

別荘地管理の法律関係 その2

弁護士（元横浜地裁所長・東京高裁部総括判事）

浅生重機

初出 判例時報 2609号 5頁

目次

はじめに

第1 マンションと別荘地の比較表

第2 共有者全員による団体の構成、すなわち団地法律関係の発生

- 1 区分所有法の特徴＝団体的法律関係
- 2 集団が団体となるための要件
- 3 団体について人的な組織や財政的な基盤を揃える必要性の有無
- 4 団体の人的な組織や財政的な基盤を整えずに別荘地を管理する方法
- 5 管理者 マンションと別荘地の違い
- 6 団体的法律関係＝団地法律関係の概要

第3 土地又は施設の利用権の準共有について

- 1 団地内の土地又は施設の利用権の例
- 2 土地又は付属施設の必要性
- 3 管理施設が別荘地にとって必要かどうかの決定
- 4 開発事業者がした決定の効力
- 5 別荘地の開設後の主人公は誰か。
- 6 団体の意思決定の方法
- 7 別荘地の開設事業者により管理施設とされた施設の廃止
- 8 利用権のみある場合、管理施設から除くには、所有者との協議が必要
- 9 一部の別荘（土地）建物所有者の意向

第4 道路の通行及び水路による排水について

- 1 通行地役権や排水地役権の黙示の設定
- 2 別荘地特有の問題＝通行権以外の道路の保守等に関する権利
- 3 別荘地内の道路が地元市町村に移管された場合の通行権の帰趨
- 4 道路周辺の樹木の剪定、除草、清掃、除雪などを求める権利の帰趨
- 5 道路の移管が区分所有法の適用要件である利用権の準共有へ影響するか。
- 6 管理契約が終了しあるいは管理契約がない場合の管理施設利用権の帰趨

第5 管理施設利用権の別荘地買受人への移転

- 1 管理施設利用権の典型である地役権と別荘地の買受人への移転
- 2 地役権の放棄の可否

第6 規約

- 1 別荘地の管理規約の制定
- 2 規約に定められる事項
- 3 規約制定の方法
- 4 規約の特定承継人に対する効力

第7 管理費の負担基準

- 1 管理費の負担の基準
- 2 管理費の負担内容を明確化する方法

第8 区分所有法に基づく管理費の請求

- 1 管理者の別荘地所有者に対する管理費請求権の発生根拠
- 2 区分所有法に基づく管理費請求の要件事実
- 3 別荘地の区分所有法上の管理者が、原告として管理費請求訴訟を起こすのに、規約や集会の決議は必要か。

第9 管理契約の併用

- 1 区分所有法の管理者の指定と管理契約との併用
- 2 併用された場合の二つの管理費請求権の関係
- 3 管理契約を結ぶ目的
- 4 管理契約の効用
- 5 判例による管理契約に対する評価
- 6 細則に当たるとすると、その効果は何か。

第10 別荘地にふさわしい管理のあり方

- 1 管理組合のある別荘地と管理組合のない別荘地
- 2 別荘地特有の事情
- 3 別荘地の管理に関わる人の存在
- 4 別荘地で望ましい人々の関与の姿

はじめに

私は、平成 30 年（2018 年）に、判例時報 2351 号 131 頁の紙上に「別荘地管理の法律関係」（前論文という。）を発表した。また、令和 5 年（2023 年）には、月刊誌・都市問題（後藤・安田記念東京都市問題研究所刊）114 巻 3 号 69 頁に「別荘地における管理のあり方---課題と展望」を発表した。前論文で、私は、別荘地にも、マンションと同様に、区分所有法の適用があることを指摘したのであるが、その適用内容について、研究が不十分で、区分所有法に基づく管理費請求権についての論述が不足していた。区分所有法に基づく管理費請求権については、今回の論文で指摘するように、さまざまな論点があり、それらについては、正確な理解をしなければ、法律制度を十分に活用した、紛争の公平な解決を図ることはできない。そこで、今回私は、これらの論文で論じ足りなかった点を中心として、「別荘地管理の法律関係 その 2」を発表することとした。

第 1 マンションと別荘地の比較表

前論文で指摘したとおり、別荘地にもマンションと同じように、区分所有法の適用がある。ところが、その内容は、世間一般に理解されていないのが現状である。そこで、読者の理解に資するために、まず、マンションと別荘地との比較表を作成したので、ご覧頂きたい。

項目	マンションの場合	別荘地の場合
管理の対象物の名称	「共用部分」(区分所有法 2 条 4 号)	<p>「共用使用物」(別荘地管理組合の一つである「伊豆高原親和会」の規約で用いられている用語)あるいは「団地管理物」(濱崎恭生・建物区分所有法の改正(1989年(平成元年)法曹会刊)426頁で用いられている用語)。</p> <p>区分所有法では、「土地又は付属施設(略して土地等)」と表記している(区分所有法 65、66 条)。</p>
具体例	<p>屋上 外壁 階段 エレベーター</p>	<p>道路 公園 排水路 ゴミステーション 駐車場 集会所、レストラン、プール、テニスコートなどのセンター施設 河川堰</p>

	堤、街路灯、消火施設その他の防 災施設 など多数
共用部分等に関する権利関係	共用部分は区分所有者（専有部分の所有者）が共有 「共用使用物」（「団地管理物」、「土地等」）の利用権（まれには所有権）を別荘地（建物）所有者が（準）共有
分譲時における権利関係の発生	別荘地の開発事業者（分譲者）から各区分所有者が共用部分の所有権についてその共有権を取得 マンションの開発事業者（分譲者）から各区分所有者が共用部分の所有権についてその共有権を取得 別荘地の開発事業者（分譲者）から別荘地の買受人が共用使用物（「団地管理物」、「土地等」）の利用権（まれには所有権）についてその（準）共有権を取得
分譲後の売買における権利の移転原因	・従物に当たる共用使用物（「団地管理物」、「土地等」）の利用権（準共有権）は、主物である別荘地の処分に従う。すなわち、民法 87 条 2 項による共有権の移転 従物に当たる共有権は、主物であるマンションの専有部分の処分に従う。すなわち、民法 87 条 2 項による共有権の移転

		<p>・ 共用使用物（「団地管理物」、 「土地等」）の利用権が、地役権 である場合には、その地役権の 準共有権は、民法 281 条の地役 権の附従性の規定により、要役 地である別荘地の買い主に移転</p>
<p>共有者全員による団体 の構成、すなわち団地 法律関係発生の根拠規 定</p>	<p>区分所有法 3 条</p>	<p>区分所有法 65 条</p>
<p>区分所有法が予定する 管理形態</p>	<p>管理組合（区分所有法 3 条）、管理者（区分所有法 25 条） いずれでも良い。</p>	<p>管理組合（区分所有法 65 条）、 管理者（区分所有法 66 条で準用 する 25 条） いずれでも良い。</p>
<p>管理者の選任方法</p>	<p>規約によるか、集会の決議 によるかいずれか（区分所 有法 25 条 1 項）。</p>	<p>規約によるか、集会の決議によ るかいずれか（区分所有法 66 条 で準用する 25 条 1 項）。</p>

各共有者（区分所有法 19 条） 管理費用の負担者	各共有者（区分所有法 66 条で準用する区分所有法 19 条）
管理者の費用の前払い（後払い）請求の根拠規定	区分所有法 28 条及び民法 649 条（後払いは民法 650 条） 区分所有法 66 条で準用する区分所有法 28 条及び民法 649 条（後払いは民法 650 条）

第 2 共有者全員による団体の構成、すなわち団地法律関係の発生

1 区分所有法の特徴＝団体的法律関係

（問い） 区分所有法が一般の民法と違うのは、どのような点ですか。

（答え） 区分所有法は、マンションや、団地のような集団を対象とした法律です。集団では、内部の規律を保ち、外部との間で、団体の意思に沿った対応をするために、団体的な法律関係を必要とします。そこで、区分所有法では、まず、集団が団体となるための要件として、団地内の土地又は付属施設の所有権の共有あるいは利用権の準共有があることを必要としています。そして、その要件があると、集団は団体として成立し、かつ、団体内部の規律を確保して、団体として行動するうえでの、様々な法律効果が定められるのです。

2 集団が団体となるための要件

（問い） 別荘地の場合の集団が団体となるための要件は何ですか。

（答え） 別荘地の場合の集団が団体となるための要件は、別荘地の建物所有者が、団地内の土地又は付属施設の所有権を共有していること又は団地内の土地又は付属施設の利用権を準共有していることです（区分所有法 65 条）。別荘地の開発事業者は、別荘地を売り出すまでに、道路、公園、排水路、河川堰堤その他の防災施設などの「共用使用物」（「団地管理物」、「土地等」）を建設し、その利用権（まれには所有権）付で、別荘地を売り出すのであり、別荘地の購入者は、開設事業者との売買契約によって、上記の利用権の準共有権を取得することにより、別荘地は開設されるのです（比較表の「分譲時における権利関係の発生」の欄参照）。そして、別荘地の開設後、買受人が地上に別荘建物を建築すると同時に、区分所有法 65 条が定めるすべての適用要件が充足されることとなります。そこで、その時点で、別荘地の建物所有者の集団は、区分所有法 65 条の団体となります（比較表の「共有者全員による団体の構成、すなわち団地法律関係発生

の根拠規定」の欄参照)。

3 団体について人的な組織や財政的な基盤を揃える必要性の有無

(問い) 別荘地の場合の集団が団体となるためには、その団体について、人的な組織や財政的な基盤を整える必要は無いのですか。

(答え) 団体が活動をするには、通常は、その団体の代表者や役員などの人的組織を定めて、その人選をし、また、財政的な基盤を整えて、団体としての活動が可能な状態を実現すること、すなわち団体の設立行為が必要となります。しかし、区分所有法 65 条は、団地内の土地又は付属施設の所有権や利用権の(準)共有という法律上の要件が揃えば、団体の設立行為をするまでもなく、団体が法律上当然に成立するものとしています。この点は、立法者である濱崎恭生氏の「建物の区分所有等に関する法律及び不動産登記法の一部を改正する法律の概要(1)」NB L282号13~14頁が明確に説明しており、その後のコンメンタールその他の学説に異説もないことからみて、通説であるといつてよいでしょう(丸山英気・区分所有法(令和2年(2020年)信山社刊)107頁参照)。そこで、区分所有法の下では、団体としての意思決定をする場合に、団体について、人的な組織や財政的な基盤を整える必要は無いのです。もちろん、団体の人的な組織や財政的な基盤を整え、その団体自身が、自らの名義、すなわち別荘地管理組合の名前で、管理業務を直接担当することもできます。しかし、区分所有法 65 条によると、人的な組織や財政的な基盤を整えなくても、団体としては存在しているのです。そこで、人的な組織や財政的な基盤を整えることなく、団体の意思決定として、昭和 58 年の法改正の前は、全ての構成員の意思で、上記の法改正後は構成員の 4 分の 3 の多数の意思で、別荘地の管理業務を、管理者にさせる旨の規約を制定することが可能となっています。そこで、比較表の「区分所有法が予定する管理形態」にあるように、管理組合(区分所有法 65 条)、管理者(区分所有法 66 条で準用する 25 条)のいずれの管理形態でも管理できるのです。

4 団体の人的な組織や財政的な基盤を整えずに別荘地を管理する方法

(問い) 団体の意思により、長く継続的に別荘地を管理するのに、団体について、人的な組織や財政的な基盤を整えないままでも、可能なのですか。

(答え) 可能です。団体が、みずからの人的な組織や財政的な基盤を整え、その団体自身が、別荘地管理組合の名前で、直接管理業務を行うことができます。しかし、団体の意思決定として、規約で、管理者を選任して、その管理者に具体的な管理業務を行わせることにすれば、団体自身は、人的な組織や財政的な基盤を整えることは必要が無いのです。現実の別荘地の管理でも、人的な組織や財政的な基盤を整えたうえで、別荘地管理組合の名義で、直接管理業務をしている例があると共に、団体自身は、人的組織や財政基盤を整えることなく、規約で管理者を選任して、管理者に別荘地の管理業務をさせている例があります。丸山英

気・区分所有法（令和2年（2020年）信山社刊）104頁には、次の記述があります。「管理者による管理は、マンション以外のところではそれなりに根付いている。たとえば、業務用ビルで分譲形態のものは管理者による管理がなされているところが少なくない。また、リゾートマンション、投資用マンションなどでも、一部で管理者による管理が行われており、合理性を有している。このようなマンションでは、区分所有者が国内のみならず世界各地に広がっていて、管理組合があっても機能しない。そこで管理組合なしの管理者による管理が機能するのである。管理者という制度は、それなりに合理的な制度である。」別荘地の場合も、別荘地周辺から遠く離れた地に居住する所有者があり、例えば南箱根ダイヤランドの場合も、別荘地所有者は全国に散らばり、遠隔地に居住される方もおられます。そこで、管理組合が機能しないと考えて、管理者による管理を選択することには、合理性が存在するのです。

5 管理者 マンションと別荘地の違い

（問い） マンションでは、管理組合の理事長が管理者になるということもあるようですが、別荘地の場合の管理者は、どのような方がなるのですか。

（答え） 別荘地で管理者の制度が選択されるのは、4で説明したように、マンションとは違って別荘地所有者同士の交流が難しく、管理組合の組織を作りづらいことを考慮した結果です。マンションの場合は、管理組合を組織した上で、さらに、管理者に、マンション管理組合の理事長がなるというような、二重の管理体制を作る例もあるようですが、別荘地では、管理組合の組織は作りづらく、したがって、理事長もいないので、理事長を管理者にすることは、想定し難しいのです。それに別荘地の場合は、道路、公園その他の共用使用物（「団地管理物」）が、別荘地の開設後も、開設事業者の所有のままであることが多く、別荘地の開設後は、別荘地所有者は、開設事業者やその子会社から、それらの施設の管理サービスを受けることとなります。このような複数の事柄を前提にすると、別荘地の区分所有法上の管理者に適するのは、別荘地の施設の所有者である、別荘地の開設事業者やその子会社、あるいは上記施設の所有権を譲り受けて、管理サービスを続けて提供できる事業者であると考えられます。

6 団体的法律関係＝団地法律関係の概要

（問い） 区分所有法65条の要件が充足されると、団体的法律関係である団地法律関係が発生することですが、団地法律関係の主な内容は、どのようなことですか。

（答え） 団地法律関係の主な内容は、次のとおりです。まず、区分所有法65条の規定により、（準）共有者である別荘（土地）建物所有者全員が、管理を行うための団体の構成員に当然になると定められています。区分所有法65条に、「それらの所有者（以下「団地建物所有者という。」）は、全員で、・・・管理を行

うための団体を構成し、」と規定されていますが、その趣旨は、このとおりです。そして、その団体に加入するといった手続きを経ないでも、当然に構成員になるとされていますから、それは、強制加入だということになります（比較表の「共有者全員による団体の構成、すなわち団地法律関係発生の根拠規定」の欄参照）。そして、その団体が定めた規約や集会の決議は、別荘（土地）建物所有者集団全体の意思を表すことになるので、別荘（土地）建物所有者は、規約や集会の決議に、拘束されることとなります。例えば、別荘地の全体管理として、どのような業務をするか、それを、規約や集会の決議で、定めたときには、それは別荘（土地）建物所有者集団全体の意思を表すことになるので、個々の別荘地所有者に反対意見があっても、規約や集会の決議に従う必要があります。そして、その業務すなわち管理の費用は、各共有者、別荘地の場合は、個々の別荘（土地）建物所有者が、分担すべきものと定められています（区分所有法 66 条で準用する区分所有法 19 条。比較表の「管理費用の負担者」の欄参照）。また、規約や集会の決議で、管理組合の名で管理するのか、管理者を選任して管理者に管理を任せるのか、その方針を定めたときには、個々の別荘（土地）建物所有者は、それに従わねばならないこととなります（比較表の「区分所有法が予定する管理形態」の欄参照）。そして、規約や集会の決議で、別荘地の全体管理として、どのような業務を行うのかを決め、その業務を行わせるために、管理者を選任したときには（区分所有法 66 条による 25 条 1 項の準用。比較表の「管理者の選任方法」の欄参照）、その管理者は、定められた業務を行うための費用の前払い（後払い）を、個々の別荘（土地）建物所有者に対して、請求することができることとなります（区分所有法 66 条による 28 条、民法 649 条（後払いの場合は民法 650 条）並びに区分所有法 19 条の準用。比較表の「管理者の費用の前払い（後払い）請求の根拠規定」参照）。

第 3 土地又は施設の利用権の準共有について

1 団地内の土地又は施設の利用権の例

（問い） 団地内の土地又は施設の利用権を、例をあげて説明してください。

（答え） 分かりやすいものとしては、道路の通行地役権、水路の排水地役権があります。

2 土地又は付属施設の必要性

（問い） 別荘地という団地にとってその土地又は付属施設は、必要不可欠なものに限るのですか。それとも、あれば望ましいものでも、別荘地にとって、必要な土地又は付属施設にできるのですか。

（答え） 別荘地内の道路や、排水施設である水路は、別荘地にとって、必要不可欠な土地又は施設に当たります。しかし、プールやテニスコートは、別荘地に

とって、あれば望ましい施設だといえるでしょう。このように施設の種類により、必要性には強弱があります。その中で、その別荘地にその施設を設けるかどうかを、決定権者が決めるのです。

3 管理施設が別荘地にとって必要かどうかの決定

(問い) 別荘地にとって必要な土地や施設であるかどうかは、誰に決定権があるのですか。

(答え) 別荘地を開発する段階では、開発する事業者が決めますが、その後は、その別荘地の主人公、すなわち上記施設の所有権あるいは利用権の(準)共有者で構成する団体が、その意思で、決めることになります。

4 開発事業者がした決定の効力

(問い) 開発事業者は、別荘地にとって必要な施設を決めて、それを実際に造成しますが、その決定は、別荘地開設後も効力があるのですか。

(答え) 開発事業者は、別荘地を売り出すに当たって、別荘地には、このような土地や施設が付属していると言って、土地や施設の共有持分権あるいは利用権の準共有持分権が付属した別荘地の購入を求め、その申出を認めて、別荘地の買受人が、付属した土地や施設の持分権や利用権の準共有持分権を含めて、別荘地を購入するのですから、開発事業者のした決定は、別荘地の開設後も効力があると考えられます。

5 別荘地の開設後の主人公は誰か。

(問い) 管理施設の必要性を決定し、必要だとした土地又は付属施設を管理する主体、すなわち、別荘地の主人公は、別荘地の開設後は、誰になりますか。

(答え) 別荘地の管理施設である、土地又は付属施設について、所有権又は利用権を共有又は準共有している、別荘(土地)建物所有者の全員で構成する団体(区分所有法 65 条)が、管理施設を別荘地にとって必要かどうかの決定をし、その土地又は付属施設を管理する主体になります(区分所有法 65 条)。すなわち、別荘地の主人公は、別荘地の管理施設である、土地又は付属施設について、所有権又は利用権を共有又は準共有している、別荘(土地)建物所有者の全員で構成する団体(区分所有法 65 条)です。

6 団体の意思決定の方法

(問い) 土地又は付属施設について、所有権又は利用権を共有又は準共有している、別荘(土地)建物所有者全員で構成する団体は、どのような方法で意思決定するのですか。

(答え) 規約を定めたり、集会で決議する方法で、意思決定をします(区分所有法 66 条で準用する 31 条、39 条)。

7 別荘地の開設事業者により管理施設とされた施設の廃止

(問い) 別荘地の開設事業者により管理施設とされた施設を、別荘地の開設後、

廃止することはできますか。

(答え) 4で説明したように、別荘地の売買契約は、管理施設付の別荘地の売買としてされているので、別荘地の管理施設の必要性は、別荘地の買い主である別荘(土地)建物所有者全員によって、承認されていると見ることができます。しかし、別荘地開設後、運用してみて、不要だとなれば、土地又は付属施設について、所有権又は利用権を共有又は準共有している、別荘(土地)建物所有者全員で構成する団体の決定で、その施設を廃止することは可能です。逆に、別荘地開設後、必要性が認められれば、新たな施設を開設することも可能です。いずれにしても、その決定は、上記の団体の決定で行うことになります。この場合には、区分所有法66条で準用する17条の規定により、特別多数による集会の決議が必要になります。

8 利用権のみある場合、管理施設から除くには、所有者との協議が必要

(問い) 別荘(土地)建物所有者には、当該土地又は付属施設について、利用権のみがある場合、必要性がないとして、別荘地の管理施設から除く場合には、当該土地又は付属施設の所有者と協議してその同意を得る必要がありますか。

(答え) あります。その土地又は付属施設は、所有者との利用権設定契約を基礎として利用してきたのですから、それを終了させるためには、所有者と協議してその同意を得る必要があります。

9 一部の別荘(土地)建物所有者の意向

(問い) 一部の別荘(土地)建物所有者が、規約で定められている別荘地の管理施設について、それを不要なもので、その分の管理費を支払わないでよいというのですが、不要になるのでしょうか。

(答え) 5～7で答えたとおり、規約や集会の決議によらなければ、不要とすることはできません。また、規約や集会の決議で、別荘地の管理施設とされているものについて、別荘(土地)建物所有者は、管理費の支払義務を免れることもできません。

第4 道路の通行及び水路による排水について

1 通行地役権や排水地役権の黙示の設定

(問い) 別荘地の売買契約書に、道路の通行地役権や、水路の排水地役権を設定する旨の文言がないのですが、権利があると言えるのですか。

(答え) 道路は、それぞれの別荘地に入出入りするために、必要不可欠です。また、別荘地の道路は、別荘地に別荘建物を建築する際の、建築確認を得るためにも、建築基準法上の道路として、必要になります(建築基準法43条 接道義務の規定)。そこで、建築基準法の適用がある別荘地の場合、開発事業者は、造成する道路について、建築基準法42条1項5号の位置指定道路の指定を受けます。

また、別荘地からの排水路が設けられているならば、その排水路の必要性は、客観的に明らかです。そのように、客観的に必要不可欠な施設である以上、法律的にも、それにふさわしい取扱いが求められるので、売買契約書に明記されていなくても、最も確実な権利である通行地役権や排水地役権が、別荘地の売買の際に、売買契約と並行して、黙示的に設定されたものと解釈されることとなります。この点については、多数の先例があり、間違いの無いところです。別荘地について、黙示の通行地役権の設定があると認定した事例として、東京地裁平成 11 年 12 月 24 日判決判例時報 1712 号 159 頁があります。

2 別荘地特有の問題＝通行権以外の道路の保守等に関する権利

(問い) 別荘地特有の問題として、道路周辺の樹木の剪定、除草、清掃、除雪など道路の保守について、住民に代わってそれを行うことを求める権利の問題がありますか。

(答え) あります。一般の市街地では、住民自身で行っている、道路周辺の樹木の剪定、除草、清掃、除雪など道路の保守を、別荘地では、それを担う住民を想定できず、また、地元の公共団体に、それを求めることもできないため、別途、それらの保守を実施して貰う必要があります。そこで、別荘地の売買の際、別荘地の買い主は、道路の所有者である開発事業者から、道路の通行地役権の設定を受けるほか、道路周辺の樹木の剪定、除草、清掃、除雪など道路の保守についても、その実施を求める権利を取得することになります。別荘地の開設後、道路の所有者が、開発事業者から、その子会社などに交代した場合は、通行地役権も、上記の道路の保守を求める権利も、新たに道路の所有者となった、上記子会社などに対する権利として、存続することになります。

3 別荘地内の道路が地元市町村に移管された場合の通行権の帰趨

(問い) 別荘地内の道路が地元市町村に移管されると、通行権は、どのようなものですか。

(答え) 別荘(土地)建物所有者は、道路について持っていた通行地役権は失う代わりに、地元市町村に移管された道路について、通行の自由権を取得します。この通行の自由権には、公道になった道路について、別荘(土地)建物所有者の通行が妨害された場合、妨害者を相手方として、通行妨害排除を請求する権利が含まれています(最高裁昭和 39 年 1 月 16 日判決民集 18 卷 1 号 1 頁)ので、移管されても、別荘(土地)建物所有者にとって、支障はありません。

4 道路周辺の樹木の剪定、除草、清掃、除雪などを求める権利の帰趨

(問い) 別荘地内の道路が地元市町村に移管された場合、道路周辺の樹木の剪定、除草、清掃、除雪などを求める権利は、どのようなになりますか。

(答え) 別荘地内の道路の地元市町村への移管があっても、道路の利用権の一部である、上記の権利は消滅しません。すなわち、道路の移管前に存在していた、

道路周辺の樹木の剪定、除草、清掃、除雪など道路の保守について、その実施を求める権利は、道路敷地の地元自治体への移管後も、移管前の道路所有者に対する権利として、なお、存続していることとなります。道路が移管されても、地元自治体が、それらの業務をしてくれるわけではなく、別荘地であるために、住民自身がその業務を担うこともできないため、業務の必要性は、道路の移管後も、なお継続するからです。

5 道路の移管が区分所有法の適用要件である利用権の準共有へ影響するか。

(問い) 道路の移管は、区分所有法の適用要件である利用権の準共有を消滅させますか。

(答え) 道路の移管後も、従前から存在していた道路の利用権の一部である、道路周辺の樹木の剪定、除草、清掃、除雪など道路の保守について、その実施を求める権利が、移管前の道路所有者に対する権利として、存続し、別荘(土地)建物所有者がそれらの権利を準共有していることに変わりはありません。そこで、道路の移管は、その道路との関係でも、区分所有法の適用要件を消滅させることなく、存続させることとなります。

6 管理契約が終了しあるいは管理契約がない場合の管理施設利用権の帰趨

(問い) 別荘地所有者は、管理契約で、別荘地管理施設の利用権が与えられ、別荘地所有者が管理契約を解除すると、別荘地所有者は、別荘地管理施設の利用権を失うのだと考えていましたが、違うのでしょうか。

(答え) 別荘地管理施設の利用権は、別荘地売買契約で、別荘地所有権の従たる権利として、別荘地所有者に与えられます。そして、別荘地が開設されたときから、別荘地管理組合の人的な体制や財務の基盤が整備されて、管理組合名義による管理がされている場合には、別荘地管理施設の管理は、管理組合が管理施設の所有者と契約を結んで行い、その管理費は、管理組合が債権者となって、各別荘地所有者に請求されます。このような場合は、管理施設の所有者は、管理組合に施設の管理費を請求するのであり、施設の所有者が、別荘地所有者各自との間で、管理費を請求するための、管理契約を結ぶ必要は無いのです。しかし、その場合でも、別荘地管理施設の利用権は、別荘地所有権の従たる権利として、別荘地売買契約で別荘地所有者に与えられていますから、各別荘地所有者に、別荘地管理施設の利用権の準共有権があるのです。そして、別荘地の管理について、管理組合の人的な体制や財務の基盤を作ることが困難なときは、区分所有法の規定で、管理者を選任することが可能です。選任されていれば、管理者が、管理の中心機関となって、別荘地管理施設の管理を行うことができます。そして、管理者が別荘地管理施設の管理を行う場合には、管理者は、区分所有法の規定により管理に要する費用を、各別荘地所有者に請求できるので、管理者は、各別荘地所有者との間で、管理契約を結ばなくても、費用の負担を、各別荘地所有者に請求

することができます。このようにして、管理の費用負担を、法律の規定によって、各別荘地所有者に求めることができるので、管理契約が無いと、管理費の負担を各別荘地所有者に求められない訳ではないのです。そして、管理組合や管理者がなく、管理契約のみがある別荘地の場合でも、別荘地管理施設の利用権は、別荘地売買契約で、別荘地所有権の従たる権利として、別荘地所有者に与えられた権利であって、管理契約によって利用権が与えられたものではありません。ですから、管理契約が終了したからといって、あるいは、管理契約が結ばれていないからと言って、別荘地売買契約で、別荘地所有者に与えられた権利である別荘地管理施設の利用権は、消滅することはありません。存在しているのです。そして、そのような別荘地で、管理契約を結ばない別荘地所有者があるために、納入される管理費に不足が生じる場合には、別荘地所有者が管理組合の組織を作り管理組合が責任を持って管理費を徴収すること、あるいは、区分所有法 66 条で準用される同法 25 条に基づき、規約又は集会の決議で、別荘地管理施設の所有者を、別荘地の管理者に指定して、その管理者が管理契約を結ばない別荘地所有者から管理費を徴収することで、問題を解決することができるのです。

第 5 管理施設利用権の別荘地買受人への移転

1 管理施設利用権の典型である地役権と別荘地の買受人への移転

(問い) 地役権の付いた別荘地を購入した者が、その別荘地を売却するときに、地役権は買受人に移転するのですか。

(答え) 民法 281 条の規定によって、地役権は、要役地である別荘地の所有権に従たる権利として、要役地を購入した買受人に移転します。そこで、売買などによって、要役地である別荘地の所有権が移転したことを主張立証すれば、地役権の移転を直接証明しなくても、地役権は、別荘地の所有権を取得した者に移転して、その者に帰属していることとなります。また、比較表の「分譲後の売買における権利の移転原因」の欄に記載したように、地役権以外の利用権も、別荘地所有権に従って、別荘地の買受人に移転します。

2 地役権の放棄の可否

(問い) 通行地役権や、排水地役権の場合、放棄することはできますか。

(答え) 通行地役権や排水地役権は、別荘地を別荘地ならしめるのに、不可欠の権利です。そこで、別荘地所有者が、それらの権利を放棄することは、許されていません。放棄しても、その効力は生じないのです。

第 6 規約

1 別荘地の管理規約の制定

(問い) 別荘地の管理規約で、別荘地の管理業務を定め、その管理業務を担当

させるため管理者を定めることはできますか。

(答え) できます。区分所有法 66 条で準用される 30 条 1 項は、別荘地の管理業務として何を行うかを規約で定めることができるとしています。そして、定められた管理業務は、管理組合の人的な組織や財務の基盤を作って、管理組合名義で管理業務を行っても良いのですが、管理組合の人的組織や財務の基盤を作るまでのことはしないで、管理者を選任して、管理者名義で管理業務をさせることもできるのです(比較表の「区分所有法が予定する管理形態」参照)。そこで、区分所有法 66 条で準用される区分所有法 25 条 1 項は、管理業務を担当する管理者を、規約又は集会の決議で定めることができるとしています(比較表の「管理者の選任方法」参照)。南箱根ダイヤランドの場合は、別荘地開設当初の段階で、管理業務を定めて、その業務を管理組合名義ではなく、管理者を選任して、管理者名義でさせるという内容の規約が定められています。

2 規約に定められる事項

(問い) 規約に定められる事項としては、上記のほか、どのような事柄がありますか。

(答え) 南箱根ダイヤランドの場合、別荘地開設当初の段階で定められた規約では、管理業務の実施に要する管理費を、別荘地各区画の所有者が、管理者の定める基準により負担する旨の条項や、別荘地内で、別荘地各区画の所有者が遵守すべき事項が定められています。これらの事柄は、規約で定めることのできる事項の範囲内だと考えられます。

3 規約制定の方法

(問い) 規約の制定は、どのような方法で行えば良いのですか。

(答え) 昭和 37 年に区分所有法が制定されたときには、規約は、管理施設利用権の準共有者である別荘(土地)建物所有者全員で制定するのだとされていました(改正前の区分所有法 24 条)。昭和 58 年の区分所有法の改正後は、全体の 4 分の 3 の多数で規約を制定しあるいは改正することができることとされています(区分所有法 31 条 1 項)、その前は、全員で決めるのだとされていたのです。そこで、昭和 58 年の法改正の前は、別荘地を売り出すときに、売買契約と同時に、買い主の方に、規約の制定に同意する旨の書面を作成していただくとする方式が、とられていました。この方式のことを、区分所有法の学者(丸山英気・区分所有建物の法律問題(昭和 55 年 1980 年三省堂刊) 289 頁)は、個別的同意方式と命名しています。また、玉田弘毅・森泉章・半田正夫編・建物区分所有権法((昭和 50 年) 1975 年一粒社刊) 240~241 頁には、このような方式による規約制定の効力について、分析がなされています。

4 規約の特定承継人に対する効力

(問い) 規約が定められた後で、別荘地が売買されました。規約は、別荘地の

買受人にも効力があるのですか。

(答え) 規約について同意したうえで、開発事業者から別荘地を買い受けた別荘土地所有者が、その別荘の土地を売却した場合、その譲受人が、規約の効力を否認できるかという点、否認することはできません。区分所有法 66 条で別荘地に準用される、46 条 1 項に、規約及び集会の決議は、区分所有者（第 65 条に規定する団地建物所有者と読み替えるとされている。66 条）の特定承継人に対しても、その効力を生ずるとされているからです。

第 7 管理費の負担基準

1 管理費の負担の基準

(問い) 規約には、管理者が管理費負担の基準を定めるとされていますが、具体的にはどのような基準があるのでしょうか。

(答え) 管理費に含まれる費用として、どのような費用があるか、費用の総額を、どのような方法で、各別荘地に公平に分配するか、年度間で負担を平準化する方法、管理費の支払時期、支払いが遅延した場合の違約罰の内容など、管理費負担の基準には、さまざまな事柄があります。

2 管理費の負担内容を明確化する方法

(問い) 複数の負担基準を適用して定まる、各別荘地の負担額を、明確化する方法がありますか。

(答え) 負担基準を適用した結果を、各別荘地毎に示す必要があります。その方法として、各別荘地毎に、管理契約を結ぶ方法も採用されています。南箱根ダイヤランドでは、この管理契約を結ぶ方法が採用されていますが、管理契約を結ばなくても、それぞれの別荘地に、負担基準を適用することによって、それぞれの負担内容が具体化されますので、管理契約を結ぶことは、区分所有法の規定に基づいて、管理費を請求するための前提要件ではありません。

第 8 区分所有法に基づく管理費の請求

1 管理者の別荘地所有者に対する管理費請求権の発生根拠

(問い) 管理者の別荘地所有者に対する管理費請求権は、何に基づいて発生するのですか。

(答え) 管理費請求権は、一般的には、管理契約という契約に基づいて発生する請求権と、(区分所有法という) 法律に基づいて発生する請求権と、二つおりの発生根拠、あるいは発生原因があります。区分所有法は、管理契約がなくても、法律の規定によって、管理費請求権が発生すると規定しています。すなわち、区分所有法 66 条で準用する区分所有法 19 条は、管理の費用は、各共有者、すなわち、別荘地の場合は、個々の別荘(土地)建物所有者が、分担すべきものと定め

ていますので、この規定に基づいて、管理費請求権が発生するのです。そこで、各共有者に代わって、管理組合が管理をする場合は、管理組合は、区分所有法 19 条を根拠にして、管理費を個々の別荘（土地）建物所有者に請求するのです。その場合、管理組合の規約で、管理費の内容を規定しているので、19 条に加えてその規約も、請求権の根拠となります。そして、管理組合の管理ではなく、管理者が指定されている場合は、区分所有法 66 条で準用する 28 条及び民法 649 条（民法 650 条）の規定があるので、その規定に基づいて、管理者は、区分所有法 19 条で費用の分担義務を負う、個々の別荘（土地）建物所有者に対して、管理費の前払いを求める請求権を取得することになります。管理費の前払いの場合は、民法 649 条が根拠規定になりますが、後払いの場合は、民法 650 条の規定が、請求権発生の根拠規定となります（注 1）。

2 区分所有法に基づく管理費請求の要件事実

（問い） 区分所有法に基づいて、管理者が、別荘地所有者に対し管理費を請求する訴訟の要件事実とは、何になりますか。

（答え） 区分所有法に基づく管理費請求の要件事実とは、次のとおりです。

（1）（別荘地の開設）〇〇別荘地が、昭和〇〇年以降順次開設された。

（2）（区分所有法 65 条の適用要件＝利用権の準共有の事実）〇〇別荘地が開設されるに当たって、各別荘地を要役地として、別荘地内の道路については通行地役権が、また排水路については排水地役権が、設定され、各別荘地の買受人は、それらの権利を準共有した（注 2）。

（3）（規約による管理者の指定及び管理者に管理費の基準設定の権限の付与）〇〇別荘地が開設されるに当たって、上記利用権を準共有していた別荘地の買受人は、（売買契約と同時に規約の制定に同意する書面を作成する方式（いわゆる個別同意方式）により、）〇〇別荘地の規約（名称は〇〇別荘地管理規定）を制定し、別荘地の管理について、管理者を原告とする指定を行い、また、管理者である原告に、各別荘地の管理費負担基準の設定権限を付与した（注 3）。

（4）（被告による別荘地の所有）被告は、〇〇別荘地内の特定別荘地の現在の所有者であって、上記特定別荘地の最初の所有者から、順次、別荘地を特定承継している。そこで、（3）の規約は、区分所有法 66 条で準用される 46 条により、被告に対しても、効力を生じる。

（5）（特定別荘地に対する負担基準の適用）被告所有の特定別荘地に、規約の規定に基づいて定められた管理費の負担基準を適用すると、令和〇年度の、適用結果は次のとおりとなる。

基準の適用結果

管理費の年額	土地分	特定別荘地の面積	$m^2 \times$ 基準額	円	結論	円
	建物分	棟数	\times 基準額	円	結論	円

以上合計 円

管理費の支払時期 当年度分をその年の3月末日限り支払う

管理費の支払い遅滞の場合の違約罰 遅滞に対して、年〇%の遅延損害金

(6) (結論) によって管理者である原告は、被告に対して、区分所有法 66 条により準用される区分所有法 19 条、28 条及び民法の委任の規定並に規約の規定に基づいて、令和〇年度の管理費である〇〇円並に令和〇年 4 月 1 日以降支払済みまで年〇%による遅延損害金の支払いを求める (注 4)。

3 別荘地の区分所有法上の管理者が、原告として管理費請求訴訟を起こすのに、規約や集会の決議は必要か。

(問い) 別荘地の区分所有法上の管理者が、原告として管理費請求訴訟をするのに、区分所有法 66 条で準用される 26 条 4 項の規約や集会の決議が必要ですか。

(答え) 民事訴訟法 115 条 1 項 2 号に、「当事者が他人のために原告又は被告となった場合」とありますが、これが、訴訟担当という制度の規定です。区分所有法 26 条 4 項の規定は、管理者が自分の権利ではない、区分所有者 (団地建物所有者) 全員に属する権利について、原告となって、訴えを起こすという、訴訟担当を認める規定です (注 5)。区分所有法 66 条で準用する 28 条及び民法 649 条 (民法 650 条) の規定に基づく管理者の管理費請求権は、管理者自身の権利であって、区分所有者 (団地建物所有者) 全員に属する権利を、管理者が代わって行使する、訴訟担当をしているわけではありません。そこで、管理者が起こす上記 2 の請求訴訟には、区分所有法 66 条で準用される 26 条 4 項の適用はなく、同項が規定している規約や集会の決議を経る必要はありません。また、管理者は、後述のとおり、各別荘地所有者と管理契約を結ぶことがあり、その場合、管理契約に基づいた管理費請求権が発生しますが、管理者が、この管理契約に基づく管理費の請求を原告としてする場合も、それは、管理者自身の権利であって、区分所有者 (団地建物所有者) 全員に属する権利を、管理者が代わって行使する、訴訟担当をしているわけではありません。そこで、区分所有法 26 条 4 項の規約や集会の決議を経なくても、管理契約に基づく請求を原告として、起こすことができるのです。これに対して、マンションで管理組合が組織され、その理事長が、マンションの管理者に選任され、管理組合に代わって管理費を請求する訴訟を原告として起こす場合、その理事長は、区分所有者全員、すなわち管理組合に属する権利を行使するのであって、自分自身の権利を行使するのではないので、区分所有法 26 条 4 項に基づき、規約や集会の決議が必要になるのです。

第 9 管理契約の併用

1 区分所有法の管理者の指定と管理契約との併用

(問い) 区分所有法の管理者の指定と管理契約との併用が行われることがありますか。

(答え) 区分所有法の制度である管理者の制度を採用しながら、他方では、昔からなじみのある管理契約の制度も使うという、別荘地が世の中にあります。南箱根ダイヤランドでは、この併用が行われています。区分所有法 65 条の利用権を準共有している別荘地の買受人が、区分所有法の規約を定めることにより、管理者を指定する。他方で、管理者に指定された管理会社が、別荘地の個々の所有者と、管理契約を結ぶ。これが両制度の併用ということです。

2 併用された場合の二つの管理費請求権の関係

(問い) 区分所有法に基づく管理費請求権と管理契約に基づく管理費請求権は、どのような関係になるのですか。

(答え) 区分所有法に基づく請求権と、管理契約に基づく請求権が、両方とも成立する場合は、一方の請求によって管理費の支払いがあれば、他方の請求権は目的を達して、消滅します。もっとも、管理契約を結ぶのに消極的な別荘地所有者がある場合は、その所有者に対する管理費の請求は、区分所有法の規定に基づいてのみ、されることとなります。

3 管理契約を結ぶ目的

(問い) 管理者が管理契約を結ぶ目的は、何ですか。

(答え) 管理契約を結ばないでも、管理者は、区分所有法に基づいて、管理費を請求できるのですが、管理契約を結ぶと、管理者と個々の別荘地所有者との間に、人と人との結びつき、お互いに対する理解や交流が生まれ、管理費の支払いがより円滑に実現するからです。

4 管理契約の効用

(問い) 管理契約には、他にも効用がありますか。

(答え) 効用は大いにあります。それは、管理費の改定をするにあたって、管理契約を結び直すので、別荘地所有者の意向が契約の内容に大いに反映されます。もともと、管理費というものは、管理をする管理会社と、管理の受益者である別荘地所有者の、双方の意向が、反映して決められるべきものです。そのような双方の意向は、管理契約を結ぶという中で、調整され、双方は一致点を見いだすことになるので、管理契約を結ぶことは、それ自体が、望ましい姿であると言えます。この管理契約について、丸山英気・区分所有建物の法律問題（昭和 55 年 1980 年三省堂刊）245 頁は、「管理会社が管理者となれば、（管理について契約を結ぶとすると）管理者である管理会社と管理会社とが契約することになってしまう。しかし、これは一種の双方代理となるのであって、その契約は無効とせざるをえない（民法 108 条）。この場合には、したがって、区分所有者個人と管理会社が個別契約をしているとみるほかない。」と記載されてあります。管理

会社が管理者となる場合でも、管理契約を結ぶことは、当事者双方の利害の調整という観点からして、大いなる意義があります。ただ、双方代理になるようでは、問題を解決したことにはならないので、管理会社と別荘地所有者各個人との契約をすることで、双方代理の問題を回避し、利害の調整を実現するという目的を達しようとしているのだ、というのが、丸山説の指摘だと考えられますが、これはまことに、問題の本質を突いた指摘であると言えます。

5 判例による管理契約に対する評価

(問い) 管理契約について、裁判所はどのように評価しているのですか。

(答え) 裁判所は、管理についての区分所有法上の規約がある場合、管理契約は、その規約の細則に当たると評価しています。東京高裁平成12年12月14日判決判例時報1755号65頁金融・商事判例1108号15頁金融法務事情1621号33頁がその判例です。

6 細則に当たるとすると、その効果は何か。

(問い) 管理契約が細則に当たるとすると、どのようなことがいえるのですか。

(答え) 管理費については、その基準を決めて、その基準により、個々の別荘地の管理費の額を算定したり、管理費の弁済期を定めたり、遅延損害金を算定したりします。管理契約は、その基準の内容を具体的に定める細則の役割を持っているので、管理契約それ自体を、裁判所に、証拠として提出することにより、問題となっている別荘地について、管理費の額等を算定する際の基準として、その管理契約の記載内容を使うことができるのです。その場合、裁判所に提出する管理契約は、問題となっている別荘地についての管理契約である必要はありません。他の別荘地の管理契約では、例えば、最終結論である管理費の額は、他の別荘地の面積などによって、算出されているので、その額自体は、問題となっている別荘地の管理費の額にはなりません。その最終結論を出すに当たって、使われた別荘地の面積当たりの基準額や、建物一棟当たりの基準額は、その管理契約に記載されているとおりとなるので、そのような意味で、参考になるわけであり、他の管理契約は、管理費の額等を算定する基準の細則であることに、変わりはないからです。

第10 別荘地にふさわしい管理のあり方

1 管理組合のある別荘地と管理組合のない別荘地

(問い) 別荘地には、必ず管理組合があるのですか。管理組合のない別荘地もあるのですか。

(答え) 区分所有法に基づいて、別荘土地(建物)所有者の団体である管理組合の名で、共用使用物を管理し、管理組合の名で管理費を徴収している別荘地もあります。しかし、すべての別荘地にそのような管理組合があるわけではないの

です。管理費の徴収を、管理組合ではない、管理会社名義でしている別荘地も多数存在しています。

2 別荘地特有の事情

(問い) そのような結果になっているのには、なにか理由があるのでしょうか。

(答え) マンションの場合には、同じ建物内に居住している所有者同士で、相互に交流しやすいので、管理組合の役員を人選して、人的組織を整え、かつ、財政的な基盤を作りやすいという事情があるでしょう。しかし、別荘地の場合は、常住している人もあるにはあるのですが、生活の本拠が別の土地にある人が多く、マンションのような人々との交流を期待できない事情があります。それでも、別荘地でありながら、区分所有法に基づく管理組合を組織しているところもあるので、一概にはいえませんが、人々の交流を期待できる度合いは、やはり、マンションと比較すれば、別荘地では低く、別荘地では、管理組合を現実に組織するのが容易だとは、言いきれないと言わなければならないでしょう。

3 別荘地の管理に関わる人の存在

(問い) 別荘地に関心を持って、管理に関わる人もあるのではないですか。

(答え) そのとおりで、関わる人もあるし、関わるのは困難な人もあるというのが、現状ではないでしょうか。

4 別荘地で望ましい人々の関与の姿

(問い) 上記のような現状を前提として、人々が管理に関与する姿は、どのような内容になっていくのが望ましいのでしょうか。

(答え) それぞれの別荘地で、人々の関与の姿は、異なりますから、一律には言えないのですが、区分所有法の制度を、できるだけ活用して管理すると、別荘土地(建物)所有者相互間の公平の観点から見て、皆の納得を得やすい結果を実現できます。すなわち、区分所有法の規定を活用した、規約による管理者の指定、また、管理者への管理費算定基準の設定権限の付与が行われると、特定の別荘土地(建物)所有者が、管理者と管理契約を結んでいない場合でも、管理契約を結んでいる別荘土地(建物)所有者と同じ内容の管理費の支払い義務を負うこととなります。そうすると、別荘土地(建物)所有者相互間で、誰かが、管理費の負担を免れるというような不公平な事態は起こらなくなり、皆が納得できる公平な取扱いが実現できます。また他方で、別荘土地(建物)所有者のできるだけ多くの方との間で、管理者が管理契約を結ぶというやり方をすると、多くの別荘土地(建物)所有者が、管理費の負担内容を定める管理契約について、契約当事者として、契約内容について、発言権を持つことにつながり、管理者だけの単独の意思で、何事も決められるのとは違った、双方の利害の調整を経た契約内容を実現する方向での、努力が行われることとなります(注6)。このような、別荘土地(建物)所有者のできるだけ多くの方の意見が反映した、管理が行われ、また、

多くの方との利害調整を反映した管理費の負担が実現すると、別荘地という団地の主人公は、別荘土地（建物）所有者の方がたの全員が参加する団体だという法の精神が、現実の姿として、実現することになり、管理の内容及び管理費の負担について、説得力ができて、望ましい方向に向かうこととなります。

（注1）同旨 法務省民事局参事官室編・新しいマンション法（昭和58年（1983年）商事法務研究会刊）162頁

（注2）別荘地管理組合が管理に当たっており、管理組合が原告として、管理費を請求する場合も、（1）別荘地の開設及び（2）利用権の準共有の事実は、管理費を請求する場合の要件事実になります。ただ、要件事実の（3）の別荘地の買受人によって組織された別荘地管理組合が設立されその規約が制定されていることは、争いがない場合が多く、その場合は、（1）別荘地の開設及び（2）利用権の準共有の事実も、争いがないことになるので、そのような場合には、（1）別荘地の開設及び（2）利用権の準共有の事実の主張や認否を省略して、（3）の別荘地管理組合が設立されその規約が制定されていることを、最初の要件事実として、審理を始めることとなります。

（注3）別荘地管理組合が管理に当たっており、管理組合が原告として、管理費を請求する場合は、管理組合について、訴訟上の当事者能力が必要で、そのためには、団体の代表者や役員などの人的組織を定めて、その人選をし、また、財政的な基盤を整えて、団体としての活動が可能な状態を実現すること、すなわち団体の設立行為を経て、管理組合が権利能力のない社団になっていることが必要となります（民事訴訟法29条、民事訴訟規則14条）。そして、そのほかに、（3）の要件事実にあたる事実として、「別荘地の買受人によって組織された原告別荘地管理組合は、管理費（組合費）について、規約を制定した。」という事実を主張することとなります。

（注4）別荘地管理組合が管理に当たっており、管理組合が原告として、管理費を請求する場合は、（6）の（結論）は、「よって別荘地管理組合である原告は、被告に対して、区分所有法66条により準用される区分所有法19条及び（3）の規約に基づいて、令和〇年度の管理費である〇〇円並に令和〇年4月1日以降支払済みまで年〇%による遅延損害金の支払いを求める。」となります。

（注5）法務省民事局参事官室編・新しいマンション法（昭和58年（1983年）商事法務研究会刊）167頁は、区分所有法26条4項を、訴訟担当を認めた規定であるとしています。

（注6）南箱根ダイヤランドでは、平成22年以降に、管理契約の改訂のために、ダイヤランド区の区民の会（ダイヤランドの常住者の会）や、ダイヤランド・カルチャー・クラブ（DCC 別荘利用者が作っている会）などの関与の下に、別

荘土地（建物）所有者に対するアンケート調査が大規模に行われ、その多数意見に従って、管理業務の範囲が決定されたいきさつがあります。また、南箱根ダイヤランドの場合、平成 18 年から、上記ダイヤランド区民の会の意見を全体管理等に反映させるべく、月 1 回、ダイヤランド区民の会特別委員会と協議を行い、翌年度の事業が始まる前に、同委員会に対し、全体管理の事業計画と予算の概要を開示するようになっていました。そして、現在では、別荘地所有者の集団的意思の形成に関して、別荘地所有者側の委員 6 名と、管理会社側の委員 3 名とで構成される環境整備事業運営委員会の制度を設けて、日常業務が運営されています（前論文 判例時報 2351 号 146 頁注 15、17）。

（本稿がなるについては、元東京高裁部総括判事である弁護士南 敏文氏から、多くの貴重なご意見を頂戴した。記して、感謝を申し上げる次第である。）