

理事会広報

2004.12月
No. 10
若葉台第一住宅
管理組合理事会

去る、12月5日(日)千代田公民館において開催されました「管理規約改正(案)についての意見交換会」の席上で、活発な意見交換が行われました。その中でも、形状又は効用の変更を伴わない改修工事(いわゆる大規模修繕工事のこと)の総会における決議方法についての議論が多くなされました。今回提示させていただいた「管理規約改正案」についての根幹をなす部分について、規約委員会で作るべき機関に質問・回答を得た内容を組合員の皆さんに広報すべきとの要望があり、ほぼ原文のまま掲載いたします。

平成16年2月23日
若葉台第一住宅管理組合
××様 (財)マンション管理センター
管理部 ××××

2月20日付け質問に対する回答について 標記について、次のとおり回答致します。

質問1について

1. 現在の区分所有法(15年6月施行)と、法改正前に成立した当団地の組合管理規約(昭和54年制定、平成14年5月26日最終改正)とが異なる内容の場合、どちらが有効なのでしょうか?

(具体的事例)

・団地組合管理規約第33条に『組合管理物の処分・変更または新設で、著しく多額の費用を要するものとして理事会が決議した事項は、総会において組合員及び議決権の4分の3以上の多数による決議を得なければならぬ。』とあり、当団地では、共用部分の変更は、その形状又は効用の著しい変更を伴わないものでも、著しく多額の費用を要するものとして理事会が決議した場合(例:屋上防水工事等)は、4分の3の決議が必要とする意見があります。

この意見の方は、前記した規約33条が、区分所有法の第18条(共用部分の管理)2項の別段の定めに当たると主張しています。

・他方、規約33条は、現在の区分所有法が改正、施行された時点で既に無効となっており、これを有効とするには、改めて規約を制定(総会で4分の3以上の決議を得て)する必要がある。従って、現時点では(15年6月施行の区分所有法が適用され)屋上防水工事のような形状又は効用の変更を伴わない場合は、例え費用が高額であっても、4分の3の決議には該当せず、過半数の決議で良いとする意見があります。

回答

法務省民事局××参事官の次のコメントをご紹介しますのがよいかと考えます。

「ところで、相当数の分譲マンションが中高層共同住宅標準管理規約に準拠して規約を定めているようです。同標準管理規約では「共用部分の変更(改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く。)」については4分の3以上の特別多数決で決するものとされており、こうした規約に従えば、著しく多額の費用を要する大規模修繕については特別多数決が必要となるとも考えられます。しかし、前記標準管理規約は、その規定振りから、区分所有法で特別決議事項とされているものを確認的に明らかにした趣旨に過ぎないものと考えられますから、区分所有者の意思解釈からいって、今回の法改正後も、こうした規定の効力がそのまま維持されるとみるのは無理があるでしょう。

また、仮に、こうした規約の効力が維持されるとすると、結局、4分の3以上の特別多数決が必要な規約変更の手続きを経なければ、大規模修繕を実施することが不可能になって、今回の法改正の趣旨が没却されることとなります。

したがって、前記標準管理規約のような規定がある場合(大規模修繕の決議要件を4分の3以上の特別多数決と定めてある場合も同様と考えられます。)でも、一般的には、

改正法施行後は、普通決議で大規模修繕を実施できるものと考えられます。

もっとも、共用部分の管理に関する事項は、原則として、区分所有者及び議決権の過半数の決議で決することとなりますが、規約による別段の定めをすること、その要件を加重することも排除されていませんから、今回の改正法の趣旨を踏まえつつ、区分所有者の意思により、一定の事項につきあえてその決議要件を加重した場合には、その効力を否定する理由はないですし、管理組合の自治を尊重するという観点からも、その効力を否定することには問題が有るでしょう。

したがって、改正法の施行後に、大規模修繕を実施するのに4分の3以上の特別多数決を必要とする規約を定めることも可能であると考えられます。」これを参考に貴組合としての意見を取りまとめられたら如何でしょう。

質問2について

2. 当団地(築25年)では水漏れ事故が増加しつつあり、総会で4分の3以上の決議を得て、修繕積立金を使って、専有部分の床下配管の更新工事を行う予定ですが、この場合の問題点、注意すべき点等を教えてください。

(例えば)

- ・ 4分の3以上の決議を得れば、反対する組合員の専有部分の更新工事を強制的に実施しても良いでしょうか?
- ・ 個人資産のため、全員の同意が必要との意見もあります。
- ・ 4分の3以上の決議を得れば、本来、共用部分の為の修繕積立金を、専有部分の更新工事に使用しても良いでしょうか?

回答

そちらの規約が分かりませんが、標準管理規約では、枝管など専有部分である設備であっても本管等の共用部分の管理と一体として行なった方が効率的な場合が多いから、この様な場合には総会決議を得た上で管理組合が一体としてその取替えを行なうことができるとしています。(第21条2項)ただ、この場合の費用負担については、各区分所有者が実費に応じて負担すべきともしています。さらに修繕積立金は共用部分等の管理に要する経費にあてるとされていること等から、私はこの問題については同意の取り付けを前提とする慎重な対応の方がよいと思います。

以上

組合員のみなさまへ
管理規約改正に関する重要情報です。
紙面の都合で小さな文字になり、
読みにくいと思いますが、
よく読んでください。

財団法人マンション管理センター 2004年7月14日

管理部 ×××× 様

若葉台第一住宅管理組合
副理事長 ××××

拝啓 時下ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、早速ですが、区分所有法改正に基づく、平成16年1月23日付けの標準管理規約を元に団地管理規約改正について検討しておりますが、下記の通り質問させていただきますのでご回答の程お願い申し上げます。 敬具

記

区分所有法(通称)の平成15年改正施行以降、大規模修繕工事は、法第17条により、共用部分の形状又は効用の著しい変更を伴うものでなければ、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議を要せず、過半数の普通決議で実施できることとなりました。

当管理組合の規約改正委員会の中で、大規模修繕工事は、やはり多額の費用を要する特別な管理行為と認識されているのが一般的であり、従って、その議決の際に重みをもう少し付けたいと云う考えから、法第18条二項に記述されている、規約で別段の定めができることを適用して、区分所有者及び議決権の各2/3以上若しくは60%以上の多数で決めるように管理組合規約を定めたいとの意見が出ています。

一方、この意見に対して、3/4以上又は過半数と云う数値は強行規定の数値なので、これら以外の数値は選択出来ないのでは無いかと云う意見も出ています。

大規模修繕工事の決議を、2/3以上とか60%以上とか、任意の数値で規約を定めることができるのでしょうか?

なお、当管理組合では、総会における所謂白紙委任はなく、欠席者も全議案に意思表示をした書面議決としています。(現実には1割強の未回収者があり今後も解決の方法はありません)普通議決の場合の1/4可決要件(過半数での総会成立と出席組合員の過半数議決)は採用せず、議決権個数の1/2を可決要件としております。

また、当管理組合では本件に関して、形状又は効用の著しい変更を伴わない大規模修繕工事は普通議決とする改正規約が僅差で一度否決されています。 以上

2004.09.15

若葉台第一住宅管理組合 副理事長 ×××× 様

マンション管理センター、管理部の××と申します。

ご相談頂いた件につき飯田に代わり回答させていただきます。

また、ご回答が遅くなったこと深くお詫び申し上げます。

さて、大規模修繕工事の決議方法の件ですが、以下の通り回答させていただきます。今回の大規模修繕工事につき法17条により、「共有部分の形状又は効用の著しい変更を伴う」もの以外は、過半数の普通決議で実施できるものとしました。

法務省参事官室の見解では、法改正以前のもので規程された規約が、「4分の3以上」の特別多数決議が必要となる場合でも、区分所有者の意思解釈から言って、一般的には改正法施工後は、普通決議で実施できるものと考えられるとしています。

そういう意味ではより強行規定に近いものと解釈されます。

一方で、従来どおり区分所有者の意向が、「4分の3以上」が必要であるということであれば、改めてその旨を確認することによりそのように規程することは構わないとしています。

従って、結局は管理組合の実情に合わせてどちらかを定めることとなります。

今回の若葉台第一住宅の場合は、大規模修繕工事の決議を、「3分の2以上、60%以上」とか管理規約に別段の定めをすれば、有効ということになります。

基本的には法務省見解が実態に即したものであると考えられますが、他方、今回の改正法の附則には「強行規定」である旨が抜けています。

極めて微妙な問題ですが、現在のところ裁判例なども見あたらないことから、現段階では法務省見解の通り、区分所有者の意思解釈を考慮すると、特段の合意がない限りは普通決議でも可能であるとしつつ、改めて「4分の3以上、若しくは3分の2以上、60%以上」が必要とする旨の区分所有者の合意があればそれに従う、と考えておいて下さい。 管理部××××