

## 第99回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2018年7月15日(日) 14:00~16:00  
開催場所 ブリリア多摩センター 集会室  
出席者(敬称略・順不同) 常光、小川、長谷川、小幡、井口  
以上5名  
司会者 常光部会長

### 議 題

- 1) マンション法(区分所有法)の読み込み  
・31条の「規約の設定、変更及び廃止」(担当 井口)
- 2) 耐震不足団地での敷地売却制度(担当 常光部会長)
- 3) その他

資 料 ・「マンション法の解説 一区分所有法一」(各自が準備)  
・「マンション管理基本法令集」(各自が準備)

### 議 事

- 1) 区分所有法第31条
  - (1) 井口よりテキスト第31条の条文及び「資料1、規約の設定・変更・廃止の手続」部分を読上げた。この条項の要点を以下に記載する。
    - ・第31条は管理組合の規約の設定・改廃の手続きを定めたものである。
    - ・規約は管理組合の最高の規範なので設定・改廃は厳格な手続きを必要としている。  
その第1は集会の決議によらなければならない(区分所有者全員の書面又は電磁的方法による同意があれば集会なしでも可能)。  
その2として集会の決議は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成が無ければ成立しない。  
その3は一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときはその承諾を得ねばならない。特別の影響とは一般的には、「合理的な理由もないのに、特定の区分所有者が受忍すべき限度を超えて不利益を被ること」とされていて、例としては一部区分所有者の負担を高くしたり、専用使用権が与えられている区分所有者からそれを奪う規約の改廃はこの特別の影響に当たるといえる。  
しかし、区分所有者が公平に影響を受けるときは個々の区分所有者の承諾を得る必要は無い。
  - ・第31条は強行規定であるので、これに反する規約の設定・改廃は無効である。
- (2) 部会長コメント等  
決議は、区分所有者および議決権数の4分の3以上の賛成がないと成立しない。

- ・同じ広さの100室のアパートの場合

第1のケース

区分所有者が100人（それぞれ1室ずつの所有）  $100人 \times 3 / 4 = 75人$

議決権は100個  $100個 \times 3 / 4 = 75個$

従って76人以上で議決権も76以上となり可決。（逆に25人が反対すると否決）

第2のケース

区分所有者が80人（複数室を持つ区分所有者が居る）  $80人 \times 3 / 4 = 60人$

議決権数は100個  $100個 \times 3 / 4 = 75個$

従って61人の賛成、議決権は76個で可決。（逆に20人の反対で否決。また複数室を持つ人が賛否いずれにまわるかで議決権数は大きくぶれる）

- ・実際の運用は議決権の3/4で諮っているのが現実で、これは1区分所有者1室所有形態が殆どであったことによると思われるが、最近2室3室と所有の区分所有者も現れているので、条文通りに実施する必要がある。

(3) その他

- ・修繕積立金の不足を補うために駐車場料金を値上げするのは公平ではない。また、専用庭を持つ人の専用庭への駐車料金は低く抑えられているが、妥当なのかといった問題が出され（小川氏）、議論があった。

(4) 一部共用部分に関する規約の設定・変更・廃止

一部共用部分	利害の状態		制定者	制限
	区分所有者全員の利害に係る事項		区分所有者全員の規約で定める	一部区分所有者または議決権の1/4を超える反対があると設定・変更・改廃は不可
	区分所有者全員の利害に係らない事項	区分所有者全員の規約で定める場合	区分所有者全員の規約で定める	
		一部区分所有者だけで定める	一部区分所有者のみの規約で定められる	

- ・決議に当たっては、重要事項については特別決議といった縛りがあるが、現実の集会では委任状が多く、提出された議案はたいてい通ってしまう傾向にあって、当を得た意見と思われるものが無視されがちなのが現状と言える。（小幡氏、小川氏）
- ・一部共用部分の問題とは別のこととして、修繕工事においてどの単位（あるいは範囲）でまとめて実施すべきかの議論があった。どこまでまとめて実施するかは工事の費用対効果やどこまできめ細かく管理できるかの問題が絡む。適切に見直され承認された長期修繕計画はこの問題解決の指針ともいえる。

以上  
(記録 井口)

次回 平成30年8月5日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室