

不動産特定共同事業法に係る約款について

萩原 尚久

1 はじめに

「不動産特定共同事業法」（以下「法」という）が本年4月1日施行に至った。この法においては、事業者が許可申請にあたって契約に用いる際の約款内容につき、許可基準を満たしているかどうかの審査を受ける必要がある。法第2条第3項では5タイプの契約類型を予定しており、事業者は事業を予定している契約類型ごとに約款を添付の上許可申請を行うこととなる。

約款の許可基準である必要的記載事項は政令及び省令によって明確化されてはいるが、法で予定している5タイプの契約類型（その内の、特に「任意組合型」「匿名組合型」「賃貸（転貸型）」の3タイプ）については、法令との整合課題のみならず、それらを支える実体法との整合についても多くの課題を残していた。佃土地総合研究所においては、こうした課題点についての検討を行うため平成6年5月に「不動産特定共同事業の約款等に係る研究会」（座長：稲本洋之助東京大学教授）を設置し、研究会を重ねた結果、平成7年3月に標準的な約款に関する報告書を纏めた。同報告書は、建設省通達において各事業者が適切な約款を作成する上で参考とするよう扱われている。

以下、その報告書を基に、約款と法令との関係及び標準的な約款に関する報告を行なうこととする。

2 不動産特定共同事業法における約款の位置づけ

約款の許可基準である必要的記載事項は、政令第5条及び省令第8条第1項において規定され、省令第8条第2項においてはこれらを受け全14項目に及ぶ基準を定めている。以下、政令及び省令の規定について簡潔に観てみる。

(1) 「契約の種別に関する事項」

法で掲げている契約類型のいずれの種別であるかを明示する。

(2) 「不動産の特定及びその不動産取引の内容に関する事項」

具体的には、所在や地番等、対象不動産の特定に必要な表示と売買・交換・賃貸借の別の明示が必要事項である。

(3) 「事業参加者に対する収益又は利益の分配に関する事項」

算定方法や分配時期についての規定が必要である。

(4) 「財産の管理に関する事項」について

①出資を不動産取引に必要な額に限ること、②運営を契約に係る取引で運用する旨を明示すること、③修繕費や損害保険等の必要を定めること、④追加出資を求めることができる商品設計である場合には、その際の要件・手続きに関する定めを設けること、⑤契約で定めた事業目的外の担保提供等の禁止を定めること、⑥任意組合における理事長への登記の移転を定めること、が必要的記載事項である。

- (5) 「契約期間に関する事項」
「期間又は無期の明示」や「期間延長の場合の手続き」についての規定が必要である。
- (6) 「契約終了時の清算に関する事項」
「終了原因」「残余財産の分配方法」「清算手続き」についての規定が必要である。留意点は、やむを得ない事由等が存する場合を除き、契約締結日から1年を経過するまでは契約を終了できないという点である。
- (7) 「契約の解除に関する事項」
やむを得ない事由等が存する場合に契約解除や組合からの脱退をできる旨の規定が必要である。
- (8) 「事業者の報酬に関する事項」
報酬の「算定方法」「收受の時期・方法」について明示する。
- (9) 「不動産の所有権の帰属に関する事項」
帰属する主体を明示する必要がある。
- (10) 「損失の負担に関する事項」
「元本保証でないことの明示」と「任意組合員の無限責任の明示（事業者が責任を負う商品設計の場合も含め）」が必要である。
- (11) 「業務や財産に係る情報開示に関する事項」
継続的な情報の開示方法についての規定が必要である。
- (12) 「不動産の売却に関する事項」
①売却予定の有無と売却予定時期・手続きについての定め、②売却後遅滞なく収益を分配する旨の定めが必要である。
- (13) 「契約上の地位の譲渡に関する事項」
相続、遺贈、破産等を除き事業者以外の者への地位の譲渡を禁ずる旨の定めが必要である。
- (14) 「余裕金の運用に関する事項」
省令に規定されている運用元本の回収確実な方法以外では、余裕金の運用を行わない旨の定めが必要である。

以上が政令及び省令に規定されている約款の必要的記載事項であるが、ここで、注意点が2点考えられる。第1には、法においても約款の作成に際して重要な意味を持つ規定が置かれている点であり、法では事業参加者の保護規定や事業者に対する義務規定を設け、特に対事業参加者に対する義務規定が少なからず存在している。約款作成に際しては、政省令のみに依存せず、法も含めて検討する必要がある。第2に、法令とは別に建設省において通達が用意され、その中でも約款作成に際して考え方の整理検討を行っておく必要がある事項が含まれている点である。

2 標準的な約款の検討

冒頭に述べた通り、法で予定している5タイプの契約類型の内、特に第2条第3項第1～3号の類型は、「任意組合理」「匿名組合理」「賃貸型（転貸型）」と呼ばれ、これら類型は新法とは別にそれぞれ固有に「民法」「商法」「民法」といった実体法に基づいている。従って、実体法と事業者の考える事業内容との整合検討がまず重要な課題となってくるのである。こうした課題点の整理と併せて前述の政省令基準との整合検討が必要となるのであり、政省令の約款基準は各契約類型

に応じて実際の規定を検討する必要がある。

前述の研究会報告書では、任意組合について現物出資型、匿名組合について金銭出資型、賃貸型について転貸型、をそれぞれ検討の前提とした上で各類型について実体法や新法令との整合性を総合的に検討した約款を提示している。注意点として、①あくまで標準的な水準を示しているものであって、必ずここにある表現や条文配列を用いなければならないというものではないこと、②ここでの記載事項のみでは契約書として使用できるものではなく、実際の事業においては必要に応じた適切な事項を追加し商品ごとの契約書を作成する必要があること、③検討の前提となる諸条件を設定していること、に留意して戴きたい。

3 各契約類型の特徴

具体的に各契約類型の条項をみる前に、各類型の特徴点を予め整理、提示してみる。

(1) 任意組合型

任意組合は、民法第667条以下に規定される組合を指すが、その特徴点は、①組合の内部関係は団体性を有し、任意組合契約は団体契約の性質を持つ。②組合の財産は、事業参加者の共有に属する。③事業参加者が事業運営判断に関与する。④事業参加者が対外的無限責任を有している。といった点が挙げられる。

(2) 匿名組合型

匿名組合は、商法第535条以下に規定される組合をいい、その特徴点は、①組合の内部関係に団体性は無く、匿名組合契約は事業参加者と事業者の1対1の契約関係である。②組合の財産は、事業者に属する。③事業者が事業運営の決定権を有する。④事業参加者は出資を限度とする有限責任である。といった点が挙げられる。

(3) 賃貸型（転貸型）

賃貸型（転貸型）は、①事業参加者は対象不動産を単純に共有するため、事業参加者間の関係には民法の共有に関する規定が適用される。②事業参加者は賃貸人、事業者は賃借人という関係に立つ。という特徴点がある。これらの点から実務上の課題点として、①事業の運営上、共有者間の意思決定について実務上の対応方法を検討する必要がある。②賃貸人と賃借人という関係から、事業者が利益相反的な地位に立つ場面が想定されるが、互いの利益が正当に保全されるよう十分な配慮が必要となってくる。といった点の検討が必要となる。

4 類型別約款検討

以下、研究会報告書に基づき各類型別に検討内容を報告することとするが、いずれの類型でも検討の前提となる条件があることに留意して戴きたい。なお、各条項の解説については、要点部分のみに留めている。

(1) 任意組合型（現物出資型）

ここでは、現物出資型であって一定期間経過後に不動産を売却処分することを前提としている。なお、出資以外の借入を起こす（いわゆるレバレッジ型）方式は前提とはしていない。

[第1条 任意組合契約の締結、対象不動産の特定及び不動産取引の内容に関する事項]

組合員は、別紙物件目録記載の不動産（以下「対象不動産」という。）を保有し、賃貸及び売買等（以下「本組合の事業」という。）を行うため、以下の条項にしたがって不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第2条第3項第1号に掲げる契約（民法上の任意組合契約。以下「本契約」という。）を締結する。

任意組合契約の中でも、対象不動産の共有持分を現物で出資するという現物出資型である。

対象不動産の特定に必要な不動産の所在地、用途等の具体的項目は、別紙物件目録によって各契約毎に明らかにするようにした。

本組合が対象不動産に関してどのような不動産取引を行なうかも明らかにする必要があり、法では「不動産取引」を「不動産の売買、交換又は賃貸借」と定義している。本組合は、この内、賃貸借と売買を行いこれが本組合の事業となるが、その前提として対象不動産を保有、管理する行為も当然に必要となる。事業の定義にこれら付随的行為を含める場合も考えられ、ここの「等」はそうした行為を否定しない趣旨となっている。

[第2条 業務執行組合員の選任・任期に関する事項]

1. 組合員は、不動産特定共同事業者である_____を組合（以下「本組合」という。）の唯一の業務執行組合員（以下「理事長」という。）として選任し、本組合の事業に必要な業務の執行を委任する。
2. 理事長の任期は、以下に掲げる場合を除いて、本組合の解散時に終了する。
 - (1) 理事長から正当の事由による辞任の申し出があり、それを受けて理事長を除く本組合員により新たな理事長が選出された場合。
 - (2) 理事長が、その責に帰すべき事由によって本組合に不利益を与えた場合等正当の事由がある場合に、理事長を除く本組合員全員の一致によって解任され、それに代わって新たな理事長が選出された場合。

不動産特定共同事業を行う以上、業務執行組合員を選任することが不可欠と考え、不動産特定共同事業者を組合の唯一の業務執行者として選任し業務の執行を委任することとした。なお、呼称については便宜上理事長としている。ここでいう組合員とは、組合員全員という趣旨であるが、本契約の締結は事業参加者全員の同意を意味するものである。

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影響が大きく、みだりにその辞任を許すと組合の目的を達成できない。民法第672条第1項も業務執行組合員は、正当な事由によらなければ辞任できないとしている。ここでは、正当な事由に加えて、新たな理事長の選出されることが必要であるとしている。

理事長の解任に関して、民法第672条第2項では、他の組合員全員の一致があることが必要である。ここでも同旨としたが、新たな理事長の選出されることを要件として追加している。

[第3条 事業参加者に対する損益及び金銭の分配方法に関する事項]

1. 本組合の各計算期間末において、組合財産の運用から生じる当該計算期間に対応する賃料、利息及び対象不動産の全部又は一部の売却等による収益から損害保険料、公租公課等の費用及び理事長の報酬を控除して得た利益又は損失は、各組合員の対象不動産の共有持分の割合（以下「出資持分の割合」という。）に応じて各組合員に帰属する。
2. 理事長は、組合財産の運用から生じる賃料及び利息並びに対象不動産の全部又は一部の売却代金等、本組合の事業に関して受領した金銭（保証金等の預かり金を除く。）から、損害保険料、公租公課、修繕積立金及び理事長の報酬等に関して支払い、又は支払うべき金銭を控除した残額を、組合員の出資割合に応じて、毎年〇年〇月〇日までに、事業参加者たる組合員があらかじめ理事長に届け出た金融機関の口座に振り込むことによって支払うものとする。

第1項は、損益計算上の利益又は損失が各組合員にどのように帰属するかを規定したものであり、第2項が現実に組合員が受け取ることのできる金銭の分配額を定めた規定である。分配額の算定方法、分配の割合・時期・方法が明記されている。

分配割合については、民法は組合員間で任意に合意できるとされるが、ここでは出資持分の割合（＝不動産の共有持分）とした。出資持分の割合の定義については次条に定めを置いている。

理事長への損益及び金銭の分配が否定されるものではない。個別商品においては、業務執行組合員が事業参加者と同様に現物出資を行い、事業参加者と同様に損益及び金銭の分配を受けることを明確にすることが必要な場合もある。本約款では、理事長は労務出資を行い（次条）、その対価としての報酬を受ける場合を想定している。

[第4条 出資等に関する事項]

1. 組合員は、対象不動産の共有持分〇〇口を、〇年〇月〇日まで本組合に出資する。組合員が本組合に出資する対象不動産の共有持分一口分の持分割合及び出資予定総口数は、別紙物件目録記載のとおりとする。
2. 組合員は、前項の出資に際して、「民法第667条第1項の出資」を登記原因として自己の名義から理事長名義へ当該共有持分の移転登記をすることを承諾する。登記に要する費用は、当該組合員の負担とする。
3. 組合員は、本組合存続期間中は、出資した共有持分につき理事長名義から組合員名義への移転登記を請求することができない。
4. 理事長は、第2項の規定にしたがって登記された所有権移転の登記済証を金融機関等への保護預けとして寄託する。寄託した登記済証は、組合員が本組合を脱退したとき、対象不動産を一括処分するとき、又は本契約に定める条件にしたがって対象不動産を担保に供するときでなければ、引出しすることができない。
5. 理事長は、本組合の事業に必要な労務を出資する。
6. 理事長は、対象不動産を（一括して_____に）賃貸して運用し、第12条の規定にしたが

って売却する。

7. 組合員は、組合員全員が同意した場合を除いて、本組合に対し追加して出資する義務を負わない。
8. 理事長は、本組合の事業の目的以外において借入等の債務負担行為をし、又は対象不動産を担保に提供し、若しくは出資の目的としてはならない。

第1項では組合員の現物出資の合意と時期を規定しているが、組合員の出資割合を明確にするために組合員の出資する共有持分の口数と出資予定総口数（別紙目録）を明記している。また、理事長はその労務を出資（5項）すると規定した。

第2～4項は対象不動産の保全の方法に関する規定であり、その目的は、組合員個人の勝手な持分の移転登記や組合員個人の債権者による差押等を防ぐこと、売却時の手続きの円滑化等、組合による統一的運営の確保と本組合全体の利益保全を図ることにある。更に、第4項においては理事長名義になっている不動産登記済証を金融機関等へ保護預けし、保全方法の一つとして規定している。

第7項では組合員が追加出資を負わないことを明記している。具体商品によっては追加出資を予定するものもありそれを否定するものではないが、その場合には、予め一定の要件と手続きを規定しておく必要がある。

第8項に関連して、いずれの禁止行為も、組合の事業目的のためにするものであれば、契約に明記されている場合あるいは全組合員の合意がある場合には可能となる。

〔第5条 財産の管理に関する事項〕

1. 理事長は、対象不動産を含む組合財産について、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に管理、運用及び処分するものとする。理事長は、これらの義務を遵守する限り、本組合及び組合員に対して何ら責を負わない。
2. 理事長は、対象不動産の修繕に充てるため、賃料等の収入から組合員のために相当の額の修繕積立金の積立てを行う。
3. 理事長は、賃料及び修繕積立金をそれぞれ、本組合理事長の肩書付き名義の預貯金口座に保管するものとする。
4. 理事長は、本組合の事業に関し生じた余裕金を、〇〇〇〇により運用するものとする。
5. 理事長は、対象不動産に相当と認められる方式及び額の損害保険契約を保険事業者と行う。

第1項では、理事長が業務執行組合員として要求される、善管注意義務及び法第14条の業務遂行の原則である誠実義務を規定している。

第3項では、修繕積立金等の金銭の分別管理を要求している。なお、修繕積立金の積立てには一括拠出の方法もある。

第4項の余裕金の運用方法は、省令第8条第2項第14号において方法が限定されている。

〔第6条 契約期間に関する事項〕

1. 本組合は、〇年〇月〇日を以て発足する。
2. 本組合の存続期間は、発足日から〇年〇月〇日までとする。

ここでは存続期間が有限の場合を前提としているが、無期限の場合もあり得る。その場合には無期限であることを明確にしておく必要がある。なお、省令第8条第2項第6号の規定により存続期間は1年を超えるものである必要がある。

存続期間の延長については、契約内容の変更であり、組合契約に規定がない限り組合員の全員一致が必要である。これは機動性に欠けるため予定期間満了時点で売却が終了しない場合には、理事長の判断によって期間を延長することのできる規定（要件・手続き）を置くことも考えられる。

〔第7条 本組合の清算に関する事項〕

1. 本組合は以下の事由により解散する。
 - (1) 第6条第2項に定める存続期間の満了
 - (2) 対象不動産全部の売却処分の終了
 - (3) 組合員の全員一致による解散の合意
2. 本組合が解散する場合には、理事長を清算人とする。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
3. 清算人は、本組合の解散後速やかに、組合財産から理事長報酬を含む一切の組合債務及び清算手続きに要する必要等残余財産から支出されるべき債務を控除した金額を、各組合員の出資持分の割合に応じて分配するものとする。
4. 清算人は、対象不動産の売却処分終了前に、本組合が第6条第2項に定める存続期間の満了によって解散した場合又は第1項第3項の規定により解散が合意された場合には、第12条に規定する手続きを準用して速やかに対象不動産の売却処分を行う。
5. 本組合は、第1項第2号又は第3号の規定にかかわらず、本組合発足日から1年を経過する日までは、やむを得ない事由がある場合を除き、組合契約を終了し、解散しないものとする。

第3項では残余財産の分配方法を定めた規定であるが、売却が終了し清算手続きが始まる場合には、売却代金を含めた組合財産が清算の対象となる。

第4項に関して、組合の解散時に不動産の売却処分が完了していない場合に、清算手続き内で第12条（対象不動産の売却）を準用して対象不動産の売却手続きを行うことを定めた規定である。対象不動産を現物で返還する方法も考えられるが、事業目的として不動産の売却処分を

含んでいるので、ここでは現物返還を定めてはいない。

[第8条 地位の譲渡及び脱退に関する事項]

1. 組合員は、理事長以外の者に対して、その地位を譲渡することができない。
2. 組合員は、やむを得ない事由が存する場合には、本組合を脱退することができる。
3. 組合員は、以下の事由により本組合を脱退する。
 - (1) 死亡、(2) 破産又はこれに準ずる場合、(3) 禁治産、(4) 除名
4. 組合員が脱退する場合には、次項及び第6項の規定によりその持分の返還を受ける。
5. 前項の場合には、理事長は、当該脱退組合員を代理して、他の組合員又は当該持分を取得して本組合に加入することが適切と認められる者に対して、その持分の譲渡を行う。組合員以外の者が当該持分を取得した場合には、理事長の承認を得ることを条件として本組合へ加入するものとする。
6. 理事長は、前項の譲渡によって得た代金から譲渡に要した諸費用及び理事長の報酬を控除した後の金額を、脱退組合員に支払う。

第1項に関して、理事長が買い取った持分を譲渡することはこれによって制限されるものではない。なお、相続や遺贈の場合には相続人や受贈者が包括承継により組合員たる地位を承継することができるが、本約款では、組合員の死亡の場合には自動的に本組合から脱退することとしたのでこれらによる包括承継は生じない。

第2項は、民法第678条第2項に基づき組合員の任意脱退ができる場合の規定である。なお、民法第678条第2項により期限の定めのある任意組合の場合であってもやむを得ない事由がある場合には、脱退を認めなければならない。

第3項は非任意脱退事由である。死亡に関しては相続人が複数存在する場合がありますが、単位持分の細分化を防止する等の措置が必要となろう。除名に関しては別途公正な除名手続きを定めておく必要がある。なお民法第680条によれば他の組合員全員の合意が必要とされる。

第4項は出資の返還に関する規定であるが、現物返還の方法と金銭評価した払戻の方法とがある。ここでは現物返還による方法を規定した。しかし、現物返還を行った後、脱退組合員が不動産の共有持分を組合外で保有している状態は、当該組合員にとって実益がなく、組合の運営にも支障をきたす。そこで第5項において、理事長が当該返還持分を他の組合員に処分するか、当該持分を譲り受けて組合員となる者に処分する方法を採った。なお、新組合員の加入は理事長の承認によって可能とした。処分価格は時価を基準とした適正な価格で為される必要があるが、公正な処分方法を予め定めておく必要がある。

[第9条 理事長の報酬に関する事項]

1. 理事長は、本契約に特別の定めがある場合のほか、組合を代表して以下の職務を行うものとする。
 - (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) 本組合の業務執行としての対象不動産の賃貸及び処分

- (3)本組合の業務執行としての対象不動産以外の組合財産の運用
- (4)組合財産の管理運用業務に従事する者の選任及び管理運用業務の委託
- (5)本組合の会計上必要な公認会計士、弁護士等の選任及び依頼
- (6)会計帳簿・記録等の作成、保管等会計に関する事項
- (7)修繕積立金の取崩し及び本組合の負担すべき費用、報酬等の債務の支払い
- (8)その他、本組合の目的達成のために必要な一切の事項

2. 理事長は、本契約に定める業務執行の対価として以下の報酬を得る。

- (1)組合財産の管理運営の対価として、第3条第2項の金銭の分配時に、対象不動産の賃貸収入の○%
- (2)脱退組合員の持分譲渡に関する代理行為として、第8条第6項の譲渡代金の分配時に譲渡価格の○%
- (3)対象不動産の一括売却の対価として、第12条第6項の売却代金の分配時に売却価格の○%

理事長の報酬の定め方は、定額方式、低率方式、あるいはそれらを組み合わせた方式等種々のものが考えられるが、金銭による場合のほか現物による報酬も否定されるものではない。いずれにしろ、当初の契約時点で明確に規定されていることが必要である。

[第10条 対象不動産の所有権の帰属及び組合員の損失負担の責任]

1. 本組合の財産は、全組合員の共有とする。
2. 本組合の事業執行の結果として生じる組合財産の増減は、各組合員に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できない。
4. 本組合は、各組合員が出資した対象不動産に係る共有持分の出資時の価格の返還を保証する義務を負わない。
5. 組合員は、本組合の事業の実施によって生じる損失について、対外的に無限責任を負担する。

第1, 2項では、対象不動産を含めて増減する組合財産の所有権が、民法第668条の原則通り全組合員の共有であることを明示している。前述の理事長への移転登記は、あくまで対象不動産の保全のためのテクニカルな移転であって、実質的に所有権は全組合員に属していることに留意を要する。

第3項は、民法第676条第2項に基づいている。

第4項は省令第8条第2項第10号の要請に基づくものであり、いわゆる元本保証ではないことを明記している。

第5項では任意組合の特質の一つである組合員の対外的無限責任を契約上に明記した。組合内部の問題として、損失をどのように分担するかは第3条の損益及び金銭の分配方法の規定によることとなる。なお、組合内部の損失分担の割合について善意の債権者に対しては、理事者も無限責任を負担することとなる。本組合の損失について、理事長のみが無限責任を負うとす

ることも可能である。

〔第11条 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項〕

1. 理事長は、毎年1回〇月〇日までに、法第28条に定める本組合の財産の管理の状況について報告書（財産管理報告書）を作成し、組合員に交付するものとする。理事長は、組合員が請求する場合には、組合財産の管理の状況について説明しなければならない。
2. 理事長は、法第29条に定める本組合の業務及び財産の状況を記載した書類を備え置き、組合員の請求に応じて閲覧させなければならない。
3. 理事長は、法第30条に定める本組合に係る事業参加者名簿を作成して保存し、組合員の請求に応じて閲覧させなければならない。

いずれも法において規定される事業者の義務規定である。

組合員間の合意、決議等を要する手続きに関連して、何らかの集会を設けることも各商品によっては考えられようが、その場合には組合員の議決権等の定めも必要となる。

〔第12条 対象不動産の売却に関する事項〕

1. 理事長は、本組合発足後〇年間を経過した後、対象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本組合を代表してこれを売却するものとする。
2. 理事長は、対象不動産の売却案が具体化した場合には、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、全組合員に送付するものとする。
3. 組合員は、通知発送後〇日以内に理事長に対して、売却計画案に示された価格以上の価格で本人が買い受けることを約し、かつ、その価格の1割相当額を理事長の定める方法で供託したことを証する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、前項の異議があった場合には、最も有利な条件及び価格を提示した者に対して対象不動産を売却するものとする。
5. 理事長は、組合発足から1年が経過した場合又はやむを得ない事由がある場合には、第1項の規定にかかわらず、組合員全員の一致により対象不動産を売却することができる。

第1項では、組合存続期間の中で1年経過後の任意の適当な時期でも、不動産市況等に応じて理事長の判断で対象不動産の売却ができることとした。売却とは、全部又は一部の売却をいう。

第2～4項は売却手続きの一例であるが、組合員の意思の反映と機敏な判断との調整から、売却は理事長の判断のみで行えるとしながらも、組合員からの異議の申し立てによる優先的先買権を規定した。なお、組合員による供託は一つの方法であり、各商品ごとに工夫されるところである。

第5項では、当初予定された経過年数（1項）に満たない時期においても、組合員の全員一致をもって行うことができるとした。

第6項では、売却処分後速やかに利益を分配することを規定しているが、存続期間内に全部売却が完了した場合には、組合は解散し清算手続に入り、理事長が清算人となって残余財産の分配を行うこととなる。

[第13条 クーリングオフ]

1. 組合員は、本契約を締結し、法第25条の書面の交付を受けた日から8日間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。
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。契約の解除によって、当該組合員は何らの脱退手続等を要することなく当然に組合員でなかったものとなる。
3. 理事長は、第1項の規定による契約の解除にあたって、当該組合員に対して、解除に伴う損害賠償又は違約金の支払いを請求することができない。

当該解除が為された場合、対象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、組合員にとっても組合にとっても支障が生ずる。従って、こうした事態を避けるため、対象不動産の売買契約書の中で当該クーリングオフが為された場合には、売買契約も自動的に解除されるような定めをしておくことが必要となる。

(2) 匿名組合理型（現物出資型）

ここでは、金銭出資型であって第三者の開発済完成物件を取得するタイプを検討の前提としている。また、契約期間は有限とし一定期間経過後に対象不動産を売却する。

[第1条 匿名組合契約の締結、対象不動産の特定及び取引の内容に関する事項]

営業者は、別紙物件目録記載の不動産（以下「対象不動産」という。）を取得し、賃貸及び売買等（以下「本事業」という。）を行うため、以下に定める条件にしたがって、事業参加者（以下「本出資者」という。）との間で不動産特定共同事業法（以下「法」という。）第2条第3項第2号に定める契約（商法上の匿名組合契約。以下「本契約」という。）を締結する。

（任意組合契約解説参照）

[第2条 出資者に対する損益及び金銭の分配方法に関する事項]

1. 本匿名組合の各計算期間末において、本事業から生じる当該計算期間に対応する賃料、利息及び対象不動産の全部又は一部の売却等による収益から損害保険料、公租公課等の費用及び営業者の報酬を控除して得た利益又は損失は、本出資者が第3条第2項の出資予定総口数に対して有する口数の割合（〇/〇、以下「分配割合」という。）に応じて本出資

者に帰属する。

2. 営業者は、本事業開始後に本事業から生ずる賃料、利息及び対象不動産の全部又は一部の売却代金等本事業に関し受領した金銭（保証金等の預かり金を除く。）から、損害保険料、公租公課及び営業者の報酬等に関し支払い又は支払うべき金銭を控除した残額を、本出資者の分配割合に応じて、毎年〇年〇月〇日までに、本出資者があらかじめ営業者に届け出た金融機関の口座に振り込む方法によって支払うものとする。

考え方は任意組合型と同様であるが、損益の分配割合は、口数の割合による方法を採用した。これは他の出資者の契約解除が生じた場合に分配割合が変動することを防ぐためである。個別の商品においては、更に減価償却費、未収収益の扱い等を含め、分配金額の定め方について明記する必要がある。

なお、匿名組合の計算期間は別途定める必要がある。

〔第3条 出資等に関する事項〕

1. 本出資者は、本事業のために営業者に対して出資金として金_____円（〇口）を出資することを約し、〇年〇月〇日まで本組合にそれを支払う。
2. 営業者は、出資予定総額を金_____円として本事業に必要な額に限定するものとし、出資金1口の金額を金_____円、出資予定総口数を__口として出資金を募る。営業者は、このため、本出資者以外の複数の出資者と個別に、前項の口数を除いて本契約と同一内容の匿名組合契約（以下「他の匿名組合契約」という。）を締結できるものとする。
3. 営業者は、対象不動産を〇年〇月〇日までに取得した上、（一括して__）に賃貸して運用し、第11条の規定にしたがって売却する。
4. 出資者の出資予定金総額が出資予定総額に満たなかった場合又はその他の事由によって上記予定日までに対象不動産を取得できなかった場合には、本契約は直ちに終了するものとする。この場合、営業者は、受領した金員及びそれから生じた運用益を本出資者に返還しなければならない。
5. 前項の規定にかかわらず、営業者は、出資者の出資総額が出資予定総額に満たなかった場合に自らその差額を負担して対象不動産を取得することができる。その場合には、営業者が負担した差額は、計算上営業者が出資したものとみなして（以下「みなし出資」という。）、本契約の規定を適用する。
6. 本出資者は、営業者に対して追加して出資する義務を負わない。
7. 営業者は、本事業目的以外において、対象不動産を担保に提供し、又は出資に供してはならない。

第2項において、出資予定総額、出資金一口の金額及び総口数を表示している。なお、省令によって出資予定総額は、第3項規定の不動産取引に必要な額までに限られる。匿名組合契約においては、本契約と他の匿名組合契約とは別個独立の契約であり、他の匿名組合契約の効力は本契約の効力に影響を及ぼさないものである。しかし、本項においては本事業を目的とする他の匿名組合契約が存在し、複数の出資者がいることを注意的に明記することとした。

第3項では、本事業の目的となる不動産取引の内容を明示するとともに、対象不動産の取得予定日を明示している。

第4項では、出資予定総額の出資金が集まらなかった場合及び対象不動産が取得できなかった場合の処理を規定している。対象不動産が取得できなかった場合は契約が自動的に終了することとした。予定総額の出資金が集まらなかった場合には、第5項との関連で、事業者が不足資金を負担して事業を開始することのできるような選択肢を残している。この負担額については、計算上営業者の出資とみなすこととした。この営業者による不足資金の負担額は、本来的な出資ではないが、本約款が損益分配等において出資口数を基準としているので、営業者の負担した金銭を構成に評価するために「みなし出資」という概念を採用したものである。

第4項では、当初予定された出資額以上の新たな出資（追加出資）を何ら明確な規定なく求めることを防ぐための規定である。なお、一定限度の追加出資を求めることは可能であるが、その場合、限度額や要件を予め明確にしておく必要がある。また、修繕のための費用を出資者負担とし、それを会計上追加出資として処理するような商品の場合にも、その旨を明記することが考えられる。

〔第4条 財産の管理等に関する事項〕

1. 営業者は、対象不動産の賃貸、売却その他本事業の目的を達成するために必要と判断する行為をすることができる。
2. 営業者は、善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に本事業を遂行するものとする。営業者は、これらの義務を遵守する限り、本出資者に対して何ら責めを負わない。
3. 営業者は、対象不動産の修繕の費用に充てるため、相当の額の金銭の積立を行う。
4. 営業者は、本事業に関して生じた余裕金を、〇〇〇〇により運用するものとする。
5. 営業者は、対象不動産に相当と認められる方式及び額の損害保険契約を保険事業者と行う。

第1項は、営業者が本事業に必要な行為を行なう権限を有することを確認する規定である。

〔第5条 契約期間に関する事項〕

本契約の契約期間は、本契約締結日から〇年〇月〇日までとする。

不動産が売却できないまま、あるいは売却に適さない市況のときに契約期間満了時点を迎えた場合には期間の延長が問題となる。契約に規定がない限り、期間を延長することは契約内容の変更であり、事業参加者との新たな契約の締結が必要である。そのような場合には事業者の判断で期間を延長することができると予め規定することも可能である。

やむを得ない事由を除いては、本契約締結日から1年を経過する日までは契約は終了できない。

[第6条 本事業の清算に関する事項]

1. 本契約は、以下の事由が生じた場合には契約期間の満了前においても終了する。ただし、第1号に掲げる場合において、本契約締結日から1年を経過しない場合においては、この限りではない。
 - (1) 対象不動産全部の売却処分の終了。
 - (2) 本事業の継続の不能。ただし、営業者は本出資者にその通知をしなければならない。
 - (3) 営業者の破産。
2. 前項の規定によって本契約が終了した場合には、本出資者は、第7条第4項及び第5項に規定する手続きを準用し、速やかに営業者より出資の価額の返還を受けるものとする。

別個独立した契約関係にある匿名組合契約では、契約終了の場合には営業者と各匿名組合員との個別の契約の終了問題となる。しかし、本事業という共通の目的を持つという点で各匿名組合員間は共同事業者であり、契約終了といっても、全ての契約に共通する終了原因と特定の出資者に関する契約のみに適用される終了原因（ある契約の終了）とがある。本条では全ての契約の終了原因を規定しており、それは本事業の終了と同じである。

第1項では、当然終了事由を規定している。出資者の破産も終了事由となるが、それは他の匿名組合契約には影響しないものであるので、本条では規定をしていない。

第2項では、契約終了の効果として、出資の価額の返還を行うことを明記しているが、出資の価額の返還については、本条の他にも、本事業の終了、個々の契約の解除に関係しており、そのすべてが同じ扱いをされるべきであることから、第7条第4項、5項の手続きを準用することとしている。

[第7条 契約上の地位の譲渡及び契約の解除に関する事項]

1. 本出資者は、本契約上の地位を営業者以外の者に譲渡することはできないものとする。
2. 本出資者は、やむを得ない事由が存する場合には、本契約を解除することができる。本出資者が死亡又は禁治産宣告を受けた場合には、その相続人又は後見人は、本契約を解除することができる。
3. 本出資者が破産した場合には、本契約は当然に終了する。
4. 営業者は、前2項にしたがって本契約が解除され、または終了した場合（以下、併せて「終了」という。）には、終了の効果が発生した後速やかに本出資者に出资の価額を返還しなければならない。
5. 前項の出资の価額を返還に当たっては、契約終了時の出資額から本出資に帰属すべき損失を控除した金額に、対象不動産を適切な方法により評価した評価損益を分配割合に応じて配分した金額を加減して、その金額を返還するものとする。

本約款では、本契約上の地位（組合員たる地位）の譲渡を原則として禁止している。

第2項では、商法第539条の解除事由を定めている。本出資者が死亡、禁治産宣告を受けた

場合に、当然終了するという扱いを定めることもできるが、ここでは相続人や後見人がその地位を一旦承継した上で解除することができるものとしている。

第5項において出資の価額の返還の範囲を定めている。匿名組合契約に係る財産が損失によって減少したときは、損失の分担をしない旨の特約がない限り、その残額を返還すればよいが、その時点での対象不動産の評価が契約解除時の匿名組合貸借対照表上の金額より増加又は減少した場合には、この評価損益を含めるかどうかは商品設計によって分かれるところである。

ここでは、1つの案として、評価損益を含める場合を提示している。この場合において、契約解除、終了時の匿名組合貸借対照表上の金額（帳簿価格）との差額の帰属及び評価方法を明確に定めることが必要となる。

1 出資者に対する出資の価額の返還については、任意組合同様に、新たな出資を募ることによりその資金によって出資額を返還する手続きも考えられるが、その場合には手続き等について明示する必要がある。

〔第8条 営業者の報酬等に関する事項〕

営業者は、本契約に定める業務執行の対価として以下の報酬を得る。

- (1)対象不動産の管理運営の対価として、第2条第2項の金銭の分配時に、対象不動産の賃料収入の○%
- (2)対象不動産の一括売却の対価として、第11条第2項の売却代金の分配時に売却価格の○%

（任意組合型解説参照）

〔第9条 対象不動産の所有権の帰属及び出資者の損失負担に関する事項〕

1. 本事業に関して営業者が取得した対象不動産その他の資産の所有権は、すべて営業者に帰属する。
2. 営業者は、本出資者に第3条第1項に定める金額の出資金の返還を保証する義務を負わない。
3. 本出資者の損失の分担額は、第3条第1項に定める出資金を限度とする。

第1項では、商法の考えに則り、出資を受けた財産は全て営業者に帰属し、それによって取得した対象不動産やその他の財産の所有権も営業者に帰属することを確認している。また、匿名組合の権利・義務も営業者に帰属している。

第2項において、契約終了時や終了時の出資の価額の返還時には、第3条第1項に定める出資金の返還を受けることは保証されないことを明記している。

第3項では、出資者の、出資を限度とする有限責任を明示している。有限責任の程度については各商品設計において工夫の余地があるが、出資者に無限責任を負わせることはできないと考えられる。

[第10条 業務及び財産の状況に係る情報の開示に関する事項]

1. 営業者は、毎年1回〇月〇日までに、法第28条に定める本事業に係る財産の管理の状況について報告書（財産管理報告書）を作成し、本出資者に交付しなければならない。営業者は、本出資者が請求する場合には、財産の管理の状況について説明しなければならない。
2. 営業者は、法第29条に定める本事業に係る業務及び財産の状況を記載した書類を備え置き、本出資者の請求に応じてこれを閲覧させなければならない。
3. 営業者は、法第30条に定める本事業に係る事業参加者名簿を作成して保存し、本出資者の請求に応じて閲覧させなければならない。

いずれも法の要請による事項である。

匿名組合の監視権に関しては商法第153条の合資会社の規定が準用されているが、業務及び財産に関する書類を閲覧できる時期が制限されているが、法にはこのような制限はない。

[第11条 対象不動産の売却に関する事項]

1. 営業者は、〇年〇月〇日以降、対象不動産の売却を相当と判断するときは、適切な適切な手続きによりこれを売却するものとする。
2. 営業者は、前項の不動産の売却処分が終了した場合には、速やかに、本出資者の分配割合に応じて売却収入から売却に関する費用及び営業者の報酬を差し引いた額を分配するため、第7条第4項及び第5項の規定を準用し本出資者に出資の価額の返還を行う。

限定された本契約期間の中で、適当な時期を設定した上で、当該経過時点から契約満了時までの間に、営業者の判断によって不動産の売却ができることとしている。

売却手続きについての詳細は各商品設計において規定されるべきものであるが、売出価格の公正さを担保する一つの方法として、売却価格につき出資者からの意義申立てによる優先的先買権を規定する方法等が考えられよう。

対象不動産の全部の売却が終了した場合には本契約も終了することとなるので、売却終了時には当該売却収益のみを分配するのではなく、出資の価額の返還の中で売却による収益の分配を実現することとなる。対象不動産の一部売却の場合については、個別の商設計において工夫されるものであろう。

[第12条 クーリングオフ]

1. 本出資者は、本契約を締結して法第25条の書面の交付を受けた日から8日間を経過するまでの間、営業者に対して書面により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なう旨の書面を発したときに効力を生じる。契約の解除によって、本出資者は、何らの手続きを要することなく当然に出資者でなかったものとなる。

3. 第1項の規定による契約の解除があった場合において、営業者は、既に受領した出資金及びそれから生じた運用益がある場合にはこれらを返還する。この場合において、営業者は、損害賠償又は違約金の支払いを請求することができない。

(任意組合型解説参照)

(3) 賃貸型 (転貸型)

オフィスビル等の賃貸 (転貸) 事業であり、固定賃料の支払いを検討の前提としている。また、契約期間は有限としたが、対象不動産の売却は検討の前提にしていない。なお、このタイプの商品における留意点を「3 各契約類型の特徴」において掲げたが、ここにおいても更に詳しく述べておきたい。

①対象不動産が単純な共有の関係にあるため、事業の継続上相応の配慮が必要である。

共有物の変更や管理に関する共有者間の意思決定等について実務上の対応方法を検討しておく必要がある。また、こうした民法上の共有にあっては、共有者はいつでも単独で共有物の分割を請求することができ、共有者全員の特約によって5年間に限り分割を禁止することは可能であるものの、通常10年以上の事業期間が想定される不動産特定共同事業を円滑に進めるためには、安定した事業の継続が図られるように対応措置を講ずる必要がある。

②賃貸借契約当事者のそれぞれの利益の保全に配慮する必要がある。

事業参加者と事業者は賃貸借契約上の賃貸人と賃借人の関係にあり、その結果事業者が本事業上行うべき行為について事業参加者と利益相反的な地位に立つ場面が想定されるので、当事者のそれぞれの利益が正当に保全されるように十分な配慮をすることが必要である。

[第1条 事業の目的及び事業者の業務執行上の義務の原則]

1. _____ (以下「事業参加者」という。)は、事業参加者全員の共有に属する別紙物件目録記載の不動産 (以下「対象不動産」という。)につき他の事業参加者と共同で、_____ (以下「事業者」という。)が営む賃貸事業から生じる収益の分配を受けるため、事業者との間で不動産特定共同事業法 (以下「法」という。)第2条第3項第3号に定める賃貸借契約を締結する。
2. 事業参加者は、前項の目的を達成するため、事業者が第三者に_____として使用させるため対象不動産を転貸することをあらかじめ承諾する。
3. 事業者は、対象不動産について善良な管理者の注意義務をもって誠実かつ忠実に転貸を行う等、本契約上の義務を履行する。事業者は、これらの義務を遵守する限り事業参加者に対して何ら責を負わない。
4. 本契約の期間は、○年○月○日より○年○月○日までとする。

共有物の賃貸借契約は、共有者全員と事業者との間で一本の契約が締結されるとの前提に立っている。

第4項において契約期間を規定しているが、期間の定めのない賃貸借契約は、両当事者はいつでも解約の申し入れができることとなる。不動産特定共同事業では、ある程度の期間中は事業者と事業参加者の関係が継続することが本旨と考えられるため、ここでは契約期間が有限であることを前提とした。なお、契約期間は1年を超える期間にする必要がある。

また、期間の延長を予定する場合には、予めその要件及び手続きを定めておく必要がある。

共有持分権の販売前に事業者と賃借人との間で建物賃貸借契約が結ばれているような物件について、事業者が所有権持分を事業参加者に譲渡し、再び事業者がその一括借り上げをする場合がある。その際、既に事業者が受領している保証金等の帰属が不明確であると、転借人からの保証金等の返還請求が事業参加者に及ぶおそれがあるため、共有持分権の売買契約においてそれらの帰属が明確にされている必要がある。

〔第2条 不動産特定共同事業契約に係る財産の管理に関する事項〕

1. 事業者は事業参加者の委任に基づき、対象不動産の修繕費用等に充てるため、事業参加者の賃料収入の中から総額〇円／〇の修繕積立金の積立を行う。
2. 事業者は、前項の積立金を事業参加者の承諾を得ることなく対象不動産の修繕のために使用することができる。この場合において、事業者は事業参加者に対して、修繕の内容、使用等について報告しなければならない。
3. 事業者は、事業参加者の委任に基づき、対象不動産に相当と認められる方式及び額の損害保険契約を保険事業者と行う。損害保険料は事業参加者の賃料収入の中から支払う。
4. 事業者は、本事業により生じた余裕金を〇〇〇により運用するものとする。

賃貸の目的物の修繕は、所有者である共有者が行うとするのが民法の考え方である。しかし、不動産特定共同事業のように多数の事業参加者がいる場合には、予め物件の管理に関する事項を事業者に委ねておかないと円滑な運営は実際上は難しいことから、第1項、2項において修繕積立金の積立を契約の内容に盛り込んだものである。

事業者は、予め修繕積立金額を事業参加者に提示することが必要である。また、修繕積立金については分別管理の上適正に保管がなされる必要がある。（例えば、保管預金口座の名義を事業参加者の代表の名義にする等、事業者の預金口座と分別する。）

積立金の使用は、事業者の判断に委ね、適宜適正な修繕がなされることが事業参加者全員の利益にかなうとの観点に立ち、ただし、事後的にチェックができるように事業者の報告義務を課している。また、修繕積立金による補修部位等の区分について事業者との間で別途明確に定めておくべきである。

なお、本契約のような規定を設けたとしても修繕積立金や保険で賄えない費用の支出が皆無とはいえず、共有物の管理に関する事項として民法第252条により共有者間で過半数の合意形成が必要となる。任意組合型と異なり、この場合には実務上は困難を伴うことが予想されるため、そのためにも修繕計画が周到にたてられている必要がある。

事業者が管理業務を行う場合には、その業務の範囲について具体的に規定する必要がある。管理費（管理業務に必要な定額で、かつ、精算を伴わない費用）を徴収する場合には、次のような規定が必要となる。「事業参加者は、その取得すべき賃料等の収入から、管理業務を行う

ために必要な定額の費用（以下「管理費」という。）（〇/円）を事業者を支払うものとする。」また、管理費の金額決定の根拠として、維持管理費用の概算及び費用負担区分を予め提示することが望ましい。

〔第3条 事業参加者に対する収益の分配方法に関する事項〕

1. 事業者は、事業参加者に対して、対象不動産の賃料として総額〇〇円/〇を支払う。
2. 事業者は、前項の賃料から第2条第1項に定める修繕積立金及び第2条第3項に定める損害保険料を控除した後、各事業参加者の共有持分権の割合（〇/〇）に応じて算定された金額を当該事業参加者に対して〇〇日までに、あらかじめ届け出た金融機関の口座に振り込むことによって支払うものとする。

共有物に関する賃貸借契約は1本であることを前提に、従って賃料も1本であることを前提としたので賃料総額を示している。

本約款では固定賃料支払い型を前提としている。賃料の改定に関しては、共有物に関する合意形成の実務上の困難性（民法第252条）や借地借家法民法第32条の借賃増減請求権との関係があるので、実務上は、トラブルを回避するため事業期間中は固定賃料とする、又は予め賃料の改定率を定める等の措置が必要となろう。

〔第4条 事業参加者の有する情報開示等に関する事項〕

1. 事業者は、法第28条の規定に基づき、本事業に係る財産の管理の状況についての報告書を作成し、事業参加者に毎年〇月〇日までに交付しなければならない。事業者は、事業参加者が請求する場合には、当該財産の管理の状況について説明しなければならない。
2. 事業者は、法第29条の規定に基づき、業務及び財産の状況を記載した書類を事務所に備え置き、事業参加者の請求に応じてこれを閲覧させなければならない。
3. 事業者は、法第30条の規定に基づき、事業参加者名簿を作成して保存し、事業参加者の請求に応じて、これを閲覧させなければならない。

第1項の財産の管理の状況を記載した書面には、修繕積立金の収支実績及び残高に関する事項も含まれる。

〔第5条 事業参加者の契約上の権利及び義務の譲渡に関する事項〕

1. 事業参加者は、事業者以外の者にその契約上の権利及び義務を譲渡してはならない。ただし、相続、遺贈、破産その他これらに準ずる事由による権利及び義務の移転についてはこの限りではない。
2. 事業参加者は、やむを得ない事由が存する場合であって他の事業参加者の利益を損なうおそれがないと事業者が認めた場合又は死亡、破産その他これらに準ずる場合には、本契約を解除することができる。

3. 事業参加者は、前項の規定により契約の解除をしようとする場合には、事業者に対して共有持分権を譲渡し、又は事業者を代理人として第三者に共有持分権を売却しなければならない。事業者は、譲渡代金から譲渡に要した諸費用中、事業参加者が負担すべきものを控除した後の金額を事業参加者に支払うものとする。
4. 事業参加者は、第1項の規定に違反した場合には、違約金として〇〇を事業者を支払う。

事業参加者の本約款上の権利及び義務は、賃貸人としてのそれらに加えて、物件の管理の委任的要素を含んでいる。これらの複合的な権利義務の自由な譲渡を認めると他の事業参加者の利益を損なうおそれがあるため、原則としてこれを禁じたのが第1項である。

第2項の契約の解除とは委任的部分を含んだ契約全体の解除を意味している。これによって全体の解除が認められるとしても、委任的部分も第三者又は事業者を引き継がれる必要があることから、これを担保するために常に事業者を関与させることとした。事業者が事業参加者を代理して第三者に共有持分権を売却する場合には、賃貸人たる地位は当然に引き継がれるものの、委任的部分の権利義務は債権的効力しか有しないため、事業者は第三者に承諾を得た上で本契約で想定している権利義務一般を引き継がせるべきとの考えに立っている。この際、持分の処分は時価を反映した適正な価格で行われることが必要である。

本条のような規定をおいたとしても、契約に違反して共有持分権の売買が行われた場合には、その効力を否定することはできないが、違反行為を抑制するために違約金の規定を置いた。

[第6条 契約の解除、リーリングオフ]

1. 事業参加者は、本契約を締結して法第25条の書面を受けた日から8日間を経過するまでの間、事業者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ずる。ただし、対象不動産に関して他の事業参加者が事業者と締結した賃貸借契約には何ら影響を及ぼさない。
3. 事業者は、第1項の規定による解除をするに当たって、事業参加者に対して、解除に伴う損害賠償又は違約金の支払いを何ら請求することはできない。
4. 事業者が破産した場合には、本契約を含む対象不動産全体の賃貸借契約は終了するものとする。
5. 事業参加者は、事業者が善管注意義務に違反し、又は如何に掲げる義務に違反した場合には、他の事業参加者と合意に基づき、書面による意思表示によって本契約を含む対象不動産全体の賃貸借契約を解除することができる。
 - (1) 賃料支払義務
 - (2) 使用目的遵守義務
 - (3) その他本契約に定める事業者の義務
6. 本契約は、第4項及び第5項に規定する事由のほかやむを得ない事由が存する場合を除き、本契約締結日から1年を経過する日までは終了しないものとする。

クーリングオフの権利が行使された結果、賃貸借契約は解除されたにもかかわらず売買契約が依然として有効なままであることは好ましくない。従って、賃貸借契約のクーリングオフによる解除が売買契約においても解除条件となっている必要がある。

第5項に事業者に係る解除事由を規定しているが、賃料支払い義務について、事業参加者のうちの一部に対する賃料不払いについても契約全体の解除事由に該当すると考えられるが、解除権の行使について2つの問題がある。①解除権の行使には共有者間の合意形成が必要であるが、その実務上の困難性、②一部の事業参加者に対してのみ賃料が約束どおり支払われていたような場合に、解除権の行使に同意しない者の数が多くなりその実効性が担保できない、という点である。

[第7条 契約終了時の清算に関する事項]

本契約においては、対象不動産の売却については予定していない。ただし、事業者は、第1条第4項に定める契約期間満了に際して、事業参加者と対象不動産の処分等について協議を行うものとする。

期間満了後に単純な共有状態が残ることは事業参加者保護上問題であり、事業参加者の投下資本の回収手段が確保されている必要がある。具体的手段としては、対象不動産を一括売却して金銭で清算することが考えられる。不動産市場については事業者の方が状況の把握ができていと考えられることから、物件の処分に関して事業参加者の相談に応じるという趣旨から、本条のような協議規定を置いたものである。

換金の方法としては、基本的には事業者が事業参加者の換金の希望に応じて斡旋又は買取を行うこととし、全事業参加者が希望するときは一括売却の斡旋等を行うことが考えられる。一括売却については、共有者全員の合意が必要となり合意形成が困難なことが予想される。合意が得られた場合であっても、売却に伴う移転登記や引き渡し義務等が円滑に実施されるために周到な準備が必要となる。

[第8条 事業者の報酬を明示する規定]

事業参加者は、事業者に対して業務報酬として〇〇を支払う。

転貸型においては、物件の管理業務を事業者が受託している場合で、管理費と別個に報酬を受ける場合について、上記のような業務報酬の定めが必要となる。これ以外の転貸型においては転貸差益が事業者の報酬に代わるものと考えられる。

{ はぎわら たかひさ }
土地総合研究所 研究員