論　説

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―

土　居　俊　平

一．問題の所在
二．ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令（ZertVerwV）の内容
三．ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令（ZertVerwV）に対する評価・留意点
四．結語

一．問題の所在

ドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）は、ドイツ民法（ＢＧＢ）の特別法であり、かつ、区分所有関係を規律する法律として１９５１年に制定された。その後、１９７３年、２００７年に続き２０２０年に大きな改正がなされ現在に至っている。改正の詳細は多岐に及ぶのでここでは詳細は割愛するが、とりわけ２０２０年にはマンション管理の核心的部分である管理者・管理顧問会に関しても無視しがたい改正がなされた[(1)]。本稿では、２０２０年ＷＥＧ改正により法制度化された認定管理者（Zertifizierter Verwalter）について焦点をあて、可能な限り詳細に紹介・検討を試みるものである。そもそも、世界のマンション管理方式を比較法的に概観すると、管理者方式と理事会方式の２つの方式が存在する。ドイツ法では、管理者方式が採用され、かつ、管理者には現に区分所有建物を所有・居住している住居所有権者ではなくマンション管理会社をはじめとする住居所有権者以外の第三者が就任することが予定されている。いわゆる第三者管理と称される手法である。このような第三者管理が広く採用され、マンション管理は主にマンション管理会社によりなされているのがドイツの実態でもある。また、マンション管理は誰でも容易かつ手軽に行うことの

できる仕事ではなく、２０２０年ＷＥＧ改正の際に意見書を提出したRoland Kempfle判事（ドイツ裁判官協会）が指摘しているように、管理者には法的知識・技術的側面・組織の理解・コミュニケーション能力が不可欠である[(2)][(3)]。従って、管理者に上記のような知識・理解・能力を有する人物が就任するのか否かによりマンション管理の質が左右されることになるといっても過言ではない。このような中で、ドイツにおいては２０１１年から不動産管理をなす者、即ち、管理者に基本的な資格を求めるべきであるとの議論がなされるとともに、他方においてそのような資格を求めることが法的に許容されるのか（職業選択の自由に反するのではないか）との議論がなされ、当時、ＶＤＩＶ[(4)]から委託された鑑定書によれば専門職における資格制度導入は職業選択の自由に影響を及ぼすものではないとの結論が示され、最低限の資格を求めることが職業選択の自由（ＧＧ１２条１項[(5)]）に反するとの議論は収束したに等しい、現在、１０００万を超えるマンションにおいて、マンション管理における品質、消費者保護、適切な受託者保護等の観点からマンション管理をなす者、即ち、管理者に対して一定の資格を求めることについてはもはや議論の余地がない[(6)]とみてよい。更に、管理者の役割がますます増大しているとの指摘もある[(7)]。このような問題意識を背景として、２０２０年ＷＥＧ改正では一定の能力を有することが証明された者を認定管理者と称することとし、認定管理者制度が新設された。具体的には、商工会議所における試験により管理者としての活動に必要な法的・商業的・技術的知識を有することを証明された者は、認定管理者と称することが許されるものとし（ＷＥＧ２６ａ条１項[(8)]）、連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）[(9)]は、法規命令[(10)]（Rechtsverordnung）により認定管理者試験について詳細な規定を公布する権限を有すると規定し、法規命令で規定するべき事項の大枠についても規定している（ＷＥＧ２６ａ条２項[(11)]）。認定管理者制度は新しい制度であるので、同制度の施行時期に関しては、２０２２年１２月１日から住居所有権者は認定管理者の選任を求めることができる（ＷＥＧ４８条４項[(12)]、ＷＥＧ１９条２項６号[(13)]）とされた。もっとも、例外的に改正法施行時たる２０２０年１２月１日に管理者として活動していた者は、２０２４年６月１日までは認定管理者とみなされる（ＷＥＧ４８条４項[(14)]）。そして、注意すべきことは上記の法規命令（Rechtsverordnung）が２０２０年ＷＥＧ改正の時点では存在せず、２０２１年になり具体的に制定されるに至

ったことである。

本稿における主要な紹介・検討対象はこの法規命令 (Rechtsverordnung) である。正確には、「ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令[15]」（略称 ZertVerwV）と称する。法規命令 (Rechtsverordnung) は、法律（Gesetz）より下位の法規範であるものの、連邦参議院 (Bundesrat) の同意が必要である。ZertVerwV にあっても同様であり、連邦司法･消費者保護省（ＢＭＪＶ）により決定された法規命令につき、２０２１年１１月２６日、連邦参議院は試験免除の点を中心に若干の修正を加えたうえで同意したのである。

かくして、本稿においては ZertVerwV について紹介・検討をすることになるが、ZertVerwV につき紹介・検討する理由は、以下の点にある。即ち、第一は、平成２８年、国土交通省は規約のひな型ともいえるマンション標準管理規約において第三者管理を認める[16]ことになり、我が国のマンション管理において本格的に第三者管理がなされる可能性が高まっているところ、第三者管理の先進国であるドイツの現状を詳細に紹介・検討する必要性が高いこと、第二は、マンション管理における中核となるものの一つは管理者であることに異論はないと思われるところ、管理者から一歩進めて認定管理者と称することを許されるにはどのような知識・能力等が求められるのかを詳細かつ具体的に知ることは、法解釈並びに法実務をより意味のあるものとするために不可欠であると考えられたからである。このように、ZertVerwV の紹介・検討をなすことには一定の学問的・実務的な意義があると確信する次第である。

二．ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令（ZertVerwV）の内容

１．ZertVerwV の概要

（１）法規命令[17]とは

本稿が紹介・検討対象としている ZertVerwV（ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令）は、法規範の種類で分類すると法規命令である。法規命令は、基本法（ＧＧ[18]）、法律（Gesetz）よりも下位の法規範である。法律によって、連邦政府・連邦大臣またはラント政府に対し、法規命令を発する権限を与えるのである（ＧＧ８０条１項[19]）。そして、法規命令は

原則として連邦参議院の同意を必要とする（ＧＧ８０条２項[20]）。この点は、特徴的である。

（２）ZertVerwV の成立経緯

周知の通り、ドイツ住居所有権法改正法が２０２０年１０月１６日に制定され、それにより改正されたドイツ住居所有権法（ＷＥＧ）が２０２０年１２月１日から施行されるに至った。それを受けて、２０２１年6月初旬、ドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）により法規命令草案が専門家グループ等に対して公表され、２０２１年7月9日までに意見書を提出することが求められた[21]。それをふまえて、２０２１年9月２８日に法規命令が制定された。その後、２０２１年１０月6日に本命令は連邦参議院に送られ、２０２１年１１月２６日、連邦参議院は上記法規命令を審議し、試験免除に関する箇所に関して修正した上で同意した。具体的には ZertVerwV ７条、８条が修正されたのである。本命令は２０２１年１２月１６日に連邦官報（Bgbl）に掲載され[22]、翌日から効力を有するに至っている。

（３）ZertVerwV の変遷（内容面）

上記のように ZertVerwV の草案は全９条からなるものとして起草された。その後、草案は専門家グループに公表され、１０以上の専門家グループから意見書から寄せられ、草案は若干の変容を遂げる。この段階で、ドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）は法規命令を完成させた。その後、連邦参議院に送られ、連邦参議院は本法務命令７条、８条に修正を施すことを条件に同意し、ドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）は修正に応じ、効力を有するに至ったのである。ZertVerwV の成立経緯及び変遷から、ドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）が制定した（連邦参議院に送られる前）段階で概ね完成し、その後は部分的な修正（２ケの条文）に留まることが明らかになる。以下においては ZertVerwV の紹介・検討を進めていくが、連邦参議院で実質的に議論されたのは修正されることになった ZertVerwV ７条、８条に関してだけで、その他の条文に関しては連邦参議院ではあまり議論された形跡がない。むしろ、ZertVerwV ７条、８条以外の条文に関しては、連邦参議院で審議される前のドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）での議論が重要になってくる。本稿では、最終段階で審議した連邦参議院（Bundesrat）が公にしている

資料を底本とするが、ZertVerwV ７条、８条以外に関しては、実質的にはドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）でなされた議論を紹介・検討することになる。通常の法律（Gesetz）の紹介・検討をなす場合とは若干異なった側面がある点、ご了解頂きたい。

２. ZertVerwV・条文訳（７条、８条は修正前後ともに示した）

１条（試験科目）

住居所有権法（ＷＥＧ）２６a条１項[23]に基づく認定管理者試験の科目は、付録１で掲載されている専門分野である。試験科目となる専門分野に関して、法的基礎（２番[24]）、商業的基礎（３番[25]）、技術的基礎（４番[26]）は深い専門的知識が必要であるが、同様に試験科目となる専門分野である不動産ビジネスの基礎（１番[27]）に関しては単に基本的知識が必要とされる。

２条（構成員の任用資格及び試験委員会）

（１）試験は実施するすべての商工会議所で受験することができる。

（２）商工会議所は、少なくとも試験を監督する試験委員会を設置する。複数の商工会議所は共同の試験委員会を設置することができる。

（３）試験委員会の構成員は、試験分野について一定の資格をもって裏付けられる専門的知識がなくてはならない。構成員は試験手続に適切に関与しなければならない。

３条（試験の実施）

（１）試験は筆記及び口述により構成される。口述試験受験にあたり、筆記試験に合格している必要がある。

（２）筆記試験は、１条で規定されている専門分野を対象とする。筆記試験は、実務に関する課題を基礎としつつ専門分野についても均衡のとれた割合で相互にチェックされるべきである。筆記試験は最低９０分を要する。筆記試験は種々な手法を活用して実施することができる。

（３）口述試験において、最大５人の受験者に対して同時に試験をすることができる。その際、全受験者に対して最低１５分を割り振らなければならない。口述試験は、少なくとも付録１の２－１[28]を参照するべきで

ある。

４条（試験の非公開）

（１）試験は公開されない。

（２）試験実施にあたり、次の者は出席することが許される。

1　商工会議所の他の試験委員会の構成員

2　商工会議所の代表者

3　試験の質を監督すべく委託された者、もしくは

4　商工会議所により試験委員会に任命されることが想定される者

なお、上記の者は試験実施中に試験に影響を及ぼすことは許されない。

５条（試験の評価）

（１）試験終了後、試験委員会は試験結果について審議する。４条２項で規定された者は、審議に参加することは許されない。

（２）受験者の成績は、試験委員会により合格または不合格と評価される。筆記試験及び口述試験の双方が合格である場合、試験に合格したものと評価され得る。筆記試験は、受験者が試験対象となるすべての科目において少なくとも５０パーセントの得点を獲得した場合、合格と評価され得る。口述試験は、受験者が試験対象となるすべての科目において少なくとも５０パーセントの得点を獲得した場合、合格と評価され得る。

６条（試験の再受験及び証明書、試験手続の更なる詳細）

（１）試験は任意に数回にわたり受験することができる。

（２）商工会議所は試験合格の際には付録２に基づき証明書を交付する。試験に合格しない場合、受験者は不合格につき告知される、その際、受験生は再度の受験の可能性があることを指摘され得る。

（３）商工会議所は定款により試験手続の詳細を定める。営業法３２条１項は準用される。

７条（試験義務の免除）[修正前]

認定管理者に相当するのは以下の者である

1. 裁判官たる資格を有する者
2. 不動産業者又は土地及び家屋に関する商人としての職業教育を終えた者
3. 不動産専門家として一般に認められた資格保有者もしくは
4. 不動産ビジネスを中心とする学問につき学位を取得している者

上記の者は、３条で定められた試験に合格しない限り、認定管理者と称すことは許されない。

７条（試験義務の免除）[修正後]

認定管理者に相当するのは以下の者である

1. 裁判官たる資格を有する者
2. 不動産業者又は土地及び家屋に関する商人としての職業教育を終えた者
3. 不動産専門家として一般に認められた資格保有者もしくは
4. 不動産ビジネスを中心とする学問につき学位を取得している者

上記の者は、自らを認定管理者と称することが許される。

８条（認定管理者としての法人及び人的会社）[修正前]

（１）法人及び人的会社は、直接的に住居所有権管理業務を委託されている自らの被用者が以下に該当する場合において、自らが認定管理者であると称することが許される

1. 被用者全員が認定管理者試験に合格している、もしくは
2. 少なくとも被用者の半分が認定管理者試験に合格し、かつ、残りの被用者が７条に基づき認定管理者に相当している

（２）法人及び人的会社は、直接的に住居所有権管理業務を委託されている自らの被用者にあって、認定管理者試験に合格するものが全体の半分に達せず、かつ、残りの者が７条に基づき認定管理者に相当している場合、認定管理者に相当する。法人及び人的会社は自らを認定管理者と称することは許されない。

８条（認定管理者としての法人及び人的会社）[修正後]

（１）法人及び人的会社は、住居所有権管理業務を直接的に委託されている自らの被用者が認定管理者試験に合格している、もしくは、７条に基づ

き認定管理者に相当する場合においては、自らが認定管理者であると称することが許される。

９条（効力発生）

本命令は公布の１日後に施行する。

３．ZertVerwV・制定理由

（１）総論

１）問題点と制定目的

２０２０年１０月１６日に制定された住居所有権現代化法により、原則としてすべての住居所有権者は認定管理者を選任するための請求権が新設された（ＷＥＧ１９条２項６号[29]）。管理者としての活動に必要となる法的・商業的・技術的知見を有していることを商工会議所での試験により証明された者は、ＷＥＧ２６ａ条１項[30]に基づく認定管理者と称することが許されるのである。統一された認定の質を担保するために、試験手続及び試験内容は国全体（連邦全体）として統一した規定が必要となる。更に、試験受験義務の例外が規定されている。ＷＥＧ２６a条２項[31]によりドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）は、法規命令により認定管理者試験に関する詳細な規定を発令する権限を有している[32]。

２）解決策

ＷＥＧ２６ａ条２項[33]に基づく法規命令により、特に、認定管理者として認証するために必要となる試験手続及び試験科目、試験義務免除の可能性について事前に基準を策定する。本法規命令は様々な視点に基づき機能する。法規命令はＷＥＧ２６ａ条という法律上の規定により連邦統一のものになっている、そして、商工会議所に対して試験手続の形式について具体的な領域を詳細に示し、認定管理者と称される可能性のある一定の資格を有し試験義務から免除される人的類型について明確にしている[34]。

（２）各論

１）１条（試験科目）

命令により規定されている試験は、人が管理者として活動するのに必要となる法的・取引的・技術的な知見を有していることの証明の根拠たり得ることを目的としている。添付書類１（Anlage1）は、当該試験の科目が何であるのかにつき定めている。試験科目は４つの領域に区分される。１条２文は、どの領域に関して深められた知識もしくは基本的知識が必要となるのかについて定めている[35]。

２）２条（構成員の任用資格及び試験委員会）

ⅰ）１項

試験は、当該試験を提供するドイツ連邦共和国におけるすべての商工会議所において実施され得る。管理者の住所もしくは活動地域を管轄する商工会議所に制限することは許されない。ＷＥＧ２６ａ条に基づき試験を実施することにつき、商工会議所は義務を負わないことを文章の最後において[36]明確にしている[37]。

ⅱ）２項

ＷＥＧ２６a条に基づき試験を実施する商工会議所は、少なくとも試験委員会を設置しなければならない。試験委員会構成員の選任についての詳細は、商工会議所が本命令６条３項を参照した上で定款により定める[38]。

ⅲ）３項

試験分野について専門的知識を有し、かつ、試験手続に適切に関与し得る者であればだれであっても試験委員会構成員になることができる。試験委員会構成員はその者が担当する専門領域において専門的知識を有し、かつ、試験実施に適しているのであれば、それで充分である[39]。

３）３条（試験の実施）

ⅰ）１項

１項によれば、試験は当然のことながらに筆記試験と口述試験の部分から構成される。口述試験は筆記試験に合格した者のみが受験することができる[40]。

ⅱ）２項

２項は試験の筆記試験（出題）に関する一定の基準を示している。受験者は

付録１の４つの専門分野全ての知識を有しているのか否かにつき試験されるべきである。その際、１つの専門分野おいては基本的知識のみ必要であることに考慮すべきである。筆記試験は実務に即したものでなければならない。筆記試験は最低限９０分を要する。筆記試験は紙媒体もしくは電子的手法を用いて実施することができる。両者を組み合わせて実施することも許容される[41]。

ⅲ）３項

３項は口頭試験（出題）に関する一定の基準を示している。最大５人の受験者に対して同時に試験を実施することができる。その際、すべての受験者に対して最低１５分を割り振らなければならない。従って、同時に５人の受験者に対して試験をする場合には、最低７５分必要である。１人の受験者が受験する場合、最低１５分を要する。口述試験はあらゆる場合において住居所有権法（付録１の２－１）を課さねばならない。同時に付録１の試験科目に関する知識について試験することはできる[42]。

４）４条（試験の非公開）

ⅰ）１項

試験は非公開にて実施される[43]。

ⅱ）２項

２項に列挙されている者が試験に出席することが許されている。しかし、上記の者は２項に基づき試験に影響を及ぼすことは許されない。本条３号に基づき試験の質を監督すべく委託された者が（出席することを）許されている限り、この場合、例えば試験業務をよりよくすべく教育系企業が商工会議所の協力者となるのか問題となり得る、それ故、出席可能性という概念はよく考えられていると思われる[44]。

５）５条（試験の評価）

ⅰ）１項

試験結果についての審議は、試験委員会によってなされる。試験委員会以外の者は審議に関与することはできないし、本命令４条２項１文に基づき試験に出席することを許された者も審議に関与することは許されない。試験委員会は試験結果を審議の結果に基づき決定する。受験者の成績は合格又は不合格と評価される。筆記試験及び口述試験の双方が合格であると評価される場合、総合的に試験が合格であると評価されるべきである。受験者が試験科目であるすべ

ての専門領域において少なくとも５０パーセントの得点を獲得した場合にのみ、筆記試験は合格と評価されるべきである。試験された専門領域において５０パーセントを下回る得点であった場合、他の専門領域において５０パーセントを上回っていたことにより得点を補うことはできない。口述試験はそれぞれ少なくとも５０パーセントの得点を獲得することによって合格と評価されるべきである[45]。

６）６条（試験の再受験及び証明書、試験手続の更なる詳細）

ｉ）１項

試験に合格しなければ、任意に再び受験することができる。本命令が意味するところの試験により認定を獲得する可能性を制限することについて、何ら指示するものではない[46]。

ii）２項

試験に合格する場合、受験者には付録２の書式に基づき証明書が公布されるべきである。これに対して、試験に合格しなかった場合、受験者には再度受験することができる可能性について指摘する通知が手交されるべきである[47]。

iii）３項

試験手続に関する規定は絶対的なものではない。商工会議所には定款の範囲内で規定を補足することにより試験手続を整える義務がある。営業法３２条１項第１文は準用される[48]。

７）７条（試験義務の免除）

→連邦参議院 (Bundesrat) で修正された条文であるため、後述する。

８）８条（認定管理者としての法人及び人的会社）

→連邦参議院 (Bundesrat) で修正された条文であるため、後述する。

９）９条（効力発生）

９条は本命令の施行について規定している。本命令の施行は、ＷＥＧ４８条４項第１文[49]における背景事情からすると適用への配慮もしくは費用面への影響について全く無関心であることから、四半期冒頭での施行ということは考慮していない。本命令の即時施行により商工会議所にとっては目的遂行に資することになろう[50]。

４．ZertVerwV ７条・８条の制定理由及び修正理由

（１）ZertVerwV ７条・８条の成立経緯

前述したように、ZertVerwV はドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）により制定された後、連邦参議院は（Bundesrat）はほぼ同省が制定した内容に同意したが、一部に対しては修正を求めた。修正を求められたのは、試験免除に関する箇所であり、具体的には ZertVerwV ７条及び８条である。そこで、本稿では前述したように条文訳について修正前のものと修正後のものの両方を掲載している。ここでは、より深く理解するために修正前の条文に対する制定理由とともに修正理由の両方を紹介する。

（２）修正前の制定理由・ZertVerwV ７条 (試験義務の免除)

７条に列記されている者は認定管理者試験から免除される。上記の者は、管理者選任がなされることによりＷＥＧ１９条２項６号[51]に基づく住居所有権者の請求権が履行される限りにおいて、認定管理者に相当する。試験から免除される人的類型は、狭義に捉えられている。裁判官たる資格を有する者、不動産業者又は土地及び家屋に関する商人としての職業教育を終えた者、不動産専門家としての資格保有者並びに不動産ビジネスを中心とする大学教育を受け学位を有する者は、試験から免除される。更なる免除は、住居所有権施設管理の質を総合的に高めるという目的にあっては正当ではなかろう。住居所有権管理における活動範囲を特徴づける任務領域及び法領域は、かねてより持続的に拡大してきた。技術革新は持続的な修練を要求する。とりわけ、部分的にはＷＥＧ改正による根本的なものとなる法改正は経験豊富な管理者に対して徹底的に熟練するという課題を与えている。７条に列記されている者は３条に基づく試験を受験（し、かつ、合格）した場合にのみ認定管理者と称することが許される[52]。

（３）修正前の制定理由・ZertVerwV ８条（認定管理者としての法人及び人的会社）

１）１項

法人及び人的会社は、直接的に住居所有権管理業務に従事している自らの被

用者全員が認定管理者試験に合格している場合、自らを認定管理者と称することが許される。直接的に住居所有権管理業務に従事している者とは、管理者として集会を主導する、もしくは、集会以外で決定する者のことである。従って、単独で委託された活動を行う者（例えば、事務局や管理人など）は、法人や人的会社が認定会社と称されるために試験を受ける必要はない。同様に、自ら直接に住居所有権管理業務に従事することなく、企業において専ら管理業務を担当している者は、認定管理者試験を受験する必要はない。住居所有権管理業務に直接的に従事している者は誰なのかという問題については、代理権限・事務処理権限とは切り離して考えられるべきである。紛争において、直接に住居所有権管理業務に従事し、かつ、試験に合格した人的類型を定めるためには、企業の内部組織を公にすることが必要となろう。７条に基づき認定管理者に相当する被用者は、８条適用の際にも原則として認定管理者試験に合格した被用者と同じである。それ故、法人もしくは人的会社は、直接に住居所有権管理業務に従事している者すべてが試験に合格している、もしくは、７条に基づく認定管理者に相当する場合、自らを認定管理者と称することが許される。しかしながら、７条に基づき認定管理者に相当する者の数が試験に合格した者の数を上回る場合、法人もしくは人的会社は自らを認定管理者と称することは許されない[53]。

２）２項

法人もしくは人的会社にあって直接的に住居所有権管理業務に従事し単に７条に基づく認定管理者に相当するに過ぎない者の数が、試験に合格した者の数を上回る場合、法人もしくは人的会社は認定管理者に相当するものの、自らを認定管理者と称することは許されない。本規定により、名称及び平等取扱いに関して、個人企業と法人もしくは人的会社との間の更なる平等的取扱いが達成された。法人もしくは人的会社は自らが証明書を与えられることはない。自らが認定管理者と称することを証明するためには、法的取引において自らの被用者の証明書を参照しなければならない[54]。

（４）修正理由

試験義務免除の形式について本命令７条１文において列挙されている人的類型は法的・事実的根拠に基づき修正する必要があることは明白である。本命令

は、他の特別な資格に基づき７条に列挙されている人的類型（に該当する者）を、わかりやすい方法においてＷＥＧ２６ａ条[55]にいう試験に合格した者と実体法上同一視している。上記の人的類型に該当する者には、対等な資格が与えられる。同時に、本命令７条２文[56]によれば、試験免除される人的類型に該当する者は、通常の試験手続において試験に合格しない限りは、自らを認定管理者と称することは許されない。上記の者に職業上の教育に基づき必要な専門知識を与えることは、論理的な帰結ではないように思われる、もっとも、同時に追加の試験に合格することを条件としたうえで「認定管理者」の名称を与えることも考えられる。７条１文に列挙されている人的類型に該当する者は広く認定管理者試験に合格した者と同一視することが望まれる。以上のことは、修正後の７条２項で実現される。更に、試験免除制度についての法的根拠についても指摘しておく。特に、ＷＥＧ２６a条に関連するＷＥＧ１９条２項６号[57]の文言が示唆しているように考えられる。というのも、ＷＥＧ１９条２項６号[58]は明確にＷＥＧ２６ａ条に基づく認定管理者の選任のみを想定し、ＷＥＧ２６ａ条は試験免除の可能性について規定しているからである。自らを認定管理者と称することが許されている認定管理者と活動することを許されているものの自らを認定管理者と称することが許されていない者とを区別する可能性は、ＷＥＧ２６ａ条２項２文４号[59]から推測することはできない。このことは、立法者が職業上の基礎的能力に基づき一定の人的類型に該当する者に対して個々的に試験を課すのではなく「認定管理者」と称することを承認していたことを示唆するものである。結局、７条１項で列挙されている人的類型に該当する者が試験に合格した者に実質的に相当する場合、なぜ「認定管理者」と称すべきでないのか実際的な観点からも理解し難いように思われる。（７条１項に列挙されている者が、実質的に）不利益を課せられる点は、不明確である。むしろ、法的安定性への貢献は広範な平等取扱いによってなされることになろう。７条１文に基づき試験義務から免除されそれ故にマンション管理につき活動することを許されているも自ら認定管理者と称することを禁止されている者が認定管理者として活動する場合、住居所有権者共同体は常に認定管理者選任に関するＷＥＧ１９条２項６号[60]の要件を具備するのか否かという不確実性を惹起される。この問題に関する争いは、名称使用を考慮しても広範な平等取扱によって回避することができる。本命令８条は適切に適合されるべきである。認定管

理者試験に合格した被用者と試験義務から免除された被用者との違いは、ここで提案し修正される（新）７条２項が両方の人的類型に該当する者を同一視し両方とも認定管理者と称することを許すことになった後ならば、もはや問題にはならない。

それ故、８条における法人及び人的会社に関しても同様の違いは訂正されるべきであり、８条の規定は新７条の内容に適合されるべきである。このことにより修正前の８条に基づく諸問題を取り除くことになろう、即ち、人的会社もしくは法人がもはや認定管理者と称することが許されなくなる被用者数の変更をもたらすことになろう。（本命令の）修正前では、管理を委託された被用者の内、認定試験合格者の割合が５０パーセントを下回った場合、当該法人もしくは人的会社は自らを認定管理者と称することは許されなかった。企業は試験に合格している、試験義務から免除されている被用者の割合を常に監視しなければならなかった。企業は早急に（場合によれば繰り返し）レターヘッドやインターネット上の表記を変更することを強制されていたであろう。もっとも、本命令を修正することにより上記のような問題は回避される[61]。

（４）小括

ZertVerwV について条文訳・制定理由・修正理由等を紹介・検討してきたが、その結果、以下のことを指摘し得る。第一に、ZertVerwV は全９条から構成され、その内容としては、試験科目、（試験委員会の）構成員の任用資格及び試験委員会、試験の実施、試験の非公開、試験の評価、試験の再受験及び証明書、試験手続きの更なる詳細、試験義務の免除、認定管理者としての法人及び人的会社、効力発生について規定されていること、第二に、試験は四分野から出題され、筆記と口述の両面でチェックされ、双方で最低５０パーセントを上回る得点を獲得しないと合格しないが、試験に合格しなくとも任意に数回にわたり受験できること、第三に、一定の経歴・資格等を有する者は試験義務から免除されるものの、その者が試験受験・合格しない限り認定管理者と称してよいのか否かについては若干変遷があり、当初は厳格に規定されていたものの、その後、連邦参議院（Bundesrat）により若干緩和されるに至った、即ち、一定の経歴・資格を有する一定の人的類型に該当する者に試験合格まで求めていたことに対して論理的な説明ができない等の理由から、試験合格までは必要ではな

いことになり、その方向で若干の修正がなされたこと、第四に、試験義務免除に伴い、法人及び人的会社が自らを認定管理者と称することができる要件についても、連邦参議院（Bundesrat）により修正するよう指摘され、その方向で修正されるに至ったこと等を指摘し得る。

三．ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令（ZertVerwV）に対する評価・留意点

１．概要

ZertVerwV（ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令）に対してどのような評価がなされているのであろうか。また、どのような点に留意すべきなのであろうか。２０２１年１１月２６日に連邦参議院（Bundesrat）で同意され、２０２１年１２月１７日に施行された、即ち、執筆段階が施行直後であることから、執筆段階ではZertVerwVへの詳細な検討や評価がなされている文献を広範に入手し得る段階にはない。そこで、ZertVerwVへの検討がなされている文献が不十分ながら若干入手できたのでそれらの文献を中心に紹介・検討を進めていくことをお許しいただきたい。以下、条文ごとに評価及び留意点をみていく。

２．評価・留意点

１）ZertVerwV １条（試験科目）

ZertVerwVは、試験科目については規定しているものの、以下の不備が指摘されている。即ち、試験に必要な知識をどのように取得するのか、例えば、最低授業時間数や講習への参加、どのように知識を現代的なものにしなければならないのか、といった点は規定されていない。法的・技術的発展により継続的な講習を要する場合であっても、講習義務は想定されていない。同様に証明書の剥奪について規定されていない[(62)]。

２）ZertVerwV ２条（管轄当局及び試験委員会）

まず、商工会議所には試験を実施することはできるが試験を実施する義務はない[(63)]ことが確認されるべきである。また、本法規命令の制定理由において示されているように、試験は、当該試験を提供するドイツ連邦共和国における

すべての商工会議所において実施され得る、そして、管理者の住所もしくは活動地域を管轄する商工会議所に制限することは許されない[(64)]、とされている。このことから、試験の難しさ[(65)]及び受験料を考慮して試験旅行（＝国内のあちこちで受験するために旅行すること、執筆者注）がなされるのではないか危惧される[(66)]。

３）ZertVerwV ３条（試験の実施）

試験は筆記試験と口述試験から構成され、筆記試験に関しては条文上「様々な手法を活用して実施することができる」とあることから、試験場には不在ではあるものの受験者による画像・音声伝達の手法による筆記試験への参加は許可されていると考えるべきである[(67)]。他方、口述試験は対面（物理的に受験者が試験場に出席している形態）でのみ実施されるべきものである[(68)]。

４）ZertVerwV ４条（試験の非公開）

本条では、試験非公開という一般的原則に関する例外について規定しているもの[(69)]で、特段問題ない。

５）ZertVerwV ５条（試験の評価）

本条では試験の評価について、特に、合格するには筆記試験・口述試験ともにすべての科目において少なくとも５０パーセント以上の得点を獲得することが求められているところ、そもそもこの基準が不明確であるとの批判がある、つまり、各科目の基準はあるもののそれ以上どの部分でどの程度の点数を獲得すべきなのか規定されていないため不明確であるとの批判がある[(70)]。なお、試験に合格しなければ、受験者はこの結果に対して法的救済を求めるか、おそらくはより安価な方法で再受験（新しい場所で）をするか考慮しなければならないであろう[(71)]。

６）ZertVerwV ６条（試験の再受験及び証明書、試験手続の更なる詳細）

本条では、試験の再受験及び証明書、試験手続の更なる詳細について定めており、とりわけ、試験手続の具体化は（商工会議所の）定款によってなされる[(72)]という点が留意すべき点である。

７）ZertVerwV ７条（試験義務の免除）

一定の資格・経歴・学位等を有する者は、例外的に認定管理者試験受験に関して免除される旨規定している。連邦参議院の段階で修正が加えられ、修正前は本条に列挙される者であっても認定管理者試験に合格することが求められて

いたが、修正後は試験に合格することまでは求められていない。かくして、本条に列挙されている例外の一覧は、最終的なものと理解しなければならない[(73)]。その上で、最終的に条文に列挙された資格等が意味のあるものとして選択されたのか否かは、ここで調べることはできない。１条に書かれている認定管理者に求められる知識と比較すると、確かに一覧から除外された資格等は必要とされる同等の知識を有していないことが仮定できる。（他方、一覧に掲げられた資格等を有する者は同等の知識を有しているものとみなされる・執筆者注）。従って、例えば裁判官たる資格を有していれば、試験において必要となる不動産の実際の維持管理についての知識はもちろん、住居所有権法に関する基本的な知識すら有している必要はない[(74)]。

８）ZertverwV ８条（認定管理者としての法人及び人的会社）

本条も７条と同様に連邦参議院の段階で修正が加えられ、修正前のように法人及び人的会社自らが認定管理者と称するには一定の詳細な要件を具備する必要があったが修正後はそのようなことは必要ない。修正後、直接的に問題となるのは、誰が被用者なのか、誰が住居所有権管理業務を直接的に委託されているのか、という２点である。その前に本条全体として次のような問題がある。即ち、この規定は、一見使い易そうに見えるが適切ではない、なぜなら、この規定は専門家によるチームでの分業体制での住居所有権管理がなされている実態を無視しているからである。要件の再検討は想定されていない。住居所有権者共同体は、認定管理者としての称号が適切なものなのか否かをチェックすることはできない、なぜなら、（そのためには）内部の組織構造への洞察が必要であり、かつ、それらが日常的に変化する可能性を有しているからだ[(75)]。

では、本条にいう被用者とは誰を指すのか。被用者の概念は、命令の意味・目的に基づき管理業務遂行の際に責任の認識を有し実際上の業務遂行においてのみ問題となるという点に基づき解釈されるべきである[(76)]。次に住居所有権管理業務を直接的に委託されているとは、何を意味するのかについて本命令に規定されていないし、要件の存在を誰が決定するのかについても規定はない。この点、（修正前の）制定理由で示されているように、どの被用者が住居所有権管理業務を直接的に委託されたのかとい点については、管理者として集会を主導するもしくは集会以外で決定する者とされている。住居所有権管理業務を直接的に委託されることなく会社内で独占的に管理業務を行い、認定管理者試

験を受験する必要がない者は、ここにいう住居所有権管理業務を直接的に委託された者には該当しない。そのため、上司が部下よりも「お馬鹿さん」である可能性がある。また、一人で従属的な活動を行う者、例えば、事務局や管理人は認定管理者試験を受験する必要はない[77]。

９）ZertVerwV ９条（効力発生）

本条によれば、２０２１年１２月１６日に公布されたZertverwVは翌日の２０２１年１２月１７日から効力を発生することになった。当面の問題としては、認定管理者の選任が各々の住居所有権者共同体において求められることになる２０２２年１２月１日以降、十分な数の認定管理者（試験を免除された認定管理者に相当する者を含む）を現実に市場に提供することができるのかどうか、という点を指摘し得る[78]。

３．小括

ZertVerwV（全９条）に対する評価及び留意点について見てきた。その結果、以下のことを指摘できる。

第一に、試験科目については規定しているものの、試験に必要な知識をどのように取得するのかについて規定がないことを指摘し得る。例えば、最低授業時間数や講習への参加、どのように知識を現代的なものにしなければならないのか、更には、法的･技術的発展により継続的な講習を要する場合であっても、講習義務は想定されていない。同様に証明書の剥奪についても規定がない。第二に、７条に列挙された認定管理者試験受験から免除される者が果たして適切なのか否かについて現時点で適切な判断を下すことは難しい、その中で裁判官たる資格を有する者に関しては、試験免除するに足りる知識があるのかという点で若干の疑問が呈せられている。第三に、８条に関する規定は連邦参議院における修正前と比較すると大変簡潔な表現になり、議論の焦点は誰が被用者なのか、誰が住居所有権管理業務を直接的に委託されたのか、の２点に絞られること及び８条が住居所有権管理業務が専門化によるチームでの分業体制で行われている実態について全く配慮されていないという問題があること等が分かった。

四 . 結語

これまで、ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令（ZertVerwV）について紹介・検討をしてきたところ、以下のことが解明された。

第一に、マンション管理の品質向上、区分所有者保護の観点から一定の能力、即ち、試験（認定管理者試験）により管理者としての活動に必要な法的・商業的・技術的知識を有することを証明された者を認定管理者と称することとし認定管理者制度を新設し（ＷＥＧ２６ａ条）、当該試験の詳細については法規命令により定めることになったこと、第二に、試験の詳細は法律（Gesetz）ではなく法規命令（Rechtsverordnung）即ち、ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令（ZertVerwV）により定められることになったため、連邦参議院（Bundesrat）による同意が必要であり、ZertVerwV に関しても一定の条文（７条、８条）に関しては修正することを条件に同意されたこと、第三に、ZertVerwV は全９条、即ち、１条（試験科目）、２条（構成員の任用資格及び試験委員会）、３条（試験の実施）、４条（試験の非公開）、５条（試験の評価）、６条（試験の再受験及び証明書、試験手続の更なる詳細）、７条（試験義務の免除）、８条（認定管理者としての法人及び人的会社）、９条（効力発生）の各条文から構成され、特に、試験科目を定めた１条、試験免除に関する７条及び８条は重要度が高いと考えられること、第三に、ZertVerwV に関しての評価及び留意点として、試験科目について規定はあるものの試験に必要な知識をどのように取得するのかについて規定がないこと（例えば、最低授業時間数、知識の現代化の方法について規定がないこと）や、法的・技術的発展により継続的な講習を必要とする場合であっても講習義務は規定されておらず、試験合格者に発行された証明書の剥奪についても規定がない等の不備があることが批判的に指摘されていること、第四に、同様に ZertVerwV に関しての評価及び留意点として、試験免除に該当する人的類型を定めた７条の是非について現段階では適切な判断をできかねるとしつつも、マンション管理業務に果たして精通しているのか疑わしい裁判官たる資格を有する者を試験免除対象としていることについて問題があること及び８条（認定管理者としての法人及び人的会社）に関しては、現状のマンション管理業務が専門化によるチームとして分業体制で行われていることをふまえると果たして妥当であったのか、即ち実態をふま

えた規定ではないこと等が解明できた。

これらのドイツ法の紹介・検討をふまえて以下のことを指摘できるのではなかろうか。第一に、今後の我が国のマンション管理において、マンション管理自体の重要性が高まるであろうこと及び第三者管理が重要な意味をもつであろうことからすれば、第三者が管理者に就任する場合における管理者の知識・能力如何によりマンション管理の質は決定的なものになる可能性が多分にある。とするならば、マンション管理をなすのに必要十分な知識・能力を有しているのか否かを試験により判定し、試験に合格した者が管理者としてマンション管理業務を遂行するという考え方は、全くもって説得力ある制度であり、我が国においても参考にすべきところは多分にあろう。第二に、日本では既に同様の制度が既にあるのではないかとの指摘があるかもしれない。即ち、マンション管理士及び管理業務主任者である。まず、①マンション管理士は国家資格であり、公益財団法人マンション管理センターが指定試験機関となっており、同センターによれば、マンション管理士とは、マンション管理士試験に合格し、マンション管理士として登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする専門家である[(79)]と定義されている。他方、②管理業務主任者は同様に国家資格であり、一般社団法人マンション管理業協会が指定試験機関となっており、管理業務主任者とは、マンション管理業者が管理組合等に対して管理委託契約に関する重要事項の説明や管理事務報告を行う際に必要な国家資格者である[(80)]と定義されており、マンション管理会社が国土交通省に登録する際には、事務所ごとに３０管理組合に１人以上の専任の管理業務主任者を置くことが求められている。両者の違いを端的に指摘すると、マンション管理士は管理組合サイドに立つのに対し、管理業務主任者はマンション管理会社サイドに立つものである。マンション管理士及び管理業務主任者は、ドイツ法の認定管理者のように自らが管理者たる地位に就くことを予定しているものではない点注意が必要である。もっとも、管理業務主任者は、ZertVerwV ８条で想定されている法人・人的会社内で住居所有権管理業務を直接的に委託されている被用者とは近似した側面があろう。第三に、マンション管理士及び管理業務主任者に求められている知識・能力についてみるに、①マンション管理士の場合には、ｉ）マンシ

ョンの管理に関する法令及び実務に関すること、ⅱ）管理組合の運営の円滑化に関すること、ⅲ）マンションの建物及び附属施設の構造及び設備に関すること、ⅳ）マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関すること、の４分野[81]とされ、法律関係の出題が５割程度とされ、直近の試験では、マークシートで５０問中３８問以上の正解で合格であるとされる、他方、②管理業務主任者の場合、ⅰ）管理事務の委託契約に関すること（民法、マンション標準委託管理契約書等）、ⅱ）管理組合の会計の収入及び支出の調定並びに出納に関すること（簿記、財務諸表論等）、ⅲ）建物及び附属施設の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整に関すること、ⅳ）マンション管理適正化推進法に関すること（マンション管理適正化推進法、マンション管理適正化指針等）、ⅴ）その他管理事務に関すること（区分所有法等）の５分野[82]から出題されており、法律関係の出題が６割程度とされ、直近の試験では、マークシートで５０問中３５問以上の正解で合格する。両試験ともに法律系の比重が高いことが特徴的である。これに対して、ドイツでは、４分野（４科目）でありながら、ⅰ）不動産ビジネスの基礎、ⅱ）法的基礎、ⅲ）商業的基礎、ⅳ）技術的基礎、から出題されすべての科目において少なくとも５０パーセントを獲得する必要があることや口述試験があること等からすると、重なり合う部分はあるものの、問われている部分に相違があることや、筆記試験のみならず口述試験があることや科目毎での足切り点のようなものがあることからすると、難易度・問われている能力・範囲等からして一見すると類似した試験ではあるものの同じ試験ではないように考えられる。かくして、日独では試験の実態においてかなりの差異があるとみられる。

なお、本稿では、ZertVerwV 施行直後ということもあり、ZertVerwV の条文翻訳並びに制定理由及び修正理由については十分に紹介・検討し、一定の学説については検討することができた。しかしながら、現段階ではＷＥＧ２６ａ条については（現段階において執筆者の知り得る限りでは）一応の解説がなされている文献ばかりであること及び ZertverwV についても参照すべき文献が決して多くはないのが現状であった。かくして、十分なドイツ学説・判例の紹介・検討はできなかった。今後、ドイツ学説・判例において活発に議論されるであろうと思われるのでそれらをふまえた上での更なる紹介・検討を行っていきたい。また、日本の既存の試験制度であるマンション管理士試験や管理業務主任

者とドイツ認定管理者試験との異同についても簡単に触れるに留まった。上記の諸問題については他日を期したい[83]。

(1) これらの点については、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）を指摘することができる。

(2) 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９４頁（民事法研究会、令和２年）。

(3) Roland Kempfle,Stellungnahme zum Regierungsentwurf für Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten-und grundbuchrechtlichenVorschriften (WEMoG, BT-Drs. 19/18791)sowie zum Gesezentwurf der Fraktion der FDP „Wohnungseigentum se lbstbestimmt und praktikabel gestalten" (BT-Drs.19/18955anlässlichder der Anhöru ng des Ausschluss es für Recht und Verbraucherschutz des Deutschen Bundestag es am 27.Mai 2020,2020 Berlin,S1,3.

(4) ドイツ不動産管理者団体を指す。VDIV の正確なドイツ語表記は、Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland である。

(5) ＧＧ１２条１項「すべてドイツ人は、職業、職場および養成所を自由に選択する権利を有する。職業の遂行については、法律によって、または法律の根拠に基づいて、規律することができる。なお、ＧＧ１２条２項、３項は強制労働禁止に関する規定である。上記の日本語訳は初宿正典＝辻村みよ子編『新解説　世界憲法集第５版』１６０頁（初宿正典訳）[令和２年、三省堂] に依拠するものである。

(6) Martin kassler,Ausgestaltung des privatrechtlichen Zertifizierungserfordernisses: eine kritische Untersuchung zum Entwurf der Zertifizierte-Verwalter Prüfungsv erordnung(ZertVerwV),ZWE2021,381.

(7) Zschieschack,70 Jahre WEG,15 Jahre WEG-Reform 2007,1 Jahr WEG-Reform 2020 im Spiegel der NZM,NZM2022,34.

(8) ＷＥＧ２６a 条１項「商工会議所における試験により管理者としての活動に必要な法的・商業的・技術的知識を有することを証明された者は、認定管理者と称することが許される」。

(9) ２０２１年１２月８日のドイツ連邦首相の組織令の発布により、消費者保護行政に関してはドイツ連邦環境省に移管された。従って、ドイツ連邦司法・消費者保護省（ＢＭＪＶ）は、消費者保護行政を行う必要はなくなり、省名も以前のようにドイツ連邦司法省（ＢＭＪ）となった。

(10) ドイツ法における法規命令とは、行政官庁の命令のうち、法律を施行し、または補充するための命令をいう、法規命令は連邦政府、連邦大臣または州政府が法律によって授権された場合にのみこれを発布することができる、と定義されている。山田晟『ドイツ法律用語辞典 [改訂増補版]』５１９頁（大学書林、平成５年）参照の

こと。法規命令については本稿で後述する。

(11) ＷＥＧ２６ａ条２項

「連邦司法・消費者保護省は、法規命令により認定管理者試験に関する詳細な規定を交付する権限を有する。法規命令では、特に以下の事項を規定することができる。

１号　試験の内容及び手続に関する詳細な規定

２号　発行されるべき証明書に関する規定

３号　法人及び人的会社が認定管理者として認められる要件

４号　裁判官になる資格、不動産を中心とする大学教育を終えている、不動産業者として職業教育を終えた、不動産業者としてもしくは同等の職業資格を有している等、他の資格により試験を免除される規定」

(12) ＷＥＧ４８条４項「１９条２項６号は、２０２２年１２月１日から適用可能である。２０２０年１２月１日時点で住居所有権者共同体の管理者であった者は、２０２４年６月１日まで住居所有権者共同体の住居所有権者に対して認定管理者であるとみなされる」。このように、ＷＥＧ４８条は経過規定である。

(13) ＷＥＧ１９条２項６号「次に掲げる事項は、特に秩序に則った管理及び利用である

１～５号　略

６号　　２６条に基づく認定管理者の選任、但し、特別所有権が９を超えていなければ例外とするが、住居所有権者が管理者を選任し、かつ、住居所有権者の議決権数において３分の１を下回らない数の者が希望するならば、認定管理者者選任が求められる」

(14) ＷＥＧ４８条４項「１９条２項６号は、２０２２年１２月１日から適用可能である。２０２０年１２月１日時点で住居所有権者共同体の管理者であった者は、２０２４年６月１日まで住居所有権者共同体の住居所有権者に対して認定管理者であるとみなされる」。

(15) ドイツ住居所有権法に基づく認定管理者試験に関する法規命令の正確なドイツ語表記は Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz である。

(16) マンション標準管理規約（単棟型）３５条２項、４項参照

(17) 法規命令に関する研究は少なくはないが、近時の研究業績として注目されるべきものとして、宮村教平「行政による規範定立の再定位（一）法規命令と業績規則の法的拘束力の観点からみた再構築」阪大法学６４巻６号１７７２頁（阪大法学会、平成２７年）を指摘することができる。

(18) Grundgesetz の略称である。ドイツでは、東西に分割されていたこともあり西ドイツ時代には東西ドイツが統合された後に憲法を制定することとし、それまでの期間は Grundgesetz を実質的な意味での憲法とし、基本法と称していた。東西ドイツ統合後、憲法が制定されることはなく西ドイツ時代の基本法がドイツ全体に適用されることとなり現在に至っている。要するに、ドイツにおける基本法とは通常の国家における憲法と同義である。

(19) ＧＧ８０条１項「法律によって、連邦政府、連邦大臣またはラント政府に対し、法規命令を発する権限を与えることができる。その場合には、与えられる権限の内容、目的および程度は、法律において規定されなければならない。[命令の] 法的根拠が、 その命令の中に示されなければならない。権限がさらに委譲されうることが法律に規定されているときは、その権限の委譲には、法規命令が必要である」。なお、上記の日本語訳は、初宿正典＝辻村みよ子編『新解説　世界憲法集第５版』１７６頁（初宿正典訳）[令和２年、三省堂] に依拠するものである。

(20) ＧＧ８０条２項「郵便制度・遠距離通信の施設利用についての諸原則および料金に関する、連邦の鉄道の施設利用に対する対価の徴収の諸原則に関する、鉄道の建設および経営に関する、連邦政府または連邦大臣の法規命令、ならびに、連邦参議院の同意を必要とする連保法律に基づく法規命令、またはラントが連邦の委任に基づいて、もしくは固有事務として執行する連邦法律の根拠に基づく法規命令は、連邦法律に特別の定めがある場合を除いては、連邦参議院の同意を必要とする」。なお、上記の日本語訳は初宿正典＝辻村みよ子編『新解説　世界憲法集第５版』１７６頁（初宿正典訳）[令和２年、三省堂] に依拠するものである。

(21) Drasdo,Auf dem Weg zum “Zertifizierten Verwalter” Zum Entwurf einer “Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung(ZertVerwV)” von Juni 2021,NZM2021,449.

(22) BGBL. Ⅰ 2021,5182.

(23) ＷＥＧ２６ａ条１項「商工会議所における試験により管理者としての活動に必要な法的・商業的・技術的知識を有することを証明された者は、認定管理者と称することが許される」。

(24) 法的基礎に関しては、住居所有権法、民法、登記法、民事訴訟・強制執行法、管理者の職業に関する法（Berufsrecht des Verwalter)、その他の法的基礎、を指す。

(25) 商業的基礎に関しては、一般的な商業的基礎、ＷＥＧ上の管理者としての特別な商業的基礎、を指す。

(26) 技術的基礎に関しては、建材と建材技術、建築工学、欠陥の認識、運航安全義務、維持管理計画、エネルギーに関する建物改修及び現代化、築年数及びバリアフリー化のための改造、資金の使用・資金の申請、資料整備、を指す。

(27) 不動産ビジネスの基礎に関しては、建築計画・建設設計図・建築仕様、不動産における重要な保険、不動産における環境とエネルギー、を指す。

(28) ドイツ住居所有権法 (Wohnungseigentumsgesetz) を参照する必要がある旨、指摘しているのである。

(29) ＷＥＧ１９条２項６号「次に掲げる事項は、特に秩序に則った管理及び利用である
１～５号　略
６号　　２６ａ条に基づく認定管理者の選任、但し、特別所有権が９を超えていなければ例外とするが、住居所有権者が管理者を選任し、かつ、住居所有権者の議決数において３分の１を下回らない数の者が希望するならば、認定管理者選任が求められる」

(30) ＷＥＧ２６ａ条１項「商工会議所における試験により管理者としての活動に必要な

法的・商業的・技術的知識を有することを証明された者は、認定管理者と称することが許される」。

(31) ＷＥＧ２６ａ条２項

「連邦司法・消費者保護省は、法規命令により認定管理者試験に関する詳細な規定を交付する権限を有する。法規命令では、特に以下の事項を規定することができる。

１号　試験の内容及び手続に関する詳細な規定

２号　発行されるべき証明書に関する規定

３号　法人及び人的会社が認定管理者として認められる要件

４号　裁判官になる資格、不動産を中心とする大学教育を終えている、不動産業者として職業教育を終えた、不動産業者としてもしくは同等の職業資格を有している等、他の資格により試験を免除される規定

(32) BR-Drucksache 757/21,S1.

(33) ＷＥＧ２６ａ条２項

「連邦司法・消費者保護省は、法規命令により認定管理者試験に関する詳細な規定を交付する権限を有する。法規命令では、特に以下の事項を規定することができる。

１号　試験の内容及び手続に関する詳細な規定

２号　発行されるべき証明書に関する規定

３号　法人及び人的会社が認定管理者として認められる要件

４号　裁判官になる資格、不動産を中心とする大学教育を終えている、不動産業者として職業教育を終えた、不動産業者としてもしくは同等の職業資格を有している等、他の資格により試験を免除される規定」

(34) BR-Drucksache 757/21,S1.

(35) BR-Drucksache 757/21,S11.

(36) ZertVerwV §2,(1)Die Prüfung kann vor jeder Industrie-und Handelskammer abgelegt werdem,die sie anbietet. が条文の原文である。原文の最後の部分である、die sie an bietet の箇所を指すものと考えられる。

(37) BR-Drucksache 757/21,S11.

(38) BR-Drucksache 757/21,S11.

(39) BR-Drucksache 757/21,S12.

(40) BR-Drucksache 757/21,S12.

(41) BR-Drucksache 757/21,S12.

(42) BR-Drucksache 757/21,S12.

(43) BR-Drucksache 757/21,S12.

(44) BR-Drucksache 757/21,S12.

(45) BR-Drucksache 757/21,S12 ～ 13.

(46) BR-Drucksache 757/21,S13.

(47) BR-Drucksache 757/21,S13.

(48) BR-Drucksache 757/21,S13.

(49) ＷＥＧ４８条４項第１文「１９条２項６号は、２０２２年１２月１日から適用可能である」。
(50) BR-Drucksache 757/21,S14 ～ 15.
(51) ＷＥＧ１９条２項６号「次に掲げる事項は、特に秩序に則った管理及び利用である
　１～５号　略
　６号　　２６ａ条に基づく認定管理者の選任、但し、特別所有権が９を超えていなければ例外とするが、住居所有権者が管理者を選任し、かつ、住居所有権者の議決数において３分の１を下回らない数の者が希望するならば、認定管理者選任が求められる」
(52) BR-Drucksache 757/21,S13 ～ 14.
(53) BR-Drucksache 757/21,S14.
(54) BR-Drucksache 757/21,S14.
(55) ＷＥＧ２６a 条１項「商工会議所における試験により管理者としての活動に必要な法的・商業的・技術的知識を有することを証明された者は、認定管理者と称することが許される」。
(56) ７条第２文「上記の者は、３条で定められた試験に合格しない限り、認定管理者と称することは許されない」（修正前の条文である）。
(57) ＷＥＧ１９条２項６号「次に掲げる事項は、特に秩序に則った管理及び利用である
　１～５号　略
　６号　　２６ａ条に基づく認定管理者の選任、但し、特別所有権が９を超えていなければ例外とするが、住居所有権者が管理者を選任し、かつ、住居所有権者の議決数において３分の１を下回らない数の者が希望するならば、認定管理者選任が求められる」
(58) ＷＥＧ１９条２項６号「次に掲げる事項は、特に秩序に則った管理及び利用である
　１～５号　略
　６号　　２６ａ条に基づく認定管理者の選任、但し、特別所有権が９を超えていなければ例外とするが、住居所有権者が管理者を選任し、かつ、住居所有権者の議決数において３分の１を下回らない数の者が希望するならば、認定管理者選任が求められる」
(59) ＷＥＧ２６ａ条２項２文４号「法規命令では、特に以下の事項を規定することができる。
　１号～３号　略
　４号　　裁判官になる資格、不動産を中心とする大学教育を終えている、不動産業者として職業教育を終えた、不動産業者としてもしくは同等の職業資格を有している等、他の資格により試験を免除される規定」
(60) ＷＥＧ１９条２項６号「次に掲げる事項は、特に秩序に則った管理及び利用である
　１～５号　略
　６号　　２６ａ条に基づく認定管理者の選任、但し、特別所有権が９を超えて

いなければ例外とするが、住居所有権者が管理者を選任し、かつ、住居所有権者の議決数において３分の１を下回らない数の者が希望するならば、認定管理者選任が求められる」

(61) BR-Drucksache 757/21(Beschluss),S.2 ～ 3.

(62) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 1,Rn.3

(63) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertverwV § 2,Rn.1

(64) BR-Drucksache 757/21,S11.

(65) Drasdo,Auf dem Weg zum “Zertifizierten Verwalter” Zum Entwurf einer “Zertifizierter-Verwalter-Prüfungsverordnung (Zert VerwV)” von Juni 2021,NZM2021, 449,453,456. 参照。
試験実施に関する国内統一規則となるのが ZertVerwV であるが、そこには試験問題を統一にすることまでは規定されていない。むしろ、試験を実施する商工会議所ごとに試験委員会を設置することが義務付けられていることから、試験問題は実施する商工会議所毎で差異があるものと考えられる。このことから、試験の難易度や受験料を考慮して試験旅行をなす者の出現が危惧されているのであろう。

(66) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 2,Rn.2

(67) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 3,Rn.3

(68) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 3,Rn.4

(69) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 4

(70) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 5,Rn.5

(71) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertverwV § 5,Rn.6

(72) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 6,Rn.4

(73) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 7,Rn.1

(74) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 7,Rn.2

(75) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 8,Rn.1

(76) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 8,Rn.2

(77) Hogenschurz,BeckOK WEG,47.Edition,2022 München,ZertVerwV § 8,Rn.4 ～ 5

(78) Zschieschack,70 Jahre WEG,15 Jahre WEG-Reform 2007,1 Jahr WEG-Reform 2020 im Spiegel der NZM,NZM2022,34. また、Zschieschack は、２０２０年１２月１日以降（２０２０年改正ＷＥＧ施行後）、認定管理者に非ざる者を選任し、その後、認定管理者たる資格を取得できない場合の法律関係は未解明であると指摘している。

(79) https://www.mankan.org/aboutqlfy.html

(80) https://www.kanrikyo.or.jp/kanri/index.html

(81) https://www.mlit.go.jp/about/file000067.html

(82) https://www.mlit.go.jp/about/file000068.html

(83) 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准教授、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。