

(公益財団法人 マンション管理センター)

QUESTION :

マンション標準管理規約(団地型)第72条各号 棟総会の決議事項に関する規定は、具体的にどのようなことを言っているのか、分かり易く説明してください。

ANSWER :

1. 団地管理組合と棟別管理組合の関係について

団地内にある区分所有建物についても、区分所有法の規定は、当然に適用されます。その建物並びにその敷地及び附属施設の管理は、法第3条の規定により当該建物の区分所有者全員が団体を構成して、すなわち各棟の管理組合で行うのが原則です。

ただ、区分所有法の第2章「団地」の規定は、これに対する特則としての意味を持っています。すなわち、一団をなす土地内(団地)に数棟の建物があり、当該団地内の土地又は附属施設が数棟の建物の所有者の共有に属するときは、団地建物所有者の全員で、その敷地及び附属施設並びに団地内の建物の管理を行うため団地管理組合を構成し管理を行うこととし、その場合は、敷地及び附属施設並びに団地内の区分所有建物は、各棟の管理組合で管理すべき対象から、原則として除外されるという関係にあるのです(法第65条)。

ただし、法では、団地の管理の仕組みについては、法第66条において、建物の区分所有関係における管理に関する規定を、必要な読み替えをして準用するという方法によって規定していますので、法第66条で団地関係に準用されていない規定に係る事項、つまり、棟ごとにだけ適用されることとなっている事項については、棟ごとの棟集会で決議をする必要があります。

2. マンション標準管理規約(団地型)について

上記の区分所有法の定めを受けて、標準管理規約(団地型)(以下「規約」という。)では、団地全体としての管理水準の統一、効率的な管理の確保等の観点から、団地建物所有者の共有物である団地内の土地、附属施設及び団地共用部分のほか、それぞれの棟の建物についても団地管理組合が一元的に管理するものとしており、棟別でしか管理できないもの(法第66条で団地関係に準用されていないもの)についてのみ規約第68条から第76条に必要な定めをし、棟別の管理組合において管理を行うという構成をとっています。

3. 規約第72条について

ご質問の規約第72条一号では、「区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項に係る規約の制定、変更又は廃止」と規定していますが、この規定の趣旨は、規約を制定、変更又は廃止しようとする場合、法第66条で団地関係に準用されていない規定に係る事項であれば、棟総会の決議をしなければならないということです。

例えば、法第11条から第16条の共用部分の共有関係や持ち分に関する規定、法第22条から第24条(第3節「敷地利用権」)の各規定などは、団地関係に準用されていない規定ですので、これを根拠にしている規約の条文、例えば、規約第9条～第11条などの変更は、棟ごとの棟総会の決議をする必要があります。ここでは、逐一解説を加えることはできませんが、実際には、個々具体のケースに応じて、法第66条で準用されているのかどうかということを慎重に判断していく必要があります。

なお、規約第72条二～六号(ただし、四号を除く)もやはり、団地関係に準用されていない法第57条から第60条(第7節「義務違反者に対する措置」)及び法第61条から第64条(第8節「復旧及び建替え」)等を確認的に規定したものです。

<参考> (弁護士/平松英樹)

団地管理組合と区分所有法第59条との関係

今回は、団地管理組合（区分所有法第65条参照）[注1]と区分所有法第59条との関係について考えてみましょう。

ご承知のとおり、区分所有法第66条[注2]は、区分所有法第7節「義務違反者に対する措置」（第57条～第60条）[注3]を準用しておりません。

そのため、団地管理組合において、例えば区分所有法第59条に基づく競売請求訴訟を提起しようとするときに疑問が生じてきます。

次のような相談事例をもとに検討してみましょう。

<相談事例>

私たちのマンションはいわゆる「団地」ですが、私たちのマンション管理規約は単棟型をベースに作成されています。そのため、棟管理組合や棟総会についての定めが一切ありません。複数の棟を一体として「X管理組合」と称しています。

現在、X管理組合は、A棟の区分所有者に対して、区分所有法第59条に基づく競売請求（提訴）を検討中です。

このような場合、X管理組合としての総会決議（特別決議）を経ればよいのでしょうか、それともA棟区分所有者の総会（いわゆる棟総会）を開催した上でA棟総会の決議（特別決議）が経る必要があるのでしょうか？

ちなみに、私たちの管理規約上はX管理組合としての総会決議で足りるような定めになっています。

また、このような場合の原告については、どのように考えるべきでしょうか？

前提事項

(1) 原則論

まず、区分所有法第57条から第60条までの規定は団地関係に準用されていません（同法第66条）ので、これらの規定に基づく措置（区分所有法第7節の「義務違反者に対する措置」）は棟ごとで講じなければなりません。

(2) 区分所有法第59条の強行法規性について

今日においても、団地型マンションでありながら、単棟型マンションのような管理規約を定めている団地管理組合が少なくありません。そして、そのような団地管理組合の規約には、区分所有法第57条から第60条に定める措置についても団地管理組合の総会で決議する旨記載されていることがあります。しかしながら、区分所有法第57条から第60条は強行規定であるため、その規定に反するようなことを規約に定めても無意味です。したがって、相談事例の場合でも、仮に区分所有法第59条に基づく訴えを提起するのであれば、当該棟の区分所有者の団体[注4]の「集会決議」を経る必要があります。

相談事例の背景・現実論

相談事例のように、管理規約の中に棟管理組合や棟総会に関する定めが全くない場合、現実論として棟総会の招集方法等についてもよく分からないという話になります。この点、もし規約に棟総会に関する定めが全くないのであれば、区分所有法に基づいて手続を進めていくことになります。ちなみに区分所有法では総会のことを「集会」と呼んでいますので、ここでも、総会のことを「集会」と呼んで説明することにします。次に相談事例における棟集会の進め方と注意点を挙げておきます。

相談事例における「集会」の進め方と注意点

1. A棟集会の招集手続については、区分所有法第34条第5項[注5]の手続きに従っておいください。つまり、A棟の「区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するもの」がA棟の集会を招集してください。
2. 上記①に関し、複数の区分所有者で「5分の1以上」とする場合には、その複数人の「連名」で招集すべきでしょう。つまり、A棟の区分所有者の連名で、A棟集会の招集通知（区分所有法第35条）[注6]を発するべきでしょう。
3. 被告となる区分所有者には上記②の招集通知とは別に、弁明の機会を与えるための通知書を送っていただいた方がよいでしょう。その場合も、A棟集会の招集者（連名）により送っていただいた方がよいでしょう。
4. 団地管理組合集会とは別に（独立して）A棟集会を開催してください。
5. A棟集会における特別決議（区分所有法第59条の決議）は必須です。
6. A棟集会の招集通知及び議案書は、A棟の区分所有者全員に発してください。
7. A棟集会における議決権には注意してください（区分所有法第38条参照）[注7]。
8. A棟集会においては、集会を招集した区分所有者の一人が議長となった方がよいでしょう（区分所有法第41条参照）[注8]。

9. 区分所有法第59条第2項が準用する区分所有法第57条第3項 [注3] の定めに従い「管理者又は集会において指定された区分所有者」が訴訟を提起すべきなので、原告については、A棟集会の決議によってA棟の区分所有者を指定しておくべきでしょう。
10. A棟集会の議事録は団地管理組合議事録とは別に作成して下さい。(区分所有法第42条参照) [注9]

注1: 区分所有法65条は、団地建物所有者の団体の構成要件等について定めています。本条の要件に該当すれば、「団体」が当然に「構成」されます。

[条文引用はここをクリック!](#)

注2: 区分所有法66条は、区分所有法第1章の規定のうち(すなわち同法1条から64条のうち)、団地について準用される規定を掲げています。

[条文引用はここをクリック!](#)

注3: 区分所有法57条から60条は、共同利益背反行為者(義務違反者)に対する措置について定めています。

[条文引用はここをクリック!](#)

注4: 区分所有法3条は、棟ごとにその区分所有者の団体が構成されることを規定しています。

[条文引用はここをクリック!](#)

注5: 区分所有法34条は、集会の招集権者について定めています。

[条文引用はここをクリック!](#)

注6: 区分所有法35条は、集会の招集通知について定めています。

[条文引用はここをクリック!](#)

注7: 区分所有法38条は、議決権割合の原則について定めています。

[条文引用はここをクリック!](#)

注8: 区分所有法41条は、集会の議長となる者について定めています。

[条文引用はここをクリック!](#)

注9: 区分所有法42条は、集会の議事録作成義務等について定めています。

[条文引用はここをクリック!](#)

★準用されていないもの(まとめ)……区分所有建物ごとに適用される。

団地管理組合の集会では決議できない。

1. 第4条2項の「規約共用部分」

第4条は、1棟での規定であるため、区分所有建物ごとにのみ適用され、団地の管理組合の集会では決議できない。ただし、附属の建物は規約で団地共用部分にできる。(第67条1項)

2. 第5条1項の「規約敷地」

こども、1棟を前提にした規定であり、区分所有建物ごとにのみ適用され、団地の管理組合の集会では決議できない。

3. 第20条の管理所有者の権限

団地では管理所有が認められておりません。

これは管理所有が不可能というわけではなく(土地が分離処分の禁止される敷地利用権の場合を除く)、土地等の管理を目的とする信託自体は可能です。

ただ、団地管理組合は土地等の共有を前提に成立している団体ですから、これを信託してしまうと成立の前提である土地等の権利を喪失して団地管理組合が解体するという関係から管理所有が準用されていません。

管理所有しても存続する棟別管理組合との違いからくるものといえます。

4. 第21条の共用部分の準用

土地等に関しては第17条から第19条が既に準用されていますから第21条の準用は不要です。

5. 第22条から第24条の敷地利用権

これらは専有部分と敷地利用権の関係に関するものですから、戸建を含むため団地では適用がありません。

団地では建物の所有権と土地等との一定性は保障されていません。

6. 第27条の管理所有

管理所有の適用がないことは上記 3. の第20条のとおりです。

7. 第30条2項の一部共用部分に関する部会規約の設定

ある建物内にある一部共用部分は、団地建物所有者全員に関係する事項ではないため準用がありません。

8. 第31条2項の一部共用部分に関する組合規約の設定

1棟の建物内の管理組合と一部共用部分に関する部会との規定ですが、同一の団地に複数の団地管理組合が成立する場合も原則として並存しますが、全体に対する部会の関係にある団地管理組合の場合には第68条に特則として規定がありますから、準用がありません。

9. 第32条の公正証書規約

公正証書が必要なのは、登記が必要なためですが第67条2項で必要な場合の規定がありますので準用がありません。

10. 第57条から第60条までの義務違反者に対する措置

第57条の実質は単なる確認規定で準用がなくとも同等の手段が取れますし、第58条から第60条は専有部分(区分所有権)との関係ですから、戸建も含む団地には適用がありません。

11. 第61条の一部滅失の復旧

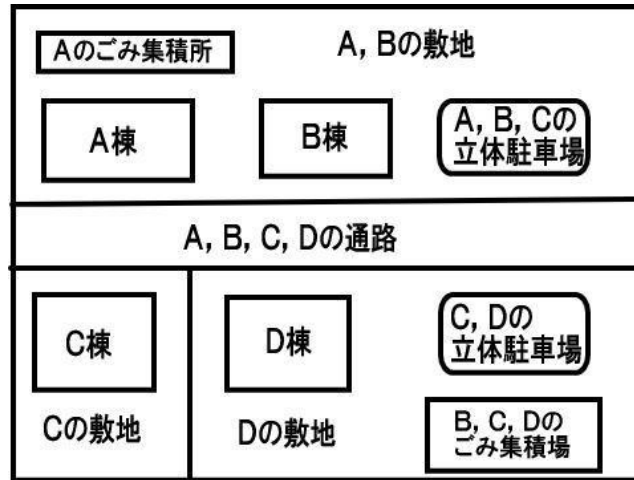
復旧は、1棟の建物の問題に関する条項で、準用されません。

12. 第62条から第64条までの建替え

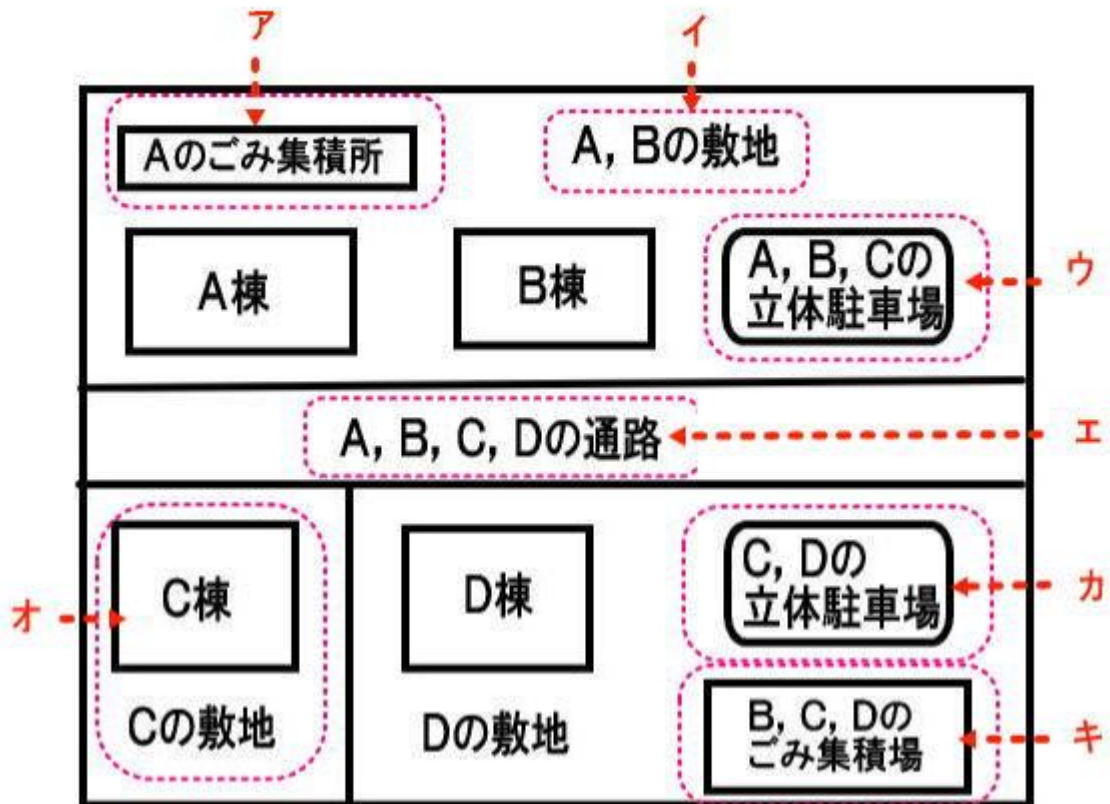
これらも1棟の建物での建替え問題に関する条項で、且つ団地の場合には、今回の改正法で第69条(数棟の建替)、第70条(一括建替)の規定ができましたから準用がありません。

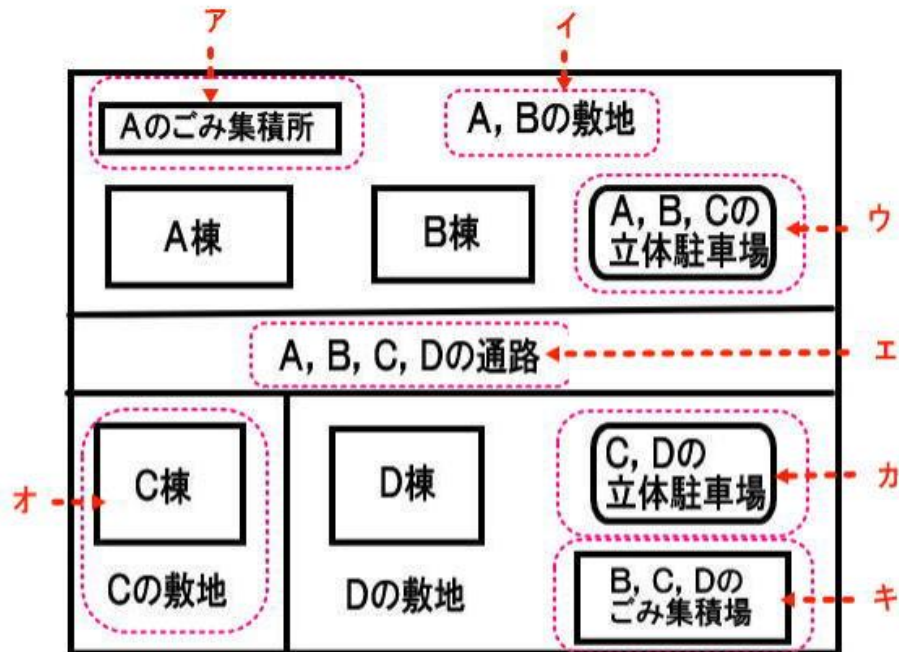
{設問-1}平成23年 マンション管理士試験 「問11」

[問 11]下図のとおり、専有部分のある建物であるA～D棟等がある場合において、区分所有法の規定によれば、団地関係(この問いにおいて、区分所有法 第 65 条の団地建物所有者の団体をいう。)はいくつ成立するか。ただし、規約に別段の定めはないものとし、団地関係は重層して成立するものとする。



※ 例えば、**Aのごみ集積所** とは、A棟の区分所有者全員で共有するごみ集積所であることを意味し、その他の通路、敷地、立体駐車場及びごみ集積場も、その例による。





ア(Aのごみ集積所=附属施設)・・・これは、A棟、B棟の敷地上にあり、A棟だけの共有とありますから、団地関係にはありません。

イ(A、Bの敷地=土地)・・・これは、A、B、2棟という複数の建物があり、また、A、B、2棟の区分所有者全員の共有ですから、ABによる団地関係を構成します。

ウ(A、B、Cの立体駐車場)・・・これも、団地内に複数の建物があり、また、A、B、C 3棟の共有ですから、ABCによる団地関係を構成します。

エ(A、B、C、Dの通路=土地)・・・この通路(土地)も、1区画内に、A、B、C、D棟があり、A、B、C、D棟での共有ですから、ABCDによる団地関係を構成します。

オ(C棟があるCの敷地)・・・ここは、C棟だけの共有ですから、団地関係は成立しません。これは、隣のD棟があるDの敷地でも同様です。

カ(C、Dの立体駐車場=附属施設)・・・ここも、団地内に、C、D棟があり、C、D棟の共有関係がありますから、CDによる団地関係を構成します。

キ(B、C、Dのごみ集積場=附属施設)・・・ここも、団地内に、B、C、D棟があり、B、C、Dの共有関係がありますから、BCDによる団地関係を構成します。

- 1 二つ
- 2 三つ
- 3 四つ
- 4 五つ

答え:4(5つ。イ、ウ、エ、カ、キ)