

区分所有法に関する一考察
——管理組合の法人化について——

大槻 敏江

- <目次> 一 はじめに
二 区分所有者団体
三 管理組合法人
四 むすび

一 はじめに

20年にわたる時の流れののちに改正された、建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）は、昭和58年（法律第51号）に多くの問題を含みつつも改正がなされたのである。

すでに、昭和30年頃から建物の近代化高層化が進み、中高層の区分所有ビル形態、公団・公社および民間企業による住宅の供給がなされた⁽¹⁾。その後、20年に及ぶ時の経過に伴って建築形態もいちじるしい変化をとげてきたのである。改正区分所有法においては、大幅な改正がなされたものの、適用にあたっては、例えば管理組合の当然成立がなされ、法人格を取得する管理組合が事実上どれほどなのか、そのメリットは等、実際面とのギャップをどううめるかといった問題があろう。それにもまして、明確な理論展開がなされていないのも事実といえよう。

ところで、管理といえば第一に物の管理・建物を意味するのであろうが、ここではむしろ、人と人とのかかわりあいによる信頼関係あるいは協同組合的相互扶助といった人とのかかわりを付加したコミュニティ管理に関して展開するものである。

第二には、改正後における区分所有者団体の法的性質、すなわち組合か社団（権利能力なき社団）かといった問題、および近時の学説の変遷をも考察するものである。

また、区分所有法の歴史面に関してローマ法およびドイツ法の沿革をみてみることにより、今後の区分所有関係の基盤としての役割をになうものとしての性格も述べるものである。

管理組合を考察するにあたって、最も興味深い改正がなされたのは、区分所有法第47条においてである。すなわち、従来の管理組合では、法人格を取得して事業を行おうとしても法人格を取得する法人化の道が開かれていなかったということ。それが、管理組合法人設立への道が開かれたことにより、法人格を有する管理組合と法人格のない管理組合とが存在するということである。しか

も、管理組合法人となった法人格のある管理組合は、どの程度活用されうるものなのかといった問題をもとらえて論及するものである。

二 区分所有者団体

(1) 区分所有者団体としての管理組合

区分所有法改正は、昭和 58 年（法律第 51 号）によりなされ、区分所有法第 3 条によれば「区分所有者は、全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」と規定されたのである。

しかし、従来の管理組合は多くの分譲マンション等において任意に管理組合を設立して、建物等の管理および運営を行ってきたわけである⁽²⁾。この管理組合の設立は、すでに分譲前に不動産業者側から設立をよぎなくされたことも事実であろう。それには、対管理業者との管理委託関係・保守・修繕といった第三者との関係においても、また、不動産業者側からも初期には団体を組んで対抗されるという意識が強かったために管理組合設立に懸念を抱いていたのではなかろうか。その後、管理組合という、一個の団体を組織して団体と第三者または区分所有者との関係として処理することが簡明であるとして、積極的に管理組合の組織化がなされたとみられる⁽³⁾。

しかしながら、従来より管理組合に関する規定がなされていなかったため、例えば、区分所有者のうち設立に賛同しないものがあるため設立ができない、あるいは、設立しても不参加者まで拘束できないために意思決定に実益をみないといった問題が存したのである。

管理組合制度の法制化については、検討・修正・改正がなされ、その結果「管理組合」という用語は一切用いられず、建物等の「管理を行うための団体」という表現がなされ抽象化されたにすぎないのである。この団体についての規定を設けた理由は、「区分所有者の共同管理の意識を高めることができることと、管理組合法人制度を設ける前提として、法人となるべき母体としての団体の存在を明らかにしようとするにあつた⁽⁴⁾」といわれるのである。

したがって、抽象的ながら団体に関する規定を設けられたことは、区分所有者の共同管理意識（原則的には自主管理意識）を高めることができるとともに、物だけの管理をすることと団体の意識、すなわち、人と人とのかかわりあいによる意識のたかまり、ひいては管理組合法人化を前提として、法人となるべき団体の存在を明確にしようとする理由にもとづくもので、確認的規定である。

区分所有に関しては、物理的に一体のものであって一棟の建物を数名にて区分して所有し、共用部分を共有して敷地や附属施設を共同で使用するものである。

区分所有法第3条では、「区分所有者は全員で、建物ならびにその敷地、および附属施設の管理を行うための団体を構成する」と規定され、この区分所有者の団体の構成につき、二つの表現が考えられる。まず一方は、区分所有者は全員が参加する形での団体を構成するとともに、団体の構成を区分所有者全員の選択にゆだねた形をとっていること。例えば、共同管理を行う共用部分ならびに区分所有者の共有に属する敷地および附属施設の管理に関する事項は、原則として集会の多数決をもって決すべきとされる（区分所有法第17条、第18条、第21条）。他方区分所有者が全員で団体を構成し、その構成員となることを当然としている。すなわち、当然成立をなすものが存在するということである。

しかしながら、以前から問題視されてきたように、区分所有者の数が少ない団体からなる場合、その管理方法は団体的構成によるというよりも民法の相隣関係的调整、いわゆる自治的なものとしての管理面を処理する方法がとられてきたわけである。これらの少数区分所有権者にまで、団体の構成をとることを意味することになるのであろうか。

改正区分所有法では、好むと好まざるとにかかわらず、区分所有関係が存在する以上当然に団体法理が構成されるというものである。しかし、「区分所有権は、原則として一棟にいくつか併存するのであるから制度としての区分所有権には団体法理が必要なことは漠然とは理解できないわけではない。個々の区分所有権が自己の主張を貫き通せば結果的には混乱におちいるほかはないからである。しかし問題は、所有権相互での相隣関係的调整を超えて、団体法理が侵入することが妥当かである」⁽⁵⁾との指摘をされている。

とくに、少数の区分所有関係の場合には、相隣関係⁽⁶⁾による相互扶助、あるいは自治的な面を主に管理面に生かした方向が望ましいと考えるものである。

(2) 比較考察による区分所有権

区分所有権について、わが国より歴史のあるローマ法とドイツ法における区分所有形態について比較考察するものである。

まず、ローマ法における区分所有権⁽⁷⁾については、建物を棟割に区分してこれを地盤とともに所有することは古くから認められていたが、「地上物は土地に属する(Superficies solocedit)」とする原則により、建物を階層別に区分して所有することは、認められることではなかった。しかし、これ自体は徹底されたものではなく、一部の地域においては、階層所有権が行われていたようである⁽⁸⁾。

また、ドイツにあっては、幾多の階層所有権に対する排除等がなされたものの、第一次大戦後の復興に伴って、経済的にも土地利用度がみなおされて「住居所有権と継続的居住権に関する法律 (Gesetz über das Wohnungseigentum)」(1951年3月15日)が連邦議会を通過するに至った。すなわち、これが「住居所有権法 (Wohnungseigentums gesetz)」⁽⁹⁾である。

(3) 区分所有者団体の法的性質

① 管理組合

区分所有建物については、改正区分所有法第3条により「区分所有者は全員で建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成しこの法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理を置くことができる」とされるものである。この「管理を行うための団体」とは、管理組合のことであって、改正前の建物の区分所有法においては明文規定化がなされなかったが、昭和58年(法律第51号)になって管理組合規定の明文化がなされたものである⁽¹⁰⁾。しかも、明文化による確認的事項であるといえる。

法改正までの沿革を概略すれば、改正前には、各マンションが管理組合を不動産業者から分譲される際に設定されたものをもとに管理組合を設定する傾向にあるとみられよう⁽¹¹⁾。マンション独自の管理組合あるいは管理組合による管理

を他に委託した委託管理を行っている場合がある。本来、独自の管理組合による管理の方が、管理への積極的参加意識が高まり、自らの所有する住宅を自らの手によって管理することができるので望まれる点である。しかしながら、組合構成員の参加意識が継続できない場合の弊害——管理の放置、タイマン化——が生じる。そこで、大規模な団地形態では、棟ごとの支部を置き、各区分所有者自身の参加意識を高める段階までわけてその継続をなす場合がある。大規模であっても、各々区分所有者自らの手による管理組合参加という点では、管理面の充実がはかられるというものである。また、管理組合（区分所有法第3条……団体といている）は、法人格を取得することもできるとする規定（同法第47条）によって、法的にも管理組合の自主管理形態が望まれることをものごとがたっているといえよう。

また、他方では管理組合が管理会社に委託管理する場合がある。これは、管理組合の代表者が管理者となり、委託を受けた受託管理会社も管理者となるもので、両者間による業務分担・内容等を決めておかなければならず、この分担に関しては、善意の第三者に対抗できない（区分所有法第26条第3項）ことなど、必ずしも利点ばかりではないのである。一般には、区分所有者による管理および一部委託（専門的な事、事務煩雑）などがとられている。

② 現行法による管理組合の当然成立

現行区分所有法（同法第3条）では、「管理を行うための団体を構成し……」管理を行う組織が当然に成立するものとされたのである。それでは、施行前に設立された管理組合は、どうなるのであろうか。これは、管理組合に加入していない区分所有者および脱退している区分所有者が存する場合は、現行法によって当然に管理組合の構成員となるものである。つまり、管理組合に加入するのはどうかとか、心情的に組合はともあわないなどとする各区分所有者の意思にかかわらずに管理組合構成員となるとするものである。⁽¹²⁾

区分所有法第3条の条文上は、当然に管理組合構成員とすることにより、管理組合の構成（設立）をなし、そのことは管理組合法人化への組織化を確認するものにすぎないといえよう。しかも、管理組合という名称にかかわらず「団体

を構成し……」とするものであるので、名称そのものは別に何を使用してもかまわないということである。しかし、「管理組合」「自治会」等の現存する名称を示すものであることを意味していると解してさしつかえないことである。

しかしながら、「団体の構成……」、すなわち管理組合の当然成立によって問題視されなければならないのは、少数区分所有者で相隣関係的にあるいは相互扶助的立場から各区分所有管理関係を処理してきた場合、当然に管理組合を称するとなると少しく問題となる。ただし、30戸にみたない少数区分所有者は、当然法人化形態をとるわけでもないわけであるから、相隣関係によって処理し、文書等による会議を実施したことによる処理をすることはできるのであるから、「区分所有者団体を構成する」としても弊害はないであろう。

むしろ、管理組合と称する団体においても物を管理するのみならず、人とのかかわりあいによる相隣関係、相互扶助によりコミュニティ度を増加させ、居住安定、環境の充実化等に向かって方向づけがなされる。

③ 区分所有者団体の法的性質

区分所有者団体を、区分所有法第3条においてすでに、「区分所有者は全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し」となしている。そのことは、管理を行うための団体すなわち、管理組合等を意味するのであって、その法的性質については学説上の相違の多いところである。

また、区分所有者相互間においては、建物・敷地および附属施設の管理に関する共同関係(コミュニティ——共同社会)が成立するものとなり、この共同社会の共同関係の法的性質についても問題となろう。

この点に関して、学説上の見解では、「改正法はこの団体を『管理組合』とは名付けていませんけれども、現在多くのマンション等で設けられている管理組合はまさに団体にあたります⁽¹³⁾」。改正後における団体の位置づけとして、この「団体」は管理組合を意味するものであるといえよう。

では、管理(Verwaltung)ということについて、「日常的な管理については、例えば清掃・保守・点検等は、所有者自身の管理責任において実施することができるが、大規模な修繕・改修・建替え・駐車場の増設等非日常的な管理につ

いては、多額の費用がかかるうえ所有者の個々人が実施することは難しい場合があろう。そこで、何らかの制度を必要としよう。その一つとして、管理組合の法人化により借入の手續上の簡潔化、相互扶助あるいは協同組合的発想による地域的、全国的規模による信用および損害保険を活用しての資金調達を行う方法があろう⁽¹⁴⁾』としている。

管理組合は、第一次的に物を管理することとともに人の管理をも含めた管理体制（人を管理することには問題があろう）、すなわち民法の相互扶助による人と人とのかかわりあいを通じて、相互に信頼関係をつくり、居住者相互の管理意識の高まりによる組織化が必要となる。

さらに、管理組合の法的性質に関して、組合説および社団説等の学説の対立がみられる。

- A) 管理組合を「民法上の組合」とする説、「小規模の場合に多いのであるが、区分所有者の自主管理が行われているときは、区分所有者全員が管理組合をつくり、理事長・理事・監事などを選任し、これらの者が管理の衝にあたりつつ、具体的な管理業務は管理会社に委託しているのが通例である⁽¹⁵⁾」。従来の考え方には、「いわば、一種の組合的な生活協同関係であるとする説⁽¹⁶⁾」および組合とする説を主張される、石田説⁽¹⁷⁾が存する。
- B) 社団説を主張されるものには、「区分所有者の団体を社団的なものとみていと解してよく、この団体に権利能力なき社団の法規を適用して妨げない、ということができよう⁽¹⁸⁾」。また、社団説をとる稲本⁽¹⁹⁾、右近説⁽²⁰⁾が存する。
- C) 単純に組合・社団という概念で割り切れないとする説がある。

たしかに、民法上の組合・社団との区別については相違点が指摘されてきたのである。理念的には、比較的団体性の小規模の団体を組合的団体として、団体性の大規模かつ永続的な団体を社団とする傾向にある。これに関して、玉田説—有力説—では、「管理組合が物管理団体として管理に当たるかぎり、その管理のなかみは、建物、敷地などの、いうなれば物理的施設管理にかざられるのは当然であって、この場合の管理組合の性質は組合とみるべきであるが、これに対し、管理組合が物管理団体として物理的施設管理に当たるとともに、居住者団体として居住管理（コミュニティ管理）にも当たるといっているのであれば、この

場合の管理組合は、まさに区分所有建物を場とする地域社会そのものであり、その性質は社団（権利能力なき社団）とみるべきである⁽²¹⁾とするものである。すなわち、玉田教授は社団説（権利能力なき社団）を主張していたのであるが、その後改説し「いわゆる管理組合つまり区分所有者団体⁽²²⁾について、組合が権利能力なき社団かを論ずる必要がないと考えるべきものである」としたのである。この改説をされたことは、管理組合は従来規定化もされず民法の解釈にたよらざるを得ない部分があったわけである。しかし、区分所有法の規定化がされ管理組合は当然に成立するものとなり、さらに法人格を取得できるようになったことによるものと思われる。

しかしながら、前述の有力説からしても、物の管理のみを管理するだけではなく、コミュニティ（community）管理——人と人とのかかわりあう団体としての——居住管理、すなわち、物と人にかかわりをもつ管理という観点からすれば、当然組合なのか社団（権利能力なき社団）なのかを論ずるにあたらないということになるであろう。

それは、管理の役割が、従来物の管理を中心として考えられてきたものであり、民法上区分所有者団体が、法的にどのような性質にあるのかを明確にしたものがないゆえに、区分所有が民法上の共有とどのような関係にあるかについて論じられてきているにすぎない。いうまでもなく、区分所有者団体は、共用部分の共同管理を目的とした団体である。この共用部分、すなわち民法の共有とどのような関係にあるのかについては、本論では目的とはしないで、むしろ区分所有者団体の人的要素がかかわってきた場合にどういう論理になるかという観点から考察したものである。

三 管理組合法人

区分所有者団体は、法的にどのように性格づけられるのであろうか。ここでは、区分所有者団体という集团的・人的要素について述べることにする。

組合と社団とは、民法学上少なくとも相違点が指摘されていることからすれば、組合と社団の決定的相違点について、学説上団体の内部的組織の差異によつ

てきまるとされている。そのことは、比較的団体性の小規模の団体を組合団体として、団体性の大規模かつ永続的な団体を社団としてとらえられているよう。また、組合と社団について「社団と組合のこの対立的差異は、実際においてはその構成員の数の多少と密接な関係をもっており、組合員は通常は少数であって、組合が外部に対して取引をする場合に組合員全員が合手的 (zur gesamten Hand) に現われてもそれほど不便ではなく、また内部関係は契約関係として取扱われても不便ではない⁽²³⁾」。

これに対して、社団(法人)においては「団体としての単一性が明確に構成員から独立し、団体が構成員とは別の独立の存在となっていると同時に、構成員もその独立主体性を保持しており、したがって団体と構成員および構成員相互間の関係が平等な個人との関係として存在する。社団の財産は実質的にはその構成員の財産であっても(その程度は、株式会社の場合と公益法人の場合とで異なるが)、まず第一次には構成員とは別の個人たる法人の個人所有に属しており、構成員はただ社団の構成員であるという団体的地位にもとづいてその反射として、観念的間接的に法人所有財産に支配を及ぼしているにすぎない⁽²⁴⁾」。

組合と社団の相違を述べたのであるが、問題視すべき点は、社団としての構造をもっていても法人格をもたない「権利能力なき社団 (Verein ohne Rechtsfähigkeit)」である。「民法および商法の下においては、主務官庁の許可を得た場合、また営利法人については法定の手続(特に登記)をふんだ場合にのみ、社団は法人格を取得し得るのである⁽²⁵⁾」と指摘されているわけである。

管理組合の性質が明確でないことは、解釈論としては成り立っても、組合・社団(権利能力なき社団)がどうも不明確であることは事実である。組合と社団との相違においても不明確な考え方があり、管理組合が法人格を取得してはじめて管理組合法人となるのである。ゆえに、解釈論だけでなく実質的に管理組合が法人格を取得して、管理組合法人として行為を行うほうが今後の運営上の利点となるのではないか。

管理組合法人の立法化に関して

管理組合が、組合か社団(権利能力なき社団)かといった問題点は、管理組合

に法人格が付与されない場合には確かに問題であるといえよう。しかし、改正区分所有法第47条では、「第3条に規定する団体で区分所有者の数が30人以上であるものは、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で法人となる」とするものであって、法人格を有する管理組合法人は次のメリットが考えられる。

- (1) 団体が法人格を有することによって、区分所有者全員の名前や代表者の個人名を用いることなく、法人の名において権利を取得することができる。それによって、法人の財産と管理者の財産の区別が明確化される。
- (2) 法人の存在とその代表者の資格が登記されて公示されることにより、第三者は法人との取引がしやすくなる。
- (3) 建物の修復や建替えなどを必要とする場合に、団体が法人格を得ていることで金融機関からの融資を受けるのに有利である。
- (4) 個々の区分所有者から管理費等を徴収したり、区分所有者に対する違反行為を差止め、損害賠償の請求をするといった場合に、主体と客体が明確になるといった点が示される。

その反面、区分所有者の団体に法人格を付与することに際しての疑問ないしは障害のあることも指摘される。

法人の設立方法としての立法形態には、「特許主義」「許可主義」「認可主義」「準則主義」そして「自由設立主義」と厳格な形態から緩やかな形態へと順次なっている。特許主義は、ある特定の法人を設立するために特別法を制定するという方法である。また、許可主義 (Konzessionssystem) は、法人格の付与を行政官庁の許可にかからしめる主義で民法上の公益法人の設立(民法第34条)などはこれに属するものである。認可主義は、一定の組織を備える団体につき、主務官庁の認可により法人の設立を認めるものである。準則主義 (Prinzip der Normativbestimmungen) は、法律の定める一定の要件をみたした場合には法律上当然に法人格を付与するもので、営利法人たる会社はその典型的な例である(商法第57条)。自由設立主義については、単一の主体としての資格で活動する団体または財団が社会に成立すればこれを法人として承認する主義である。この自由設立主義は、わが国においては採用されていない。⁽²⁶⁾

ところで、公益法人設立には許可主義が原則であるが、これに関して、結社の自由や財産処分^の自由が認められている現行法体系とは調和せず、立法論としては準則主義を原則とするものであると、批判がなされた。

しかも、公益法人について「管理組合法人には、民法の法人規定の準用もありますし区分所有法(第47条第7項)が、その性質は民法の法人と違っていわゆる中間法人です。しかし法人税法⁽²⁷⁾その他法人税に関する法令の適用上は公益法人⁽²⁸⁾なみに扱われます(第47条第10項)」。

このことは、公益法人の許可主義に疑問をもった川島教授によると、「法律には公益法人許可の条件が明確にされておらず、またこれを明確に規定することは恐らく困難であり、その結果として許可が全く一方的に官庁の任意にかかるということになるが、望ましくない。むしろ、公益法人についても準則主義を採用し、税法上の取扱いについては別に審査認定の手続を考慮すればよいだろう」と指摘されている。

また、準則主義に基づいて公益法人となった(区分所有法第47条第7項)場合は、民法第51条第1項を準用されることになる。しかも、法人税法その他の法人税に関しては、公益法人とみなされる(同第47条第10項)。ただし、税法上の問題として今後実際に問題が生じた場合に困難をきたすのではないかと思われる。

しかしながら、管理組合には法人格を有する管理組合と、法人格のない管理組合とが現実に併存することになる。しかも、法人格のない管理組合は「管理者」が集会の決議の実行等の管理組合の事務の処理にあたり、その職務に関しては、区分所有者を代理(同第18条)するのである。これに対して、管理組合法人となり法人格が与えられた管理組合は、法人自体が集会の決議や規約で定める行為を行う主体となり、また民法の規定を準用して理事がその業務を執行し、法人を代表するという構成になるわけである。

しかし、現状からすれば、法人格を有しない管理組合(規約)を例として、理事長とか理事といった名称を使用して運営しているわけで、法人格のない管理組合ということで理事等の名称変更をする必要もないであろう。むしろ、法人格を有する管理組合は今後どのような活用度があるのか、そのメリットを生かした方向に進むべきではないかと考えるものである。管理組合の法人化による

活動の増大といった現実面では、まだ躊躇しているのではないか。しかし、大規模団地・マンション等では駐車場の増設、テニスコートの経営等を実施するために法人化への動きもみられるのは、管理組合法人格取得への第一歩につながると思われる。

問題としては、法人化へ積極的にふみきれないのは、債務を生じた(当然借入れをすることになり生じる)場合、税法上の問題、および管理の役職者の専任化(仕事と住居管理役員という二重の負担)などを考えると安易な法人化を望めない傾向もあるのではないか。

四 むすび

区分所有者団体としての管理組合の法的性質、および管理組合が法人格を得て管理組合法人になった場合の問題に関して述べたものである。

すなわち、昭和37年以来20年の時の流れを経て改正された区分所有法は、いかなる区分所有権像をめざしてきたのか、しかも今後どう展開すべきかといった点に鑑み考察したのである。それは、区分所有者団体が管理組合という名称にこだわることなく区分所有権を有する各区分所有者は原則的には各自の所有権に基づいて管理を行うのである。一部委託方式がとられているにしても、管理を行う団体は、当然に団体を形成せしめるというものである。ゆえに、団体の名称を明確にするというよりも確認的意味あいで「区分所有者団体を構成し……」となるわけである。また、名称としての管理組合を意味するものとして区分所有関係が存在すれば、当然に成立するということである。

また、改正区分所有法において最も注目にあたいるのが、管理組合法人化である。管理組合が法人格を取得することによるメリットは、例えば駐車場の経営拡大に伴う借入れや建替え等の資金調達等に威力を発揮することは確かであるが、その反面、管理組合法人の役職者が区分所有関係にかかわる諸種の事項を執行することには、あまりにも負担がかかるのではないか。法人格を取得したからとて、資金の借入れがすんなりゆくとも限らないであろうし、むしろ専務理事体制をとるなりして実施にふみきることが望まれる。

さらに、管理は区分所有者自らの手による物の管理を中心に考えられているのであるが、「物の管理」だけでなくコミュニティ管理を加えた、人と人とのかわりあいによる相互扶助を考えるべきである。それは、例えば建替え等でも議決によって決定されるわけであるが、コミュニティ (Community) 管理による相互理解をすることによって、より円滑な管理組合運営がなされると考えるものである。

〔注〕

- (1) 「財団法人『同潤会』は、1923年に関東大震災で焼失・損壊した住宅の復旧を目的に国内外から寄せられた義捐金から1千万円を支出して設立されたものであり、設立当初は応急用のバラックや木造アパートの建設が中心であった。その後、本格的な耐震・耐火構造の“アパートメントハウス”の建設を開始し、後の“住宅営団”に全事業を引継ぐまで18年間に建設された“アパートメントハウス”は14ヶ所2508戸に及んでいる。」この同潤会は大震災の混乱期後の住宅事情に大きな役割をになった。
賀島、伊藤、渡辺「集合住宅における住宅管理」『日本大学生産工学部報告書』第11巻1号(1987年)、p.126.
- (2) 「現在65%ぐらいの民間マンションにはすでに管理組合がございます。従って、残りはまだ組合ができていない、要するに執行機関としての組織がないわけです」(米倉氏=高層住宅管理業協会=発言)『ジュリスト』No.774(1982年9月15日号)、p.16.
- (3) 行政管理庁民間分譲中高層共同住宅(分譲マンション)に関する行政監察結果報告書『分譲マンションの現状と問題点』p.38参照.
- (4) 濱崎恭生「建物の区分所有等に関する法律の改正について(3)」『法曹時報』37巻4号、p.127.
- (5) 丸山英気『区分所有法』p.13.
- (6) 「相隣関係は、いうまでもなく、隣接する不動産所有権相互間の権利関係を規律することを目的とする法律関係であるが、これを認める理由は、隣接不動産所有権の支配力の、相互的な、接触、抵触による利害関係を調節し、相隣的共同生活の平安を保持するためにほかならないのである」と述べている。玉田弘毅「区分所有権理論とその背景」『明治大学法制研究所紀要』創刊号、p.94.
- (7) Pineles; Grünhuts Z. 29, 769 ff.
- (8) 柚木馨「比較法からみた建物の区分所有権」『民商法雑誌』44巻1号p.5.

- (9) 法務省民事局参事官室訳「西ドイツ連邦参議院法律草案、住居所有権及び継続的居住権に関する法律の一部を改正する法律草案」NBL, No. 219, pp. 56-63.
- (10) 濱崎「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)」NBL No. 282, p.13 以下参照。
高柳輝雄「建物区分所有法の主要改正点」『金融法務事情』1027号, p. 7.
- (11) 玉田弘毅編『マンションの法律1』(担当・松岡) p.178.
- (12) 玉田, 同上書, p.179 参照.
- (13) 青山正明「改正区分所有関係法の解説」金融財政事情研究会, p.34.
- (14) 玉田, 前掲書, p.344.
- (15) 石田・末川ほか「『建物の区分所有等に関する法律』をめぐって」『民商法雑誌』46巻2号, pp.258-261 参照。(「5.集会と管理者」においてすでに昭和37年3月の座談会にて, 法人, 社団, 権利能力なき社団, 組合等が議論されていた).
- (16) 吉野「建物の区分所有等に関する法律・解説3」『財政経済弘報』940号, p. 4.
- (17) 石田喜久夫「区分所有権」『住宅関係法II』〈住宅問題講座3〉, p.160.
- (18) 丸山, 前掲書(担当・小沼), p.224.
- (19) 稲本洋之助「区分所有における管理と規約1」『不動産鑑定』8巻4号, p.59.
右近健男「区分所有と管理(続)」『法律時報』43巻11号, p.121.
- (20) 篠塚『建物の区分所有・新民法演習2』pp. 145-146.
- (21) 玉田「建物の区分所有における管理の基本問題」『時の法令』No.824, p.23.
- (22) 玉田『建物区分所有に関する諸問題』日本弁護士連合会昭和56年度特別研修叢書, p.86, および『住宅私法の研究』p.215.
- (23) 川島武宜『民法総則』(法律学全集) p.100.
- (24) 川島, 同上書, p.98.
- (25) 川島, 同上書, p.99.
- (26) 「日本法の原則憲法において, 団体形成の自由(21条)および所有権の自由(29条)したがって財団設立の自由が承認・保障されている。しかし, 法人格はすべての団体や財団に法律上当然に附与される(自由設立主義)のではない」(川島, 同上書, p.106)としてわが国では自由設立主義をとっていないのである。
- (27) 「管理組合法人には, 民法の法人規定の準用もありますが, その性質は民法の法人と違っていわゆる中間法人です」(玉田『マンションの法律紛争』p.7), 民法の中間法人に関しては, 我妻栄『新訂民法総則(民法講義I)』p.138 参照, 「民法の公益法人に関する規定がいくつか準用されている, そこで管理組合法人は, 公益法人でもなく, 営利法人でもないので中間法人となる。」
- (28) 川島, 前掲書, p.109.