

中国の区分所有権と住宅管理制度

I. はじめに

建物区分所有権は現代民法上のひとつの重要な制度である。世界を眺めても、区分所有制度は、第二次世界大戦後に盛んになった比較的新しい制度である。近現代社会において、都市化とともに高層化した集合住宅が都市建築物としてすっかり定着した。このような区分所有法の対象となる建物、区分所有建物の急増が、世界各国で次々と区分所有制度を規定した重要な動機となっている。

中国では2007年に物権法が整備され、第2編第6章（70～83条）が建物の区分所有に関する条文となっている。日本の区分所有法の成立は1962年であり、法の整備時期には45年のギャップがある。

本稿では区分所有権の法整備と住宅の維持管理制度を分析し、そのいきさつを概観する。それを踏まえ、中国での既存住宅改修における海外展開の課題を考察したい。

II. 区分所有権

1. 法制度の構成

中国の都市住宅問題に関する基本政策と制度の変遷は、次の三段階に分けて説明することができる。

（1）建国初期（1949～1956）

第一段階は、1949年の建国から1956年の私有不動産に対するいわゆる社会主義的改造までである。この段階において、都市では、建物の個人所有の類型が存在したが、所有権は単なる形式的なものに過ぎなかった。建物の所有に関しての法的規定もわずかで、簡単であった。建物区分所有権制度に関しての法的認識と立法の発想もまったくなかった。

この段階では、土地・建物の所有制度は、国有と集団所有、および個人所有の三つの類型があった。国有土地は都市・鎮の土地の大部分と農村土地の一部を含んでいた。国有地以外の土地は農業組合の集団所有または個人所有である。中国新政府はいくつかの法律を制定して、この段階の基本的な不動産制度を確立した。例えば、〈1949年中国人民政治協商会議共同綱領〉（中国における実際上の最初の憲法）、〈1951年土地改革法〉、〈1954年憲法〉等がある。それらの法律や規定は、土地の売買、賃貸借、担保設定を認めた。しかし、国有土地、集団所有土地を売買、賃貸借、担保設定することは禁止した。これらの法律では土地・建物の所有、取引に関する規定はきわめて簡単であった。その内容を要約してみると次の三点にまとめることができる。①都市における私有不動産体制の保護である。土地と建物を含む資本家の所有を認め、法による不動産の売買、抵当、贈与あるいは交換を許した。②賃貸借制度の推進と制限である。公有建物の売買が禁止されており、使用权の取得のためには賃貸制をとらなければならないが、「社会主義的福祉」の考え方から家賃が非常に安く設定されていた。私有建物の家賃も制限されていた。③都市と農村にそれぞれの土地・建物制度が実行された。農村では大量の土地を持ち農民を雇い、または、土地を貸し出している少数の大土地所有者すなわち地主の不動産が無償で没収され、人口の大半を占める農民に配分された。

都市においては、私有不動産体制が維持されたが、所有権は単なる名義的なものと考えられている。区分所有権については、中華民国・民法典の799条と800条に規定があったが、中華人民共和国は旧体制のすべての法制度を破棄したため、法律上の根拠は失われた。建物区分所有制度を整備するという発想自体がまったく見当らなかった時期といえる。

（2）全面公有期（1956～1978）

第二段階は1956年の私有不動産に対する社会主義改造から1979年の住宅商品化改革の開始までである。この段階で政府は、社会全般において社会主義改造を行った。この改造によって、土地と建物は全面公有化され国家所有となり、財産の私的所有権が認められなかった。従って、このような社会では、建物区分所有権制度が存在する余地もなかったといえる。

この段階においては、農村での農民たちの集団組合組織の結成、都市での民族資本主義企業の合併によって、土地及び建物の一部が国有化または集団化された。この時期から土地の売買、賃貸借、担保設定等の土地処分行為が一切禁止されることになった。建物については、国が私有建物に対して社会主義改造を行うことにした。その方針は、全体として国家のコントロールを強めること、私有建物の賃貸借を国の意思に服従させること、それによって私有建物の所有権を変えることであった。

この方針に従って、政府は一方的に、公私合弁、強制買収等を通して公有改造計画を実施した。

この時期における住宅制度は、社会保障の一環として位置付けられ、公有福祉制度によって住宅が供給された。すなわち、国家が住宅を建てた後に、販売することなくほぼ無償で住宅を貧困な労働者に配分した。住宅は、ほとんど商品化されず、国家は、住宅に投資し、資金を回収するようなことをしなかった。私有の住宅についても国は家主から十分な土地税、住宅税、都市建設資金を徴収しなかったもので、實際上福祉制度の範囲に置かれていた。

(3) 改革開放期 (1978～)

この段階は 1978 年の住宅商品化の改革から現在までである。中国政府の経済政策は、改革開放政策によって、計画経済から市場経済に変わった。従って、住宅制度にも大きな変化があった。その改革の主な内容は、住宅について、国家負担から個人分担へ転換することであった。それまでの公有福祉制度による住宅供給を中止し、個人購入とした。住宅の商品化は、商品住宅の誕生を促された。これは、建物区分所有権制度の物質的基礎となる。

1980 年代後半からの中国住宅制度の改革に伴って住宅の商品化が始まった。そして、都市では多量の商品住宅が建設された。商品住宅は中国住宅制度の改革の産物で、住宅難の緩和に大きな役割を果たしていたといえる。近年、中国における都市の近代化に伴って、都市への人口集中が盛んである。これによって、住宅の需要量が大幅に増加し、商品住宅はブームを迎えた。

中国の第 10 期 5 ヶ年計画の方針によって、工業化を進める上で、地方の労働力の都市への移動が不可欠である。中国民政部によると、2000 年からの 20 年に毎年約 1,200 万の農村人口が都市へ移住し、20 の新しい市、区が承認される見通しであるとの報告もある。今後とも活発な住宅需要が保持される見込みである。

このような不動産の好景気の実態に伴い、1990 年代に入って、商品住宅をめぐる不動産法制度を整備することの緊急性と重要性もようやく認識され、現実の課題に直結する関連制度の改革の必要性が増した。現状を見ると、中国の都市部では、事実上区分所有されている集合住宅が至る所に見られる。都市部を中心とした分譲型集合住宅の急増という状況を反映して、建物区分所有の規律が物権法中に独立章として規定された。

中国で 2007 年に施行された物権法には、不動産の区分所有に関する規定がある。物権法第 70 条から第 83 条までの 14 条がこの規定にあたる。その中で、専有部分と共用部分の区分所有関係、管理主体と集会、管理規約、修繕金の使用等に関する規定が定められている。

物権法単体ではなく、広く関連法規群を中国の区分所有法制度としてみると、日本の区分所有法と比べ、物権法の一部として簡略化して規定されている点を補充するために、複数の別の法律で詳細な規則を設定していることが特徴である。例えば、区分所有建物の敷地利用権については、「城鎮国有土地使用権出讓及転讓暫行条例」(1990 年)と(城市房地產管理法 1995 年)によって定められている。管理組合と管理会社の権利・義務については「物業管理条例」(2003 年)で規定されている。また、修繕金の使用と管理について細則と各種の管理細則が「住宅專項維修資金管理弁法」(2008 年)によって決められている。さらには自治管理規則については「業主大会及業主委員会指導規則」(2010 年)によって、住戸の専有部分と共用部分の確定については「房產測量規範」(2000 年)において定められている。

集合住宅法制度の相違点を、アジア法(日本法、台湾法、韓国法)とヨーロッパ諸法(主にドイツ法、イギリス法)について表 1 に示した。

表 1 法制度の比較による集合住宅の位置づけの主な違い

法律内容		アジア法					ヨーロッパ法	
		中国法	影響	日本法	韓国法	台湾法	ドイツ法	イギリス法
土地と区分所有建物	関係性	土地・建物一体	/	土地・建物が独立している	土地・建物が独立している	土地・建物が独立している	土地・建物一体	土地・建物一体
	所有権	占有権		絶対的所有権	絶対的所有権	絶対的所有権	絶対的所有権	占有権
管理形式	法定	独立した第三者への委託方式	EUP	管理者方式	管理者方式	理事会・管理会社委託方式	独立した第三者への委託方式	独立した第三者への委託方式
	実態			理事会・管理会社委託方式	管理者方式、管理会社と住宅管理士方式			
管理規約	設定の義務	規定を設けていない	日本	義務づけられていない	義務づけられていない	義務づけられている	義務づけられている	義務づけられている
	設定者	分譲者	EUP	区分所有者(実際は分譲者)	区分所有者(実際は分譲者)	分譲者	分譲者	分譲者
	設定・変更の場合	普通決議(半数)	台湾	特別決議(4分の3)	特別決議(4分の3)	普通決議(半数)	区分所有者全員の合意	区分所有者全員の合意
集合住宅の再生	滅失の場合	建替えを認める(4分の3の特別決議)	日本	建替えを認める(5分の4の特別決議)	建替えを認める(5分の4の特別決議)	建替えを認める(全員合意)	区分所有の解消請求	一括売却決議
	老朽化の場合						規定を設けていない	

2. 区分所有建物の所有権

中国建物区分所有権制度をまとめてみると、専有部分・共用部分の範囲に関しては、専有部分か共用部分かについて法律上確定しており、規約により任意にこれを定めることはできないとしている。

管理主体については、区分所有者が他と協力して行っていく法制度を採っていると考えられる。日本法での「区分所有者団体」に関する規定もないし、団体性も希薄である。また、区分所有者の集合体は、法人格を有しない。

規約に関しては、規約の設定が必ずしも法に義務付けられていないが、区分所有建物管理において、法は規約の存在を想定している。日本法の規約事項に関する規定（日本法30条）は存在しない。

集会においては、多数決議においての決議の単位については、共用持分と区分所有者の頭数を要素としている。集会の多数決議の種類に関しては、過半数決議と多数決議の二種類がある。

中国の区分所有法制度と日本の区分所有法を概略比較し、それぞれの特徴を表3にまとめた。両国の法制度上の大きな違いは、中国では、政治・経済制度により居住用地としての敷地の使用年限が70年に制限されていることが挙げられる。日本では、土地の所有権を行使することが普通だが、中国では、定期借地権が選択肢として用意されている。また、中国では、最初の区分所有者総集会の招集等には政府部門の指導と協力が必要とされるが、日本法の中にはこういった規定はない。専有部分と共用部分の区分所有について、日本法では内壁、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等が共用部分と定義されているが、中国では専有部分として認められているなど、専有部分と共用部分の定義が異なる。また、日本と中国における住戸の専有面積の算出方法も異なっている。

物権法における建物区分所有権の特徴を見ると、区分所有者は全員で建物・附属施設・敷地の管理を目的とする区分所有者大会を構成している。また、区分所有者大会の執行機関である区分所有者委員会を選挙で選出することもできる（75条）。ただ、これらが法人格を有するか有しないかに関しては明確に規定していないが、どちらかといえば法人格を有しないようである。道路・緑地・公共の場所・公用の施設は建物の附属施設として原則的に区分所有者に共有される（73条）。区分所有者以外への駐車場の譲渡・賃貸を防ぐため、建築区画内の駐車場はまず区分所有者の需要を満たさなければならない（74条1項）。また、共用の道路あるいは他の場所を占用する駐車場は、区分所有者の共有になると規定した（74条3項）。日本でも問題になってきた分譲業者などの駐車場専用使用権の留保は認めていない。法文をもって駐車場所有権の帰属問題を規定することによって、この問題をめぐる紛争を未然に防止することが意図されているともいえよう。

大規模修繕・復旧・建替えは、建物の総面積及び総人数の各三分の二以上の特別多数決議が必要とされるが、それに関する詳細な規律はない（76条2項）。区分所有建物の管理については、専門業者への委託を念頭において現実的な規定が設けられている（81条・82条）。区分所有者に禁止違反の行為があった場合には、区分所有者大会等の普通決議によらなくても、直接人民法院に訴えを提起することができる（83条2項2文）。全体的に見ると簡潔で、また、日本の区分所有法とは違い、団地に関する規定は存在しない。建物区分所有権のなかで、管理権を重視していることも、中国建物区分所有権の特徴である。

3. 専有部分と共用部分の範囲

集合住宅に係る法制度の中で、専有部分と共用部分の区分についての規定は最も重要であり、適正な使用と維持管理行為の基礎となる。区分所有建物における専有部分は各区分所有者が単独所有し、共用部分については区分所有者の一部あるいは全員で共有する。この点が民法本来の一物一権主義と違う点である。そのため、日本の区分所有法第1条では、一棟の建物の一部について区分所有権が成立する特別な場合を定めており、第2条3項では構造上と利用上の独立性がある部分を専有部分とし、第2条4項では専有部分以外の建物の部分を共用部分とすると定めている。また第14条では、区分所有者が有する共用部分の持分の割合は、原則として専有部分の床面積の割合によって定めるとしている。一方の中国の物権法では第71条で専有部分が区分所有者に属することを定めているが、それ以外の専有部分や共用部分に関する具体的な規定は見られない。

また、日本や欧米諸国の法律では、共用持分の割合を確認する方法を定めている。この点は中国も同様であり、物権法第80条に共用部分に対する収益権と費用分担について専有部分が建物総面積に占める割合による、となっている。

近年中国では、修繕金の流用を防止するため、法律条文の中で修繕金の使用と管理について多くの注意が払われている。日本では、修繕積立金については、区分所有法の中では定められていないものの、標準管理規約や修繕積立金ガイドラインなどには詳細な規定がある。

執行機関は、区分所有者委員会である。執行機関には管理者方式と、理事会方式があるが、中国の場合は、管理法制上、基本的には「理事会方式」を採用しているが（75条、78条）、「管理者方式」も許容している（81条、82条）。管理方式について、日本では区分所有者が集会で管理者を選任する方式（第三者管理方式）を法的に想定しているが、理事会による管理方式が一般的であるのに対し、中国では、すでに第三者管理方式が取り入れられ、専門的な管理会社による集合住宅全般の管理運営がなされるのが普通である。この管理方式を取り入れることを前提に、中国の住宅管理は前期（デベロッパーが選んだ管理会社が管理を展開する期間）と後期（[区分所有者が選んだ管理会社が管理を展開する期間]の2段階に分けられており、管理組合と管理会社の権利と義務に関する細則を物業管理条例で設定している。

区分所有者は、集合住宅の共用部分に対する使用権や収益権等の権利を有し、義務を負う。日本の区分所有法第11条、第16条等では、一部の区分所有者による共用部分について定めている。しかし、中国の物権法では共用部分は区分所有者全員に属し、全員で管理を行うと想定されており、一部共用部分に関する規定はない。実地調査をしたレポートによるとテラスハウスにおいてゾーニングが区画され利用が制限されていた。しかし、これら一部のテラスハウス所有者のみで共用する庭や緑地や設備などに対する維持管理上の義務は法律上で明確にされていない。これら一部共用部分についての管理費は区分所有者全員で負担していた。

また、共用部分の所有者について、日本の区分所有法では第11条2項により、管理者を除いて区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできないとなっている。他方、中国の物権法では明確な定めがないのが現状である。例えば、駐車場・車庫の所有権について、物権法第74条2項には、区分所有建物の敷地内における駐車場・車庫の帰属は、販売当事者が売買や贈与、賃貸などの方法で約定すると規定している。これにより駐車場・車庫が区分所有者以外の第三者の所有になる可能性がある。現状では、実際にデベロッパーが駐車場の所有権を留保し、区分所有者に賃貸する方式が多い。そこでは、区分所有者以外の第三者が駐車場を独占し、区分所有者に対し高額な駐車料金を要求する危険性が生じる。今後、中国の区分所有法制度の改正を考える際には、集合住宅における共用部分の所有者を区分所有者に限る必要がある。

共用部分の区分所有について、日本の区分所有法第2条4項と中国の物権法第73条は専有部分以外の部分を共用部分としている。また、より具体的には、日本では標準管理規約第7条2・3項、別表第2及び標準管理規約コメント第7条関係④を設けている。一方の中国では、物権法第73条に敷地内の公用空間、公共施設と管理事務所を共用部分と定めており、また住宅専項維修資金管理弁法第3条に詳細な規定を設定している。

バルコニーやベランダ、玄関扉、窓、内壁等については、日本の区分所有法では共用部分と定めているが、中国の法律ではそれらを専有部分と規定している。日本では、区分所有者はバルコニーや窓等の共用部分に対する専用使用権があるが、外観や機能の変更が禁じられている。中国での実地調査では、開放されているバルコニーをガラス窓などの建具で囲い、部屋のように改修された事例が多く見られた。このように、多くの集合住宅団地では、バルコニーの外側にサッシが設置され、景観上の統一感がないという問題が生じている。

中国の住宅販売は、2015年までスケルトン渡し（内装をしていない状態で居住者に渡す方式）が一般的であった。専有部分の内装工事を区分所有者個人で行うものが多かった。そのため共用部分としている建物の躯体に影響を与えていた。また、窓やバルコニー等の専有部分については、その外観に与える影響を考えて、管理規約によって利用の自由度を低く規制していることが多い。これらの部分は専有部分であるが、規約共用部分と呼ばれている。このように、今後中国の共用部分の区分に関して、法的共用部分と規約共用部分の区別について検討することが大きな課題でとされている。

このように、中国と日本の区分所有権及び住宅管理に関連する法律を整理、比較すると、相違点が浮かび上がる。住宅管理に関して、管理費や住宅修繕金などについて問題がますます顕在化してきている中国にとっては、先行して整備された日本の区分所有法制度と比較することは、中国における住宅区分所有権制度と管理制度の整備に関して重要な示唆を与えるものと考えられている。

III. 住宅管理制度

1. 管理方式と区分所有者団体の位置づけ

日本の区分所有法第3条には、自動的にかつ強制的に区分所有者全員で管理組合を構成し、区分所有建物、敷地、付属施設の管理を行うと定め、また第47条には、管理組合は集会の多数決議によって法人化することが認められる。このようにして管理組合を法人組織にすると、権利義務の帰属を明確にできる。

しかし、中国の物権法では、区分所有者団体の成立に関しては日本の区分所有法に見られるような自動性と強制性という特徴が見られず、また、団体の法人格についての規定が設けられていない。事実、中国の集合住宅団地では、区分所有者団体の成立までにかかる時間が長く、また執行機構としての理事会を構成するために、区分所有者が積極的に集会の招集や参加等の活動を行うことが多くない。実際にも、現地調査のレポートでは、管理組合に理事会が存在せず、代わりに管理会社が区分所有者を招集し、区分所有者の総集会を開催するといったことが見られた。また、調査した全ての区分所有者団体は法人格を有していなかった。そこで生じる問題点は、団体財産と個人財産の区別が難しいということが挙げられよう。また近年、住宅団地における区分所有者全員の財産としての管理組合費や収益費などの流用問題についての報道もあった。

管理方式に関して述べると、日本の区分所有法では第25条に集会で1名の管理者を選任し、住宅管理を行わせる第三者管理方式を想定しているものの、現状はこういう例がほとんどないという。逆に中国では、物権法第81・82条により、団地における管理組合による自治管理は可能となっているが、管理組合と管理会社が契約の上で管理会社が管理業務を行う方式が法的に想定されており、現実にも圧倒的に多い。つまり、日本では、集会で選任された複数の理事により理事会を構成し、理事会が管理主体となることが多く、具体的な管理業務は管理会社に委託する場合が多い。中国では管理会社による第三者管理方式を採用しているが、管理費用の支払い、専有部分の修繕請求、催事・イベント計画などについては、理事会を通さず区分所有者個人が管理会社に直接行うことのほうが一般的である。このように、中国の住宅団地においては、住宅管理での理事会の位置づけが弱いと考えられる。今後住宅団地の自治管理活動を促進するため、管理組合や理事会に関する法律上での位置づけを明確にし、権限を与える方法の検討が必要と思われる。

中国では具体的に生じた管理問題に随時対応してきたように見える。管理会社の管理費徴収のあり方（1995年）、管理会社の質の確保（1996年）、管理委託契約の標準版の作成（1997年）、管理会社の財務管理体制の強化（1998年）、修繕積立金の支払い・管理の強化（1998、2007年）、標準管理委託契約書の作成（1999年）、さらに管理会社の質の向上を目指した規定（1999年）、それらの改正が行われ、2007年には不動産の管理会社という名称から、不動産サービス会社となり、マンションの管理業が物の管理よりも人の管理という位置づけがされる。管理会社は資本金、管理物件のタイプ、従業員の配置等から、3ランクにわけられる（2004年、表2）。

また、管理の専門家資格が実務経験、教育歴（不動産管理に関する教育歴を重視）から3ランクに分けてつくられている（2005年、表3）。

表2 管理会社の等級分け

	一級資質	二級資質	三級資質
資本金	500万以上(人民幣)	300万以上(人民幣)	50万以上(人民幣)
専門管理職・技術職の社員	30人以上でその中に、中級以上の職業資格を持っている人員が少なくとも20人以上であり、工程、財務などの責任人が中級以上の職業資格を持っている。	20人以上でその中に、中級以上の職業資格を持っている人員が少なくとも10人以上であり、工程、財務などの責任人が中級以上の職業資格を持っている。	10人以上でその中に、中級以上の職業資格を持っている人員が少なくとも5人以上であり、工程、財務などの責任人が中級以上の職業資格を持っている。
従業員	国家資格を取得	国家資格を取得	国家資格を取得
管理物件のタイプ	2以上物件タイプを管理、且つ管理物件が以下の場合 1. 多層住宅:200万㎡以上 2. 高層住宅:100万㎡以上 3. 独立式住宅(別荘):15万㎡以上 4. オフィス、工業用建物及び他の建物:50万㎡以上	2以上物件タイプを管理、且つ管理物件が以下の場合 1. 多層住宅:100万㎡以上 2. 高層住宅:50万㎡以上 3. 独立式住宅(別荘):8万㎡以上 4. オフィス、工業用建物及び他の建物:20万㎡以上	委託管理された物件を持つ。

表3 マンション管理業の専門資格

不動産管理員	実務経験2年又は3年生の大学卒業以上
不動産管理師補	上記資格+実務経験2年または4年制大学卒業
不動産管理師	専門の大学+実務経験筆記試験（不動産の管理）

また、中国のマンションは住戸内の内装を完成させないスケルトン販売としていたことから内装整備に関する管理規定が定められていた（2002年）。2015年以降は、内装付きの分譲住宅とすることが中央政府から指導され、普及している。

2003年には不動産管理条例が制定され、のち主要な項目は物権法で位置づけられる。本条例は日本の制度との比較から注目すべき以下の点がある。

- ①日本ではマンションが地域と隔離し、連携がないことが問題となっているが、中国では管理組合・理事会・管理会社等は地域の自治組織の指導監督を受け、マンションで決まったことを地域に通知し、意見を聞くことになる。
- ②入居率 50%以上あるいは販売面積の 50%以上が販売された場合に区分所有者委員会を設立し、大会を開き、管理会社を決める。それまでは開発事業者が管理会社等を決めるが、これを初期不動産管理期間と位置づけ、正式に管理会社が決まるプロセスの規定及び開発事業者から提示される管理規約は臨時的なものと位置づけている。
- ③開発会社から管理会社が引継ぐ書類は図面だけでなく、他の管理に必要な書類が規定されている。また、日本では管理会社への管理業務委託で、管理組合からみれば「管理業務の質が低い、その割には費用が高い」等の不満があり、管理会社からみれば「それだけの費用をもらっていない」等の意見の相違がある。こうした意見の相違を少なくするために管理の質を決める普通住宅小区不動産管理サービス等級標準（2004年）が制定されている。ここでは、サービス内容を6大項目36小項目設定し、サービスのランクを3段階に設定している（表-5）。さらに管理費の設定も算定方法が決められている（2003年）。

以上のように、中国のマンション管理制度が10年ほどで整えられた。日本の制度との違いとして、管理運営上は管理者の選定や管理組合法人制度の規定がない。

表4 不動産管理サービス等級標準の内容

	一級	二級	三級
基本 要求	サービスセンターを設置する	-	-
	24時間電話サービス	16時間電話サービス	8時間電話サービス
	緊急修繕は30分以内で現場に	緊急修繕は1時間以内に現場に	-
	完全な修繕申し込み・修繕・再検査の記録保持	修繕申し込み・修繕・再検査の記録保持	修繕申し込み・修繕の記録保持
	契約以外の有料サービス可能	契約以外の有料サービス可能	-
不 動 産 管 理	不動産サービスの満足率80%以上	不動産サービスの満足率75%以上	不動産サービスの満足率70%以上
	不動産共用部分の日常管理と維持管理 検査記録と維持記録あり	不動産共用部分の日常管理と維持管理 検査記録と維持記録あり	不動産共用部分の日常管理と維持管理 検査記録と維持記録あり
	大・中・小修繕	大・中・小修繕	大・中・小修繕
	共用部分の巡回検査1回/日 記録する及び早速に維持管理を行う	共用部分の巡回検査1回/3日 記録する及び早速に維持管理を行う	共用部分の巡回検査1回/週 定期的維持管理を行う
	装飾または内装をする区分有者がいる 場合は、装飾または内装を行う現場を 1回巡查/1日	装飾または内装をする区分有者がいる 場合は、装飾または内装を行う現場を 1回巡查/3日	装飾または内装をする区分有者がいる 場合は、装飾または内装を行う現場を 最低2回巡查する
共 用 施 設 維 持 管 理	住宅小区の出入り口に小区平面略図を 設置し、主要な道路に標示を設置する 各団地・棟・住戸・公共施設・場所に 標示を設置する	住宅小区の出入り口に小区平面略図を 設置する 各団地・棟・住戸に標示を設置する	各団地・棟・住戸に標示を設置する
	共用施設設備の日常管理と維持管理 共用設備ファイルを作成、施設設備の 運行・検査・維持等の記録あり 施設設備の標示・責任者を明確する	共用施設設備の日常管理と維持管理 共用設備ファイルを作成、施設設備の 運行・検査・維持等の記録あり 施設設備の標示・責任者を明確する	共用施設設備の日常管理と維持管理 共用設備ファイルを作成し、施設設備 の運行・検査・維持等の記録あり
	エレベーター24時間正常に運行する	エレベーター朝6時から夜12時まで正 常に運行する	エレベーター朝6時から夜12時まで正 常に運行する
	設備室が清潔・通風・鼠害現象は無 し	設備室が清潔・通風・鼠害現象は無 し	-
	主要な道路及び駐車場の標示が完備 道路・廊下の照明電気が95%以上良好	主要な道路及び駐車場の標示が完備 道路・廊下の照明電気が90%以上良好	道路・廊下の照明電気が80%以上良好
公 共 秩 序 維 持 管 理	住宅小区の主要な出入り口に24時間警 備員を設置する	住宅小区の主要な出入り口に24時間警 備員を設置する	24時間警備員を設置する
	重点な区域・部分に対して巡查1回以 上/1時間	重点な区域・部分に対して巡查1回以 上/2時間	重点な区域・部分に対して巡查1回以 上/3時間
	24時間防犯カメラ	-	-
	出入り車両をカード管理	出入り車両を管理	出入り車両を管理
	住宅小区の装飾と内装・家政など作業 員に対し、臨時の出入証管理を施行す る	住宅小区の装飾と内装・家政など作業 員に対し、登記管理を施行する	-
清 掃 サ ー ビ ス	高層住宅の場合は、層によりゴミ箱を 設置し、多層住宅の場合は、棟により ゴミ箱を設置し、片付け2回/日 住宅小区内で合理的にゴミ箱を設置 し、片付け2回/日	棟によりゴミ箱を設置し、片付け1回 /日 -	ゴミ収集所を設置し、片付け1回/日 -
	住宅小区内の道路・広場・駐車場・緑 地などの清掃2回/日 エレベーター・廊下の清掃2回/日、 洗い清掃1回/週	住宅小区内の道路・広場・駐車場・緑 地などの清掃1回/日 エレベーター・廊下の清掃1回/日、 洗い清掃1回/半月	住宅小区内の道路・広場・駐車場・緑 地などの清掃1回/日 エレベーター・廊下の清掃1回/日
	1層の共用ロビーの洗い清掃1[口]/ 日	-	-
	階段手すりの拭き洗い1回/日 共用部分のガラスの拭き洗い1回/週	階段手すりの拭き洗い2回/週 共用部分のガラスの拭き洗い1回/月	- 共用部分のガラスの拭き洗い1回/3月
	道路・廊下の照明電気の拭き洗い1回/ 月 共用の雨・汚れ水管道の疎通[可]/ 年	道路・廊下の照明電気の拭き洗い1回/ 四半期 共用の雨・汚れ水管道の疎通[可]/ 年	道路・廊下の照明電気の拭き洗い1回/ 半年 共用の雨・汚れ水管道の疎通1回/年
緑 化	専門人員が緑化の維持管理をする 芝生・花・樹木の種類と成長状況に応 じ、早速に切り整える	専門人員が緑化の維持管理をする 芝生・花・樹木の種類と成長状況に応 じ、定期に切り整える	- 芝生・花・樹木の種類と成長状況に応 じ、定期に切り整える

2. 普通決議と特別決議

中国の集合住宅における集会は日本の管理組合総会にあたる。区分所有者団体としての最高の意思決定機関であり、集会によって区分所有建物、敷地と共用施設の使用方法和管理に関する重要な事項を定めることができるとされる。

集会決議は、普通決議と特別決議の二種類が区別されている。日中を比較すると、普通決議について、ともに区分所有者数と議決権の割合の過半数の賛成で成立となる(区分所有法第 39 条 1 項、物権法第 76 条)。また特別決議については、中国は区分所有者数及び議決権の各 3 分の 2 以上の多数による成立であり、日本では各 4 分の 3 以上の多数により決定される。特に、日本では区分所有建物の建替えに関しては各 5 分の 4 以上の多数の賛成が必要である。

決議事項を見てみると、物権法に普通決議事項と規定されているもののうちの多くが区分所有法では特別決議事項となっていることが特徴として挙げられる。このように中国の方が日本と比べると決議に関してはややゆるめに設定されている。また、中国の物権法では建物の修繕・復旧及び建替えに関する決議事項は簡略化され、詳細な決議内容や方法等が決められていない。さらに、管理組合の法人化及び義務違反者に対する罰則も定められていない。逆に、区分所有法の決議事項と比べ、物権法では普通決議として管理会社の選任と解任を定めており、特別決議事項として修繕金の徴収と使用を重視していることがある。

なお、現在、日本、中国とも、都市部における区分所有形式の分譲集合住宅の賃貸化が一般的になっている。日本の区分所有法第 46 条 2 項では管理規約及び集会決議において賃借人が法律効力を有するものと定め、また第 44 条 1 項によって、利害関係がある場合では集会に出席する権利と意見陳述の権利が認められるものとしている。しかし、中国の物権法及び住宅管理諸法では、区分所有者のみを対象としており、団地においては賃借人の権利と義務を明確に規定していない。

日本のマンション管理制度に比べ特徴的であるのは、下記のとおりである。

- ①総会での決議事項は過半数である普通決議と、共用部分の変更等の特別決議がある。特別決議は区分所有者及び共用部分持分の 2/3 以上の賛成が必要であり、日本の 3/4 以上よりも決議要件が低い。
- ②駐車場の所有方法として、区分所有者の共有のものだけでなく、法で開発事業者による所有・賃貸が認められている。
- ③建替えの決議は区分所有者及び共用部分持分の 2/3 以上であり、日本の 4/5 以上よりも決議要件が低い(表 5)。

日本人には、以上のような印象を受けるが、本法は中国では、次のように評価されている。

- ①多かった駐車場のトラブルを解決するための法的根拠となる。
- ②困難であった不動産管理会社の変更が容易になる(法律で過半数決議で可能となった)
- ③近隣トラブルとなっていた住戸の用途変更によるトラブルが予防できる
- ④委託管理だけでなく自主管理が可能となった
- ⑤区分所有者大会と委員会の法的権限が明確になった

つまり、中国ではこういった問題が深刻化し、法で規定されたということになる。

物権法ができるまで全く法規定がなかったわけではない。それまでは行政法規及び規定等で示されていた(表 6)。

表5 日本と中国の集合住宅管理制度の比較

	日本	中国
関連法	区分所有法（1962年成立）、マンション管理適正化法（2000年）	物権法（2007年成立）その他（表5）
法以外の基準や指針	各自治体条例、標準管理規約、標準管理委託契約書、長期修繕計画のガイドライン等	各自治体規定、標準臨時管理規約、標準管理委託契約書、都市不動産修繕管理規定等
管理の主体	管理組合 区分所有者全員で構成	区分所有者大会 区分所有者全員で構成
法以外のルール・基準	管理規約、使用細則	管理規約
方針決定	全員参加の集会で決める（集会）	全員参加の区分所有者大会で決める
執行機関	理事会	区分所有者委員会
管理会社	マンション管理適正化法（2000年公布）により国に登録する。 マンション管理業者 管理業務主任者（国家資格）	不動産管理条例（2003年公布）・不動産サービス企業資質管理規定（1999年公布）・不動産管理企業財務管理規定（1998年3月公布）、サービス会社、不動産管理師資格（国家資格）会社のランクとサービスの等級あり
管理の責任者	管理者	区分所有者大会
管理組合の法人格	通常はなし集会で3/4以上の賛成があれば、法人格をとれる、実態は10%ほど	明確な規定がなし
管理費	住戸面積に応じる	住戸面積と共用部分の面積に応じる
修繕積立金	長期修繕計に基づいて修繕積立金を集める 管理組合名義で貯金	「住宅修繕積立金管理規定」により積立金を集める。区分所有者大会名義で貯金
共用施設 駐車場	区分所有者で共有	区分所有者で共有。車庫については、物権法74条で定める方法
多いトラブル	1 ペット飼育 2 近隣騒音 3 駐車場の不足 4 管理費の滞納等	1. 管理費の滞納 2. サービスの質の問題 3. 装飾内装の問題 4. 車庫の不足 5. 区分所有者委員会と区分所有者大会の成立及び運営問題等

表6 中国におけるマンション管理の法・規定等

設定時期	名称	法律	法規	規定	書類
1994年3月公布 (1994年4月施行, 2001年5月改正施行)	城市新築住宅小区管理規定			○	
1995年2月公布・施行、 (2003年11月廃止)	城市住宅小区不動産管理費徴収暫時規定			○	
1996年9月公布・施行	不動産管理企業の管理職従業員資格規定			○	
1997年発行	不動産管理委託契約（標準版）				○
1998年3月公布・施行	不動産管理企業財務管理規定			○	
1998年12月公布（1999年1月施行, 2008年2月廃止） 1999年発行	住宅共用部分共用施設設備修繕基金管理規定 初期不動産管理サービス協議（標準版）			○	○
1999年10月公布（2000年1月施行, 2004年5月廃止） 2002年2月公布（2002年5月施行）	不動産管理企業資質監理試行規定 住宅の室内装飾裝修管理規定			○	
2003年6月公布（2003年9月施行2007年8月改正, 2007年10月施行）	不動産管理条例		○		
2003年6月公布 (2003年9月施行)	初期不動産管理の入札募集と入札の管理規定			○	
2003年6月公布と施行、 (2010年1月廃止)	区分所有者大会規定			○	
2003年11月公布 (2004年1月施行)	不動産管理費徴収管理規定			○	
2004年1月公布施行	普通住宅小区不動産管理サービス等級標準（試行）			○	
2004年3月公布 (2004年5月施行, 2007年10月改正, 2007年11月施行)	不動産管理企業資質管理規定			○	
2004年9月発行	初期不動産サービス契約書（標準版）				○
2004年9月発行	区分所有者臨時管理規約（標準版）				○
2005年11月公布 (2005年12月施行)	不動産管理師制度規定, 不動産管理師資格試験実施規定, 不動産管理師資格認定試験規定			○	
2007年3月公布 (2007年10月施行)	物権法	○			
2007年9月公布	不動産サービスの定価とコストの監査規定（試行）			○	
2007年10月公布 (2008年2月施行)	住宅修繕積立金管理規定			○	
2009年5月公布 (2009年10月施行)	不動産サービス紛争案件の具体応用法律若干問題の解釈	△			
2009年5月公布 (2009年10月施行)	建築物区分所有権司法解釈	△			
2009年12月公布 (2010年1月施行)	区分所有者大会と区分所有者委員会指導規定			○	
2010年10月公布 (2011年1月施行)	不動産の接収と検査規定			○	

3. 管理規約の設定

集合住宅の管理規約は、区分所有者の共同利益を図り、集会の決議で決められる共同生活に関する詳細な規則である。管理規約の設定については、日本では区分所有者が集会を招集し、特別決議によって行うことになっている（区分所有法第31条1項）。中国では、物権法第76条で管理規約の存在を想定してはいるが、その設定の方法や内容等は明確にされておらず、また、物業管理条例第22条では原始管理規約を分譲前にデベロッパーが作成すべきと定めている。日本では、デベロッパーが原始規約を用意する必要はないが、実際には、住宅分譲時にデベロッパーが作成した原始規約を区分所有者全員に提示し、書面合意を得た上で管理規約として成立させ、総会で管理規約を設定・変更する方法が圧倒的に多い。

一方の中国では、集合住宅分譲前にデベロッパーは管理会社と前期物業管理契約を結び、そして原始規約は両者共同で作成するという方式をとっている。また、中国でも日本と同様、デベロッパーから住宅管理事業を分離独立して子会社として管理会社を設立する場合が多い。

原始規約の内容に関し、日本の管理規約の参照モデルとしてマンション標準管理規約を見ると、共用

部分の使用・修繕や理事会の運営等の細則が設定されているものの、管理会社に関する規定が少ない。これに対し、中国では、分譲前にデベロッパーから管理会社に委託する方式を法的に想定しているため（物業管理条例第 21 条）、原始規約では管理会社の役割と義務についての定めがかなりの事例で設けられている。

また、集合住宅管理は管理会社によるものとして、中国では前期物業管理と後期物業管理の二段階に分けられている。物業管理条例には第三章（第 21 条～第 31 条）が前期物業管理に関するものを、第四章（第 32 条～49 条）が後期物業管理に関するものを定めている。前期物業管理に注目すると、デベロッパーと契約する管理会社の運営と管理業務について様々な方面から規制し、管理会社による管理の適正化を推進するのが特徴的であると考えられる。また、後期物業管理に注目すると、管理会社が区分所有者団体と再契約することが必要である。そこで、管理会社と区分所有者団体の権利と義務が規定されている。

このように、中国では地域格差が深刻化しているものの、同一の法律効果を生じさせしむるため、物権法では可能な限り簡略に法律条文を設定しており、具体的で詳細な規則の設定が不足している。しかし逆にいうと、それにより、法律を補足するものとして詳細な管理規約を設定することが必要となり、また、その有効性も高いものと考えられる。さらに、今後は自治管理を促進するため、管理規約を区分所有者の意思が十分に反映したものとする必要がある。

4. 集合住宅の修繕と修繕積立金制度

集合住宅では、地震や火災などによって建物が滅失する可能性があり、また経年に伴う建物・設備の老朽化は避けられない。そして住宅の価値を維持し、耐久年数を確保するためには、計画的な修繕工事の実施が必要である。日本の区分所有法においては、住宅の維持管理（修繕・改良・復旧）と再生（建替え）に関する制度が設けられており、長期修繕計画と修繕積立金の設定に関する規定も積極的に導入している。

日本の区分所有法では、修繕行為を含む一般の共用部分の管理は普通決議によりなされる（第 18 条 1 項）。また改良行為は特別決議によりなされ（第 17 条 1 項）、復旧については特別決議により（第 61 条 5 項）、建替えに関しては最も厳しく、各 5 分の 4 以上の特別決議（第 62 条 1 項）によりなされる。それに対して、中国物権法では、住宅の修繕・改良・復旧等に関する権利と義務は定められていない。第 76 条 6 項により、集会で 3 分の 2 以上の特別決議により建替えを決定することができるが、建替えプロセスにおける事業の流れ及び区分所有者の合意形成については規定されていない。また中国では修繕の基準が不明確であり、区分所有者は自らで専有部分の修繕・改善行為を積極的に実施することにより、共用部分の修繕については関心が低く、住宅の長期修繕計画への意識が希薄である。

中国の集合住宅においては、建物の構造部分や共用設備等に対して、相当長期間（5 年間以上）にデベロッパーが修繕義務を負うと規定されている。また実際にも、管理業務を円滑に進めるために、集合住宅の共用部分における日常的修繕は管理会社により行われている。しかし、実地調査した全団地では全く修繕計画が立てられておらず、区分所有者主導の修繕活動が見られていない。

なお、中国では、長期修繕計画は一般的に策定されていないものの、修繕金に関する規定がある。物権法第 76 条 5 項では修繕金の徴収と使用は特別決議によりなされ、第 79 条は修繕金の所属と使用方法を規定している。また、住宅専項維修資金管理弁法において、修繕金についての管理方法に細則を設けている。しかし中国では、日本のような一般的な修繕積立金制度を採用しておらず、分譲時に修繕基金として分譲者から予め一括徴収する制度となっている。そのため修繕金の管理は重要であり、資金の流用を防ぐため、管理規約だけではなく、法律上で修繕金専用の管理組合保管口座を開設し、修繕金の運用を政府の厳しい監理下に置くことにしている。

5. 地方自治体レベルのマンション管理制度

日本でも条例等でマンション管理施策が各自治体で実施されるが、国土の広い中国では、より一層地域の文脈を踏まえた各市レベルの対応が重要になると考えられる。ここではマンション供給が古くからおこなわれている深圳市と、供給量が多い北京市、上海市の制度をみる。

- ①深圳市では、1993 年 9 月に深圳経済特区住宅小区不動産管理条例が公布・施行、北京市では 1997 年 5 月に北京市居住小区不動産管理規定が公布・施行、上海市では 1997 年 6 月に上海市居住不動産管理条例が公布、7 月に施行されている。

②深圳市・北京市・上海市における集合住宅管理制度の制定の根拠は物権法と不動産管理条例で、共に政府不動産行政主管部門が集合住宅管理に対し、監督と管理の職責を負う。

③深圳市・北京市・上海市における修繕積立金の収集・管理・使用は専有部分が建築物に占める総面積の 2/3 以上の区分所有者で且つ総人数 2/3 以上の区分所有者の同意が必要である。

各市で、マンション管理に関わる規定等は表 7 のとおりである。表 8 のような共通点がみられる。一方、相違がみられるのは以下の点である。

表 7 各自治体におけるマンション管理規定等

規定・制度の名称	設定時期
■深圳市	
深圳経済特区住宅小区不動産管理条例	1993年9月公布施行，2004年8月改正2008年1月廃止
深圳経済特区住宅小区不動産管理条例实施细则	1993年9月公布と施行 2008年1月廃止
深圳市不動産管理資質証書管理規定	2002年改正
不動産管理入札募集と入札手順規定	2000年6月公布と施行
不動産管理契約（標準版）	2002年12月公布と施行
管理規約（標準版）	2002年12月公布と施行
深圳市区分所有者委員会規定	2008年8月に改正と実施
深圳市不動産管理小区資料管理規範	2003年10月公布と施行
深圳市区分所有者大会と区分所有者委員指導規定	2005年1月公布と施行
深圳市房屋共用施設専用基金管理規定	2006年3月公布と施行 2010年9月廃止
深圳市不動産管理費徴収管理規定	2006年8月公布，9月施行
深圳経済特区不動産管理条例	2008年1月施行
深圳市不動産専門修繕積立金管理規定	2010年9月公布と施行
深圳市不動産管理電子投票規定（試行）	2011年10月公布と施行
■北京市	
北京市居住小区不動産管理規定	1997年5月公布と施行， 2010年4月廃止
北京市高級住宅不動産管理費徴収規定	1998年10月公布と施行 2005年1月廃止
北京市居住小区不動産管理サービス基本要 求（試行）	1999年3月公布と施行 2003年2月廃止
北京市不動産管理企業財務管理実施細川	1999年5月公布と施行
北京市不動産管理入札募集と入札規定	2001年4月公布，5月施行 2003年9月改正，12月施行
北京市居住小区不動産管理サービス基準	2003年2月公布，5月施行 2003年11月改正 12月施行 2008年1月廃止
北京不動産管理企業資質管理規定	2004年4月公布5月施行
北京市居住小区自動車駐車管理規定	2004年6月公布7月施行
北京市不動産管理費徴収管理規定（試行）	2005年12月公布 2006年1月施行
北京市専門修繕積立金仕様管理規定（試行）	2006年2月公布施行 2009年12月廃止
住宅不動産サービス等級規範（試行）	2007年11月公布1月施行
北京市不動産サービス企業資質監督管理規定	2009年6月公布と施行
北京市住宅専門修繕積立金管理規定	2009年9月公布12月施行
北京市不動産管理規定	2010年4月公布10月施行
北京市住宅専門修繕積立金使用審査標準	2010年5月公布と施行
北京市不動産管理行業専門家管理規定	2010年6月公布，8月施行
■上海市	
上海市居住不動産管理条例	1997年6月公布，7月施行 2004年11月廃止
上海市商品住宅不動産管理費徴収規定	1995年6月公布と施行 2005年10月廃止
上海市不動産管理企業資質等級管理規定	1996年9月公布と施行
上海商品住宅修繕積立金管理規定	2000年10月公布 2001年1月施行
上海商品住宅修繕積立金管理規定応用解釈	2001年6月公布と施行
上海居住不動産管理入札募集と入札規定	2001年12月公布と施行 2012年9月廃止
上海市住宅不動産管理規定	2004年8月公布11月施行
上海市住宅不動産管理区域自動車駐車管理規定	2004年9月公布11月施行
上海市住宅不動産サービス分等費用徴収管理規定	2005年6月公布10月施行
オフィス用不動産管理サービス規範	2006年7月公布10月施行
上海市住宅不動産サービス規範	2008年3月公布4月施行
商業用不動産管理サービス規範	2009年2月公布5月施行
上海市不動産管理入札募集、入札管理規定	2012年7月公布9月施行

表 8 各市条例におけるマンション管理制度

	深圳市	北京市	上海市
マンション管理制度設定	1993年9月に経済特区住宅小区不動産管理条例が公布施行	1997年5月に居住小区不動産管理規定が公布施行	1997年6月に居住不動産管理条例が交付7月施行
準備組の構成	5～7人に街道弁事処の代表1人，開発会社または管理会社の代表が1人，区分所有者が3～5人	非開発会社の区分所有者の代表人数が準備組の人数2／3以上	区分所有者の代表人数が準備組の人数1／2以上
区分所有者人会の臨時開催	区分所有者人会の議の議事規則により決定する	区分所有者人会の議の議事規則により決定	20%以上の区分所有者の提議
区分所有者委員会の構成	5～17人の単数で構成する	区分所有者大会会議の議事規則により決定	5人以上の単数で構成する
区分所有者委員会の任期	3年	大会会議の議事規則により決定	3年～5年
管弾会社契約の期限	2～5年	区分所有者大会で決める	区分所有者大会で決める
管理会札の信用情報	明確な規定がなし	北京市房屋行政主管部门	上海市房屋行政主管部门
修繕積立金元/㎡	区分所有者大会で金額を決める	－（管理規定で独立式住宅50元；多層住宅100元；高層住宅200元）	初期に積み合せて金を集めそれが30%以下になると徴収する
区分所有者大会及び委員会のオフィス	20㎡以上	30～60㎡	30㎡以上
開発会社が管理会社に仕事用のオフィス面積の提供	不動産総建築面積の2%（建築物総面積25万㎡以下）	150㎡以上（地上面積100㎡以上）	不動産総建築面積の2%，且つ100㎡以上

④第1回目の総会開催までの準備をする委員会（準備組）は深圳市では5～7人、その中に街道弁事処の代表を1人含み、開発会社または管理会社の代表が1人、区分所有者の代表が3～5人とする。北京市では区分所有者の代表人数を2/3以上、上海市では区分所有者の代表人数を1/2以

上とする。深圳市から北京市、上海市と、準備組の区分所有者の割合が増加している。

- ⑤区分所有者委員会の構成は深圳市では 5 ～17 名、区分所有者委員会の人数の下限と上限が決められている。北京市では区分所有者大会会議の議事規則により決定するとし、上海市の規定が 5 名以上で上限がない。したがって住戸数に応じて区分所有者委員会構成人数が設定できる。
- ⑥区分所有者委員会の任期は深圳市では 3 年、北京市では区分所有者大会会議の議事規則により決定すると定められ、上海市では 3 ～ 5 年である。
- ⑦管理委託契約の期限は、深圳市では 2 ～ 5 年、北京市と上海市では区分所有者大会で決定する。
- ⑧管理会社の信用情報は管理会社の概要、管理の物件、管理責任者の氏名及び連絡方式、苦情内容を詳しく公表する制度が北京市と上海市にはある。
- ⑨修繕積立金は、以前は住宅修繕積立金管理制度に基づき、建築面積（専有部分＋共用部分持ち分）に応じて建築コストの 5 ～ 8 %や、購入価格の 3 ～ 4 %と決められていたところが多かった。現在は m² あたりで決まっており、北京市の場合は市が利用に関与する（北京市住宅専項修繕積立金管理規定、2009 年。第 7 条：商品住宅の所有者は不動産の建築面積により住宅修繕積立金を払う。初期住宅修繕積立金の金額が独立式住宅（日本の一戸建てに当たる）50 元/m² 多層住宅（6 層以下）100 元/m² 高層住宅（7 層以上）200 元/m²、市・県人民政府建設（房地產）主管部門が当地区の状況により、m² あたりの支払い金額を合理的に確定・公表し、かつ状況により調整する）。
- ⑩管理の為に一定の面積のオフィスが必ずつくられる。ただし、市により広さの規定は異なる。

6. マンション管理の実態

実際にどのように管理が行われているのか、管理会社や関係者に聞き取り調査を実施したレポートがある（表 9）。

それによると、現地で聞かれた問題点に以下の点がある。

- ①既に完売されている場合でも入居率が低い。中国では内装を完成しないで分譲された物件について、未完成のまま保持しているケースも多い。こうした未入居状態が、管理費の滞納率の高さにもつながっている。
- ②共用部分が必ずしも完成した状態でなく、分譲、入居が開始となる。ゆえに入居後、共用施設が予定通りに完成する保証がない。また、駐車場や集会所等の付属施設を管理会社が所有しているケースがある。それを後に、売却するケースがある。共用部分ではあるが、実態は管理会社が経営し、収入を得ているケースがある。
- ③50%以上の入居の時点で、委員会をつくることになっているが、実態はない場合が多い。住民自治管理よりも管理会社に任せているのが実態であり、区分所有者委員会があるケースは少ない。ゆえに、管理会社と住民のトラブルが多い。また、委員会がないため、管理会社との業務委託は個別契約となっているケースがある。
- ④管理会社の管理の質にばらつきが大きい。管理は 24 時間体制で、人件費がかかり、管理費が高い。入居者の中には管理会社に対する不満から、管理費を支払わないケースもある。また、管理会社の変更もよくある。
- ⑤日本の通常総会 1 回/年とは異なり、管理費用の変更や管理会社の変更等の臨時総会が多い。
- ⑥長期修繕計画はほぼ作成されていない。修繕計画を毎年策定する。修繕には小中大の区分があり、小は日常修繕、中大は計画修繕と位置づけられ、修繕積立金を使う。しかし、計画修繕への取り組みは全体的に弱く、人々の関心が低い。修繕積立金は月々支払うのではなく、住宅購入時に一括で支払い、足りなくなれば集会で決議する。
- ⑦開発事業者や設計者が管理のしやすさを考えていない。管理からつくることへのフィードバックが十分でない。
- ⑧土地の利用権は 70 年であるが、70 年後のことは未検討である。

表9 マンションの管理実態事例

	A	B	C	D
所在地	北京	北京	上海	上海
敷地面積	22147㎡	112000㎡	132600㎡	628591㎡
建築延面積	77848㎡	300000㎡	212500㎡	75431㎡
竣工年	2010年	2001年	2011年	2009年
入片開始年	2011年	2001年	2012年	2011年
土地使用権	70年	70年	70年	70年
戸数	486戸	2600戸	2214戸	740戸
棟数/階数	9棟/8階	15棟/28階	8棟/24階	12棟/9階
緑地率	31%	62%	36%	35%
共用施設	中央広場、歩道、緑地、子供用遊園、庭園、ジョギングロード（後会所予定）	中央広場、池、緑地、子供用遊園、スポーツセンター、イベント館	中央広場、子供用遊園、テニスコート、集会所、運動会所、休憩所	中央広場、緑地、遊園地、スポーツセンター、卓球室、図書、会議室予定
駐車場等の所有方法	駐車場は管理会社が所理会社が所有		会議室は管理会社が所理会社が所有	販売センターは管理会社所有/駐車場は70年使用権を販売
管理会社	2級	1級	2級	2級
現地人員	70人（警備20人、清掃15人、サービス35人、他に修繕）	100人（サービス、安全、環境維持、技術）	57人（安全28、清掃15、サービス4、マネージャ1、修繕6、緑化3）	90人（サービス5、安全、補修14、地熱設備7、会計・管理員8、清掃18）
管理費月/㎡	40円	50円	30～40円	30円
管理レベル	1（清掃毎日）	1（3年契約）		
修繕費用（積立金）	購入価格の3%を積み立て北京市が管理	購入価格の3～4%	基準価格の5%（開発事業者が3%、入居者2%）政府の管理	不明
総会	あり	あり	あり	あり
委員会	なし	あり	なし	なし
規約	不明	あり	不賄	不明
修繕計画	不明	なし	あり	あり
コミュニティ活動	健康体操、晩会、広場ダンス、健康活動	広場ダンス、晩会、座談会、体育会、コーラス、植物会で花植え	広場ダンス、晩会、健康体操、テニス大会、	ゴルフ大会、晩会、広場ダンス
人居率	50%	ほぼ100%	30%	不明

7. 日本のマンション管理の課題

日本では、基本的には管理の質の向上に市場のメカニズムを利用することが効率的であると考えますが、その機能を阻害する要因が存在している。その予防と解消に一定の行政関与の必要性が、下記のとおり指摘されている。

- ①日本では分譲時に設定された管理方法の初期設定が不適格なものがある。管理規約の内容や、費用の負担割合等が管理組合の民主的な運営を阻害する設定となっていることがある。しかし、規約の内容は民民の自由な契約に基づくと考えられており、入居後に問題があると考えられても、管理方法の変更は4分の3以上の合意が必要で簡単に変えられるものではない。そこで分譲前の段階でマンションを市場に出す前にアメリカのパブリックレポート発行とそのための行政指導のように、地方自治体が一定に関与し、管理の適正化が必要ではないかと考える。中国では法律や基準等が設定されているが、それがどこまで順守されているかが問題であるが、積立金の金額などの具体的な基準は有意義である。
- ②日本では管理への関心が低い区分所有者の存在がある。平成25年のマンション総合調査結果でも、マンションで将来に向けて不安な点は、永住意識が高い日本のマンションでは「居住者の高齢化」とともに「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」がある。つまり、私有財産だからといって全くの自主性に依存していると、管理不適格マンションが発生することになる。日本でも管理不適格マンションが一定存在してきたことから、維持管理水準の最低限の保持として、一定の行政関与が必要ではないかと考える。まずは管理不適格マンションになることの予防である。そこでシンガ

ポールのように行政への一定の維持管理報告が考えられる。さらに、老朽化が進んだ場合にはフランスのような建物除去も含めた行政関与がある。

③日本で大規模マンションの場合に、長期化する分譲会社の販売体制のもとで、区分所有者の分譲会社への依存心が高くなり、自立体制整備が遅れることがある。そこで、中国の 1/2 以上の区分所有者の入居時の組合の立ち上げ、初期管理期間の位置づけ、正式に管理会社が決まるプロセスの規定及び開発事業者から提示される管理規約は臨時的なものと位置づけている点は日本にも参考になる。

④日本の区分所有型マンションにおける管理を進める上で理事が話し合える会議室、少なくとも運営・維持のために必要な書類の保管の場所の設置義務化を議論したことがあるが、実現していない。中国では会議室の広さまで具体的な基準が設定されている。

⑤日本ではマンションと地域との関係が課題となっている。地域からみれば、大きな建物ができ、少なからず環境悪化の影響を受けるものの、地域とほとんど接点を持たず、隔離した状態である。地元の自治会や町内会への加入はなく、マンション居住者の地域活動への参加がほとんどない。一方、マンションからみれば災害時の地域協定等が求められるが、地域に開く施設・設備の作り方ではなく、そのようなルールも持っておらず、地域との協力体制がない。中国では地域との連携や情報伝達が位置づけられている。

⑥日本では管理組合と管理会社の情報共有化不足により、相互の不満や不審に対しては、2000 年のマンション管理適正化法で管理委託契約締結前の説明会の開催などを整備することで問題予防体制をつくってきた。しかし、管理組合と管理会社が期待する管理水準のミスマッチは依然残っている。もちろん、管理委託契約書の中にこまかく規定することもできるが、それでは他社と比較しにくいこともある。中国ではレベルの設定、管理会社のランクなど、わかりやすい基準が用意されている。

一方で、行政関与の強さにより、市場のメカニズムが働きにくくなる可能性がある。また、中国では住民による主体的な管理運営の実態はなかなかみられない。現実には、制度と実態の乖離がある。管理会社に対する不満が大きく、管理組合の主体性も低い。また、計画修繕への取り組み体制も十分ではない。まるで日本の 30 年前のようであるが、その後日本もマンション管理適正化法をはじめとした法整備、そして修繕計画ガイドライン、標準管理指針等、模範やモデルを示し、実態調査を繰り返し、地道に管理の水準を上げてきた。その基本として区分所有者、管理組合に対するマンション管理教育は大きい役割を果たしている。

IV. まとめに変えて

中国での既存住宅改修普及のためには、「区分所有権」と「住宅管理制度」を理解する必要があることから、概要をレポートした。

日本では、昭和 37 年（1962 年）に「区分所有法」が施行され、50 数年にわたって試行錯誤を繰り返してきた。その中でマンション管理の体系が整理され、資格制度も設けられている。にもかかわらず、集合住宅におけるリフォーム等を巡る建築紛争は、続発している。これは、住宅における少子高齢化対応のリフォーム技術や生活水準の向上に合わせたリフォーム技術が多様化しているため、新しい技術が生まれると新しい不具合・紛争も生まれるという状況になっていると考えられる。

日本建築学会等において紛争処理の支援委員会などが設けられているが、日本よりも行政関与が大きい中国の制度には、参考にするべき点も多いことが確認できた。

本稿は、公有住宅を払い下げたオーナー住宅と分譲型保障性住宅、民間企業による分譲型商品住宅を想定した情報収集を行った。区分所有権により個人で財産を保有することが保証されたが、住宅管理においては、住民による主体的な管理運営の実態はなかなか見られず、共用部分修繕への関心が低いことが分かった。給排水設備などのライフラインのメンテナンスは、専有部分に立ち入って行う共用部分の修繕となり、区分所有者の協力が欠かせない。専有部分に立ち入る工事を円滑に進めるには、住宅管理制度上の位置づけ、運用を明確にする必要がある。

近年、中国では、コミュニティ形成のコンサルタント業務が増えている。UR の地域医療連携と部分的に共通した取り組みで、最終的には、地域医療連携を指向しているように感じる。住宅管理制度の周知については、このようなコミュニティ形成の中で行われることに期待したい。

中国においては、集合住宅は築後約 30 年で建て替えられていた。1980 年代以降、改革開放の流れの中で大量に供給された集合住宅が、建替え時期に入っている。しかし、建物が高層化・大規模化したこ

と、環境問題等に取り組まなければならないことなどから、既存集合住宅の40%を良好な維持管理をし、長寿命化を進めることが、2015年の「中央都市工作会議」で国策と位置付けられた。

一方、第12次5カ年計画以降、低所得者を対象にした賃貸型の保障性住宅の建設が進められている。公的賃貸住宅の組織的な管理業務について、URに対する期待は大きい。

中進国、途上国においては、URが時系列的に取り組んできた社会的な課題が、集中して顕在化している。既存建物の維持管理は、世界的な課題であり、中国でのURの賃貸住宅管理業務を適用する取り組みは、他の国におけるロールモデルになるものと考えられる。「URの経験・知識・技術」の中で、可能な選択と集中を見極め、日本の技術を中国に適用する検討を進めることが重要である。

以 上

参考文献

- 1) 権承文：中国建物区分所有権法の一考察、千葉大学法学論集第 25 巻第 2 号（2010）
- 2) 何 所：日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察、日本建築学会計画系論文集第 78 巻第 687 号, 969-978, 2013 年 5 月
- 3) 張金柱、齋藤広子：中国のマンション管理制度と実態、日本不動産学会誌／第 28 巻第 2 号・2014. 9
- 4) 渠 涛：中国物権法概観：立法の背景とその特徴について、関西大学法学研究所ノモス、第 21 号、pp73-90、2007. 12
- 5) 権承文：マンション管理制度の日中比較、千葉大学人文社会科学研究、第 16 号、pp52-65、2008. 3
- 6) 金錦萍：中国物権法における建築物の区分所有権制度一区分所有建物に関する共用部分の区分、岡山大学大学院社会文化科学研究科文化共生学研究、
- 7) 中華人民共和国物権法