

授業科目名	マンション法 Law of Condominium Unit Ownership
授業科目群	展開・先端科目
標準学年	2・3年次
必修・選択の区別	選択
開講学期	後期(隔年開講)
開講曜日・時限	火曜日・5時限
単位数	2単位
担当教員名	安原伸人(Yasuhara Nobuhito)
授業の目的	わが国における住宅のうち、マンション(集合住宅)の占める割合は年々増加している。とりわけ都市部においてその傾向は顕著になっている。マンションには専有部分と共用部分、敷地があり、民法の適用については、専有部分については所有権一般の理論が、共用部分、敷地については所有権のうち共有の規定が適用されることになる。しかしそれらの規定だけでは十分な対応ができず、「建物区分所有法」が制定されるに至っている。この「建物区分所有法」も色々な問題が起こってくるマンションの法律問題に必ずしも的確に対応できず、昭和58年、平成14年順次改正が行われた。さらに「マンション管理適正化法」が制定されて管理業者に数々の規制がかけられるとともに「マンション管理士」も誕生させた。又「マンション建替え円滑化法」の制定は、平成14年改正と相まってマンションの建替えを促進している。マンションが社会に登場して約40年が経過した。マンションの高齢化問題(これには建物それ自体の高齢化と居住者の高齢化の問題がある。)に対する対処が求められているものであり、その必要性は年々高まってくる。老朽化したマンションの大規模修繕や建替え問題、区分所有者の高齢化にともなうマンションの共用部分の管理能力の欠如の問題。高齢者の生活に合わせた改造等の問題であり、これからの社会問題となろう。そして管理組合の役割や責任が益々大きくなってきた。以上から、建築区分所有法及びマンションを巡る法律問題の研究及びそれへの取り組みは、これからの法曹には必要不可欠であり、本授業においてはこれら全般の問題について、判例検討を中心に研究していくことになる。
履修条件	特になし
到達目標	カリキュラムマップ、到達目標科目対応表及び学修ロードマップを参照のこと。
授業の概要	<p>マンションを巡る法律問題については、近年多くの判例が出されており、それらを集積した解説書も出版されている。これらの判例に基づき事例研究を行うことにしたい。又建物区分所有法についての注釈書が数多く出版されているので、これを参考書としたい。各事例について法律的にどのように考えるか、訴訟の場面で各当事者代理人としてどのような戦略を組み立てるか、判断者は最終的にどのように判断するのかを実体法、手続法の両面から双方向で議論させたい。レポートなどの書面を作成させることも当然あり得る。マンションの区分所有者(居住者)は同一コミュニティ内にあるものであることから、できるだけ紛争を事前に予防することが必要である。そのための方策をどうするか、法曹としてどのようにアドバイスすることも大切な研究課題となる。「建物区分所有法」は民法をベースにしている法律である。そこで原点となる民法について復習的な勉強もさせたいと考えているが、この部分は同時に司法試験対策にもなる。</p> <p>Lecture on Law of Condominium Unit Ownership.</p>
	<p>第1回 建物区分所有法の概要について民法との比較や民訴法等関連法規を見ながら概説</p> <p>第2回 同上</p> <p>第3回 マンションの分譲契約 不動産売買契約に関する問題、告知義務、説明義務、瑕疵担保責任などについて</p> <p>第4回 値引販売 値引販売と不法行為の成否</p> <p>第5回 専有部分と共用部分 マンションは専有部分と共用部分からなっている。どの部分が専有部分でどの部分が共用部分か。一部共用部分、規約共用部分とは何か。 マンション全体の表示登記はどうか。権利登記はどうか。共用部分の登記はあるか。</p>

授業計画	<p>第6回 管理規約の設定、変更 管理規約はマンションの管理及び管理組合の運営にとってきわめて重要。その設定と変更の手續について。特別の影響を受ける区分所有者の承諾が必要。</p> <p>第7回 駐車場専用使用権 地裁、高裁、最高裁判決の各分析</p> <p>第8回 (1)集会の手續と議決 集会中心主義といわれるように集会においてマンション管理の重要事項が決定される。その手續について。手續に瑕疵がある場合の問題点。 (2)理事会の運営</p> <p>第9回 管理費等の支払 管理組合の財務問題、紛争に対する対応</p> <p>第10回 ・売れ残りマンションの管理費等支払義務 ・管理費等支払請求権の消滅時効期間</p> <p>第11回 区分所有者の共同の利益に反する行為とそれに対する対応 区分所有者の共同の利益に反する行為は許されない(6条)。違反者に対する措置として、差止、使用禁止、競売請求、占有者に対する引渡請求がある(57～60条)。</p> <p>第12回 同上</p> <p>第13回 同上</p> <p>第14回 管理会社に関する問題 管理委託契約に基づく権利義務など</p> <p>第15回 訴訟の当事者 一区分所有者、管理組合、管理者、訴訟担当に指定された区分所有者はそれぞれ当事者となり得る。その使い分けをどうするか。共用部分に生じた損害の賠償請求手續はどうなるか。</p>
授業の進め方	判例の具体的事例を教材にし、訴訟外手續、訴訟における取り組みを討論をまじえながら双方向で勉強させる。各判例ごとに担当者を決め、まずリポートをしてもらった後討論等をしていく予定。
教科書及び参考図書等	判例中心に授業を行う予定であるので特に教科書は予定していない。参考書として以下のものが考えられる。 福岡マンション問題研究会 他 編『わかりやすいマンション判例の解説第3版』(民事法研究会) 日本マンション学会法律事務研究会 編『実務法律学全集14 マンション紛争の上手な対処法第3版』(民事法研究会) 水本浩・遠藤浩・丸山英気 編『基本法コンメンタール マンション法第3版』(日本評論社) 稲本洋之助・鎌野邦樹『コンメンタール マンション区分所有法第3版』(日本評論社)
試験・成績評価等	発言等授業参加態度50%、レポート50%。本講義は、老朽化や区分所有者の高齢化といったマンションをめぐる社会問題の考察をも交え、広い視野からマンション法をめぐる問題を検討する。そのため、多面的な考察を重視すべく試験によらない評価を行う。
事前学習	特にないが、判例レポート担当者はレポート作成作業が必要となる。
課題レポート等	
オフィスアワー	授業終了後に受け付ける。
その他	