

台湾におけるPM事業者のESG対応と 企業の社会的責任

台湾・中央警察大学法律学系・助理教授 黄 瑞 宜

I. はじめに

2021年に高雄市内中心部にある築40年超の高経年雑居ビル（城中城ビルディングという）で発生した火災により、多くの人の命が取られた悲劇はトップニュースとして報道された。台湾当局が今回の火事の原因とその責任を調査することに加えて、このような老朽化したりスクの高い雑居ビルに住んでいるのが、ほとんど経済的に不利な立場にある貧しい住民であると指摘した。そのため、台湾の世論では、火災による事故が発生するたびに、多くの死傷者が出されるとともに、社会的な公共安全の問題ともなるのに、地方や政府または貸出人は、自分の利益ばかりを考え、問題を解決するための抜本的な措置を講じようとしないと批判した¹。

このことによって、地域の安全、賃貸住宅、空き家、管理委員会の不在などが社会課題として浮き彫りにされてきた。一方で、不動産管理事業者、いわゆるプロパティマネジメント（Property Management）、（下記、「PM事業者」をいう）の重要性も強調されるようになった。

PM事業者とは、主に不動産に関する資産管理や不動産の管理及び運営を取り扱う業務のことである。その具体的な業務としては、設備の法定点検や清掃、保全・管理などといったような建物の物理的な維持・管理業務、不動産を賃借するテナントの誘致、交渉、賃貸借業務の代行、賃料・共益費などの請求・回収、トラブル時の対応などがある²。

台湾では、PM業務に携わるためには、公寓大廈管理條例「下記、（本條例）をいう」第41条の規定により、マンションの管理・維持管理会社「台湾では、これを一般的に（物業管理会社）をいう」は、営業を始める前に、中央所轄官庁の許可を受け、会社登記を行い、中央所轄官庁から登記証明書を取得しなければならないとしている。それと会社名の表記については、公寓大廈管理條例服務管理人員（管理サービス プロバイダー）規則第8条の規定により、「マンション管理・維持管理会社の社名は、マンション管理・維持管理の文言を示すものとする」としている。すなわち、PM事業者はこれらの規定により、不動産に関する資産・運営管理を行うには、会社として設立登記をしなければならないというのである。したがって、PM事業者ともいうべき物業管理会社の責任者が当然会社法第23条にいう受託者として責任を負うことに思われる。

物業管理会社が、現在、台湾でかなり重要な新興サービス産業の1つとなってきて、その規模が上場企業である場合がほとんどである。そのため、こうしたPM業務の活発な発展にともない、大都会に密集化した高層ビルや商業ビルなどの設備の高度化、複合用途化等にもなうことに鑑み、PM事業者には、その管理の専門化・複雑化は従前に比べて格段に進んでいる。一方で、PM事業者が企業として、将来的に築40年以上のマンションの建て替えや、老朽化した危険なアパートの解体などの管理課題に直面することになるのであろう。

共同研究：民事法学の現在・将来を考える

そのため、PM事業者が、グローバルに拡大している国内外の企業が採用しているESGへの対応に目を向けなければならない。それは、企業がESGの実践を行うことによって、企業価値の向上と経営リスクの低減を実現し、持続可能な企業運営を実現することができるからである。

したがって、本文は主にPM事業者がPM業務に携わるに当たって、どのようにESGに対応するか、またその受託者としての責任に関するありかたを探究することにとどまる。

II. PM事業者のESG対応と受託者責任

1. 台湾におけるPM事業者の定義及びそれに関する法規制

前述したように、台湾における公寓大廈管理條例「下記（本条例をいう）」第3条第11号の規定では、物業管理会社という用語を用いる。すなわち、「建物の管理・維持管理業務を行うために、区分所有者会議または管理責任者もしくは管理委員会の決議により採用または任命されたマンション管理業務従事者または管理・維持管理会社をいう」と定義されている。

そして、本条例第41条では、マンションの管理・維持管理会社（下記、「物業管理会社」をいう）は、営業を開始する前に、中央所轄官庁の許可を受け、会社登記を行い、中央所轄官庁から登記証明書を取得しなければならないと規定されている³。物業管理会社は設立する際に、会社の資本金がニュー台湾ドル1千万（日本円三千万円に相当する）を有すること（公寓大廈管理服務人（管理サービス プロバイダー）管理規則第9条第1号）と規定されている。また、中央所轄官庁の許可を受けた後、6か月以内に、会社登記を行わなければならないとしている（公寓大廈管理服務人管理規則第11条）。

なお、本文は用語を統一するためには、物業管理会社の責任者をPM事業者と称する。

2. PM事業者として受託者責任に関する法的根拠

(1) 公寓大廈管理服務人管理規則については、PM事業者に対して管理業務を執行する際に、善管注意義務および忠実義務に関する規定が置かれている。すなわち、PM事業者は、そのマンションの「管理・維持管理業務契約に基づき、受任された管理・維持管理業務に執行する際に、善良な管理者としての注意義務を履行すること（公寓大廈管理服務人管理規則第16条第1号）」と「業務を執行する際に、誠実信用の原則に遵守すべく、不正な行為或いは怠るような行為をしてはならない（同条第3号）」と規定している。

(2) 2001年に、台湾の会社法が改正された際に、英米法の立法例に倣い、会社法第23条第1項に、英米法上の忠実義務を導入した。それに基づき、会社の責任者が会社に対して善管注意義務を尽くし、受託者として責任を負わなければならないということになる。また、經濟部106年12月4日經商字第10602341570号の通達によれば、「会社法第23条は、会社の責任者は、誠実で会社の利益との相反を回避するだけでなく、善良な管理者の責任として会社を運営する際に、業務を遂行しなければならないことを明確に規定されている。すなわち、本条項は、会社の責任者が会社に対する忠誠義務または信認義務の法的根拠として、学者からしばしば引用されている。ただし、プロパティ・マネジメント会社（PM事業者）とアパート建物との間に「プロパティ・マネジメント」契約がある場合は、民法の委任契約に従うものとする。」と解されている。

ここでいう業務執行とは、PM事業者がマンションや商業ビル等から委託を受けて、その地位を利用して自己または第三者の利益を追求し、会社の利益を犠牲にしてはならないことを意味する。具体的な業務とは、建物施設の安全、モーター機器のメンテナンス、消防、環境の保護、清掃、およびその他の管理サービスなどの責任を負う。会社法の視点からPM事業者が上述した義務および責任を負うほかに、法令遵守や企業の社会的責任およびコーポレートガバナンスの確立をしなければならない。

2018年、台湾会社法が再び大改正され、「会社が業務を営むには、法令及び商業倫理規範に遵守すべき、社会的責任を果たすために公益を促進する行動をとることができる」という明文規定をもって定められた（会社法第1条第2項）。

法令及び商業倫理規範に遵守すべくとは、学者がこれについて「会社の責任者が、法令遵守の仕組み、内部統制システム、リスク管理などを含む会社内部の自己規律規範、企業の内部倫理規範または行動規範を促進し、外部の法律および規制を実施する必要があると解釈される場合がある。国内外の伝統的な意味での法律や規制、ソフトローや企業倫理などの外部法律を実施する⁴⁾と解されている。

次ぎ、社会的責任を果たすために公益を促進する行動をとることができる。というのは、「いわゆる利害関係者条項に属すると考えられる」⁵⁾と説明している。

また、会社が企業の社会的責任を尽くすとは、「これは、企業が社会の一員であることを意味する。企業がその意思決定により、消費者、株主、従業員、債権者、地域住民、または社会全体の利益に影響を与えることである。多くの国が、企業が社会的責任を尽くすべきであると考えている。」⁶⁾としている。

したがって、PM事業者は ESG対策を採用することによって、建物の管理と維持の品質を向上させると同時に、より専門的な業務発展に従事することができる。それによって、企業間同士において値下げを競争するといったような混乱を回避することもできる。

そればかりか、PM事業者は、不動産管理サービスの質を継続的に向上させ、地域の環境整備、地域の安全維持、環境保護等を推進するほかに、それに関連する法令や企業倫理を遵守し、企業の社会的責任を果たし、利害関係者の利益に注意を払うことも重要である。なお、ここでいう利害関係者とは、会社の従業員、地域住民、清掃業者、警備員、および不動産業者を指すものとしている。

言い換えれば、PM事業者が、専門家の1員として、通常は建物利用者の生活の質、快適性、安全性、清潔な環境、環境保護を維持するための建物、特にコミュニティ、商業ビル、その他の生活空間の使用に関する管理活動を行うものである。

また、事故や電気設備、防災、環境清掃などを取り巻くマンション（建物）の安全管理・維持管理は、建物の付加価値を生み出すために、専門のオペレーターとの連携が必要となる。

ところで、問題は、PM事業者（物業管理会社の担当者）がESG対策を怠ることによって、会社に損害を与える場合に、受託者責任として問われ、企業の社会的責任に反する行為とみなされるのか、議論に値する。

3. ESGについての評価項目

近年、ESGが注目されているのは、企業の中長期的かつ持続可能な成長のためには、ステークホルダーの利益を取り込むことが、不可欠であるという観点からである⁷。

しかし、ESG要素につき、どのような要素を取り上げるかは、難しい問題であるため、大塚先生は、ESGについての評価項目について、FTSE Russell（イギリス・ロンドン）FTSE ESG Ratingのテーマ（2019年改訂）を参考にし⁸、次のように解している。

まず、環境要因として、FTSEでは、気候変動、水利用（水の安全保障）、生物の多様性、汚染と資源、環境的サプライチェーンを挙げている。その他にも、温室効果ガスの削減（炭素排出）、廃棄物管理、グリーン技術の開発といったサステナビリティ・ポリシーなども含まれる⁹。

そして、社会的要因としては、職場と社会地域における責任の両方を含んでいる。FTSEは、健康と安全、労働基準、強制労働の禁止、製造責任、人権と地域社会などを掲げている。とくに、労働環境への配慮、児童労働、強制労働の禁止、サプライヤーおよび地域住民の健康と安全の確保などが含まれる。

ガバナンスの要因としては、FTSEは、腐敗防止、税の透明性、リスク・マネジメント、コーポレートガバナンスを掲げる¹⁰。

ESGの持続可能性は、企業が社会的責任を果たすための実際的な行動と言える。なぜなら、CSRは幅広い概念であり、ESGはそれより企業に実行すべく方向性を与え、より明確な行動を実現することができるからである。

ESG経営を無視した企業は、社会の変化に適応できず、企業の成長を持続できない可能性が高く、長期にわたって資金調達・運用が困難であるとみなされ、いずれも企業価値の向上に直結するとはいえる。

たとえば、企業が短期的に素晴らしい財務指標を達成していたとしても、無理な事業展開を強行したことによって達成された場合もあり、これは将来に「環境汚染・労働問題・不祥事」といった事態を引き起こす致命的なリスクを抱えている可能性があるということである。このような懸念を抱くようになった一つの大きな原因は、2008年のリーマン・ショックを引き金とする世界金融危機を経験し短期的リターンのみを目指すことのリスクを認識したことによる¹¹。

また、社会的要素として、サプライチェーンにおける人権侵害の企業経営へのインパクトが重大であることを示す著名な例もある。

すなわち、1997年に、ナイキ社では、インドネシア、ベトナムなどの東南アジアの工場における低賃金労働、劣悪な環境での長時間労働、児童労働、強制労働が発覚された。国際NGOは性的暴行や少女らの尊厳を傷付ける行為を一部で強要されていたと指摘し、世界中でナイキの不買運動が起きた。1998年から2002年までの5年間で121億8,000万ドルの売上高を失った。これを契機に企業の責任として、サプライチェーンの労働環境や安全衛生状況の確保、児童労働を含む人権問題に取り組まなければならないことを認識された¹²。

なお、ビジネスと人権につき、日本企業の中で、人権尊重に対する意識がまだ低いといわれている¹³。

例えば、人権問題においては、2011年の国連人権理事会における「ビジネスと人権に関する指

導原則」や、「OECD多国籍企業行動指針」といった国際規範において、企業が人権を尊重する責任を負うことを明示して具体的なアクションを促している¹⁴。国際社会では、企業も社会の一員として、法令遵守を超えた社会的課題の解決に向けた積極的な取り組みが求められるようになってきている。

したがって、ESGのパフォーマンスは、企業が社会への貢献度を評価するだけでなく、投資家の視点からは企業が長期的に運営できるかどうかを確認するための投資指標として使用する必要がある。ESGは、企業が社会的な責任を果たすことだけでなく、投資家や、株主や、金融業界にとって企業に対するチェックリストであるともいえる。

4. ESGとSDGsとの関わり

2015年、国連はSDGs（国連持続可能な開発目標）を可決された。SDGsは、ESGと密接な関係を有している。

2015年には、国連で「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」が全会一致で採択され、「持続可能な開発目標（SDGs）」の達成に向けて各国が行動することを宣言した。SDGsとは、包摂的で持続可能な社会の構築に向けて取り組むべき17の目標と169のターゲットからなるものであり、各国は2030年までにこれを達成するよう行動することが求められる¹⁵。

SDGsの特徴として、SDGsはその前身であるMDGs（ミレニアム開発目標）とは異なり、貧困や飢餓といった途上国を中心とする社会的課題のみならず、経済成長や働き方の改革、環境・エネルギー、ジェンダー平等など先進国を含めた万国共通の課題が網羅されており、まさに包摂的で持続可能な社会の実現に向けた国際的な統一目標といえる。

2016年に、日本政府が、「持続可能な開発目標（SDGs）推進本部」を設立し、日本の2030アジェンダの実施に向けた具体的な国家戦略である「持続可能な開発目標（SDGs）実施指針」を策定した。また、SDGs推進本部の下に、行政、企業、国際機関、NGO・NPOなど多様なセクターが集まり、マルチステークホルダーで意見交換を行う「持続可能な開発目標（SDGs）推進円卓会議」が設置されており、日本全体として、SDGs達成に向けた取り組みが進展しつつあるという¹⁶。

台湾の場合は、日本政府と同様な「持続可能な開発目標（SDGs）推進本部」を設置していないが、企業¹⁷や自治体、NGO、NPO、大学も含まれ、2030年までにSDGsのターゲットの達成を目指し、自主的にSDGs目標に取り組んでいる。

そのため、PM事業者は、今後もESGを意識した事業活動により、企業のサステナビリティが向上し、将来的にSDGsの目標達成にも貢献することに直結することができる。たとえば、SDGsのターゲットを達成するためには、持続可能な開発目標3（あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する）、目標11（都市を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする）などと取り組んで、持続可能な開発目標の決心を示し、企業価値を向上させることにも直結することができる¹⁸。

5. ESG経営のメリット

近年、社会的観点からは、企業の社会的責任を果たすためには、たとえば、労働環境の見直し、

共同研究：民事法学の現在・将来を考える

人権の尊重、性別、国籍、年齢などによる差別などの見直しと改善が求められている。

PM事業者は、ESG経営によるメリットは、企業価値を高めることができる。ESG経営を通じて、自社が環境、社会問題、コーポレートガバナンスに取り組む企業であることをアピールし、企業のイメージを向上させることで、知名度を高め、新規顧客を開拓し、企業ブランドの競争力を強化することができる。たとえば、PM事業者がサプライチェーンである清掃業者に対して、外国人労働者の雇用状況につき、（ここでいうのは労働時間の調査、オーバーステイであるかどうか）適当に干渉し、契約書をもって明確に記載し、ESGの要素である企業の社会的責任に取り組みを示すことも重要である。ひいては、ESGの取り組みを企業価値へと結びつける経営の在り方により、リスク管理を低減することができる。

ところで、PM事業者は多くの場合は上場企業であり、リスクマネジメントにより、多角化戦略を実現するため、積極的に海外へ進出する会社もある。そこで、PRI責任投資原則に目を向ける必要もある。

PRI責任投資原則（Principles for Responsible Investment：PRI）¹⁹をはじめとする国内外の投資家や金融機関は、企業がESG経営に取り組んでいるかどうかを投融資の重要な評価基準として捉えているからである。

PRIは、「環境、社会、ガバナンスの課題と投資の関係性を理解し、署名機関がこれらの課題を投資の意思決定や株主としての行動に組み込む際に支援を提供することを目的」とするもので、2006年国連の主導（アナン国連事務総長（当時）の呼びかけ）で作成されたガイドラインである。

また、PRIの署名機関は、受託者責任に反しない限り、投資家として6原則を採用し実行することを約束することになる²⁰。PRI責任投資原則が実はESG投資と緊密な関係にあるといえよう。

なぜなら、ESG投資拡大の契機は、2006年に国際連合が責任投資原則（PRI）を発表したことにある。この原則は、機関投資家がESGに配慮した投資を行うことをテーマとしたものである。PRIが提唱された当初は、署名機関は、運用資産の残高は6兆5,000億米ドルという状況であった²¹。

その後、世界金融危機（2007-2010年）により、投資における短期的な利益を目指す投資への反省や批判が高まったことや、GPIFがPRIに署名をしたことを経て、企業が長期的思考に変革させる契機が起こったことで、PRI署名機関は2022年10月20日現在、世界では5,220社が、日本では119社（内アセットオーナー25社、運用機関82社、サービスプロバイダー12社 ※外国企業の日本法人2社含む）が署名している²²。

なお、CSR（Corporate Social Responsibility）も企業の社会的責任を意味するが、具体的な内容については様々な捉え方が存在している。CSRとESG経営の関係性は、使用する主体によって異なるという²³。

両者の関係について、投資家は、CSRは企業の慈善活動、すなわち、企業が付随的に行う社会貢献活動であるのに対して、ESG経営は企業の事業活動に組み込まれた公益への貢献という捉え方をしている者が多く、企業の側では、CSRとESG経営の語は、必ずしも明確に区別されていないことが多いとの指摘がある²⁴。

Ⅲ. 結びにかえて

高雄で雑居ビルが起きた火災によって、老朽化したマンションの建て替えや空き家率と維持管理の課題が浮き彫りされた²⁵。それをきっかけにし、内務省が直ちに、虚廃された危険かつボロアパート（マンションを含む）の建て替えや取り壊すこと、空き家対策などを対象に「公寓大廈管理条例」に関する規定の見直しを行うことになった²⁶。それとこれら高経年の古い建物に対して、所定された期間内に管理組織や管理委員会を設置するように強く求められた。これは、PM事業者にとっては、まさにESGを生かし、社会的責任を果たすことのできる絶好なチャンスともいえる。

また、企業はESG（環境・社会・企業統治）にかかわり、その社会的責任を果たすために世界規模で重要なテーマとされてきていることから、PM事業者として自社企業の経営のあり方に関わる課題であるともいえる。

台湾では、ESG遵守に関する直接の法令は存在しないが、ソフト・ローとして上場会社の実務に定着しているコーポレートガバナンス・コード3.0では、ESGへの対応を正面から扱っている。ESGへの関心が高まっている今日においては、ESG対応を怠り、結果として会社や第三者に損害を被ることになれば、PM事業者の善管注意義務にも関係するのであろう。

とりわけ、PM事業者が、建物の管理の業務の一つとした清掃業者（サプライチェーン）が外国人労働者の雇用問題、人権侵害や地球温暖化防止への対策を怠れば、社会からの信頼の毀損につながり、サプライチェーンの供給体制等の重大な影響を及ぼすことにもなる。

したがって、PM事業者は、企業の社会的責任を果たすためには、ESG原則を実践するための一連の内部統制メカニズムを確立する必要がある。これにより、企業価値を向上させることだけでなく、株主や利害関係者や投資家などの最善の利益を追求することもできる。そればかりか、企業の持続可能な開発目標も達成することができる。

¹ <https://www.bbc.com/zhongwen/trad/chinese-news-58922856> (as of October 30,2022)。

² <https://ja.wikipedia.org/wiki/%E3%83%97%E3%83%AD%E3%83%91%E3%83%86%E3%82%A3%E3%83%9E%E3%83%8D%E3%82%B8%E3%83%A1%E3%83%B3%E3%83%88> (as of October 30,2022)。

³ Article 41

Condominium management and maintenance companies shall require the license from the central competent authority, carry out the company registration and obtain the registration certificate from the central competent authority before they may begin operation.

⁴ 蔡 昌憲・企業におけるサステナビリティとコーポレートガバナンス、公的・民間部門の協働（新学林出版社・2021年）333頁－334頁。

⁵ 同前334頁。

⁶ 同前。

⁷ 同前・5頁。

⁸ 同前・4頁。

⁹ 同前。

¹⁰ 同前。

- 11 同前・5頁。
- 12 同前・7頁。
- 13 同前。
- 14 <https://www.keidanren.or.jp/policy/cgcb/tebiki7-haikei.pdf> 企業行動憲章 実行の手引き
- 15 同前。
- 16 <https://www.keidanren.or.jp/policy/cgcb/tebiki7-haikei.pdf> 企業行動憲章 実行の手引き
- 17 ここでいう企業とは大手公開企業もあれば、中小企業も少なからなかった。たとえば、セブンイレブンの場合は、2022年7月1日から、消費者が真空ボトルを持参し、コーヒー紙コップを使わずに、ニュー台湾ドル5元を安くしてもらえるとキャンペーン実施している。
- 18 <https://green.nttu.edu.tw/p/412-1048-10039.php?Lang=zh-tw>
- 19 <https://project.nikkeibp.co.jp/ESG/atcl/column/00020/062100021/>
- 20 同前。
- 21 石島博・水谷守共著・中央ロー・ジャーナル第18巻第1号（2021）73-74頁。
- 22 <https://www.sustaina.org/ja/links/pri/>
- 23 同前・77頁。
- 24 同前・79頁。
- 25 https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/KDA020102.jsp?PK01=KDA070000001202111003
高雄市の知事は、その後、当該雑居ビルを取り壊し、地域の活性化を目指すため、公園として建設することを指示された。他方、当該ビルの地域環境を再生する特別なプロジェクトを計画し、公共の福祉プロジェクトの全費用は市政府が負担することにした。
- 26 <https://money.udn.com/money/story/5635/6345744> 現時点では、政府は建物の長期修繕に関する法的根拠を策定していないが、新しい建物については、炭素排出量を収集するために早期に長期修繕システムを導入することができる。建物のライフサイクル中の総炭素排出量を収集し、データ化する。かつ、カーボンニュートラルな実装の基礎ゼロカーボンの建物の目標を達成する。