

# みどりの街角通信



発行:三輪緑山管理組合 三輪緑山1-2-2  
電話 044-987-0831 FAX 044-299-9871  
Eメール mkanrikumiai@fork.ocn.ne.jp



景観を人と緑が守る街  
管理組合広報  
2023年度第4号 通算No.62

## 第39回通常総会の開催に向けて

理事長 大久保 隆弘

来たる4月21日(日)、第39回通常総会が開催されます。コロナ禍により、5年ぶりの開催となります。今回の総会においては、議案として規約改定案を付議いたします。主な改定箇所は、①グリーンベルトの所有権の是正、②団体の法的性格の明確化による条項の見直しの2点です。

詳しくは、2月初旬に配布しました「規約改定及び新旧対照表の配布に際して」及び「規約改定新旧対照表」に記載しております。既に広報紙でもご説明しておりますが、一昨年度から理事会にて専門チームを結成し、野村不動産、関係先などとも協議の上、専門弁護士との相談を幾度も重ねました結果、上記①と②の法的には是正が必要な課題につき、法律に則った改定案を作成するに至りました。主な改正点は以下の2点となります。

### ①グリーンベルトの所有権の是正

2019年の規約改定で、グリーンベルトのブロック・土を「組合員の所有」から「組合員の共有」に変更しました。総会での決議ですが、弁護士により、この決議が無効とみなされました。組合員の所有物を共有物に変更するには、総会の決議ではなく、本人の同意が必要です。よって、グリーンベルトの所有権を従来のおりに戻します。

### ②団体の法的性格の明確化による条項の見直し

本組合の団体の法的性格は設立当初から必ずしも明確ではありませんでしたが、弁護士の判定によりますと、元来、マンションのような区分所有法が適用される管理組合ではなく、「権利能力なき社団」とされ、法的には、法人でもなく自治会と同様の団体として扱われます。規約の見直しを行う箇所は、共同所有物の所有形態が「総有」(次ページに解説)となり、組合員は持分も分割請求権もなしという形態となる箇所。また、売買等によって、新たに住宅所有者となって、組合に加入する場合は、前組合員の地位や権利義務を引き継ぐ必要はないとされる箇所などです。これらは、区分所有法による管理組合の規約内容に近い条項となっていた部分を弁護士の指導によって正しく改めております。

本組合も設立から、第39回目の通常総会を迎え、その間に時代も移り変わり、本住宅地や住民を取り巻く環境も変化しつつあります。

組合員の年齢構成も様変わりし、構成員のニーズも多様化する現状も踏まえながら、本組合は、住環境の保全と住宅地の資産価値向上を図るべく、今後とも一層努めてまいりますので、ご理解とご協力のほどお願い申し上げます。





## 規約改定のポイント・用語解説

### 権利能力なき社団

「権利能力なき社団」は「人格のない社団」とも呼ばれ、法人格はないものの、単なる任意団体ではなく、①団体としての組織を備えている。②多数決の原則が行われている。③構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続している。④その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定している。以上の4つの要件を備える社会的にも認められた団体とされています。

馴染みのない用語ですが、自治会も同じく「権利能力なき社団」です。法人化すれば社団法人となります。法人でないことで制限されることも多いのですが、自由度が高く強い強制力を持たないのも特徴です。また、マンションの管理組合は区分所有法に基づく厳しい管理を強いられますが、本組合には区分所有法は適用されません。戸建て住宅団地のメリットを活かせる団体と言えます。本組合は当初から「権利能力なき社団」でありましたが、長年の慣行から区分所有法の管理組合と似通った管理形態となっているところを是正します。

### 総有

「共有する」という語句は、ごく一般的に用いられています。「情報を共有する」、「ヨットを共有する」など複数の人が互いに同じ情報やモノを共同所有する際に使われます。

「共有」という言葉は法律的には、共有、合有、総有の3つの形態に分かれます。民法上の「共有」は狭義の共有とも言われ、土地や住宅等を夫婦で共有する際に、それぞれの持ち分を登記して保全する場合など権利関係を明確にする所有形態です。持ち分は各々が処分も可能で分割請求もできます。また、「合有」の形態は、漁協や農協などの組合構成員に当てはまります。持ち分は潜在的にはありますが、処分権や分割請求権はありません。

権利能力なき社団における財産の所有形態は「総有」とされます。

総有は、団体の財産に対する拘束力が強く、構成員はその団体財産について持分を持ちません。団体財産に対して持分の分割請求はできず、持分の払い戻しも受けることもできません。

一方、団体の債務については団体財産から弁済を行えばよく、債権者は個々の構成員の個人財産からは弁済を受けられません。本組合の財産の所有形態は法的に「総有」であり、今回の規約改定での重要な改定箇所となります。

広義の共有	持分	構成員の処分権	分割請求
狭義の共有	有り	有り	できる
合有	有り。ただし潜在的	無し	できない
総有	無し	無し	できない



## 所有権の変更

今回の規約改定では、グリーンベルトの所有権を明確にします。グリーンベルトの所有形態は、当初からブロックと土は組合員の所有物であり、分譲の際に土地代金と一緒に購入しています。2019年の規約改定で、グリーンベルトは組合員の共有と総会で決議されましたが、そもそも所有権は個別の承諾がないと変更はできませんので、決議は無効となります。(民法 176 条)

## 特定承継人、包括承継人

「承継」とは、権利や義務、財産、地位を引き継ぐ行為を指す法律用語で、主に相続や契約に関する場面で使用されます。また、承継人とは、親族や第三者などから権利や地位、財産などを受け継いだ人のことです。承継人は、承継の仕方により「特定承継人」や「包括承継人」に分類されます。

本組合管理規約では、従来、特定承継人、包括承継人が記載されておりましたが、本組合は区分所有法が適用されない「権利能力なき社団」のため、前組合員の権利や義務、地位は自動的に承継されません(ただし、包括承継人の債務は承継)。組合に新たに参加することで、権利や地位が引き継がれることとなります。

## 区分所有法

区分所有法は、1962年に制定された「建物の区分所有等に関する法律」が正式な名称です。マンションのような複数の所有者が建物を共有する場合に対処するため定められた法律です。区分所有とは建物の専有部分と共用部分を住民が所有する権利形態です。そのような建物を所有する住民は自然発生的に管理組合を結成し、区分所有法に基づいた管理を行うことが法律で定められています。区分所有法は、その後、複数の共同住宅からなる団地や戸建て団地にも適用されていきます。戸建て住宅団地にも、共有地や共有施設がある場合に区分所有法が適用される場合もあります。しかし、本組合は、住宅地内に共有地も共用施設も現在はありません。当初には汚水処理施設や共視聴施設、共有地もありましたが、野村不動産の所有であり、共有地も市に譲渡されています。併せて、区分所有法の要件である規約改定など重要事項の特別決議要件も満たしておらず、弁護士から区分所有法による管理組合ではないので、規約上、混同していると認められる部分は改めるように指摘されましたので、改定を行います。

以上、規約における馴染みのない法律用語について、解説させていただきました。



## ◆◇管理費が2024年度より減額されます◇◆

前号でお知らせしましたとおり、管理費が2024年度分(2024年4月3日引き落とし)より12,000円から10,000円に減額となります。ご指定の口座の残高をご確認いただき、前日までに入金をお願いいたします。

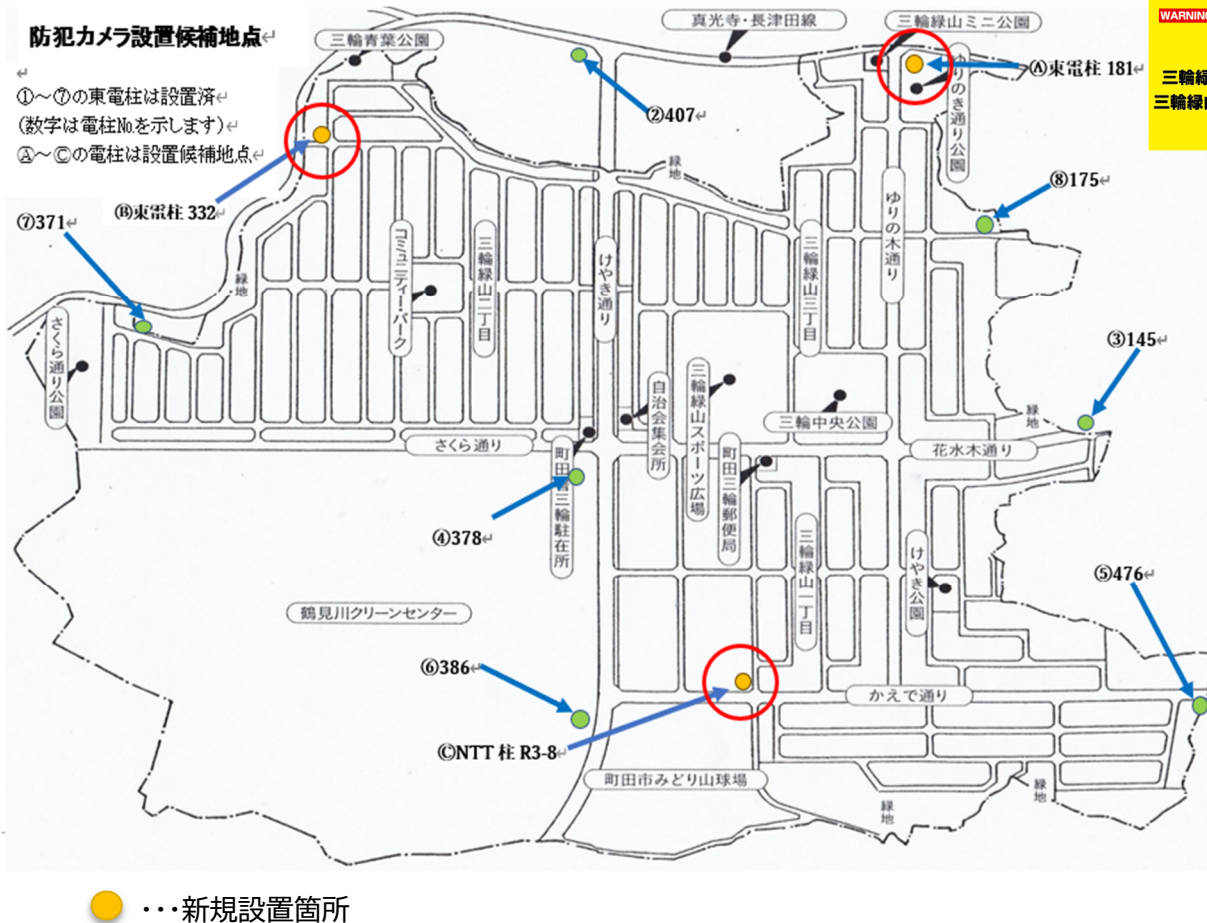
**管理組合事務局開所時間 平日 9:30~14:30 ☎ 044-987-0831**



# 防犯カメラの設置が完了します！

〈防犯カメラ設置看板例〉

2024年3月末までを目途に、3台を追加し、10台全ての設置が完了します。加えて、モニュメント緑地に防犯カメラ設置の看板を立てる予定です。三輪緑山の防犯に役立てて参ります。



## ◆◇共視聴担当より◇◆

共視聴施設をJ:COM社に委託して5年が経ちました。その間にBSでの4K放送が随分と普及してきています。それに伴い、組合員の皆さまからも4Kの質問が寄せられることが増えてまいりました。

管理組合では皆さまの質問やニーズにどこまで応えることができるか、J:COM社とも調整しながら検討してまいります。



## ◆◇グリーンベルト担当より◇◆

1月下旬にグリーンベルト内のサツキの枯れ木調査を行いました。2月にグリーンベルトおよびモニュメントの施肥、3月に植え替えを行います。植え替え直後のサツキは枯れやすいため、木がしっかりと根付くまでは特にたっぷりと水をあげてください。

また、暖かくなるにつれ雑草や実生木（ナンテン・マンリョウ等）も成長します。深く根を張ってからの除草はたいへんです。引き続き、植栽のこまめな見守りをお願いいたします。

