

## 6 団地関係の成立

- 1 団地内の建物所有者を構成員とする町会が区分所有法第65条の「団地建物所有者の団体」に該当し、管理費に関するその決定は建物所有者を当然に拘束するとされた事例  
東京地判 平成11年12月24日 判時1712-159

### <事案の概要>

Xらは本件別荘地団地内に建物を所有する者であるが、団地内の建物所有者を構成員とする本件町会が決定した管理費を長年支払わなかったため、町会の会長であるYはXら管理費の滞納者の氏名を公表する立看板を団地内に設置した。

これに対し、Xらは、Yに対し管理費の支払義務がないことの確認及び立看板設置による名誉毀損に対する1人あたり200万円の損害賠償を請求する訴えを提起した。

### <裁判所の判断>

以下のように述べて、Xらの訴えを斥けた。

団地内の道路につき建物所有者が分譲業者から通行地役権の設定を受け、管理事務所等の土地建物が建物所有者の共有に属しており、それらの土地・附属施設の管理を本件町会が行っている実態があることから、本件町会は区分所有法第65条の「団地建物所有者の団体」に該当する。

したがって、本件町会は、管理費の支払いを含む共有部分の管理に関する事項を多数決で決定する権能を有し、Xら建物所有者はその決定に当然拘束される。

Yによる立看板の設置も正当な管理行為の範囲を著しく逸脱するものではなく名誉毀損の不法行為を構成しない。

- 2 一団地に存する完成マンションの所有者と、工事中のマンションの所有者との間で、工事中マンションの敷地部分に関して、区分所有法第65条所定の団地関係が成立していないとされた事例

福岡地判 平成12年3月29日 RETIO50

福岡高判 平成15年2月13日 判時1828-36

### <事案の概要>

Y(旧住・都公団)は、一団の土地に9棟のマンションを建設し、平成4年から平成8年にかけて順次分譲した。

しかるに、購入者の入居後、駐車場設備の維持管理費が当初の想定を大幅に上回ることが判明し、区分所有者が負担する管理費の増額が不可避となった。これを受けて、区分所有法第65条に基づき団地建物所有者の組合として構成された管理組合Xは、Yを相手取って、駐車場の維持管理コストの説明を怠ったことを理由とする2億3809万円余の損害賠償及び本件団地内の未分譲建物の所有者としてのYの未払組合費の支払いを請求する訴えを提起した。

### <裁判所の判断>

次のように述べて、Xの訴えを斥けた。

(Yの説明義務違反について)

駐車場の維持管理費用をまかなうための管理費の増額の可能性がある旨の説明をYは行っていない。Yに宅建業法の適用がない以上、情報提供や説明義務を負うべき根拠もない。

よって、Yの説明義務違反は認められない。

(団地関係の成立について)

区分所有法第65条は、団地建物所有者全員にとって利害関係を共通にする事項の管理の便宜上団地関係の成立を定めたものと解される。

本件マンションがすべて一筆の土地上にあるとはいえ、完成したマンションの住戸部分の所有者と、現に工事中のマンションの施主であるYとは、工事区域部分については利害関係を共通にするとはいえず、分譲開始前の建物敷地部分に関して、区分所有法第65条の適用の前提となる、完成したマンションの住戸部分の所有者と、Yとの間の共有に属するとの要件を実質的に充足せず、団地関係は成立しないと解するのが相当である。