



規約改正について

1. 県ドリームハイツ住宅は、3期にわたって全棟1506戸が分譲されたが、1個の管理組合と1個の管理規約によって維持管理されてきた。区分所有法は原則として、1棟単位で管理組合を構成するといっている（同法3条）。したがって、区分所有法の建前からすると県ドリームハイツ住宅は法律上で団地を構成していることになる。棟単位の管理目的物を団地単位の管理目的物に変更するには、相応の手續が必要となる。しかし規約作成者（県住宅公社？）は単棟単位の管理組合を考え、特別の手續をすることもなく、それに添って管理規約を作成した。そして譲受人もそれを了承した。
2. 団地では数棟の建物があって、その団地内の土地または付属施設がそれらの建物の所有者（専有部分ある建物にあっては区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者（団地建物所有者）は全員で、その団地内の土地、付属施設および専有部分ある建物の管理を行うため、団体を構成し、集会を開き、規約を定め、および管理者を置くことができる（同法65条）。ここでいう付属施設は、県ドリームハイツ住宅においては、管理事務所、駐車場、ポンプ室、汚水処理場、歩道などであり（以下団地事務所等という）、はじめから土地（敷地）持分も1506分の1とされている。県ドリームハイツ管理組合規約においては、住戸1戸につき1議決権を有することとなっており（同規約13条）、単棟単位の管理規約と団地単位の管理規約が対応している。すなわち、管理事務所等の敷地を基礎に団地建物所有者によって団地関係が成立しており、団地管理組合が成立していることとなる。また同敷地上の建物である管理事務所、施設設備である駐車場施設、ポンプ室、汚水処理場も団地関係にあるといつてよいであろう。
3. 問題は敷地である。建物は3期にわたって分譲されており、それぞれの期に分譲を受けた団地建物所有者の共有敷地の大きさが異なっている。第1期の敷地面積は、32376.65㎡でその期の団地建物所有者は650分の1の持分を有し、第2期の敷地面積は30800.07㎡でその期の団地建物所有者は604分の1の持分を有し、そして第3期の敷地面積は8300.39㎡で、その期の団地建物所有者は162分の1の持分を有している。
区分所有法の原則によると、2で述べた以外の敷地は、第1期の譲り受けた団地建物所有者、第2期のそれ、そして第3期のそれと3つの共有敷地に分かれ

ており、これを団地管理組合の管理目的物にくりいれ、団地管理規約のもとにおこうとする場合は、区分所有法 68 条の手續が必要となる。すなわち、第 1 期の団地建物所有者の共有敷地を団地管理規約のもとに置こうとする場合、共有者 650 人の頭数の 4 分の 3 以上 (4 分の 3 を含む。以下同じ)、および持分の 4 分の 3 以上の双方での多数の決議が必要である (同法 68 条 1 項)。第 2 期、第 3 期も同様の手續を必要とする。しかも第 1 期、第 2 期、第 3 期のすべての共有敷地でこの手續がなされなくてはならない。第 1 期と第 2 期の共有地の共有者の決議はできたが、第 3 期のそれではできなかつたとか、第 1 期、第 2 期、第 3 期の全体では共有者および持分の 4 分の 3 以上の多数の決議ができたが、第 3 期での譲受人の間では決議できなかつたというのも区分所有法 68 条の要件を満たしていない。

このような区分所有法 68 条の要件を満たした決議ができない場合は、第 1 期譲り受け団地建物所有者、第 2 期譲り受け団地建物所有者、第 3 期譲り受け団地建物所有者が、それぞれ一部団地管理組合が敷地を管理することになる。この場合は、団地管理組合、一部団地管理組合、棟別管理組合の三層の管理組合が併立することになる。

4. 3. であげた敷地の共有持分は、建替えの基礎となる。その意味は、2 つある。第 1 は、建替えは原則として敷地の共有持分に従って再建される。したがって、分譲時期が異なっているとき、敷地の大きさが異なるので、再建される専有部分の面積が異なることになる。これは分譲時期ごとに敷地価格、建物価格を計算して分譲されているので、やむをえないように思われる。第 2 は、団地のある 1 棟のみが建替えをしようとする場合 (順次建替え)、団地管理組合において承認決議をすることになり、集会において議決権の 4 分の 3 以上の多数を必要とするが (同法 69 条)、そこでの議決権は 3. であげた敷地への共有持分ということになる。ここでも分譲期ごとに持分の差が出てくることになるが、より広い敷地の所有者が大きな発言力をもつことはやむをえないであろう。

5. このような考え方に対して、区分所有法 68 条の手續後は、一部共有敷地も全部共有敷地となるのであり、団地建物所有者の旧来の所有関係から離れるのであり、議決権は変化する。したがって団地管理組合での持分は 1 住戸 1 議決権となるという考え方もありうる。

しかし、一部共有敷地を特別決議により、団地管理組合の管理目的物にくりいれ、団地規約の適用のもとに置くことを決議したにすぎず、一部共有敷地共有者は、敷地への所有権の割合の変化の決議をしたわけではない。所有権を譲渡する (1 住戸 1 議決権とすることは所有権の譲渡を意味する) には、その所有

者全員の同意が必要であり、特別多数決といえども、多数決によってはなしえない。

団地管理目的物にくりいれ、団地規約の適用を受けることは、管理のしかたを団地管理組合に委譲することである。したがって、敷地部分を駐車場にすることを団地管理組合の組合員及び議決権の各4分の3以上の集会の決議でできることになる。ある期の譲受人たちがここは自分の敷地だからだめだということは、団地管理目的物にくりいれた以上は、できない。

6. 建物の共用部分も4.と同じ論理で団地管理目的物へのくりいれ、団地管理規約の適用のもとに置くには、分譲期ごとの特別多数決による4.の手続が必要であるといえる。分譲期ごとに単価計算されているからである。もっとも、建物の共用部分は共有敷地と異なり、建替え時に復活考慮される訳ではない。

しかし、後々の法律的安定性を考えるとき、a)分譲期ごとの3.の手続をとるとともに、b)棟ごとにも区分所有法68条の特別多数決決議の双方の手続ととるべきであろう。

すなわち、a)分譲期ごとに共有者の頭数の4分の3以上および持分の4分の3以上の集会の議決、b)棟ごとの区分所有者の頭数の4分の3以上および持分の4分の3以上の集会の議決、を同時になすべきであろう。このb)の手続は、区分所有者の数は通常の数え方でよいが(なお、夫婦共有では0.5票ずつ行使できるわけではなく、どちらかへ1票とすべきである)、議決権は建物の専有部分比(同法38条)でいくべきであろう。団地単位で決議でなく、棟単位の決議だからである。