◎特別寄稿

別荘地管理の法律関係

淺生重機

目次

はじめに……131
1　別荘地とそのインフラとの関係＝共同従属的関係……131
2　別荘地のインフラと区分所有建物の共用部分との違い……132
3　団地……132
4　インフラの共有＝団地法律関係の成立……132
5　団地法律関係が成立すると、どうなるのか。……132
6　インフラの共有が求められる理由……133
7　所有権の共有ではなく、利用権の準共有でもよいのはなぜか。……133
8　団地共用部分……134
9　団地管理組合法人……134
10　別荘建物所有者がインフラを共有せず、別荘地所有者がインフラを共有する場合……135
11　別荘地所有者がインフラを共有しているが、別荘建物は建築されていない場合……135
12　団地内インフラの共有は、純粋の共有か、合有的要素のある共有か。……135
13　インフラの維持管理費の公平分担……136
14　インフラの共有が別荘地所有者の一部にとどまる場合……137
15　全別荘地に共同従属的関係にあるインフラ……137
16　事務管理による請求では、どのような内容を請求できるのか。……138
17　インフラの共同利用権を設定する場合……138
18　インフラを所有する会社による事務管理……139
19　管理契約を結ぶとどうなるか。管理に関する意見……139
20　管理契約を結ぶことが、別荘地所有者の側から見ると必須であること。……139
21　個別の管理契約でありながら全体を視野にいれた契約……140
22　委任の解除……141
23　別荘地では土地施設によらないインフラも重要……142
24　別荘土地の売買と管理契約……143
25　別荘土地所有者の集団的意思……143
おわりに……145

はじめに

別荘地は、通常、多数の個別の別荘地と、別荘地全体を維持するインフラとで成り立つ。

個別の別荘地の管理を、その所有者が管理会社などに任せるのは、民法の委任契約によるのであるが、別荘地全体の管理、特に別荘地インフラの維持管理は、どのような法律に基づいて、規律されるのか。この点は、法律上必ずしも明確になっていない。

昭和四〇年代以降に全国で多数の別荘地が開発されたが、それから半世紀以上を過ぎ、別荘地を取り巻く社会経済情勢は、はなはだしく変化した。そして、別荘地のインフラの維持管理をめぐる紛争が、各地の裁判所に係属するようになっている。このような情勢にあるにもかかわらず、紛争解決に当たる多くの人々にとって、別荘地インフラについて法的な枠組み自体が不明な現在の状況では、あるべき解決を目指そうにも、それが大変困難であり、紛争を適正妥当に解決するための基礎が欠けている状況にある。

そこで、本稿は、この別荘地全体の管理の法律関係を解明することを通じて、紛争解決に至るための道筋や、考え方、基準を提供し、もって、社会生活の安定的な発展に寄与することを目的とするものである。

1　別荘地とそのインフラとの関係＝共同従属的関係

集団としての別荘地にとって、インフラは不可欠である。また、そのインフラは、個々の別荘地の使用のため以外の目的では利用できないのが通常である。このようなことから、別荘地のインフラは、集団としての別荘地に、共同して従属している関係、すなわち、共同従属的関係にある。

この「共同従属的関係」という言葉は、建物の区分所有に関する法律の立法者である川島一郎判事が、同法の解説（川島一郎「建物の区分所有等に関する法律の解説㈠」曹時一四・七・六〇）で用いていた言葉である。

「従属的関係」とは、民法八七条の主物・従物の関係から発展した言葉である。二つ以上の物の間に、それらの物が客観的経済的に結合して、それぞれの物の経済的効用を増加させ、それに伴い物の交換価値

も増える関係がある場合に、一方が支配的地位にあり、他方が従属的な地位にあるとき、この関係を従属的関係と称する（甲斐道太郎「主物・従物」末川博編集代表『民事法学辞典(上)』（有斐閣、一九七四）八九七頁参照）。この従属的関係を成り立たせる客観的経済的な物の結合は、物を付属させる者の主観的意思により判定するのではなく、客観的に判定される（大判大8・3・15民録二五・四七三）。

「共同」従属的関係とは、従属の対象である主物が複数あり、従属的な地位にある物が複数の主物のすべてに従属することを意味する。このような共同従属的関係にある物を律するには、複数の主物の所有者が、互いに矛盾しない統一した意思決定を行い、その統一された意思に従って、個々の主物の所有者が行動し、主物と従物との間の安定的な関係を築いていく必要が生じる。

そこで、共同従属的関係が認められる場合、利害の共通する複数の主物の所有者は、大なり小なり、集団としての意思決定をすることを迫られることになる。

川島判事は、区分所有建物の共用部分や、規約により共用部分とされる部屋（集会室など）について、この共同従属的関係という言葉を用いていて、共用部分や規約共用部分の場合などは、この言葉が当てはまる典型例であるといえる。

そして、別荘地のインフラでも、次に述べるとおり、この共同従属的関係という言葉がそのまま当てはまる関係にある。

2　別荘地のインフラと区分所有建物の共用部分との違い

別荘地の場合も、その上に建物を建築する個々の別荘地のほかに、生活上必要な別荘地のインフラとして、道路、公園、給水施設、排水施設、治山治水施設、防犯・防火のための施設、ゴミ収集などの施設、そして集会所・管理事務所などのセンター施設が必要となる。これらのインフラは、集団としての別荘地にとって不可欠である一方で、それらのインフラは、別荘地の使用のため以外の目的では利用できない。

そこで、別荘地のインフラは、集団としての別荘地に共同して従属している関係、すなわち、共同従属的関係にある。

しかし、これらのインフラは、区分所有建物の共用部分と専有部分の建物とが物理的に接着しているように、別荘建物又は別荘地に物理的に接着しているわけではない。それぞれの物件には、それぞれ別個の所有権が成立しているのである。

そこで、別荘地の個々のインフラに成立する所有権をどのように扱うかによって、この共同従属的関係にあるインフラに関する法律関係には、大きく分けて、二種類、存在することになる。

その第一の種類は、それらのインフラを、別荘地所有者が、共同で所有する、すなわち共有する場合である。

これに対し第二の種類は、別荘地所有者はインフラを共有しないで、インフラの所有者から、他の別荘地所有者と共同で利用権の設定を受けて利用する場合である。

3　団地

世の中には、団地という言葉がある。「団地（だんち）」は、住宅などを集中させ、もって生活に必要とされる各種インフラの効率化を図ることを目的とした、一団の区画もしくは地域を指す言葉である。このインフラ整備には少なからぬ時間と費用を要し、団地建設のためには団地建設を費用面から支える一定規模以上の入居者が必要となり、団地建設にかかる建設費用との対比によって採算性が問われ、事業決定される。

この意味では、別荘地も団地の一つである。すなわち、別荘地の場合も、その上に建物を建築する個々の別荘地のほかに、生活上必要な別荘地のインフラとして、道路、公園、給水施設、排水施設、治山治水施設、防犯・防火のための施設、ゴミ収集などの施設、そして集会所・管理事務所などのセンター施設が必要となる。このインフラの効率化を図るには、別荘を集中させる必要がある。そして、インフラの整備と維持という観点からすると、それを費用面から支える一定規模以上の別荘所有者の集団が必要である。すなわち、集中して配置された一団の別荘地も、言葉の通常の意味からして、「団地」の一つである。

そして、団地についての法律として、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）の第二章団地の規定、すなわち同法六五条以下の条文がある。

4　インフラの共有＝団地法律関係の成立

区分所有法六五条は、団地法律関係の成立には、一団地内に、数棟の建物があること、その団地内の土地又は付属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者の共有に属すること、の二要件が必要であると定めている。別荘地の場合、一団地内に数棟の建物があるので、第一の要件は、簡単にクリアされる。そして、それらの建物の所有者が、団地内の土地（道路、公園、排水施設、センター施設などの敷地）、付属施設を共有していれば、この要件が充足されるのである。

すなわち、インフラの共有があれば、団地法律関係が成立する、そのように規定したのである。

5　団地法律関係が成立すると、どうなるのか。

それでは、インフラが共有され、団地法律関係が成立すると、法的効果はどうなるのか、それは、大きく分けて、次の三点がある（区分所有法六六条による建物の区分所有に関する規定の準用等）。

(1)　別荘建物所有者の集団（団地管理組合）による共同管理

個人には管理組合の意思決定に参加する平等の権利があるが、インフラの管理について、集団で決まったこと（規約や集会の決議）には拘束される。すなわち、インフラは、集団による共同管理が行われる（区分所有法六五条）。

(2) 集団（団地管理組合）からの個別の別荘地建物所有者の脱退の禁止

自分の意思に沿わない集団（団地管理組合）の意思決定がされても、個別の別荘地建物所有者は、団地管理組合から脱退することができない（濱崎恭生『建物区分所有法の改正』（法曹会、一九八九）四二二頁）。

(3) 個別の別荘地建物所有者の管理費の支払義務

個別の別荘地建物所有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共有しているインフラの管理費を支払う義務がある（区分所有法一九条）。管理費は、集団の多数決で決まる（区分所有法一八条）。集団（団地管理組合）による個々の別荘地建物所有者に対する管理費債権の取立てについては、別荘建物及び別荘建物に備え付けた動産の上に、先取特権という担保権が認められる（区分所有法七条）。個別の別荘地所有者が、別荘地を売却した場合、買受人が、管理費支払い義務を負う（区分所有法八条）。

6 インフラの共有が求められる理由

区分所有法六五条は、団地のインフラを整備した場合、別荘建物所有者がそれを共有することをルールとして定めている。団地におけるインフラ利用の法律関係として、インフラの共有が求められるのは、なぜか。

その最も大きな理由は、共同従属的関係にある。すなわち、共同従属的関係にある物を律するには、複数の主物の所有者が、互いに矛盾しない統一した意思決定を行い、その統一された意思に従って、個々の主物の所有者が行動し、主物と従物との間の安定的な関係を築いていく必要が生じる。そこで、共同従属的関係が認められる場合、利害の共通する複数の主物の所有者は、大なり小なり、集団としての意思決定をすることを迫られる。その集団的意思決定の基礎となるのが、主物所有者による、インフラの共有である。

そして、共有という法的な手段が採用される大きな理由の一つは、共有すれば、共有者には、その対象物の用法に応じて、これを物権的に利用する権利が当然に発生する（民法二四九条）。そのことに理由がある。

別荘地のインフラの中には、各別荘地所有者が、そのインフラの利用権を得て、他人の掣肘を受けないで、その権利を行使できる環境を整えておく必要があるものがある。例えば、別荘地内の道路は、各別荘地所有者にとって、それを利用しなければ、別荘生活を享受できない不可欠のインフラである。そこで、別荘地所有者は、道路の通行権を得て置く必要があるし、その通行権は、債権的な権利ではなく、物権的な権利として、確保されなくてはならない。なぜなら、通行権が債権にとどまるのでは、原理上、債務者の協力無くして、通行を確保することができないが、それでは、通行の確保の観点からして不十分であるからである。すなわち、物権として、直接、通行を妨害する者を相手方として、その妨害を排除する請求権が認められることが必要である。

そこで、区分所有法六五条は、団地のインフラを整備した場合、別荘建物所有者がそれを共有することをルールとして定めている。共有すれば、共有者には、その対象物の用法に応じて、これを物権的に利用する権利が当然に発生する（民法二四九条）からにほかならない。すなわち、道路の場合、通行の妨害があれば、別荘地建物所有者は、道路の共有権に基づいて、直接妨害者を相手方として、妨害を排除することができ、別荘地の利用が確保されるのである。

7 所有権の共有ではなく、利用権の準共有でもよいのはなぜか。

区分所有法六五条は、共有の対象として土地や付属施設のほか、括弧書きで、これらに関する権利を含むと規定している。そこで、インフラの所有権を元の所有者のままにしておいて、別荘建物所有者がインフラの利用権を準共有することによっても、団地法律関係を造ることができることになる。

すなわち、例えば、別荘地の道路の場合、その敷地である土地の個数（筆数）は、大変な数にのぼる。これを、各別荘建物所有者が、共有するとなると、その登記をすることを考えてみても、大変な負担になる。

そこで法律は、道路敷地の所有権を、例えば、別荘地の開発業者のままにしておいて、道路について全別荘地のために通行地役権を設定する方法を採用している。こうすることによって、別荘建物所有者がその地役権を行使することができる場合でも要件を満たしたものとして、区分所有法六五条の団地法律関係を造ることを認めるのである。

通行や排水などの地役権は、原則として、通行や排水などの便益を受ける土地の権利であって（民法二八〇条、二八一条）、その土地の上にある建物所有者自身が直ちに権利を有するわけではない。しかし、その建物所有者は、敷地である土地所有権の一部となっている通行地役権や排水地役権を行使できる、法律関係にあるのが通常である。そこで、このような場合でも、別荘地建物所有者が、インフラの利用権を準共有しているのと同等であると評価することにより、区分所有法六五条の適用を認めるのである。このような解釈は、静岡県伊東市にある特定の別荘地について、区分所有法六五条の適用を認めて、その別荘地を団地として取り扱うべきだと判示した東京地判平11・12・24判時一七一二・一五九によって、採用されている。

なお、別荘地の形態として、個々の別荘地の所有権を分譲せず、その土地の地上権を分譲し、別荘建物は、この地上権を敷地権として建設する形態のものもある。このような場合でも、地上権者などの用益物権者も、例えば、上記の例における通行地役権の設定を受けることが可能である（我妻栄『物権法』（岩波書店、一九五二）二八二

頁など）。地上権者が通行地役権の設定を受けた場合、登記の記載例では、承役地の登記事項のうち、要役地の表示としては、「何市何町何番順位一番の地上権」などと記載する。また、不動産登記法八〇条四項によって、要役地について、職権で登記が行われるが、それは、要役地の地上権登記に、「〇番地上権要役地地役権」と付記登記がされることにより、行われる。

8　団地共用部分

建物の区分所有の場合、専有部分を除いた共用部分は、専有部分の所有者が共有しているが、共用部分は専有部分とは異なり、独立の取引の対象ではない。共用部分の共有持分権は、専有部分の従物として、その移転に伴い、新たな所有者に帰属することになる。また、共用部分は、独立して登記されることもない。

これに対して、建物の区分所有では、規約による共用部分の制度がある。区分所有建物の専有部分として利用できる部屋を、例えば、全区分所有者（専有部分所有者）の集会室として利用する目的で、全専有部分の所有者の共有とし、規約による共用部分とすることができる（区分所有法四条二項）。この場合は、その部屋は、専有部分として独立の取引の対象とすることもできた部屋であるから、規約による共用部分とするに際して、登記をして、「平成何年何月何日規約設定」及び「家屋番号何番、何番の共用部分」のように記録する（不動産登記事務取扱手続準則一〇三条）。また、登記官は、職権で、当該建物についての表題部所有者の登記などを抹消しなければならない（不動産登記法五八条四項）。すなわち、規約により共用部分とした建物については、独立して取引されることがなく、その持分権を有する専有部分が取引されれば、それに従い、その従物として、その買受人がその共有持分権を取得することを、登記面においても、確保しているのである。

団地の場合、上記の規約による共用部分と同じ制度が、団地共用部分として制度化されている。別荘地でも、別荘建物所有者が、例えば、センター施設である建物を共有する場合には、規約でこれを団地共用部分とすれば（区分所有法六七条）、上記規約による共用部分と同じ登記の扱いが、その建物について認められる（不動産登記法五八条一項、四項、不動産登記事務取扱手続準則一〇三条）。このような登記が認められないと、別荘建物の取引に当たり、一々、付属施設である建物についても、その共有部分を買受人に移転登記しなければならず、煩瑣に堪えないが、団地共用部分として、上記の登記がなされていれば、付属施設である建物についての登記は一切不要になる。別荘建物の取引に伴う登記手続きを簡素化し、その負担を極限まで少なくしてくれるメリットがあるのである。

9　団地管理組合法人

7では、共同従属的関係にあるインフラ、例えば道路敷地について、それを団地建物所有者の共有にすることが、登記の負担などからみて、煩瑣に耐えず、そこで、通行地役権の制度を利用して、利用権を準共有することを通じて、目的を達することが可能であると、説明した。

しかし、インフラの利用権ではなく、所有権の共有でなければ、現実の需要に応えられないこともあるであろう。

インフラの所有権の共有を実現し、かつ、煩瑣な登記の負担を回避する方法として、法律が用意してくれているのは、団地管理組合法人の制度である。

区分所有法六五条の要件が満たされ、団地法律関係が成立すると、インフラを共有する別荘建物所有者は、法律上当然に、団地管理組合という団体に加入したことになる。この加入は法律による強制加入であって、団体の成立にとって、別荘建物所有者の加入の意思表示は不要である。この団地管理組合への強制加入の仕組みは、区分所有建物の場合の管理組合への強制加入と同様である。インフラを共有するという法律行為があることを要件として、区分所有法六五条により、強制的に団体が構成されるのであるから、団体としての成立に、改めて、団体への加入の意思表示が必要とされるのではない。この団体の法的性質は、一般的に任意団体についていわれる権利能力のない社団であるのにとどまるが、団体の成立が任意すなわち、団体結成の意思表示に係るのではないことに、注意しなければならない(1)。

ただ、団地管理組合の団体としての性質は、権利能力の無い社団であり、登記手続き上の権利能力がない。そのために、別荘地のインフラである、道路敷や公園の土地を、団地管理組合の名義で登記したくても、登記を受け付けて貰えない。

ところが、団体の構成員である別荘建物所有者が三〇名以上有る場合は、所定の多数による集会の決議、及び法人設立の登記をすることにより、団地管理組合法人となることができる（区分所有法六六条による四七条の準用）。

団地管理組合法人は、法人格を有するので、登記手続き上の権利能力に欠けるところもない。すなわち、別荘地のインフラである、道路敷、公園、排水施設、センター施設の土地や建物を、団地管理組合の名義で登記することは可能なのである。

そして、団地管理組合法人の名義で、これらのインフラを登記しておけば、それは実質上のオーナーである別荘建物所有者が共有しているのと、法的な観点からして、同一の評価が可能であり、区分所有法六五条の団地法律関係の下にあると、判定することができる。

しかも、別荘建物の売買などの取引が行われる際には、その建物所有権の移転に伴い、それに従たる権利関係が、新所有者に移転する。これは、民法八七条二項の主物従物の規定によるのである。そして、その従たる権利関係に当たるものとして、別荘建物所有者の団地管理組合に対する権利関係、すなわち団地法律関係が存在する。

そこで、別荘建物の売買で新たな別荘建

物所有者となった者は、別荘建物の所有権を取得したことを証明しさえすれば、それ以上、インフラに当たる土地や建物について格別の登記や手続きを踏むことを要しないで、法律上当然に、従前から続いている団地法律関係の下に入る。

すなわち、新たな所有者は、団地管理組合法人の所有するインフラについて、便益を享受する権利を有し、団地管理組合法人の意思決定に参加する平等の権利が認められ、他方で、団地管理組合法人が定める管理費を支払う義務を負うことになる。

10　別荘建物所有者がインフラを共有せず、別荘地所有者がインフラを共有する場合

ところで、別荘地の場合は、別荘建物の建築が、別荘地の販売の後に行われるのが通常である。そこで、インフラの共有者は、別荘地所有者であるが、別荘建物は、親子などの別人が建築するという場合も生じる。そこで、別荘建物所有者が、インフラを共有していないという事態も、起こりうるわけである。

そのような場合に、その別荘建物所有者について、団地法律関係が発生するか、この点については、区分所有法の昭和五八年改正の立法者である、濱崎恭生判事の著作（『建物区分所有法の改正』（法曹会、一九八九）四一九頁、四二一頁注四）に、貴重な指摘がある。上記の場合に酷似した区分所有建物所有者が敷地利用権を有しない場合についても、それらの建物所有者全員を構成員とする団地法律関係が構成され、団地の規定の適用があると解すべきとされている。この解釈にならい、別荘建物所有者が共有者ではなく、別荘地所有者が共有者である場合も、別荘建物所有者が、団地法律関係の構成員となると解することができる。この場合、別荘地所有者は構成員の地位を建物所有者と準共有しているともいえよう。

11　別荘地所有者がインフラを共有しているが、別荘建物は建築されていない場合

10でも指摘したが、別荘地の場合は、別荘建物の建築が、別荘地の販売の後に行われるのが通常である。そこで、インフラの共有者は、別荘地所有者であるが、別荘建物は、まだ建築されていないという場合も生じる。この場合は、他の別荘地ではすでに別荘建物が建てられ、建物所有者がインフラの共有者となっている。そこで、複数の別荘建物所有者がインフラを共有しているが、他方で、そのインフラの共有者の中に、別荘建物所有者以外の第三者（別荘地所有者）が存在しているということになる。

このような場合についても、濱崎恭生判事の著作（前掲書四一九頁、四二一頁注五）に、貴重な指摘がある。上記の場合に類似した、団地全体の分譲が未だ完了せず、インフラの一部がまだ分譲業者の所有下にあり、別荘建物所有者によるインフラの共有という団地法律関係の発生要件があるが、そのインフラは、分譲業者にも共有持分権があるという場合についても、その第三者である分譲業者を除く、別荘建物所有者全員を構成員とする団地法律関係が構成され、団地の規定の適用があると解すべきとされている。この解釈が大いに参考になる。

団地全体の分譲が完了しないため、インフラの一部がまだ分譲業者の所有下にある場合には、分譲業者は、そのインフラによる便益を享受しているとはいいがたい、そこで、その分譲業者を含めたすべての共有者の間で、団地法律関係の成立を認めることには難点がある。そこで、このような事案について判決した、福岡高判平15・2・13判時一八二八・三六は、分譲業者との関係での団地法律関係の成立を認めなかった。

ただ、インフラの共有者が分譲業者である場合は、そのようになるとしても、インフラを共有している別荘地所有者が、いまだ別荘建物を建築していないという場合は、福岡高裁判決と同じ結論とはならない。けだし、別荘建物の建築はまだであるとしても、別荘地インフラによる便益の享受は、その別荘地所有者も受けている（少なくとも、別荘建物を建築したときは便益を享受し得る地位を有している）からである。

別荘地を購入するに際して、インフラの共有を求められるのは、別荘地を所有してインフラによる便益の享受を受ける以上、その負担を分かつのが当然であるからである。そのことを了解の上で、インフラの共有に同意した以上、その管理について、団地法律関係の成立を拒む理由は無いのではないか。

12　団地内インフラの共有は、純粋の共有か、合有的要素のある共有か

上記の問題は、理論的には、団地内インフラの共有が、持分の処分などについて拘束のない純粋の共有か、それとも、持分の処分などについて拘束のある、すなわち、合有的要素のある共有であるかによって、定まる。

鈴木禄弥教授は、その『物権法講義（四訂版）』（創文社、一九九四）五四頁「六　共同所有形態の多様性」において、次のように説いておられる。

「1　民法所定の共有の意義

民法は、単独所有を原則としていて、例外的に複数の者が単一の物を所有する状況を、（中略）共有として規定しているのみである。しかし、共有についての民法の諸規定がそのまま適用されるのは、共同所有の具体的状況について、共有者間の取りきめも、特別の適用法規もないままに、共同所有がいわば偶然に成立した場合のみであって、かかることは現実にはほとんど生じえない。したがって、民法の共有の規定は、共同所有のいわば理念型を示すにすぎず、実際の共同所有が、種々の点で、種々の度合いにおいて、この理念型からずれていることは、否定できない。

2　共同所有関係発生の諸原因（中略）

(ハ)　さらにいえば、複数の者がある物に

つき共同所有の状態に入ろうとすることは、この物の使用や管理等につき一定の拘束を受けることを約したことになるから、広い意味での組合契約を結んだともいえる。このことを、法が明示したのが、区分所有法三条であり、区分所有建物の共用部分についての共同所有関係に入ること自体が、いわば法定組合関係に入ることを意味するのである。かくて、管理組合の組合員になった者は、専有部分の所有権を有しているかぎり、この組合関係から離脱することはできず、共用部分は、分割請求の対象とはならない。(中略)

3 団体法との関係

以上からいえることは、共同所有関係が成立する場合には、おおむね、共同所有者相互間に一種の団体的関係が成立する、ということである(中略)区分所有者相互間において組合的関係が存在することになる点は、区分所有法三条の明定するところであり、(中略)さらに、複数の者が一つの物を共同して購入するということ自体が、一つの組合的な契約の締結を意味することも、2(ロ)において述べたところである。」

この鈴木教授の、共同所有関係が成立する場合には、おおむね、共同所有者相互間に一種の団体的関係が成立する、との指摘を踏まえれば、別荘建物を建築していない場合、インフラを共有した別荘地所有者は、他のインフラの共有者である別荘建物所有者との間で、団体的関係に入る、という結論は動かないといってよいであろう。インフラを共有する意思決定をしている以上、団体的関係に入るということでは、合意しているのであるから、改めて、団体加入の意思表示をしなくても、団体との間で団体的関係に入るのである。

ただ、この場合、別荘地所有者は、別荘建物所有者ではないから、区分所有法六五条の適用を受けるとまではいえない。そこで、別荘建物所有者を主体として構成される当該団体内で、別荘建物を所有しない別荘地所有者に与えられている地位に着くというにとどまる。

そこで、その団体の規約など、別荘地所有者に適用のある定めの内容によることになるが、現実には、別荘建物のある別荘地と、建物のない別荘地とで、団体の意思決定への参加の方法を違える団体はまず考えられない。次に、管理費の算定基準などをみると、別荘地の面積や、建物のあるなしで、別荘地の利用頻度が変わる実情を反映して、別荘地の面積割りで、管理費を算定した上で、さらに、建物が建てられている場合には、建物の規模を参考に、定額を加算するなど、別荘地所有者のすべてにとって公平感のある基準が定められているのが現実であるようである。[2] このように、区分所有法の目的としている管理は、別荘建物の有り無しの区別を超えて、実現しているものと思われる。

なお、団地管理組合法人は、別荘建物所有者が三〇名以上必要であるが、その要件を満たせば、法人を設立でき、設立された場合、別荘建物所有者だけでなく、別荘地所有者も、法人の構成員となり得る。

13 インフラの維持管理費の公平分担

インフラである公共施設の維持管理費としては、どのようなものがあるか。

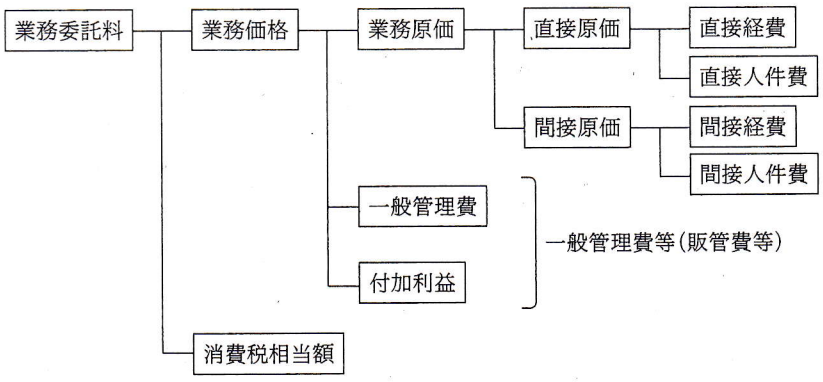
それは、仮定の話として、その維持管理をまるごと、専門会社に委託した場合の業務委託料が、維持管理費になるといえよう。

世の中には、業務の委託というものがありとあらゆる場面で行われている。業務の委託料は、どのように積算されるのか。別荘地の管理ではないが、例えば、公共工事の設計業務の委託料は、つぎのような要素から成り立つ。

(国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/tec/sekisan/sekkei/pdf/220330araseki.pdf 参照)

積算手法における積算体系を【図1】に示す。また、【図1】における主要な費用区分名称の定義を【表1】に示す。

【図1】新たな積算手法における積算体系



【表1】主要な費用区分名称の定義

直接人件費	当該業務の業務処理に従事する技術者の人件費とする。
直接経費	旅費交通費、電子成果品作製費、特許使用料、外部委託費、印刷費、通信運搬費等、当該業務の業務処理に直接必要な経費とする。
間接原価	当該業務担当部署の部門管理者・事務職員の人件費、当該業務担当部署に係る地代家賃・賃借料・減価償却費・消耗品費・通信運搬費等、当該業務の業務原価のうち直接原価以外のものとする。
一般管理費等(販管費等)	当該業務を処理する建設コンサルタント等における経費等のうち、業務原価以外の経費とする。
一般管理費	建設コンサルタント等の当該業務担当部署以外の経費であって役員報酬、従業員給与手当、退職金、法定福利費、消耗品費、通信運搬費、水道光熱費、地代家賃、減価償却費、租税公課、保険料等を含む。

積算手法による積算方法

積算手法により積算する場合は、以下の①～⑤の手順により業務価格を算定することとする。

新たな積算手法による積算方法

① 直接人件費

技術者単価×人日により算定する。

② 直接経費（積上げ部分） 直接経費のうち、旅費交通費、電子成果品作成費、特許使用料、特殊な技術計算・アンケート調査等に係る一般的な建設コンサルタント以外の専門業への委託費等は積み上げ計上する。

③ 直接経費（積上げ部分除く）及び間接原価

③＝① × α ／（1-α）

α：原価に占めるその他経費の割合

④ 一般管理費等

④＝（①＋②＋③）× β ／（1-β）

β：業務価格に占める一般管理費等の割合

⑤ 業務価格 ＝ ①＋②＋③＋④

ちなみに、原価に占めるその他経費の割合αは、三五％、業務価格に占める一般管理費等の割合βは、三〇％とこの資料には記載されている。

上記の例は、業務委託を受ける会社が、業務を自ら行うことを予定しているが、勿論、許可を得て、業務を外注することも、可能である。その場合の、維持管理の一部を外注する際に他人に支払う請負代金などの費用は、上記の分類では、直接経費である。

上記の例は、あくまで、業務の委託料であって、委託する本人にかかる経費が計上されていない。そのような経費の一つとして、インフラの減価償却の費用がある。また、そのインフラの資本的経費（インフラの取得費を借入金で賄った場合の支払利息に当たる金額）がある。これらの経費は、上記の業務委託料とは別に、皆で分担し合わねばならない。

なお、上記の業務委託料の算定では、直接部門、間接部門、そして一般管理部門の費用が計上され、そこには、一般的な報酬分も含まれている。そのような維持管理の事務を行う場合の一般的な報酬分を含めたものが、維持管理の費用である。

そして、維持管理費の分担基準は何か。それは、上記の維持管理の費用の全部について、これを、公平な基準（例えば各別荘地の面積／全別荘地の面積）で割った上で、全別荘地所有者が公平に分担することになる。

14 インフラの共有が別荘地所有者の一部にとどまる場合

このようにインフラの共有、それに基づいて、共有者間に成立する団体的関係は、別荘地のインフラによる便益の享受を、あまねく全別荘地に行き渡らせるために、自己責任の原則の下で、別荘地所有者全員でその負担を分担しあう関係である。

別荘地の分譲が、この自己責任の原則にのっとり、インフラの共有のもとに開始された場合でも、何らかの理由で、一部の別荘地所有者が、そのインフラの共有に参加しない事態が生じる可能性は残っている。

また、インフラを管理会社が所有して、別荘地所有者は、その便益の提供を受ける態勢をとっていたところ、その態勢の継続が困難になった場合、別荘地所有者の側で、インフラを引き取って、みずからがその管理に当たるということもあり得るが、その場合に、インフラを引き取ってこれを共有する別荘地所有者は、全体の所有者の一部にとどまり、残りの別荘地所有者は、共有するに至らない場合も発生しよう。

このようにインフラの共有に参加しない別荘地所有者がある場合に、その者に対して、インフラを共有する別荘地所有者は、どのようなことを要求できるのか。その場合の請求は、どのような法律に基づくものになるのか。このことが問題となる。

15 全別荘地に共同従属的関係にあるインフラ

この問題を考えるときに、別荘地とインフラの関係が意味を持ってくる。すなわち、1で検討したように、別荘地のインフラは、集団としての別荘地に、共同して従属している関係、すなわち、共同従属的関係にある。

そのことのために、区分所有法は、すべての別荘地所有者が、この共同従属的関係にあるインフラを共有して、自らの責任を果たすように求めているのである。したがって、インフラの共有を回避して、責任を免れようとしても、それは区分所有法の目からすると、いわば法律を回避する脱法行為のようなものである。インフラの共有がある場合の責任と同様の責任を、共有しない別荘地所有者も負うように、区分所有法は、要求してくるであろう。

ただ、区分所有法には、明文の規定がない。そこで解釈上は、上記の法の趣旨を体して、解釈するべきということになる。そこで、インフラの共有に参加した別荘地所有者が行うインフラの維持管理は、そのインフラが、別荘地全体に共同して従属している関係にあることから、別荘地全体のための事務である。そこで、それは、インフラを共有していない別荘地所有者にとっての事務でもある。[3] そのため、インフラを共有する別荘地所有者は、共有しない所有者にとっての事務について、民法六九七条以下の事務管理をしていることになる。そこで、事務管理の規定に基づいて、請求することが可能となる。

なお、付言すると、事務管理は、管理者が本人の意思を知っているときは、その意思に従い事務管理をしなければならない旨、民法六九七条二項は定めている。また、民法七〇〇条には、事務管理は、本人が管理をすることができるに至るまで、継続しなければならず、事務管理の継続が本人の意思に反し、または、本人に不利であることが明らかであるときは、継続する義務を負わないと定めている。ただ、これらの規定は、事務の管理について、本人自身でそれを行うことができることを当然の前

提としているのである。

今回、問題にしているのは、本来は自らもインフラを共有して、他の別荘地所有者と共同して、別荘地全体の管理を担当すべき、別荘地所有者が、インフラの共有の負担を逃れて、一人、共同管理の外にいる場合である。インフラの共有がないと、自分では別荘地全体の共同管理を行う、権原上の基礎がない。そこで、本人自身が別荘地全体の共同管理を担当することができる場合ではないのである。そこで、民法六九七条二項の規定あるいは七〇〇条の規定の適用は、その前提を欠くのであって、本人が反対の意思を表明していても、その意思表明があるからといって、インフラの管理が不要となるわけではないので、その反対にかかわらず、事務管理は継続するのである。

そこで、事務管理の終了は、インフラの共有を逃れたいとしてきた、別荘地所有者が改心して、インフラの共有をするようになり、その当然の結果として、全共有者によるインフラの管理に参加して、その費用の分担にも積極的に応じる、そのような状態になったときに、起こるのであって、それまでは、事務管理が継続しているのであるから、継続的に、費用の分担をしなければならないのである。

16 事務管理による請求では、どのような内容を請求できるのか。

民法六九七条以下の事務管理の規定によって請求できる金額は、次のとおりとなる。

事務管理の費用について、民法は、七〇二条で定めている。管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対して、その償還を請求できる。この規定について、七〇二条三項は、管理者が本人の意思に反して、事務管理をしたときは、本人が現に利益を受けている限度においてのみ、適用すると定める。しかし、この七〇二条三項の規定は、六九七条二項や、七〇〇条の場合と同様に、事務の管理について、本人自身でそれを行うことができることを当然の前提としている。自分ではその事務を担当できない場合には、七〇二条三項の適用はなく、本則通り管理者がする管理の費用について、自分がインフラを共有している場合と同様に、負担しなければならない。すなわち、自分ではその事務を担当できず、管理者に頼らなければならないのに、自分がやれば管理者が行う場合より少ない費用でやれたからといって、管理者が支出したその費用を負けてくれなどとはいえない。これが、道理であるからである。

事務管理では、管理者は報酬を請求できないのか。この点について、様々な意見があるが、その論者が前提としている、事務管理の態様を検討しないで、結論を出すべきものではない。報酬請求権を否定する論者は、事務管理が個人による一時の好意的行動である場合を、念頭に置き、そのような場合に、報酬請求権を認めることの不当を説く。

しかし、事務管理について、深く研究している論者は、別の議論をしている。すなわち、四宮和夫『現代法律学全集10事務管理・不当利得・不法行為(上)』(青林書院、一九八四)三四頁は、社会通念上、当該状況の下では、事務管理の引受けが有償でしか期待し得ないような場合には、報酬請求権を認めるのが公平であるとしている(広中 同説三四九頁)。また、松坂 佐一『法律学全集22-1事務管理・不当利得(新版)』(有斐閣、一九七三)六頁は、事務管理が、本人の利益を保護するとともに、社会の利益をも図るべき制度であるとすれば、報酬請求権を管理者に与えて、これを奨励するを妥当とすると述べる。そして、判例にも、弁護士が事務管理を担当した場合について、弁護士報酬を含んだ請求を認容した事例がある(東京地判平28・3・8判例秘書判例番号L07130740)。

本件で問題としている事務管理は、本人の利益を保護するばかりではなく、別荘地の全体としての維持を目的としているのであり、事務管理は、社会の利益を図るべき制度である。

そして、インフラを共有して、別荘地全体を維持することに熱心な別荘地所有者が、共同して、別荘地を管理しているのである。そのような管理は、別荘地の規模にもよるが、現実的には、管理の専門会社に管理委託して、これを遂行するしか、他に方法がないことが多いであろう。そうであれば、管理会社には、収益上の釣り合いの取れた、報酬を支払わねば、現実にそれを引き受けてくれる管理会社は存在しないであろう。

事務管理のために他人に支払う請負代金などの費用やインフラである施設の償却の費用の償還請求だけではなく、インフラを共有している所有者が事務管理を行う上で発生する、インフラの資本的経費(インフラの取得費を借入金で賄った場合の支払利息に当たる金額)、インフラの維持管理の事務費などを含めた事務管理の費用、そして、それらの事務管理を行う場合の一般的な報酬分を含めた請求を、七〇二条一項の有益費の請求として、することができることになる。

それらの費用は、上記の報酬分を含めて、事務管理のために一般的に生じる費用の範疇に入る。そこで、そのすべてを、公平な基準(例えば各別荘地の面積/全別荘地の面積)で割った上で、共有に参加していない別荘地所有者に対して、請求することができる。

結局、13で検討したのと同じ経費を、インフラの共有に参加しない別荘地所有者に対しても、同じ公平な基準で請求できる。これが、事務管理の規定による結論である。

17 インフラの共同利用権を設定する場合

2で検討したように、別荘地の個々のインフラに成立する所有権をどのように扱うかによって、この共同従属的関係にあるインフラに関する法律関係には、大きく分けて、二種類の法律関係が、存在することに

なる。

その第一の種類は、それらのインフラを、別荘地所有者が、共同で所有する、すなわち共有する場合である。

これに対し第二の種類は、別荘地所有者はインフラを共有しないで、インフラの所有者から、他の別荘地所有者と共同で利用権の設定を受けて利用する場合である。

別荘地所有者の側が、インフラを共有する自己責任の体制を取らずに、全員が、別荘地のインフラを、それを所有する会社から、利用権の設定を受けて、利用する体制をつくるという場合、その体制は、どのようなものとなるか。

それは、一言で言えば、上記15、16で検討した事務管理を、全別荘地所有者のために、インフラを所有する会社が行うこと、その対価として、全別荘地所有者が管理費を支払うこと、そして、別荘地所有者にとって不可欠な、インフラの利用権を、契約によって設定すること、それらのことを内容とする契約を結んで、区分所有法の定める団地法律関係と同等の法律関係を実現することである。

18 インフラを所有する会社による事務管理

先に15では、インフラを共有する別荘地所有者が、共有しない別荘地所有者のために、インフラの維持管理を行う場合、それが事務管理に当たることを論じた。それは、別荘地のインフラが、全体としての別荘地に、共同して従属している関係、すなわち、共同従属的関係にあることに基づくのであった。

別荘地所有者の側が、全くインフラを共有しない場合も、その別荘地のインフラが、全体としての別荘地に、共同して従属している関係に変わりはない。そこで、インフラを所有する会社（管理会社）による、別荘地のインフラの維持管理は、全別荘地所有者のための事務管理に当たる。

そこで、区分所有法が、すべての別荘地所有者に対して、この共同従属的関係にあるインフラを共有して、自らの責任を果たすように求めていることを念頭に考えると、インフラを所有して上記の事務管理に当たった会社は、別荘地所有者に対して、事務管理に要する費用を、事務管理の規定に基づいて、償還するように請求することができる。

この事務管理の費用には、16で検討したように、事務管理のために他人に支払う請負代金などの費用やインフラである施設の償却の費用だけではなく、会社が事務管理を行う上で発生する、インフラの資本的経費（インフラの取得費を借入金で賄った場合の支払利息に当たる金額）、インフラの維持管理の事務費などを含めた事務管理の費用、そして、それらの事務管理を行う場合の一般的な報酬分が含まれる。

それらの費用は、上記の報酬分を含めて、事務管理のために一般的に生じる費用の範疇に入る。そこで、そのすべてを、公平な基準（例えば各別荘地の面積／全別荘地の面積）で割った上で、各別荘地所有者に対して、請求することができる。

結局、13で検討したのと同じ経費を、各別荘地所有者に対しても、同じ公平な基準で請求できる。これが、事務管理の規定による結論である。(4)

19 管理契約を結ぶとどうなるか。管理に関する意見

上記18は、管理契約を結ぶ前の状態での結論である。これに対して、別荘地所有者が、インフラを所有する会社と管理契約を結ぶと、どのような変化が起こるか。それは主に、別荘地所有者にとってのメリットが発生することである。

管理契約を結ぶ前でも、別荘地所有者は、事務管理の規定に基づいて、インフラを所有する会社（管理会社）に対して、事務管理の費用を支払う義務がある。それには、事務管理の一般的な水準の報酬が含まれているので、管理契約を結んで、その費用が管理費として請求されることとなっても、別荘地所有者にとってのメリットは、特にない。逆に言うと、管理契約がなくても、別荘地所有者は、事務管理に基づいて、管理費相当の額を、管理会社に支払わねばならない。そのことに、注意すべきである。(5)

しかし、管理契約を結ぶと、管理について、別荘地所有者の側の意見を反映させるルートが開かれる。事務管理では、契約関係が無いから、管理について、別荘地所有者の側の意見を反映させるルートがなかった、そのルートが開かれるメリットは、大きなものがある。

このように、事務管理では達成できないことが、管理契約では達成できる。その意味では、管理契約は、事務管理を契約関係に昇格させた契約、すなわち、委任契約であるということができる。

20 管理契約を結ぶことが、別荘地所有者の側から見ると必須であること。

管理契約を結ぶことは、単なる意見の反映とは異なる、大事な役割がある。それは、インフラを所有する会社に、インフラの管理を義務づけることである。

管理契約がなく、インフラを所有する会社が、事務管理として、インフラの維持管理をしていても、それは、義務として行っているのではない。いつでもその管理を辞めてしまうことができ、辞めるといわれた場合に、別荘地所有者の側には、管理の継続を求める権利は全くない。

インフラを所有する会社による管理が、継続的に行われている場合には、このことに気付く人は少ない。しかし、なんらかの事情で、管理を続けられなくなった場合、別荘地所有者は、はじめて、その重要性に気付くであろう。そして、慌てて重大事態への対処に追われることになる。

また、部分的に、管理が行われないことも、可能性としては存在している。例えば、別荘地内の道路について、第三者によって通行の妨害行為が行われて、通行の障害が発生するような場合、あるいは、上水の供給が個別に拒否されたり、下水の排水

が個別に阻止された場合、別荘生活は、危機にひんする。このような場合に、別荘地所有者とインフラを所有する会社との間で、管理契約が結ばれていなければ、別荘地所有者は、それらの危機的状況への対処ができなくなる。

そこで、管理契約の締結が、重要な役割を果たすのである。すなわち、管理契約は、インフラを所有する会社に対して、管理を義務づけ、別荘地の存続を保障させる重要な意味を持っている。

また、管理契約は、部分的な管理の妨害が、第三者によって惹起されるような場合には、その妨害行為を、別荘地所有者自身で排除するための、利用権を設定するという重要な意味を持っているのである。

そこで、判例でも、管理契約を、インフラを所有する会社の側から、別荘地所有者に対して、解除できるかという問題の際に、その解除の効力を否定するという形で、別荘地所有者を保護している。最判昭56・2・5判時九九六・六三、判タ四三六・一二一がその事例である。

また、管理契約によって発生する別荘地内の道路の通行地役権があることにより、道路の通行妨害行為があった場合の、妨害の排除を、別荘地所有者が行うことができる。東京地判平24・7・5判タ一三八六・二二三は、別荘地内の道路について、そのような通行地役権による妨害排除を認容した事例である。

そして、東京高判平28・1・19判時二三〇八・六七（南箱根ダイヤランド事件平成二八年東京高裁判決）は、別荘地の管理契約の性質について、管理会社所有の公共施設（道路、公園、排水施設、ゴミ集積所、防災・防火施設、センター施設など）を全別荘地所有者に利用させる利用契約と、個別別荘地所有者が管理会社に個別の別荘地の管理（個別管理）及び別荘地全体の維持管理（全体管理）を委託する準委任契約との混合契約であると判示した（同判時七一頁）。

21　個別の管理契約でありながら全体を視野にいれた契約

20で述べたように、管理契約は、別荘地全体に対して共同従属的関係にあるインフラの維持管理を、管理会社に義務づける。それは、別荘地全体の存続を保障することを目的としているのである。そこで、管理契約は、管理会社と個別の別荘地所有者との契約でありながら、別荘地全体を視野に入れた契約である。

そこで、個別の別荘地所有者が、その個人的な判断で、契約の存続についての意思決定をすることを許容しない。すなわち、別荘地全体の存続に影響するような行動を個別の別荘地所有者が取る場合には、その法律上の効果の発生を阻止して、全体への影響が及ばないようにするのである。

この点を、セラヴィリゾート泉郷管理費請求事件の東京地裁判決：東京地判平24・7・27 LEX/DB 文献番号25495402の九頁4(1)は、次のように判示している。

「被告ら（別荘地所有者）が締結した管理委託契約においては、所有地が別荘地であり続ける限り、更生会社（管理会社）が行う維持管理を享受し続け、かつその対価を支払い続けることが当然含意されるとともに、被告らが個別かつ一方的に所有地の別荘地としての性格を放棄することは排除されていたものということができる。

そうすると、管理委託契約では、（中略）、土地所有者から一方的に解約することができないことが合意されていたものと解するのが相当である。」と。

別荘地のインフラ（公共サービス）は、別荘地に出入りするための道路の通行、別荘地から出る生活用水の排水、別荘地全体の維持保全（すなわち治山治水）、公園緑地などの別荘地環境の確保、別荘地のセンター施設の設置維持、ゴミステーション、ゴミ集積所の設置、ゴミ収集など、多種多様な便益（サービス）の総合体である。もし、これまでそれらの総合サービスを提供してきた管理会社に代わって、他の事業体がこれらの総合サービスを提供できるという体制が整ったとするならば、もちろん、受益者である個々の別荘地所有者は、これまでの管理会社との公共サービスの提供契約を解除することができる。しかし、そうではなく、相変わらず、管理会社が、それらのサービスを総合的に提供しており、個々の別荘地所有者は、これを受益し続けているとするなら、受益したままで、契約を解除するといいだしても、その意思表示は、自分自身の行動と矛盾しており、表示内容通りの意思表示があったとは認められないと考えられる。

そして、また、受益しながら、解除の意思表示をするのだと主張するのであるならば、その解除は、個々の別荘地の存続について、権限なくして不利な結果を発生させようとして、行われるものであり、権限を乱用する意思表示、あるいは権限を欠く意思表示として、効力を生じないものと考えられる。

すなわち、地役権設定契約の場合と同様に、別荘地における公共サービスの提供契約は、個々の別荘地所有者の個人的な利益を目的とした対人的な契約ではなく、対物的な契約、すなわち要役地を利用可能な土地として存続させることを目的とする契約であって、受益者である個々の別荘地所有者は、要役地にとって必要不可欠な公共的なサービスを受ける権利を、その個人的な考えから、消滅させる権限は有しないと考えられる。したがって、そのような解除の意思表示は、土地の社会的な有用性を、合理的な理由も無く喪失させるものであって、解除権がないのにした意思表示として、効力を生じないと考えられる。

そしてまた、受益しながら、解除の意思表示をするのは、別荘地における公共サービスの共同受益の関係を、共同受益について利害関係のある、他の別荘地の所有者の同意を得ること無く、一方的に消滅させようとする趣旨のものと考えられる。そのような行為は、別荘地における共同受益、すなわち、別荘地とインフラとの間の共同従属的関係を、権限無くして崩壊させようと

する行為であり、その意味でも、権限を欠いた無効の行為であると評価すべきである。

22　委任の解除

19で述べたように、管理契約は、事務管理を契約関係に昇格させる契約、すなわち、委任契約の性質を持つ。そこで、委任契約の解除に関する民法六五一条の無理由解除の規定の適用があるかどうかが問題となる。

集団としての別荘地にとって、インフラは不可欠である。そこで、インフラを管理する事務は、全別荘地のための事務であり、その事務管理を委任契約として格上げした管理契約で、委任者の地位に就くのは別荘地所有者であり、受任者の地位に就くのは管理会社となる。しかしながら、この管理契約で事務処理の対象となるインフラの所有権は、受任者である管理会社にある。

通常の委任においては、事務処理の対象物の所有権が受任者ではなく委任者にあり、対象物に対する支配権能は、委任により一時的に受任者に与えられているが、本来は、受任者ではなく、委任者に支配権能が帰属すべきものであるから、この支配権能の本来の帰属主体と、事務処理の結果生じる利益の帰属主体との間にはずれが生じないのである。そこで、通常の委任を委任者が解除する場合、委任者は、解除により、対象物に対する全面的な支配権能を受任者から取り戻し、その支配権能を行使して、みずからが、対象物についての事務処理を担当することで、みずからの利益を確保することができる。すなわち、支配権能の帰属と利益の帰属との間にずれが生じないようにして、解除があっても、事務処理は継続でき、また、それによる利益を継続的に、かつ、円滑に上げられるように、できているのである。

このような利益状況を前提として、民法六五一条は、委任者が無理由で委任を解除し、委任の対象物に対する全面的な支配権能を、委任者に取り戻すことを可能としているのである。

ところが、別荘地の管理契約の場合、先に述べたように、事務処理の対象である別荘地のインフラを所有するのは、管理会社であり、委任者である個別の別荘地所有者には、それらの施設の所有権がない。管理契約が委任契約であるといっても、この契約を解除することは、委任の事務処理の対象物に対する全面的な支配権能を、委任者に取り戻すことを意味せず、解除後に、これまで行われていた事務を、委任者が担当しようとしても、委任者には、事務を担当するための権能である、インフラの所有権がなく、事務を継続することはできないのである。

このように、別荘地インフラの管理契約の場合は、民法六五一条が想定している、解除後の利益状況とは、全く異なる事態が、解除によって生まれることになるのであって、民法六五一条の解除を、このような場合にまで、拡大して適用することは、法律の本来の適用範囲を超えているのである。

しかも、全別荘地のための事務であるインフラの管理は、別荘地所有者の共同の利益を確保する契約であって、個々の別荘地所有者（ワンone）は、全ての別荘地所有者（オールall）と、管理契約という紐帯で結びつけられており、ワンフォーオール（one for all）オールフォーワン（all for one）の関係が、管理会社を媒介として、存在している。この相互の関係を形作る管理契約を、委任の性質があるからとして、無理由で解除することを認めるのは、共同従属的関係にある、別荘地とそのインフラとの関係から見て、そぐわないといわねばなるまい。

個別の別荘地所有者は、他人（管理会社）所有の施設の維持管理により、受益をする関係にあるが、その受益は、本来は、委任者である別荘地所有者の側で、すなわち別荘地所有者全員で組合を作り、別荘地所有者全員に共通する課題である別荘地全体の管理は、自分たちの自己責任で解決するという、民法二五三条の共有の規定や区分所有法第二章団地の規定が示す法律的な立場に立って、別荘地所有者全員が経済的にその負担を分かち、かつ、実際に、別荘地前所有者から選任された代表者が、管理の実務を担当するという事務上の負担のもとに、実現すべき事柄を、他人に頼って受益するという仕組みを採用したことから、発生している特別の受益である。

このような受益をするという、通常の委任とは異なり、みずからが有する所有権を背景とした事務処理ではなく、他人の所有権を背景とした事務処理に頼って受益するという、特別の受益を実現するための委任をしているのであるから、この委任を解除することは、通常の委任の解除とは、全く別の効果、すなわち、他人の所有権に頼って別荘地所有者全員が受けている受益の仕組みを否定し、別荘地所有者の共同利益を毀損する、特別の効果を持つことになる。そのような通常の委任とは異質の契約に、通常の委任の規定の適用はあるはずはない。

このような問題の背景の中で、先に述べた南箱根ダイヤランド事件平成二八年東京高裁判決は、契約当事者の意思解釈の手法に従い、次の四個の事情を認定し、個別の別荘地所有者には、民法六五一条による解除をすることが許されていない旨の解釈を示した。

(1)　別荘地分譲契約におけるダイヤランド管理契約の締結強制。

(2)　別荘地所有者全員に管理費の支払義務を課し、それを原資にして全別荘地所有者に共通の不可分的な内容の全体管理を行う仕組みの採用。

(3)　別荘地を売却する場合の買受人への契約承継義務の設定。

(4)　被上告人による役務の提供の外に被上告人所有の公共施設を利用させる契約であるため、契約の一方当事者として、被上告人を外すことはできないこと。

本判決のこのような契約解釈は、南箱根

ダイヤランド事件平成二二年東京高裁判決（判タ一三三六・一六九）を除いて、別荘地の管理契約解除の効力が争われた、数多くの地裁判決、高裁判決の判断を踏まえ、これを集約してされたものであり、尊重されてしかるべき判決であるといえよう。最高裁は、平成二八年七月、南箱根ダイヤランド事件平成二八年東京高裁判決に対する上告を棄却し、上告を不受理とする決定を出している。

そして、別荘地管理契約は、別荘地所有者全員に管理費の支払義務を課し、それを原資にして全別荘地所有者に共通の不可分的な内容の全体管理を行う仕組みを採用した契約である。管理契約自体は個々に締結されるとしても、その効果は、別荘地所有者にいわば合有的に帰属するのである。そこで、個人間の信頼関係を保護する委任の規定の適用はない。すなわち、委任者の死亡による当然終了を規定する民法六五三条の適用もないことになる。南箱根ダイヤランド事件平成二八年東京高裁判決も、同じ結論を示している。[6]

なお、個別の別荘地所有者が、管理会社の管理行為に不満を唱えて、管理契約を債務不履行解除したとして紛争になる事例がある。管理契約が、別荘地全体の管理のほか、個別の別荘地の管理を含めて一体として締結されている場合などに多い苦情のようである。個別の別荘地の管理契約で提供されるべきサービスについて、契約者に不満がある場合、解除しても、全体管理の契約が存続していくことになれば、他の別荘地所有者にとって利害関係は生じない。そこで、管理契約と、別荘地全体の管理契約を用意しておき（南箱根ダイヤランドの場合、平成二四年の管理契約の改定で、契約を二分割している。）、個別別荘地の管理契約を結ぶのは、別荘地所有者の任意であるとの解決策がある。個別のサービスに対する不満を理由に解除を求める契約者には、従前の一体となった管理契約を解約して、全体管理の契約のみの締結を求めることで、問題を解決することができるからである。

そしてまた、全体管理に属するサービスについての不満については、その内容が、全別荘地所有者に普遍的に提供されるサービスの場合は、後に25で検討するように、そのサービスの水準について、全別荘地所有者の視点から見て、必要な水準に達しているのかどうかが、重要である。そして、その水準に達しているかどうかは、25に記載したように、手続き的に、別荘地所有者の集団的な意思が表明される機会が整備されることにより、判定されるであろう。

さらに、全体管理に属するサービスでも、個別の別荘地に提供されるものがあり、これについての当該別荘地所有者の不満である場合には、事実として、債務不履行がある場合もあろうが、ただ、それが一時的なものであるなど、管理契約の継続的性質からみて、解除を肯定するに足りないものもあり得る。

また、管理契約で提供されるサービスは、21で検討したように、多種多様な便益（サービス）の総合体である。もし、これまでそれらの総合サービスを提供してきた管理会社に代わって、他の事業体がこれらの総合サービスを提供できるという体制が整ったとするならば、もちろん、受益者である個々の別荘地所有者は、これまでの管理会社との公共サービスの提供契約を解除することができる。しかし、そうではなく、相変わらず、管理会社が、それらのサービスを総合的に提供しており、個々の別荘地所有者は、これを受益し続けているとするなら、サービスの一部について、債務不履行があっても、全体としての受益との総合判断で、解除を肯定するまでには至らず、他の方法による解決、例えば、管理料の一部あるいは一時的な不払いの許容などの中間的な解決にとどめるべき場合もあろう。

既に述べたように、全別荘地のための事務であるインフラの管理は、別荘地所有者の共同の利益を確保する契約であって、個々の別荘地所有者（ワンone）は、全ての別荘地所有者（オールall）と、管理契約という紐帯で結びつけられており、ワンフォーオール（one for all）オールフォーワン（all for one）の関係が、管理会社を媒介として、存在している。債務不履行の場合の解決においても、管理契約の持つ上記の役割を十分に考慮に入れ、できる限り、ワンフォーオール（one for all）オールフォーワン（all for one）の関係が継続するよう、配慮することが求められる。そして、そのようにすることが、解除の効力を肯定した結果、当該別荘地所有者と管理会社あるいは他の別荘地所有者との関係が、管理契約のない事務管理の関係である場合よりも、前述の19及び20で検討したように、結局は、当該の別荘地所有者にとっても、有利なのである。

23 別荘地では土地施設によらないインフラも重要

別荘地内の道路は、開発業者が造成し、管理会社が所有している形態が多いが、開発から長年月が経過して、地元自治体に寄附されて、自治体の所有となっているものもある。ただ、道路が自治体の所有となり、公道になったからといって、直ちに、道路管理の負担、特に、日常的な草木の除去、清掃、除雪、簡易な修繕などの負担が、自治体へ移されるかと言えば、そうではない。それらの道路の利用者は、圧倒的に、別荘関係者であることからして、自治体は、それらの道路管理を住民がみずから行うように求め、[7]別荘地のような余暇利用を主体とする地域の道路では、それらの道路管理は、別荘所有者に代わって管理会社でせざるを得ないこととなる。すなわち、別荘地内の道路を自治体に移管するまでと同様に、管理会社が道路の管理を続けることとなるのである。

また、別荘地の場合、一般の住宅地と異なる公共的なニーズがある。それは、交通不便の解消のための巡回バス路線、別荘地内の街灯の整備、別荘地内の巡回警備や出入りする人や車の監視などの治安の維持、

別荘利用者のためのゴミステーションの設置などのゴミ処理、傾斜地の多い別荘地の治山治水や、消防用水の確保、消火栓の設置、災害時のための避難場所の確保、用品の備蓄などの災害対策、別荘地にふさわしい運動施設やゲストルーム・レストランなどの整備、別荘地らしい環境を保全する自然環境の保全など、さまざまなものがある。勿論これらの中には、インフラに属する土地や施設（警備のための施設として道路に面して設けた警備室や監視カメラ、ゴミの分別収集施設、公園、緑地など）を利用するものも多いが、車両や人手など、土地施設によらない公共サービスも数多い。

これらの広い意味でのインフラ、公共サービスについても、それらが、全体としての別荘地の維持管理上、不可欠なものであること、すなわち、全別荘地との間で、共同従属的関係にあることから、土地や施設と同じく、別荘地所有者全員に管理費の支払義務を課し、それを原資にして全別荘地所有者に共通の不可分的な内容の全体管理を行う仕組みに組み込まれるのである。(8)

24　別荘土地の売買と管理契約

東京高判平28・1・19判時二三〇八・六七（南箱根ダイヤランド事件平成二八年東京高裁判決）は、別荘地の管理契約の性質について、管理会社所有の公共施設（道路、公園、排水施設、ゴミ集積所、防災・防火施設、センター施設など）を全別荘地所有者に利用させる利用契約と、個別別荘地所有者が管理会社に別荘地全体の維持管理（全体管理）を委託する準委任契約との混合契約であると判示した。

このうち、利用契約は、別荘地所有者にインフラ（公共施設）の利用権を設定する契約であり、また、インフラ（公共施設）のうち、道路や排水路などは、通行地役権や排水地役権の対象である土地でありうる。そして、通行地役権や排水地役権というような地役権が設定されていると解される場合は、その地役権は、要役地に当たる個々の別荘土地の「所有権に従たるものとして、その所有権とともに移転する」（民法二八一条一項）のであるから、その別荘土地が売買されると、それらの地役権は、売買の対象である別荘土地と共に、買い主に移転する。そして、管理契約で定められている管理費の中には、これらの地役権により提供される役務の対価も含まれているのである。地役権の対価が年ごとまたは月ごとに、すなわち定期金として支払うよう定められている場合、その定めは、地役権という物権の内容となり、したがって、要役地が売買されれば、地役権の対価を支払うべき義務は、物権として買い主に対しても、効力を有することになる。すなわち、地役権の対価を支払うべき義務は、別に買い主がその義務を承認するまでもなく、買い主に承継されるのである。(9)

ところで、先に7で述べたように、区分所有法六五条は、共有の対象として土地や付属施設のほか、括弧書きで、これらに関する権利を含むと規定している。そこで、インフラの所有権を元の所有者のままにしておいて、別荘建物所有者がインフラの利用権を準共有することによっても、団地法律関係を造ることができることになる。

そこで、管理契約中の利用権の設定契約の部分を見ると、それは、上記の道路や排水路の地役権の設定契約についてみれば、まさに、別荘建物所有者がインフラの利用権である地役権を準共有することを定める契約に該当する。また、地役権の設定契約以外の土地や施設の利用権設定契約（債権契約）についてみても、利用権を準共有する契約であるといえる。そして、このような準共有の権利関係をもとにして、区分所有法六五条の適用を考えてみると、管理契約によって、全別荘地（別荘建物所有者）のために、その準共有の対象である権利として、道路や排水路の地役権や債権的な利用権が設定されているとすれば、全別荘地（別荘建物所有者）の間に、団地法律関係が成立しているともいえる状態にあることとなる。

この団地法律関係は、別荘地（別荘建物）所有権の従たる権利であるから、別荘地（別荘建物）が売買されて買受人に所有権が移転されれば、団地法律関係も、それに伴い移転する。

そこで、管理契約は、この団地法律関係の一部であるとみれば、別荘土地（別荘建物）の売買があれば、それに伴い、管理契約上の地位が新たな買い主にも承継されるという見方をすることもできないわけではないことになる。現に、一部の別荘地の管理規約では、別荘地所有者がその所有する別荘地を譲渡した場合には、その譲受人は、売主である別荘地所有者から管理契約上の当事者の地位を承継し、管理会社に対する管理費の支払義務を承継する旨約定されている例がある。(10)

ただ、管理契約には、インフラの利用権（地役権など）の設定以外にも、多くの債権契約としての性質を持った部分があり、直ちに上記の結論を導くべきかと言えば、なお検討を要する部分が残る。そこで、現実の管理契約では、別荘地の所有者に対して、別荘地を売却する場合の買受人への契約承継義務を設定する条項が、ほぼ例外なく定められている。また、別荘地の売買の際の仲介人による重要事項説明では、別荘地を買い受けた場合、これに伴い管理契約の締結及び管理費の負担を求められる旨の説明が行われている。

このような管理契約の持つ性質を考慮に入れると、別荘土地を購入する者の多くが、管理契約が別荘の利用上不可欠なものであることを理解している現状を踏まえて、(11)当事者の意思推定を用いて、管理契約の承継の有無に関する争いを解決するのが妥当であろう。現実の裁判例を見ても、さまざまな事実から、別荘土地の買い主が、管理契約を締結する意思を有していた旨認定して、最終的には、管理契約を買い主が受け入れて契約を結んだとの結論に至っており、ここに見られる裁判所の態度が参考となるであろう。(12)

25　別荘土地所有者の集団的意思

旧民法二七七条には、次のような規定があった。[13]

旧民法二七七条　初め一人の所有に属したる二個の土地が不分のとき既に継続かつ表見の地役の成立すべき位置をなしその分離のときこの形状を変更せずまたこれを変更することを要約せざりしときは所有者の用法によりこの種の地役を設定したるものとみなす。

この条文は、フランス民法六九二条に由来するもので、同一の所有者に属する二つの土地の間に、所有者によって、要役・承役の事実的関係が設定された後、おのおの土地が譲渡または分割によって異なる所有者に帰属するに至ったときは、両土地の間に地役権が成立するという趣旨の規定である（川島武宜編『注釈民法(7)物権2』（有斐閣、二〇〇七）四七五頁〔稲本洋之助〕）。ここに「所有者の用法により」とあるように、この場合の地役権の内容は、設定者であると同時に権利者でもある、「所有者」が決定するのである。

これと同じことが、別荘地の管理契約でも起こる。すなわち、別荘地の管理契約は、別荘地の開発事業者によって、別荘地の売り出しの前後に準備され、売り出し後に、買受人との間での締結が始まる。そこで、当初の管理契約の内容は、開発事業者が、管理会社と別荘地所有者のそれぞれの立場に立って、その間の利害を調整して、決定される実情にある。

しかし、別荘地開発後年月が経つうちに、管理契約は、なんどか改訂されていくのが通常の姿である。[14]

その改訂に当たっては、すでに別荘地所有者が複数発生しており、その集団的意思を反映するよう要請されることになるから、さまざまな手法を用いて、その意見を聴取し、契約内容に反映させることになる。[15]

そしてまた、管理契約で提供される管理業務についても、一部の別荘地所有者からすると、不十分な管理であって、管理会社が契約上の債務の履行を怠っていると評価され、それを理由に、管理契約を解除するとの主張がされたり、管理会社の責任を問う意見も出てくる可能性がある。現に、東京地判平27・1・21LEX/DB文献番号25524372の五頁(3)管理委託契約の解除は有効か（被告らの主張）のウの三行目には、被告らの主張として、管理会社が長期間にわたって管理業務の履行を怠っていることからすると、管理会社と被告らとの間の信頼関係は破壊されているから、被告らの解除権の行使は有効であるとの記載がある。

これらの主張について、上記判決は、「原告（管理会社）による管理業務は、限定された予算の下で広大な本件別荘地全体をオーナー全員のために維持管理するものであるから、もともと個々のオーナーの全ての要望を満たすまでの万全な業務管理を行うことは困難であり、個々のオーナーの視点からは行き届かない点があったとしても、本件別荘地全体として見て、別荘地としての相応な環境を維持するために必要な水準の管理業務が履行されているといえる場合には、管理委託契約の趣旨に沿った履行がなされていると解するのが相当である。」としており（一〇頁三七行以下）、個々の別荘地所有者の視点ではなく、全別荘地所有者の視点に立って、なされるべき管理業務の水準が定まることを指摘している。また、上記判決は、管理業務が、現にこれを担当している管理会社から、別の事業者に移管される可能性を念頭に置いた判示もしている（一〇頁下から一〇行目）。

これらのことを念頭に考えると、管理会社の管理業務が、全別荘地所有者の視点から見ても、必要な水準に達しているかどうかは、大事な問題であって、管理業務の日常的な過程の中に、別荘地所有者の意向を広く取り入れる仕組みが必要とされよう。

また、管理会社の管理業務が、全別荘地所有者の視点から見ても、必要な水準に達していないなどの理由で、全別荘地所有者が、別の事業者による別荘地の管理や、あるいは別荘地所有者自身によって管理組合を設立し、みずからが主宰して別荘地を管理することを目指して、その集団的な意思により、現在の管理会社と交渉し、現在の管理契約を解除し、新たな管理の体制を創設するというような、抜本的な取り組みを志向するといったことも考えられないではないのである。

このようなことを念頭にして、別荘地所有者の集団的な意思を組成する仕組みを用意することは、一つの法律的な課題である。

別荘地管理契約のうち全体管理の部分は、契約当事者の個別の別荘地の所有が続く限り継続する、継続的契約関係である。継続的契約関係においては、事情変更の法理にのっとり、契約内容は、そのときどきの事情の変化に対応して、それに適応した内容に、変更されねばならない。そして、この契約内容の修正・変更においては、個別の別荘地所有者相互の間に存在する集団的関係を念頭において、その集団的な意思が、契約内容に反映される方法を用意する必要がある。

まず、契約内容の修正・変更が、どのような必要性に基づいているのか、また、その変更内容にはどのような妥当性があるのか。このことについて関係のある情報は、すべての契約当事者に対して、提供されなければならない。これらの情報は、別荘地所有者（契約者）集団の意思形成の基礎となるものであるから、最も重要な事柄である。そして、このような情報は、別荘地の場合、管理会社に蓄積されることが多いから、現実的な対応としては、管理会社は、日常の活動内容を、定期的に、別荘地所有者（契約者）に対して提供して、普段から、自己の活動内容についての、別荘地所有者（契約者）全体の理解が進むよう、心がけていくことが必要となる。すなわち、管理会社の説明責任を肯定すべきである。[16]

次に、集団的な意思形成を促進する実務的な方法を、用意することが重要である。別荘地所有者（契約者）の誰もが、その意思を表明できる、オープンなやり方で、会

議体を構成し、しかも、その会議体が、集団意思の形成作業を、前に行われた審議の成果等を後の審議に反映させるという意味で連続的に、継続して、行うことにより、個々の別荘地所有者（契約者）の意思が可及的に反映される仕組みを用意する。そのような配慮がなされることが望ましい。[17]

これらの前提が満たされるならば、会議体で、審議されたうえで、結論が出された内容は、別荘地所有者（契約者）全体の集団の意思であるという評価に耐えうると考えられる。そこで、事情の変更に基づいて、契約の内容を、変更する場合には、原則として、これらの前提を満たす会議体の結論を、別荘地所有者全体の集団的な意思形成の結果であると判定して、その集団意思にそう内容であれば、管理会社が、契約内容を変更できる旨の約定を定めることができ、そのような約定は、民事上も効力を有すると考えられる。

別荘地所有者の集団にとって、低廉な管理料で、効率的な管理が行われることに、重大な関心を持つことは当然である。そのような趣旨で、別荘地所有者が、管理料の額などの変更を求める場合も、上記のような手続きを踏んで、契約の変更によって、対処することができる。

もっとも、契約内容の変更といっても、契約を終了させるなど、より重大な内容を決定する場合には、慎重な手続きにより、集団的な意思形成を図ることが必要である。そこで、このような事項の決定については、契約者自身の直接参加により、会議体を構成し（契約者集会）、その契約者集会の特別多数（例：四分の三あるいは三分の二）の決議を必要とするであろう。[18]

このようにして、別荘所有者の集団的意思を反映した、安定的な別荘管理が実現するのである。

おわりに

本稿は、南箱根ダイヤランド事件平成二八年東京高裁判決にちなんで、別荘地の管理について、掘り下げた検討を行ったものである。文献が乏しい中、この分野について関心を持たれる方のお役に立つことがあれば、幸いである。[19]

(1) 団地管理組合からインフラを共有している別荘土地所有者に対する管理費の請求事件で、当該共有者が団体加入の意思表示をしたのかどうかで、団体への加入の有無を判断し、インフラを共有している別荘地所有者への、団体意思の強制力の有無を判定している例があった（神戸地判平15・7・4判例秘書判例番号L05850577）。その事案の審理では、区分所有法六五条について触れた主張がなく、制度についての理解を欠いたまま、結論に至ったようである。

(2) 福岡県糸島市の志摩ラウベンコロニー別荘地 http://www.lauben.or.jp/what/index.html の場合、団地管理組合法人が結成されており、管理費の実例を見ることができる。

(3) 別荘地の管理契約に関する事件の判決では、「管理契約によって提供される共益的性質を有する業務は、少なくとも近接する別荘地オーナーの各区画に対しては、不可分的に各別荘地オーナーに提供され、管理契約を締結して管理費の支払を行う別荘地オーナーが一部でも存在する限り、管理会社は当該業務を免れず、当該業務を行うことにより、管理契約に基づき管理費を支払っている別荘地オーナーはもちろんのこと、たとえ管理費の支払をしない別荘地オーナーであっても、その利益を享受することになる」と判示するものが多い。その一例として、東京地判平27・1・28 LEX/DB 文献番号25524078、七頁三(2)がある。

(4) 東京地判平27・1・21 LEX/DB 文献番号25524372の事例では、管理契約に基づく管理費の請求とともに、管理契約の締結が認定されない場合に備えて、事務管理に基づく管理費と同額の事務管理費用の償還請求（民法七〇二条一項の請求）がされている（四頁三争点(1)ウ）。ただ、この事例では、黙示の管理契約の締結が認められたので、通常の管理費の請求が認容された。

(5) 管理契約が結ばれた場合の管理費について、それがどのような内容のものであり、また、どのように公平に全別荘地所有者に負担させられるのか、この点については、管理費の増額について争われた東京地判平27・1・21 LEX/DB 文献番号25524372が参考になる。

(6) なお、民法六五三条二号の委任者の破産を理由とする当然終了もないと解すべきである。

(7) いわゆる法定外道路について、多くの自治体が、これらの日常的な管理を、地元住民みずからするように求めている。金沢市の例について、http://www4.city.kanazawa.lg.jp/29210/seidousitu/houteigaidouro.html参照。

(8) 南箱根ダイヤランドの場合、静岡地裁沼津支判平26・4・16及び東京高判平28・1・19判時二三〇八・八二〜八六、七一に、詳細な管理の状況が認定されている。なお、平均的な環境整備費（管理費）の年額は、平成二七年現在六〜七万円であるとのことである。

(9) 我妻栄＝有泉亨補訂『新訂物権法』（岩波書店、一九八三）四一二頁、舟橋諄一『物権法』（有斐閣、一九六〇）四二七頁、山野目章夫『物権法』（日本評論社、二〇〇二）一四七頁

(10) 東京地判平26・10・10 LEX/DB 文献番号25522413及び東京地判平27・1・21 LEX/DB 文献番号25524372（いずれもセラヴィリゾート泉郷事件の一つ）では、当事者間（後者の事件では一部の当事者間）に争いのない事実として、この約定を基にして、管理契約が承継された旨判示されている。

(11) 南箱根ダイヤランドの場合、別荘地の区画数は、平成二五年現在四二〇〇区画にのぼる。その所有者のうち、管理費を納入しているのは、九四％と高率であって（静岡地裁沼津支判平26・4・16判時二三〇八・八三の認定）、管理契約が別荘地の利用上不可欠な契約であることが、広く理解されていることが分かる。

(12) 東京地判平26・3・28 LEX/DB 文献番号25518960及び東京地判平26・12・18判例秘書判例番号L06930853の事例の場合は、管理費を算定基準に従い支払った事実が、管理契約締結の根拠とされている。また、東京地判平27・1・21 LEX/DB 文献番号25524372の事例の場合は、八頁第三当裁判所の判断の一で、別荘地の購入者が、規約の定などを通じて、管理契約を結ぶ必要性を認識しており、その上で別荘地を購入して管理会社から提供される管理業

務の提供を受けることになったとの事実を認定して、管理会社との間で、黙示の管理契約を締結したと認定するのが相当であると判示している。

(13)　前田孝階講述『民法財産編講義第一部巻之下』(明治法律学校講法会、一九〇三)三四七頁。

(14)　南箱根ダイヤランドの場合、昭和四七年の管理規定に始まり、管理規定管理契約の改訂は、昭和四八、五二、五七年、平成八、一二、一七、二四年に行われたとのことである。

(15)　東京地判平27・1・21LEX/DB文献番号25524372の三頁、事実及び理由第二事案の概要二前提事実(5)管理費の増額の記述をみると、管理費の増額に当たり別荘地所有者からなる任意団体と管理会社が交渉し、管理会社が増額幅を改訂したことが記載されている。南箱根ダイヤランドの場合は、平成二二年に、別荘地運営について裁判所の理解を十分得られないまま敗訴した経験を踏まえて、別荘地所有者全員に対して、数度にわたるアンケートを行い、その意見集約を経て、新たな管理契約である環境整備契約書を制定している。静岡地裁沼津支判平26・4・16判時二三〇八・八五(12)参照。

(16)　南箱根ダイヤランドの場合、毎年七月、管理契約を締結している物件所有者に対して、会報誌を通じて、全体管理等の事業の主な内容及び環境整備費(管理費)の収支報告を行っている旨、東京高判平28・1・19判時二三〇八・七一において認定されている。ちなみに、平成二八年七月に行われた報告書の一部は、別紙のとおりである。

(17)　南箱根ダイヤランドの場合、平成一八年から、ダイヤランド区民の会(常住者の団体)の意見を全体管理等に反映させるべく、月一回、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している旨、東京高判平28・1・19判時二三〇八・七一において認定されている。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六名と、管理会社側の委員三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るとのことである。

(18)　南箱根ダイヤランドの管理契約である環境整備契約書(平成二四・四月施行)では、重要事項の決定に関して、契約者の半数以上あるいは管理会社からの請求により、契約者集会を開催し、管理業務の変更あるいは管理料の変更等の、契約の根幹をなす事項の変更については、半数以上の賛成、また、管理会社による環境整備事業の廃止及び契約者側からの解約を認める議決をする場合は、契約者の三分の二以上の賛成を要する旨定めている。

(19)　本稿がなるについては、元東京高裁部総括判事・弁護士南敏文氏、弁護士小杉雄次氏、南箱根ダイヤランド株式会社前社長柴田稔氏、現社長大塚繁氏、同社顧問田多井基州氏、同社前管理部長小谷進氏より、貴重なご指摘を多数頂いた。記して、感謝の意を表するものである。

(あさおしげき・弁護士・元横浜地裁所長東京高裁部総括判事)

別紙

平成27年度の環境整備・付帯事業費の収支報告

(単位：千円・税別)

	項目	予定額	実績	摘要
収入の部	シャトルバス売上	3,800	2,919	平成27年10月より営業路線変更
	テニスコート使用料	1,590	1,488	
	プール入場料	1,000	891	
	ホール使用料	1,100	854	
	ゲストハウス(森の里)	0	−10	
	サービスセンター売店	42,100	48,318	28年2月26日よりセブンイレブン店として営業開始
	27年度環境整備費	201,200	203,687	東京高裁の勝訴判決の影響が奏功したと推測されます
	27年度業務委託費	7,500	7,254	
	26年度以前環境整備費	8,000	13,317	高裁判決の結果および滞納者への督促により、予定額を上回りました
	管理課売上	66,000	60,334	
	収入合計	332,290	339,052	
原価の部	用地内整備費	42,176	44,991	「第3」の表による内訳をご参照ください
	施設減価償却費	1,400	2,179	
	LED事業特別償却費	2,450	2,450	25年度末実施した工事費の1/10を計上(以後同額を35年度まで継続)
	シャトルバス原価	12,100	10,623	27年10月1日より路線化による営業開始
	テニスコート原価	520	559	
	プール原価	2,400	2,397	
	ホール原価	2,280	2,403	
	ゲストハウス(森の里)原価	21,164	22,412	外部委託費(4月〜3月)他
	サービスセンター売店原価	48,369	60,048	28年2月26日よりセブンイレブン店として営業開始、初期費用を含みます
	管理課原価	50,072	44,759	
	夜間警備関連費	16,800	15,733	警備会社に委託している主に夜間警備費用
	「枉顧」制作費	1,400	1,351	情報誌「枉顧」作成費用(年4回発行)
	人件費・労務費	56,954	57,410	環境整備事業に直接・間接的に関わる人数分計上
	消耗品	1,200	1,323	
	賃貸料(リース料)	6,500	6,359	清掃車・車両認識カメラ・ダンプ車等
	通信費	3,500	3,295	
	車両費	5,000	4,223	管理業務で使用される車両の維持費
	水道光熱費(街路・防犯灯等)	6,000	5,425	約700灯の街路灯・防犯灯等の電気料他
	固定資産税・公租公課	3,400	3,237	管理会社所有の土地建物のうち、環境整備事業に係る税と印紙税等
	雑費	5,200	5,499	保険・地代家賃・会費等
	運営委員会関連経費	1,000	380	「シャトルバス運行形態変更のお知らせ」の連絡書発送費用
	原価合計	289,885	297,056	
	一般管理費	28,270	28,459	環境整備費と業務委託費と管理課売上合計の10%計上
	営業外費用	14,135	14,230	環境整備費と業務委託費と管理課売上合計の5%計上
	支出合計	332,290	339,745	
	収支計	0	−693	

〈注〉上記報告は、「南箱根ダイヤランド環境整備事業運営委員会」により、同委員会設置要綱による、「環境整備費が適正に実施されているかどうか」の収支の検証(監査)を、平成28年6月4日に受けた内容です。