担う管理者について、特にその職務権限に着目し、より深い考察を志向するものである。この点、WEG2020年改正をふまえた上での最近のドイツ住居所有権法（WEG）に関する先行研究として、藤巻論文<sup>(11)</sup>を指摘することができる。同論文では、最新のドイツ住居所有権法（WEG）の概要を理解するためには必須の論文と考えられる。実際、管理者についても、一定の紹介がなされている。即ち、実際の管理を担うのは管理者であり、実務上は管理会社が管理者に選任されるのが一般的で、(ドイツでは)いわゆる管理者方式が採用されていること、管理者の選任・解任について、管理者の職務権限は広範にわたること、管理者の質確保の観点から認証制度が設けられたこと、が指摘されている。上記論文は極めて有益であるものの、紙幅の関係からと思われるが、概括的な紹介にとどまっている。要するに、(執筆者の知り得る限りではあるが、執筆段階において)本稿が志向するようなWEG2020年改正をふまえ、かつ、管理者の職務権限に絞り込んだ(特化した)スタンスの研究は、未だなされていない。

かくして本稿は、理論面で未開拓の領域を対象とするのみならず、わが国のマンション管理が第三者管理に推移しつつある段階において、第三者管理の先進国でありわが法制度の母法ともいべきドイツ法、即ち、ドイツ住居所有権法（WEG）における管理者の職務権限に絞り込んで紹介をなすものである。

なお、WEGは2020年に改正がなされていることから、改正後の理論状況の紹介をなし得る現状にある。具体的には、ドイツ住居所有権法(WEG)における管理者(Verwalter)の職務・権限を紹介するにあたり、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、可能な限りで我が国のマンション管理においてどのような示唆が得られるのかについても検討する。以下、ドイツ法における管理者の職務・権限に関する基本的事項(条文等)をふまえた上で、上記の研究書の内容を紹介することとした。

## 二. ドイツ法における管理者の基本的事項

### 1. 全体構造

ドイツ法における区分所有法関係の立法は、ドイツ住居所有権法(Wohnungseigentumsgesetz、略称WEG)である。同法はドイツ民法(BGB)の特別法である。同法は1951年3月15日に制定され、その後、数度の改正がなされた。最近では、2007年、2020年にも大きな改正がなされて現在に至っている。現在のドイツ住居所有権法(WEG)は1条～49条、第1編～第4編から成る。即ち、「第1編 住居所有権(Wohnungseigentum)」「第2編 継続的居住権(Dauerwohnrecht)」「第3編 手続規定(Verfahrensvorschriften)」「第4編 補足規定(Ergänzende Bestimmungen)」である。その中で、区分所有関係の規定は「第1編 住居所有権(Wohnungseigentum)」にある。そして、第1編 住居所有権(Wohnungseigentum)は5章から成る。即ち、「第1章 定義規定(Begriffbestimmungen)」(1条)、「第2章 住居所有権の設定(Begründung des Wohnungseigentum)」(2条～9条)、「第3章 権利能力ある住居所有権者共同体(Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)」(9a条～9b条)、「第4章 住居所有権者相互及び住居所有権者と住居所有権者共同体との法律関係(Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)」(10条～29条)、「第5章 住居地上権(Wohnungserbbaurecht)」(30条)の全5章である。WEG2020年改

正により、形式的にみれば全ての章のタイトルが改正された。(第1章が第2章に移ったこと、第4章が第5章に移ったことを勘案して) 実質的にみても、上記の第1章、第3章、第4章のタイトルは改正された。また、「第5章 住居地上権 (Wohnungserbbaurecht)」(30条)は区分所有関係の規定とは言い難いので、WEGにおける区分所有関係の規定は第1編に規定される第1章～第4章までの全29条(1条～29条)である。なお、本稿においてはドイツ法上の住居所有権、住居所有者は日本法にいう区分所有権、区分所有者と概ね同義であるとみて差し支えなからう。

## 2. 条文構造

### 1) マンション管理概観

WEG2020年改正前は、マンション管理についての規定、即ち、「第3章 管理」に規定があった。WEG2020年改正後にあっては、上記の章は廃止されたため、管理について規定された条文を探すのが若干分かりにくくなっている。とはいえ、マンション管理に関する条文がなくなったわけではなく、規定そのものは改正前後を問わず存在する。具体的には、WEG第1編・第4章「住居所有権者相互及び住居所有権者と住居所有権者共同体との法律関係」(10条～29条)の中に存在する。とりわけ、マンション管理に関してはWEG18条～29条に規定がある。主に、住居所有権者に関する規定がWEG18条～WEG25条、管理者に関する規定がWEG26条～28条、管理顧問会に関する規定がWEG29条に規定されている。本稿で検討する管理者についての条文はWEG26条～28条に規定されているが、それ以外の箇所でも触れられていることには留意しておく必要がある。

### 2) 管理者 (Verwalter) に関する規定

管理者については、WEG26条～28条に規定が置かれている。WEG26条<sup>(12)</sup>では管理者の選任・解任、WEG26a条<sup>(13)</sup>では認定管理者<sup>(14)</sup>、WEG27条<sup>(15)</sup>では管理者の職務及び権限、WEG28条<sup>(16)</sup>では、予算・決算等について規定されている。WEG26a条に規定されている認定管理者は、WEG2020年改正で新設された制度である。上記のほか、代理に関する規定であるWEG9b条<sup>(17)</sup>、決議による管理及び使用の規律に関する規定であるWEG19条2項6号<sup>(18)</sup>、招集・議長・議事録に関する規定であるWEG24条<sup>(19)</sup>にも管理者に関する規

定がある点には留意しておく必要がある。

### 三．ドイツ法における管理者の職務・権限

#### 1．導入

ドイツ住居所有権法(WEG)における管理者(Verwalter)の職務・権限について、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<sup>(20)</sup>、というドイツの研究書から必要な箇所を紹介することとした。上記研究書は、WEG2020年改正をふまえてWEGにおける管理について理論的・実務的に分析したものであり、特に、付録部分を除いて581頁もの意欲的な研究書といえる。このように理論的・実務の両面につき配慮がなされた本書において、管理者の職務・権限につき紹介していく。なお、以下の「2. 内容紹介」においては、適宜理解を助ける上で言葉を補ったり、特に必要がない部分についてはごく一部削る等の加除訂正を行っている点、あらかじめお断りしておく。なお、章立てはすべて上記研究書に記載される通りのものである。

#### 2．内容紹介

##### 1) 原則

旧WEGにおいて管理者は特別な地位を獲得していた。2007年WEG改正により共同体の権利能力が承認されたが、管理者を共同体の機関として位置付けることを放棄した。確かに、管理者は法的取引において共同体を代表する、しかしながら、管理者は個々の住居所有権者に対する義務をも有している。旧法において、管理者は責任ある商取引をなすことの可能性がほとんどなかった、そして、実務的にも(管理者が)役に立たないものであることが証明された。

小規模な共同体であれば、個々の案件につきすべての住居所有権者が同意する可能性があるが、大規模な共同体にあっては実行可能ではないし、臨時的住居所有権者集会の手法でもむしろ骨の折れることになる。対応する決議による職務領域の拡張により、実務的にはこのジレンマを和らげることが試みら

れた、もっとも、これに関する決議権限が存在するの否かは未解決のままである。というのも旧 WEG27 条 3 項 1 文 7 号<sup>(21)</sup> は代理権については該当するものの、(管理者としての) 判断については該当しないからである<sup>(22)</sup>。管理者の制限された法律上の代理権も不確かである。管理者の代理権は大抵決議によりはじめて根拠付けられ(旧 WEG27 条 3 項 1 文 7 号<sup>(23)</sup>)、法的取引にあって、このような決議が存在し、かつ、有効であるの否かは難しい<sup>(24)</sup> ということだけが確認し得た<sup>(25)</sup>。

## 2) 管理者の地位

現在、管理者は住居所有者共同体の機関であり、専ら住居所有者共同体のために活動している(WEG9b 条<sup>(26)</sup>、27 条 1 項<sup>(27)</sup>)、これに反して、住居所有者共同体は共同財産の管理に責任を負っている(WEG18 条 1 項<sup>(28)</sup>)。(管理者という) 機関の位置づけから、管理者の代理権は住居所有者共同体のためのものであり、(個々の) 住居所有者のためのものではないことが明らかになった。管理者は共同体に対してのみ権利と義務を有している。管理者は個々の住居所有者に対しては義務を負っていない。管理者に対する(個々の住居所有者による)直接的請求権は存在しない。秩序ある管理を求める請求権は、住居所有者共同体に対して成立する、要するに、住居所有者共同体は住居所有者に対して責任を負っており、管理者は住居所有者共同体に対して責任を負っている<sup>(29)</sup> のである<sup>(30)</sup>。

### a) 住居所有者共同体の代理人

住居所有者共同体は、裁判上・裁判外において管理者によって代理される(WEG9b 条 1 項 1 文<sup>(31)</sup>)。土地売買契約及び消費貸借契約にあっては、あらかじめ共同体の決議が必要である。代理権の制限は第三者に対しては効力を有さない。共同体が管理者を選任しない場合、共同体は住居所有者により共同で代理される(WEG9b 条 1 項 2 文<sup>(32)</sup>)。管理者は住居所有者を代理しないし、もはや旧 WEG45 条 1 項<sup>(33)</sup> に基づく送達代理人にもなれない<sup>(34)</sup>。管理者登録の立証及び管理者のための個別的な代理権の立証が期待できないのならば、選任決議についての立証がなされ得る。立証のためには土地登記所に対して、管理顧問会議長もしくは選任された(住居所有者たる) 代理人といった集会主宰者の署名が集会議事録において公的に認証されなければならない(WEG26 条 4 項<sup>(35)</sup>)<sup>(36)</sup>。WEG2020 年改正まで第三者に対する代理権の存在及び範囲

が文書で明示されているような代理権である必要があったが、今やもはや必要ではない、というのは、代理権が WEG9b 条 1 項に基づき生ずることが明らかであるからだ。実務上、不必要な議論を回避するため、共同体の契約当事者のために相応する証拠が提示されるべきである。NRW<sup>(37)</sup> 不動産管理者協会の管理者契約草案は実際に使える書式として提供されている<sup>(38)</sup>。

#### b) 管理者の代理

WEG9b 条 2 項<sup>(39)</sup> により以下のことが明らかになる、即ち、管理者に対する関係において管理顧問会の議長又は決議により選ばれた住居所有権者が管理者の立場となる (= 住居所有権者共同体を代理する)。以上のことは、管理顧問会が WEG29 条 2 項<sup>(40)</sup> に基づき監視・助言に係る職務を遂行している限りにおいて重要である。WEG29 条 2 項<sup>(41)</sup> は、管理顧問会に原則として管理を行うための職務を承継するような権限付与はしていない、しかし、管理顧問会は自らの職務遂行を可能ならしめるために管理者に対して情報獲得権及び知る権利という (改正前と比較すると) 拡大した権利を有している<sup>(42)</sup>。

### 3) 管理者の権利と義務

#### a) WEG27 条に基づく職務と権限

##### a a) 原則的な職務と権限

内部関係における管理者の根本的な決定権限は WEG27 条<sup>(43)</sup> から分かる。旧 WEG27 条<sup>(44)</sup> において、リストアップすることにより義務を負っている職務を具体化するという試みがなされていたが、改正法ではこの試みは受け継がれなかった。適切な (条文上の) 記述が具体的な住居所有権の設備から切り離してなされ得ないのであるが、改正法においては意識的に放棄している<sup>(45)</sup>。

WEG27 条 1 項<sup>(46)</sup> によれば、管理者は、優先度が低く、共同体にとって重大な義務を生じさせない事項に関しては秩序ある管理措置を実施する権限と義務を有している。同時に管理者は期限の定めへの遵守もしくは不利益の回避のために介入しなければならない。住居所有権者は WEG27 条 1 項<sup>(47)</sup> に基づく権利と義務を制限もしくは拡大することができる (WEG27 条 2 項<sup>(48)</sup>)。管理者が積極的・消極的に住居所有権者共同体の代理をすることができる・してよい・しなければならないのか否かについて条文上の確に規定されていない。以上のことは WEG9b 条において明白である<sup>(49)</sup>。それ故、管理者は将来的に緊急の管理措置を決定するだけでなく、あらゆる継続的管理措置を実施しなければ



ならない。ここでは、秩序ある管理の範囲内における決定を実施するという義務があることも判明した。住居所有権者共同体は管理者の決定権限を拡大もしくは制限することができる<sup>(50)</sup>のである<sup>(51)</sup>。住居所有権者共同体はもとより管理者がWEG27条1項<sup>(52)</sup>に基づき(決定権限について)等級付けを実施することは現段階において困難なものとなろう。WEGにおいて、何が優先度の低い措置なのか、また、何が重大な義務なのかについての定義は存在しない。一重大な義務か否かの判断にあつては、財政上の結果を考慮する。重大な義務は住居所有権(の設備)の規模に応じて様々に評価され得る。規模が大きくなるに従い住居所有権の設備は、一層ひよっとすると個々人の財政的負担がより小さくなる、そして自らの決断への関心が減少させられることになる。重大な義務ではないことの基準値として、予算額の2~5パーセントに留まる(管理)措置であるとみなされる必要がある、その際、例えば大規模な建築上の管理措置がなされるにあたり重大な義務であるか否かの判断をなすには、金銭を平準化すべく可能であれば少なくとも過去3年度分の予算を考慮すべきである<sup>(53)</sup>。一優先度の低い措置とは、財政上の問題とは関係ない(=優先度の低いという意味は、住居所有権者にとって注目に値するものではないことであり、逆に住居所有権者にとって注目に値するものはもはや優先度の低いものではない)。優先度の低い措置の意味は、共同体における感情的な観点で激しく議論され、かつ、既に開催された住居所有権者集会におけるテーマであったことに基づいて判明し得るものである。管理者はこのような場合独断的行為により決議を無視することは許されない<sup>(54)</sup>のである<sup>(55)</sup>。

#### 事例1<sup>(56)</sup>

シデの茂みの樹木が枯れた。その取り換えには約600ユーロ必要となる。平均的予算額は50,000ユーロである。管理者はWEG27条1項1号に基づき住居所有権者の決議なしに取り換えについて(業者に)依頼することが許される：注目に値する非財産的問題は認識する必要はない<sup>(57)</sup>。

#### 事例2<sup>(58)</sup>

庭の特徴を創出する檜の木(の植林)は、有害であり、一定の決定がなされなければならない。この場合、約600ユーロかかる。平均的な予算は50,000ユーロである。

(事例2について)管理者は住居所有権者の決議を得なければならない、そ



して、WEG27条1項1号<sup>(59)</sup>により独自に判断してはならない。確かに、債務(600ユーロ)は、予算(総額)の1~2パーセントにすぎないので重大ではない。しかし、樫の木が庭の特徴を創出するものであるため、本事例は住居所有権者にとって注目値する感情的な意味を有しているところから始めるべきである。そして、当該事例において他の可能性はない(=管理者による独自の判断が許されない)。というのは、住居所有権者は集会において他の可能性はないということを確認し、その上で既成事実が突き付けられるべきではない正当な利益を有しているからである<sup>(60)</sup>。

他方、供給・役務提供契約の締結にあたり、例えば契約内容の形成に影響を及ぼすのか否かにつき判断がなされなければならない。この判断は重大な義務を生じさせないとは言い得ない、即ち、住居所有権者にとって(上記の判断は)重大なもの足り得る。(管理上の)措置の重大性は、共同体が関与しなければならぬことを示している。もはや義務の重大性の問題ではなく<sup>(61)</sup>それを超越した共同体全体の問題である<sup>(62)</sup>。

例：優先度が低く、かつ、重大な義務を生じさせない(管理)措置<sup>(63)</sup>

- 長期の契約締結ではない、ガス・電気・水道供給契約の締結
- 共同体内に存在する、駐車スペースのための賃貸借契約の締結
- 熱測定器具のための賃貸借契約、なお、当該賃貸借契約締結の際、売買の方が経済的でないのか否かについて考慮されるべきである<sup>(64)</sup>

WEG27条1項1号<sup>(65)</sup>の解釈により、管理者の仕事と住居所有権者との共同作業の仕事を軽減する、もしくは、(ここにいう仕事の軽減が)実質的なものとなるのか否かについては、今後を待つべきである。(そのための)基準に根拠を与え得るためには、感情的な観点を主観的にのみ把握し、かつ、おそらくはしばしば個々の住居所有権者との感情的な議論に至ることで足りる。特定の住居所有権者にとっては重大な侵害ではないことが、他の住居所有権者にとって感情的に絶望的な気分になることが有り得る。同時に、管理業務を実務上の確に実行するためには、考慮された数値上の見積りが期待され得る財政上の負担として十分なもののなか、また、広範な処分範囲につき決議するにあたり、どの程度まで住居所有権者共同体が準備できているべきなのか、が実務上重要であると指摘されている<sup>(66)</sup>。住居所有権者及び管理者はWEG27条2項<sup>(67)</sup>の決議権限を良く考えて行使すべきである。それ故、あらゆる維持費用につ

て新たな議論を惹起する必要はないが、構成員にとっての安全を確保することについて（の議論）は必要である。その際、供給・役務提供契約の締結のための規定について熟考されるべきである。どのような認識・期待をしているのかについて、住居所有権者と議論し具体的に述べられるべきである。反復継続される維持費用は詳細に述べられるべきであり、必要となる供給・役務提供契約は（同様に）説明されるべきである。これらの詳細な説明は、管理者の行為の自由裁量が確定され、かつ、可能な限り責任が最小化された、具体化した決議権限を可能たらしめる<sup>(68)</sup>。

#### b b) 職務の詳細

確かに、WEG27条<sup>(69)</sup>において職務の列举を断念している、それでもなお、文言解釈により権限のわずかな相違について明確にされ得る<sup>(70)</sup>であろう<sup>(71)</sup>。

#### b) 決議の実行

決議の実行は2020年12月1日の新住居所有権法の施行以降の最重要の管理者の職務である。旧WEG27条1項1号<sup>(72)</sup>において管理者の職務を明確に法律上規定されていたが、立法者は現行WEG27条<sup>(73)</sup>の草案の段階において（職務の列举を）断念した。共同体の執行機関としての管理者の機能から決議の実行という職務は明確になるので、（職務の列举は）もはや必要ではない<sup>(74)</sup><sup>(75)</sup>。決議は十分に準備しておくべきである、というのは、内容的に矛盾のある漠然とした決議もしくは全く内容のなく驚いて作成されたような決議は無効になるからだ。（決議が）実行可能な規定であると認識され得る限り無効ではない、しかし、可能であれば取り消されることも十分に有り得る。決議は客観的かつ規範的に規定されねばならない、そして、実務的に実現可能なものでなければならぬ。住居所有権者もしくは管理者は、決議本文から何がどのような形で指示されているのか認識できなければならない。実行する管理者サイドの評価が必要でない程度にあらゆる疑問点が明確になっていなければならない。決議は、自ずから明確かつ矛盾のないものと認識され、かつ、有効であることにより（内容が）決定されることになろう<sup>(76)</sup>。

#### 例：決議内容

一年間決算に関する決議は常に全体決算・個別決算を含むものでなければならない。以上のことは、特に、議事録に隣接する全体決算・個別決算に関連させることによりなされ得る。

- 「交渉すべき価格」「上限・約〇〇ユーロ」のような表現は極めて不明確である。
- 修理業務についての決議は常に具体的な措置及び実行のやり方・手法（どの事業が基本的にどのくらいの価格であるべきか）が再現できなければならない。上記の価格は示され得るものであり、議事録に記録されるべきである。
- 決議において具体的な価格が指摘され、事業並びに費用が挙げられた場合、（決議の）無効を導く（決議の）不明確性にはあたらない。管理措置をなすにあたり、どのような形で資金調達されるべきなのかという問題は常に重要である（例：継続的な管理費用、特別分担金あるいは修繕積立金の利用）。
- 基礎的決議において「選択」については確定されねばならないが、「状況・程度」については十分に規定される必要はない<sup>(77)</sup>。

決議が議決され、決議が遅れて実行されるもしくは条件成就後にはじめて実行されるというような規定がない場合、即時の実行が秩序ある管理に相当する。決議の実行について自らの裁量に基づいて決定される際、原則として（裁量は）管理者に帰属しない。例えば、取消もしくは損害の回避を根拠に、管理者が決議を伸ばすことは許されない。危険が差し迫っている場合、例外となろう。例えば、20時以降の演奏は部屋の中でのみ許容するというような規定を含むような類の決議は実行を必要としない<sup>(78)</sup>。例えば、決議された修理措置を十分なものとするための依頼をなすにあたり財政面が十分でない場合、決議の実行を拒否することが管理者には許容されている。この場合、管理者は臨時集会を招集し、かつ、資金調達を担保するために分担金についての決議をしなければならない<sup>(79)</sup>。管理者は原則として、共同体が合法的に行動し得るように配慮しなければならない。法律上の義務、特にあらゆる公法上の義務が遵守されるべきである。しかし、管理者が自らの合法義務を考慮して（管理者としての）実行を拒否し得るのか否かについては、不明確である。Hügel=Elzerは、決議の実行により現行法に違反する場合、決議の実行を拒否して構わないとの見解を主張している<sup>(80)</sup>。例えば、芝生を刈ったり、手紙を投函したり、電球を交換することを（管理者の）「自己行為」として管理者に義務付けるような決議権限は存在しない。例えば、どこでどのように集会を開催すべきかの指定は許容<sup>(81)</sup>される<sup>(82)</sup>。住居所有権者全員が回覧手続において文書にて賛同の意思表示をしている場合、WEG23条3項1文<sup>(83)</sup>は住居所有権者集会なしでの決議を有効とする。個々の事項について、WEG23条3項2文<sup>(84)</sup>によれば

住居所有権者は、回覧手続で示された同意の過半数を占めれば決議できる<sup>(85)</sup>。

c) 入居者規則（Hausordnung）

管理者は WEG27 条 1 項 1 号<sup>(86)</sup> に基づき入居者規則遵守につき責任を負っている。その際、規約に基づく決議もしくは入居者規則が存在するのか否かは重要ではない。第三者例えば賃借人に義務違反がある場合、管理者は住居所有権者に対して措置を講じなければならない。以下の具体的な措置がなされることになる：

— 非難をなすための一定の調査

— 不作為（的行為）の要請

— 警告の発出

— 一次の住居所有権者集会における決議をなすための準備<sup>(87)</sup>

一人もしくは複数の住居所有権者の共同所有に関する権利が侵害されている場合、管理者は活動すべきである。これに対して、独自の「相隣法上の」紛争の場合には、管理者は慎重に、特に、中立義務に反しないように振舞うべきである。ここでは当事者が紛争を自ら解決すべきであることが示唆されている。特別所有権にのみ妥当する侵害（例えば、住居所有権者の住戸のみが権利行使し得る騒音公害）の場合についても、共同体及び管理者は権限を有さない<sup>(88)</sup>。裁判上処罰されるという重大な違反を禁ずるという入居者規則での命令は無効である、というのは、必要な明確性を欠いているからである。即ち、いつ重大な違反が存在し、裁判上の処罰としてどのようなものを想定しているのか、明確に認識できない<sup>(89)</sup> からである<sup>(90)</sup>。

事例：入居者規則「違反」

— 階段室において回転窓が開け放たれていること

— 玄関ドアが施錠されていないこと

— 隣室からの騒音及び悪臭

— 犬が吠えること

— 玄関ホールにおける靴の放置

— 部屋の片隅が清掃することによりはじめて完璧にピカピカになるような状態であること（清掃しなければ部屋が小汚いということ）

— 秩序ある芝生の刈りとりがなされないこと<sup>(91)</sup>

実務においては、まさにこれらの「違反」が深刻な挑発の前に管理者に対し

て提示される。個々の住居所有権者の感情は全く様々なものが有り得る。一方においては前向きなものであり、他方においては否定的でもある。管理者の行為可能性はむしろ制限されており、誰かの感情を害する危険はほとんど事前にプログラムされているようなものである。管理者はたいていの場合自らの判断で行動することはなく、住居所有権者集会で問題点を議論し、希望された行為について秩序ある管理に相応する決議が惹起され、決議が実行に移されるのである<sup>(92)</sup>。

#### d) 住居所有権者集会

管理者の広範な職務は（管理者の）機関の権限から明らかになる。従って、共同体内の意思決定を組織化することについて責任を負っている<sup>(93)</sup>。住居所有権者共同体の判断は集会期間中の決議によりなされる。法律もしくは規約により規定されていないこと全てが解決され得る<sup>(94)</sup>（WEG23条1項1文<sup>(95)</sup>）。

2020年12月1日までは集会への電子的参加は可能ではなかったが、現在、住居所有権者は法律によって、（住居所有権者が）集会にその開催場所において出席することなく電子的参加によりそのすべての又は一部の権利を行使できること、について決議する権限が容認されている（WEG23条1項2文<sup>(96)</sup>）。この決議権限は完全なオンライン開催によりリアル開催を廃止することを可能とするものではない。多数派が少数派に電子的コミュニケーション手段の利用を強制し得ることは回避すべきことと考えられている。立法者は上記のこと（多数派の少数派への強制）を不当なことと考えている。しかし、住居所有権者全員が集会への電子的参加への権利を行使し、これにより完全なオンラインでの開催がなされる限りにおいて、完全なオンラインでの開催も秩序ある管理に相当することになる、というのは、誰も物理的な参加（リアル参加）について妨害していないからである。住居所有権者は依然として開催場所での出席により集会に参加するという機会を有している。大半がオンラインで参加すると規定されている場合、収容力の問題は存在せず、管理者のオフィスが（集会の）開催場所であっても十分<sup>(97)</sup>であろう<sup>(98)</sup>。住居所有権者が一度なした判断が修正され、それが人的（人間的）なものであると思われる場合にのみ困難なものとなる。人員の点で部屋が十分ではない、もしくは、「コロナの時点」においてコロナ保護命令（Corona-Schutzverordnung）に基づき定められた員数を超える場合どうすべきなのか。集会の打ち切りもしくは不開始は住居所有権者を

大変不機嫌なものとする、そして、同時に管理者にとっては管理経費が相当に高額なものになる。それ故、前もって質問がなされるべきであり、計画の現実性を維持するために書面にに基づき集会に参加しうる者への通告の依頼がなされるべきである<sup>(99)</sup>。

オンライン参加での集会が開かれる場合、住居所有権者には広範な考慮されるべき余地がある。電子的コミュニケーションの方法で（全体もしくは個人）の全部又は一部の権利を主張することは住居所有権者に許されている。例えば、議決権は制限される可能性がある。議決・発言権を有することのない単に（集会に）参加しうるのみということも規定され得る。（オンライン参加を前提とした上での）住居所有権者の権利制限が許容されない場合というのは想定されていない、というのは、依然として対面での（集会）参加の可能性があるからだ。使用され得る技術に関して、WEGは規定を有しておらず、住居所有権者の判断による<sup>(100)</sup>のである<sup>(101)</sup>。オンライン参加（を認める旨）が議決された場合、管理者は集会の事前準備を進めるにあたり必要な要件を設定しなければならない。招集の段階では、（集会の）開催場所と並んで（オンライン参加を認める）基準を挙げるべきである。それが欠如している場合、議決された決議は取り消されることになる。オンライン参加の枠組みのなかでは避けることのできない通信上のリスクに関して、集会参加にあっては一般的なリスク分配に合わせられるべきである。集会の司会者は、一般的に受け入れられるように集会においてのみ自由に行動し、一定の配慮をしなければならない。全ての住居所有権者自身が、例えば、（インターネット上の）回線妨害による遅延及びウイルスといった、個別的な参加にかかるリスクについて責任を負う。オンラインでの参加にあっては、集会司会者は集会場所での集会期間中に技術面において明確かつ正常に作動することについて責任を負っていることを意味する。以上のことは集会場所以外の一般的なインターネットの断絶をも含むものである。どこで故障が生じたのかを確定することはしばしば困難となる、そのため一応の証明で判断が下されなければならない。住居所有権者がインターネット接続に全く成功しない場合、現地で技術的故障があり、集会を続けることが許されないであろうことが推測できる。それでもなお、議決された決議は取消可能となろう。しかし、高度な蓋然性をもって住居所有権者の技術面での過失が存在する場合、（集会を）継続することに何の問題もない、というのは、住居



所有権者は自発的にオンライン参加を受け入れているのであり、それ故にインターネットの断絶について責任を負わねばならないからである<sup>(102)</sup>。オンライン集会(開催)の費用に関してWEGは規定を有していない。それ故、一般原則が妥当する。住居所有権者共同体は、技術に関する費用に関しても集会費用として負担<sup>(103)</sup>しなければならない<sup>(104)</sup>。特に、どのように議長が集会の非公開性を監視し、保証していくのかという問題をはじめとする多くの組織的・法的问题点が提起されている。「ハイブリッド集会」が実務的にどのように実行されるのか及び実行されるものか否かについては、将来示されることになろう。(オンライン開催にかかる)初期の不確実性を減らし、解決策を見出していくというところから始めるべきである、それにより「オンライン開催」という原則的なテーマが管理顧問会の会議等にも妥当し、管理業務の単純化を可能とする<sup>(105)</sup>。

WEG23条2項<sup>(106)</sup>に基づけば、決議の有効性に関して招集の際に集会の目的が挙げられていなければならない。管理者は一般的に議事日程のポイントを作成しなければならない、そしてその際、秩序ある管理に相応する限りにおいて住居所有権者の要望を考慮すべき<sup>(107)</sup>である<sup>(108)</sup>。WEG24条1項<sup>(109)</sup>に基づき、集会は管理者により少なくとも年1回招集されるべきである。同時に、住居所有権者の規約で想定されている場合、もしくは、住居所有権者の4分の1以上が目的・理由を表示した文書により要求している場合、管理者はWEG24条2項<sup>(110)</sup>に基づき集会を招集しなければならない。管理者は集会の準備をしなければならない、そして住居所有権者が十分に個別の議事日程のポイントについて知らされるように配慮しなければならない。WEG24条4項<sup>(111)</sup>に基づき、招集が書面によりなされ、特に緊急を要する場合を除き3週間の招集期間は遵守されなければならない<sup>(112)</sup>。別段の決議がない限り、管理者が集会の議長となる(WEG24条5項<sup>(113)</sup>)。議決された決議については、集会の議長及び1名の住居所有権者が署名する議事録が作成されるべきである。管理顧問会が置かれている限り、管理顧問会議長もしくはその代理人が(議長である管理者とともに)議事録に連署すべきである(WEG24条6項<sup>(114)</sup>)<sup>(115)</sup>。その他、(現行法では)議事録の作成は書面による決議においても妥当する。法はWEG24条6項1文<sup>(116)</sup>において集会決議についての議事録のみ要求している。このことは旧法・新法ともに妥当してきた。以上から、書面による決議については議事録が必要で

はないであろうことが推測された。住居所有権者全員の文書による同意は議事録に代替できるものとして正当化できた。上記の主張は新法下ではもはや通用しない、というのは、今や書面による過半数決議が可能であり、それにより通常の開催の場合（=集会決議）と同様に議事録を作成することが可能である<sup>(117)</sup>からだ<sup>(118)</sup>。WEG24条8項<sup>(119)</sup>に基づき、管理者は決議集を整備するという職務を担っている。WEG24条7項<sup>(120)</sup>によれば、決議集は公示される決議の文言に集会の場所・日付という情報を含んでいなければならない。書面でなされた決議であっても公示に場所と日付を含んだ形で記録しなければならない。同様に判決という形式をとる裁判所の裁判はWEG43条<sup>(121)</sup>に基づく手続において、日付、裁判所並びに当事者の情報が把握されているべきである<sup>(122)</sup>。

e) 会計<sup>(123)</sup> / 簿記<sup>(124)</sup>

住居所有権者共同体もしくはそこで選任された管理者は自らの組織内での機能として帳簿について義務を負っている。秩序ある簿記は、予算を立て予算に基づいて決算をなし得ることを担保する。同様に、大変に膨大な簿記情報なしに秩序ある決算及び住居所有権者への情報提供をなすことは不可能である。住居所有権者共同体の簿記は秩序ある簿記の原則に相応していなければならない。取引に基づく事象はすべて対応する領収書により証明され、かつ、保存されなければならない。(会計上の)記録は、明確で分かりやすく正確であり、かつ、現代的なもの<sup>(125)</sup>でなければならない<sup>(126)</sup>。住居所有権者共同体の財政はWEG2020年改正までは不完全に規定されているにすぎなかった、そして、裁判所は基準により予算・決算の内容・記述についての詳細を具体化することを試みていた。もっとも、多くの問題点が未解明のままである<sup>(127)</sup>。今日の立法にあっては、予算及び決算に関する紛争を減らし、支払に関する重大な瑕疵ある場合に限って決議取消を認めるという方向性で検討されている。(書面上の)表示への形式的な要求が停止されない限り(当該表示に重大な瑕疵はないのであるから)、(決議)取消は考えられない。現在、予算・支払行為を含む決算(WEG28条1項2文及びWEG28条2項2文<sup>(128)</sup>)と支払義務が根拠づけられている決議(WEG28条1項1文、WEG28条2項1文<sup>(129)</sup>)との間は厳格に区別されている。決議対象は単に結論のみ、即ち、住居所有権者にとっての数的負担のみであって、(経済的)価値であるとか計算により結論が求められるような会計操作は決議対象ではない。予算と年間決算は決議の準備をなすに

おいてのみ有益である（に過ぎない）<sup>(130)</sup>。

過去において一般的見解に基づき提示された年間決算への監視・情報開示（をなす）職務、とりわけ、口座残高および修繕積立金が示されるべきとされたが、これらは将来的にはもはや必要ではない。上記の情報は将来的に WEG28 条 4 項<sup>(131)</sup> に基づき作成されるべき財産状況報告書に含まれる。従って、現在において財産状況報告書作成が監視及び情報開示に資するものであり、年間決算から生ずる前払金もしくは後払金についての決算は財政上の職務遂行に資するもの<sup>(132)</sup>である<sup>(133)</sup>。

#### a a) 予算

WEG28 条 1 項 2 文<sup>(134)</sup> により、予算は 1 年毎に作成されるべきである。継続的決議が議決された場合、毎年、新たな予算を作成する義務が生ずる、もっとも、住居所有権者は継続的な決議を修正することができる<sup>(135)</sup>のである<sup>(136)</sup>。

（文字・数字などで）確定することは通常強制されており、書式も問題ないが、要式規定は（WEG 中には）存在しない。全体予算・個別的予算という考え方は今後も存続することになろう。費目一覧表は住居所有権者にとって共感しうるものであり、かつ、理解しうるものでなければならない。予想される収入と支出の見積もりにあっては、管理者は広範な裁量の余地を有している。予算が非常に法外な前払金を前提としている場合、予算は瑕疵あるもの<sup>(137)</sup>となる<sup>(138)</sup>。現在、特別準備金を積み立てることが許されていることについてはもはや疑いの余地などない。WEG28 条 1 項 1 文<sup>(139)</sup> は、積立金について明確に存在を認めている。（積立金に関する）決議権限は WEG19 条 1 項<sup>(140)</sup> から生ずる、そして、同条項は積立金が存在している限りにおいて、積立金についても積立金の取り崩しについても妥当<sup>(141)</sup>する<sup>(142)</sup>。全ての住居所有権者は予算についての決議を求める請求権を有している。確かに、当該請求権の期限は法律上規定されていない、しかしながら、当該請求権は遅くとも予算執行日の初日から 6 か月に期限が到来する。継続的決議が議決されている限りにおいて、当該請求権は前段階において履行されていることになろう、しかしながら、全ての住居所有権者は個別的な状況・変化により修正請求権を有している<sup>(143)</sup>。前払金についての決議が議決されるべきであるのにされない場合、全ての住居所有権者は WEG19 条 2 項 5 号<sup>(144)</sup> 並びに関連する WEG44 条 1 項 2 文<sup>(145)</sup> に基づき、住居所有権者共同体に対して決議代替の訴えを提起する可能性を有してい

る<sup>(146)</sup>。予算に関する決議から生ずる債権は BGB271 条 1 項<sup>(147)</sup> に基づき即時に弁済期が到来する、その際、住居所有者は他の日時を（弁済期として）定めるといふ決議権限を有して<sup>(148)</sup> いる<sup>(149)</sup>。

#### b b) 年間決算

前払金支払義務は WEG28 条 2 項<sup>(150)</sup> に基づく予算についての決算により言及されるものではない<sup>(151)</sup>。WEG28 条 2 項<sup>(152)</sup> に基づき、住居所有者は暦年の経過後に追加払の請求及び前払金の修正について決議する。それに関して、管理者は年間決算における収入と支出の清算をなすべきである。清算行為に基づき住居所有者共同体（において住居所有者が負担しているところ）の金銭が調べられ、追加払請求権もしくは返還請求権が生ずる。従って、年間決算において常に示されている請求権は年間決算それ自体によるのではなく単に WEG28 条 2 項 1 文<sup>(153)</sup> に基づく決算により生ずる。このような決議は年間決算がなくとも可能である。住居所有者は、管理者による毎年の会計報告としての年間決算を共同体の機関たる管理者が調査することにより変更し得る。住居所有者共同体は、財産状況報告書と共に、みずからの金銭により何が生じ、共同体の経済状況がどのようなものであるのかにつき概観すべきである。BGB259 条<sup>(154)</sup> の規定は会計報告に妥当する。決算に目的がない場合であっても、年間決算は賃料清算及び納税申告の基礎として住居所有者に資する<sup>(155)</sup> のである<sup>(156)</sup>。決算（作成）義務は、共同体の機関としてその時々職務を行っている者が担っている。その際、前管理者の任期中に発生した義務なのか否かは、問題ではない。後に影響を及ぼす機関としての義務をかつての管理者が負うことはない。契約上、前管理者が年間決算の作成について責任を負うことはあり得る、それ故に、契約の解釈を回避すべく明確な契約上の規定が重要である。原則として、決算（作成）義務の成立時点において機関として責任を負う者が、（決算作成）義務を負う<sup>(157)</sup> ことになる<sup>(158)</sup>。BGH は、年間決算の時点で在職している管理者に年間決算作成義務があると判断している。管理者の活動が事業年度中に終了する場合、管理者は、辞職の時点で決算作成が既に期限到来しているのか否かに関係なく、事業年度についての年間決算の作成につき責任を負う。年間決算作成の義務が発生した場合、当該義務は新管理者に移行しない<sup>(159)</sup>。しかし、決算（作成）義務がいつ発生するのかについては、様々な判断がなされており、未解明のままである。決算（作成）義務は事業年度の最終日に成立するという一つの見解がある。事業年度が暦年と同一

である場合、当該年の12月31日（に決算作成義務が発生する）ということになる。とりわけ、退職した管理者が既に決算のために金銭を保有していることを（本見解では）根拠付けることができる。しかしながら、支配的見解は決算作成義務が次の事業年度の初日に発生すると説いている。本見解によれば事業年度と暦年が同一である限りにおいて、（決算作成義務が発生するのは）1月1日ということになる。旧WEG28条3項<sup>(160)</sup>（現行WEG28条2項1文<sup>(161)</sup>）は立法理由書において、管理者が暦年経過後に決算を作成しなければならないと指摘している。他の見解によれば、期限到来時点において誰が管理者であるのかが決定的に重要であり、決算は事業年度経過から3か月から6か月までに期限が到来すると説いている。BGHは専ら旧WEG28条3項<sup>(162)</sup>に基づき決算（作成）義務成立時に合わせている。誰が決算について責任を負っているのかという議論（決算の）期限とは全く関係ない。いつ債権者が履行を請求し得るのかについての規定<sup>(163)</sup> されている<sup>(164)</sup>。

### 3. 小括

ここまでドイツ住居所有権法（WEG）における管理者、特に管理者の職務・権限について特化した形でドイツの最近の研究書（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、管理者は住居所有権者共同体の機関であり、住居所有権者共同体に対してのみ権利と義務を有しており、個々の住居所有権者に対して義務を負っていないこと、第二に、WEG2007年改正で管理者の職務・権限が詳細に規定されていたところ、今般のWEG2020年改正により管理者の職務の具体化は放棄され、管理者は秩序ある管理措置を実施する権限と義務が与えられることとなり、具体的には、優先度が低く、かつ、共同体にとって重大な義務を生じさせない事項については管理者の判断により行動できることとなったこと（なお、ここにいう重大な義務とは財政上の結果を考慮するものであり、優先度が低いとは財政上の問題ではなく、住居所有権者にとって注目に値するものではないことを指す）、第三に、管理者の最重要の職務は（住居所有権者集会でなされた）決議の実行であること、特に議決された決議を意味あるものとして実行することが強く求められていること、第四に、管理者は住居所有権者に入居者規則を遵守させる責任を負っているところ、実務的には深刻な問題が挑発される前の段階で管理者は軽微な





重要であり、多数決でオンライン開催を強行してはならないこと、③予算・決算に関しては、管理者は相当な義務を負っていることが解明された。

このように WEG2020 年改正により管理者の職務・権限は改正前よりシンプルな形となったため理解しやすくなったともいえる。即ち、管理者は秩序ある管理措置を実施する権限・義務を負っているものの、自らの判断でなしうることは、WEG27 条 1 項<sup>(165)</sup>に規定されているように、あくまで優先度が低く、かつ重大な義務を生じさせないものに限られる。換言すれば、管理者はなし得ることには一定の限界があるとも言える。また、管理者の最重要の職務は決議の実行であると説かれている。かくして、ドイツ法では、マンション管理については住居所有権者以外の管理のプロの第三者に委ねることを想定している、即ち、第三者管理を前提としているものの、決してマンション管理の全てもしくは大半を管理者に委ねることを原則的な形態として容認していない<sup>(166)</sup>点に留意する必要がある。マンション管理をなす上での大きな方針・方向性に関しては、住居所有権者集会ひいては同集会を構成する個々の住居所有権者相互が議論し決定する必要がある。その上で決定されたことを速やかに実行するのが管理者の役割である。ドイツ法では第三者管理が採用されているので、マンション管理における全てもしくは大半が管理者に委ねられている、あるいは、ほぼ管理者に丸投げに近い状態であると理解するのはドイツ法の理解として適切・妥当なものではない。もし、ドイツ法における誤った理解を前提とした上で、ドイツ法と同様に我が国においてマンション管理はすべて外部専門家が担うことができる、もしくは、第三者管理を採用すれば区分所有者はマンション管理というわずらわしさから解放されるという法的主張がなされているとするならば、大いに問題であると言わねばならない。

もっとも、本稿ではドイツ法における管理者が最大限どこまでのことをなし得るのかについて、即ち、住居所有権者集会の決議により管理者の職務・権限を拡大する際どこまでの拡大まで許容されるのか、ひいては、マンション管理における管理者と住居所有権者との役割分担について十分に検討することができなかった。更には、管理顧問会を加えて、より広い視野でマンション管理制度を俯瞰しつつ検討することが求められるようにも思われる。特に、大きな改正であった WEG2020 年改正をふまえた上での理論的・実務的検討が近々の課題であろう。これらの点については他日を期したい。<sup>(167)</sup>

- (1) ドイツ法が昭和37年区分所有法の母法であるとする文献として、丸山英氣編『改訂版 区分所有法』15頁[丸山英氣執筆部分](平成19年、大成出版社)、土居俊平「ドイツ法における管理者制度—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)を指摘し得る。更に、昭和37年区分所有法につきドイツ法の影響が強いと指摘する文献としては、丸山英氣「マンションと法」丸山英氣=折田泰宏編『これからのマンションと法』(日本評論社、平成20年)5頁を指摘し得る。
- (2) 周知のことと思われるが、比較法的にマンション管理制度を概観すると、英米法系の理事会方式、大陸法系(ドイツ法・フランス法)の管理者方式の2つの方式に大別される。この点の詳細については、梶浦恒男「マンション管理形態」丸山英氣=折田泰宏編集『これからのマンションと法』309頁(日本評論社)、土居俊平「ドイツ法における管理者制度—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。
- (3) 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。
- (4) 現状の自主管理型の管理方式による問題としては、財団法人マンション管理センター『マンション管理の新たな枠組みづくりに関する調査検討報告書』21頁(財団法人マンション管理センター、平成20年)を参照されたい。
- (5) マンション標準管理規約(単棟型)35条4項「組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。」との規定が新設された。これにより個々のマンションの自主的な決定により選択的に組合員以外、即ち、区分所有者以外の者を外部専門家としてマンション管理組合の理事又は監事に選任し得ることとなった。
- (6) 土居俊平「ドイツ法における管理者制度—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)、土居俊平「ドイツ住居所有権法(WEG)における管理者の解任—BGH2012年判決を契機として—」熊本県立大学総合管理学部創立20周年記念論文集『総合知の地平』351頁(九州大学出版会、平成26年)、土居俊平「ドイツ法におけるマンション管理制度—管理者解任を中心として—」日本マンション学会誌マンション学60号157頁(民事法研究会、平成30年)。
- (7) 土居俊平「ドイツ住居所有権法(WEG)における管理顧問会」駒澤法曹16号169頁(駒澤大学法科大学院、令和2年)
- (8) 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)。
- (9) 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)。
- (10) 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)。

- (11) 鎌野邦樹編著『マンション区分所有法制の国際比較』(大成出版社、令和4年)6頁[藤卷梓執筆部分]。また、本稿におけるドイツ住居所有権法(WEG)の条文訳(WEG2020年改正に関する条文訳)は特段の留保のない限り、上記著書における訳出(藤巻訳)によった。
- (12) WEG26条[管理屋の選任及び解任]
  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。
- (13) WEG26a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。
- (14) 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。
- (15) 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措

置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。

(16) 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合化を決議する。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。

(17) 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。

(18) WEG19 条 [ 決議による管理及び使用の規律 ]

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 26a 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。

※「認証を得た管理者」（藤巻訳）の訳語のみ「認定管理者」とした。

(19) 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

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。

(20) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München(IS BN:978-3-406-77170-5).

(21) 旧WEG27条3項1文7号「管理者は、住居所有権者の共同体の名において、次の各号に掲げる行為をする権限を有し、かつ、当該行為の効力は、共同体のために又はこれに対し及ぶ。

七. 住居所有権者の規約又は多数決の決議により授權されたときは、その他の法律行為及び法的取引をすること」

※本条は、旧法即ちWEG2007年改正に基づく条文である。本稿における2007年改正に伴う条文訳に関しては、藤巻梓「改正ドイツ住居所有権法(試訳)」早稲田法学83巻4号199頁(早稲田大学法学会、平成20年)によった。

(22) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4

Rdn.322 (de Iaco 執筆部分)

- (23) 前掲・注 21 参照 (旧 WEG27 条 3 項 1 文 7 号)。
- (24) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.438-440.
- (25) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.323 (de Iaco 執筆部分)
- (26) 前掲・注 17 参照 (WEG9b 条)。
- (27) 前掲・注 15 参照 (WEG27 条 1 項)。
- (28) WEG18 条 1 項「共同財産の管理については住居所有権者の共同体がその義務を負う。」
- (29) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.443-444.
- (30) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.324 (de Iaco 執筆部分)
- (31) 前掲・注 17 参照 (WEG9b 条 1 項 1 文)。
- (32) 前掲・注 17 参照 (WEG9b 条 1 項 2 文)。
- (33) 旧 WEG45 条 [ 送達 ]
  1. 住居所有権者が被告であるか、又は第 48 条第 1 項第 1 文の規定に基づき訴訟に参加するときは、管理者が住居所有権者の送達代理人となる。但し、管理者が住居所有権者の相手方当事者として訴訟に関与するとき、又は訴訟の目的物を原因として、管理者が住居所有権者に適切な情報提供を行わないおそれがあるときは、この限りでない。  
(2 項以下、略)。
- (34) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.325 (de Iaco 執筆部分)
- (35) 前掲・注 12 参照 (WEG26 条 4 項)。
- (36) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.326 (de Iaco 執筆部分)
- (37) Nordrhein-Westfalen の略である。ドイツ連邦共和国西部の州である。
- (38) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.327 (de Iaco 執筆部分)
- (39) 前掲・注 17 参照 (WEG9b 条 2 項)。
- (40) WEG29 条 2 項「管理顧問会は、管理者の職務の執行を援助し、監督する。予算、予算に関する決算については、住居所有権者集会が第 28 条第 1 項第 1 文・第 2 項第 1 文に基づく決議をする前に、管理顧問会が検査し、その意見を付さなければならない。」※なお、WEG2020 年改正により、改正前には規定されていた本条項中の「収支決算」及び「費用の見積り」は削除された。
- (41) 前掲注 40 参照 (WEG29 条 2 項)。
- (42) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.328 (de Iaco 執筆部分)



(43) 前掲・注15参照(WEG27条)。

(44) 旧WEG27条[管理者の職務及び権限]

1. 管理者は、住居所有権者及び住居所有権者の共同体に対して、次の各号に掲げる権限を有し、義務を負う。
  - 一 住居所有権者の決議を執行し、かつ建物使用規則の遵守につき配慮すること。
  - 二 共同財産の秩序ある維持及び修繕に必要な措置をとること。
  - 三 緊急の場合に、共同財産の保存に必要なその他の措置をとること。
  - 四 住居所有権者の共同の事項に関する限り、負担及び費用の分担額、償却金並びに抵当利子を請求し、受領し、並びに支払うこと。
  - 五 共同財産の経常の管理に関するすべての支払及び給付をなし、又これらを受領すること。
  - 六 受領した金銭を管理すること。
  - 七 第43条の規定に基づく訴訟の係属について、住居所有権者に遅滞なく通知すること。
  - 八 第21条第5項第6号に掲げる措置に必要な意思表示を行うこと。
2. 管理者は、住居所有権者全員の名において、次の各号に掲げる行為をする権限を有し、かつ、当該行為の効力は、これらの者のために又はこれらの者に対して及ぶ。
  - 一 住居所有権者としての資格で、その全員に対してなされる意思表示及び通知を受領すること。
  - 二 期間を遵守し、又はその他の法律上の損害を避けるために必要な措置をとること。特に、判決手続及び執行手続において、第43条第1号、第4号又は第5号の規定に基づいて、住居所有権者に対する訴訟を提起すること。
  - 三 住居所有権者の規約又は多数決の決議により授けられたときは、請求権を裁判上及び裁判外において行使すること。
  - 四 第43条第1号、第4号又は第5号の規定に基づく訴訟のために、法定の訴額を超える、裁判所費用法第49a条第1項第1文の規定に基づいて確定される訴額を最高限度として費用を査定する旨を、弁護士と合意すること。
3. 管理者は、住居所有権者の共同体の名において、次の各号に掲げる行為をする権限を有し、かつ、当該行為の効力は、共同体のために又はこれに対して及ぶ。
  - 一 意思表示及び通知を受領すること。
  - 二 期間を遵守し、又はその他の法律上の損害を避けるために必要な措置をとること。特に判決手続及び執行手続において、第43条第1号、第4号又は第5号の規定に基づいて、住居所有権者に対する訴訟を提起すること。

- 三 第21条第5項第6号に掲げる措置をとるのに必要な意思表示をなすこと。
  - 四 第1項第3号から第5号までの規定及び第8号の規定に基づく措置をとること。
  - 五 第1項第6号の規定に基づく受領した金銭の管理の範囲内において、口座を開設すること。
  - 六 第43条第1号、第4号又は第5号の規定に基づく訴訟のための、前項第4号の規定に基づく報酬について、弁護士と合意をすること。
  - 七 住居所有権者の規約又は多数決の決議により授権されたときは、その他の法律行為及び法的取引をすること。管理者が欠けている場合又は管理者が代理権を授与されていない場合には、住居所有権者全員が共同体を代理する。住居所有権者は、多数決により、1名又は複数の住居所有権者に対して代理のための授権をすることを決議することができる。
4. 前三項の規定による管理者の職務と権限は、住居所有権者の規約により制限又は排除することができない。
  5. 管理者は、受領した金銭を自己の財産と分別して保管しなければならない。規約又は住居所有権者の多数決の決議により、この金銭の処分には、住居所有権者の一人又は第三者の同意を要するものとするすることができる。
  6. 管理者は、住居所有権者に対し、自己の権限の範囲を明らかにした委任状又は授権証書の交付を請求することができる。
- (45) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.329 (de Iaco 執筆部分)
  - (46) 前掲・注15参照 (WEG27条1項)。
  - (47) 前掲・注15参照 (WEG27条1項)。
  - (48) 前掲・注15参照 (WEG27条2項)。
  - (49) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München, § 27 Rdn.5～7.
  - (50) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.472.
  - (51) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.330 (de Iaco 執筆部分)
  - (52) 前掲・注15参照 (WEG27条1項)。
  - (53) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.477.
  - (54) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.478.
  - (55) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.331 (de Iaco 執筆部分)
  - (56) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.479.
  - (57) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.332 (de Iaco 執筆部分)
  - (58) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.480.
  - (59) 前掲・注15参照 (WEG27条1項1号)。

- (60) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.333 (de laco 執筆部分)
- (61) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München, § 27 Rdn.68. なお、この点は若干分かりにくいかもしれない。あくまで、契約締結は義務の重大性の問題ではあるが、それは共同体の問題となる。このことから、契約締結に関しては、義務の重大性の問題を超越したより大きな共同体全体の問題であるという趣旨として理解すべきと思われる。
- (62) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.334 (de laco 執筆部分)
- (63) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München, § 27 Rdn.31,36.
- (64) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.335 (de laco 執筆部分)
- (65) 前掲・注 15 参照 (WEG27 条 1 項 1 号)。
- (66) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.336 (de laco 執筆部分)
- (67) 前掲・注 15 参照 (WEG27 条 2 項)。
- (68) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.337 (de laco 執筆部分)
- (69) 前掲・注 15 参照 (WEG27 条)。
- (70) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.483.
- (71) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.338 (de laco 執筆部分)
- (72) 前掲・注 44 参照 (旧 WEG27 条 1 項 1 号)。
- (73) 前掲・注 15 参照 (WEG27 条)。
- (74) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.468.
- (75) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.339 (de laco 執筆部分)
- (76) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.340 (de laco 執筆部分)
- (77) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.341 (de laco 執筆部分)
- (78) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.342 (de laco 執筆部分)
- (79) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.343 (de laco 執筆部分)
- (80) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.344 (de laco 執筆部分)
- (81) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München, § 27 Rdn.87 ~

- 95.
- (82) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.345 (de laco 執筆部分)
  - (83) WEG23 条 3 項 1 文「決議は、集会によらなくても、すべての住居所有権者が書面により当該決議に同意することを明らかにするときは、有効である。」
  - (84) WEG23 条 3 項 2 文「住居所有権者は、決議により、個別の事項について、行使された議決権の過半数で足りる旨を決することができる。」
  - (85) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.346 (de laco 執筆部分)
  - (86) 前掲・注 15 参照 (WEG27 条 1 項 1 号)。
  - (87) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.347 (de laco 執筆部分)
  - (88) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.348 (de laco 執筆部分)
  - (89) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München, § 27 Rdn.97 ~ 102.
  - (90) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.349 (de laco 執筆部分)
  - (91) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.350 (de laco 執筆部分)
  - (92) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.351 (de laco 執筆部分)
  - (93) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.470.
  - (94) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.352 (de laco 執筆部分)
  - (95) WEG23 条 1 項 1 文「この法律又は住居所有権者の規約において住居所有権者が決議により決することができるものとされている事項は、住居所有権者の集会の議決により処理する。」
  - (96) WEG23 条 1 項 2 文「住居所有権者は、決議により、住居所有権者が集会にその開催場所において出席することなく、電子のコミュニケーションの方法によりそのすべての又は一部の権利を行使することができる旨を決することができる。」
  - (97) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.606 ~ 607.
  - (98) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.353 (de laco 執筆部分)
  - (99) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.354 (de laco 執筆部分)
  - (100) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.609 ~ 611.
  - (101) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4

- Rdn.355 (de Iaco 執筆部分)
- (102) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.356 (de Iaco 執筆部分)
- (103) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.613 ~ 620.
- (104) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.357 (de Iaco 執筆部分)
- (105) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.358 (de Iaco 執筆部分)
- (106) WEG23 条 2 項「決議を有効に行うためには、招集の際に集会の目的を明示することを要する。」
- (107) OLG Frankfurt am Main v. 18.8.2008,NJW 2009,300.
- (108) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.359 (de Iaco 執筆部分)
- (109) 前掲・注 19 参照 (WEG24 条 1 項)。
- (110) 前掲・注 19 参照 (WEG24 条 2 項)。
- (111) 前掲・注 19 参照 (WEG24 条 4 項)。
- (112) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.360 (de Iaco 執筆部分)
- (113) 前掲・注 19 参照 (WEG24 条 5 項)。
- (114) 前掲・注 19 参照 (WEG24 条 6 項)。
- (115) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.361 (de Iaco 執筆部分)
- (116) 前掲・注 19 参照 (WEG24 条 6 項 1 文)。
- (117) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.653.
- (118) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.362 (de Iaco 執筆部分)
- (119) 前掲・注 19 参照 (WEG24 条 8 項)。
- (120) 前掲・注 19 参照 (WEG24 条 7 項)
- (121) WEG43 条 [ 管轄 ]
1. 住居所有権者共同体は土地を管轄する裁判所において一般的な裁判管轄を有している。裁判所にあつては本法 9 a 条 4 項 1 文の場合と同様に住居所有権者に対して訴えを提起し得る。
  2. 土地を管轄する裁判所は次の各号に掲げる争訟について専属的な管轄権を有する。
    - 一 住居所有権者相互の権利及び義務に関する争訟
    - 二 住居所有権者共同体と住居所有権者との権利及び義務に関する争訟
    - 三 管理者に対する住居所有権者の請求権を含む管理者の権利及び義務に関する争訟、並びに

四 本法 44 条に基づく決議の訴え

- (122) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.363 (de Iaco 執筆部分)
- (123) 会計とは、簿記に従事している事業体における一組織を指す。しばしば、広範な会計制度という概念も用いられる。会計・簿記は日常的に同義とされる。
- (124) 簿記とは、数値において企てられた隙間なく時間的・物的に秩序立てられ、かつ、証拠に基づき事業体における取引すべてを値段で表現した点に特徴づけられるものである。
- (125) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München, § 28 Rdn.367 ~ 374.
- (126) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.364 (de Iaco 執筆部分)
- (127) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.734.
- (128) 前掲・注 16 参照 (WEG28 条 1 項 2 文及び WEG28 条 2 項 2 文)。
- (129) 前掲・注 16 参照 (WEG28 条 1 項 1 文及び WEG28 条 2 項 1 文)。
- (130) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.365 (de Iaco 執筆部分)
- (131) 前掲・注 16 参照 (WEG28 条 4 項)。
- (132) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.738 ~ 746.
- (133) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.366 (de Iaco 執筆部分)
- (134) 前掲・注 16 参照 (WEG28 条 1 項 2 文)。
- (135) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München, § 28 Rdn.31,32.
- (136) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.367 (de Iaco 執筆部分)
- (137) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München, § 28 Rdn.33,34,38 ~ 40.
- (138) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.368 (de Iaco 執筆部分)
- (139) 前掲・注 16 参照 (WEG28 条 1 項 1 文)。
- (140) WEG19 条 1 項「住居所有権者は、共同財産の管理並びに共同財産及び特別所有権の使用が住居所有権者の規約により規律されていない限り、共同財産の性質に適合した秩序ある管理について決議により決する。」
- (141) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.768,769a.
- (142) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4 Rdn.369 (de Iaco 執筆部分)
- (143) Lehmann-Richter/Wobst,WEG-Reform 2020,2020 Köln, § 6 Rn.780,781.
- (144) WEG19 条 [ 決議による管理及び使用の規律 ]



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適合するものとする。

五 第28条第1項第1文に基づく前払金の確定、並びに

(145) WEG44条1項2文「必要な決議がなされない場合、裁判所は住居所有権者の訴えにより決議を議決することができる。」

(146) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München,§ 4 Rdn.370 (de Iaco 執筆部分)

(147) BGB271条1項「給付の時期が定まっておらず、又事情からも明らかにならないときは、債権者は、給付を直ちに請求することができ、債務者は、それを直ちに行うことができる。」

※なお、本条文訳は、椿寿夫=右近健男編『ドイツ債権法総論』94頁(日本評論社、昭和63年)[右近健男執筆部分]によった。本条はドイツ債務法改正等の一連の改正の影響を受けていない。

(148) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München,§ 28 Rdn.71.

(149) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München,§ 4 Rdn.371 (de Iaco 執筆部分)

(150) 前掲・注16参照(WEG28条2項)。

(151) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München,§ 28 Rdn.73.

(152) 前掲・注16参照(WEG28条2項)。

(153) 前掲・注16参照(WEG28条2項1文)。

(154) BGB259条[報告義務の範囲]

1. 収入又は支出を伴う管理に関して顛末を報告する義務を負う者は、権利者に対し、収入又は支出を整理してまとめた計算を報告し、かつ、証書を交付するのが通常である限り、証書を提出しなければならない。
2. 計算中の収入に関する報告につき必要な注意をしていないと認める事由があるときは、義務者は、請求により、自己が良心に従いできる限り完全に収入を報告した旨を宣誓に代えて調書上に保証しなければならない。
3. 軽微な事務については、宣誓に代わる保証をする義務はない。

※なお、本条文訳は、椿寿夫=右近健男編『ドイツ債権法総論』94頁(日本評論社、昭和63年)[右近健男執筆部分]によった。本条はドイツ債務法改正等の一連の改正の影響を受けていない。

(155) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München,§ 28 Rdn.101～103.

(156) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München,§ 4 Rdn.372 (de Iaco 執筆部分)

(157) Hügel/Elzer,Wohnungseigentumsgesetz,3.Auflage 2021 München,§ 28 Rdn.105～107.

(158) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München,§ 4

Rdn.373 (de Iaco 執筆部分)

(159) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4

Rdn.374 (de Iaco 執筆部分)

(160) 旧 WEG28 条 3 項「管理者は、暦年の経過後、決算を提出しなければならない。」

(161) 前掲・注 16 参照 (WEG28 条 2 項 1 文)。

(162) 旧 WEG28 条 3 項「管理者は、暦年の経過後、決算を提出しなければならない。」

(163) BGH v.16.2.2018,NJW 2018,1969.

(164) Fuhrländer=Füllbeck,Praxishandbuch WEG-Verwaltung,2022 München, § 4

Rdn.375 (de Iaco 執筆部分)

(165) 前掲・注 15 参照 (WEG27 条 1 項)。

(166) WEG27 条 2 項では、管理者の職務及び権限は、住居所有権者の決議により制限又は拡大される旨規定しているが、これは同条 1 項における原則的な形態（優先度が低く、かつ、重大な義務を生じさせないもの等につき管理者の判断で行動し得ること）をふまえた上での例外的規定である。即ち、マンション管理の全てもしくは大半を管理者に委ねることを原則的形態とはしていない点に注意すべきである。

(167) 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 21K01227）における研究代表者としての研究成果の一部である。