

2006年6月25日

## ドリームハイツ団地の法律関係 についての鑑定意見書

千葉大学・専門法務研究科（法科大学院）教授

鎌野邦樹



神奈川県に所在する「県ドリームハイツ住宅」（以下、本団地という。）における土地、区分所有建物、附属施設等に関する区分所有法上の権利関係（団地関係）について、区分所有法の研究者として、以下のとおり意見を述べる。

### 1. 共有敷地の団地関係と区分所有建物ごとの区分所有関係

本団地（団地内の建物は全て区分所有建物である。）は、昭和48年8月から昭和49年12月までに、第1期（7棟）、第2期（9棟）、第3期（3棟）と順次分譲され、その敷地については、分譲期ごとにその分譲に係る区分所有建物の所有者（区分所有者）全員の共有に属するものである。ここにおいては、各期において、その各敷地および敷地上の附属施設の共有を通じて、各期の区分所有者は、全員で、法律上当然に、団地関係を形成し、その団地内の土地（敷地）および附属施設の管理を行うための団体（以下、「期別団地管理組合」という。）を構成する。期別の各敷地および附属施設については、基本的には、期別団地管理組合（たとえば「第1期分譲団地管理組合」）において管理を行うことになる（区分所有法65条）。すなわち、期別団地管理組合において、集会を開き、規約を定め、および管理者を置いて、当該敷地および附属施設の管理に係る事項を決定し執行することになる。

他方、分譲に係る団地内の区分所有建物については、棟ごとに当該棟の区分所有者の共有に属するために、その共有者である当該棟の区分所有者全員で当該建物の管理を行うための団体（以下、「棟別管理組合」という。）を構成し、当該区分所有建物の管理を行う（区分所有法3条）。すなわち、棟別管理組合（たとえば「第1期分譲・1号棟管理組合」）において、集会を開き、規約を定め、および管理者を置いて、当該区分所有建物の管理に係

る事項を決定し執行することになる。

## 2. 敷地を共有する団地における団地全体での各区分所有建物の管理

期別の各敷地および附属施設、並びに、区分所有建物は、規約に別段の定めがない場合には、上で述べたように、期別団地管理組合および棟別管理組合による管理となるが、区分所有法68条の手続を経ることにより、各期別団地管理組合の敷地上にある区分所有建物（たとえば第1期分譲に係る7棟の区分所有建物）について期別団地管理組合（第1期団地管理組合）の規約に定めることができ、これにより期別団地管理組合で管理することができる。期別団地管理組合の敷地上にある区分所有建物（区分所有法68条2号）の全棟（第1期分譲にあつてはその全7棟）について期別団地管理組合の規約（区分所有法66条において準用する30条1項の規約）で定めるには、66条において準用する31条1項の規約によって期別団地管理組合の集会での特別多数決（その建物所有者および議決権の各4分の3以上の多数による決議）のほか、それぞれ（第1期分譲にあつては7棟のそれぞれ）の棟別管理組合の集会における区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による決議を必要とする。

旧公団の分譲した団地において見られるように、現実には、区分所有建物所有者が敷地を共有する団地においては、分譲当初からの規約により、その団地の管理組合（本団地で言えば期別団地管理組合）によって団地内のすべての区分所有建物（その共用部分）の管理が行われている場合が少なくない。国土交通省交通省が管理規約のモデルとして作成した「マンション標準管理規約（団地型）」（最近の改訂・平成16年1月）においても、このような定めをしている。

## 3. 敷地外に建物所有者が共有する土地がある場合（本団地の場合）

本団地においては、第1期（7棟）、第2期（9棟）、第3期（3棟）の期別の共有敷地のほか、すべての団地建物所有者が共有する土地（「ドリームハイツ町名地番図」の黄色の部分。以下、「全体共有地」という。）およびその土地上の附属施設（駐車施設、管理事務所、ポンプ室、汚水処理場等。以下、「全体附属施設」という。）が存在している。

それでは、本団地において、この全体共有地および全体附属施設を核として、第1期、

第2期、第3期のすべての団地建物所有者を構成員とする団地管理組合（以下、「全体団地管理組合」という。）が成立し、これにより、期別団地管理組合の管理する敷地（およびその土地の附属施設）並びに棟別管理組合の管理する各区分所有建物について、これらを一括して管理することができるか。以下では、まず、前半の問題、すなわち、全体共有地および全体附属施設を核とする全体団地管理組合が成立するの可否を検討し、その後、後半の問題、すなわち、全体団地管理組合により、期別団地管理組合の管理する敷地（およびその土地の附属施設）並びに棟別管理組合の管理する各区分所有建物を一括して管理することができるか否かを検討する。

### （1）全体共有地および全体附属施設を核とする全体団地管理組合の成立の可否

本団地において、全体共有地および全体附属施設を核として全体団地管理組合が成立するの可否か、言い換えれば、全体共有地および全体附属施設が全体団地管理組合の管理の対象となるか否か。この点については、区分所有法65条で定める「一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設」という文言をどのように解するかが問題となる。すなわち、ここでいう「一団地内の数棟の建物」が、「その団地内の土地」の上に所在する必要があるのか否かが問題となる。本団地における区分所有建物合計19棟は、どれも全体共有地の上に所在するものではない。このような場合でも、19棟の間に団地関係は成立するか。

当職としては、本団地における区分所有建物合計19棟の間には団地関係は成立するものと考える。以下、その理由を述べる。

まず、区分所有法65条で定める「一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設」という文言については、「一団地内の数棟の建物」が「その団地内の土地」の上につねに所在することを必要とするものではなく、「数棟の建物」の所有者の「共有に属する土地」があることによって「一団地」が成立することを表したものと解される。区分所有法が「一団地」についての定義規定を特に設けなかったのもそのためであると解される。法務省立法担当者は、この点に関して次のように述べている。「このように、本法上の団地関係は、土地又は附属施設の共有（又は権利の準共有）関係で結合された関係である。「団地」とは、一般に、客観的に一区画をなしていると認められる土地を指称するとされるが、必ずしも明確な概念とはいえない。この「客観的な一区画性」は、通常、建物がその土地内に一の計画的設計に基づいて建設されている場合に認められるこ

とが多いであろうが、理論上は、そのような場合に限定されるわけではないであろう。しかし、本法上の団地関係は、右のような共有関係による結合を要件とするから、「団地」の概念自体が不明確であっても、団地関係の成否が不明確になるおそれは少ないと考えられる（濱崎恭生『建物区分所有法の改正』418頁、法曹会、1989年）。

ただ、「数棟の建物」の所有者の「共有に属する土地」について、それがどこに所在していようとも「団地」関係が認められるわけではないと解される。たとえば、「数棟の建物」の所有者の「共有に属する土地」が、「数棟の建物」所有者のレクリエーション施設として遠方に所在する場合まで「団地関係」を認めることはできないと解されよう（法務省立法担当者の意図も上記の引用箇所からこのように解される）。当職は、「数棟の建物」の所有者の「共有に属する土地」が、たとえ「数棟の建物」の敷地外にある場合であっても、これに隣接しまたは近隣に所在し、数棟の建物の使用にとって日常的に何らかの利益（駐車場や緑地等としての便益）を与えるときには、建物所有者がこれを核として結合される関係（団地関係）を認めるべきものと考え、これを法的側面から帰納的に述べれば、当該「共有に属する土地」については共有者による自由な分割を許容（民法256条）する民法上の共有関係の定めに従わせることは実質的に妥当でなく、区分所有法上の建物の共用部分についての共有関係（12条以下）に準じて、自由な分割を禁止し、その共有者の団体における集会決議や規約の定めを通じて管理することが適当であると思われるようなものを、団地関係の結合点としての「共有に属する土地」（法65条）と解すべきである。

以上の基準に照らし、本団地における全体共有地および全体附属施設は、法65条にいう「共有に属する土地」に該当し、これを核として団地関係が設立するものと考え、したがって、このような団地関係に基づいて全体団地管理組合が法律上当然に成立し、全体共有地および全体附属施設の管理については、全体団地管理組合によって行われるものと考え、

## （2）全体団地管理組合による期別団地敷地等および各区分所有建物の管理の可否

それでは次に、全体団地管理組合は、全体共有地および全体附属施設のみを管理対象とし、元来、期別団地管理組合の管理する敷地およびその土地の附属施設（以下では、「期別団地敷地等」という。）や、元来、棟別管理組合の管理する各区分所有建物（以下では「各区分所有建物」という。）を、併せて管理することはできないのか。

### （ア）区分所有法68条1項1号・2号について

区分所有法68条1項は、「一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）」（同項1号）および「当該団地内の専有部分のある建物」（同項2号）について、一定の手続を経ることによって、団地管理組合の規約（「第66条において準用する第33条第1項の規約）で定めることができるとしている。

法68条1項1号の「当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する」「一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）」について、たとえば、区分所有建物の所有者全員で敷地を共有している団地（たとえば、A棟、B棟、C棟から成る団地）においてその団地内に所在する特定の通路や駐車場が当該団地内の一部の建物所有者の共有に属する場合（たとえば、敷地内の特定通路はA棟・B棟区分所有者の共有、敷地内の特定駐車場はC棟の区分所有者の共有に属する場合）のように、一部建物所有者の共有物は数棟の建物が建っている団地の敷地内（言い換えれば、敷地上）になければならないのか否かが、ここでの問題となる。法68条1項1号の適用がこのような場合に限定されるとすると、本団地における期別団地敷地等は、同条項の適用外であり、全体団地管理組合で管理することはできない。

また、法68条1項2号の「当該団地内の専有部分のある建物」が全体共有地内（全体共有地上）に所在するしなければならないのか否かが、ここでの問題となる。法68条1項2号の適用が、全体共有地内（全体共有地上）に所在する区分所有建物に限定されるとすると、本団地における各区分所有建物は、同条項の適用外であり、これを全体団地管理組合で管理することはできない。

#### （イ）本団地について

当職としては、以下の理由で、本団地における期別団地敷地等およびその上に所在する各区分所有建物（19棟）については、法68条1項1号・2号の適用を受け、全体団地管理組合でこれらを管理することができると考える。

第一に、同条項でいう「一団地内」や「当該団地内」の文言は、必ずしも結合の基礎である当該共有物自体（本団地においては全体共有地）での物的・地形的な内部を意味するのではなく、前述のように、当該共有物によって結合関係を有するに至った者が所有する建物の所在する《一団の土地内》を意味するものと解するべきである。

第二に、区分所有法68条1項の趣旨は、1号の一部建物所有者の共有地等や2号の区

分所有建物（以下、「一部共有物」という。）については、元来はそれらの共有者によって管理がなされるべきものであるが、実際の管理の利便性から、より包括的な共有物によって結合している団体（一部共有物の所有者もその団体構成員である。）に当該一部共有物の管理を委ねることを認めるものである。したがって、当該一部共有物が、その共有者以外の者も含む包括的な団体によって管理されることが、實際上合理性があり、かつ、当該一部共有物の所有者に特別の不利益を与えることがないような場合（言い換えれば、特別多数決議があれば反対者を決議内容に服させることも不合理とは言えないような場合）には、区分所有法68条1項の適用を広く認めるべきである。このような場合には、一部共有者のみによる管理か全体団地管理組合による管理かのうち、どちらの管理方式を選択するかは、一部共有物の所有者および包括的な団体の意思（特別多数決議）に委ねられるべきである。本団地における期別団地敷地等およびその上に所在する各区分所有建物の管理に関しては、このような場合に該当すると考えられる。

#### 4. 本団地における規約の設定・変更および管理についての留意事項

##### (1) まとめ

以上で述べたことをまとめると、次のようになる。

① 期別の各敷地および附属施設については、規約の別段の定め（下記⑤）がない限り、期別団地管理組合（1期、2期、3期の各期の「期別団地管理組合」）が管理を行う（区分所有法65条）。

② 団地内の区分所有建物については、各棟の区分所有者全員で当該建物の管理を行うための団体（「棟別管理組合」）が法律上当然に構成され、規約の別段の定め（下記③または⑤）がない限り、棟別管理組合が当該区分所有建物の管理を行う（区分所有法3条）。

③ 各期の団地の敷地上にある区分所有建物（たとえば第1期分譲に係る7棟の区分所有建物）の管理について、区分所有法68条の手続を経ることにより、期別団地管理組合（たとえば第1期の期別団地管理組合）の規約において定めることができ、これにより期別団地管理組合で管理することができる。

④ 本団地における全体共有地およびその地上の全体附属施設は、区分所有法65条にいう「共有に属する土地」に該当し、これを核として本団地19棟の間に団地関係が設立する。したがって、このような団地関係に基づいて全体団地管理組合が法律上当然に成立

し、全体共有地および全体附属施設の管理については、全体団地管理組合によって行われる。

⑤ 本団地における第1期、第2期、第3期の各団地の敷地（およびその地上の附属施設）、並びに、その各団地敷地上に所在する各区分所有建物（19棟）については、区分所有法68条1項1号・2号の適用を受け、全体団地管理組合でこれらを管理することができる。

## （2）全体団地管理組合で各団地敷地および区分所有建物全棟を管理する場合の手続

本団地における第1期、第2期、第3期の各団地の敷地（およびその地上の附属施設）、並びに、その各団地敷地上に所在する各区分所有建物（19棟）についても、全体団地管理組合で管理するためには、区分所有法68条1項1号・2号の手続に従い、次のようにする。

- ① 全体共有地および全体附属施設の管理については、特に手続を要しない。
- ② 期別の団地敷地（およびその地上の附属施設）についての管理については、全体団地管理組合の集会での特別多数決議と、期別の団地敷地（およびその地上の附属施設）の共有者の4分の3以上でその持分の4分の3以上を有するものの同意が必要である。
- ③ 各団地敷地上に所在する各区分所有建物（19棟）の管理については、全体団地管理組合の集会での特別多数決議と、各棟管理組合の集会での特別多数決議が必要である。

## （3）全体団地管理組合で各団地敷地および区分所有建物全棟を管理する場合の留意事項

全体団地管理組合で、各期の団地敷地（およびその地上の附属施設）、並びに、その各団地敷地上に所在する各区分所有建物についても管理する場合には、次の点について留意することが必要である。

- ① 一定の法定事項（区分所有法が定めている事項）については、区分所有建物ごとに棟別管理組合においてのみ決定することが認められ、全体団地管理組合で決定することは認められない。義務違反者に対する措置（法57条～60条）、復旧（61条）、および、建替え（62条～64条。但し、69条、70条参照）がこれに該当する。ただ、必ずしも別途、棟別の規約を設ける必要はなく、全体団地管理組合の規約の中でその点を明示しておくことが望ましい（ただ、規約の定めの有無にかかわらず、法の定めるところに従っ

て効力が生じる)。

② 法定事項以外の事項については、全体団地管理組合の規約において各棟につき一律に規定を設けることも可能であるが、棟ごとの利害に関わる事項（大規模修繕、修繕積立金等）については、実質的な公平の確保、後日の紛争の防止といった観点から、全体団地管理組合の規約において、棟ごとの利益につき配慮した規定にしておくことが望ましい（区分所有者間での十分な検討の上、個別の事案・事項ごとに適宜、配慮することが必要となる）。

③ 付言すると、本団地内の区分所有建物の建替えに関しては、次の2つの方法のうちいずれかの方法を選択して行うことになる。次述のように、全体団地管理組合の集会において建替え決議を行うことはない。なお、全体団地管理組合の規約において、以下の事項を規約に定めておくことはでき、定めておくことが望ましい。

(a) 棟別管理組合において建替え決議を行う方法

棟別管理組合の集会において各棟についての建替え決議（区分所有法62条）が成立した場合には、当該建物の所在する期別団地管理組合の集会において、敷地（期別の団地敷地）の議決権（期別の団地敷地の持分の割合による）の4分の3以上の多数による承認の決議を得なければならない（区分所有法69条）。

(b) 期別団地管理組合において一括して全棟の建替えを行う方法

期別団地管理組合において、その期別団地敷地内に所在する全棟（例えば第1期については7棟全部）の建替えを行う場合には、期別団地管理組合の集会において、当該期別団地内建物の区分所有者および議決権（期別の団地敷地の持分の割合による）の各5分の4以上の多数の賛成が必要である。ただし、当該集会において、各棟ごとに、それぞれその区分所有者および議決権（当該建物についての議決権による）の各3分の2以上の多数の賛成が必要である（区分所有法70条）。なお、この場合の建替えについては、期別団地内建物について一体として管理されている旨の規約の存在が必要とされる（法70条1項）が、この規約については、本団地のような場合にあっては、独立した期別団地管理組合の規約が存在しなくても、全体団地管理組合の規約において期別団地内建物が一体として管理（期別団地内建物も含めて全体団地内の建物全部が一体として管理）されている旨の定めがあれば足りると解することができる。

以上