

分譲マンション管理における 信託活用の可能性について（第2回）

財団法人 建設経済研究所 総括主任研究員 齋藤 哲郎

はじめに

1. 分譲マンション管理の制度的枠組みとその問題点

2. 信託の活用の可能性

(1) 不動産の信託としての枠組み

(以上前号、以下本号)

(2) 管理組合財産等の信託としての枠組み

3. 信託活用の際してのその他の論点

(1) 受託者について

(2) 新たな信託類型の活用可能性

(3) マンションのタイプによる相違

おわりに

2. 信託の活用の可能性

(2) 管理組合財産等の信託としての枠組み

i) 修繕積立金等を信託財産とする場合

管理組合が有する修繕積立金等の信託は、金銭又は債券等有価証券の信託であり^{*1}、不動産信託としての構成が必要な上記(1)i)～iii)に比較すれば、そのスキームは単純となる。

管理組合は信託会社に対し修繕積立金等を信託譲渡する。これにより修繕積立金等の所有権は管理組合から受託者たる信託会社へ移転する。これにより管理組合は受益権を取得し、信託会社は受益者たる管理組合に忠実義務、善管注意義務等を負い、修繕積立金等を適正に管理運用しなければならないことにな

る。業務執行に当たっては、信託業法等に基づき行政庁（金融庁）の厳しい監督下に置かれることとなる。また、信託財産であるため、信託会社が倒産した場合においても破産財団や再生債務者財産、更生債務者財産等の対象にはならない（信託法第25条）。これらの点で、マンション管理業者等へ管理を委託する場合や管理組合自身が管理する場合に比べ、1.(2)で触れたような財産毀損のおそれのはるかに低くなる。

一方、信託報酬等によるコスト上昇、契約関係や手続の煩雑化といった面は避けがたいであろう。

なお、信託財産を保管口座（マンション管理適正化法施行規則第87条第6項第2号）にある修繕積立金及び管理費用残額に限るか、収納口座（同項第1号）にある管理費用も含めるかも問題となる。より厳格な財産管理を目指すのであれば、後者も含めて信託財産とすることが考えられるものの、収納口座は日々頻繁な金銭の出入りがあるため受託者として財産の捕捉が煩雑である一方、マンション管理業者等にとっては信託財産に組み入れられることにより迅速な維持・管理業務の遂行が困難となるおそれがある。金額の割には財産管理の手間がかかるため、信託報酬コストが過大となる可能性も強い。先のマンション管理適正化法施行規則の改正により、財産の分別管理に係るルールが整序され、収納口座に多額の

金銭が長期間滞留するといった事態は回避されることから（1. (2)参照）、保管口座に存する修繕積立金及び管理費用残額までを信託財産とすれば十分と考える。受託者としては、保管口座に定期的に修繕積立金及び管理費用残金が入金されているかどうかをチェックし、疑問点があればマンション管理業者に確認するといった作業は必要であろう。ちなみに、自主管理型マンションによくみられるような収納口座と保管口座とを区分していない場合（マンション管理適正化法では収納・保管口座と称している（同項第3号）。）については、信託財産の対象を明確化する意味で、あらかじめ収納口座と保管口座に分けておくことが望ましいと思われる。

金銭や債券等の信託は様々な場面でごく一般的に行われているものの、管理組合が保有する修繕積立金等を信託する場合については、次のような問題点が考えられる。

① 管理組合の委託者としての適格性

区分所有法の解釈上、管理組合は権利能力なき社団として位置づけられているが（1. (1)注*5参照）、法人格を有していないことが信託契約上の委託者として十分であるかが問題となる。

信託法の解釈上では、権利能力なき社団であっても委託者たりうると考えられている^{*2}。ただ、実務上商事信託には厳密な契約行為が求められることから、法人格を有さない管理組合名義で信託契約を結ぶことは困難である。したがって、管理者たる管理組合理事長名で契約を結ぶこととなろうが、信託会社によっては当事者としての適格性を問題視する可能性も残る。この点、管理組合法人であれば、法人格を有し、その登記が義務づけられていることもあり、このような問題は生じな

い。

② 信託業務に要するコストと信託報酬

ここでの信託事業も営利目的であるから、信託会社はコストに見合う収入が得られなければ業務を受託しないのが当然である。他方、管理組合側で支払うことのできる額には自ずと限界があるほか、区分所有者の意向として管理費用をできるだけ低く抑えたいというインセンティブが働く余地も大きい。

金銭信託の場合、費用逓減傾向が強いことから、修繕積立金等の規模が小さいマンションほど受託者が見つけにくくなると考えられる。すなわち、タワーマンション等超大型物件を除き、中小規模のマンションや築後年数の短いマンションは単独で受託者を見つけることは容易でないと考えられる^{*3}。

③ 引受財産・業務の内容に問題がある場合

信託会社は財産を受託するに当たっては、その引受財産やこれに関連する業務の内容が適正なものであるかどうかについて精査する。したがって、マンションによっては修繕積立金等の多寡にかかわらず、受託を拒まれるといった事態も予測される。

具体的には、管理組合の有する債権・債務、資産内容に問題がある場合（管理費等の長期滞納者が少なくない、不法行為等による損害賠償債権が含まれている、今後想定される大規模修繕等に向けて資金の積立が大きく不足している等）、建造物に法令違反がある場合などが想定される。

このような場合については、不適正な点を是正しない限り、信託を用いることは困難となるおそれがある。ただし、不動産自体の信託とは異なり引き受ける財産（金銭、債権等）に瑕疵がある訳ではない（長期滞納者に対する債権や損害賠償債権が信託財産に含まれる

訳ではないし、大規模修繕等を含めた不動産自体の維持・管理が信託業務に含まれる訳でもない。)ので、受託の可否に係る基準がどの程度厳しくなるのか明らかでなく、信託契約に特約を設けることなどによってかなり対応できる可能性もある。

ii) マンション管理業務に係る管理組合財産、債権・債務を包括的に信託する場合

現行信託法においては、旧法では認められなかった消極財産を含む信託が認められることとなり(信託法第21条第1項第3号)、いわゆる事業の信託も可能になったとされている^{*4}。

分譲マンションの管理業務とは、専有部分所有者が納付した管理費・修繕積立金等を財源として管理組合又は管理組合法人自らが行う事業として位置づけることができる。また、管理組合においては管理業務以外に金銭的収入・支出を伴う業務はほとんどないことから、マンション管理業務に係る資産・負債及び債権債務関係を区分けすることは、会社の一部門の切り出しなどに比べてもむしろ容易と思われる。

マンション管理組合は、マンションの管理業務全般を包括的に信託会社に対して信託譲渡する。ここでの管理業務全般の中には、管理組合が保有する管理費及び長期修繕積立金等のほか、マンションの管理の実施に必要な債権債務(例えば、区分所有者の管理費等未納分に係る債権、個別の維持・修繕業務外注に係る請負代金支払債務など)も含まれる。この場合、管理組合の有する債務を受託者へ移転させる(=免責的債務引受の効力を生じさせる)ためには、民法の一般原則に従い債権者の同意が必要である^{*5}。なお、このままでは受託者の固有財産に対しても強制執行が可能となるため、受託者が債権者との間で責

任財産限定特約(信託法第21条第2項第4号)を締結することで、委託者の債務が「信託財産たる債務」とみなしうることとなる^{*6}。

信託後、管理組合は、受益者として、管理組合の会計の収入・支出の調定・出納に係るサービス、共用部分や敷地に係る維持修繕サービスを受ける権利を有する一方(サービスの内容は信託契約による。)、信託会社に対して信託報酬を支払う義務が生ずる(実際は、信託会社が管理組合会計から必要経費として信託報酬相当額を控除することとなる)。

従前よりマンション管理業者にマンション管理を委託していた場合については、いったん解約するか管理組合の有する契約上の地位を信託会社へ譲渡することとなる。信託会社のみがマンション管理全般を担うことは実際上困難であるから、適宜マンション管理者や建設業者、清掃業者等に業務を委託することとなる。また、マンション管理士、アセットマネジメント会社等の専門家・専門業者を指図権者(信託業法第65条)とし、受託者は原則として指図権者の指示にしたがって管理業務を行うことも想定される。

事業の信託は、いまだ未開拓分野で先例も存在しないため、制度運用当局や信託会社がどのように対応するか不明な点が多い。また、その活用にあたっては、信託報酬等によるコスト上昇、契約関係の複雑化等信託の活用共通する課題、i)と同様に管理組合の委託者としての適格性の問題や引受財産・業務の内容に問題がある場合の対応(特に後者については、i)に比べてはるかに問題化しやすいと考えられる。)のほか、次のような問題点が想定される。

① 信託の対象となる事業たり得るか

事業の信託における「事業」の意味として

は、「一定の営業目的のために組織化され、有機的の一体として機能する財産（得意先関係等の経済的価値のある事実関係を含む。）」（最大判昭和40.9.22 民集19巻6号1600頁）とされている^{*7}。実際、事業の信託の対象としては、もっぱら営利事業が念頭に置かれている^{*8}。管理組合の行うマンション管理業務は「営業」ではないため、事業信託の対象たり得ないようにも見えるが、他方、マンション管理業者が管理者として行っているマンション管理業務はマンション管理業者にとっては「営業」であり、管理者たるマンション管理業者からの受託であれば事業信託として認められるように思える。これは、単に事業信託が会社企業の特定期間の切り分け等への活用を念頭に置かれてきたからであって、「営業」に当たらないことをもって直ちに信託になじまないと判断するのは早計と考える。むしろ会社法とは異なり、区分所有法には事業の譲渡に係る条項が存在せず、法が事業の譲渡を想定していないことが問題となるのではないか（マンション管理に係る事業の信託が信託法ではなく区分所有法に違背するおそれがある。）。

② マンション管理適正化法との関連

信託会社は、マンションの管理事務（マンション管理適正化法第2条第6号）を業として行うことになり、かつ、(1)とは異なり区分所有者たる地位は有していないため（同号括弧書き参照）、マンション管理業者としての登録が必要になるものと考えられる（同法第44条）。マンション管理に参入しようとする信託会社にとって、マンション管理業者としての登録はさほど負担にはならないであろうが、③で触れる兼業規制との関連で、登録に懸念を抱く業者は少なくないものと考えられる。

③ 信託業法、銀行法上の兼業禁止条項との関連

信託会社は、信託業、信託契約代理業、信託受益権売買等業務及び財産の管理業務（当該信託会社の業務方法書において記載されている信託財産と同じ種類の財産につき、当該信託財産の管理の方法と同じ方法により管理を行うものに限る。）を営むことができるとされている（信託業法第21条第1項）。業務方法書の記載と異なる種類の財産や異なる管理方法により管理を行う場合には、業務方法書の変更（同法第13条）を行うか、兼業業務として内閣総理大臣の承認を受ける必要がある（同法第21条第2項）^{*9}。

信託銀行についても、上記と同様の兼業規制が存するほか（信託業務兼営法第1条）、銀行法上の兼業規制条項も適用されることになる。兼業については、信託業法は、信託業務に支障を及ぼすおそれがなく、かつ、当該信託業務に関連する業務であれば、特段の限定はないのに対し、銀行法は、預金取扱業務等本来の銀行業務以外で認められる業務が列挙され（同法第10条第2項・第11条）、それら以外は関連性の有無にかかわらず認められていない（同法第12条）。もっとも、当然信託業務は認められているため（同法第11条第3項）、マンション管理業務を信託業務として位置づけられれば銀行法上の兼業制限には反しないと考えられる。ただし、事業信託という手法をとることが、結果的にいかなる業務であっても信託銀行による実施を可能とすることになりかねないとして、銀行法の脱法行為と認識される懸念は残る。

3. 信託活用に際してのその他の論点

(1) 受託者について

マンション管理における信託の活用に当たっては、当該信託業務は業として行われることになるため、信託会社が行うことになる。このうち、信託銀行（信託業務兼営法第1条）及び運用型信託会社（信託業法第2条第2項・第44条）は、信託業法上管理、処分等に係る幅広い運用裁量が認められている。他方、管理型信託会社（同条第4項）は、その権限が保存行為又は財産の性質を変えない範囲内の利用・改良行為までにとどめられており、これ以外の行為を行う場合には委託者又は指図権者からの指図が必要となる（同条第3項）。

日常的なマンション管理業務を念頭に置けば、管理型信託会社でも十分業務実施が可能と考えられるが、大規模修繕を行う場合等については、管理型信託会社が自らの裁量で行うことは困難である。ただ、マンション管理の場合は、大規模修繕等を行う場合には管理組合の総会の議決を経ることになるため、資産運用型信託等とは異なり、信託会社の裁量の範囲が狭いことによる問題は生じにくいとも考えられる¹⁰。

なお、信託会社以外の者を受託者とする場合も想定できない訳ではない。例えば、管理組合財産の保護を図るため、理事長や会計担当理事、マンション管理業者、マンション管理士等を受託者とした信託として構成することも考えられる。これにより理事長、マンション管理業者等の倒産からは隔離することが可能とはなるが、理事長やマンション管理業者による資金流用・着服、不適切な支払い等

の防止については、第三者的専門家への信託を除き、その効果が望めない。また、マンション管理業者やマンション管理士への信託の場合、業として信託業務を行っているとは判断されて信託業の認可・登録を有しない限り信託業法違反となるおそれもある¹¹。さらに、マンション管理業者への信託については、保管口座名義が当該業者名となるため、管理組合財産の信託はマンション管理適正化法に反する可能性もある。

ちなみに、管理組合財産がマンション管理会社名義あるいは理事長名義であった場合に管理会社ないし理事長が破産等したような事例において、管理組合財産を保全するための根拠として信託法理が持ち出されることもある¹²。いわば非常時の管理組合救済のための理屈として信託の倒産隔離機能が期待されている訳であるが、これを正面から明らかにしてしまおうというのが、理事長やマンション管理業者への信託の趣旨といえよう。

(2) 新たな信託類型の活用可能性

信託法の全面改正に伴い、旧法においては認められていなかった新たな類型の信託がいくつかが制度化された。既に述べた事業の信託もその一つであるが、ここではこれらの類型の中から、マンション管理の場面にも応用が想定可能な限定責任信託と自己信託について取り上げることとする。

① 限定責任信託

限定責任信託とは、“受託者が当該信託のすべての信託財産責任負担債務について信託財産に属する財産のみをもってその履行の責任を負う信託”（信託法第2条第12項）をいう。本来受託者は、受益債権に係る債務や責任財産限定特約を締結した債務などを除き（同法第21条第2項）、信託財産に係る債務に

ついて無限責任を負うものとされている。限定責任信託を用いることにより、受託者責任が信託財産の範囲に限定され、受託者の固有財産が毀損するおそれがなくなる。ただし、信託事務の処理に当たっての受託者の不法行為によって生じた債務については、受託者の固有財産も責任財産に含まれる（同法第217条第1項・第224条）。

マンション管理において想定される受託者に対する債権としては、共用部分の瑕疵が原因で生じた損害についての専用部分賃借人からの損害賠償請求¹³、修繕工事請負業者からの未払い代金請求¹⁴、マンション建設に伴う周辺地域の地盤沈下についての周辺住民からの損害賠償請求¹⁵などが想定できる。

限定責任信託とすることにより、信託会社等が不測の損害を回避することが可能となることから、信託活用への誘因となると考えられる一方、限定責任信託としての登記（同法第216条）、取引の相手方に対する明示義務（同法第219条）等の要件を満たす必要があることから、（リスクの大きい開発プロジェクトや不動産流動化であればともかく）マンション管理に係る信託にどれほど活用されうるかについてはやや疑問が残る。

② 自己信託（信託宣言）

自己信託（信託宣言）とは、“委託者自身が受託者となって、爾後自己の財産権を他人のために管理・処分する旨を宣言することによって、信託を設定すること”をいう¹⁶。信託法第3条第3号において、公正証書等を用いることを要件に認められている。

マンション管理における活用手法としては、管理者たる管理組合理事長又は管理者たるマンション管理会社が管理組合財産を明確化し、保全するために、用いることが考えられる。ただし、自己信託は、受益者数が50名

以上の場合には、営業として行うか否かにかかわらず信託業法上内閣総理大臣の登録を受けなければならない（信託業法第50条の2第1項・同法施行令第15条の2第1項・第2項第1号）、登録に当たっては資本金・純資産額、定款等や人的構成について所定の要件を満たす必要がある（同法第50条の2第6項）、登録後は信託会社とみなされて規制条項が適用されることになる（同条第12項）。したがって、信託業法の文言からは、理事長による自己信託は小規模なマンション以外では不可能であり、マンション管理会社による自己信託も少なくとも管理型信託会社としての体制を有している法人でなければ困難とも読める。

この点については、信託の手法により適用の有無が変わると考える。建物及びその敷地を一つの信託財産とする場合（(1) i）の場合には適用は免れないかもしれない。一方、各区分建物をそれぞれ個別の信託財産とする場合には、受益者は各区分建物の買主のみとなるため、適用対象外となる（(1) ii）④参照）。これら以外の場合（管理組合財産の信託等）については、買主に管理組合財産や共用部分の分割請求や分離処分が認められていないことからいって、受益者は各買主ではなく管理組合1者とみて同じく適用対象外とするのが妥当ではないか。

また、ここでの自己信託は、本来の所有者である管理組合が口座名義人等たり得ないがゆえに管理者名義に擬制した財産を、管理者の固有財産との混同を避けるために用いたのであって、管理者の所有財産の一部を信託財産とした訳ではなく、委託者兼受託者による財産隠匿や執行免脱の懸念とは無関係である。この点からみても、ここでの自己信託は信託業法の適用対象外とするのが適当と考える。

(3) マンションのタイプによる相違

最後に単棟型自己居住用ファミリー向け分譲マンション以外のタイプのマンション以外のタイプのマンションに係る問題点について、簡単に触れる。

① 複合用途型マンション

住宅部分以外に商業施設、オフィス、ホテル等を含んだマンションについては、一部共用部分（区分所有法第16条）が生ずることが多く、利用目的の相違による買主や占有権者間での利害対立が生じるおそれもある。また、1階に小規模な店舗を配置するような場合を除き、居住用部分とそれ以外の部分とを動線も含めて遮断することも多く、そのような場合にはひとまとまりの信託とする必要性もあまり高くない。例えば、居住部分のみ信託財産とし、それ以外の部分は実物不動産のまま、あるいは居住部分とそれ以外の部分とを異なる信託会社が受託するといった選択もあり得る。その方が区分所有者の利害とそれ以外の部分の区分所有者の利害との調整が図りやすくなるのではないか。

いずれにせよ、一般の自己居住用マンションに比較して利害関係が相反することが予想されるため、信託業務自体もより負担が大きくなるものと考えられる。

② 団地型マンション

一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、団地内の土地、附属施設及び区分所有建物の管理を行うための団体（いわゆる団地管理組合）がその数棟の建物所有者全員により、当然に構成される（区分所有法第65条）。他方、団地内の区分所有建物及びその一棟の建物所有者のみが共有する土地又は附属施設については、原則とし

て、各棟の区分所有者の団体（いわゆる棟別管理組合）で管理するものとしている（同条の反対解釈）。

したがって、団地型マンションの場合、団地管理組合と棟別管理組合とが存在し、管理組合財産もそれぞれが保有することになる¹⁷。このため、区分所有者間の権利関係が複雑化し、団地全体にわたって一つの信託を構成しようとする、スキームの組成が難しくなることが予測される。

③ リゾートマンション

リゾートマンションは、夏期休暇、スキーシーズン等限られた期間のみ利用され、それ以外の時期の利用はあまり想定されていない。当然区分所有者がマンション管理に日常的に関与することは期待できず、維持・修繕等に対する関心も一般のマンションに比べて低くなりがちである。本来ならば、建物や管理組合財産の管理を信託会社に委ねることが、適正な管理の実現に資するとも考えられるが、区分所有者が日頃居住している訳ではない不動産の管理に対して、わざわざ信託報酬を支払ってまで管理を委託するか疑問が残る。その適正な管理が資産運用としても意味がある場合を除き、実際の需要が期待できないのではないか。

④ 投資用マンション

個人向け投資用マンションも、区分所有者がマンション管理に日常的に関与することは期待できず、また、住み心地のよさなどにはほとんど関心がないものと思われる。ただ、投資である以上、着実にインカムゲイン（賃料収入）を得た上で、出口では相応のキャピタルゲイン（売却利益）を得ることに対する関心は当然高く、そのための必要経費の負担に対しても比較的前向きであっても不思議で

はない。

不動産ファンド等が保有する投資物件としての賃貸マンションにおいては、その大部分が信託財産となっていることから考えても、個人向け投資用マンションにも信託はなじみやすいと思われる。ただ、個人向け投資用マンションの場合、管理者が定められておらず、また、規約も作られていないことがままあり、このような場合には権利能力なき社団としての管理組合の存在も認識できず^{*18}、委託者自体が存在せず、したがって、当初から信託受益権の形で分譲する場合（2. (1)参照）を除き、管理組合財産等について信託を活用する余地はないことになる。

おわりに

以上、マンション管理における信託活用の可能性について探ってきたが、すでに述べてきたとおり実際の活用にあたっては様々な課題が存在する。マンション管理への信託の導入については、区分所有法やマンション管理適正化法の適用を前提とせず、管理組合の意思に左右されずに受託者が管理を行う手法であるとして、懸念を抱く見解もあるが^{*19}、信託は、単純にマンション管理の便法として位置づけられるような簡単な仕組みではないであろう。

適正なマンション管理や管理組合財産等の保全を担保する手段として、信託の活用について更に検討を進める必要があると考える。例えば、比較的制度上の障壁が相対的に低く、区分所有者側の理解も得られやすいと思われる修繕積立金等の信託について、モデル的に組成してみるのも一案と考える。これに関連して、不動産関連信託専門の信託会社がいまだ運用型信託会社1社、管理型信託会社1社

のみにとどまる（平成21年12月31日現在）のが若干気がかりである。マンション管理は民間企業や投資家を相手にする訳ではないため、大きな利ざやを期待しにくい一方、建物の管理や居住者との調整等専門的あるいは手間の要する業務が含まれることから、信託銀行等にとっては参入のインセンティブが必ずしも大きくない。区分所有者にとっては、適正なマンション管理の必要性を感じつつも少なからぬ信託報酬の支出には消極的になりやすい。この両者の隔たりを埋めるような信託業態の設計が求められているのではないか。このあたりについて、マンション管理業界やその関連業界、あるいは不動産業界全体において、もっと前向きに検討すべき時期が来ているものと考えられる。

*1 修繕積立金の一部を元本保証型の投資信託で運用するといったことは、現行のマンション管理でも十分想定されるが、そのような単なる金銭の運用手法の一選択肢としての信託は本稿における検討対象に含まない。

*2 中野正敏「信託法講義」（酒井書店）p45

*3 デベロッパー又はマンション管理会社が自らの関わる複数のマンションの修繕積立金等について、それぞれの管理組合から同一の信託会社に信託して合同運用するといった商品設計をすることにより、中小規模のマンションに対しても信託による修繕積立金等の保全を可能とするといったことも考えられる。

*4 「信託法改正要綱試案 補足説明」（法務省民事局参事官室）p4、寺本昌広「逐条解説 新しい信託法」（商事法務）（以下「寺本」という。）p84～、新井誠「信託法【第3版】」（有斐閣）（以下「新井」という。）p157～

*5 寺本p88

*6 新井p164

*7 新井p157、

*8 早坂文高「事業型商事信託 — 「事業信託」の導

入一」金融・商事判例No.1261（経済法令研究会）p175、工藤聡一「事業信託の意義と展望」民事法情報No.262（社民事法情報センター）p76

^{*9} 高橋康文「新しい信託業法」（第一法規）p106

^{*10} あえて挙げるとしたら、災害等緊急時において迅速に対応しづらくなることくらいであろうか。

^{*11} この点については、投資＝運用を伴わない信託、すなわち単なる財産の預かり・移転に過ぎない信託は、営業として行っても信託業法上の信託業には当たらないとも考えられる（道垣内弘人「預かること」と信託—『信託業法の適用されない信託』の検討』（ジュリストNo.1164）p82）。

^{*12} 伊室亜希子「管理費を原資とするマンション管理会社社名義の銀行預金債権の帰属と信託の成立」關西大學法學論集54（5）p1015、野口昌宏「権利能力なき社団と信託法理」日本法政学会法政論叢第14巻（啓文社）p69、四宮p20。なお、後二者はマンション管理を取り上げて論じたものではないが、理事長が自己破産した場合における理事長名義の管理組合財産の取扱い等に応用可能であろう。

^{*13} この場合は、実質的貸主は受益者であることから、双方が重疊的に債務を負うことになると考えられ

る。

^{*14} 何らの理由もなく未払いのままの場合は、故意又は重大な過失があり固有財産も責任財産に含まれると考えられる。ここで問題になるのは、修繕工事に係る不完全履行や履行遅滞の疑いがあり、これにより支払代金の額や支払債務の発生に争いがある場合となる。

^{*15} 事実的不法行為に起因する損害賠償請求権については、信託法第21条第1項第8号所定の権利には含まれない（新井p387）。

^{*16} 新井p135

^{*17} 規約によりすべての管理を団地管理組合の下に置くことも可能であり（区分所有法第68条）、現状ではこれが多数を占めているが、棟により物的状況が異なることも多いため、棟単位で物事を決定できる仕組みも必要とされている（齊藤広子「団地型マンションの管理」（前掲「これからのマンションと法」所収）P731・p739）。

^{*18} 稲本・鎌野p28

^{*19} 衞宜秀之「信託活用への懸念と管理者管理の展望について」マンション学第33号（マンション学会）p109