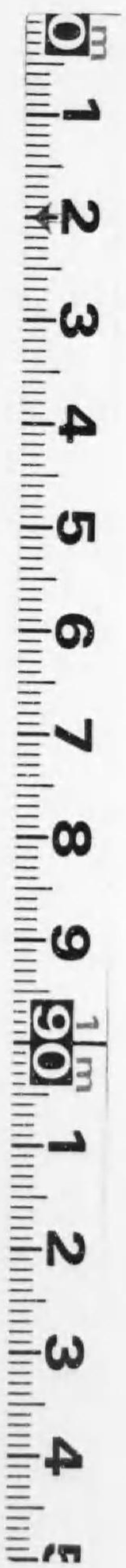


502

28



始



126N-72

502-28



住宅組合法精髓

井上一著

帝國地方行政學會發行

大正
10 9.22
內交

世
道

世道

谷子存心

谷子存心

谷子存心

序

住宅立法の整備せらるべきものとして、自分は家屋を所有せんとする者に便する組合法と、貸家供給に便する會社法と、公營細民住宅法との三つを擧げたいと思ふ。而して去る第四十四議會を通過し既に實施せられた住宅組合法は、實に我國に於ける最初の社會立法である。

同僚井上一君は、内務省社會局に勤務し、住宅組合法案の原案作成の事に當り、克く熱心に其の事を果たした。元來此の法律は他の法を準用せず、住宅組合法其物だけで萬事能く解るやうに出來上つてゐたのであつたが、色々の關係で民法と産業組合法とを準用する難づかしい混雜したものと成つて、議會に

提出されるに至つたことは、吾々に於ても聊か遺憾に思つてゐる位であるから、随つて初めて之れを読む人々には難解の點も尠なからずあることと思ふ。然るに今回井上君が業暇本書を編み、住宅組合法の精神を説明して、汎く世に公にするに至つたことは、寔に喜ぶべきことである。

自分は、今本書の内容を一々閲讀する時間を有つて居ないことを遺憾とするのであるが、本書が井上君の苦心に成つたものであることを知るだけそれだけ、讀者が之れに依つて多くの裨益を得、延いて住宅問題解決の一助とならんことを切望するものである。

大正十年八月

田子一民識

自序

此の書は、今回公布せられたる住宅組合法に就き、其の大意を輯録したもので、單に住宅經營者の爲のみならず、汎く一般者が參照する爲の道しるべとして上梓したものである。故に本書に依り學理的研究を爲さむとするは必ずしも適切でない。予は先年内務省社會局に職を奉じて以來、公務多忙の爲此問題に對し十分研究を續けることが出来なかつた。然るに大正八年に至り、歐洲戰亂後の我國は、住宅の拂底其の極に達したので、政府に於ては之れが對策として大正九年八月住宅組合法を制定し、互助組織に依り、之れが救済を爲さむとの議起るや、社會局は率先して其の衝に當り、第四十四帝國議會に該法案を提出せられむとする運びに至つたので、予は田子社會局長心得富田書記官齋藤事務官の特別好意の下に聊か研究するの餘地を與へられたのである。

斯くて住宅組合法が第四十四帝國議會に提出せらるゝや、貴衆兩院は何等異議あ

るなく、満場一致を以て協賛せられ、愈々大正十年七月十日より之れが實施を見るに至つたのである。

案ずるに曩に公布せられたる住宅組合法は、中産階級者以下の住宅難を、多少なりとも緩和せんとの趣旨に出たものであることは言ふまでもない。即ち本法は、中産階級者以下の住宅拂底が、動もすれば國民思想に悪影響を及ぼす様なことになつては甚だ面白くないので、住宅の建設を保護奨励し、以て生活の安定を得しむることに歸着するのである。其の精神とする所は、一面特別保護の下に組合員をして精神上の團結と、物質上の協同により、成るべく低廉にして且衛生的なる住宅を所有せしめんとするのである。又一面現に急迫せる住宅難の救済は、緩慢なる施設にては到底其の急に應ずることが出来ないから、社會的政策の立場より、特別保護の方法として、低利資金供給其の他の途を開かれたことゝ信ずる。

思ふに我國の住宅問題は、單に一般的に差迫れる住宅の不足を補充するのみならず、住宅改良の意味を以て施設を爲すに於ては、其の結果住宅改良も自然解決を見るに至ることであらうと信ずる。依て聊か之れが内容の解釋に資せんとして、本書を公にするに至つたのであるが、固より専心研究の餘暇なかりしが爲、或は至らざる點尠からざることと思ふ。此の點は大方の叱正を俟つて更に補足したい考へてある。

大正十年八月十五日

東都平河街菅神祠境内の寓舎に於て

井 上 一

例言

住宅組合法は、大正十年四月十一日法律第六十六號を以て公布せられ、大正十年七月五日勅令第三百三號を以て、同月十日より之が實施を見ることとなり、同時に住宅組合法施行規則も大正十年七月六日内務省令第二十一號に依り施行の旨を發表せられたのである。而して組合の運用上最も普通なる定款の一種として有限責任組合定款例を大正十年七月二十日官報を以て公示せられた。之れに依り略々本法の精神、立法の趣旨を窺ひ知ることが出来るのであるが、住宅組合法は、僅かに十五六條より成り、手續上便利の爲め、多く民法竝に産業組合法を準用せられて居る。法の煩瑣を防ぐ爲めには至極適當のことには相違ないが、又それだけ素人には解り難いことになる。されば住宅組合法に依り住宅を經營せんとする者は、差當り左記規則を研究するの必要がある。

一、住宅組合法

- 二、民法中準用法規
- 三、産業組合法中準用法規
- 四、内務省定款例

そこで本書に於ては、住宅組合法の内容を第一編第二編第三編に区分し、第一編には主として組合法の骨子を述べ、第二編には主として準用法規、第三編には組合の設立手續又は經營上必要なる事項に就て述ぶることとした。尙ほ本書には便宜上左記の略字を使用してある。

- 法二とあるは 住宅組合法第二條の略
- 施七とあるは 住宅組合法施行規則第七條の略
- 民四四とあるは 民法第四十四條の略
- 産三〇とあるは 産業組合法第三十條の略

住宅組合法精髓 目次

緒言

- 一 住宅拂底の聲……………一頁
- 二 各國住宅政策の現状……………六
- 三 住宅組合法の趣旨……………三三

第一編 主法

- 第一章 目的及性質……………三四

- 二 目的……………三四

- 二 性質……………三五

第二章 事業及組合の種類

- 一 事業……………三七

二 組合の種類……………四〇

第三章 住宅の意義及附屬設備……………四一

一 住宅の意義……………四一

二 附屬設備……………四一

第四章 住宅の坪數其他の制限……………四四

第五章 住宅及用地の供給……………四五

一 住宅の供給……………四六

二 用地の供給……………四六

三 供給の方法……………四七

第六章 組合の權利義務……………四八

一 住宅所有權の回收……………四八

二 抵當權の設定……………五〇

三 火災保險契約……………五一

第七章 組合員の加入……………五二

一 相續加入……………五二

二 讓受加入……………五三

三 通常加入……………五三

四 加入の効果……………五四

第八章 組合員の脱退……………五五

一 任意脱退……………五六

二 法廷脱退……………五七

三 脱退の効果……………五八

第九章 組合員の義務及權利……………六一

一 組合員の義務……………六一

二 組合員の権利……………六九

第十章 特典……………七一

一 税法上の特典……………七二

二 資金融通上の特典……………七三

三 住宅用地の特典……………八二

第十一章 監督……………八五

第二編 準用法

第一章 組織……………九〇

第二章 機關……………九六

第三章 解散……………一〇七

第四章 清算……………一一二

第五章 登記……………一一八

第六章 處罰及制裁……………一二四

第三編 組合設置の實際

第一章 設立の要旨……………一二六

一 設立……………一二六

二 設立の申請……………一二六

三 設立の許可……………一二七

四 出資第一回拂込……………一二八

五 設立後の組合……………一三〇

第二章 定款及事業指針……………一三三

一 定款の構成……………一三三

二 定款の変更……………一四二

三 定款例……………一四七

四 事業指針……………一五七

第三章 經營の基礎……………一六二

一 經營者及組合員……………一六二

二 出資金……………一六三

三 借入金及借入種別……………一六五

第四章 長期償還……………一六七

一 償却方法……………一六七

二 半年賦金定率……………一七〇

三 一年賦金定率……………二〇九

第五章 低利資金……………二一一

一 大藏省預金……………二一四

二 簡易生命保險積立金……………二一九

三 借入要項……………二二三

四 借入事例……………二二六

第六章 經營の手引……………二四九

一 經營の例……………二五一

二 負擔額例……………二五五

三 住宅設計圖……………二六六

四 家賃昂騰の防止……………二八三

五 住宅組合法要訣……………二九一

六 住宅組合實施規程……………三〇五

附錄

目次

一、住宅組合法……………一

二、住宅組合法施行規則……………二

三、民法中準用法規……………四

四、產業組合法中準用法規……………九

五、住宅組合登記取扱手續……………二一

六、財團東京府住宅協會規則……………三〇

七、財團東京府住宅協會寄附行為並同施行細則……………三二

八、住宅建築ニ關係アル資金及用地統計……………三八

九、市街地建築物法……………五六

十、市街地建築物法施行令……………五八

十一、市街地建築物法施行規則……………六三

〔參照〕

東京市區改正條例……………八四

東京市區改正土地建物處分規則……………八六

京都市大阪市及其他ノ市ノ市區改正ニ關スル件……………八七

東京市區改正條例及東京市區改正土地建物處分規則準用ニ關スル件……………八七

橫濱市神戸市名古屋市市區改正指定ノ件……………八七

十二、借地法……………八八

十三、借家法……………八九

十四、借地法及借家法施行期日及施行地區ニ關スル件……………九〇

十五、地租條例……………九一

十六、地租條例施行規則……………九七

十七、不動産登記法……………九九

十八、登録稅法……………一〇〇

目次

九

十九、大正三年法律第二十一號施行期日ノ件……………一六六

二十、登録税法施行規則……………一一六

二十一、印紙税法……………一一七

二十二、相續税法……………一二一

二十三、相續税法施行規則……………一二七

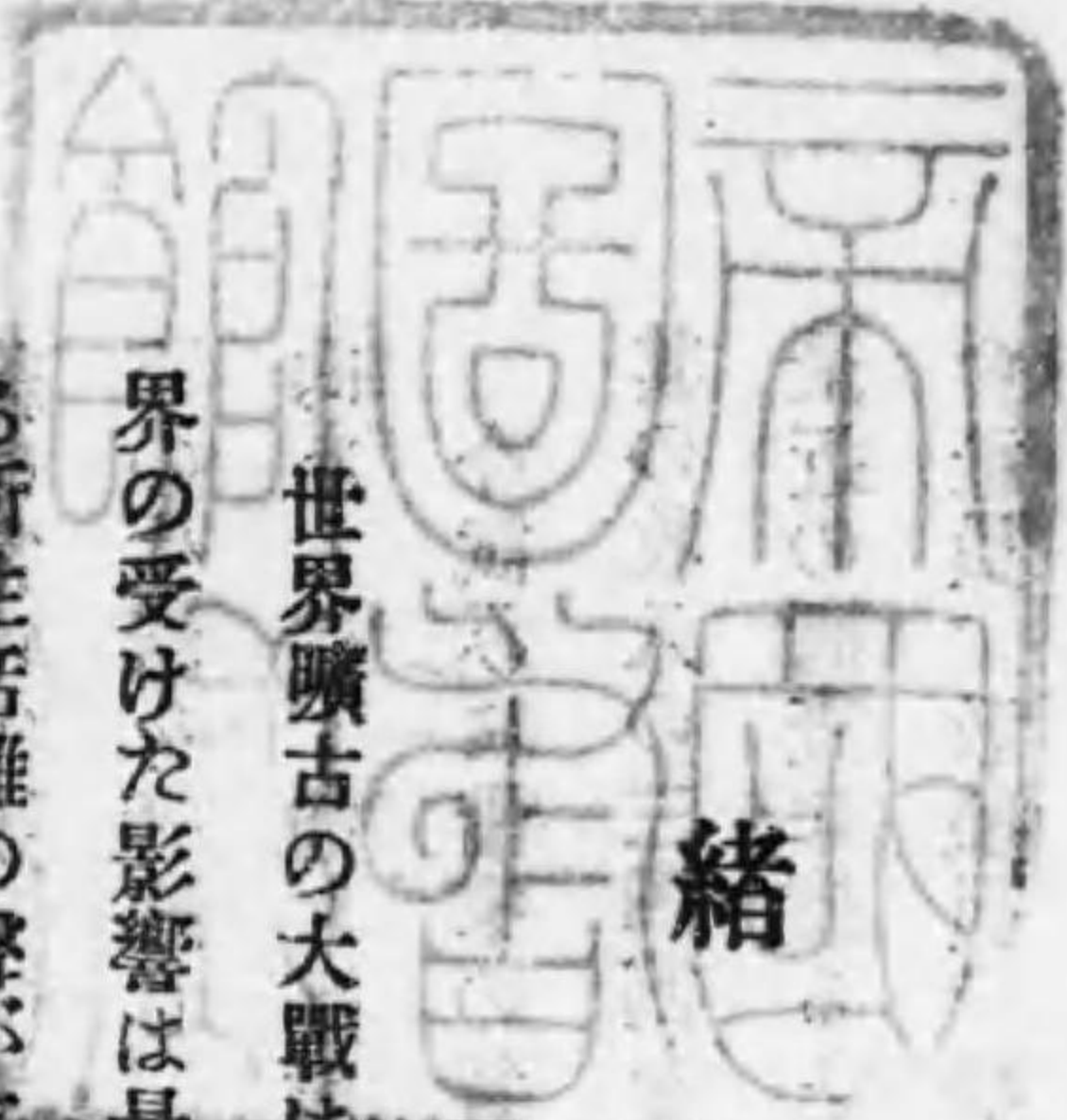
二十四、建築資金組合外國例……………一三〇

二十五、住宅公益組合外國例拔萃……………一三二

二十六、建築補助金下附法並小住宅取得保護法外國例……………一三六

住宅組合法精髓

井上 一 著



緒言

一、住宅拂底の聲

世界曠古の大戦は、有らゆる方面に影響を及ぼしたことであるが、別けても經濟界の受けた影響は最も著大で、諸物價は荐りに暴騰して未曾有の高値を現はし、到る所生活難の聲が高まるに至つた。幸にして戦禍は戢んだけれども、一旦騰貴した諸物價は容易に低下せず、生活難の叫びは今に絶えない。生活難は固より衣食住の三方面に互つてゐるのであるが、衣及食に於ける生活難は戦後幾分か緩和されたに對し、住に於ける生活難は依然として甚だしく、毫も緩和の跡を認めない。是れ畢

竟建築材料の價格及勞銀が低下せぬので、家屋の建築に着手する者少なく、貸家業者の如きも、建築の爲に投資することを手控え、住宅の著しき減少を見るに至つたからである。加之人口逐年の増加と其都市集中とは、益々住宅拂底の度を高め、供給は常に需要を充たすに足らず、其の結果、家賃は暴騰を重ねて、所在中産階級以下の生活を脅威し、之が爲めに動もすれば國民思想に悪影響を及ぼさむとするの傾向あるは、洵に憂慮すべき次第である。

今試みに借家の賃賃料を戦前に比すれば概ね倍額以上に達し、俸給生活者の如き其の収入の三四割を割くに非ざれば殆ど一戸を構ふること能はざるの状態である。最近の調査に據ると、住宅の不足数は全國に涉りて約十二萬戸以上に達し、官公吏、會社員、教職員、勞働者等中産階級以下の者の之が爲に生活上脅威を受くるもの尠からずとせない。就中東京市其他五大都市に在りては殊に其の甚しきを見るのである。而して是等階級者は、自ら家屋を建築購入するの資金なき爲め、一に資本家の營利經濟に依りて支配せられ、少額所得者、勞働者階級は、住宅難に壓迫せらるゝ

こと甚しく、已むなく室借、二階借を爲すに至り、或は數世帯にして一小屋内に雜居するもの、或は木賃宿の陋室を以て其の永住の地となし、甚しきに至りては木賃宿の一小室内に二三世帯の家族を收容するものすらあり。遂には延いて衛生を害し、道德を紊るに至り、實に捨て置き難き状態となつた。斯くて住宅拂底の聲は各地到る處に轟しく、之れが解決は社會上有らゆる見地よりして、特に重大の意義を有することゝなつたのである。

此住宅の拂底は殆ど世界共通の事實で、各國共銳意之が緩和に努めつゝあるの有り様で、現に歐米に在りては、住宅建築組合の組織も出來、着々住宅難の解決を實現しつつあるのである。我國に於ても、此の問題に就ては夫々調査研究を重ね、大正七年六月社會事業調査會官制の發布せらるゝや、内務省は直に住宅緩和の方法に就て同會に諮問する所があつた。

其の答申中の二三を擧ぐれば、

一 公共團體に土地の收用權を認め、竝に公有地の讓渡貸付に就き便宜を圖るこ

と。
 二 住宅建築及用地買入等の爲、公共團體の起債を認め、及低利資金の融通を圖ること。

三 住宅改良を目的とする公益團體、建築組合等を奨勵し、一定の條件の下に之を保護すること。

四 住宅の所有を奨勵する爲、相當の資格を有する者に對し、一定の組織を設けて住宅建築資金の融通を圖る等、保護の方法を講ずること。

以上施設要項の如きことは最も必要なりと認め、差向き之れが對策として、大正八、九年度に於て、道府縣郡市町村其他組合等に對して低利資金約二千三百萬圓を融通したが、住宅を經營せるもの僅に一萬五千餘戸に過ぎない。されば之を以て十分なる緩和方法を講じ得たものと謂ふことは出来ない。加之每年限りある低利資金の額にては到底其の需要を充たすことが出来ないから、更に適切なる施設を講ずるの要あるは言ふまでもないが、從來住宅施設に關しては殆ど何等認むべきものなく、

單に官公廳が其の職員の爲に、會社工場が其の使用人職工の爲に、住宅の建築を企畫せるものあるに過ぎぬ状態である。其の他産業組合法に基く二三の有限責任建築信用購買組合の組織ありて、組合中住宅建築の希望者に對し、一定の資金を融通する等、多少住宅の緩和に努めては居るが、併かし産業組合法の如きは其の根本に於て住宅供給を目的とするものでない。随つて其の經營の如き、目下最も急迫せる住宅の不足補充を徹底せしむるに足りない。畢竟社會政策の見地よりして之れが解決を爲すべきもの多きに至りたるは、正に其の然るべき所と信ずるのである。若し今日の住宅問題をして此儘に放任せんか、今後國民生活の安定を完うすることは所詮困難なこと、謂はねばならぬ。之を要するに住宅難の解決は社會政策中特に重要なるものとして數へらるゝに至り、他の政策より立法せられたる法制の支配を受けしむるが如きは適當の處置と謂ふことが出来ない。仍て此の際廣く中産以下の階級者の爲、自助的の住宅組合法を制定し、或種の特權を與へて之を保護すると共に、組合に對し、政府の低利資金のみに俟たず、日本勸業銀行並に保險會社等の諒解を得て、低

利資金融通の途を滑かならしむべきは勿論のとてあるが、現在の實情に照して見ると、互助的組合のみにては到底此の急迫せる住宅難を救済するとは出来ないから寧ろ大企業組織により、公私の力を併せて公益的精神の下に大規模の住宅經營を爲すの必要がある。随つて國及公共團體等の特別保護の下に住宅會社を設立せられむことは、是れ實に吾人の熱心に期待する所である。

二、各國住宅政策の現状

一 英 國

一九一九年住宅の缺乏は、戰時中個人の施設に係る有らゆる建築事業は中止せられた。加之各町村に於ける家屋は悉く軍事及行政の諸省に依つて徵發せられたに因る。家屋所有者は凡ての建築材料の價格騰貴及勞働賃銀騰貴の爲めに、其所有財産即ち家屋の修繕を完全に行ふとを不可能とした。

政府は國民の收容力を増大するの必要、竝に建築費の昇騰を認めたる結果、地方當局者と協力して此の缺陷を補足することに努め、家屋建築費に不足を生じた場合には、其の不足額の四分の三を支出することにした。

住宅建設の事務を管理する保健大臣は、之が計畫の實行を請ひ、八千戸以上の計畫は已に提出せられたのである。爾來三年間、政府の命に依つて必要とせられた五十萬戸の家屋中、約八千戸は已に此記事執筆の當時に於て建築中であつた。而して保健大臣アディソン博士は、一九一九年の終に於ては約十萬戸の家屋建設せらるゝとの希望を發表した。

五十萬戸の家屋は、三億三千五百萬磅に値ひし、而かも是等の家屋は經濟的賃貸料金を基礎として建築し得べきものでないから、之に對し多大の補助財源を要することになるだらう。

新家屋の施設は(第一)現存する大家屋を共同住宅に改造する事、及(第二)軍事用の小屋、寄宿舎、軍營及其の他諸種の公共的建物を市民の住宅として使用する事である。

地方に於ての住宅計畫及其の進捗——小數の人民から成立つ團體をして、最も簡單な方法を以て家屋を建設するを得しむる『公益協會』の計畫は、頗る好評を博した。此種の計畫にて已に着手せられたものは極めて多數であるが、地方に於て其の計畫の最も大なるものがある。是等は何れも四千戸の家屋に對する計畫である。是等の計畫は悉く傭主と被傭者との協力に依つて實行せられるものである。

倫敦の住宅計畫——倫敦州事參事會及倫敦行政區の多くは已に住宅計畫に着手した。前者はイーストエンド附近の地域内に於て二萬戸、及南東部地域に於て二千戸の家屋を建設することを目的とした。尙又倫敦州參事會は、ローハムプトンに於けるドーヴァー住宅地域に於て、百四十七瓩の土地を購入する企圖を爲した。又外倫敦(Outer London)は、次の詳細な記事の示すやうに、最も卓越した住宅計畫を行つた。即ちトットナム及ウッド・グリーン地方の郊外菜園地區に於けるホワイト・ハート・レン地域の殘部を開拓するの議が起つた。之に依つて利用し得る土地が百十二瓩半に達する。街路建設及全地域に亘る下水道建設の費用及勞働階級の爲に小家屋を

六十二瓩の地域に建設する費用は百十六萬九千二百二十五磅だと謂ふ。

サウスワーク區は他の倫敦行政區に對し次の如き努力の實例を示した。即ちサウスワーク州は大家屋を共同住宅に改造するの事業を開始し、已に二百二戸の家屋を處理した。而して之に依つて一千七百人の人員を收容するを得るだらう。現存せる大建築物を分割し及改造することに依り、家屋缺乏の問題を解決するに多大の效果があることを主張せられたが、若し二十八箇の倫敦行政區が悉く之と同様の舉に出づるならば、五萬人を容るゝに足る部屋を造り得ると豫想せられた。大臣は地方當局者に對し、改造し得べき總ての家屋に關する報告を求めたが、八月現在に於ては七百戸以上の建物が此種の改造に適當なるものとして認定せられた。家屋條令第十二項は、現在家屋を共同住宅に改造することに關し大臣に其の權限を付與した。

二 蘇格蘭

家屋及村落所在地の位置の不適當、不完全なる給水設備、下水工事の不備、廢物運搬設備の不完全、適當な衛生設備の缺如、幾多鑛業地域に於ける汚穢物の堆積、

農園労働者の假小屋の建築不完全にして濕氣に富むと、共用小作地方（小農場）及諸島嶼に於ける農民の住居に不適當な町村、季節労働者に對する原始的及一時的の設備、稠密せる工業町村に於ける住民の過超及男女の雜居、僅かに一室を有する小部屋内に大家族の住居すると、舊城邑に於ける光線不十分にして空氣の流通不良な多數の家屋、大都市の細民窟に於ける密集家屋、是等に加ふるに農場家屋、下宿及往昔の大會堂構内等に依つて代表せられた特殊問題を提供せり。更に之に加ふるに、或る地方農村に於ける數百年を経過せる小屋、鑛業地方に於ける鑛山爆發口、倒壊しかれる煉瓦の殘存物、何等近代的衛生設備を有せない鑛夫長屋、數年後には貧民窟となるべき不良なる設計に基く家屋、必要な衛生的設備及適當なる施設なくして幾多の家族の爲めに貸家に改變せられた老朽家屋等を加へ、斯くして現存せる諸種の害惡を増進し、遂には小都市に於ける新貸家街は何等其の居住者に對し住心地を良くする如き用意がなくて發達したのである。過剰住居に關しては、一室に對し三人以上を以て過剰とすれば——是れ即ち中庸標準か——殆ど二十八萬四千の住民は之を

他に移住せしむるを要する。同時に一室を有する家屋の少なくとも五十五パーセント及二室を有する家屋は新築家屋に依つて交替せられなければならぬ。略言すれば現在の過剰住居を緩和し且つ破毀せられる家屋に替へる爲めに、殆ど十二萬一千戸の新家屋を必要とする。同時に若し改良標準を採用するとせば、殆ど二十三萬六千戸の新家屋を要する。幾多の點に於て蘇國の優越を忍耐するに慣れた英國國民は、此の問題に關しては、北方の王國に迥かに優越する所があるから、事實に當然の満足を感じずべき筈である。

一九一一年代に於て蘇格蘭にては、十二萬九千七百三十戸の一室附家屋即ち全國に於ける家屋總數の十二パーセント八及四十萬九千三百五十四戸の二室附家屋即ち總數の四十パーセント四を有する。一室及二室を有する家屋に於ける住民の分配は前者に於て八パーセント四、後者に於て三十九パーセント三であつた。之に對し英蘭及ウェールズに於ては、一パーセント三及五パーセント八であつた。

蘇格蘭に於ける家屋は一般に英國の家屋に比し一層堅固に建築せられ、隨つて其

生命も亦長きを常とした。此は應て形式上の改良を防ぐだらう。然れども従來行はれたる如き形式に對する頑強なる執着の眞因を知るとは困難である。疑もなく堅固を旨とするは、氣候の不良に對する防禦を行ふに在りしならんも、希望は多くの場合に必ずしも其の實現に伴はざるもので、即ち防濕層を有せない厚き石造壁は、空氣を防止すると同時に、乾燥及換氣法に關して多大の妨害となるを免れないやうである。已に説述したやうに、蘇格蘭の家屋は英蘭の家屋に比し間數の少ないのを常とする。然れども蘇格蘭の家屋に於ける各室は、英蘭の家屋に比し床面に於て殆ど二十パーセント廣いと稱せられてゐる。又他の一方に於ては、英蘭の家屋百分中其大部分は室と稱するを得ないやうな廣さのスカレリ（食器洗所）が有るのが常である。

多數派委員會が必要であると決定した二十三萬六千戸の家屋は、此後十四年以内に於て建築せられなければならぬとである。尙又其等の家屋は凡て三室以上を有つて、且つ有ゆる衛生的及家庭的施設を有すると及各家屋の平均價格を三百五十磅と假定するときは、之に要する費用の總計は八千二百萬磅に達すべく、而かも少くとも其の三分の一は恐らくは非經濟的の支出であるから、之は即ち國家の補助金に俟たなければならぬことである。

三 倫敦（中流階級の住居）

家屋を其の間數により數種の階級に分類すれば、室の數は厨房及事務所を除き六個とす。此種の家屋を第一類とする。第二類に屬するものは、厨房及事務所を除き七個の室が有る。第三類の家屋は厨房と共に十室及其れ以上有るものを謂ふ。其他厨房と共に四、五及八個の室を有する家屋を以て第四類と爲す。

四 獨逸

不良住宅の原因は、家屋の不足に基くことであるとは當局者も一致して認容する所であるに拘らず、建築事業に投資しない所以は、畢竟するに其の事業の大小に由るのでなくて、其れが商業的利潤を見ることのないに因るのである。資本家は家屋

供給に制限を加ふるとに依つて家賃を維持し、且つ現に所有してゐる家屋の價格増加を計り得ることを知悉した。此は住宅問題に非ずして寧ろ土地問題であると首肯することが出来る。彼の土地所有者は、炭坑所有主棉花栽培主或は砂糖精製主の其の生産額に制限を加へると同様の行動に出てる。資本家が土地に對して投機的に放下する金額は、家屋建築に於けるよりも迥に大であつて、是れ則ち全世界に於ける住宅問題の困難なる所以である。其の結果家屋の缺乏を來すに至り、家賃の昂騰となり、遂に群居生活又貧民街の存する所以となる。世人の要求に應じ得る多數の家屋を建設するには必要な木材煉瓦及其の他の材料は決して不足しない。且又此事業に従事せんとを渴望せる労働者が少くないから、家屋建築は之を他の工業に比してより以上の困難があると云ふとは出来ない。然るに茲に此事業をして他のものと異ならしむる所以は、畢竟其の性質が土地問題と同一である故である。斯く土地問題と同一であるとは、世人をして投機を爲すことを誘導し、其れに依つて多くの利益を得しむることを想像せしめ、以て土地使用を控えしむるに至るであらう。

全世界の各都市は同速度を以て人口増加しつゝあるのである。而して之と俱に其の土地價格も昂騰の傾向を有す。一八七一年獨逸に於ける都市の人口は全國總人口の三五・五パーセントであつた。然るに一八九五年に至つては四九パーセントに高上し、其の後全國民の一三・二パーセントは人口十萬以上の都市に住するに至つた。一九〇〇年に於ては其の率一六・一八パーセントに上昇し、五年後には一八・九八パーセントになるに至つた。斯る都市に於ける人口増加は、世人をして家屋建築よりも寧ろ土地に對して投機を爲さしむるに至つた。

住宅問題に關しては、全世界中獨逸に於けるやうに完全に研究せられた國は他に之を見ない。住宅問題は土地、運輸、國民の健康及安寧とに相關聯して攻究されたのであつた。

住宅問題は最も重要な都市問題ではないとするも重要問題の一と看做される。此の問題を解決せんが爲めに幾多の大なる試みが都市、國家、共同組合及個人に依つて行はれつゝある。都市當局者は住宅問題に關する報道を爲し、個人經營の工場及

工業的施設は國民に適當な生活を營ましむるやうに企畫せられる。建築物の高さ、建築物に依り蔽はるべき土地の廣袤、家屋を建つるに當つての街路よりの距離及家屋間に於ける間隔等に關し最も詳細な規定がある。

ベルリンに於ける調査の結果、貧民階級の者は其の總収入の五分の一乃至四分の一を家賃に支拂ひ、六十萬人即全人口の約三分の一は一室に五人以上宛の家屋に住居することになつてゐる。公報の示す所に據れば、下の各都市に於て人口一千人中一室若しくは二室よりなる家屋に住居する人數は左の如くである。ベルリン七百三十一人、ブレスラウ七百四十二人、ドレスデン六百八十八人、ハンブルグ五百二十三人、ハンノーベル六百七十九人、ケイニヒスベルヒ七百六十人、マグデブルグ七百二十六人、マンハイム六百十人、ミュンヘン五百二十四人。

住宅問題を解決するに當つて獨逸は大體次の三政策を採用した。即ち第一、新區域に於て不良な借家状態の再現することのない様に、市の内外に於ける土地に對し大に注意を拂ふと。第二、市は郊外田園團體所屬の建物を建設し或は市内に模範的アパートメントハウスの建設を獎勵すると。第三、地所有者に家屋建築を強制する爲、空地に對し既に利用せられた土地に對するよりも重税を課すること。更に之に加ふるに市は一般に公有鐵道と共に田舎及周圍の村落に人口分布を計る爲使用すべき運輸機關を所有することである。

家屋建築は共同建築組合に依つて行はれる。此の組合は低利な國家の保險資金或は市より借入によつて補助せられる。斯る組合は全獨逸中到處に存し、住宅問題解決に對して大いなる貢獻を爲しつゝあるのである。

各聯邦は都市の活動に依る以上の如き計畫に對し、衷心から贊同の意を表して居る。即ち各都市に對して家屋を建築すること、勞働者に金を貸與すること、土地を得しむること等を獎勵して居る。内務省も亦斯る都市事業に出來得る限りの補助と獎勵とを與へつゝあるのである。

獨逸の熱望してゐる建築計畫は下の協力なくして其の實行が不可能であつたからであらう。即ち勞働者住宅の設立に要すべき費用は、養老年金或は災害廢疾保險資

金の積立金より一定年限内に償還すべき規約の下に二・五パーセント乃至四・五パーセントの利率にて貸與せられる。又時として家屋建築を爲す都市に對しても其の費用を貸與せられることがあるけれど、共同建築組合に對し貸與せられることが更に多い。此の組合は家屋建築に必要な資金の十分の一は自ら調達し、其の十分の九は保險資金より貸與を仰ぐ。其抵當期間は長く、償還條件は出來得る限り容易な様に爲されたのである。七千六百七十七萬五千五百九十八馬克は以上の如き目的の爲に保險資金の積立金中より貸與せられたのである。建築組合の株に對する個人投資者への配當金は四パーセント以上にならない様に制限せられた。然るに勞働者は家賃の形式に於て部分的支拂を爲し株所有者となることを得。借家人の醸出金は申込に依り拂戻さるゝを以て、斯くして投資することは恰も貯蓄銀行に貯金を爲すと同様である。其の家賃は低廉であるけれども、家屋維持費、借入に對する利子及株に對する配當金を支拂ひ、且終局に於て借財を償還し得る様鹽梅せられたのである。以上の如き方法に依つての家屋所有の觀念は、借家人に對し投資を爲すと與に、直に現

金に換へ得べきとを確證する。借家人は一家建の家屋に於けるよりも寧ろ完備せるアパートメントハウスに於て利益を得。借家人は無暴なる家賃値上をせらるゝとなく、一定數の支配人或は理事を選擧して、其の經營に參與せしむるを得。

保險管理部は千九百九年末迄に株式又は合資より成る小室建築組合及個人に對し抵當に依りて二億八千馬克を貸與した。フランクフルト市内に於ける家屋七十六戸の價格は百四十三萬馬克なり。而して地方保險管理部は組合に對し百三十五萬馬克を貸與した。如此殆ど全價格に相當する金額を貸與せし理由は、減債基金に對し十分用意されたと、それにより間接的利益を得るからである。保險資金を斯の如く使用することの甚だ有益なることはアパートメントハウス住居者に於ける死亡率の全市に於ける一三・八四パーセントなるに對し僅に六パーセントなるの事實に徴しても證することが出来る。小兒に於ける死亡率の五・八パーセントなることは全市に於ける一二・三七パーセントに對し甚だ喜ぶべきことである。國家保險當局者は其の資金をこれ以上の立派なる目的に投資することは出來ないだらう。フランク

フルトニ於ける組合は合資會社にして、其の唯一の目的は小なるアパートメントハウスを建設するにある。此組合は營利的家賃を求めず、其の配當額は法令により三五パーセントに制限せられた所謂公益組合 (Public Utility Society) に屬するものである。此の配當率以上の所謂家屋増築の爲に使用せられる。借家人の支拂ふ家賃により、應接室、圖書室、育兒室の設けある各アパートメントを供給することは不可能なことであるから、別家建の俱樂部家屋を設立したのである。是等の俱樂部家屋に於て、子供等は其の兩親の生活資料を得る間、或は母親の家事を爲す間保姆に依つて監視せられる。疲勞した父は夕刻此の建物に於て何等煩はさるゝことなく新聞を読み又は隣人と將棋或はドミノを爲すことが出来る。

獨逸、英國、埃國及西部加奈陀は、各相異なる理由から、土地投機を阻止せん爲め、土地買占めに對する課税を開始した。空地に對する増加税は、其の所有者をして自ら之を用ふるか、若しくは他の希望者に賣却せしむるかに至つた。而して以上の國々に於て課したる税は甚だ苛重なものではないけれども、徒に土地を所有する

ことを阻止するに與つて大に力があつた。

數年前ニユーヨークに於ける市長委員會は、家屋建築の獎勵を計り、土地に對する投機を阻止せん爲め建物改税率を土地に課した税率の二分の一に引下ぐることに推舉した。建築物に對する課税は、恰も銀行紙幣發行を不可能ならしめた北部聯邦同盟税の如く、建築事業を阻害することは一目瞭然たるものであつた。又使用しない土地に對する課税は、其の土地所有者をして之を使用するに至らしむることも明なことである。

五 佛 國

天井知らずに昂騰し行く家賃、人口の夥しい増加、五箇年の長日月建築に手を染むるを得ざりし事實、是等に原因して巴里市は時々刻々逼迫せる住宅問題に悩みつゝある。一九一二年以來五十萬人以上の増加を見たる巴里人口は避難者其他の人々に依り一層増進せるに、之に應ずべき住宅の建設は依然として一點に留まり、其の數に何等の増加を見ない。一九〇二年乃至一九一四年の住宅戸數平均増加數は毎年

八千四百六十六戸であつたが、一九一四年乃至一九一九年の平均は僅に三千百三十四戸に過ぎない。如斯増加数の減少が年と共に甚しかつたばかりでなく、此増加すらも實は戦前に起工せられたる家屋の竣功せるものに外ならない。

一九〇二年より一九一四年に於ける住宅数は九十一萬五百〇四戸より百二萬五百六十五戸となり、即ち十一萬六十一戸の増加を示せるに反し、一九一九年の登録總數は百三萬九千三百七十一戸に過ぎない。即ち五箇年間に於ける増加数は戦前に於ける建築の大勢に比して殊に人口の多大なる發展と對比して全く意味を成さない一萬八千八百六戸なる數に過ぎなかつたのである。

斯くては住宅難は遂に避け難く。而して住宅地の膨脹を計らんとする吾人は、此事業を爲すべく極めて不利なる状態に逢着しつつある。然れども悲むべき社會的争鬭の重大となり且危険に傾くを防遏せんと欲すれば、一刻も速に之が緩和策を講せなければならぬ。

當面の住宅難を緩和せんが爲め、議會は巴里市會がドルモワ氏の熱誠なる努力に

動かされて採決せる警告に基き、全會一致を以て家賃に關する投機の禁止及所有者をして空室を家賃と共に公示せしむるの義務を規定せる法令を議決するに至つた。

最近の巴里市會は、巴里に中央住宅局を設立し、其の支局を二十區に配置する件を可決した。

住宅難は一九一四年既に其の兆候を認めたと、戦争開始と共に一層困難なる事態を惹起し來つた。一八八八年には四萬六千六百八戸の空屋は、一九一五年には一萬三千百九十六にして、一九一六年には一萬七千六百八十二、一九一七年には一萬四千八百九十三、一九一八年には七千四百七十二となつた。而して戦時中に建築落成したものは皆無であつた。

住宅局は一般の事態を直ちに救済する爲めに、單に探求の便を計るのみならず、實に賃貸借の公開市場たらんとするものである。而して之に依り賃借人は巨額のコンミッションを使用する煩を免れ、賃借料の人爲的騰貴の原因を爲す料金競り上げの不便を脱することが出来るのである。

安價住宅委員會計畫は巴里近郊に家賃年四百乃至五百法の庭園附小住宅を六百戸建築し、目下住宅難に困窮せる者に限つて借用せしめんとするものである。該家屋は四室より成り、衛生上何等瑕瑾なきを保證する。アンドレエ・ベイエー及アンリ・キ・セリエーの兩氏は、最初の六百戸を今年度中に建築し終らんが爲め、所要の經費を支出せんことを巴里市會及セーヌ縣會に求めた。

尙ほ委員會は、セーヌ縣安價住宅局の仲介に依つて、戰爭初期に於て建築に着手し、併かも現在所有者が到底竣功せしめ難き状態にある巴里及其の近郊の家屋を獲得し得べき旨を發表した。

最近のセーヌ縣會は、住宅難救濟費用として千七百萬法の費途は、一は巴里郊外に平均家賃五百法の小住宅六百戸を建築せんとするものであつて、他は戰爭の爲め竣工不可能に陥れる家屋を獲得せんが爲であつた。後者の家屋は安價住宅として使用するものである。

家屋所有方法に就きては各種あるけれども、數人て入札又は示談の上一戸を取得

するは普通行はるゝものである。取得者は豫め取得行爲又は入札調書に對し相互の諒解を得置くを以て追加登録金の要なく、家屋を細分し、各關係者の遵守すべき共同所有權の規則を制定するを得る。

又共同して土地を取得し、之に家屋を建築して其の各階を割當つる方法もある。他の一方法として、企業者が土地を購入し、之に家屋を建築し、計畫圖面に據るか、又は竣工を俟つて各階を賣却する策もある。

是等の家屋には、居住者の共通に屬すべきものと、絶對に箇人に屬すべきものとが生ずる。前者は管理人に對する手當、家番の給料、昇降器の維持、階段の照光等をいふものであつて、各階の價値に比例して割當つるものである。

家屋の各室の賣却は極めて容易であつて、又抵當の目的たるを得る。現にグルノウブルに於ける不動産擔保貸付銀行は、是等の室及倉庫を獨立せるものと認めて何等澁滞の色なく貸付を行ひつゝある。

巴里市に於ける住宅難を救治せんが爲め、市參事會は巴里市の名義を以て、十六

歳以下の小兒三名以上を有する家族收容の目的を以て着手せらるゝ安價住宅の建築の場合には、國庫の補助を受け得べき決議を爲した。其結果、市會は一九一三年、一九一九年決議に依り、二千六百六十九萬三千五百四十法八十三仙の範圍に於て、多數家族に對する住宅を含む共同安價住宅十一棟を建築するに決した。

セエヌ縣會も安價住宅局に千七百萬法の補助金を與ふるに決した。其の千二百萬法は、巴里郊外の土地を選び、一時的の施設なれど、健康に良好なる單獨家屋六百戸の建設に供し、他の五百萬法は、同じく郊外に於て、全工程の少くとも三分の二以上竣工せる家屋を買収するの經費に充當した。而して買収せる家屋は之を竣工せしめ、安價共同住宅に使用せんとするのである。

六 白耳義

白耳義は、從來歐洲各國に比して其の人口の密度大であつたが、近年殊に此傾向を呈し、一八九〇年より一九〇〇年に至る二十箇年間に十パーセントの増加を見る。之を英國の九パーセント、澳太利の九パーセント、佛蘭西の一パーセントに比較すれ

ば、遙かに其の高率なるを知る。而して勞働者住宅問題に關して留心する所亦少くなす。

同國に於ける住宅改善に關する法規中、其の内容の整備せるものは、千八百八十九年の制定に係るものである。該法律の要項は之を三項に分つことを得。

- 一、住宅改善の目的を達成するが爲めに地方委員を選定すること。
- 二、勞働者が財産を賣却し若くは之を抵當と爲す場合の課税は、之を低減するを得ること。

- 三、勞働者が住宅建設の目的を以て賣却せんとする場合、若くは住宅を建設せんとするに際し、之に要する資金を低廉に供給するの途を具ふること。

更に一項及三項に就て少しく之を細説すれば、地方委員は家屋所有者に對して、其の家屋を勞働者に貸與し、又は賣却に關する指導獎勵を爲し、又勞働階級の健康状態を研究し、其の貯蓄を獎勵するを以て大體の任務と爲すのである。該委員數は一九〇九年に於て五十六人を算し、其の一部は中央政府之を任命し、爾餘の委員は地方

廳の指命に係り、全部名譽職であつたが、必要なる實費は之を要求することを得た。又毎年一回中央政府に其の報告を爲すの義務を負うた。然れども該事業の効果は、一に係つて適當な其の人を得るにある。若し人を得ざるに於ては、有名無實の結果を見るに終るのである。

家屋建築に關する資金の調達に關しては、國立貯蓄銀行之に便宜を與ふることにしたけれども、該銀行が直接各労働者の要求に應ずることは、蓋し容易の事でないから、地方信用組合此間に介在して事務を進捗しつゝある。該組合は主として慈善家若くは篤志家に依つて經營せられ、有限責任の會社の組織を採り、資本金額を明記し、其十分の一の拂込みを要する。此法定最低額を充たすに於ては、國立貯蓄銀行より該會社に對して未拂資金の五十パーセントの資金を貸與し、尙ほ會社が擔保と爲せる物品に對して、價格三分の二以内を貸與し得るの規定を設く。例へば有限責任會社の組織をなす信用組合が四萬圓の資金を有し、其の十分の一即ち四千圓の拂込を爲さしめ、三萬六千圓未拂の状態にありとせば、國立貯蓄銀行は之に對して

一萬八千圓を貸與することを得る規定である。

國立貯蓄銀行は會社に對して、貸金に對し三步若くは四歩の利息を要求し得る。而して會社は銀行より供給せられた資金を労働者に對する建築費に貸與し、利子として法定最高額の四歩を徵集し、其の差額を以て會社經營者と株主に對する利息(二歩)を支拂ひ、尙ほ餘剩あれば之を積立金と爲すのである。

斯やうにして、白耳義に於ける着實なる労働者は、自己の住宅を建設するに要する十分の九の資金を、年四分を超過せない限度に於て借用するを得た。尤も其の元金は長期償還の方法を以て毎年返却せねばならぬことは言ふまでもない。而して此償還期限は、労働者の状態に依つて一樣ではないけれども、六十五歳を限度とし最長期を二十五年とする。労働者は此資金の借用を得るや否や信用組合を通じて自己に貸付せられた金額と同様の生命保険に加入せねばならぬ。若し之を全く支拂ふことが出來ずして死亡したときは、銀行は生命保険金の全部を徵取するから、其の家屋が全く彼の嗣子の財産となるのみならず、拂込んだ差額は會社から之を支拂ひ

戻さなければならぬ。保険に加入せんとする者は醫師の診断を受けなければならぬ。保険率は年齢に依つて自ら一様でない。例へば今此に三十歳の保険加入者があ
るならば、彼は一千八百八十九年の法規に依つて、彼が借用した資本に對して七バ
ーセント半（利息四パーセント現金償還二パーセント半保険金一パーセント）を年
々拂込めば、二十五年後に於て彼は其の全部の所有者たるを得、初めて住宅の所有
者となるのである。加之同國に於ては、殘餘十分の一の資本を、著實な労働者に對
して提供する幾多の會社がある。又地方自治體に於ては、労働者が一時失業した
か、若くは罹病の際に於ける應急臨機の施設がある。之は要するに自己の住宅を建
設せんとする眞摯な労働者に對し、容易に其の目的を達成し得しむるの状態にある
のである。

一八八九年より一九〇七年に至るまでに、中央貯蓄銀行は、三萬九千以上の住宅
を建設する爲めに、三千萬圓の貸付を實行したが、該法律が一般に周知せらるゝに
従ひ、此特典を利用する者比年増加し、其の直接資金の融通を受けないが、同法律

の種々なる便宜の下に自宅を建設するもの亦少なくない。即ち一八九〇年から一八
九五年に至る五年間に、無慮二萬五千三百九十五の住宅が建設せられ、其れから一
九〇〇年に至る五箇年間に一萬八千六百五十九の住宅の新設せられたことを見るの
である。

白國に於ける這般の施設は、直ちに之を他國に應用することは出来ないが、労働
者住宅建設の爲め資本を提供し、適切な指導奨勵を爲し、殊に低廉な建設費を以て、
衛生に適する労働者の住宅經營に對し、多大の特典と利便とを與へつゝあることは
注目に値することである。

白耳義に於ける自治體の理事者である市町村長は、不衛生な家屋の使用を停止し、
若くは之を破壊することを得る絶對的權能を有してゐる。斯る場合に際し、家屋の
所持者は其の決定若くは處分に抗議し、訴願を提出し若くは賠償金を要求すること
は出来ない。けれども市町村長は自治體から公選せられた公吏であるから、輿論に
反對して該法律を適用しやうとする者は極めて稀であつたが、近來社會の趨勢に鑑

み、政策として漸次之を漸行するに至るものが少くない。

要するに同法律制定の結果、労働者は概して完全に庶幾い自己の住宅を建設し得るの便宜に浴しつゝあると云ふことである。

三、住宅組合法の趣旨

住宅の問題は近來國民生活上極めて緊切なる事柄として世の注意を惹くやうに相成りました。随つて政府に於きましても昨年来小住宅供給の爲に種々盡力いたしましたことは曩に本會議場に於て申上げましたこともございますが、將來のことを考へまするに、此機に於きまして住宅に關する法制を整へて置きますことは最も大事であると思へまするに依つて、茲に互助的に組合を組織いたして、各々小なる住宅の供給を得る途を圖ります。其の一法として茲に組合法を制定いたしました次第であります。單り此組合のみでは尙ほ足りない所もございまして、何れ住宅會社法の如きものも同時に制定されるが宜しからうと考へるのでありますけれども、此方

は目下調査中でございますして、到底今期の議會に提出いたす手續まで運びませぬ、取敢へず此組合法を提出いたしました次第でございますが、骨子と致します所は、相當の人員を以て組合を組織いたして、之を法人として取扱ひまして、課税の免除或は低利資金の融通の便を與へ、若くは官公有地賣却貸付等に付て便宜を與へることにいたしまして、總て此組合の働きを助けたいと思ふのでございます。何とぞ御協賛を仰ぎます。

ここに掲げたる住宅組合法の趣旨は、第四十四帝國議會に於て、内務大臣床次竹二郎閣下が該法案提出の際説明せられたるものを官報の議事速記録より轉載したものである。

第一編 主法

第一章 目的及性質

一、目的

住宅組合の目的は、住宅組合法第一條に示されたる通りである。即ち組合員に住宅を供給すると云ふのは、組合が住宅を建設したり、又は購入したりして、之を組合員に所有せしめ、或は所有の時期に至る迄、住宅の使用(貸付)を爲さしむるのである。組合員が住宅の所有権を得るには、別に規定は無いのであるから、出資第一回拂込済のものとか、出資第何回拂込済のものとか、又は出資金額何分の一以上拂込済のものとか、夫々定款に於て所有権移轉の時期及手續を定むることが必要である。住宅を使用せしむることも、組合の定むる使用條件に據ることにならねばならぬ。茲に謂ふ使用とは、前に述べたる通り、組合員が住宅の所有権を取得する迄使用することである。組合員外の者には使用せしめないものであるけれども、組合員脱

退等の爲め、組合の所有に屬する住宅が、現に存在せし場合、新加入者を加入せしむる餘地はありても、更に希望者の無いときは、一時管理の方法として、組合員外にも使用せしむるは已むを得ないことで、法律も別に禁ずる所ではないと思ふ。組合員は如何なる人たるを問はず、一旦組合に加入さへすれば、組合員権の行使として、當然住宅を所有し得るかの如き觀念は避けなければならぬ。即ち組合員は住宅の建設に相當する出資を爲すことに依りて、其の對價として住宅を取得するのである。斯くて組合と組合員間には有償の讓渡が行はるゝことになるのである。即ち無償讓渡ではないのである(施七)隨つて住宅讓渡の時期及手續は、定款に定むべきことを規定して居る(施六)

二、性質

住宅組合は、住宅を求むる人々が相集つて組織したもので、資力、信用を基礎としたる私法人中の社團法人である。住宅供給の問題は、單なる個人の利益のみに止まらずして、國民生活の安定に影響する點より見れば、公益に關係を有するのであ

るから、公益法人に近きものとして、公益類似の社團法人として取扱はるゝを相當なることと思ふ。

公益類似法人とは、公益の性質を有する社團法人なりといふ意味である。全然公益法人であるとの意ではない。民法社團法人中、營利を目的とする民事會社の條項（民法第三十五條）又は産業組合法第五條を準用せずして、民法中多くの公益法人に關する條項を準用する點より見れば、營利法人ではなくして、寧ろ公益類似の法人であることが明かである。

産業組合は、營利法人と公益法人との中間に位する社團法人たる私法人であるけれども、住宅組合は産業組合法中左記の條項を準用せず、又營利を目的ともせず、且つ利益の分配を目的としない點より見ても、産業組合よりは更に公益法人に類似する社團法人である、随つて解散の際、殘餘財産ある場合の處分方法の如きも、可成定款を以て該組合の目的に類似せるものに、其の財産を寄附するを妥當とするのである。

參照

産業組合法第五條 産業組合ニハ本法ニ別段ノ規定アルモノヲ除クノ外商法及商

法施行法中商人ニ關スル規定ヲ準用ス

同第四十三條 組合員カ出資ノ拂込ヲ終ル迄ハ之ニ配當スヘキ剩餘金ハ其ノ拂込ニ充ツヘシ

同第四十四條 組合ハ損失ヲ填補シタル後ニ非サレハ剩餘金ノ處分ヲ爲スコトヲ得ス

剩餘金配當ニ關スル制限ハ命令ヲ以テ之ヲ定ム

第二章 事業及組合の種類

一、事業

歐米各國に於ける住宅に關する組合は、多く住宅資金組合である。資金を組合員

主法—事業及組合の種類

に貸付して、住宅を建築せしむるのである。然るに我住宅組合法の趣旨とする所は、組合自ら住宅を建築又は購入して組合員に供給するのであるから、組合は此の目的を達する爲め各種の事業を行はねばならぬことになる。今其の主なるものを擧ぐれば左の如きである(法二)

一 住宅用地の取得

住宅用地の取得とは、私有地の購入は勿論、官公有地の購入又は其の拂下、或は他より贈與を受くるが如き場合、其の他用地取得に關する行爲に依り取得することを悉く指して謂ふのである。

二 住宅用地の造成

住宅用地の造成とは、住宅組合の所有に屬する土地は勿論、借受けたる土地でも、之を整地するに非ざれば、住宅を建設する能はざる場合に於て、住宅地に適する様にすることを謂ふのである。水面の埋立を爲すとか、護岸工事を行ふとか、其の他荒蕪地の開拓等を施して、住宅設備を爲すに差支なき程度に之を整理するのである。

三 住宅用地の借受

住宅用地の借受とは、地上權の設定しある土地を借受くるが如き場合をも包含するのである。用地借受の如きは、用地の取得と共に組合に在りて最も必要なる事業である。用地の有無は住宅供給の目的を達するに大なる關係を有するのであるから、組合に在りては十分各方面を調査して、組合の目的を達することに注意せねばならぬ。

四 住宅用地の貸付、讓渡

住宅用地の貸付若は讓渡は、組合が取得し、造成し、又借受けたる住宅用地を、其の用地の上に存する、住宅の供給を受けたる組合員に對し供給する事業を謂ふのである。

五 住宅の建設、購入

住宅の建設又は購入とは、組合員の出資金額に相當する住宅を建設し、又は既設のものを購入して、之を組合員に供給するを謂ふのであるが、組合の建設する住宅は、

廉價にして間取り良く、且つ衛生的なることに注意を要すると共に、組合の購入すべき住宅の上にも、同様の趣旨に従ふのは最も必要なことである。

二、組合の種類

住宅組合法第二條に依り、組合員に對し住宅の供給を爲すには、少なくとも二種類の組合は組織し得るが如く考へらるゝのである。(1)住宅用地に關する事業を行ひ得る組合 (2)住宅のみに關する事業を行ひ得る組合であるが、住宅組合法の趣旨とする所は、住宅組合法第一條に示されたる如く、組合員に住宅を供給すると云ふことが主なる目的である。随つて住宅附屬用地の如きは、住宅に附隨して貸付又は譲渡と云ふことが行はれることとなるのである。單に住宅用地のみの組合の存在は立法の趣旨でないと思はれる。一つの住宅組合に依りて、或は購入し、或は建設し、其の組合に依りて住宅用地の事業をも爲すことが本旨であることを知らねばならぬ。

第三章 住宅の意義及附屬設備

一、住宅の意義

住宅とは、住居の用に供する家屋のことである。即ち常住家屋の意味であるから、組合員の住居せざる獨立の事務所、病院、商店等の如きものは含まない趣旨であるが、住宅の一部に是等のものを設備するは別に禁じない所である(法三)

二、附屬設備

家屋の附屬設備とは、庭園、門、塀、垣根、物置、溜樹、下水管、塵芥箱、便所、風呂場、井戸、水道、鶏小屋等を謂ふのである。尤も庭園内に在る少許の花畑、菜園、果樹園の如きは當然附屬設備中に包含すべきものと思はれる。其の種類、大小、廣狹等の程度は固より數多あるべきも、中産者以下の住宅に就ては左程必要でないものもありて、地方の狀況に依り程度を異にするから、一戸の附屬設備の種類、範圍等は、一定の限度を設けなければ、比較的贅澤なる住宅の供給をも保護すること

になり、本法の趣旨に違ふの虞あるので、右の種類、範圍は命令を以て定められてある(施四)

組合は是等の範圍内に於て事業計畫を爲す際、夫々居住の爲め必要なる程度の設備を爲すことが肝要である。

住宅を建設するに當りては、六大都市に在りては、自然現行市街地建築物法の適用を受くることとなる。即ち適用區域に於ける主なるものは自由空地、家屋の高さ、家屋構造等である。此等の都市以外は、當然市街地建築物法より除外せらるゝことなるも、便宜建築物法を參酌し建設するとしたならば、自から設備、衛生にも適する様になり、頗る都合も好かるべしと思はる。組合經營の住宅建設にありては、一家族主義を採りたるものらしく思はるゝが、長屋建二三階建又は西洋式の建物其他アパートメント式に依る住宅でも別に禁止してはない。尤も住宅組合の組合員に供給する住宅は一組合員一戸に限るのであるから、是等の構造家屋に依るときは、組合員各自の使用又は所有すべき住宅の區別が不明瞭なる傾もあるが、別に差支な

く、之を幾戸にも區分することが出来る。組合員各自に各戸を所有又使用することを得るのは民法第二百八條に依り明かなることである。亦之を住宅一戸といふ觀念より見ても宜しい。第一此の住宅一戸といふことが、壁體床又は隔壁を以て區割せられて、其區割せられた部分に一個所以上の出入口を専有する家屋で、而かも其の家屋の附屬設備迄を包含するものなりとの一般的見解より見ても、一棟の構造物の中を幾部分にも區分することが出来るのである。

參照

民法第二百八條 數人ニテ一棟ノ建物ヲ區分シ各其ノ一部ヲ所有スルトキハ建物及其ノ附屬物ノ共用部分ハ其ノ共有ニ屬スルモノト推定ス
共用部分ノ修繕費其他ノ負擔ハ各自ノ所有部分ノ價格ニ應シ之ヲ分ツ

第四章 住宅の坪數其他の制限

住宅組合の組合員に對する住宅供給は、其の主とする所、中産階級以下の住宅難を緩和して、生活上の安定を與ふることを趣旨とする。随つて中産階級者以上の邸宅を建築するものには當然適用せざるの法意である。之が爲め住宅建設に關しては各種の制限が置かれて居る（法五、施五）

イ 住宅坪數の制限

住宅延坪數（各階床面積）は五十坪を超過することを得ざる等の規定を設くるが如きである。併し地方長官の許可を得れば、五十坪を越ゆることを得るのであるけれども、餘り大きなのは法の精神に反するかとも思はれる。組合にありては法の趣旨を能く了解して夫々計畫を爲し、各種の住宅を建築し、組合員に對して其の希望の住宅を供給することが肝要なりと思ふ。組合員の出資額は、夫々組合の規定に従ふ譯であるが、供給を受くべき住宅は、一組合員一戸に限りて（法四）五十口迄（一口

の金額最高二百圓）を有することとなるのであるから、最高の出資額は一萬圓を越ゆることが出来ない規定である。之にて自然一組合員の出資の最高額も決定せらるることになるのである（施一一、産一七）

ロ 其他の制限

其他の制限は、建物と敷地の割合、採光、換氣、構造に對する設備等にして、自由空地、家屋の高さ、構造等、六大都市以外に於ても市街地建築物法の定むる如き條件に従はしむるを必要とする。即ち住宅改良の趣旨に於て、命令を以て是等の制限を定めらるゝならば、固より之に従はねばならぬ。併し別に何等の規定がないから、本項に關しては制限せらるゝものがない。

第五章 住宅及用地の供給

一、住宅の供給

組合の供給する住宅は、一組合員一戸に限るのであるから、一組合員の出資額一萬圓なる場合は、之に相當する住宅の供給を受くるのである。故に一萬圓の二分の一即ち五千圓の住宅二戸の供給は禁ぜらるゝこととなる。是れ中産者以下に在りては、生活上二戸以上を有するの必要なく、又一戸を得ることを保護すれば足るからである。尤も在來の家屋は住居の用に適せずとの理由に於て、組合にて別に住宅の供給を受けんとする者ありとすれば、現在一家屋を有して居る爲め、一時に二戸を有することゝなるかも知れぬが、併し之は組合より二戸を受くるものではないのであるから、別に差支はない(法五)而して組合員に供給する住宅の設計は、組合員の出資金に應じ、當該組合員の希望を參酌することが必要である。

二、用地の供給

住宅用地に關する用地組合の如きものを組織し得ることゝせば、種々の組合事業が行はれるので、住宅用地の供給に就ても多少複雑を來すかも知れぬが、此點は前

にも述べたる通り、用地のみの組合は成立せしめざるを本旨とするので、住宅用地組合は組織せられざることとなる。随つて住宅組合に於て取扱ふ用地は、單に建物(住宅)の現に存在する土地が組合に所屬してゐる場合に限り、其の組合員に貸付又は譲渡することに過ぎない。尤も組合員に於て提供したる土地の上に住宅を建設して組合員に供給する場合に於ては、此の問題は起らないのである。

三、供給方法

組合員の希望する設計に基き建設したる住宅の供給は、其の組合員に供給すべきであるから、之が供給方法に就て別に支障なく行はるゝことなるも、組合員の希望通り一時に多くの住宅を建設して住宅の供給を爲すことは甚だ困難である。組合にありては、資金其他經營上の關係より、同時に何等滞りなく總ての組合員に供給し得る様に住宅の建設を爲すことは出來ないので、一年とか五年とかいふ様に、或る時期を経ざれば、供給すべき全部の住宅が出來ない、即ち不揃となることが多いので、随つて之が供給方法に於て、適當なる途を講じ、組合員に満足を與へなければ

ならぬ。

組合は豫め定款等に依り供給の順位を定め置くべきである。即ち抽籤其他の方法に依り組合員に使用せしめ、又は所有せしめねばならぬことになる。是等の場合は住宅使用契約又は所有権移轉手續を取結ばねばならぬ。其の附屬用地の如きも、可成其の住宅と引離さざる様にして、同一組合員即ち住宅を供給すべき組合員に對し貸付又は讓渡する方法を採ることを必要とする。即ち一住宅を甲組合員に使用又は所有せしめたるに拘はらず、其の附屬用地のみは乙組合員に使用又は所有せしむるが如きは、住宅經營上の本旨でないから避けなければならぬ。

第六章 組合の権利義務

一、住宅所有権の回收

組合員出資拂込済前、住宅組合法第一條竝に施行規則第六條に依り住宅の所有権を取得したる後と雖、出資未拂込額に應じ、組合員は組合に對し債務あるものである。随つて組合は住宅組合法第七條各號に該當するときは、其の組合員に對し、住宅の引渡を請求する方法を定款に定め置くの必要がある。斯くて組合に引渡すべき請求權が発生すると同時に、所有権を回收する爲夫々移轉登記の手續を採らなければならぬ。即ち組合員の取得したる住宅は、性質上自ら居住するを原則とすべきものであるが、相當なる事由あるときは一時他人をして管理せしむるは已むを得ぬことである。殊に出資拂込完了せざるにも拘らず、所有権を移轉したる場合、組合員は其住宅を他人に賣却又は轉貸することなからしむることに常に注意すべきである。組合は是等のことなき様豫め定款を以て夫々適當なる規定を爲すの必要がある。例へば組合に讓渡する場合を除くの外、之を處分することを得ないと云ふが如き是れである。組合は組合員の出資金に依り住宅經營の目的を達すべきものなるに、より、出資金の必要なるは云ふ迄もない。故に組合員にして出資拂込完了前に所有権を取

得しながら、未拂込資金の出資を怠るが如きは、組合員たる義務に違反するものとして、組合は既に供給せる住宅を回収し得ることとするは當然の處置である。又住宅組合法第七條第二號に依る住宅使用條件は各組合に於て夫々異なるべきは明であるが、一般的に云へば、組合員は前に述べたやうに其の供給を受けたる住宅に自ら居住すべきもので、他人をして使用せしめないを本旨とする。是等使用の住宅に就ては修繕其の他住宅の保存上善良なる管理を爲さずして、爲に價値の減損を來すの虞あるが如き、又は組合員に於て勝手に住宅の模様換を爲すが如き、其他定款で定めたる使用條件に違反したるときは、組合は組合員に對して住宅の引渡を請求するが如き相當の處置を採るの必要がある。

二、抵當權の設定

組合員の出資拂込の完了前、住宅の所有權を取得したる場合、例へば一萬圓の出資額に對し五千圓拂込みを爲して、尙ほ五千圓の拂込済に至らざるに拘はらず、定款の定むる所に依り住宅を取得したる場合は、組合は組合員の五千圓拂込義務未了

の爲め、其の住宅の上に抵當權を設定し、又は相當なる擔保物を提供せしむる必要がある。是れ組合に在りては、自己の供給したる住宅に關する債權に付き、第一抵當權者たるの保證を取り置くの必要があるからである（法九）

參照

民法第三百七十三條 數個ノ債權ヲ擔保スル爲同一ノ不動産ニ付抵當權ヲ設定シタルトキハ其ノ抵當權ノ順位ハ登記ノ前後ニ依ル

三、火災保險契約

組合の建設又は購入したる住宅は、直に火災保險に付すべきものである。若し組合に於て保險契約を爲すとを怠り、其儘住宅の所有が組合員に移轉したるときは、組合員は之に就き火災保險契約を爲すべきものである。法律には火災保險に付すべしとあるに依り、之を付せざるときは違法なりと解すべく、是等保險契約に於ける手續方法は定款にて定むるを適當とする（法一〇）而して保險會社にては普通家屋時價の八割とか云ふ様に、時價より低價して保險契約を爲すのが例であるが、斯くては

組合にありて危険負擔も多いことになるから、可成多くの保険金額を付するの必要がある。随つて組合は可成當該保險會社との諒解を得て、保險金額は保險價額（家屋の時價）と同額に依ることにて定款にて定め置くことが最も肝要である。

第七章 組合員の加入

相續加入 一 相續 加入

組合員は死亡に因りて脱退すべきものなるも（産五一）住宅組合法第六條に於て組合員の持分は之を相續することを得ることになつて居るので、相續人が相續を爲したるとき、其相續人にして組合に加入せむとするときは、相續した事實を組合に通知さへすれば加入の意思表示となる。新たに加入の手續を爲さずとも加入することになるの途を開いてある。随つて相續人が組合員の持分を相續したるときは、相續加

入者の届出等の形式を豫め定款に規定し置くの必要がある。

二 讓 受 加入

組合員が組合の承諾を得て、其の持分の全部又は一部を組合員に非ざる者に讓渡したるときは（産一九第二項）其の者は其の讓受けたる持分に付き前者の權利義務を承繼し（産二一）組合員たる資格を得るに至るのである。此の場合定款に加入金の規定あるときは、其拂込は之を爲さなければならぬ。

三 通 常 加入

組合の設立者は組合の成立と同時に組合員たる資格を取得するを以て、別に組合加入の關係はないのである。住宅組合は本質として永續的又は連續的に組合の存續を許さない法意であるが爲、持分の相續、讓受到依る場合の外、新加入者を認めない。併し組合成立の後に於て、組合員脱退等に因りて現に居住すべき住宅あるときは、加入せしむることが出来る（施九）斯くて新に組合に加入せんとする者は、加入申込書を組合に差出すことを要する。

組合加入を許諾すべきや否やは、理事に於て之を決することが出来る。尤も無限責任組合の場合に付ては、尙總組合員の同意あることを要する（産四九第一項）而して此の同意に付ては、理事は總組合員に對し、加入に異議あらば二週間を下らざる一定の期間内に之を述べべき旨を催告する。此の場合に於て該期間内に異議を述べざる者なきときは、同意を爲したるものと看做さるゝものである（同條第二項）

加入の申込を承諾したるときは、理事は其の旨を加入者に通知し、出資拂込を爲さしめ、且つ組合員名簿に所要の記載を爲さなければならぬ（産二九ノ二）

四 加入の効果

加入者は加入に因りて組合員たる資格を得るのである。即ち加入者は組合に對し他の組合員と同様の法律上の地位を有し、其の持分に應じて之と同様の権利を得、義務を負ふのである。

イ 通常加入の方法に依りたる場合には、加入承諾の通知が加入申込者に到達したるときより發生するもので、其の出資の第一回拂込若は組合員名簿に登録したるときに發生すべきものでない（産二二、二九ノ二、三一ノ二）斯く新に加入したる組合員は、其の加入前に生じたる組合の債務に付ても、組合債權者に對し直接辨濟の責を負ふに至る（産二二）而して此の責任は其の性質上無限責任組合及保證責任組合の加入に限り之を負擔すべきものにして、有限責任組合の加入者は此の種の責任を負はなす。

ロ 讓受加入の場合及相續に因り當然前主の地位を承繼するものとなりたる場合は、持分の讓渡又は相續開始ありたる時に於て加入の効果を發生するものである。

第八章 組合員の脱退

脱退は或は組合員の行爲に因りて生ずることあり（任意脱退）或は法令又は定款に因り當然に生ずることがある（法定脱退）

一 任意脱退

イ 豫告脱退 組合員の單獨行爲に因り生ずる脱退である。組合員は定款に於て組合の存立時期を定めたと否とを問はず、事業年度末より六箇月以前に豫告を爲すときは、其年度末に於て組合を脱退することを得るが、此の豫告期間は定款を以て二箇年迄之を延長することが出来る(産五〇)之は住宅組合法が産業組合法を準用したる結果より豫告脱退があり得ることになるのである。然し住宅組合は設立當初の組合員全員に對する事業計畫を完了すべき時期に依り其の存立期間を定むることになつて居るので(施三)精神としては濫に是等の脱退を許さないのを本旨とする。假に許すとせば經營上支障を來すことがないとも限らない。此の點は餘程注意を要するのであるから、組合は夫々定款を以て適當に豫告脱退を防ぐことに努めなければならぬ。例へば豫告脱退を認むるにしても、出資拂込の完了前に脱退したる組合員脱退後、住宅を組合に引渡す迄の間に於ける住宅使用料の支拂方法又は持分の譲渡に因り脱退したる場合を除くの外住宅の所有權を取得せず、又は取得後組合に之を譲渡して脱退したる組合員に對し、持分一部の拂戻方法を定款に定め置くの必要がある。

ロ 譲渡脱退 組合員が組合の承諾を得て持分の全部を組合員又は組合員以外の者に譲渡したる場合に於て、之に因りて組合員たる資格を喪失することである(産一九)

二 法定脱退

イ 組合員たる資格の喪失 組合員出資拂込の義務を怠り、又は住宅使用條件に違反して所有權を失ひたるとき(法八)又は組合定款の定むる組合員たる資格を喪失するに至りたるときである(産五一第一號)

ロ 死亡 死亡の中には失踪の宣告を受けたる者(民三〇、三一)をも包含するものである。

ハ 破産 破産とは商事破産及家資分散の兩者を包含するものである。(舊商法破産篇第九七八條、民施第二條)

二 禁治産 民法第七條に依る禁治産の宣告ありたる場合を謂ふので、準禁治産の宣告ありたる場合(民一二三)は之に含まない。

ホ 除名 除名の事由は必ず之を定款に記載し置くのである(産五二第一項)然し住宅の所有権を取得したる組合員に對し除名するときは、組合經營上支障を來すのであるから、之は避けなければならぬ。而して除名は定款規定の事由に該當する者に付き總會の決議に依るべきものであるが、定款に別段の定めなきときは、總組合員の半數以上の出席を得、其の議決權の四分の三以上を以て之を爲すことになる(産二八)除名に依る脱退は他の法定事由に依る脱退の如く其の事由の發生と共に脱退するのではない。除名事由に該當する組合員と雖も、決議の結果脱退に至らざることもあると見なければならぬ。

三 脱退の効果

イ 豫告脱退は豫告期間の満了の時、讓渡脱退は讓渡行爲を終りたる時、法定脱退は資格の喪失、死亡、破産の事由の發生若くは宣告の時、除名に因る脱退は除名の通知が組合員に到達したる時を以て脱退の効果が發生するのである(産五二第二項 三二ノ二)

ロ 組合員が脱退したる場合に於て、讓渡脱退を除くの外、其の組合員若くは其の相續人に於て、定款の定むる所に依り其の持分の全部又は一部の拂戻を請求することが出来る(産五三)此の持分は組合員の脱退したる事業年度の終に於ける組合財産に依りて之を定め、其の年度の終より三箇月内に之が拂戻を爲すべきである。但し定款の規定を以てするときは、脱退當時の財産に依りて之を定むることを得べく、此の場合に於ては、其の持分の拂戻は脱退の時より三箇月内に之を爲すべきものである(産四五、五四、五五)

脱退したる組合員が組合に對し債務を負擔する場合に於ては、該債務を完済する迄は組合に依り其の持分の拂戻を停止せらるゝことあるべく(産五七)又組合に對し債務を負擔すると否と、債務を完済したると否とを問はず、前に述べたる三箇月の期間經過後二箇年間之を行はざるときは、拂戻請求權は當然消滅に歸するものである

る(産五五第二項)或は此の場合に於て組合に對する債務を完済せざるが爲に拂戻を受くることなく、該請求權の消滅を來し、不利益を見る場合もあるであらうが、産業組合法第五十七條に依り已むを得ざるの結果なりと謂はなければならぬ。脱退者の持分が計算上消極なる場合に於ては、脱退者若しくは其の相續人は其の負擔に歸すべき損失額を組合に拂込むべきものである(産五六)而して此の債務は持分の計算後(産五四)組合より拂込の通知を受けたる時より遲滞の責に任ずるものと謂ふべきである(産三二ノ二)

無限責任組合、保證責任組合の組合員は、脱退前の組合債權者に對し、其の脱退を組合原簿に記載したる後尙二年間責任を負擔すべきものであるが、此の期間は定款の規定を以て總組合員の同意を條件として之を延長することを得べく、又斯くして延長したる期間は復た法定の手續に依り(産四〇、四一)二箇年を下らざる範圍に於て之を短縮することが出来る(産五八)保證責任組合の組合員が持分の一部を讓渡したる場合に於て、其の部分に付ても亦同様に責任負擔がある。

第九章 組合員の義務及權利

組合員と組合との權利義務の關係に就て述べ、組合員と第三者との關係及組合員相互の關係に就ては第二篇第一章に述ぶることとする。

一、組合員の義務

一 出資の義務

組合員は總て出資を爲すの義務がある。如何なる組合員と雖出資一口以上を有することを必要とする(産一七)而して組合員は少なくとも定款の定めたる一口を建設し得べき出資口數を有すべきものである。是等組合員の出資口數には最高限の定がある。即ち法律は一組合員の有し得べき口數を原則として三十口に制限し、特別の事由ある場合に限り例外として五十口迄之を有し得べきものと規定して居る(産一七第二項)

出資一口の金額

出資一口の金額は均一に定むるのである。而して其の最高金額は二百圓としてある(施二一)

組合は定款を以て随意に一口の金額を定むるのである。例へば一口の金額を百圓、百五十圓、二百圓とか其の他都合好きやうに定めるのである。即ち一口の金額を百五十圓と定めたならば、三十口にて四千五百圓、五十口にて七千五百圓と云ふことになる。組合員は夫々自己の資力の程度を考へて口數を引受け、夫れだけ出資するのである。其の出資が自己の希望する住宅建設の對價となることになる(施七)

組合員は組合の設立許可ありたるときは遅滞なく第一回の拂込を爲さねばならぬ。即ち一口の金額の二十分の一を下らざる範圍内に於て拂込を爲すのである。併し地方長官の許可を得、五十分の一迄の金額に下すことを得ることになつて居る(施二二)

例へば一口の金額百二十圓のものを三十口有する組合員ありとせば、一口の金額百二十圓の二十分の一即ち六圓の割合にて三十口分百八十圓となるのである。つまり三千六百圓の建設を爲さんとする者は百八十圓の第一回出資拂込の義務があることになる。尤も地方長官の許可を得て五十分の一迄を下らざる範圍内に於て拂込を爲すこととせば、第一回の出資拂込額は前に比し多少減少することとなるのであるから、組合員は出資拂込に便宜を得ることになる。

第二回後の拂込金額

第二回後の拂込金額に就ては、法律命令等に別段何等の規定又は制限もない。随つて組合は住宅經營上差支なき様夫々定款にて定むる必要がある。即ち組合員住宅の供給を受け、其の月より拂込を爲すか、又は住宅の供給を受けざるも、組合成立の翌月より拂込を爲すかは、組合の住宅經營上の都合に依り定むるは任意である。其の他拂込時期の如きも、毎年末に爲すか、二个月毎に爲すか、是亦組合の任意であるが、低利資金を借入れて住宅を建設したる場合等には、月賦償却の方法に依り、組合存立期間滿了迄の月數に割當て、均等に償却するが便利である。

組合員は斯く出資義務あるの外尚法令、定款の定むる所に依り、組合と組合員との關係に基きて各種の義務を負担することがある。今主なる義務負担事項を擧ぐれば左の通りである。

イ、新に組合に加入したる組合員は、加入前に生じたる組合債務に付き責任がある(産二二)

ロ、無限責任及保證責任組合に在りて脱退したる組合員は、脱退前の組合債権者に對し、其の組合員たりし時に生じたる債務に付少くとも二年間責任負擔の義務がある(産五八)

ハ、組合定款には次のやうな義務負擔の規定が必要である。

- 1 除名せられたる組合員は速に住宅の引渡を爲すこと。
- 2 住宅組合法第八條又は組合員除名事由に依り組合を脱退したる場合に於ても、其脱退に至る迄の間の出資拂込其の他組合に對し負擔したる義務は之を免かるゝことを得ること。

3 出資拂込の完了前に脱退したる組合員は、脱退後其の住宅の引渡迄の間に於ける住宅使用料を組合に支拂ふべきこと。其の使用料の額は組合員が當該期間内に拂込むべく計算したる金額と同額とすること。

4 組合員出資拂込の完了前住宅の所有權を取得したるときは、出資拂込の完了に至る迄の間、住宅を他に讓渡せしめざること。

5 住宅の供給を受けたる組合員は、出資拂込の完了に至る迄の間、次のやうな住宅使用條件を守らしむること。

a 相當の事由ある場合を除くの外、他人をして住宅を使用せしめざること。

b 修繕其の他住宅の保存上必要なる管理を爲さしむること。

c 理事の承認を受けたる場合を除くの外、住宅の模様換を爲さしめざること。

6 組合の貸付に係る住宅用地の借賃は、毎月出資の拂込と同時に拂込ましむること。

7 組合員の住宅用地買受代金は、毎月出資の拂込と同時に拂込ましむるか、

又は組合員の希望に依り、其他の方法に依らしむること。

8 組合の供給する住宅保険料は、組合員の負擔と爲し、月割を以て毎月出資の拂込と同時に拂込ましむること。

9 組合の経費は出資金額に應じ分擔し、毎月出資の拂込と同時に之を拂込ましむること。

10 組合員出資口數の減少又は増加は組合の承認を得ること。

ニ 組合員は又組合に拂込むべき出資額に付き、自己の組合に對して有する債權と相殺して其の履行を免るゝことは出來ない（産一八）是れ亦金錢出資を必要とするの原則に應ずる當然の規定である。

ホ 組合員は其の出資義務に對し、定款に於て毎月何日限り幾何宛拂込むべしと云ふが如き規定を存する場合、又は拂込通知に於て何日迄と云ふが如き期限の指定ある場合に於ては、其の経過と共に遲滞の責に任ずべきものであるが、單に向ふ五日間に拂込むべしとの通知を發したるが如き場合を見るに、組合法は組合が組合員

に對して爲す通知又は催告は組合員名簿に記載したる組合員の住所又は其の者が組合に通知したる住所に宛つるを以て足り、且つ此の通知又は催告は通常其の到達すべかりし時に到達したるものと看做さるべき旨を規定して居る（産三一ノ二）此場合の拂込通知に付ても、右の住所に宛てたる通知が其住所に到達したる時、又は相當の時日を経過して到達したるものと看做され得べきに至りたる時より拂込期間を計算し、其の経過を以て遲滞の責に任ずるものと解せねばならぬ。

ヘ 組合員が出資義務を履行せないときは、組合は強制履行を請求し、損害賠償の請求を爲すことも出来るが、實際上の取扱としては、此種組合員に對し拂込期限後一定の過怠金を徴収するか、又は一定の猶豫期間を與へて拂込むべき旨の戒告を爲し、尙之を履行せないときは、總會の決議を以て之を除名する等適宜定款に定むるを常とする。

二 持分上の義務

持分とは組合の解散、組合員の脱退の場合に組合員の組合に請求し又は組合に支

拂ふべき計算上の金額を謂ふのである（産四五、五三）又組合員が組合員たる資格に於て組合に對して有する權利義務の總合を謂ふこともある（産一九乃至二一、産四八）畢竟持分には二様の意義あることを知らねばならぬ。組合員が組合財産に對して有する持分は其の拂込済出資額に應じて算定するが如きものにして、組合員の持分の總計額は常に組合の純財産の總額と一致するのである。組合の財産は如何なる場合に於ても組合なる法人の財産である。又茲に持分とは組合員が現實に取得したる組合財産の一部に非ず、純然たる計算上の意味に於て之を謂ふので、組合の解散又は組合員の脱退の場合に於て、組合員の持分が積極的なるときは、其の組合員は其の持分に應じて組合財産の分配を受くことも出来、又之に反し持分が消極なるときは、其の組合員は其の金額を組合に拂込むべき義務を負ふことになる（民七八第一項第二號、産五六）之が即ち持分の第一意義である。

持分は組合の承認あるに非ざれば之を讓渡することを得ざるものである（産一九第一項）又組合員に非ざる者が持分を讓受けむとするときは、組合加入と同一の手續を経べき旨を定めてある（産一九第二項）故に組合員に非ざる者が無限責任組合員の持分を讓受くる場合に於ては、必ず總組合員の同意を経ることを要するものとして居る（産四九）斯くして組合員外の者が持分を讓受けたるときは、其の持分に付讓渡人の權利義務を繼承するに至る（産二一）尤も組合員が讓受けたるときは其の持分を増加し、組合員外の者が讓受けたるときは、新に組合員たる資格を取得するに至るものである。

組合員は持分を共有することを得ない（産二〇）若し持分の共有を許すときは、組合員相互の責任觀念を輕からしめ、信用團體たる性質に反する所あるが故である。又組合員の持分は組合に於て之を取得し、又は質權を目的として之を受くことを得ない（産四八）以上が即ち持分の第二の意義である。

二 組合員の權利

對内關係に基く組合員の權利の中、其の主なるものを擧ぐれば左の如くである。

一 持分權

主法—組合員の義務及權利

組合員が組合を脱退し、又は組合の解散ありたる場合に於て、其の持分が積極なるときは、組合員は組合に對し其持分の拂戻を請求し、組合財産の分配をも求むることが出来る（法五三、七二）又組合員住宅の所有權を取得せず、或は取得後組合に住宅を譲渡して脱退したる組合員に對し、住宅供給を受けたる以前の拂込濟出資金に對する拂戻方法を定款にて定め、持分の請求權を認むるを可とする。其の他持分の譲渡に因り脱退したる持分の拂戻請求に付ては、前に述べたる組合員の脱退に關する條項を參照する必要がある。而して組合の財産に付組合員の有する持分の算定方法は、其の拂込濟出資額に應ずるを普通とする。

二 總會招集請求權

組合員が總組合員五分の一以上の同意を得、總會の目的及其の招集の理由を記載したる書面を提出して、總會の招集を理事に請求する權利である。

三 決議取消請求權

組合員にして總會の招集手續又は其の決議の方法が法令又は定款に違背すると認め

めたるときは、決議の日より一个月内に其の決議の取消を地方長官に請求する權利である（産二四）

四 書類閲覧權

組合員が理事の各事務所に備へ置きたる定款及總會の決議録並に主たる事務所に備へ置きたる組合員名簿等を閲覧する權利である（産二九）又組合員は理事が主たる事務所に備へ置きたる財産目録、貸借對照表、事業報告書及剩餘金處分案の閲覧を求むることも出来る（産三〇）

五 議決權

組合員が總會に於て議決權を行ふ所の權利である（産三六、三七）

第十章 特 典

一、税法上の特典

組合の普及發達を奨勵せんが爲め、保護の一方法として、左の場合には不動産取得税、建物建築税、不動産貸付税等の如き地方税を課せしめざる事になつて居る（法一一）

- 1 組合にて住宅を建築したるとき、又は之を購入したるとき。
- 2 住宅用地を取得したるとき。
- 3 住宅竝に其の用地の所有權を組合と組合員間に移轉したるとき。

以上の外産業組合法第六條準用の結果、所得税及營業税を賦課せられざることゝなつたが、住宅組合なるものは前に述べたる如く營利法人でないのであるから、營業は爲さないとになる。随つて本項は空文に屬する嫌もある。尤も所得に於ては多少有り得べきも、組合は組合員外に住宅の貸付を爲さないものであるから、所得の問題などは格別起るべき筈でないのである。又登録税の免除の如きも、其の免除の範圍は汎いと云ふ迄には行かない。住宅組合法及準用法規中登記すべき事項が定めて

居る所の法人格の登記事項のみ免除せられるのである。即ち産業組合法第十四條其他同法中に散見する登記すべき事項に關してのみ免除せらるゝので、組合と組合員との間に於ける不動産に關する權利の設定、保存、移轉、變更、處分又は消滅に關する登記事項に就ては特典が行はれて居ない。（不動産登記法
登録税法参照）

以上登録税の免除は別に法文には明記してないが、現行登録税法第六條に據れば、營利を目的とする法人に對しては設立登記、變更登記とか云ふ様な法人格に關する登記に就て課税せらるゝのであるに對し、住宅組合にありては營利を目的とせない、即ち營利法人でない爲めに、本條の適用を受けないことになるのである。随つて住宅組合にありては登録税法第十九條に産業組合と同様特免の條項が無くても差支ないことになる。之れに付大藏省の見解では、産業組合は營利をも目的とする法人と認められて居るので、同法で斯く特免の規程が無いことゝすれば賦課せらるゝの虞があるので、特に規定が設けられたことになる。

二、資金融通上の特典

組合が組合員の出資を俟ちて住宅經營を爲すは、自助的組合の精神より見て當然のことであるが、一時に多數の組合員の希望に應ずる住宅を建設することは困難である。随つて組合に對して金融上の便利を圖るは組合の發達上最も必要のことである。之が爲め北海道地方費、府縣又は市町村は、勅令の定むる所に依り住宅組合に對し住宅資金を供給し得る途を開かれたのである。之は畢竟住宅資金を潤澤ならしめて、住宅難の緩和を圖らんとする法意に外ならぬと思ふ。而して地方團體が組合に對し貸付を爲すに要する資金の外、一面政府に於て低利資金の貸出を爲し、當該地方團體は確實なる組合に對して更に融通の途を講ずるの方法を得しめたのである。従來も轉貸の意味に於て貸出が行はれて居る。即ち政府は住宅其の他社會事業の諸施設を爲す地方公共團體若は組合に對し、大正八年度より大藏省預金部資金、簡易生命保險積立金より年々約一千萬圓（大正八年度では外に一千萬圓）を低利にて融通せられて居る。此等資金供給は或は一時的のものに非ずやとの疑を懐く者などがあつては、住宅建設の促進を圖る上に支障があるので、是れ迄政府の採りたる資金供給の方法を此度法文と爲して、特別の保護を加へられたに過ぎない。

●組合は政府又は地方團體の住宅資金借入れのみに片寄ることなく、組合の基礎を鞏固にして、他より借入れの方法を講せなければならぬ。即ち組合所有の住宅を抵當とし、可成家屋の時價約三分の二に近き額に相當する金額を、日本銀行又は保險會社等より低利にて年賦償還等の方法に依る長期の借入を爲し得る等の途を講ずることは最も肝要のことである。

住宅組合法第十二條に依り低利資金融通の途を開かれたるは、前に述べたる通り單に政府の低利資金のみの貸出に非ざること明かである。即ち北海道地方費、府縣又は市町村自體に於て財政に餘裕ある場合、住宅資金を住宅組合に對し貸出すことを得ることゝなしたものである。随つて此等地方團體は從來の通り政府より貸出を受けたる住宅資金を更に住宅組合に轉貸するの外、地方團體自體の管理に屬する財産の貸出を爲し得ることゝなるのであるから、是等の途が十分に行はれたならば、住宅經營を爲す組合に取りては、頗る便利の多いことになるのである。住宅資金貸

出に關しては、無論勅令に取定めらるゝ住宅資金貸付方法に據らねばならぬが、差當り貸出に就ては少なくとも次のやうな事項が必要であると思ふ。

- 1 住宅資金の貸出は住宅組合の區域の屬する市町村之を行ふこと。
- 2 二以上の市町村の區域に涉り其の區域を定めたる住宅組合に對する住宅資金の貸付は、關係市町村協議の上、其の一部の市町村之を行ふことを得ること。
- 3 住宅組合の區域の屬する道府縣は、前二つの規定に拘らず、之に對して住宅資金の貸付を爲すことを得ること。
- 4 一住宅組合に對し、道府縣及市町村又は二以上の市町村が住宅資金の貸付を爲す場合に於て、其の貸付に關し必要な事項は、關係道府縣市町村と協議して之を定むること。
- 5 市制町村制を施行せざる地などでは、之に準ずべきものが相當貸出方法を考へねばならぬこと。

住宅組合法第十二條に依る勅令は、如何なる内容を有するのであるか、公布せられざる以前には、何とも解し得られざることであるが、各地方公共團體が固有の財産を處分するに、別に制限を受くるの要なきが如くに考へられるのである。地方團體自由の意思に依り適宜に貸出の方法を講ずるのが至當であると思はれる。而して地方團體は各種の財産を有するのであるから、組合に取り可成便宜多き貸出方法を採りて貸出すのは最も必要なことである。例へば北海道地方費又は府縣の特別會計に屬する罹災救助基金以外の各種基金、資金、積立金並市町村の特別會計に屬する各種基本財産、其他積立金等に付、管理方法を改正して、運用の方法を講じ、資金融通の途を住宅組合に迄及ぼして貸出を爲すこととせば、便益頗る多く、實際上好都合であらう。今道府縣罹災救助基金のみに就て狀況を見るに次表の通りで、多少利用の出來る餘地がある様に思はれる。

道府縣罹災救助基金調

(大正十年四月一日現在)

在

高

道府縣	現				法定額	現ハ高ヨ リ法定額 ノ三分ノ シタル額	地方債證 券買入額 及土木費 其他貸出 額	貸出餘力
	現金	國債	地方債	其他貸出金與金				
北播道	一五八、九九〇	七七二、〇八三	—	一六九、九〇〇	一、〇〇〇,〇〇〇	四三三、九〇六	一六九、五〇〇	二六四、四〇六
東京	二八八、四九八	五二七、八六一	—	三九七、九〇〇	五〇〇,〇〇〇	八七〇、九二六	三九七、九〇〇	四七三、〇三六
京都	六、七〇一	四二二、五〇〇	二三八、四四〇	九〇〇,〇〇〇	一〇〇,〇〇〇	五〇二、八五八	三四八、四四〇	一五四、四一八
大阪	二五、四六〇	四二七、一八六	一〇、五三〇	一、〇四四、〇〇〇	五〇〇,〇〇〇	一、一八三、八三三	一、〇七四、五三〇	一〇九、三〇三
神奈川	七七、六二六	七三四、六五五	—	三六三、〇〇〇	五〇〇,〇〇〇	八四〇、九四八	三六三、〇〇〇	四七六、九四八
兵庫	五二、八三三	一、五八二、六六六	五六一、九七五	五八、六〇〇	五〇〇,〇〇〇	一、九三二、六九二	六三〇、五七五	一、三〇三、一一七
長崎	六、九八七	六四五、七三八	二五五、七八七	四四、一〇〇	五〇〇,〇〇〇	六一九、二七九	二九九、八八七	三一九、三九三
新潟	三三三、七七二	五五五、九七六	三、〇〇〇	一、四六七、〇〇〇	五〇〇,〇〇〇	六一九、二七九	二九九、八八七	三一九、三九三
埼玉	九二、一五四	四〇一、九四五	—	一、〇四二、〇〇〇	五〇〇,〇〇〇	一、九二五、四一五	一、四六九、〇〇〇	四五六、四一五
群馬	六二、三三三	五〇三、七〇七	三四、八〇〇	四四、六〇〇	五〇〇,〇〇〇	一、〇三二、七六六	一、〇四三、〇〇〇	一六〇、七六六
千葉	一七、二五九	一、四三八、八〇七	—	四四、七〇〇	五〇〇,〇〇〇	一、二七七、五二二	四四、七〇〇	一、三二二、八二二
茨城	三三九、八八一	一、〇八四、一〇〇	一四、九六三	—	五〇〇,〇〇〇	九三九、九三〇	一四、九六三	九四、九五八
栃木	六七、三九一	四五四、五九八	—	五九、〇〇〇	五〇〇,〇〇〇	七〇七、六六〇	五九、〇〇〇	一八八、六六〇
奈良	九四、九八八	四四八、四四五	一六、〇〇〇	二五〇,〇〇〇	五〇〇,〇〇〇	六三二、一〇〇	四一一、〇〇〇	二一〇、一〇〇
三重	二五、七七八	一、四九六、八七八	一三、五〇〇	一四七、六〇三	五〇〇,〇〇〇	二、七五〇、四四六	一、六二一、一〇三	一、一八九、三四三
愛知	二九、五五二	二、〇九九、一六四	一、二六三、五八一	三七九、三〇〇	五〇〇,〇〇〇	三、三三八、二六八	一、五四三、八八一	一、七九五、三八八

静岡	三三六、八九一	七三六、五七六	一七〇,〇〇〇	—	一、二三三、四七二	九〇〇、一七七	一七〇,〇〇〇	七三二、一三九
山梨	二、〇六八	三八三、〇九四	—	五四二、五〇〇	五〇〇,〇〇〇	九三三、三三九	五四二、五〇〇	五〇、八三九
滋賀	三、八一〇	一、四三三、七五五	八八、五五七	四六、三〇〇	一、五九一、四八〇	一、二五八、一四一	一、三四、九一七	一、一三三、三三〇
岐阜	三六、四七五	二、〇〇六、〇〇〇	三三九、五八五	三〇五、〇一五	二、六八八、〇七九	二、三三三、七三六	六四四、六〇〇	一、七一一、一四四
長野	一八九、〇一五	九九六、一六八	六、三三三	四七、〇〇〇	一、〇六六、四〇九	一、三三三、〇七九	四八一、三三三	六五一、八三三
宮城	五三、三九三	五九七、九八八	—	六八、〇〇〇	七二八、三八三	五九五、〇五〇	七八、〇〇〇	五二〇、〇〇〇
福島	三四、〇四三	四八四、四三三	七三、一〇〇	一八九、〇〇〇	七七九、五九三	四四六、二六三	二六一、一〇〇	一八三、一六三
岩手	三四六、三三四	三六二、〇四〇	—	一六一、〇〇〇	七六九、三九四	四四六、〇六一	一四三、〇〇〇	三二五、〇六一
青森	六六、五六三	四一九、三八〇	—	一四三、六〇〇	六二九、五三三	二九六、二一〇	一四三、六〇〇	一五二、六一〇
山形	一八一、七三〇	六三三、七八七	九六、〇〇〇	—	八九一、五〇七	五五八、一七四	九六、〇〇〇	四六二、一七四
秋田	三三九、三六六	三三〇、一〇七	—	二九一、七〇〇	八四一、二七三	五〇七、九四〇	二九一、七〇〇	三二六、三三〇
福井	一〇、九九〇	三九九、五〇七	二六〇,〇〇〇	三三九,〇〇〇	七九九、六九七	四六六、三六五	三八九、二〇〇	七七、一九一
石川	九六、四七六	八〇三、一一八	四四、〇〇〇	三三六,〇〇〇	一、一六八、五九四	八三三、二六一	三三六,〇〇〇	五〇、四三〇
富山	七、七七七	三七六、〇四六	四九八,〇〇〇	一八二,〇一〇	一、〇六三、七六三	七三〇、四三三	六八〇,〇〇〇	一七〇、四三〇
鳥取	五七、六五五	四四七、六三三	一九五,〇〇〇	三四二,八〇〇	一、〇四三、〇八六	七〇九、七三三	三三七、八〇〇	一七二、九三三
島根	一八三、八三二	九三三、九六一	—	二一、〇三〇	一、一八八、七九二	七三三、四六〇	二一、〇三〇	七七四、四六〇
岡山	三、〇〇一	一、四九三、〇〇〇	一、八〇〇	五九三、一五〇	二、〇八六、一五〇	一、七二二、六三三	一、七二二、六三三	一、一六四、六三三
廣島	二八、一八〇	一、一五〇、四三三	二四六,八〇〇	六二〇,〇〇〇	二、〇四九、四〇三	一、七二二、〇七二	八六六、八〇〇	一、一六四、六三三
山口	六四、四四六	九三三、三三九	一一,〇〇〇	一三四、六五六	一、一三九、四三一	七九六、〇九八	一三五、六五六	六〇〇、四四三
和歌山	一〇〇、二七二	一、〇三四、三六八	八三,〇〇〇	八〇,九〇〇	一、二二七、七三〇	九四四、一七九	一六三、九〇〇	七六一、二七二

徳島	七、三二一	六三、三六七	三四八、一九六	一、三、〇〇五	九八九、九三九	五〇〇、〇〇〇	六五八、六六六	三四八、一九六	三〇八、四一〇
香川	一六三、一九三	六二、四八五	—	—	一、三六七、一五〇	五〇〇、〇〇〇	一、〇三三、八一七	五九一、四七二	四四三、三三三
愛媛	一三六、七七一	六七八、六八一	—	—	一、六一九、八五九	五〇〇、〇〇〇	一、二八六、五三六	八二二、四三七	四七七、〇六九
高知	三四、四七七	四三、七四九	四一〇、九〇〇	—	九七五、四〇六	五〇〇、〇〇〇	六四三、〇七三	五三七、〇〇〇	一、四一、八七三
福岡	一八三、二五三	一、四五八、三三一	二九、一〇〇	三	一、六七〇、七三五	五〇〇、〇〇〇	一、三三七、四〇二	二九、一〇〇	一、三〇八、二七〇
大分	二一、〇三三	四四六、二八七	二〇三、〇〇〇	—	九〇九、三三二	五〇〇、〇〇〇	六六八、九八八	五〇三、〇〇〇	一、三三、九八八
佐賀	七三、三〇六	一、一六〇、八三九	一五三、三六六	—	一、四七五、五三二	五〇〇、〇〇〇	一、一四四、一八八	二二九、三六六	九〇五、一一二
熊本	九四、五三一	一、一五五、六八七	—	—	一、二一〇、二二八	五〇〇、〇〇〇	八七六、八八五	—	八七六、八八五
宮崎	三、〇〇三	四三三、三三三	—	—	一、〇六四、九三六	五〇〇、〇〇〇	七三一、五九三	六二七、六〇〇	一〇三、九九一
鹿児島	七二、八三一	五三三、一六六	二二七、三〇〇	—	九七三、六二七	五〇〇、〇〇〇	六四〇、二九四	三七七、六〇〇	二六二、六九四
沖縄	一一、一〇五	一〇一、二三三	五、〇〇〇	—	一一〇、〇一六	一〇〇、〇〇〇	—	五、〇〇〇	—
合計	四、三九〇、五〇一	三七、〇五七、七二〇	六、〇八二、五〇五	一四、八三三、三三三	三、二九六、二、三三四、〇五八	三、七九〇、〇〇〇	四六、五八七、三八〇	三〇、九三二、八一七	二五、六六九、五六三

備考

貸出余力ノ總額カ基金合計額ヨリ法定額ノ三分ノ二及地方費土木費其他ノ貸出金ヲ控除シタルモノト符合セザルハ貸出余力ヲ存セサル沖縄縣アルニ由ル

政府に於ては住宅組合に對し資金貸出のことに付顧慮せられ、住宅經營者の爲、常に其深の注意を拂はれ、融通の途を開かれんとして、夫々資金充實策を講せられて居る。されば各地方團體にても之れが資金供給に力を盡し、差迫れる住宅難の救済に努め

なければならぬ。既に述べたる通り、住宅組合は互助組織に依り住宅供給の目的を達成せむとするもので、事業經營上多額の經費を要する。随つて小額所得者を以て組織する住宅組合に對しては、法第十二條の規定に依り、成るべく住宅資金を貸付し、事業經營に資せしめ、之が設立に關して相當保護を加ふるにあらざれば、法律制定の効果を顯著ならしむることが出來ないのであるから、努めて資金融通の方法を講ずるは最も必要なことである。特に是等の點に注意し、少なくとも左の點に就て便利を圖るを急務とする。

記

- 一、罹災救助基金法第十七條第一項第一號に依り、府縣其の他の公共團體に於て貸付を受け、更に住宅組合に轉貸する方法を講ずること。
- 二、罹災救助基金は府縣其の他公共團體に於て成るべく住宅組合事業へ貸出を爲し、住宅資金の供給を圖ること。
- 三、前項に依る轉貸の場合は、六大都市又は之に近接せる町村に限らず、汎く一

般に貸與する方法を講ずること。

四、住宅資金貸付に關しては、利息に制限あるものゝ外、成るべく低利に融通すること。

五、住宅資金は貸付金及出資金等を以て事業を完成すべき見込確實なるものに對し貸付すること。

六、住宅資金は各組合要求額の全部を貸付し得ざる場合は、成るべく小額所得者の組織せる比較的小住宅を建設する住宅組合より順次貸付すること。

三、住宅用地の特典

住宅組合の事業は云ふ迄もなく營利的に非ずして、公益的の性質を有するものである。純然たる公益法人ではないが、之に準ぜしめ、特に官公有地の貸付及賣拂に付便宜を得しむるの趣旨より、國、北海道地方費、縣郡及市町村が其所有地を住宅組合に賣却又は貸付する場合には、競争入札の方法に依らずして隨意契約にて簡便に用地を得る様にしたのである(附録七住宅用地統計參照)從來官公有地等の處分に關

しては夫々規定もあるが、其の大意を摘録すれば左の通りである。

參 照

市制、町村制ノ規定

財産ノ賣却、貸與、工事請負及物件、勞力其ノ他ノ供給ハ競争入札ニ附スヘシ但シ臨時急施ヲ要スルトキハ入札ノ價格其ノ費用ニ比シテ得失相償ハサルトキ又ハ市(町村)會ノ同意ヲ得タルトキハ此ノ限ニ在ラス(市制第百十四條第百六十七條、町村制第九十四條第百四十七條)

北海道地方費、府縣、郡に關する規定(競争入札に關する規定なし)

北海道地方費令、府縣制中、北海道にありては、道長官に價格一萬圓未満の不動産處分を許し、一萬圓以上は内務大臣の許可を受けて之を處分せしむることとし、府縣にありては、不動産の處分は府縣會の議決を經、府縣知事之を執行し、其の管理は府縣會の定むる管理規則に依り之を爲すべきものとす(北海道地方費令第十七條、第二十條、大正元年内務省令第十六號、府縣制第四十一條、第六十八條、第百三十三條、大正三年勅令第百四十一號)

官有地特別處分規則

(明治二十三年勅令第百三十五號)

第一條 内務大臣ハ左ノ場合ニ限り官有地ヲ競争ニ付セス隨意契約ヲ以テ貸渡又ハ賣渡スコトヲ得

イ 直接公用ニ供スル爲又ハ公共ノ利益トナル事業ノ爲郡市町村及公共組合又ハ其ノ他ノ起業者ニ付官有地ヲ貸渡又ハ賣渡スコトキ(以下略)

官有財産管理規則 (明治二十三年勅令第二百七十五號)

第一條 此ノ規則ニ於テ官有財産ト稱スルハ國ノ所有ニ屬スル土地、森林、原野、營造物、家屋、船舶及其ノ附屬物トス

第二條 官有財産ハ主管ノ各省大臣之ヲ管理ス

第三條 官有財産ノ賣拂、讓與、交換及貸付ハ特別ノ規程アルモノヲ除ク外此ノ規則ニ依ルヘシ

第四條 (略)

第五條 官有財産ヲ貸付スルトキハ其ノ貸付料ヲ徴收スヘシ但シ公益ノ爲官有財産ヲ貸付シ又ハ森林經濟ノ爲森林ヲ貸付クルトキハ別ニ主管大臣ノ定ムル所ノ規則

ニ依ル(以下略)

官有財産貸付規程 (明治四十五年(内務省令第十一號))

第一條 公益事業ノ爲官有財産ヲ貸付スルトキハ貸付料ヲ徴セサルコトアルヘシ

第二條 貸付ヲ受ケタル官有財産ハ公益事業ノ外ニ使用スルコトヲ得ス

第三條 左ノ各號ノ一ニ該ルトキハ直ニ其ノ官有財産ヲ返還セシム

一 官有ノ爲必要ヲ生シタルトキ

二 公益事業ヲ廢シタルトキ及本大臣ニ於テ公益事業ヲ廢シタルモノト認メタルトキ

三 貸付ヲ受ケタル官有財産ヲ公益事業ノ外ニ使用シタルトキ

(以下略)

第十一章 監督

住宅組合は一種の共済的にして而かも公益に關する施設が多いから、之に對する監督も亦自然重からざるを得ぬ。

一 行政監督

第一次に郡長及市長、第二次に地方長官、第三次に内務大臣とする(法一四)

1 監督官廳は何時にても理事又は清算人をして組合の事業、財産又は清算事務に關する報告を爲さしめ、組合の事業、財産又は清算事務の狀況を檢查し、其の他監督上必要な命令又は處分を爲すことを得る。又監督官廳は組合清算の場合に於て必要と認むるときは、組合に對し其の財産の供託を命ずることを得るのである(産六〇)

2 組合事業の繼續を困難なりと認めたる時、又は組合の行爲が定款若は法令に違背し、其の他公益を害する虞あるときは、主務大臣又は地方長官は總會の決議を取消し、理事、監事若は清算人の改選を命じ、組合の事業を停止し、又は組合を解散することを得るのである(産六一)

3 其の他地方長官は組合設立の許可を決し(産八)定款變更、合併、解散等の認可を行ひ(産三九、六五)清算人の選任解任を爲し(産七三、三三)書類及報告を徴し、届出を爲さしむる等(施二、一三、一八、二一、二二、二三、二四、二五、二六、二七、二八、二九、三〇、三一、三二、三三)況く監督權を行使することを得るのである。

市長の監督は稍異例に屬する。然れども住宅組合は市町村が資金貸付の主體となる場合もありて自然市町村と密接の關係を生ずべく、又市に在りては住宅組合の設立特に多かるべき情勢なれば、旁々市長をして市内に於ける住宅組合の監督者たらしむるを適當と認めたのである。其の他住宅組合の區域郡市以上に互り、若くは事務所所在地と組合の區域とが郡市を異にする場合には、主たる事務所所在地の監督官廳と協議して監督に要する事項を決定し、其の屬する監督官廳に於て相當監督する方法を講ずるが宜しいのである。

郡長を置かざる地に在りては支廳長の管轄區域、支廳長、島司の管轄區域、島司、市制、町村制を施行せざる地に在りては、區、區長又は一級町村、二級町村、島嶼町村制の町村及此等町村の町村長等は夫々郡、郡長、市町村又は市町村長に準ずべきものとして監督或は執行を爲し得ることになる(法一五)

二 司法監督

住宅組合が其の債務を完済すること能はざるに至りたるときは、裁判所は理事若しくは債權者の請求に因り、又は職權を以て、破産の宣告を爲すことが出来る(民七〇産六二第一項第五號)

第二編 準用法

住宅組合法は主法と準用法とを以て成るものである。主法は組合特有の本質を規定したる法典である。準用法は住宅組合法に於ける手續上の煩鎖を避け、又は取扱上便利の點も多きが爲めに、民法並産業組合法中の條項を準用したる法典である。而して準用したる條項は何れも公益に關する部分にして、營利法人に關する規程は準用して居ない。今準用したる條項を示せば左の如くである。

民法第四十四條第一項、第四十五條第二項第三項、第四十八條、第五十二條第二項、第五十三條乃至第五十五條、第五十九條乃至第六十一條第一項、第六十二條、第六十四條、第六十五條第一項、第六十六條、第七十條、第七十三條、第七十四條及第七十八條乃至第八十一條の規定は、同法第四十五條第三項及第四十八條第一項中期間に關する規定を除くの外住宅組合法に付之を準用す。

産業組合法は第一條、第五條、第十六條、第三十二條、第三十四條、第三十八條、

第四十三條、第四十四條、第四十六條乃至第四十六條ノ三、第五十九條、第六十九條、第七十五條、第七十六條乃至第九十二條及第六百六條の規定を除くの外住宅組合法に付之を準用す(法一六)

第一章 組織

住宅組合は一種の法人であるから、其の行爲は組合の行爲で、組合員の行爲ではない。随つて組合の債務は組合たる法人が負擔し、組合員は何等の責任を負擔せないのであるが、斯くては組合の對外的信用を維持し能はざるの結果となるので、法律は組合の組織に關する規定を設けて、組合員の責任を明かにしたのである(産二)

一 有限責任組合

有限責任組合は、組合員の全員が、其の出資額を限度として責任を負擔するものである。

無限責任組合及保證責任組合に於ては、「組合財産を以て其の債務を完済すること能はざる場合」を條件として、組合員の無限責任若くは保證責任を負擔すべき旨を定めたのであるが、有限責任の場合に付ては、「組合員の全員が其の出資額を限度として責任を負擔す」べき旨を規定するのである。

無限責任組合及保證責任組合の組合員が、組合を脱退し、若くは其の持分を譲渡したるときは、其の組合員は脱退前若くは譲渡前の組合債務者に對し、一定期間引續き責任を負擔すべき旨を規定してある(産五八)然るに有限責任組合の組合員に付ては、全然斯種の規定なきを以て、組合に對し直接責任を負はざることと解すべきである。

有限責任組合に於ける組合員の責任は、組合に對する責任で組合債務者に對する責任でない。故に組合が其の財産を以て債務を完済すること能はざる場合でも、組合債権者は組合員に直接辨済を求むることを得ざることとなる。

有限責任組合の組合員は、其の責任の性質上、連帶して之を負擔するものでない。

組合員は組合に對し、各自獨立に其の責任を負ふのである。随つて組合員相互の間では、無限責任の場合に見るが如き求償權の關係を生ぜないのである。

二 無限責任組合

無限責任組合とは、組合財産を以て其の債務を完済すること能はざる場合に、組合員の全員が連帶無限の責任を負擔する場合を謂ふのである(産二)

組合債權者は、組合の財産に對して、執行を爲し得るの外、組合員の財産に對しても、無制限に之を爲すことを得る。即ち組合員は組合債權者に對する對外關係に於てのみ之を負擔するのである。組合が組合財産を以て其の債務を完済すること能はざる場合、組合債權者は、計算上其の完済不能なる事實を證明するを以て足るのである。随つて組合の財産に付き辨濟を求め、組合の破産又は強制執行の結果、現實に完済不能なる事實を證明する必要はないのである。

連帶責任を負擔すると云ふことは、組合員の全員が組合債權者に對し一團として債務者たる地位に立ち、其の各員は其の債務の全額に對し、之を辨濟するの責を負ひ、組合債權者は又組合員の一人に對し、同時若くは順次に總組合員に對して、全部又は一部の履行を請求することを得るのである。而して此場合、組合員の一人が之を辨濟したるときは、之に因りて組合員の全員が其の債務に對する責任を免るゝことになるのである。故に其の組合員は、他の組合員に對し求償權を行使することが出来るのである。

無限責任とは、組合債務に對し無制限に責任を負ふことを謂ふので、組合員は何等の財産を有せざるも、尙依然として債務者となり、其の財産なきを理由として債務を免るゝことを得ない。されば組合員が現に財産を有する場合に於ては、其の總財産は固より強制執行の目的となるべく、又何等財産を有せざる場合に於ても、組合債權者は組合員の財産を得るを待ちて強制執行を爲すことが出来る。

組合債務者に對する連帶無限の責任は、組合員たる地位に伴ふ當然の責任である故に組合設立の後に至り新に加入したる組合員あるときは、其者は加入前に生じたる組合債務に對しても、亦同様に連帶無限の責任を負擔することになる(産二二)又

脱退したる組合員は、尙脱退前の組合債権者に對して、其の脱退を組合原簿に記載したる後、少くとも二年間は連帶無限の責任を負担し（法五八第一項乃至第三項又持分を譲渡したる組合員も、譲渡前の組合債務に付ては、譲渡後少くとも二年間連帶無限の責任を負担することになる（同條第四項））

三 保證責任組合

保證責任組合は、組合財産を以て其の債務を完済すること能はざる場合に於て、組合員の全員が其の出資額の外一定の金額を限度として責任を負担する場合のことである（産二）組合員が一定金額を限度として責任を負担し、及び組合員が組合債権者に對し單獨に債務を負担すること以外は、全く無限責任組合に於けると同様の結果となる。保證金額は必ずしも組合員の全員に付き均一に之を定むることを要しない。

保證責任組合の組合員が、直接に組合債権者に對し辨済の責に任すべきことは、無限責任組合の組合員に於ける場合と同じく、組合員は保證金額の外其の出資額に該當する金額に付き責任を負ふのである。即ち組合債権者は組合員に對し出資額と保證金額との合計金額に對し辨済を請求することを得ることになる。

保證責任組合の組合員は、組合債権者に對し組合の全員が「責任を負担す」とのみ規定し、無限責任組合の場合の如く連帶責任を負担すべき旨を規定しないのであるから、此の場合に於ける組合員の責任は、各自單獨なる責任に止まるものと解するの外はない。

組合員は單獨に保證責任を負担するを以て、組合債権者の請求に對しては、各自其の責任金額を辨済するを以て足り、債権額の金額を辨済するの必要はない。斯くして組合債権者が之に依りて未だ十分の辨済を受けざる場合、組合組権者は組合員の責任金額を超えて辨済を請求することは出来ない。之に反し組合債権者が組合員の一人又は數人より辨済を受けて債権の満足を得たるときは、辨済を爲したる組合員は、他の組合員に對し各自の負擔部分の辨済を請求することが出来る。即ち組合員が他の組合員の意思に反せずして辨済を爲したるときは、其の辨済の當時、他の組

合員が利益を受けたる限度に於て求償権を有し、又他の組合員が求償の當時現に利益を受くる限度に於てのみ求償権を有することとなる。斯くて辨濟を爲したる組合員と他の組合員との間に求償關係に付き争を生ずることがないとも限らないので、實際問題としては、豫め斯様の場合に付き出資額其の他の標準に據り損失分配の割合を定め置く必要がある。

保證責任組合の組合員たる責任は、無限責任と共に重大なる内容を有するものであるから、法律は組合員の加人、脱退又は持分譲渡の場合に於ける責任負擔に關する規定を設けたのである(産二二、五八)

第二章 機 關

組合は一般の法人と同じく意思能力及行為能力を有する。然れども自然人の如く生れながらにして活動を爲すものでないから、法令又は定款の規定に従ひ一定の

機關を設けて初めて活動を爲すのである。機關を大別して組合總會、理事、監事とする。總會は定款又は法律の規定に従ひ組合の最高の意思を決定し、理事は法令、定款及意思機關の決定に従ひ、組合を代表して業務の執行を爲し、監事は法律の規定に従ひ理事の業務の執行を監督するのである。何れも組合に取りては重要な機關であるから、理事又は監事の變更の届出には、總會の決議に依る場合は其の決議録其の場合には監事の證明書を添附することにしてある(施二三)

理 事

一 理事の性質

理事は組合の事務に付き之を代表する機關である。理事が組合を代表して法律行為を爲す場合に於ては恰も代理人が本人を代表して之を爲す場合と効果を同じうする。此の點よりして代理に關する規定を之に準用することとなる(民五三、五四)

理事は組合の常設機關であるから、法律上必ず之を常設せねばならぬ(法二五)即ち組合理事が無くては一日も其の業務を執行することは出來ないのである。

二 理事の選任、解任、任期

理事は通常總會又は臨時總會に於て組合員中より之を選任するのである（産二五第二項）但し組合設立當時に於ける理事は定款を以て之を定むることにしてある。

理事の數は別に規定がないから、民法上の公益法人に於けると同じく一人若くは數人の理事を置くことを必要とする（民五二第一項）

理事の任期は定款に別段の定なき限りは三ヶ年とする（産二六）但し必要ある場合に於ては何時にても其の任期に拘はらず、總會の決議を以て之を解任することが出来る（産二七）而して監督官廳の命令ある場合に於ては、之が改選を爲さなければならぬ（産六一）

理事の選任及解任に關する總會の決議は、總組合員の半數以上出席し、其の議決權の四分の三以上を以て之を爲すのであるが、定款にて異なる定を爲すことも妨げないのである（産二八）

三 理事の權限

理事は組合の事務に付き總て之を代表する。即ち理事は裁判上裁判外一切の事務に付き組合を代表するのであるけれども、事務の執行に付ては定款の趣旨に違反することは出来ない。又總會の決議に従ふことを要する（民五三但書）然れども此の制限は之を以て善意の第三者に對抗することを得ないのである（民五四）蓋し理事の代表權に加へたる制限が、外部に對して效力を有するものなるときは、此の制限を知らざる第三者は爲に不測の損害を蒙るから、第三者を保護する必要上の規定なるべしと思ふ。

理事と組合との間の契約に付ては、理事は組合を代表することは出来ない。理事と組合との間の訴訟に付ても亦同じきことで、是等の場合に於ては、監事が組合を代表するのである（産三五）

四 理事の業務執行

理事數人あるときは、定款に別段の規定なき限り理事の過半數を以て之を決すべきものである（民五二）併し外部に對しては各自組合を代表するのであるから、決議

したる行爲を爲すも、組合は善意の第三者に對抗することは出来ないのである。

五 理事の代理人

理事は定款又は總會の決議に依り禁止せられざる場合に限り、特定の行爲の代理を他人に委任することが出来る。

六 理事の職務

理事の主なる職務は左の通りである。

- イ 理事は少くとも毎年一回組合員の通常總會を開くこと(民六〇)
- ロ 理事は定款及總會の決議録を各事務所に備へ、且つ組合員名簿を主たる事務所へ置き、組合員及組合債権者の閱覽請求に應ずること(産二九)
- ハ 理事は通常總會の會日より一週間前に財産目録、貸借對照表、事業報告書及剩除金處分案を監事に提出し、且つ之を主たる事務所に備へ置き、組合員及組合債権者の閱覽請求に應ずること(産三〇)
- ニ 理事は前項の書類及之に對する監事の意見書を總會に提出して其の承認を求

ひること(産三一)

ホ 理事は毎年度豫算及事業計畫書を調製し、年度開始の二月前迄に總會の決議を経ること。但し初年度の豫算及事業計畫書に付ては、設立許可の後二个月内に總會の決議を経ること(施一六)

ヘ 理事は毎年度決算書を調製し、次の通常總會の承認を経ること(施一七)

ト 理事は組合の豫算、事業計畫書、決算書及事業報告書を總會の決議又は承認を経たる後一个月内に地方長官に提出すること(施一八)

チ 理事は法律の定むる所により設立登記、變更登記其の他に要する事項を地方長官に届出て、又は組合原簿其の他を之に提出すること(産一六ノ二乃至一六ノ六)

リ 組合が其の債務を完済すること能はざるに至りたるときは、理事は直ちに裁判所に對し破産宣告の請求を爲すこと(民七〇)

七 理事の報酬

理事は原則として名譽職とし、定款の規定又は總會の決議に依るに非ざれば給料、報酬又は賞與を受くることを得ざること。

監事

一 監事の性質

監事は理事の業務執行を監督する組合の機關である。而して又同じく組合の常設機關である(産二五)

監事は公平なる職務を有するものであるから、法律は理事其他組合の事務員と兼ねることを得ざることにしてある(産三三)尤も組合と理事との間の契約及訴訟に付ては、特別の必要上監事を以て組合を代表せしむべきである(産三五)

二 監事の選任、解任、任期

監事の選任及解任は理事に付き陳べたる所に同じく(産二五、二七、二八)唯之と異なる所は、監事の任期は定款に別段の定なき限りは一年を以て終了するものである(産二六)

三 監事の職務

監事の職務権限に屬するものを挙げれば大要左の通りである(民五九)

- 1 組合の財産状況を監査すること。
- 2 理事の業務執行の状況を監査すること。
- 3 財産の状況又は業務の執行に付き不正の廉あることを發見したるときは、之を總會若くは總代会又は主務官廳に報告すること。
- 4 前號報告の爲必要あるときは總會を招集すること。

四 監事の職務執行

監事數人ある場合に於ては、定款に別段の定なきときは各自獨立して其の職務を行ふとを得るものである。此の點は理事の職務執行に於けると同一でない(民五二第二項、産三三)

五 監事の報酬

監事は亦原則として名譽職とし、定款の規定又は總會若くは總代会の決議に依る

に非ざれば給料、報酬又は賞與を受くることを得ざるものである。

總會

一 總會の性質

總會は組合の最高意思を決定する機關である。定款又は法律の規定に牴觸しない限りは、組合の一切の事務に付き決議するの權限を有し、理事と雖其の決議の旨趣に反することは出来ない(民五三)然れども總會は組合の意思機關であつて代表機關に非ざるにより、外部に對し組合を代表することは出来ないこととなるのである。

二 總會の招集

總會に定時總會と臨時總會との二ありて、定時總會は毎年定時に開くべき總會を謂ひ、臨時總會とは必要に應じて隨時に開かるゝ總會を謂ふ。定時總會は少くとも毎年一回理事之を招集するのである。而して之を招集することは理事の權限たると同時に又其の義務に屬するものである(民六〇)臨時總會は理事又は監事に於て之を招集するので、理事は必要ありと認むるときは、何時にても之を招集することが出

来る(民六一)又總組合員五分の一以上より總會の目的及其の招集の理由を記載したる書面を提出して請求ありたるときは、必ず之を招集しなければならぬ(産二三)而して前に述べたる「五分の一」の定數は民法と異なる定款を以て之を増減することは出来ないのである(民六一第二項但書)

監事は組合の財産の狀況又は業務の執行に付不整の廉あることを發見し、之を報告するの必要ありと認めたるときは、總會を招集することを要するのである(法三四、民五九第四號)

總會の招集は定時總會たるを臨時總會たるを問はず、少くとも五日前に其會議の目的たる事項を示し、定款に定めたる方法に従ひて之を爲すことを要す(民六二)「五日前に招集を爲す」とは民法上の通説の如く五日前に「招集に必要な行爲を完了する」の意である。招集の通知は五日前に各組合員に到達しなければならぬ(産三一ノ二)又「會議の目的たる事項と示す」とは、其の利害得失を知ることを得る程度に於て之を記載するのである。

三 總會の決議

總會の決議は其の決議事項を豫め組合員に通知したる事項に付てのみ決議を爲すことを得るのである。但し定款に別段の定あるときは之に依らなければならぬ（民六四）

總會の決議は組合法又は定款に別段の定ある場合を除くの外、出席したる組合員の議決権の過半数を以て之を爲すこととなる（産三六）

總會は此の外尙特別決議を経ることを要する場合あり。即ち理事及監事の選任及解任、定款の変更（産三九）除名の決議（産五二）及解散並に合併の決議（産六二）は總組合員の半数以上出席し其の議決権の四分の三以上を以て之を爲さなければならぬ。但し定款を以て此の定數を相當に増減し得べきことと思はる。

各組合員の表決権は平等である（民六五）組合にありては組合員の出資額に依りて表決権の輕重を設くることは出來ない。

表決権は代理人を以ても之を行ふことを得る。但し組合員に非ざれば代理人たる

ことは出來ない。而して代理人は代理權を證する書面を組合に差出すことを必要とするが（産三七）書面に依る表決は之を認めないのである。

組合と或る組合員との關係に付き議決を爲す場合に於ては、其の組合員は表決権を有しない（民六六）例へば甲組合員の除名の決議、報酬、給料又は賞與に關する決議等を爲す場合には、其の組合員は之に加はることは出來ないのである。

組合員にして總會の招集手續又は其の決議の方法が法令又は定款に違背することを認めたるときは、決議の日より一个月内に其の決議の取消を地方長官に請求するの途がある（産二四）

第三章 解散

解散の意義

解散とは組合の消滅することであるが、法は解散したる組合は尙清算の目的の範

圍内に於て存続するものと看做される(民七三)但し合併に因る解散の場合、存続する場合又は新設の場合は、直に解散したる組合の権利義務を承継するので、清算の事實は無くなるのであるから、此場合は組合は解散と共に消滅することとなる。

解散の事由

解散の事由は組合員の意思に依るものと否らざるものとに分つことが出来る。定款に定めたる事由の發生、總會の決議及組合の合併は前者に屬し、組合員が七人未滿に減じたる時、組合の破産及主務大臣又は地方長官の命令に依るものは後者に屬するのである。

解散の事由は定款に於て自由に定めらる(産六二第一項第一號)蓋し組合は定款に基く範圍内に於てのみ存立するのであるから、定款所定の事由の發生と共に解散し、總會の決議に因り解散するのである(産六二第一項第二號)解散の決議は産第二十八條所定の特別決議に依ることを要し(産六二第二項)且つ地方長官の認可を受けなければ其の効力が生じないのである(産六五)

組合の合併(産六二第一項第三號)は數箇の組合が合して一箇の組合となる組合間の契約である。其の一は契約當事者たる數組合の一が存続し、他が之に併吞せらるる場合。其の二は數組合悉く解散して新たに一組合の生ずる場合を謂ふので、合併後存続する組合又は合併に因り設立せられたる組合は合併に因り消滅しだる組合の権利義務を承継することとなる(産六七)即ち併吞せらるる組合は合併と共に消滅し、存続する組合は其の権利義務を承継し、合併に因り新設する場合は合併組合が消滅すると共に新設の組合成立することとなる。

合併は其の代表機關の意思表示に依りて成立するのである。然れども合併は組合員及組合債權者に影響を及ぼすものなるが故に、合併せんとする組合相互間に交渉を爲し、合併の條件、合併に關する各種の手續を協定し、次に合併の決議ありたる場合に於て合併契約の義務を負ふことになる。

合併を爲すには、各組合は特別決議を要する(産六二第二項)但し無限責任組合が合併せんとするとき、又は保證責任組合若くは有限責任組合が合併に因りて組織變

更と同一の結果を生ずべきときは、例外として總組合員の同意を要するのである(同條但書)

合併の決議は合併契約の定むる所に因り爲すものなれども、契約したる條項が決議に於て否決せらるゝときは合併を爲すことは出来ない。而して新設の合併に在りては、組合員が新設せらるべき組合の組合員となるべき條件及新設せらるべき組合の定款の内容を決議するを以て足るも、併呑の合併にありては存続すべき組合は更に其の定款變更の手續を爲さなければならぬ。

新設の合併にありては、新設組合に付き定款の作成其他の設立行爲を各組合に於て選任したる者共同して之を爲すことを要する(産六三ノ二第一項)而して其の選任は理事及監事の選任に於けると同一の手續に依るべきである(同條第二項、産二八)合併決議を爲したる組合は其の決議の日より二週間内に財産目録、貸借對照表を作成し、且つ其の期間内に債權者に對し一定期間を指定して異議の公告及催告を爲し(産六四、四〇、四一)債權者が其の公告又は催告に對し指定期間内に異議を述べ

たるときは、組合は之に辨濟を爲し、又は相當の擔保を供するに非ざれば合併を爲すことは出来ないのである(産四、四一第二項)

合併は地方長官の認可を要するのであるが、其の合併申請書には住宅組合法施行規則第三十條に規定したる書類を添附するの要がある(産六五)而して組合が合併を爲したるときは、各事務所の所在地に於て次の如き登記を爲さなければならぬ(産六六)

- 合併
 - 1 解散登記……………合併せらるゝ組合
 - 2 變更登記……………合併する組合
- 新設
 - 1 解散登記……………合併せる組合
 - 2 設立登記……………新に生じたる組合

組合員が七人未満(産六二第一項第四號)になりたるとき、又は組合の破産(産六二第一項第五號)する場合、組合が其の債務を完済すること能はざるに至りたるときは、裁判所は理事若は債權者の請求に依り、又は其の職權を以て破産の宣告を爲

し、其の結果組合は解散するに至るのである（民七〇）蓋し債務完済不能の組合を存続せしむることは、第三者に對し不當の損害を及ぼす虞あるに由るからである。随つて理事は此の場合破産宣告の請求は其の権利たると同時に又其の義務に屬して居る（産九三ノ二第八號）

主務大臣又は地方長官の解散命令は（産六一）組合の事業又は組合財産の狀況に依り、其の事業の繼續を困難なりと認むるとき、又は組合の行爲が定款若くは法令に違背し、其の他公益を害するの虞ありと認めたるとき發することを得るのである。

第四章 清算

清算の意義

清算とは解散したる組合の殘務を處理する手總て、組合合併に因る場合を除くの外

必ず行ふものである。組合は清算の目的の範圍内に於ては尙存続するものと看做さるゝが故に、清算の終了する迄は依然として同一の法人格の存続するものと解すべきである。隨て組合に對する債權者は清算中にも組合の債權者である。又總會は尙最高の意思機關として、監事は清算事務を監督する機關として存続するものなるも、唯理事は當然其の權限を喪失することになるのである。

清算人は組合代表權と業務執行權とを有すること全く理事と同様である。但し清算中に於ける組合の行爲は清算の目的の範圍内に限られたる爲め、理事の如く廣汎ならずして、清算手續に必要な範圍内に限られて居る（産七〇、民七八第二項）

清算人の選任及解任

組合が解散したるときは、破産の場合を除くの外理事其の清算人となる（民七四）定款の規定又は總會の決議に依り選任せられたるものなきときは、原則として理事其の清算人となる。此の場合に於ける清算人は理事たる資格の延長として其の地位を取得したるものなるが故に、理事の解任に於けると同様の手續（産二八）を以て之

を解任することが出来るのである。

定款に於て清算人となる者を定めたる場合に於ては、其の者は清算人となり、又清算人選任の方法を規定したる場合に於ては、其の方法に依りて選任せられたる者が清算人となることになる(民七四)此の場合に於ける清算人の地位は定款の規定に基くのであるから、總會に於て之を解任することは無論出来ない。清算人たる者に付き定款に別段の規定なきときは、總會は理事の選任と同一の手續にて選任することとなり、復た其の決議に依りて何時にても之を解任することも爲し得るのである。而して清算人の選任及其の變更の届出には總會の決議録、其の他の場合には監事の證明書を要することになつて居る(施三一)

以上の方法にて清算人たるものなきとき、又は後に清算人の缺けたる爲め損害を生ずる虞あるに至れるときは、地方長官は清算人を選任することが出来る(産七三ノ二)此の種の清算人は一種の公職とも看るべきものにして、組合に依りては選任せられたるものに非ざるが故に、組合は如何なる方法に依るも之が解任は爲し得ざる

ることとなる。

地方長官は何れの方法に依り選任せられたる清算人と雖、重要な事由あるときは之を解任することが出来る(民七三ノ三)又主務大臣、地方長官は、其の命令權に依り、組合をして之を解任せしむることも出来る。つまり清算は第三者の利害に關する所大なるものであるから、特に嚴格なる監督を爲すの意味に外ならぬことと思ふ(産七四)

清算の手續

組合の清算は法定の手續に依り之を爲さなければならぬ。定款の規定又は總會の決議を以て之と異なる清算を爲すことは出来ない。但し破産の場合に於ては破産法の規定に依り之を爲すべきである。

清算人は就職後遅滞なく組合財産の現況を調査し、財産目録及貸借對照表を作り、之を總會に提出して其の承認を求め、地方長官に提出すべきである。又解散當時現に着手して未だ結了せざる事務は結了せしめなければならぬ。此際清算人は其結了

に關し必要な範圍内にては、一切の法律行爲を爲すことは妨がないのである（産七一施三二、民七八第一項第一號、第二項）其他各種の事務を行はなければならぬ。辨濟期に在る組合債權を行使し、又辨濟期未到來の債權、停止條件未成就の債權等は、之を讓渡するか又は殘餘財産中繰入の方法を採る外已むを得ないのである。

清算人は一般債權者に對して、就職の日より二箇月内に、少くとも三回除斥公告を爲し、此の公告には二ヶ月以上の一定期間を定めて請求の申出を爲すべき旨を催告し、其の期間内に何等申出を爲さざるときは、清算より除斥せらるべき旨を附記すべきものである（民七九第一項第二項）以上の外、清算人は知れたる債務者に對しては各別に其の申出を催告すべきである（同條第三項）清算人は期間内に申出たる債權者ありたるとき、其の期間の終了を待つて辨濟すべきである（産第九三ノ二第六號）

清算人は除斥公告に示したる期間内に申出を爲さざる債權者を除斥することを得るが（民七九第二項）知れたる債權者は之を除斥することは出来ない（同項但書）隨

つて其の債權者が辨濟を受領せざるが爲めに清算手續の遅延を來すべき虞あるときは、清算人は供託を爲して債務を免るゝの外ないのである（産七二）

期間後に申出てたる債權者あるときは、組合債務を完済したる殘餘財産にして未だ組合員に分配せざるものを限度として之に辨濟することを要し（民八〇）辨濟期未到來の債務、條件附債務、存續期間不確定の債務は、速かに其の辨濟を爲し、速に清算手續を完了せしむべきである。

清算中組合の財産が其の債務を完済するに不足なること分明なるに至りたるときは、清算人は直ちに清算手續を中止して、破産宣告の請求を爲し、且其旨を公告することゝを要する（民八一第一項）是れ破産手續に依りて總債權者に成るべく公平なる分配を爲さむとするのであるが、隨つて破産管財人は既に債權者に支拂ひ、又は組合員に引渡したるものありたるときは、之を取戻すことを爲し得るのである（同條第三項）斯くて清算人が破産管財人に其の事務を引渡したるときは、其の任を終了したることゝなる（同條第二項）

以上の手續に依り組合の債務を辨済し、又は辨済に必要な金額を供託したるときは、茲に始めて清算人は定款の定めたる所に依り、組合財産の處分を爲すことを得るに至る(産七二)

清算事務を終りたるときは、清算人は遅滞なく決算報告書を作り、之を組合に提出して其の承認を求むるのである。即ち之れに依りて清算事務の内容を明かにし、其の正確を期せしむる趣旨なりと思ふ(産七三)而して清算終了したる場合、清算人は各事務所の所在地に於て其の登記を爲すべきである(産七四ノ二)

第五章 登記

囑託登記

住宅組合の登記は組合自身が登記所に對して直接に登記を申請するものでない、

組合が登記に關する事項を官廳に届出づる、官廳は其の登記すべき事項を登記所に囑託するのである。尤も事項に依りては組合の届出を俟つことなく登記の囑託を爲す場合もある。

登記の囑託は書面を以て之を爲さなければならぬ。囑託書には住宅組合の名稱及事務所、登記の目的及事由、年月日、登記所等の事項を記載することになつて居る(産九八)設立登記の囑託書には組合の定款及届書を添附し、その他の登記の囑託書には、届出に因る場合に於ては其の届書の添附を要するのである。而して届出には理事又は清算人署名捺印することになつて居る(施二〇)

管轄登記所

組合の登記は其の事務所々在地の區裁判所又は其の出張所が管轄登記所である(産九六)

設立登記

出資第一回の拂込ありたるときは、組合は二週間に其の旨を地方長官に届出て、

同時に組合原簿を提出するのである。地方長官は遅滞なく各事務所々在地の登記所に設立の登記を囑託し、且つ主たる事務所々在地の登記所に組合原簿を送付すべきである（産一六ノ二）登記記の登記すべき事項は次の如くである（産一三・一四、第一項）

目的、名稱、組織、區域、事務所、出資一口の金額及其の拂込の方法及存立時期又は解散の事由を定めたるときは其の時期又は事由、設立許可の年月日、理事及監事の氏名、住所

組合は其の主たる事務所の所在地に於て登記を爲すに非ざれば第三者に對抗することを得ない（民四五）此の設立登記を結了するに依り始めて住宅組合の對外的活動を爲し得るに至るのである。合併に因りて設立したる組合に付ても亦同様の手續を要する（産六六）

變更登記

設立登記を爲したる事項中變更を生じたるものあるときは、組合は二週間内に變

更の登記を爲すべき事項を地方長官に届出てを要する。但し登記の事由が地方長官の認可其の他の處分に因りたるときは、地方長官は此の届出ありたる事項又は其の認可其の他の處分事由に付遅滞なく各事務所所在地の登記所に登記の囑託を爲すべきてある（産一四第二項前段、民四五第三項、民四八、産一六ノ三）

變更登記の事項が主たる事務所の移轉又は組織の變更なるときは、二週間内に其の届出を爲し、同時に組合原簿をも地方長官に提出するのである。尤も同一の登記所の管轄区内に於て主たる事務所移轉の場合は、既に其の登記所に組合原簿の備付があるから提出を要せないのである。地方長官は其の届出及提出ありたるときは、主たる事務所々在地の登記所に登記を囑託し、同時に組合原簿を送付するのである（産一六ノ四、民四八）

登記所の受理したる組合原簿は登記簿の一部とし、其の記載は登記と看做さるるので（産一六ノ五第二項）是等の記載事項に變更あるときは之が變更の記載を爲すこととなる（産一六ノ五第二項、同第三項第一四、第二項）即ち變更の時より二週間内

に地方長官に届出づるときは、地方長官は事務所々在地の登記所に遅滞なく其變更を囑託し、登記所は之が變更の記載を爲すべきである(産一六ノ六第一項、一六ノ三)但し組合原簿の記載中出資の總口數、拂込みたる出資の總額及無限責任組合、保證責任組合の各組合の各組合員の氏名及住所にありては、其の變更の生じたる事業年度の初より二週間に之を爲すのである(産一六ノ六第一項但書)尤も組合員の氏名及住所と雖も組合員の加入のときは無限責任組合では其の氏名住所を、保證責任組合に在りては其の氏名住所及保證金額を記載したる組合原簿を、加入の日より二週間に地方長官に提出することになる。地方長官は遅滞なく之を主たる事務所々在地の登記所に送付すべきである(産一六第二項)

以上各種の場合の外、行政區劃又は土地の名稱變更のときは、例外として變更登記の手續を爲さない。登記簿、組合原簿の記載は當然に變更したるものと看做さるるが、其の記載を更正することは別に差支ないのである(産一五、一六ノ五第二項)登記原簿の記載に變更あるときは、其の變更を爲さなければ第三者に對抗することを得ないのである。組合原簿の記載(産一四第二項後段、一六ノ五第三項)併呑合併後存続する場合に於ける變更登記の場合も亦同様である(産六六)

解散登記

組合の解散ありたるときは、破産の場合を除くの外各事務所々在地に於ける登記の手續は變更手續に關する産第一六條ノ三の規定に依り爲すのであるが(産六三、六六)此の登記事由が地方長官の認可其の他の處分に關する場合であるから(産六五、六一)別に組合より解散の事由を地方長官に届出づるの必要はないことになる。

清算人の選任ありたるるとき、各事務所々在地に於て其の氏名住所を登記するときは、前者に於けると同一の手續を要する(産七四、一六ノ三)但し總會に於て選任したる場合は、二週間に其の氏名住所を地方長官に届出でなければならぬ(民七四但書)清算終了したるときは、各事務所所在地に於て登記を爲す場合に於ても前二者と同一の手續を取るべきである(産七四ノ二、一六ノ三)但し清算結了は常に清算人より二週間に地方長官に届出でなければならぬ。

一般の解散及清算人の選任は、其の登記前は之を以て第三者に對抗は出来ないが（産六三第二項、七四第二項、一四第二項後段）合併に因る解散並に清算の結了に付ては其の登記は無くとも尙第三者に對抗し得ることとなる（産六六第二項、七四ノ二第二項）

第六章 處罰及制裁

住宅組合は管理上に於ても行届きたる行政及司法の監督を受くるものなるが故に、組合員に不測の損害は格別無きことになる（産九三の二、九四）即ち組合の理事、監事又は清算人が法令又は定款に違背したる行爲を爲したるときは、各種の制裁及處罰を受くるを免れない。

理事及監事が何等の名義を以てするも組合の事業の範圍外に於て組合財産を處分

したるときは、一年以下の懲役若は禁錮又は千圓以下の罰金に處せられ、又理事監事又は清算人が法規に定めたる届出若は組合原簿の提出を爲すことを怠り、又は不正の届出を爲し、若は原簿に不正の記載を爲し、官廳又は總會に對し不實の申立を爲し、又は事實を隱蔽して報告を爲さず、検査を拒み、又は監督官廳の命令處分に從はずして組合の目的以外の營利事業又は法律の規定に反して出資一口の金額若は組合員の保證金額を減少し、脱退後に於ける責任期間の短縮を爲し、又は組合の合併若は組織變更を爲し、法令又は定款に違背して剰餘金を處分したるときは、五圓以上三百圓以下の過料に處せられるのである（産九三ノ九三 一一、九四）

第三編 組合設置の實際

第一章 設立の要旨

一、設立

住宅組合は七人以上の設立者がなければならぬが(産七)餘り少人數にては住宅經營を知る人を見出すことは困難である。組合の事業は共同執行の任に當るものであるから、相當の資力を有するもので、少くとも組合員の大多數は信用がなければならぬ。不信用不條理の組合は資金融通上にも大なる影響を來すであらうと思ふ。之は豫め注意すべきことである。

二、設立の申請

定款作成の上は設立者全員之に署名捺印し、地方長官の定むる事業方法書其他必要とする書類を添附して事務所所在地の地方長官に差出し、設立の許可を請ふのである(産八、施二)

許可申請書は大要次の如き意味を有する書式を要するのである。併し地方長官の告示があれば無論之に據るべきものである。

住宅組合設立許可申請書

大正十年四月十一日法律第六十六號住宅組合法ニ基キ何々責任何々組合設立致度候ニ付御許可相成度別紙定款並ニ事業方法書其他關係書相添へ此段申請候也

大正 年 月 日

住所 職業

設立者 氏 名

全 員 連 名

地方長官宛

三、設立の許可

組合の設立許可申請ありたるときは、地方長官は其の設立者の職業別を調査し、其の設立は果して住宅經營の目的を達するものなるや、定款に不備の點なきや、又

法律に違反の廉なきや等を審査し、濫設に伴ふ弊害をも顧慮し、完全なりと認めたるものに限り初めて許可することになる。

組合の一旦成立したる後は、最早設立許可を取消すことは出来ない。民法上の法人に付ては許可を取消す方法はあるけれども(民七一)住宅組合に於ては許可の取消を行ふ條項なきに依り、産業組合法第六十一條に依り解散を命ずるか、或は同法第六十二條に依り解散決議を爲すかの外はないのである。

四、出資第一回拂込

組合設立許可の申請に對し地方長官の許可ありたるときは、茲に初めて組合成立することとなり。組合設立者は之と同時に組合員となり、理事、監事は其の職務に就くことになる。而して理事は定款の規定に従ひ直に第一回の拂込を爲さしめ、拂込済に至れば二週間に別紙様式の如き出資第一回拂込済届を地方長官に届出て、同時に組合原簿を提出すべきものである。斯くして地方長官は遲滞なく各事務所々在地の登記所に設立の登記を囑託し、且つ主たる事務所々在地の登記所に組合原簿

を送付すべきものである(産一三、一六ノ二)

出資第一回拂込済届(例)

本組合出資第一回拂込金大正 年 月 日完了候ニ付定款、組合原簿、監事の證明書相添へ此段及御届候也

大正 年 月 日

何郡市町村番地

何責任組合長理事

何

某

地方長官宛

前記の事項調査候處相違無之依テ證明候也

監事

何

某

組合原簿に記載すべき事項(産一六ノ五)

一、出資總口數

二、拂込みたる出資の總額

三、無限責任組合にありては各組合員の氏名住所

四、保證責任組合にありては各組合員の氏名住所及保證金額

以上の様式は住宅組合法登記取扱手續第四條に依り調製すべき事となつて居る。

備考 本屆書は出資第一回の拂込完了後二週間内に地方長官に届出づるを要する(産一六ノ二)若し届出を怠りたる時は五圓以上三百圓以下の過料に處せらるるのであるから注意せなければならぬ(産九三ノ二第一項第一號)本屆書中「監事の證明書」は其の事實の正確なるを證し且定額の印紙を貼用し、末尾に設立者の署名捺印あるものを提出する必要がある。

五、設立後の組合

住宅組合設立の登記完了するときは、組合は法律及定款の範圍内に於て任意に行動することとなりて、組合の事業も茲に愈々開始せらるゝのである。随つて理事は其の目的を達する爲事業の施行並に運用に就き最善の努力を要する。同時に監督官廳に報告する書類並に帳簿の整理を爲して、届出の時期を謬らぬ様にする事が肝要である。帳簿の様式などは各地方廳に於て夫々定めらるゝ所に據るべきものであるが、差當り大要左の種類のものは必要であらう。

一 組合の書類

イ 總會關係書類

經費豫算書

經費決算書

事業計畫書

事業報告書

總會決議錄

監事意見書

ロ 事務關係書類

加入及脱退申込書又は借入金證書、其他出資に關する證書、契約に關する書類
官廳に對する屆書又は報告書

ハ 登記關係書類

組合設置の實際—設立の要旨

登記申請書及之に關係する書類

二 其他の書類

定款の規定に依り主として理事の作成すべき書類即ち事業執行細則を始め
其他諸規則である。

二 組合の帳簿

組合にありては組合員及其他第三者との關係を知る爲、又は事業の狀況を明確
にする爲必要であるから、帳簿に關する規定を設け、一定の義務を負はしめたので
ある。

イ 主要簿

財産目録

貸借對照表

日記帳

持分臺帳

組合員名簿

組合原簿

ロ 補助簿

出資金臺帳

金錢出納簿

借入金臺帳

預金臺帳

出資異動明細帳

第二章 定款及事業指針

一、定款の構成

組合設置の實際—定款及事業指針

組合は其の組合の目的、組織及之が存立に關する重要事項の定款を作る必要がある。依て組合設立者は克く住宅組合の精神を會得し、地方の實狀に適合する定款を作る用意がなければならぬ。尙定款は一字一句を變更するにも總會の決議を経て地方長官の認可を受けねばならないので、組合員の權利義務に至大なる關係を及ぼさない事項は之を定款外の細則等に定むるを可とする。尙ほ組合の設立者が定款を作成するには、内務省の公示したる住宅組合定款例を參照するを便利とする。

定款には組合の設立者が一致團結して遵守するの意を表示する爲に、其の全員署名(自署)捺印を必要とする。又組合に備へ置く定款には印紙三錢を貼用しなければならぬ。

定款列記事項

一 目的

住宅組合法第一條の目的を達する爲め、同法第二條に於ける事業を行ふことに依り、初めて組合の目的を達するのである。即ち同條に據れば(一)住宅建設組合(二)住宅

購入組合 (三)住宅用地組合等を組織し得るやうであるが、組合法の趣旨とする所は、以上の如き各種組合を組織し得るにあらずして、一つの住宅組合に於て種々の住宅建設に關する事業を行ふものと解すべきである。

二 名稱

組合の名稱には組織と目的とを示すべき文字を用ゐなければならぬ。即ち有限責任何々住宅組合と云ふが如く組合の存在を示すべき稱號を付するのである。住宅組合に非ずして住宅組合たることを示すべき文字を用ゐることは法の禁ずる所となつて居る(産四)

三 組織

組合は有限、無限及保證責任の一を選択し、之を規定することを必要とする。例へば本組合の組織は有限責任とか云ふ様に規定するので、外部に對し其の責任を明かならしむる旨趣より出てたるものである。

四 區域

區域は住宅を供給する地域に依りて定むることになつて居る。而して其の地域は道府縣の區域内に限られるのである(施一)即ち住宅を經營する事業區域を示したるものにして、二府縣以上に跨がりてはならぬ。斯くの如き區域の制限は組合事業監督又は低利資金貸付の場合等の際不便を防ぐ爲めに外ならざることと思はる。

組合員の住所は事業區域の道府縣外に在りても差支ないのである。即ち組合員住宅の供給を受くるに至りたるときは、自然事業區域の其の道府縣内に轉住することとなるのであるから、組合の區域は住所區域にあらずして事業區域に制限せられたることである。

事業區域は道府縣又道府縣内に於て、組合員數、組合員の資力の狀況、住宅用地の關係等を考へて適當なる區域を定むる必要がある。

五 事務所

組合の住所は其の事務所である。事業の繁閑に應じて主たる事務所と従たる事務所とを設けることがある。之は何れも定款に記載しなければならぬ。従たる事務所

とは、或程度迄獨立に事務を經營することが出来る會社の本店又は支店の如きものである(産三、八、一三、民四五、四八)

以上の外出張所なるものがある。出張所とは専ら事務所の指揮により事務を處理する場所に過ぎない。出張所は定款に記載する事も、又登記することも必要はない。

六 出資の金額及其の拂込の方法

第一編第九章六一頁參照

七 第一回拂込の金額

第一編第九章六一頁參照

八 剩餘金處分及損失分擔

組合員の出資金は組合より供給を受くる住宅の對價にして、組合は組合員の出資金に相當なる住宅を建設するを以て足り、別に營利的貸家を經營せざるに依り、組合にありては差したる所得はない。従て組合員に對し毎年剩餘金の處分方法を講ずる必要はない。又住宅經營上更に持分(定款には拂込済出資額を以て算定すとあり)

の増加を圖るの要はないのである。夫れが爲め住宅組合法は産業組合法第四十三條第四十四條第四十六條等の剩餘金の處分に關する條項を準用することを避けたのである。尤も毎年經費決算の結果、多少なりとも殘餘金(剩餘金)があるときは、定款にて翌年度に繰越し使用する方法を定むるが至當であるが、解散後の殘餘財産ある場合には、組合員の持分(出資額に依り算定す)分配を爲すことに至るのであらう。併し住宅組合は公益的性質を有する點より見れば、殘餘財産の如きは、總會の決議に依り、他の類似の法人に寄附するを妥當なりと思ふ。

損失分擔に關しては、組合が其の財産を以て債務を完済することが出來ない場合、組合員の出資金額に應じて分擔する損失割合の如きである。

九 組合員の資格

住宅組合法施行規則第八條に於て「組合員タル資格ニ關スル定款ノ規定ニハ他ノ住宅組合ノ組合員ニ非サルコトヲ要スル旨ヲ定ムヘシ」との規定のみありて、法律は何等直接に組合員の資格を限定するの規定を設けざるを以て、設立者は他の組合

員に非ざる者の外は定款を以て自由に定められる。他の住宅組合員に非ざる者とは一人にて二つの組合を利用して二戸の住宅を所有することを保護せざる趣旨で、組合の供給する住宅は一組合員一戸(法四)主義に依つたものである。併し一般的に云へば破産者、禁治産者其他組合の脱退事由により脱退したる者(産五一)に該當する者は、初めより組合員たるの資格は無いのであるが、一面未成年者及妻の如き行為無能力者でも、法定の要件を充たすときには、等しく設立者となり組合員たることを得るのである。組合員たる資格は組合定款に於て夫々適當に定むべきものであるが、組合は一種の信用團體であるから、組合員たるもの、資力出資の引受口數其の拂込能力などに付き調査を要する。即ち出資金完納の資力ありや、又は出資金の完納に付き適當なる保證人ありや、組合の事業區域内に於て居住に適當する住宅を所有し居らずや等、相當資格要件を定むることが必要である。

十 組合員の加入、脱退

第一編第七章五二頁 第八章五五頁參照

十一 組合の事業

第一編第二章三七頁參照

十二 組合存立時期

住宅組合は設立當初の組合員全員に對し住宅を供給し終るべき時期に依り存立期間を定むることとなつて居る(施二)又組合は持分の相續、讓受到に依る場合を除くの外、新に組合員を加入せしめないものである。併し途中に於て組合員脱退等の爲め現に供給すべき住宅あるに至りたるときは、例外として組合員の加入を許すのである。(施九)隨つて住宅組合は中途加入を認めないと云つても宜い。即ち住宅組合が永續的、連繼的組合の性質を有せざることは明瞭に了解が出来る。故に組合の存立期間は二十个年とか三十个年とか豫め適當に定款にて定むべきものである。

十三 設立當時の理事、監事

定款にて定むべきものである(産二五第二項)

十四 除名の事由

除名は組合員を強制的に除外することである。而して除名の事由は前に述べた通り定款を以て定むべきである。(第一編第八章五八頁參照)

則ち住宅組合法は、産業組合法規を準用の結果、原則として定款を以て別段の規定を爲すことを得る條項がある(産五二)今記載すべき主なる事項を擧ぐれば、二月以上出資拂込を怠り、組合の戒告を受けたる後一月内に義務を施行せざるとき、組合の定めたる住宅使用條件に違反し組合の戒告を受くるも仍之に従はざるとき等であるが、既に住宅の所有権を取得したる組合員に對しても此の方法を及ぼすときは、却つて住宅經營上又は組合存立上に多大の影響を來すやも知れざること付、此邊は篤と調査して夫々相當な制裁を加ふべきことである。

十五 組合機關

1 理事及監事の員數、任期(産二五、二六)其の選任、解任(産二八)理事の權限

2 總會 總會招集の方法、開會の時期、決議の方法(産三六)決議事項(民六四)

- 3 組合員 組合員の豫告、脱退の期間(産五〇)脱退組合員の責任(産五八)持分の標準及其の拂戻(産五三、五四)
- 4 清算人の選任

(第二編第四章一一三参照)

二、定款の変更

定款の変更とは、既に規定したることを變更し、又は新なる規定を設くることである。規定の変更は字句、文言の変更も含むべきものと解すべきである。

定款の変更は組合存立に關する法則の変更であつて、事重大に屬するから、定款の変更は原則として總會の特別決議に依ることを必要とする。一字一句の規定の変更と雖此の決議方法に依り之を爲さなければならぬ(産三九、二八)次に定款の変更は地方長官の認可を受けて效力を生ずる(産三九)其他定款の変更には特別の手續を要する。例へば出資一口の金額、保證金額の減少、脱退者の責任期間の変更、組織變更の如きである。是等の場合には或は總會の特別決議及地方長官の認可の外總會の

特別決議に代へ、總組合員の合意を得ることを要件とする。而して是等定款變更に付て地方長官の認可を得るには、住宅組合法施行規則第十九條第二十三條第二十五條第二十六條第二十七條に依り、夫々規定したる書類を添附又は提出することになつて居る。

イ 出資一口の金額の減少

出資一口の金額は、其の減少は定款變更の手續に依るのである。即ち總會の特別決議の外、組合債權者に對し其の異議を問ふことを要する。組合が右の決議を爲したるときは決議の日より二週間内に財産目録及貸借對照表を作るのである。而して二个月を下らざる期間内に於て、其の債權者に對し金額減少の異議あらば、指定期間内に之を申述べべき旨を定款の定むる方法に依り公告を爲し、且つ知れたる債權者に對しては、各別に此の催告を爲すことを要する(産四〇)

組合債權者が出資の減少に對し右期間内に異議を述べざる時は、其の債權者は之を承認したるものと看做さるのである。又異議を述べたるときは其の債權者は組

合より辨濟を受け、又組合をして相當の擔保を供せしむることが出来る。是等の手續を履行したる後でなければ、出資の減少を爲すことを得ないのである(産四一)

組合債權者が承認を爲し、若は承認を爲したるものと看做され、又は組合が辨濟を爲し、若は相當の擔保を供したるときは、出資減少の決議に於ける組合債權者に對する關係は之と共に確定するのであるが、其の効果を發生せしむる爲めには、更に地方長官の認可を受くることを必要とする。

出資一口の金額を増加する場合は、却て組合債權者の爲めに擔保力を増加するのであるから、此の場合は單に總會の特別決議及地方長官の認可を経るを以て足るのである。

□ 保證金額の減少

保證金額を定款に記載したるときは、其の減少は定款變更の手續を要するのである。此の場合は組合債權者の利害に關すること多きを以て、法律は出資一口の金額を減少する場合と全然同一の手續を要する(産四二、四一、四〇)即ち保證金額の減少

は總會の特別決議後、債權者に對し公告及催告を爲したる後、地方長官の認可を得て初めて其の効果を生ずるに至るのである。

之に反し保證金を増加する場合に於ては、出資一口の金額を増加する場合と同じく、一般の通則に従ひ定款變更の手續を爲すを以て足り、公告及催告の手續を経るを要せない。

ハ、脱退者の責任期間の變更

無限責任組合及保證責任組合に在りては、脱退したる組合員は脱退前の組合債權者に對し、其の脱退を組合原簿に記載したる後二箇年間引續き責任を負擔するのである(産五八)此の期間は定款變更の手續に依り之を延長せらるゝ。斯く延長したる期間は復た二箇年を下らざる限度に於て之を短縮せらるゝ。而して是等の場合に於ては總組合員の同意を経ることを要し、且つ地方長官の認可を受くるに非ざれば其の效力を生じない(同條第二項及第三項前段、第三九第三項)加之期間を短縮する場合は組合債權者の利害に影響するが故に、之れに對し異議の公告及催告手續を爲

すを要するのである(同條第三項後段、四〇、四一)

保證責任組合の組合員が其の持分の一部を譲渡したる爲め、其の部分に付き其の負擔する責任の期間を變更する場合に付ても、同様の手續を經る必要がある(同條第四項)

二 組織變更

組織變更とは組合員の責任を變更することである。即ち無限責任組合を有限責任組合に變更するとか、又は保證責任組合を無限責任組合に變更する等の場合である(産二)組合の組織變更は定款變更の手續に依るのであるが、變更する場合は總組合員の同意を以て之を爲すことを要するのである(産六八)

而して變更の結果或は組合員の責任が減ずるとにもなるときは、組合債權者に對し異議の有無を確むる爲め公告及催告を爲すべきである(同條第二項)之れに反し組合員の責任を増加するときは、出資一口の金額及保證金額の増加などの場合と同じく別に手續を要せないのである。

組織變更は總て地方長官の認可を受けるのであるが、法律の規定に依り行政區劃又は土地の名稱の變更に依り組合の區域、名稱等に變更を來たす場合は、定款變更の決議とか地方長官の認可とか云ふ問題は起らないのである。之は當然變更せらるることになる(産一五)

三、定 款 例

有限責任何々住宅組設定款

大正十年七月二十日
官報(内務省調査)

第一章 總 則

第一條 本組合ハ住宅ノ建設又ハ購入ヲ爲シ之ヲ組合員ノ使用ニ供シ及其ノ所有權ヲ讓渡スルヲ以テ目的トス

第二條 本組合ハ有限責任何々住宅組合ト稱ス

第三條 本組合ノ組織ハ有限責任トス

第四條 本組合ノ區域ハ何府縣郡市區町村トス

第五條 本組合ノ事務所ハ何府縣郡市區町村番地ニ之ヲ置ク

第六條 本組合ノ公告ハ何々ニ揭示(登載)シテ之ヲ爲ス

第七條 本組合ノ存立時期ハ何年トス

第八條 本組合ノ財産ニ付組合員ノ有スル持分ハ其ノ拂込済出資金額ニ應シ之ヲ算定ス

第二章 組合員

第九條 本組合ノ組合員ハ左ノ各號ニ該當スル者ニ限ル

一 出資金完納ノ資力アリ又ハ出資金ノ完納ニ付適當ナル保證人アルコト

二 他ノ住宅組合ノ組合員ニ非サルコト

三 本組合ノ区域内ニ於テ居住ニ適スル住宅ヲ所有セサルコト

第十條 新ニ組合ニ加入セムトスル者ニ對スル承諾ハ總會ノ決議ニ依ル

第十一條 組合長ハ持分ノ相續又ハ讓受ニ依ル加入ノ場合ヲ除クノ外加入者ヲシテ遲滯ナク第一回ノ拂込ヲ爲サシムヘシ

第十二條 持分ノ相續ヲ爲シタル者ハ遲滯ナク其ノ旨ヲ組合長ニ届出ツヘシ

第十三條 組合員持分ヲ讓渡セムトスル場合ニ於ケル承諾ハ總會ノ決議ニ依ル但シ

讓渡ヲ受ケムトスル者カ組合員ナルトキハ組合長限り之ヲ爲スコトヲ得

第十四條 組合員住宅ノ所有權ヲ取得スル前左ノ各號ノ一ニ該當スルトキハ之ヲ除名ス

一 二月以上ノ出資拂込ノ義務ヲ怠リ組合ノ戒告ヲ受ケタル後一月内ニ其ノ義務ヲ履行セサルトキ

二 第三十二條ニ規定スル住宅使用條件ニ違反シ組合ノ戒告ヲ受クルモ仍之ニ從ハサルトキ

組合員前項ノ規定ニ依リ除名セラレタルトキハ速ニ住宅ノ引渡ヲ爲ス

第十五條 組合員住宅ノ所有權ヲ取得シタル後出資拂込ノ完了ニ至ル迄ノ間前條第

一項各號ノ一ニ該當スルトキハ組合長ハ住宅ノ所有權ヲ組合ニ讓渡スルコトヲ請求スヘシ

組合員前項ノ規定ニ依リ住宅ノ所有權讓渡ノ請求ヲ受ケタルトキハ速ニ其ノ所有

權ヲ組合ニ讓渡シ且ツ住宅ノ引渡ヲ爲スヘシ

第十六條 組合員除名又ハ住宅組合法第八條ノ事由ニ因リ組合ヲ脱退シタル場合ニ於テモ其ノ脱退ニ至ル迄ノ間ノ出資拂込其ノ他組合ニ對シ負擔シタル義務ハ之ヲ免ルルコトヲ得ス

第十七條 出資拂込ノ完了前脱退シタル組合員ハ脱退後其ノ住宅ノ引渡迄ノ間ニ於ケル住宅使用料ヲ本組合ニ支拂フヘシ

前項使用料ノ額ハ組合員トシテ當該期間ニ拂込ムヘカリシ金額ト同額トス

第十八條 持分ノ讓渡ニ因リテ脱退シタル場合ヲ除クノ外住宅ノ所有權ヲ取得セス又ハ取得後組合ニ之ヲ讓渡シテ脱退シタル組合員ニ對シテハ其ノ住宅ノ供給ヲ受ケタル以前ニ於ケル拂込済出資金ノ十分ノ八ニ相當スル金額ノ拂戻ヲ爲ス但シ脱退ノ事情ニ依リ總會ノ決議ヲ以テ拂戻金額ヲ増減スルコトアルヘシ

第三章 出 資

第十九條 出資一口ノ金額ハ何圓トス

第二十條 組合員ハ出資何口以上何口以下ヲ有スヘシ

第二十一條 出資第一回ノ拂込金額ハ一口ニ付何圓トス

第二十二條 出資第二回以後ノ拂込ハ左ノ區別ニ依リ毎月何日限之ヲ爲スヘシ

一 住宅ノ供給ヲ受クル前ニ在リテハ毎月第一回拂込金額ノ十分ノ一ニ相當スル金額

二 住宅ノ供給ヲ受ケタル後ニ在リテハ出資金額及之ニ對スル利子相當額ノ合算額ヨリ住宅ノ供給ヲ受クル前ニ於ケル拂込金額ヲ控除シタル殘額ヲ組合存立期間滿了迄ノ月數ニ依リ均等ニ分割シタル金額

前項第二號ニ規定スル利子相當額ノ算定方法ハ總會ノ決議ニ依リ之ヲ定ム

第二十三條 前條ニ規定スル拂込金ノ拂込ヲ怠リタルトキハ期限後一日ニ付其ノ拂込ムヘキ金額ノ千分ノ一ノ過怠金ヲ徴收ス

第二十四條 組合員ハ組合長ノ承諾ヲ受クルニ非サレハ出資口數ノ減少又ハ増加ヲ爲スコトヲ得ス

第四章 事業

第二十五條 本組合ハ第一條ノ目的ヲ達スル爲住宅用地ノ購入、造成又ハ借受ヲ爲シ之ヲ當該住宅ノ供給ヲ受クル組合員ニ貸付シ又ハ讓渡スルコトアルヘシ

第二十六條 組合員本組合ノ貸付又ハ讓渡スル住宅用地以外ノ土地ニ於テ住宅ノ供給ヲ受ケムトスルトキハ組合長ノ承諾ヲ受クヘシ

第二十七條 住宅ノ設計ハ出資金額ニ應シ當該組合員ノ希望ヲ參酌シテ理事之ヲ定ム

第二十八條 住宅供給ノ順位ハ組合員ノ協議ニ依リ之ヲ定ム其ノ協議調ハサルトキハ抽籤ニ依ル

第二十九條 住宅ノ所有權ハ出資金額二分ノ一以上ヲ拂込ミタルトキ之ヲ當該組合員ニ讓渡ス但シ組合及組合員ノ協議ニ依リ出資拂込ノ完了ニ至ル迄之ヲ延期スルコトヲ得

第三十條 出資拂込ノ完了セサル組合員ニ對シ住宅ノ所有權ヲ讓渡スル場合ニ於テ

ハ組合長ハ其ノ組合ヲシテ未拂込出資金額ニ付其ノ住宅ノ上ニ抵當權ヲ設定セシム所有權移轉ノ登記ト同時ニ其ノ登記ヲ爲サシムヘシ

第三十一條 組合員出資拂込ノ完了前住宅ノ所有權ヲ取得シタルトキハ出資拂込ノ完了ニ至ル迄ノ間之ヲ他ニ讓渡スルコトヲ得ス

第三十二條 住宅ノ供給ヲ受ケタル組合員ハ出資拂込ノ完了ニ至ル迄ノ間其ノ住宅ノ使用ニ關シ左ノ各號ノ條ヲ遵守スヘシ

- 一 相當ノ事由アル場合ヲ除クノ外他人ヲシテ其ノ住宅ヲ使用セシメサルコト
 - 二 修繕其ノ他住宅ノ保存上必要ナル管理ヲ爲スコト
 - 三 理事ノ承認ヲ受ケタル場合ヲ除クノ外住宅ノ模様替ヲ爲ササルコト
- 前項各號ノ外特ニ必要ナル條件ハ總會ノ決議ニ依リ之ヲ定ム

第三十三條 本組合ノ貸付ニ係ル住宅用地ノ借賃ハ毎月出資ノ拂込ト同時ニ之ヲ拂込ムヘシ

第三十四條 組合員ニ對スル住宅用地ノ讓渡ハ月賦賣却ノ方法ニ依リ其ノ月割代金

ハ毎月出資ノ拂込ト同時ニ之ヲ拂込ムヘシ但シ組合員ノ希望ニ依リ月賦賣却ノ方法ニ依ラサルコトアルヘシ

第三十五條 本組合ノ供給スル住宅ハ本組合ニ於テ之ヲ火災保險ニ付ス其ノ保險金額ハ保險額ニ依ル

保險料ハ當該組合員ノ負擔トシ月割ヲ以テ毎月出資ノ拂込ト同時ニ之ヲ拂込ムヘシ

第三十六條 本組合ノ經費ハ出資金額ニ應シ組合員之ヲ分擔シ毎月出資ノ拂込ト同時ニ之ヲ拂込ムヘシ

第五章 機關

第三十七條 本組合ニ理事何名監事何名ヲ置ク

第三十八條 理事中一名ヲ組合長トシ理事ノ互選ニ依リ之ヲ定ム

組合長ハ事務ヲ總理シ組合ヲ代表ス組合長事故アルトキハ理事中ノ年長代表者之ヲ代理ス

第三十九條 理事ノ任期ハ何年監事ノ任期ハ何年トス但シ再選ヲ妨ケス

補關ニ依リ就任シタル理事又ハ監事ハ前任者ノ殘任期間在任ス

理事及監事ハ任期滿了後ト雖後任者ノ就任スル迄仍其ノ職務ヲ行フ

第四十條 理事又ハ監事ハ通常總會ニ於テ之ヲ選任ス但シ猶豫スルコト能ハサル場合ニ限リ臨時總會ニ於テ之ヲ行フ

總會ニ於テ理事又ハ監事ノ解任ヲ決議スルトキハ同時ニ其ノ補關選任ヲ行フ

第四十一條 通常總會ハ毎年一回一月中ニ之ヲ開ク

第四十二條 總會ノ招集ハ書面ヲ以テ之ヲ組合員ニ通知ス

第四十三條 總會ハ組合員ノ半數以上出席スルニ非サレハ開會スルコトヲ得ス但シ

同一ノ事件ニ付招集再回ニ至ルモ仍半數ニ滿タサルトキハ此ノ限ニ在ラス

第四十四條 總會ハ組合長ヲ以テ議長トス組合長事故アルトキハ理事中ノ年長者之ヲ代理ス

監事ノ招集シタル總會ハ招集シタル監事中ノ年長者ヲ以テ議長トス

第四十五條 組合員ハ何人以上ヲ代理シテ議決權ヲ行フコトヲ得ス

第四十六條 總會ニ於テハ決議錄ヲ作り會議ノ顛末及出席者ノ員數ヲ記載スヘシ
決議錄ニハ議長及議長ノ指名シタル出席者二名以上署名スヘシ

第六項 解散

第四十七條 解散ノ決議ハ組合員三分ノ二以上出席シタル總會ニ於テ出席者四分ノ三以上ノ同意ヲ得ルニ非サレハ之ヲ爲スコトヲ得ス

第四十八條 本組合解散ノ場合ニ於ケル殘餘財産ノ處分方法ハ總會ノ決議ニ依リ之ヲ定ム

第七章 補則

第四十九條 本定款ノ施行ノ爲必要ナル細則ハ總會ノ決議ニ依リ之ヲ定ム

第五十條 本組合設立當時ノ理事及監事ヲ定ムルコト左ノ如シ但シ第一回ノ總會ニ於テ之ヲ改選ス

理事 何 某

監事 何 某

監事 何 某

備考

- 一 本定款例ハ有限責任ノ組合ニ關スル例ヲ示セルモノナルヲ以テ無限責任又ハ保證責任ノ組合ノ定款ヲ作成スル場合ニハ本例ニ多少ノ補修ヲ加フルヲ要スヘシ
- 二 本例ハ可成具體的ノ事例ヲ示スコトトセシ從テ實際定款ヲ作成スル場合ニハ其ノ組合ノ經營振ニ應シ適宜變更ヲ加フルヲ要スル事項アルヘシ
- 三 本例第三十三條及第三十四條ノ規定ハ實際組合ニ於テ住宅用地ノ貸付又ハ讓渡ノ事業ヲ行フ場合ニ限リ要スル規定ナリ

四、事業指針

組合を設立するには定款の外事業方法書をも添附するのである(施二)事業方法書に記載すべき事項は、各地方の情況に依り地方長官に於て定むることになつて居るが、大正十年七月二十八日內務次官より各地方長官宛通知せられたる所に依れば、

少くとも次の方法だけは記載すべきことに定められたのである。

一、住宅建築費支辨方法及其の借入金に依る場合に在りては其の借入及償還方法

二、火災其の他の事由に因り住宅滅失の場合に於ける處理方法

三、出資口數増減の場合に於ける爾後の拂込金の計算方法

である。是等三事項の内容に就ては別に何等制限の規定は無いのであるから、隨意に定めて然るべきである。此の外添附の必要ありと認めたる書類は地方廳に於て隨意に規定して提出せしめて差支ないのである。内務省は前記方法書を各地方長官に示すと同時に、組合設立許可標準、住宅坪數の制限、第一回拂込金額、出資拂込方法、組合原簿並登記記載方、豫算其他の書類様式、組合監督に必要な報告事項等に關し通牒を發せられた。今其の全文を左に記して組合經營者の資料に供することにする。

内務省發社會第九十九號

大正十年七月二十八日

内務次官

各地方長官宛

住宅組合法施行ニ關スル件依命通牒

住宅組合ハ之カ施行ニ關スル勅令、省令等發布セラレ實施ノコトニ相成候處本法ノ趣旨トスル所ハ過般地方長官會同ノ際指示相成候通互助組織ニ依リ中産以下ノ者ヲシテ住宅ノ取得ニ便ナラシムルト共ニ用地、資金、諸稅等ニ關シ相當保護ノ途ヲモ開カレ候次第ニ付住宅組合ノ健全ナル發達ヲ圖リ生活ノ安定ニ資セシメラレ度尙之レカ運用ニ關シテハ左記各項ニ依リ萬遺算ナキヲ期セラレ度

記

一 住宅組合法施行規則第二條ノ規定ニ依ル事業方法書ニハ組合存立ノ全期間ニ互ル事業經營ノ計畫及之ニ關スル計算ノ基礎其ノ他必要ノ事項ヲ記載セシムヘキ義ナルモ少クトモ左記事項ハ必ス之ヲ記載セシムルコト
イ 住宅建築費ノ支辨方法及其ノ借入金ニ依ル場合ニ在リテハ其ノ借入及償還方

組合設置の實際—定款及事業指針

法

- ロ 火災其ノ他ノ事由ニ因リ住宅滅失ノ場合ニ於ケル處理方法
- ハ 出資口數増減ノ場合ニ於ケル爾後ノ拂込金ノ計算方法
- ニ 資金ノ融通ヲ受ケテ事業ヲ經營セムトスルモノハ其ノ融通ヲ受クル見込アリ且ツ事業ノ成功確實ナルモノニ限り許可スルコト
- ③ 住宅組合法施行規則第五條ノ規定ニ依ル住宅ノ坪數ニ關スル制限超過ノ許可ハ不得已場合ノ外之ヲ爲ササルコト
- ④ 住宅組合法施行規則第十二條但書ノ規定ニ依リ第一回拂込金額ニ關スル許可ヲ爲サムトスルトキハ組合ノ實情ヲ精査シ組織確固ニシテ事業經營上支障ナキモノニ限り許可スルコト但シ本項ノ許可ハ定款ノ規定ヲ許可スルヲ以テ足ルコト
- 五 定款ニハ住宅供給前ト雖モ可成間斷ナク出資ノ拂込ヲ爲サシムル様規定セシメ尙ホ各組合員出資拂込ノ完了スル時期ヲ同一ナラシムル様規定セシムルコト
- 六 地方長官ノ受理シタル組合原簿並登記又ハ組合原簿ノ記載ニ關スル届書ニハ必

ス受付ノ年月日ヲ記載スルコト

- 七 豫算書、事業計畫書、決算書、事業報告書、財産目錄、貸借對照表及總會決議錄等ノ様式ハ地方廳ニ於テ可成簡明ニ之ヲ定メ例示スルコト
- 八 住宅組合ノ區域二郡市以上ニ涉ルカ若ハ事務所々在地ト組合ノ區域トカ郡市ヲ異ニスル場合ハ主タル事務所々在地ノ郡市長之ヲ監督シ當該郡市長ハ關係郡市長ト協議シ監督ニ關スル命令又ハ處分等遺算ナキ様注意スルコト
- 九 住宅組合法施行ニ關スル細則ヲ定メタルトキハ直ニ報告スルコト
- 十 住宅組合設立ノ許可ヲ爲シタルトキハ設立當初ノ組合員數及事業方法書、定款寫ヲ具シ報告スルコト
- 十一 住宅組合ノ事業方法書又ハ定款變更ノ認可ヲ爲シタルトキハ變更事項及其ノ事由ヲ具シ報告スルコト
- 十二 地方長官ニ於テ住宅組合法第十六條第二項ノ規定ニ依リ準用シタル産業組合法第六十條又ハ第六十一條ノ規定ニ依リ命令ヲ發シ又ハ處分ヲ行ヒタルトキハ直

ニ其ノ旨報告スルコト

十三 住宅組合解散ノ認可ヲ爲シ又ハ解散ノ届出ヲ受ケタルトキハ組合ノ名稱、解散ノ事由及年月日等ヲ具シ直ニ報告スルコト

第三章 經營の基礎

住宅組合は人の結合にして又資本の結合である。組合の目的を達するには資金の外經營者と組合員其の人を得ざれば、目的を達することは出来ないのみならず、却つて不慮の危険を負担しなければならぬことになる。之は組合組織の當初に於て注意すべきことである。

一、經營者及組合員

組合は資産の程度を以てのみ組合の信用厚薄を云爲すべきものでない。即ち資金の外組合員の人格及經營者の當否の問題である。蓋し組合員にして何れも人格高く、且經營に適任者を得るときは、第三者に對する信用は自然高まることになる。加ふるに出資の拂込順調にして滞りなきときは、豫定計畫の事業着々進捗し、信用は益々加はり、組合の債權者に對する保證も知らずく鞏固になるのである。組合の成功不成功は其の局に當る所の人を得ると否とに大に關係を有するのであるから、理事及監事たる者は徳望あり手腕あり信用ある人にして、獻身的に組合の爲めに盡力する人を得るを必要とする。其の他或は職員を要する場合にても同様、如何なる素養を有する人を選任すべきや等に付き注意をする必要がある。茲に於て初めて自助的精神の養成も出来るのである。即ち借入金等を爲すことなく、他に依頼することなく、各組合員の協力を以て組合を經營し、漸次住宅の經營、住宅の改良をも爲すこととなり、組合本來の性質を發揮することを得るのである。

二、出資金

組合員の出資は住宅の供給を受くる對價にして、組合財産として組合の存立上缺

ぐべからざる要素である。組合事業の遂行上重大なる關係を有するのみならず、組合の信用の維持上又は債務の保證となるべき必要なる手段である。随つて出資拂込の方法阻止せられ、組合の資産に不足を來さんか、縱へ組合員の人格高く、經營亦宜しきを得ると雖、之を第三者より見るときは、財産、權利を害せらるゝことになるのであるから、常に此の點に注意を要するのである。故に組合が出資一口の金額を減少する場合は、其の債權者に對して、異議あらば一定の期間内に之を述べべき旨を催告することを規定す(産四〇)ることになつたのである。

組合員の出資すべき物に關しては別に制限したるものなく、之れが爲に或は金銭、出資以外の財産權は勿論、勞務又は信用等の如き無形の物も出資の目的物と爲し得るかのやうに考へらるゝも、住宅組合は一般の營利會社と趣を異にしたる目的を有するが故に、商事會社の如く金銭以外の財産權又は勞力信用を以て出資の目的と爲し得ることは妥當でないと思はれる。即ち住宅組合は金銭を出資の目的に供するを以て原則となすの趣旨である。尤も財産權其の他勞役の如きものを間接に出資の

目的と爲し、之を金銭に代へて出資に充當することは別に差支ないのである。斯くて組合員の組合に對する出資に關する方法に就ては、第一編第九章組合員の義務の處にて明かである。

三、借入金及借入種別

組合が可成多くの住宅を建設し、組合員に對して住宅を供給せむとするには、單に組合員の拂込出資金のみにては到底其の目的を達すること不可能なる場合がある。斯かる場合には組合は已むを得ず借入金を以て組合員の希望に副ふ様に努めなければならぬ。即ち低利を以て資金の融通を受け、經營上遺憾なきことに盡すべきである。資金借入先は前に述べたる通り組合法第十二條に依るの外、各種の金融機關と連絡を取ることとは最も必要なることと思ふ。今日の場合法律にては住宅組合と金融機關との關係に就て何等融通の途を保護し居らざるが如き有様ではあるが、前に述べたる通り組合それ自身が可成信用を高め、組合自身の力に依り直接各種の銀行會社より融資の方法を講ずるは肝要なことである。

借入の方法としては定期償還借入、當座借越約定、年賦償還借入の三種がある。而して定期償還借入法に依り借入金を爲す場合は、金額も比較的僅少にて、而も事業資金の回収期は餘り長きを要せざるときに、一定の期限内に於て元利の皆済を終る方法である。

當座借越約定法は商業上の金融機關に於て最も廣く行はれて居る。即ち資金の餘裕を生じたる節に之を預金と爲し置き、若し資金の不足を生じたる場合は、何時にても一定の限度額以内に於て短期間に借入を爲すことを得るやうに契約を締結して置くものである。

年賦償還借入法は資金の回収に長年月を要し、而も其の資金は比較的多額に上るもので、其の利子歩合の割合に低きときは、年賦償還の方法に依り、年々均等の金額元利を償却するのであつて、政府の低利資金借入は此の方法に依つて居る。住宅組合法第十二條に依り北海道地方費、府縣又は市町村に於て資金融通の途開かれ居るを以て、同様の方法にて貸付を受くるに於ては頗る便利である。即ち借入金は組合

員の出資金を以て住宅經營事業を満足に遂行することが困難なる場合、已むを得ず資金の融通を求めて不足を補ふことになるが、法律は低利資金借入に關し相當なる保護を加へたのである。

第四章 長期償還

一、償却方法

長期に渉る年賦均等償還法に依る元利償却金の算出は次の如き算式に據り年々償却すべき金額を見出し得るのである。

$$a = \frac{A(1+r)^{nr}}{(1+r)^n - 1}$$

$$a = \text{終見セントスル年賦金}$$

$$A = \text{借入レタル元金}$$

組合設置の實際—長期償還

r = 年賦率

n = 返済年数

以上の算式に依り之を實際に見るに、元金五千圓を年利八歩にて借入を爲し、二十箇年年賦にて償還するものと假定すれば次の如き結果を見る。

$$\begin{aligned} \text{年賦償還金} &= \frac{5000 \times (1 + 0.08)^n \times 0.08}{(1 + 0.08)^n - 1} \\ &= \frac{5000 \times 4.66095 \times 0.08}{4.66095 - 1} = 509.260 \end{aligned}$$

即ち毎年約五百九圓宛返済するときは二十年には元利合計を完了するに至るのである。組合は之を組合員より月賦返却方法に依り償還せしむるときは、多少相異はあるが年賦償還金五百九圓を十二分すれば月賦償還金約四十二圓となるのである。前項に依り例へば $(1 + 0.08)$ を二十回(二十年)掛け合することは實に煩累に堪へない。随つて次に掲ぐる半年賦又は年賦定率表に基いて償還金を算出し得ることが出来る。即ち別表、政府の低利資金は年四分八厘(二十年に償還を了せんとするとき

は其の毎年二期償還(四十期)相當欄の半年賦定率即ち 0.0391682743 を元金五千圓に乗すれば約百九十六圓となるので、之を六ヶ月にて除算し約三十三圓月賦の割合にて組合員より償却を受くることとなるのであるが、組合は更に借入先に對し償還時期に返済せねばならぬのである。年賦償還算出も同様の方法に依るのであるから之を省くことにする。

斯くて組合は借入先に對し一二年二期に償還するので、組合員も同様年二期に組合に拂込む方法を探れば宜しいのである。然し組合組合員間に於ては寧ろ毎月拂込方法を探るのが經營上至便である。組合員に在りても一時に多くの出資拂込を爲すよりは此の方が經濟上比較的容易く行はれ得るのである。

前に述べたる通り政府の現に貸付を爲しつゝある低利資金は年二期償還方法に依れるが爲めに、組合は半年定率に依り算出を爲して均等の元利金を償却するのである。然るに組合員にありては毎月出資拂込を爲すので遞次元金減少するのであるから、半年定率に依るのは月定率に基き月賦金を算定するのに比すれば多少高率とな

るが、組合に取りては多少経費を要するのであるから、半年賦、月賦定率の差率に依りて生ずる金額は其の経費支辨費中に充當する方法を定むるのは却つて便利である。

二、半年賦金定率

一、年利四分八厘定率

期	利率	四分八厘	(半年二分四厘)
三〇	三〇	〇四七一四二八八一〇	
三二	三二	〇四五二二七〇〇一八	
三四	三四	〇四三三五八八二三九	
三六	三六	〇四一七九六九九一七	
三八	三八	〇四〇四〇八八四九七	
四〇	四〇	〇三九一六八二七四三	

表中期數欄は年二期償還期數を示すのである。例へば期數三〇を年數に換算するときは十五年となる。以下之に倣ふ。

二、年利五分三厘より一割に至る定率

期	年利率	五分三厘	五分四厘	五分五厘	五分六厘	五分七厘	五分八厘
一	一	1,016,500,000,000	1,013,000,000,000	1,012,500,000,000	1,012,000,000,000	1,011,500,000,000	1,011,000,000,000
二	二	5,199,616,163,340	5,303,333,912,113	5,310,718,249,911	5,310,916,646,699	5,314,718,249,911	5,318,519,646,699
三	三	3,511,154,400,611	3,551,499,312,660	3,551,813,243,266	3,552,127,173,872	3,552,441,104,478	3,552,755,035,084
四	四	2,667,790,538,8	2,677,919,746,611	2,678,127,173,872	2,678,334,601,033	2,678,542,028,194	2,678,749,455,355
五	五	2,267,790,538,8	2,267,919,746,611	2,268,127,173,872	2,268,334,601,033	2,268,542,028,194	2,268,749,455,355
六	六	1,867,790,538,8	1,867,919,746,611	1,868,127,173,872	1,868,334,601,033	1,868,542,028,194	1,868,749,455,355
七	七	1,583,919,746,611	1,584,127,173,872	1,584,334,601,033	1,584,542,028,194	1,584,749,455,355	1,584,956,882,516
八	八	1,400,611,163,340	1,400,819,191,113	1,401,027,218,872	1,401,235,246,635	1,401,443,274,398	1,401,651,302,161
九	九	1,263,340,611,163,340	1,263,548,639,113	1,263,756,667,066	1,263,964,695,019	1,264,172,722,972	1,264,380,750,925
一〇	一〇	1,154,400,611,163,340	1,154,608,639,113	1,154,816,667,066	1,155,024,695,019	1,155,232,722,972	1,155,440,750,925
一一	一一	1,059,919,746,611	1,060,127,173,872	1,060,334,601,033	1,060,542,028,194	1,060,749,455,355	1,060,956,882,516
一二	一二	983,919,746,611	984,127,173,872	984,334,601,033	984,542,028,194	984,749,455,355	984,956,882,516
一三	一三	919,746,611,163,340	919,954,639,113	920,162,667,066	920,370,695,019	920,578,722,972	920,786,750,925
一四	一四	864,611,163,340	864,819,191,113	865,027,218,872	865,235,246,635	865,443,274,398	865,651,302,161
一五	一五	818,611,163,340	818,819,191,113	819,027,218,872	819,235,246,635	819,443,274,398	819,651,302,161
一六	一六	779,746,611,163,340	780,127,173,872	780,334,601,033	780,542,028,194	780,749,455,355	780,956,882,516
一七	一七	746,611,163,340	747,127,173,872	747,334,601,033	747,542,028,194	747,749,455,355	747,956,882,516
一八	一八	719,746,611,163,340	720,127,173,872	720,334,601,033	720,542,028,194	720,749,455,355	720,956,882,516
一九	一九	697,746,611,163,340	698,127,173,872	698,334,601,033	698,542,028,194	698,749,455,355	698,956,882,516
二〇	二〇	680,746,611,163,340	681,127,173,872	681,334,601,033	681,542,028,194	681,749,455,355	681,956,882,516

組合設置の實際—長期償還

二一	、〇六二七〇	四一三〇六	、〇六三〇一	一三六二八	、〇六三三二	九四〇八一	、〇六三六二	八二六四九	、〇六三九三	七九二二七	、〇六四二四	八四〇〇九
二二	、〇六〇六六	七九三〇六	、〇六〇八七	六七四三二	、〇六一一八	六四〇四九	、〇六一四九	六九一四四	、〇六一八〇	八二六八九	、〇六一一一	〇四六九五
二三	、〇五八六二	二三四六六	、〇五八九五	二七〇九五	、〇五九二四	四〇九七七	、〇五九五五	六二九九三	、〇五九八六	九三三二五	、〇六〇一七	三二四〇五
二四	、〇五六八四	三三三七二	、〇五七一五	五六二四七	、〇五七四六	八六三三二	、〇五七七七	二五九〇三	、〇五八〇八	七四〇四三	、〇五八三九	三二四〇三
二五	、〇五五〇一	一四七五四	、〇五五三二	五三三四四	、〇五五六三	九九七三五	、〇五五九四	五八五五三	、〇五六二五	五八五四三	、〇五六五六	二二八七〇
二六	、〇五三二〇	九二二四四	、〇五三四一	四六九三六	、〇五三七二	一六三六六	、〇五四〇三	八六二二一	、〇五四三四	七〇六六五	、〇五四六五	七〇六六五
二七	、〇五二三三	二二三八一	、〇五二六四	九三二六一	、〇五二九五	七七五九四	、〇五三二六	七〇一五三	、〇五三五六	七二九九〇	、〇五三九七	七二九九〇
二八	、〇五一〇三	八四二一五	、〇五一三五	七三六五九	、〇五一六七	七三一九五	、〇五二〇八	九三五〇一	、〇五二四〇	八四四九五	、〇五二七一	八四四九五
二九	、〇四九八四	六八二六六	、〇四一〇一	七五三四〇	、〇四一三二	四四二〇七	、〇四一六三	四四二〇七	、〇四一九四	九二五六九	、〇四二二五	九二五六九
三〇	、〇四八七五	八三二七〇	、〇四九〇六	〇八〇五六	、〇四九三七	四四二〇七	、〇四九六八	四四二〇七	、〇五〇〇〇	九二五六九	、〇五〇三一	九二五六九
三一	、〇四七七〇	四八二九三	、〇四八〇一	九一〇〇九	、〇四八三二	四四二〇七	、〇四八六三	四四二〇七	、〇四八九四	四四二〇七	、〇四九二五	四四二〇七
三二	、〇四六七五	九三六六二	、〇四七〇六	五三七七八	、〇四七三七	二六三三二	、〇四七六八	二六三三二	、〇四八〇〇	二六三三二	、〇四八三一	二六三三二
三三	、〇四五八三	五五八四三	、〇四六一六	三三四四二	、〇四五三七	二五二六四	、〇四五六八	二五二六四	、〇四六〇〇	二五二六四	、〇四六三一	二五二六四
三四	、〇四四九八	八一六八二	、〇四四二九	七八三〇〇	、〇四四六〇	八七四四三	、〇四五〇一	八七四四三	、〇四五三二	八七四四三	、〇四五六三	八七四四三
三五	、〇四四一九	二二二七三	、〇四四三〇	三六九四二	、〇四四六一	六四四四四	、〇四五〇二	六四四四四	、〇四五三三	六四四四四	、〇四五六四	六四四四四
三六	、〇四三四四	三三四八二	、〇四三七七	六七三二二	、〇四四〇八	一三三三〇	、〇四四三九	一三三三〇	、〇四四七〇	一三三三〇	、〇四五〇一	一三三三〇
三七	、〇四二七三	八〇三三三	、〇四三〇七	三二一〇四	、〇四二四〇	九三三〇二	、〇四二七一	九三三〇二	、〇四三〇二	九三三〇二	、〇四三三三	九三三〇二
三八	、〇四一〇七	二四八五一	、〇四一四〇	九三三〇二	、〇四一七三	七六三七五	、〇四二〇六	七六三七五	、〇四二三九	七六三七五	、〇四二七二	七六三七五
三九	、〇四〇四四	三三六三八	、〇四〇七七	二四九五九	、〇四〇一〇	一五五五六	、〇四〇四三	一五五五六	、〇四〇七六	一五五五六	、〇四一一九	一五五五六
四〇	、〇四〇八四	九〇八三八	、〇四〇一七	九五八三九	、〇四〇五〇	一五一四四	、〇四〇八三	一五一四四	、〇四一一六	一五一四四	、〇四一四九	一五一四四

四一	、〇四〇二八	五九四〇八	、〇四〇六一	八二四二二	、〇四〇三七	二〇〇一七	、〇四〇三二	七二二一七	、〇四〇六三	三六六四九	、〇四〇一〇	一九五五九
四二	、〇三九七五	二〇六八七	、〇四〇〇九	六二六八〇	、〇四〇四四	一五五三三	、〇四〇七五	八八二六六	、〇四〇一六	八八二六六	、〇四〇四七	七三三四三
四三	、〇三九二四	五四二二三	、〇三九五九	一三〇四九	、〇三九三〇	八七〇九〇	、〇三九六一	一七四六一	、〇三九〇二	一七四六一	、〇三九三三	一七四六一
四四	、〇三八七六	四一〇二四	、〇三八一一	一七八三六	、〇三八四二	一〇〇二二	、〇三八七三	四九二二三	、〇三八〇四	四九二二三	、〇三八三五	四九二二三
四五	、〇三八三〇	六四三六五	、〇三八六五	五九〇〇六	、〇三八九六	六九二七三	、〇三九二七	九三〇七三	、〇三九五八	九三〇七三	、〇四〇〇九	九三〇七三
四六	、〇三七八七	〇八五九四	、〇三七八二	二二〇〇三	、〇三七一三	四九二二三	、〇三七四四	四九二二三	、〇三七七五	四九二二三	、〇三八〇六	四九二二三
四七	、〇三七四五	五九四八二	、〇三七八〇	八九五九一	、〇三七一一	三三五一四	、〇三七四二	三三五一四	、〇三七七三	三三五一四	、〇三八〇四	三三五一四
四八	、〇三七〇六	〇三九八五	、〇三七四一	五二七二三	、〇三七七二	一五八一	、〇三七〇三	九五四一一	、〇三七三四	九五四一一	、〇三七六五	九五四一一
四九	、〇三六六八	三〇一一〇	、〇三七一三	九五四一一	、〇三六四四	〇九一九五	、〇三六七五	七二七八二	、〇三六〇六	七二七八二	、〇三六三七	七二七八二
五〇	、〇三六二一	二六八六三	、〇三六六八	〇九六二七	、〇三六九九	〇一三七九	、〇三七三〇	四四四四六	、〇三七六一	四四四四六	、〇三七九七	四四四四六
五一	、〇三五九七	八四〇五三	、〇三六三三	八四二〇四	、〇三五七四	四四四四六	、〇三六〇五	四四四四六	、〇三五三六	四四四四六	、〇三五〇七	四四四四六
五二	、〇三五五四	九二三四四	、〇三五六一	〇九七五八	、〇三五四七	四四四四六	、〇三五一八	二九七二二	、〇三五七九	二九七二二	、〇三五五〇	二九七二二
五三	、〇三五三三	四二九四六	、〇三五六九	七二六〇九	、〇三五五〇	四九一三九	、〇三五二一	三六〇五六	、〇三五八二	三六〇五六	、〇三五五三	三六〇五六
五四	、〇三五〇三	二七九四四	、〇三五三九	七九七二二	、〇三五七六	四九一三九	、〇三五四七	九五五六八	、〇三五〇八	九五五六八	、〇三五三九	九五五六八
五五	、〇三四七四	三九八四六	、〇三五一一	〇八六四〇	、〇三五四二	九五五六八	、〇三五一三	三六〇五六	、〇三五四四	三六〇五六	、〇三五一五	三六〇五六
五六	、〇三四四六	七二七三三	、〇三四八三	五七四四二	、〇三四五〇	六二一七四	、〇三四二一	八二七七三	、〇三四五二	八二七七三	、〇三四二三	八二七七三
五七	、〇三四〇〇	一七二六八	、〇三四三七	一九六六一	、〇三四四〇	四〇四二六	、〇三四〇一	七九一八四	、〇三四三二	七九一八四	、〇三四〇三	七九一八四
五八	、〇三三九四	七〇一六一	、〇三四三一	八九三八九	、〇三四六六	二六九九六	、〇三四三七	八八〇六九	、〇三四〇八	八八〇六九	、〇三四四〇	八八〇六九
五九	、〇三三七〇	二五二二三	、〇三四〇七	六〇九四九	、〇三四四一	一五五三三	、〇三四一二	八七七二六	、〇三四一三	八七七二六	、〇三四一五	八七七二六
六〇	、〇三三二六	七六八三八	、〇三四三四	二九一五〇	、〇三四四二	一〇一七三	、〇三四一六	八七七二六	、〇三四一七	八七七二六	、〇三四一九	八七七二六

組合設置の實際—長期償還

組合設置の實際—長期償還

六一	〇三三三四	一〇四三三	〇三三六一	八九二一八	〇三九九九	七六六七	〇三四三七	八二九〇五	〇三四七六	〇七六二六	〇三五一四	五〇六五三
六一	〇三三〇三	五三三四四	〇三三四〇	六六二八七	〇三三七八	四〇三四九	〇三四一六	六三三三三	三四五五	〇四四四六	三四五五	六〇四九三
六二	〇三二八一	六五三〇三	〇三二一九	六六三六五	〇三三九六	二五八三九	〇三三九六	二五八三九	三四三四	八三八〇四	〇三四七三	六〇三三三
六三	〇三二六一	五八二九九	〇三一九九	七五四〇三	〇三三八八	一八二一〇	〇三三七七	六七三〇八	〇三四一五	四一六八九	〇三四五四	三四七三三
六四	〇三二四二	二六五七五	〇三二八〇	五九五八〇	〇三三〇〇	八三七三三	〇三三五七	八三六七五	〇三四九六	七四三三三	〇三四三五	八三七七三
六五	〇三二三三	六六五九七	〇三二六一	一五三八一	〇三三〇〇	八三七三三	〇三三五七	八三六七五	〇三四九六	七四三三三	〇三四三五	八三七七三
六六	〇三二〇三	七五三四四	〇三二四四	三九四八一	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
六七	〇三一八八	八四八七六	〇三一三七	二八七五三	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
六八	〇三一七二	八四八七六	〇三一三〇	八〇三四六	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
六九	〇三一七二	八四八七六	〇三一三〇	八〇三四六	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七〇	〇三一五五	八〇五三九	〇三一四四	九一一八一	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七一	〇三一四〇	三三一四八	〇三一七九	五八九三六	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七二	〇三一二五	四〇三二八	〇三一六四	八一〇三〇	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七三	〇三一〇〇	九九四三五	〇三一五〇	五五二二二	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七四	〇三〇九七	八五五四四	〇三一三六	七八九九三	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七五	〇三〇八三	六五四八八	〇三一三三	五〇五四四	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七六	〇三〇七〇	六八二四八	〇三一三〇	六七七九〇	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七七	〇三〇五八	一四九五二	〇三一〇九	二八八四三	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七八	〇三〇四六	〇三八一七	〇三〇八六	三一九一五	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
七九	〇三〇三四	三三一一〇	〇三〇七四	七五二〇七	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三
八〇	〇三〇二二	〇二七六六	〇三〇六三	五七四〇七	〇三三〇〇	二五九九九	〇三三三三	二七二六六	〇三四六一	四九九九	〇三四〇〇	九一七三三

八一	〇三〇一一	〇六七四一	〇三〇五三	七六六七九	〇三〇九三	六七三六四	〇三一三三	七八四四五	〇三一七六	〇九六一四	〇三二一七	六〇五〇四
八二	〇三〇〇一	四八〇五八	〇三〇四二	三二六六六	〇三〇八三	三六〇五五	〇三一三四	六〇八七七	〇三二二六	〇五七八四	〇三二〇二	七〇五三三
八三	〇二九九一	二三八三八	〇三〇三三	二〇九九九	〇三〇七三	三八九二九	〇三一三四	七〇五三三	〇三二一六	〇五七八四	〇三二〇二	七〇五三三
八四	〇二九八一	三二七五八	〇三〇二三	三三三九五	〇三〇六三	七四六六四	〇三一〇五	二六六〇一	〇三一四六	九八四四七	〇三二八八	九〇一五七
八五	〇二九七一	七五五九九	〇三〇一二	九七三三三	〇三〇五三	四一九九八	〇三〇九六	〇七二二二	〇三一三七	九三三五六	〇三二七九	九七三三三
八六	〇二九六二	四四〇三九	〇三〇〇三	八一九五三	〇三〇四三	三九七七一	〇三〇八七	一七九九三	〇三一三九	九二六三三	〇三二七一	九五四四一
八七	〇二九五三	四六〇五三	〇二九九九	九五九四八	〇三〇三三	六六七一五	〇三〇七七	五七九六七	〇三一三〇	六九三二八	〇三二二〇	〇〇五八六
八八	〇二九四四	七五五〇五	〇二九八六	三八二四四	〇三〇二二	二八八八八	〇三〇六八	二五九九三	〇三一二二	六九三二八	〇三一〇四	九〇〇〇九
八九	〇二九三六	三三三五三	〇二九七八	〇七九九七	〇三〇一一	〇九一一五	〇三〇五九	二五九九三	〇三一〇四	五七七五九	〇三一〇四	九〇〇〇九
九〇	〇二九二八	一五五九九	〇二九七〇	〇三六〇八	〇三〇〇二	一四八八七	〇三〇五〇	四八二二〇	〇三〇九六	九二二〇三	〇三一〇四	九〇〇〇九
九一	〇二九二〇	二四二八三	〇二九六二	二四七二五	〇二九九九	四六〇一一	〇三〇四一	八七七五三	〇三〇八七	四九〇〇六	〇三一〇四	九〇〇〇九
九二	〇二九一一	五七五〇〇	〇二九五四	七〇二二三	〇二九九七	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九
九三	〇二九〇五	一四三七五	〇二九四七	三九二六二	〇二九九九	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九
九四	〇二八九七	九四〇七二	〇二九四〇	三〇九七五	〇二九九九	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九
九五	〇二八九〇	九五七九〇	〇二九三三	四四四七三	〇二九九九	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九
九六	〇二八八四	一八七六三	〇二九二六	七九二八七	〇二九九九	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九
九七	〇二八七七	六二三五七	〇二九二〇	三四三六六	〇二九九九	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九
九八	〇二八七一	二五五九九	〇二九一四	〇九一六五	〇二九九九	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九
九九	〇二八六五	〇八〇一七	〇二九〇八	〇二九四八	〇二九九九	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九
一〇〇	〇二八五九	〇八九五八	〇二九〇二	一五八八八	〇二九九九	〇三〇八五	〇三〇三二	五七七八九	〇三〇七八	三三六九二	〇三一〇四	九〇〇〇九

組合設置の實際—長期償還