

研究経過報告書

2026年 4月 7日

研究員 (留学者)	所属 法学部 職 教授 氏名 藤巻 梓
派遣期間	2025年 4月 1日 ～ 2026年 3月 31日
研究主題等	ドイツ及び日本における土地・建物法制の現代的展開の比較法的検討 ～日本における不動産法制の在り方を探求するために～
報告事項	(研究活動の概要、内容、成果等、添付書類の見出し等) 1. 研究活動の概要 本研究は、ドイツ法における不動産法制、とりわけ住居所有権制度 (Wohnungseigentum) および地上権制度 (Erbbaurecht) を中心とする土地・建物利用制度の構造を明らかにし、日本法との比較法的検討を行うことを目的とするものである。 日本では近年、マンションの老朽化や区分所有建物の管理不全、建替えの困難性などが社会問題として顕在化しており、区分所有建物の再生や管理の円滑化に関する制度整備が重要な課題となってきたところ、昨年には建物区分所有法の抜本的改正が行われた。また、それに先立って、所有者不明土地問題に対応するため、民法を始めとする一連の法改正が行われている。これらの新たな動きが社会において展開し、定着していくために、今後の発展を踏まえた理論的基礎の構築が急務である。こうした課題を検討するにあたり、比較法的視点からの研究は重要な意義を有する。 ドイツ法は、日本の民法および区分所有制度の形成に大きな影響を与えてきた法体系であり、不動産法制に関しても長い歴史的発展の中で独自の制度的構造を形成してきた。とりわけ2020年の住居所有権法の改正は、住居所有権共同体の法的地位、管理制度、建物管理に関する意思決

定手続などに大きな変更をもたらしたものであり、その制度的意義については現在も活発な議論が行われている。

また、ドイツにおける地上権制度は、土地所有権と建物所有権を分離する制度として長い歴史を有し、都市政策および住宅政策との関係において重要な役割を果たしてきた制度である。近年では住宅供給政策や土地利用政策との関連においても社会的意義は増しており、その制度的機能についての検討は、日本の土地利用制度の研究においても有益な示唆を与えるものと考えられる。

以上の問題意識のもと、本研究では、ドイツの住居所有権制度および地上権制度について、歴史的形成過程、制度構造、判例法理および実務運用を総合的に分析し、日本法との比較を通じて不動産法制の制度的構造を明らかにすることを目的として研究を進めた。

この研究目的を達成するため、2025年4月から2026年3月までドイツに滞在し、文献調査を中心とする研究活動を行うとともに、現地研究者との学術交流を通じてドイツ不動産法研究の最新動向について理解を深めることに努めた。

2. 研究内容

本研究では、主として以下の三つの観点から研究を進めた。

(1) 住居所有権制度の制度構造の分析

第一に、ドイツ住居所有権法（Wohnungseigentumsgesetz）の制度構造について、特に2020年改正以降の学説および判例を中心に検討を行った。

ドイツの住居所有権制度は、日本の区分所有法と同様に、建物の専有部分に対する所有権と共用部分の共有関係を基礎とする制度であるが、制度の運用および理論構成の面では日本法とは異なる特徴も多く見られる。

とりわけ、ドイツでは住居所有権の団体が一定の範囲で独立した主体として扱われる点や、共同体における意思決定構造が制度的に整理されている点が特徴的である。2020年の法改正では、住居所有権共同体の法的地位の明確化、管理者の権限の拡大、建物変更に関する意思決定手続の見直しなどが行われ、区分所有制度の運用に大きな変化が生じている。

本研究では、このような制度改革を踏まえ、主要な注釈書および法律専

門雑誌に掲載された研究を整理するとともに、連邦通常裁判所（Bundesgerichtshof）の判例を検討し、制度の理論的背景および実務上の運用について分析を行った。

また、区分所有制度において専有部分の所有権がどのような範囲で制約され得るのかという問題について、憲法上の所有権保障との関係も含めて文献調査を行い、住居所有権制度における所有権制限の理論構造について検討した。

（２）建物共用部分の管理と責任主体

第二に、建物管理に関連する責任法理、とりわけ共用部分の設置・保存の瑕疵を理由とする土地工作物責任やドイツの往来保護義務（Verkehrssicherungspflicht）について検討を行った。

ドイツ法では、土地工作物から生じる責任については民法823条を基礎とする不法行為責任の枠組みの中で処理されることが一般的であり、原則的には自主占有者（＝所有者）が一次的責任を負う。しかし、住居所有権建物においては、建物の共用部分の瑕疵を理由として第三者に損害が生じた場合には、住居所有権者の団体がその責任を負うものとされる（住居所有権法9a条）。このような責任構造は、日本法における土地工作物責任（民法717条）との比較の観点からも興味深い問題を含んでいる。日本においても、最高裁は2026年1月に、建物の共用部分の瑕疵を理由に区分所有権者が損害を被った事案において、管理組合に土地工作物責任を認める判断を下した。しかし、日本法においてこのような責任構造を採用することには理論上大きな疑問が残る。本研究では、建物管理に関する責任法理について、判例および学説を整理し、危険の支配関係と責任主体の関係という観点から制度の構造を検討している。

（３）地上権制度の研究

第三に、ドイツの地上権制度について、その歴史的形成過程および制度的機能を検討した。ドイツにおける地上権は、土地所有権と建物所有権を分離する制度として19世紀末から発展し、1919年の地上権令を経て制度化されたものであり、都市政策および住宅政策と密接に関連して発展してきた制度である。従来の先行研究は地上権制度の歴史的背景に焦点を当てたものが多いが、本研究では、制度の構造およびその現代的な意義について

文献研究を行った。また、地上権制度が土地利用政策および住宅政策の中で果たしてきた役割についても文献調査を行った。

3. 研究成果

本研究期間中には、研究成果の一部を学術論文および専門誌の形で公表することができた。

まず、日本法研究の成果として、2025年の区分所有法改正を題材とする論稿を執筆し、「団地・被災区分所有建物の再生の円滑化」ジュリスト1614号（2025年9月号）49頁として公表した。本稿では、2025年の建物区分所有法改正のうち、とくに団地型区分所有建物および被災区分所有建物の再生に関する制度改正の内容を取り上げ、その制度的意義および今後の課題について検討を行った。論稿のなかで直接ドイツ法を引用する場面はなかったが、課題を考察するうえで比較法的視点が大きいに役立った。また、執筆に当たっては、ドイツ法の研究者からも日本法の課題を鳥瞰する貴重な示唆をいただいた。

また、2025年10月には、日本の区分所有法改正をテーマとする研究成果をドイツ語により整理し、ドイツの法律専門雑誌である *Zeitschrift für Wohnungseigentum* の11月号において論文として公表した（概要は本報告書の末尾に添付する）。同論文では、2025年の日本の区分所有法改正の背景および改正内容を紹介するとともに、ドイツ法との比較の観点から日本の制度改革の特徴を分析した。これは、日本の区分所有法改正をドイツ語圏の研究者に紹介する試みとして位置付けられるものであり、日本法の動向を海外の研究者に発信する研究成果として意義を有するものであると考える。

また、毎年10月に、ドイツ・バイエルン州のフィッシェン（Fischen）において開催される住居所有権法関係の研究大会にも参加し、ドイツにおける住居所有権法の理論および実務の最新動向について直接議論に触れる機会を得た。同研究大会には研究者、裁判官、弁護士のほか、管理会社の担当者など直接実務に携わる人々も参加し、住居所有権法をめぐる具体的問題について活発な議論が行われており、理論的検討と実務上の課題との関係について理解を深めることができた。

さらに、本研究滞在中には、受入教授であるベルリン自由大学法学部の

クリスティアン・アルムブリュースター教授、ならびにインスブルック大学法学部教授でありドイツ不動産法研究の第一人者であるマーティン・ホイブライン教授との定期的な意見交換の機会を得た。これらの研究交流を通じて、ドイツ住居所有権法および不動産法に関する近時の学説および判例の動向について理解を深めるとともに、日本法における議論を比較法的に分析するための新たな研究視点を得ることができた。

以上の研究活動を通じて、ドイツの住居所有権法および地上権制度に関する文献および判例の体系的な収集・整理を進めることができ、比較法研究の基礎となる研究資料を整備することができた。特に、2020年改正後のドイツ住居所有権法に関する学説および判例の動向を整理することができたことは、今後の研究において重要な成果である。

4. 帰国後の具体的研究計画

帰国後は、本研究滞在で得られた資料および知見を基礎として、ドイツ不動産法制に関する比較法研究をさらに発展させる予定である。

まず、区分所有建物の共用部分に関する責任法理をめぐり、日本でも2026年1月に最高裁判所の初めての判断が示されているが、この判決は住居所有権建物における土地工作物責任の帰属や責任構造に関して多くの課題を含むものと考えられる。ドイツにおいても、住居所有権建物における土地工作物責任や往来保護義務の帰属については近年活発に議論されているテーマである。そこで、これらの議論を比較法的観点から検討し、日本の媒体において論稿として公表することを予定している（2026年7月および9月に、それぞれドイツ法、日本法についての論説を脱稿予定）。

また、住居所有権制度における意思決定構造に関連して、住居所有権者による議決権の行使と憲法上の所有権保障との関係についても検討を進める予定である。ドイツ法では、住居所有権制度における所有権の制約や議決権行使の限界に関して憲法的観点からの議論が展開されており、これらの議論を比較法的考察の対象としつつ、日本法における問題状況との関係を検討した論稿を執筆することを予定している（2026年12月脱稿予定）。

さらに、本研究滞在中に収集した文献および資料をもとに、ドイツの地上権制度の現代的展開について整理し、研究ノートとして取りまとめるこ

とを予定している。とりわけ、都市政策および住宅政策との関係における地上権制度ならびに住居地上権制度の役割に着目し、その制度的意義を検討することを課題とする予定である。

以上の研究計画を通じて、ドイツの住居所有権制度および土地利用制度に関する研究成果を日本法の議論に接続するとともに、比較法研究としての成果を順次公表していく予定である。

5. 謝辞

本研究の遂行にあたり、在外研究の貴重な機会を賜り、研究に専念する環境を与えていただきましたことに、深く感謝申し上げます。

また、客員研究員として受け入れてくださったベルリン自由大学法学部のアルムブリュースター教授、ならびに、いつも議論の相手として貴重なご助言を賜ったインスブルック大学のホイブライン教授に対し、心より御礼申し上げます。

さらに、本研究期間中、研究活動に対して温かいご理解とご支援を賜りました関係各位に対し、ここに記して厚く御礼申し上げます。

参考：

Die Reform des japanischen Wohnungseigentumsgesetzes – Neue Entwicklungen und offene Fragen, ZWE2025, 385-392.

Der Beitrag analysiert die Reform des japanischen Wohnungseigentumsgesetzes vom 23. Mai 2025, die am 1. April 2026 in Kraft tritt, und untersucht deren Inhalte sowie verbleibende Problemstellungen unter Berücksichtigung rechtsvergleichender Bezüge zum deutschen Recht.

Ausgangspunkt der Reform sind strukturelle Probleme wie die gleichzeitige Alterung der Gebäude und der Wohnungseigentümer („doppelte Alterung“), Schwierigkeiten bei der Beschlussfassung sowie die zunehmende Zahl von Wohnungseigentümern mit unbekanntem Aufenthalt. Vor diesem Hintergrund zielt die Reform darauf ab, die

Verwaltung sowie die Erneuerung von Wohnungseigentumsanlagen zu erleichtern.

Zu den zentralen Neuerungen zählen insbesondere die Einführung von Beschlüssen nach der Mehrheit der an der Versammlung teilnehmenden Wohnungseigentümer, die Möglichkeit, Wohnungseigentümer mit unbekanntem Aufenthalt aus der Beschlussgrundlage auszuschließen, sowie die Schaffung eines speziell auf Wohnungseigentum zugeschnittenen gerichtlichen Pflegschaftsverfahrens.

Darüber hinaus wurden die Voraussetzungen für bauliche Veränderungen sowie für Maßnahmen des Abrisses und Wiederaufbaus flexibilisiert. Ferner wurden neue Instrumente eingeführt, die die Auflösung und Neubildung von Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss ermöglichen, insbesondere der Gesamtverkauf von Gebäude und Grundstück, die umfassende Renovierung eines gesamten Gebäudes sowie der bloße Abriss ohne anschließenden Wiederaufbau.

Gleichwohl lässt die Reform zahlreiche Fragen offen und überlässt wesentliche Aspekte der zukünftigen Praxis und Auslegung. Dies betrifft insbesondere die Rechtsfolgen fehlerhafter Beschlüsse sowie das Verhältnis zwischen dem gerichtlich bestellten Pfleger und den bestehenden Verwaltungsstrukturen. Insoweit bedarf es einer weiteren Klärung durch Rechtsprechung und Praxis.