

【研究ノート1】

「組合型不動産小口化商品 標準約款（案）について」

—— 不動産共同投資事業に係る標準約款検討委員会報告 ——

新 井 明
酒 井 守

1. 約款検討の背景

不動産共同投資事業の一形態である不動産小口化商品は、1987年に販売されて以来、その実績は約5500億円にもなっている。その中には近年の不動産市況の低迷等により、不動産共同投資事業を行なっていた一部の不動産業者の経営が悪化するなどして事業参加者に被害を与えたものがあった。このような事態を受けて、92年9月に建設省建設経済局長の私的諮問機関として「不動産共同投資事業研究会」が設置され、同年12月に不動産共同投資事業に係る事業参加者保護のあり方を検討した報告書「不動産共同投資事業のあり方について」が発表された。この報告書においては、不動産共同投資事業に関し法制の整備の必要について提言され、事業参加者保護の具体的な仕組みの一つとして、執行事業者と事業参加者間の契約内容のうち、事業参加者保護の観点から最低限必要な項目を約款として定め、行政庁の認可にかからしめる方法が提案されている。

この提言を踏まえ、当研究所では93年3月に不動産小口化商品について事業参加者保護の観点から執行事業者と事業参加者が締結する契約の内容の標準的な約款案を検討するため、法律等の専門家および実務経験者、行政担当者等からなる「不動産共同投資事業に係る標準約款検討委員会」を設置し、8回にわたる議論を経て、同年10月に報告書をまとめた。その報告書の中から、組合型約款案について紹介する。

2. 不動産共同投資事業に係る標準約款検討委員会

（順不同、役職等は93年9月末時点）

[座長]	田村 幸太郎	（牛島法事務所 弁護士）
[委員]	清 起一郎	（沖信・石原・清法律事務所 弁護士）
〃	海 外 潔	（㈱長谷工コーポレーション 資産販売部チーフ）
〃	神 谷 正 己	（前・㈱不動産適正取引推進機構 調査研究部長）
〃	小 林 市 郎	（安田信託銀行 分譲営業部副部長）
〃	内 藤 伸 浩	（三井不動産㈱ レッツ事業企画部課長代理）
〃	七 塚 晃	（不動産シンジケーション協議会 事務局次長）

”	河村正人	(建設省建設経済局 不動産課課長補佐)
”	寺沢孝二	(建設省建設経済局 不動産課係長)
”	富田昌義	(建設省建設経済局 不動産課係長)
[事務局]	新井明	(財土地総合研究所 調査部長)
”	酒井守	(財土地総合研究所 研究員)
[アドバイザー]	飯原一乗	(飯原一乗法律事務所 弁護士)
”	岩原紳作	(東京大学法学部 教授)
”	杉本茂	(さくら総合事務所 公認会計士・不動産鑑定士)
”	山田昭	(創価大学経営学部 教授)
”	渡辺房枝	(主婦連住宅部長)

3. 組合理約款案の性格および特徴

- (1) 本約款(案)は、建設省の「不動産共同投資事業研究会報告書」における提言を踏まえ、事業参加者保護の観点から、必ず触れておかなければならないと思われる項目について、本検討委員会において検討した内容を条文形式に整理したものである。各条文については、標準的と思われる水準を示した。
- (2) 検討するにあたり、本約款案の対象とする組合理約不動産小口化商品の属性としては、次のとおり想定した。
 - ① 開発済の完成物件を投資対象とする。
 - ② 事業参加者は、不動産会社からの対象不動産の共有持分を購入し、同時にそれを出資して当該物件の共同運営を目的とした組合契約を締結することとする。
 - ③ 組合が当該物件をもって行う事業は、執行事業者(業務執行組合員=理事長)を通じて行うオフィスビル、商業ビル等の不動産賃貸事業とする。
 - ④ 組合は、共同運営されている不動産を一定期間経過後に一括売却処分することを予定している。
- (3) 本約款(案)は、そのまま契約書として使用できる形態はとっていない。また、ある程度弾力的な扱いが可能と思われる点についてはできる限り解説でその旨を注記するよう心掛けたが、それ以外に細部で本約款(案)と異なる内容を持つ契約書を一概に否定するものではない。
なお、上記の想定と異なるタイプの商品については別途検討が必要と考える。
- (4) 参考として「任意組合契約書」(案)を添付した。

4. 組合理約款案

第1条 事業参加者が提供する財産の返還に係る担保措置の有無と内容 (不動産の共有持分の出資および登記)

1. 組合員はより取得した不動産の共有持分をその取得後直ちに組合に出資する。
2. 組合員は、前項の出資に伴い自己の名義から理事長名義に「民法第667条の出資」を登記原因とした所有権移転登記をすることを承諾し、その費用は組合員が負担する。
3. 組合員は組合存続期間中理事長に対し登記名義を組合員名義にすることを請求しない。
4. 理事長は、第2項の規定により登記された所有権移転の登記済証を金融機関等へ保護預けするものとし、この登記済証の引出しは、組合員が脱退したとき、組合財産を一括処分するとき、または組合財産を担保に供するときのみ行うことができるものとする。

【解説】

- (1) 本約款案においては、開発済完成物件を前提としているため、本条項としては組合員が出資した不動産に対する所有権の確保がその中心的な内容となるものと考えられる。
- (2) 2項に関し、登記を理事長名義とする本案以外に、登記名義を各組合員の共有のままで残すやり方も考えられるが、民法第667条の出資を登記原因として登記を理事長名義に移すことで、組合員が登記が自己名義であることを利用して自己持分を勝手に処分すること等により組合全体の統一的な運営が妨げられることが防げること、および物件の売却処分時の手続きを円滑に進めやすいこと等を勘案すれば標準約款の条項としては本案が妥当と思われる。
また、ここでは純粋な任意組合方式を前提としたが、組合財産を信託し信託登記を行う方法をとることも、組合員の出資財産の保全の面で有効と考えられる。
- (3) 4項にいう「保護預け」については、実務上、金融機関の貸金庫を利用することが考えられる。その場合でも、理事長が勝手に登記済証を引き出して理事長の個人的な借入の担保に供する危険がないとはいえないが、このように定めることで一定の抑止力は保たれる（金融機関に引出しの記録は残るため、後段で定める場合以外に理事長が登記済証を引出した事実が判明すればその時点で理事長の契約違反が明確になる）。
- (4) 本案以上の抑止力を確保する規定としては、例えば、別途、理事会の条項を

起こし、貸金庫からの登記済証の引き出しを理事全員の印鑑が揃わなければ行えないといった約定を預け入れ金融機関との間に締結せしめるといったことは考えられる。

- (5) 登記済証の保管を何らかの第三者機関が行うような制度を設けることも将来的な検討課題となると思われるが、標準約款案としては現時点での制度を前提とした。

第2条 事業に係る財産の管理に関する事項

(組合財産の管理運営に関する理事長の義務)

1. 理事長は組合財産について善良な管理者の注意義務をもってこれを管理運用するものとし、同注意義務をもって処理する限り、組合または組合員に損害が生じてもその責を負わない。
2. 理事長は組合財産である不動産を（一括して_____に）賃貸することによって運営する。
3. 理事長は組合財産である不動産の維持管理および修繕の費用に充てるため、賃料等の収入の中から組合員のために相当の額の修繕積立金を積み立てるものとする。
4. 理事長は賃料および修繕積立金をそれぞれ理事長の肩書付き組合名義の預金口座に入金および積み立てるものとする。
5. 理事長は組合財産である不動産に相当と認められる損害保険等を付保するものとする。
6. 理事長は組合契約に別段の定めがある場合または組合員全員の同意がある場合を除き、組合の目的外に以下の行為をしてはならない。
 - (1) 組合財産の担保提供および出資
 - (2) 借入等の債務負担行為

【解説】

- (1) 通常発生しうる建物の損耗等に対し適切な準備が整えられていることが事業参加者の提供した資産価値の維持保全の上で重要であり、適正な修繕計画に基づく修繕積立金の積立て、相当の額の損害保険等の付保を理事長に行わせる必要がある。その場合の損害保険等の内容としては、普通火災保険のような建物そのものの損害を保険に付すものと、管理者賠償責任保険のように第三者に損害を及ぼした場合に備えるものなどが考えられる。
- (2) 3項に関し、適正な修繕計画に基づく修繕積立金の額は、契約締結前の事業者から事業参加者への情報開示において重要なものと考えられる。さらに契約締結後においても、例えば組合員総会において修繕計画の承認を得ることとし

たり、修繕積立金の額の変更を組合員総会の決議事項とするといったやり方でその適正さを担保する方法が考えられる。

(3) また、積立てられた修繕積立金の額は適正に開示される必要がある。実務上、理事長が毎事業年度ごとに事業報告書等と併せて修繕積立金の積み立て、保管状況を組合員に報告するといったやり方が考えられる。(→第5条6項)

(4) 4項は、事業に係る賃料や修繕積立金を理事長の個人口座に入れず、組合の預金として明確に分別して保管することを求めるものである。

なお、賃料等の収入の中から控除した修繕積立金については、組合員に分配する金員と区別して管理するべきであり、理事長は賃料および修繕積立金をそれぞれ別の口座に入金ならびに積立することが必要と考えられる。

(5) 6項に関し、組合の目的を定める条項が必要となる。

組合の目的の規定の仕方は例えば次の通り。

「本組合は、各組合員が出資した共有持分を一体的に管理運用および処分し、組合員相互の経済的利益を図ることを目的とする」

(6) なお、組合としてテナントから入居保証金等を預かることがある場合は、理事長が4項に定める方法に準じ適切に管理することを定める必要がある。

第3条 契約締結後に追加的に出資等を求める場合の要件および手続き (追加出資を求められない原則)

組合員は、組合員全員が同意した場合を除くほか、組合に対し一切の追加出資義務を負わない。

【解説】

(1) 本条項は、組合の内部的な問題として、例えば、建物の増改築等の名目で当初契約時の約定出資額以上の新たな出資を理事長から求められることを防止する観点から必要となる。ただし、全組合員が組合の事業遂行上追加出資が必要と認めた場合はこの限りではない。

(2) このような規定を置いても、各組合員に無限の人的責任を負わせる民法の原則が否定されるわけではない。例えば、組合財産である建物の瑕疵による事故等で第三者に損害を与えた場合などに組合が負うことのある損害賠償債務が組合財産からだけでは支払えないときは各組合員の個人財産まで追及されることは免れないと思われる。このようなことから、投資家保護の観点から前条5項で規定している損害保険等の付保の重要性が認められる。

(3) 本約款案では、追加出資を求めないことと併せて、組合の存続期間が有限であることを前提としている。投資にあたって、その投資額、投資期間は限定されていることが、一般的な投資家の保護の観点から妥当と考えられるからであ

る。(→第8条)

存続期間の規定の仕方は例えば次の通り。

「本組合の存続期間は、〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇年〇〇月〇〇日までとする(但し、△年を超えない範囲で、組合員総会の決議により、延長できる)。」

第4条 事業参加者に対する損益の分配方法に関する事項 (組合員に対する損益の分配方法)

1. 組合員はその出資持分(第5条に定める)の割合に応じて利益の分配を受け、または損失の分担をする。
2. 理事長は組合財産の管理運営から生じる賃料、受取利息等の収入から修繕積立金、理事長の業務執行報酬および組合の負担すべき費用等を控除した残額を各組合員にその出資持分の割合に応じて毎年〇月〇日までに支払うものとする。

【解説】

- (1) 1項で損益分配に関する民法の原則を規定し、2項でその原則に基づき、出資持分割合に従って収益を分配する具体的な方法を規定したものである。
- (2) 本約款案では、民法の原則通り、賃貸事業の成否によっては、事業参加者が収益の配分を受けられないこともありうる形をとっているが、実際の商品設計においては、事業参加者の投資収益を事業者のリスクにおいて軽減するようなやり方もあり得る(事業者自身が空室等の事業リスクを負担し、事業参加者に対しては一定の配当を確保するやり方として、実務上では事業者の関係会社がサブリース主体として組合から賃貸を受け、エンドテナントからの賃料受け取りの如何に関わらず組合に一定の賃料を支払うとすることで実質事業者サイドでリスクを負担している例も見受けられる)。

第5条 事業参加者の得る権利の内容に関する事項 (組合財産の所有権の帰属、組合員の検査権、理事長の事業報告義務、組合員総会)

1. 組合財産は全組合員の共有とし、各組合員の組合財産に対する持分(以下「出資持分」という。)は、出資された不動産の全共有持分に対する各組合員の出資した共有持分の割合による。
2. 組合の事業執行の結果として生ずる組合財産の増減は、各組合員にその出資持分の割合に応じて帰属する。
3. 組合員は、本組合の清算手続終了前に組合財産の分割を請求することが

できない。

4. 組合員は必要がある場合には、組合の業務または財産状況について検査をすることができる。
5. 組合員は必要がある場合には、組合員名簿を閲覧することができる。
6. 理事長は毎年1回〇月〇日までに組合の運営および会計につき報告書を作成し組合員に送付するものとする。
7. 組合員総会開催についての規定をおくものとする。

【解説】

- (1) 1～2項は、当然ではあるが、組合員は常に（増減する）組合財産に対して共有持分権を有し、その持分割合は当初の出資割合によることを明確に定めるものである。
- (2) 3項は、組合財産の分割請求を禁じた規定である。通常の共有物においては、各共有者は何時でも共有物の分割を請求することができる（民法第256条1項）。しかし、民法上の組合においては組合員は組合の存続期間中に共有物である組合財産について分割を求めることは出来ない（民法第676条2項）。これは共同事業として不動産を一体的に管理運営するうえでの大きなメリットである。
- (3) 4～6項は、組合員が事業に関する情報の開示を受ける権利を有することを定めるもので、事業参加者保護の上で極めて重要である。
- (4) さらに、具体的な事業への参加権を確保せしめるため、組合員総会についての一連の定めを置くことが必要と考えられる。
 - ①その際、少なくとも、一定数の組合員の請求により総会が招集されること（臨時総会）は事業参加者保護上必要と考えられる。例えば以下のような定め方が考えられる。

「組合員総会は理事長が必要と認めたときまたは総組合員の5分の1以上の組合員または総議決権の5分の1以上を有する組合員の請求により理事長が招集する。

組合員総会の議事および議決は、総議決権の過半数を有する組合員の出席によりその議事を行い、別段の定めがある場合を除き出席組合員の議決権の過半数の賛成により議決を行う。この場合において、組合員が2個以上の議決権を有する場合にはこれを統一して行使しなければならない。」

- ②上記のような臨時総会だけでなく、毎事業年度に1回程度の定時総会を開催するものとするのが考えられる。例えば、以下のような定め方があろう。

「理事長は毎年一回定時組合員総会を招集し、組合の運営、会計、その他必要な事項について報告を行い、組合員の承認を得るものとする。組合員は理事長の報告に対し、質問および意見を述べることができる。

定時組合員総会の招集にあたっては、理事長はその開催日の2週間前までに各組合員に対し（予定の議題を）書面にて通知をするものとする。

定時組合員総会の議事および議決は、総議決権の過半数を有する組合員の出席によりその議事を行い、別段の定めある場合を除き出席組合員の議決権の過半数の賛成により議決を行う。この場合において、組合員が2個以上の議決権を有する場合にはこれを統一して行使しなければならない。」

③上記②のように定めた場合、（議事内容に組合員の関心が低い等の理由により）、定足数の確保が困難なときでも理事長が必ず定足数を集めて総会開催にもっていかねばならないことになり、事務負担、経費がかさむだけの結果となることもありうるので、定時総会開催を前提とした上で招集及び開催手続を弾力化するやり方も考えられる。たとえば、毎年の事業報告のための総会は、決議や承認を行う場としてでなく、理事長の報告に対し組合員からの質問、意見を受ける場とし、定足数等は定めず、たとえ、小人数しか集まらなくても必ず開催する報告会のような会合の場と位置付けることも考えられる。

(5) 通常の組合員総会における決議事項は、業務執行に関することに限られるものであり、契約内容の変更等の重要な事項に関しては別段の定めをおき「組合員の全員の同意による」等の規定とするべきと考えられる。

(6) なお、組合員総会の規定に関連して、組合員の議決権の定めが当然必要である（例えば、単位持分を定め、その1口につき1議決権を持つものとする等）。

(7) 事業への参加権に関連し、業務執行の意思決定機関として理事会を設置し、併せ理事会の職務の執行を監査する監事をおくことも想定されるが、一般組合員の中からそれぞれが選出され任に当たるならば投資家保護に資するものとも考えられる。

第6条 換金のための手続きに関する事項

（参加者の地位の譲渡および脱退）

1. 組合員はその地位を他に譲渡することができない。ただし、やむを得ない事由が存する場合で、理事長の承認を得た場合にはこの限りではない。

2. 組合員はやむを得ない事由が存する場合のほか、下記の事由により組合を脱退する。

(1) 死亡 (2) 破産 (3) 禁治産 (4) 除名

3. 脱退の場合には、脱退組合員は持分の払い戻しを受ける。

4. 理事長は当該脱退組合員を代理して下記手続によりその持分の処分を行う。

(1) 理事長は不動産鑑定士等の意見を斟酌し、処分基準価格を決定する。

ただし、鑑定評価等に要した費用がある場合には当該脱退組合員の負担とする。

(2) 理事長は脱退組合員の持分について他の組合員に対し処分基準価格を示し、買い取ることができる旨を通知し、処分基準価格以上の買取希望があった場合に最も有利な条件を示した組合員に対し売却する。この期間は2カ月以内とする。

(3) 前号による買い取りの希望がない場合には理事長は自ら買取るか、または組合員以外の者に対し持分を売却することができる。この期間は2カ月以内とする。

(4) 組合員以外が共有持分を買い取った場合には、その者は所定の手続きを経て新たに組合員となる。

(5) 前4号の手続きによっても買い主が決定しない場合、理事長は処分基準価格を改めたうえ、本項に定めるところにより処分を行うものとし、その後も同様とする。

5. 理事長は前項の手続きにより得られた売却代金から、売却にかかった諸費用を控除後の金額を、脱退組合員に支払う。

【解説】

(1) 換金に関し、組合員たる地位の譲渡を認めた場合の登記手続や税務上の取扱いが必ずしも明確になっていないことから、現在は、地位の譲渡を原則禁止とし組合からの脱退の手続により持分を払い戻すこととしている例が多い。そうしたやり方を取る場合でも、4項以下に定めるような手続を置けば、換金を欲する組合員とその他の組合員との間の利害の調整に不都合は生ぜず、実務的にも妥当と考えられる。

(2) 地位の譲渡を認めることは換金性がさらに強まる点で事業参加者の利益保護に資すると思われるが、これを認める場合には以下の点を併せて考慮する必要がある。

すなわち、事業参加者が頻繁に交替することを認めると、任意組合を用いて不動産の長期的な管理運営、処分を統一的行っていくに際し、他の多くの事業参加者の利害に大きく影響することがあり得る。

したがって、地位の譲渡を認めるとしても、一定の要件にかからしめる必要がある。①理事長に譲受人の氏名を通知し、②譲渡を認めても組合運営に支障を来さないと理事長が承認し、③組合員名簿の変更等により他の組合員に公示する、といった手続を経て行うものとすることが考えられる（判例では、他の組合員の承諾を得れば、組合員たる地位を第三者に譲渡し得ることを認めている）。

(3) 2項で列挙された脱退事由のうち、(1)の死亡に関し、事業参加者に相続が

発生したときの定めが必要となる。基本的には各事業者ごとに工夫されるべきものであるが、組合の共同事業性や単位持分の細分化を防止する等の観点から例えば次のような定め方が考えられる。

「組合員が死亡により組合を脱退した場合において、共同相続人の中の1名は理事長の承認により組合員たる地位を承継することができる。」

- (4) 2項で列挙された脱退事由のうち、(2)の除名に関し、別途除名事由を定めておく必要がある。事業参加者にとって重大な地位の変動であるので、基本的には他の組合員全員の同意が必要と考えられるが、実務上は一定の除名事由を限定した上で理事長に除名権限を持たせる等のやり方をとることを認めても差支えないと思われる。
- (5) 理事長が代理して行う脱退組合員に払い戻した持分の処分は、時価を基準とした適正な価格で行われることが必要であり、処分基準価格の決定に際し、その価格の適正さの担保のため鑑定評価を義務付けることも考えられる。しかし、通常、当該持分の鑑定を行うのに不動産全体の鑑定が必要になるため、費用が多額に上ることもあり、組合の費用をもって必ず鑑定をとるものとするのは妥当でないので、理事長が一定の判断材料に基づいて処分価格を決定することとし、鑑定等に要した費用があれば当該脱退組合員が負担するものとした。(4項1号)

第7条 契約の解除に関する事項 (クーリングオフ)

1. 組合員は組合契約締結の日から起算して○日を経過するまでの間、理事長に対して書面によりその契約の解除を行うことができる。
2. 前項の契約の解除は、その契約の解除を行う旨の書面を発したときにその効力を生じる。
3. 理事長は第1項の規定による契約の解除があった場合には、その契約の解除に伴う損害賠償または違約金の支払いを請求することができない。

【解 説】

- (1) 事業参加者の投資意思が不安定な状況で行われた契約を、契約締結後一定の期間内、事業参加者からの一方的な意思表示により白紙還元できるようにすることが、事業参加者保護に資すると思われ、本約款にも盛り込むこととしたものである。
- (2) 1項に関し、クーリングオフができる期間について、①宅地建物につき、場所の限定が加えられたうえでクーリングオフができる旨を告げられた日から8日間とされている(宅地建物取引業法)ほか、他の投資商品の例では、②リー

ス債権等の小口販売につき、契約締結時の書面交付から8日間（特定債権事業規制法）、③ゴルフ場等の会員契約につき、契約締結時の書面交付から8日間（ゴルフ場等会員契約適正化法）、④商品ファンドにつき、契約締結の書面を受領してから10日間（商品ファンド法）、とされている例がある。

- (3) ここで想定している商品の場合、実務上は、事前の共有持分の販売がセットになっているため、宅地建物取引業法のクーリングオフと重なる部分が多く、同法のクーリングオフ制度によって組合契約の拘束からも脱することが可能になるケースも多いと思われる。
- (4) 本条の規定により組合契約が解除された場合に、不動産の共有持分の一部が組合に出資されずに組合員以外の者が所有している状態となり、不動産の一体運用が不可能になることが考えられるため、現在販売されている事前の共有持分販売がセットになっている不動産共同投資事業（小口化商品）においては、例えば、売買契約書の中で組合契約のクーリングオフがなされた場合は売買契約も白紙解除されるとするのような定めをしておく必要があると思われる。

第8条 契約終了時の清算に関する事項

（不動産の売却、鑑定評価、解散事由、清算手続）

1. 理事長は組合発足後○年間を経過した後、組合財産たる不動産の売却を相当と判断するときは、次項以下の手続により組合を代表してこれを売却するものとする。
2. 不動産の売却を行おうとする場合には、理事長は臨時組合員総会を招集し、売却予定時期、売却価格、売却方法、売却条件等の売却計画案を提案する。その際売却価格の決定に当たっては不動産鑑定士等の意見を斟酌するものとし、理事長が必要と判断した場合には組合の費用負担で鑑定評価を依頼することができる。
3. 前項の臨時組合員総会の決議を得て、理事長は売却計画書を作成し、全組合員に送付するものとする。
4. 組合員は通知発送後1カ月以内に、売却計画書に示された価格以上で確実に本人または第三者が買い受けることを記載した書面を提出することによって、売却計画に異議を述べることができる。
5. 理事長は前項に基づく異議があった場合には、最も有利な条件・価格を提示した者に対して売却するものとする。
6. 理事長は、組合発足後○年以内であっても組合員の全員一致により組合財産たる不動産を売却することができる。
7. 本組合は下記の事由により解散する。
 - (1) 存続期間の満了

- (2) 組合財産たる不動産の売却処分の終了
 - (3) 組合員総会において全員一致により解散決議がなされた場合
8. 組合が解散した場合には、理事長が清算人となる。清算人は以下の職務を行う
- (1) 現務の結了
 - (2) 債権の取り立ておよび債務の弁済
 - (3) 組合員への残余財産の分配
 - (4) 組合員への清算報告書の交付
 - (5) その他清算に必要な一切の行為
9. 清算人は解散後速やかに、組合の残余財産から清算手続費用等残余財産から支出されるべき債務を控除した上で、各組合員の出資持分割合に応じて分配金を組合員に支払う。
10. 本組合が存続期間の満了によって解散した場合および（7項3号に定める）解散決議がなされた場合、清算人は本条の規定を準用して速やかに組合財産たる不動産の売却処分を行う。

【解説】

- (1) 事業参加者にとって投資期間が投資の時点でできる限り明確に定められていた方が望ましいが、不動産の売却処分の時点を完全に限定してしまうのは不動産市況等により必ずしも好ましくない結果をもたらすことがありうることから、本約款では不動産の売却と組合存続期間、清算につき以下のように整理した。
- ① 組合存続期間を有限とし、かつ、その間の適当な時点（〇年経過時点）を設定し、基本的に〇年経過時点から組合存続期間満了までの間に、臨時組合員総会の決議を得たうえで理事長が組合を代表して不動産を売却するのを原則とする。（1～3項）
 - ② 〇年以内の売却は契約内容の重大な変更と考えられるので組合員の全員一致をもってのみ行うことができるとする。（6項）
 - ③ 存続期間内に不動産が売却されたときは、組合は解散し清算手続に入るものとし、理事長が清算人となって速やかに残余財産の分配を行う。（7項2号）
 - ④ 不動産が売却できないまま組合存続期間満了時点を迎えた場合及び存続期間内であっても組合の解散決議がなされた場合は、その時点の不動産市況の如何に関わらず速やかに売却処分に入る（本約款では、この場合、10項で、組合は解散し清算手続に入るものとし、清算人が売却を行うとしたが、組合は解散せず、理事長が速やかに売却を行った後に③同様に清算手続に入ると構成しても実質は同じである）。
- (2) 存続期間の延長についても契約内容の重大な変更と考えられるため、組合員の全員一致をもって行うべきものと思われるが、例えば、当初定めた存続期間

経過時点で売却が終了していない場合、△年に限り理事長の判断等により期間を延長できることとするようなやり方は認められると思われる（投資期間が最長で何年になるかということを経済参加者全員が契約時点で納得していると思わせるため）。

- (3) 組合財産たる不動産の売却は組合員にとって重大な関心事であるので、各組合員の意思をできる限り反映させることが望ましいと思われることから、上記①の場合の売却についても臨時組合員総会の決議にかからしめることとしたが、実務上はこの場合の売却は理事長の判断のみで行えるとしている例もある。このやり方を採った方が売却をスピーディに行える利点があり、売却価格の決定や売却計画への組合員からの異議の申し立て等の点で本条に準じた手続きが定められていれば、事業参加者保護の観点でも特に問題ないものと思われる。
- (4) 売却価格の設定に関し、鑑定評価を必須とすることは費用の点で必ずしも妥当でないため、理事長が、必要に応じて組合の費用で鑑定を依頼できるものとした。（2項）

第9条 執行事業者の報酬を明示する規定 （理事長の地位、職務および報酬）

1. 組合員は本組合の業務を円滑に遂行するため、理事長に本組合の業務の執行を委任する。
2. 理事長の任期は組合の解散時に終了する。ただし、以下の場合はこの限りでない。
 - (1) 正当な理由により辞任の申し出があり、組合員総会において新たな理事長の選出がなされた場合
 - (2) 理事長がその責に帰すべき事由により組合に不利益を与えた場合等正当な理由があり組合員総会において理事長を除く組合員全員一致による決議によって解任がなされ、新たな理事長の選出がなされた場合
3. 理事長は組合を代表し、別に定めるもののほか以下の職務を行う。
 - (1) 組合員名簿の作成、変更、保管等組合員の管理に関する事項
 - (2) 組合の業務執行としての組合財産たる不動産の賃貸および処分
 - (3) 必要に応じて組合財産の管理運営業務に従事する者の選任、委託を行うこと
 - (4) 必要に応じて組合の負担において公認会計士、弁護士等を依頼すること
 - (5) 会計帳簿・記録等の作成、保管等会計に関する事項
 - (6) 組合の負担すべき費用、報酬等の債務の支払い
 - (7) その他、組合の目的達成のために必要な一切の行為

4. 理事長は業務執行報酬として、組合財産の管理運営の対価として〇〇〇を、不動産の処分の対価として〇〇〇を得る。

【解説】

- (1) 理事長の報酬を規定するのに併せて、それに対応する職務等理事長に関する事項をまとめて明確にしておく必要があることから本条項を置くものである。
- (2) 組合契約をもって業務執行を委任された理事長が途中でその任を降りることは組合員にとって重大な変更にあたり、濫りにその辞任を許すと組合の目的を達成できなくなるおそれがあるため、正当な事由によらなければ理事長は辞任することが出来ない（民法第672条）。
- (3) 理事長の辞任による任期の終了は、組合員総会における通常決議により、その辞任の事由が正当なものであると認められ新たな理事長が選出されたときと考えられる。
- (4) 理事長の解任については、理事長はその個人的信頼に基づいて委任されたものであり、組合員からいつでも解任されうるというのであれば、その地位は不安定となる。しかし、解任を認めないとすると組合員の利益を害するおそれがあるため、正当な事由があり、かつ理事長を除く組合員の全員一致により解任ができるとするのが妥当と考えられる。
- (5) ただし、新任理事長の選任まで組合員の全員一致を要としたのでは組合事業の円滑な遂行に支障が大きいため、その選任は組合員総会の普通決議で足りるとするのが妥当と考えられる。
- (6) 3項1号に関連し、組合員からの氏名、住所変更の場合等の届け出義務は生じる。
- (7) 理事長の報酬額の定め方は、実務上、定額方式、定率方式、あるいはそれらを組み合わせた形等種々のものが考えられるが、いずれにしろ、当初契約時点で明確に規定されていることが必要である。

（ あ ら い あ き ら
 土地総合研究所 調査部長
さ か い ま も る
 土地総合研究所 研究員 ）

【参考資料】

任意組合契約書（案）について

本契約書案の留意点

1. 別添の29条からなる任意組合契約書（案）は、現在実務上使用されている任意組合契約書を参考にしたうえ、約款（案）事項を盛り込んで具体の契約書としてまとめたものである。約款（案）事項については、実線の囲みで示し、契約書の構成上順序は前後しているが、その内容について、すべて網羅されている。
2. 本契約書第13条（組合員総会）および第20条（処分手続）については、それぞれ（A案）・（B案）の二通りの考え方を示しているが、双方の案とも約款（案）事項から外れるものではなく、約款（案）は弾力的な扱いが可能であることを例示した。
3. 本契約書案は標準的と思われる内容のみを記載してある。したがって、実際に不動産共同投資事業を行おうとする場合には、事業方針、物件の特性等により、更に詳細な内容を盛り込まれることが望ましいと考えられる。

契約書の構成

- 第1章 総 則
- 第2章 出 資
- 第3章 組合業務の執行
- 第4章 組合財産の管理・運営
- 第5章 組合の会計
- 第6章 利益の分配
- 第7章 組合員の地位の変動
- 第8章 組合財産の処分
- 第9章 解散および清算
- 第10章 雑 則

[参考]

任意組合契約書 (案)

後記物件目録記載の不動産 (以下「本物件」という。) の共有持分〇〇分の1 (以下「単位持分」という。) の後記物件目録記載の口数の共有持分 (以下「本件共有持分」という。) の所有者 (以下「組合員」という。) と (以下「理事長」という。) を締結し、そのは、本日以下のとおり民法上の組合契約 (以下「本組合契約」という。) を締結し、その証として本契約書2通を作成し、各々署 (記) 名・捺印のうえ各自1通を保管する。

第1章 総 則

第1条 (組合の名称)

本組合は _____ (組合) と称する。

第2条 (組合事務所の所在地)

本組合の事務所は _____ に置く。

第3条 (組合の目的)

本組合は、各組合員が出資した本件共有持分を一体的に管理運用ならびに処分し、組合員相互の経済的利益を図ることを目的とする。

第4条 (組合の存続期間および停止条件)

本組合の存続期間は、〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇年〇〇月〇〇日までとする。
2. 本組合契約は、組合員が第7条に定める出資義務を履行することを停止条件としてその効力を生ずる。

第5条 (理事長の選任)

本組合の組合員はその全員一致により、_____ を本組合の唯一の業務執行者たる理事長と定める。

2. 本組合の設立当初の組合員は、別に定める組合員名簿 (以下「組合員名簿」という。) 記載の者とし、組合員は理事長にほかの組合員との本組合契約締結についての代理権を授与する。なお、組合員は理事長が他の組合員と契約書に署 (記) 名・捺印することをもって自己との間においても本組合契約が有効に成立したものであることを承認するものとする。

第6条 (クーリングオフ)

組合員は本契約締結の日から起算して〇日を経過するまでの間、理事長に対して書面により本契約の解除を行うことができる。

- 前項の契約の解除は、その契約の解除を行う旨の書面を発したときにその効力を生じる。
- 理事長は第1項の規定による契約の解除があった場合には、その契約の解除に伴う損害賠償または違約金の支払いを請求することができる。

第2章 出 資

第7条 (出資および登記)

組合員は、_____ より取得した本件共有持分をその取得後直ちにその全部を本組合に出資する。

- 組合員は、前項の出資にともない自己の名義から理事長名義に「民法667条の出資」を登記原因とした所有権移転登記をすることを承諾し、その登記費用は組合員が負担する。
- 組合員は、組合存続期間中理事長に対し登記名義を組合員名義にすることを請求しない。
- 理事長は、第2項の規定により登記された所有権移転の登記済証を金融機関等へ保護預けするものとし、この登記済証の引き出しは組合員が脱退したとき、本物件を一括処分するとき、または本物件を担保に供するときのみ行うことができる。

第8条 (理事長の出資)

理事長は (前条に定める出資のほか) 労務および信用を出資する。

第9条 (追加出資)

組合員は、組合員全員が同意した場合を除くほか、本組合に対し一切の追加出資義務を負わない。

第10条 (組合財産の所有権の帰属)

- 組合財産は全組合員の共有とし各組合員の組合財産に対する持分 (以下「出資持分」という。) は、出資された本物件の全共有持分に対する本件共有持分の割合による。
- 組合の事業執行の結果として生ずる組合財産の増減は、各組合員にその出資持分

の割合に応じて帰属する。

3. 組合員は本組合の清算手続終了前に組合財産の分割を請求することができない。

第3章 組合業務の執行

第11条 (理事長)

組合員は本組合の業務を円滑に遂行するため、理事長に本組合の業務の執行を委任する。

2. 理事長の任期は本組合の解散時に終了する。ただし、以下の場合はこの限りではない。

(1) 正当な理由により辞任の申し出があり、組合員総会で新たな理事長の選任がなされたとき

(2) 理事長がその責に帰すべき事由により組合に不利益を与えた場合等正当な理由により組合員総会において理事長を除く組合員全員一致による決議により解任がなされ、新たな理事長が選出された場合

3. 理事長は組合を代表し、別に定めるもののほか以下の職務を行う。

(1) 組合員名簿の作成、変更、保管等組合員の管理に関する事項

(2) 組合の業務執行としての組合財産である本物件の賃貸および処分

(3) 必要に応じて組合財産の管理運営業務に従事する者の選任、委託すること

(4) 必要に応じて組合の負担において公認会計士、弁護士等を依頼すること

(5) 会計帳簿・記録等の作成、保管等会計に関する事項

(6) 組合の負担すべき費用、報酬等の債務の支払い

(7) その他、組合の目的達成のために必要な一切の行為

4. 理事長は業務執行報酬として、組合財産の管理運営の対価として〇〇〇を、組合財産の処分の対価として〇〇〇を得る。

第12条 (検査権)

組合員は必要がある場合には、あらかじめ理事長に書面による通知のうえ、組合業務または財産状況について検査をすることができる。

2. 組合員は必要がある場合には、組合員名簿を閲覧することができる。

第13条 (組合員総会)

(A 案) 本組合に組合員総会を置く。

2. 理事長は、理事長が必要と認めるとき、または、総組合員の5分の1以上の組合員または総議決権の5分の1以上を有する組合員の請求により組合員総会を召集す

るものとする。

3. 各組合員はその出資した単位持分1口につき1個の議決権を有する。

4. 組合員総会の招集に当たっては、理事長はその開催日の2週間前までに各組合員に対し(予定の議題を)書面で通知をするものとする。

5. 組合員総会の議事及び議決は、総議決権の過半数を有する組合員の出席によりその議事を行い、本組合契約に別段の定めがある場合を除き出席組合員の議決権の過半数の賛成により議決を行う。この場合において、組合員が2個以上の議決権を有する場合にはこれを統一して行使しなければならない。

(B 案) 本組合に組合員総会を置く。

2. 理事長は毎年一回(〇月)定時組合員総会を招集し、組合の運営、会計、その他必要な事項について報告を行うものとする。

3. 組合員は理事長の報告に対し、質問および意見を述べることができる。

4. 定時組合員総会の招集に当たっては、理事長はその開催日の2週間前までに各組合員に対し予定の議題を書面で通知するものとする。

5. 理事長は、理事長が必要と認めるとき、または、総組合員の5分の1以上の組合員または総議決権の5分の1以上を有する組合員の請求により臨時組合員総会を招集するものとする。

6. 各組合員はその出資した単位持分1口につき1個の議決権を有する。

7. 臨時組合員総会の招集に当たっては、理事長はその開催日の2週間前までに各組合員に対し予定の議題を書面で通知をするものとする。

8. 臨時組合員総会の議事及び議決は、総議決権の過半数を有する組合員の出席によりその議事を行い、本組合契約に別段の定めがある場合を除き出席組合員の議決権の過半数の賛成により議決を行う。この場合において、組合員が2個以上の議決権を有する場合にはこれを統一して行使しなければならない。

第4章 組合財産の管理・運営

第14条 (管理運営)

理事長は組合財産について善良な管理者の注意義務をもってこれを管理運営するものとし、同注意義務をもってこれを処理する限り、組合または組合員に損害が生じてもその責は負わない。

2. 理事長は本物件を(一括して)に賃貸することによって運営する。

3. 理事長は本物件の維持管理および修繕の費用に充てるため、賃料等の収入の中から、組合員のために相当の額の修繕積立金(年間〇〇〇〇円)を積み立てるものとする。

第7章 組合員の地位の変動

第18条 (組合員の地位の譲渡)

組合員はその地位を他に譲渡することができない。ただし、やむを得ない事由が存在する場合で、理事長の承認を得た場合にはこの限りではない。

第19条 (脱退)

組合員はやむを得ない事由が存在する場合のほか、下記の事由により組合を脱退する。

- (1)死亡 (2)破産 (3)禁治産 (4)除名

2. 前項1号の場合において、共同相続人の中の1名は、理事長の承認により組合員たる地位を承継することができる。

3. 脱退の場合には、脱退組合員は持分の払い戻しをうける。

4. 理事長は当該脱退組合員を代理して下記手続きによりその持分の処分を行う。

- (1)理事長は不動産鑑定士等の意見を斟酌し、処分基準価格を決定する。ただし、鑑定評価等に要した費用がある場合には当該脱退組合員の負担とする。
 - (2)理事長は脱退組合員の持分について他の組合員に対し処分基準価格を示し、買い取ることができ旨を通知し、処分基準価格以上の買取希望があった場合にもっとも有利な条件を示した組合員に対し売却する。この期間は2ヵ月以内とする。
 - (3)前号による買い取りの希望がない場合には理事長は自ら買い取るか、または組合員以外の者に対し持分を売却することができる。この期間は2ヵ月以内とする。
 - (4)組合員以外が共有持分を買い取った場合には、その者は所定の手続きを経て新たに組合員となる。
 - (5)前4号の手続きによっても買い手が決定しない場合、理事長は処分基準価格を改めたうえ本項に定めるところにより処分を行うものとし、その後も同様とする。
5. 理事長は前項の手続きにより得られた売却代金から、売却にかかった諸費用を控除後の金額を脱退組合員に支払う。

る。

4. 理事長は賃料及び修繕積立金をそれぞれ理事長の肩書き付き組合名義の預金口座に入金および積み立てるものとする。

5. 理事長は組合財産である本物件に相当と認められる損害保険を付保するものとする。

6. 理事長は本組合契約に別段の定めがある場合または組合員全員の同意がある場合を除き、組合の目的外に以下の行為をしてはならない。

- (1)組合財産の担保提供および出賃
- (2)借入等の債務負担行為

第5章 組合の会計

第15条 (会計年度)

本組合の会計年度は1月1日に始まり、同年の12月31日をもって終了する。ただし、初年度は組合成立日より同年の12月31日までとする。

第16条 (会計報告)

理事長は毎年12月31日に計算を締め切り、組合の決算報告書を作成し、翌年2月15日までに組合員に送付して報告する。

第6章 利益の分配

第17条 (利益の分配とその時期)

組合員はその出資持分の割合に応じて利益の分配を受け、または損失の分担をする。

2. 理事長は組合財産の管理運営から生じる賃料、受取利息等の収入から第14条に定める修繕積立金、第11条に定める理事長の業務執行報酬および組合の負担すべき費用等を控除した残額を各組合員にその出資持分の割合に応じて毎年〇月〇日までに支払うものとする。

第20条 (処分手続)

(A案) 理事長は組合発足後〇年を経過した後、本物件の売却を相当と判断するときは、次項以降の手続により組合を代表してこれを売却するものとする。

2. 本物件を売却しようとする場合には、理事長は売却予定時期、売却価格、売却方法、売却条件等の売却計画案を作成し、組合員に送付するものとする。その際、売却価格の決定に際しては不動産鑑定士等の意見を斟酌するものとし、理事長が必要と判断した場合には、組合の費用負担で鑑定評価を依頼することができる。

3. 組合員は通知発送後1ヵ月以内に、売却案に示された価格以上で確実に本人または第三者が買い受けることを記載した書面を提出することによって、売却計画に異議を述べることができる。

4. 理事長は前項に基づく異議があった場合には、もっとも有利な条件・価格を提示した者に対して売却することができる。なお、理事長が総会の招集が必要と判断した場合には総会を招集し、その決議に基づいて本件を売却することができる。

5. 理事長は、組合発足後〇年以内であっても組合員の全員一致により本物件を売却できる。

(B案) 理事長は組合発足後〇年を経過した後、本物件の売却を相当と判断するときは、次項以降の手続により組合を代表してこれを売却するものとする。

2. 本物件を売却しようとする場合には、理事長は臨時組合員総会を招集し、売却予定時期、売却価格、売却方法、売却条件等の売却計画案を提案する。その際、売却価格の決定に際しては不動産鑑定士等の意見を斟酌するものとし、理事長が必要と判断した場合には組合の費用負担で鑑定評価を依頼することができる。

3. 前項臨時組合員総会の決議を得て、理事長は売却計画書を作成し、全組合員に送付するものとする。

4. 組合員は通知発送後1ヵ月以内に、売却計画書に示された価格以上で確実に本人または第三者が買い受けけることを記載した書面を提出することによって、売却計画に異議を述べることができる。

5. 理事長は前項に基づく異議があった場合には、もっとも有利な条件・価格を提示した者に対して売却することができる。なお、理事長が総会の招集が必要と判断した場合には総会を招集し、その決議に基づいて本件を売却することができる。

6. 理事長は、組合発足後〇年以内であっても組合員の全員一致により本物件を売却できる。

第21条 (解散)

本組合は、次の各号に掲げる事由により解散する。

- (1) 組合存続期間の満了
- (2) 本物件の売却処分の終了
- (3) 組合員総会において全員一致により解散決議がなされた場合

第22条 (清算人)

組合が解散した場合には、理事長が清算人となる。

2. 清算人の職務については、性質上許されない場合を除き第11条第3項を準用する。

第23条 (清算人の職務執行)

清算人は以下の職務を行う。

- (1) 現務の結了
- (2) 債権の取り立て及び債務の弁済
- (3) 組合員への残余財産の分配
- (4) 組合員への清算報告書の交付
- (5) その他清算に必要な一切の行為

第24条 (清算費用)

清算人が必要と認められた費用は、弁護士、公認会計士報酬等を含め残余財産から支出する。

2. 清算人が清算費用等を支出した場合には、組合に対し求償できる。

第25条 (残余財産の分配手続)

清算人は解散後速やかに、残余財産から第11条に定める理事長の業務執行報酬ならびに前条の清算手続費用等、残余財産から支出されるべき債務を控除したうえで各組合員の出資持分の割合に応じて分配金を組合員に支払う。

第26条 (存続期間満了および解散決議がなされた場合の清算手続)

本組合が第21条(1)および(3)により解散した場合、清算人は前章の規定を準用して速やかに本物件の売却処分を行うものとする。

第10章 雑 則

第27条 (変更)

本組合契約は、組合員全員の同意により変更することができる。

第28条 (準拠法)

本組合契約に関して生じた疑義については、民法、その他組合に関する法令の解釈による。

第29条 (合意管轄)

本組合契約につき紛争を生じた場合には、○○地方裁判所を専属管轄とする。

以 上

※本文中実線で囲まれた条文は、約款(案)で示された事項である。