

# 団地の管理

- 第65条は団地管理組合の構成(成立)を規定しているが、この規定は、団地内にある土地・附属施設および区分所有建物の全てを当然に団地管理組合が管理することを意味するのではない
- ※ 具体的に何を管理するのは、第66条の準用規定および第68条による

# 団地の管理対象物の考え方

## <一棟の区分所有建物の管理の復習>

- 一棟の区分所有建物では、第3条によって管理組合が当然に構成されることを規定しつつ、具体的に何を管理するかについては、次のように規定していた
- ① 建物の共用部分ならびに区分所有者の共有に属する敷地または附属施設は当然に管理の対象である(第17条、第18条、第21条)
- ② それ以外のものは、規約を定めることによって初めて管理の対象にできる(第30条第1項)

※ 団地の管理も全く同じ関係にある

# 団地管理組合の管理対象物 ①

＜法律上当然に管理の対象となるもの＞

- 団地建物所有者の共有に属する土地等（これらに関する権利を含む）の管理に関する事項は、団地の集会で決する（第66条で準用する第17条および第18条）
- 団地関係の核となる団地内の共有物（土地・附属施設）は、当然に管理の対象である
- 団地の管理者は、土地等について保存行為をする権限を有し、かつ集会の決議を実行する権限を有する（第66条で準用する第26条第1項）

## 団地管理組合の管理対象物 ②

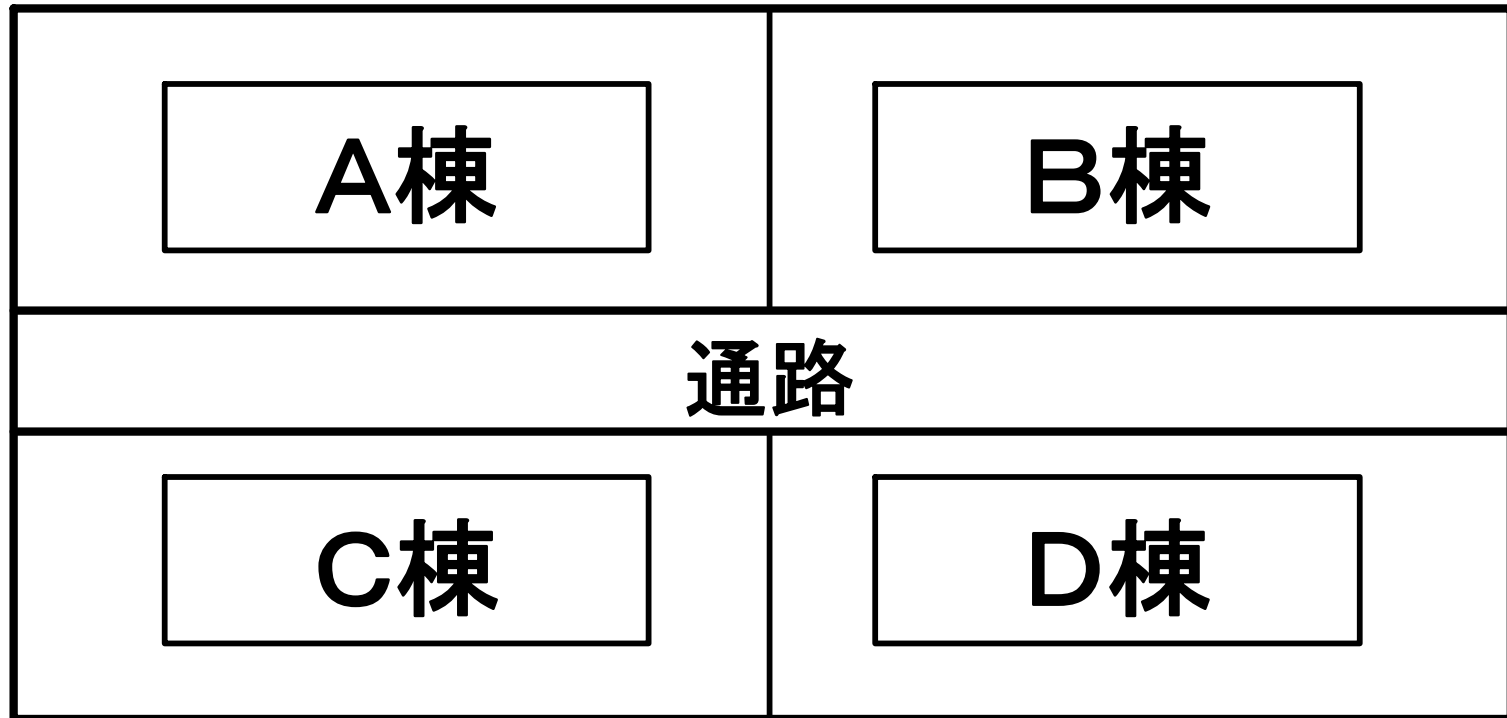
＜規約の定めによって管理の対象となるもの＞  
(第68条第1項)

**A 団地内の一部の建物の所有者(区分所有建物なら区分所有者)の共有または準共有に属する団地内の土地または附属施設**

※ ただし、区分所有建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものは除かれる

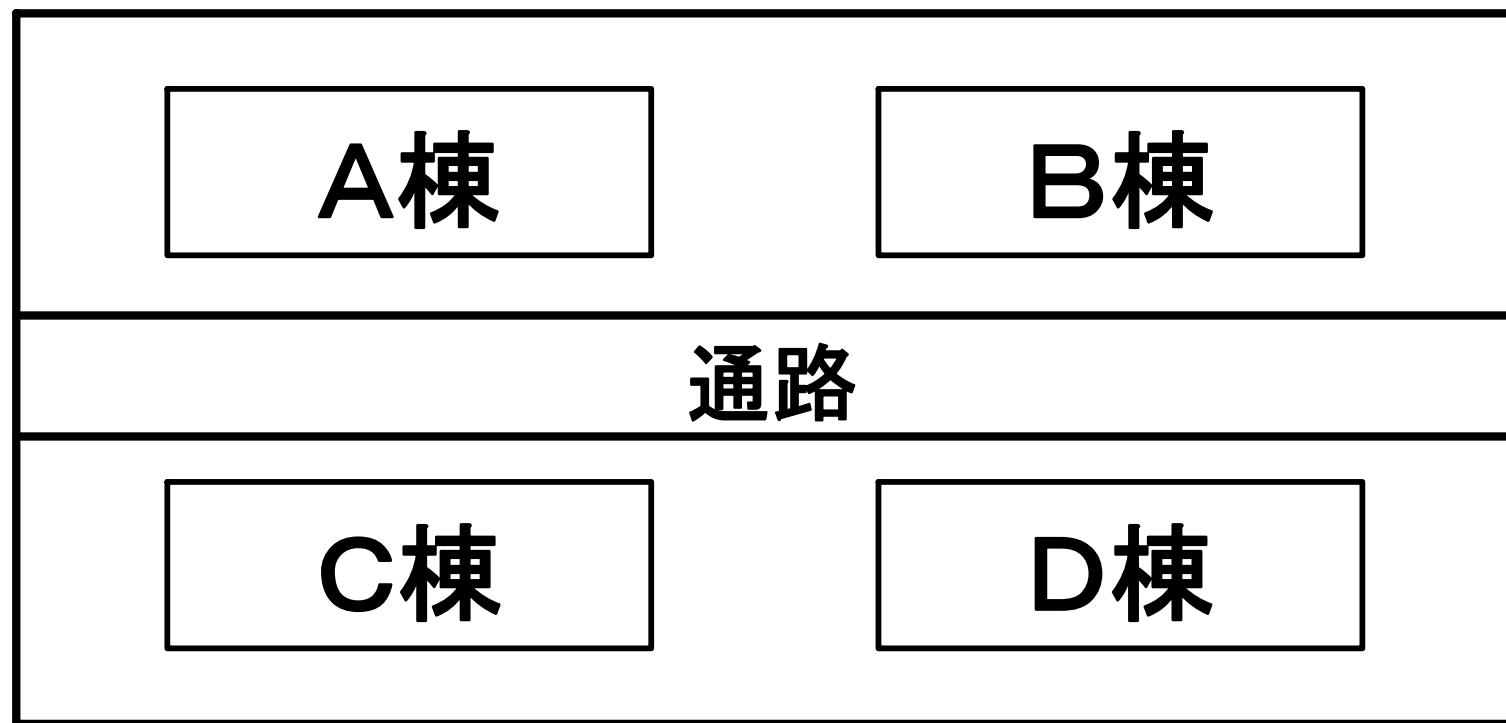
**B 団地内の区分所有建物**

**A 団地内の一部の建物の所有者(区分所有建物なら区分所有者)の共有または準共有に属する団地内の土地または附属施設・・・の例 (その1)**



**※ 各建物が区分所有建物であって、敷地が各区分所有者の共有になっているときの敷地**

**A 団地内の一部の建物の所有者(区分所有建物なら区分所有者)の共有または準共有に属する団地内の土地または附属施設・・・の例 (その2)**



**※ 通路を核とする全体の団地関係から見た場合の「A棟B棟の敷地」または「C棟D棟の敷地」**

# Aを管理対象物とするための要件

※ 管理対象物とする土地・附属施設の権利者（共有者）の特別多数の意思と、団地の構成員（団地建物所有者）全員の特別多数の意思の合致による

＜具体的には・・・＞

- ① 土地の全部または附属施設の全部について、それぞれ共有者の4分の3以上で、その持分の4分の3以上を有する者の同意
- ② 団地管理組合の集会における団地建物所有者および議決権の各4分の3以上の多数による規約の設定にかかる決議

※ この①②の要件（二重の要件）を満たすこと

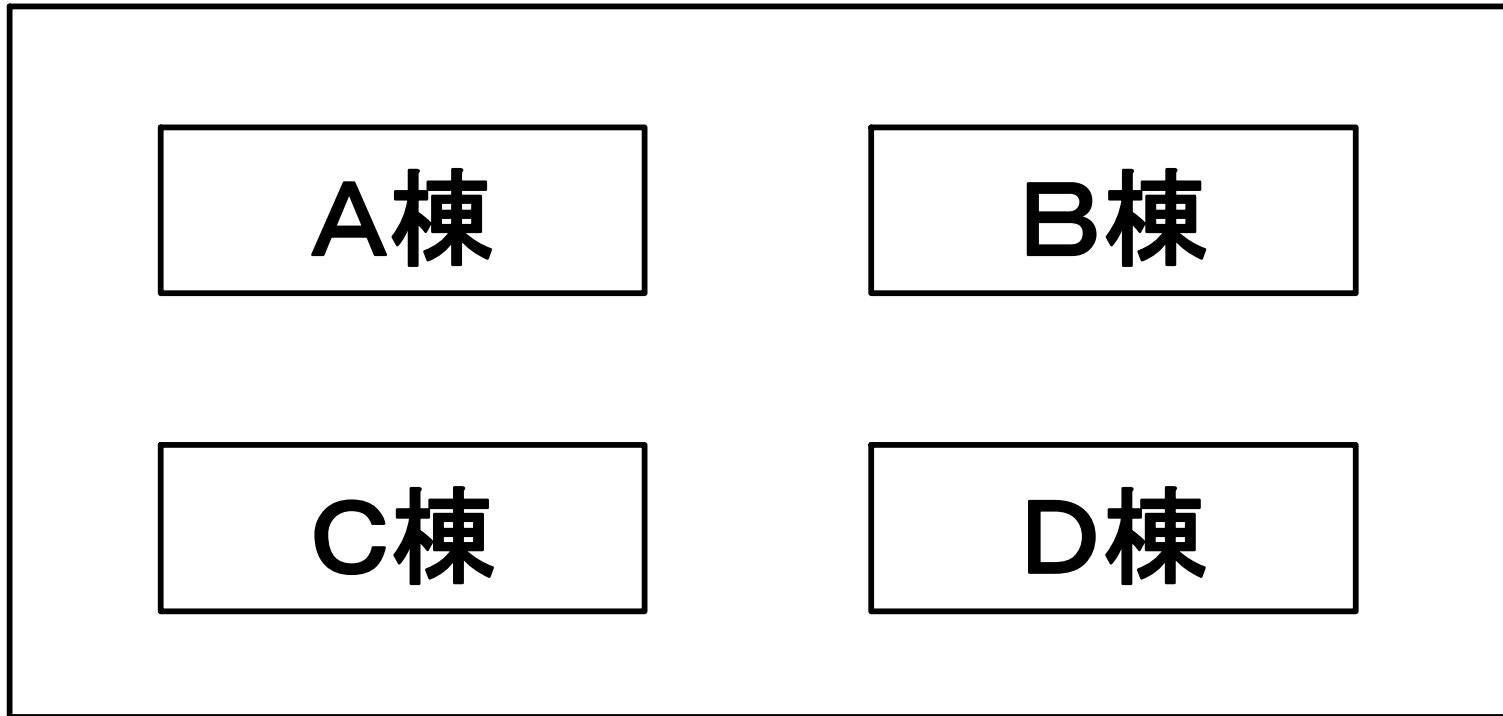
## B 団地内の区分所有建物

- 数棟の区分所有建物から構成される団地関係が成立しても、各区分所有建物の管理は、各管理組合で行うのが区分所有法の原則である
- 従って、団地内の区分所有建物は、当然には団地管理組合の管理の対象にはならない
- しかし、規約を定めることによって、団地内の区分所有建物を団地管理組合の管理の対象物とすることができる(団地管理組合による一元管理)
- その場合には、団地内の全部の区分所有建物が団地管理組合の管理対象となる必要がある



# 団地管理組合による一元管理

- 共有物である建物の敷地の管理のみならず、各棟の共用部分の管理も団地管理組合で行う方法



- 標準管理規約(団地型)はこの方式を採用している

# Bを管理対象物とするための要件

※ 管理対象物とする区分所有建物における区分所有者の特別多数の意思と、団地の構成員(団地建物所有者)全員の特別多数の意思の合致による

＜具体的には・・・＞

- ① 団地内の全部の区分所有建物において、それぞれ、区分所有法に定められた集会における区分所有者および議決権の各4分の3以上の決議
- ② 団地管理組合の集会における団地建物所有者および議決権の各4分の3以上の多数による規約の設定にかかる決議

※ この①②の要件(二重の要件)を満たすこと

# 団地の管理対象物とした場合のポイント

- 団地内の一部の建物の所有者の共有に属する土地または附属施設や、団地内の区分所有建物を団地管理組合の管理の対象物としたとき(団地管理組合で管理する旨を「団地の規約」で定めたとき)は、それを定めた団地の規約を改廃しない限り、それらを団地管理組合の管理の対象から外すことはできない
- 団地内の区分所有建物を団地管理組合の管理対象物とした場合において、各棟の集会の決議をもって団地管理組合の管理下から離脱することはできない

# 団地の管理対象物にできないもの

- 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は、規約を定めても団地の管理対象物とすることは認められない
- つまり、賃貸マンションや一戸建住宅など、区分所有建物以外の建物の所有者のみが権利を有する土地または附属施設は、管理の対象物とすることができない
- 賃貸マンションや一戸建住宅(建物自体)も、団地管理組合の管理対象物にはなり得ない