

2 管理組合運営編

Q10 管理組合と自治会とはどのように違うのですか。管理組合に入りたくないのですが、その旨理事長に届けば良いのでしょうか。

A 管理組合は、区分所有法第3条に定められた区分所有者が全員で構成する団体に相当します。区分所有者はこの団体の構成員であり、区分所有者である限り管理組合から脱退することはできません。したがって、理事長が管理組合への加入、未加入の可否を判断することはできません。

一方、自治会は地域住民で構成される任意団体です。

管理組合は区分所有法第3条に規定された区分所有者の団体であり、マンションの共用部分等の維持管理を目的とした組織です。これに対し、自治会は同じ地域に居住する住民の互いの親睦を図ることや地域生活の向上を目的とする自治組織です。ただし、管理組合の名称を〇〇自治会としている場合もありますので、その点は実態を確認する必要があります。

標準管理規約第32条十五号では、管理組合の業務に「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」をあげています。居住者間のコミュニティ形成は、日常の管理の円滑化に寄与すると言われ、大規模修繕等を実施する際の合意形成にも資するもので、マンションを適切に管理するために必要な業務と言われています。

また、「地域コミュニティにも配慮した」とあるのは、居住者間のコミュニティ形成には、マンション内だけにとどまらず、近隣の地域との関係にも配慮する必要があるためです。特に防災や防犯活動は近隣地域との連携が求められますし、また、大規模修繕工事の実施に際しても、組合内の合意形成と同様に、事業を円滑に実施する上では近隣との関係も大切になるからです。

●関連法等

区分所有法 第3条（区分所有者の団体）

標準管理規約 第6条、第20条、第30条、第32条15号、第48条

Q12 区分所有者が総会を招集することができますか。

A 区分所有法では、集会（総会）は、管理者が招集するとされています。ただし、管理者でなくとも、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、連名で集会の招集を請求することができます。

この場合、管理者が請求の日から2週間以内に、請求の日から4週間以内の日を開催日とする総会招集の通知をしない場合は、その請求した区分所有者は連名で集会を招集することができます。また、標準管理規約においても第44条で同趣旨の規定が置かれています。

なお、規約に定めることにより、監事は規約で定めた要件を満たす場合に単独で招集することができるとされており、標準管理規約では、「管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるとき」に総会を招集できるとなっています。

●関連法等

民法 第59条（監事の職務権限）第4号

区分所有法 第34条（集会の招集）第1項、第3項、第4項

標準管理規約 第41条、第44条

Q14 総会では、どのような事項を決議するのですか。

- A 総会は、管理組合における中心的かつ最高の意思決定機関と位置付けられ、建物及びその敷地等の管理に関する重要な事項を原則としてすべて決議します。

総会で決議する事項については、区分所有法において特別決議事項と普通決議事項に区分され、それぞれ以下のようなものがあります。

特別決議事項としては、

- ①共用部分の変更（形状または効用の著しい変更を伴わないものは除く。）
（区分所有法第17条）
- ②規約の設定・変更・廃止（区分所有法第31条）
- ③管理組合の法人化（区分所有法第47条）
- ④使用禁止・競売又は占有者の引渡しの訴訟
（区分所有法第58条、59条、60条）
- ⑤大規模滅失の場合の共用部分の復旧（区分所有法第61条）
- ⑥建替え（区分所有法第62条）
- ⑦団地規約の設定（区分所有法第66条）

などがあります。

普通決議事項としては、

- ①特別決議事項以外の事項（区分所有法第39条）
- ②共用部の管理に関する事項（区分所有法第18条）
- ③管理者の選任・解任（区分所有法第25条）
- ④管理者への訴訟追行権授与（区分所有法第26条）
- ⑤共同利益に反する行為停止等の訴訟提起（区分所有法第57条）

などがあります。

これらの議決しなければならない具体的な項目は、標準管理規約にも定められています（標準管理規約第47条、第48条）。

Q16 総会における普通決議と特別決議の違いを教えてください。

A 区分所有法第39条第1項では、「集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。」と規定され、この過半数で決する決議を普通決議と言います。これに関しては、標準管理規約では、総会の議決権総数の半数以上を有する組合員が出席し、出席組合員の議決権の過半数で決するとされています。

一方、特別決議は、区分所有法に規定された、共用部分の変更、管理規約の変更、管理組合の法人化、義務違反者に対する使用禁止や競売、大規模滅失の復旧は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上、建替え決議は区分所有者及び議決権の各5分4以上の多数とする決議を指します。

* 普通決議事項及び特別決議事項の詳細については、Q14を参照してください。

●関連法等

- 区分所有法 第17条（共用部分の変更）
- 第18条（共用部分の管理）
- 第31条（規約の設定、変更及び廃止）
- 第39条（議事）
- 第47条（管理組合法人の成立等）
- 第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）
- 第58条（使用禁止の請求）
- 第59条（区分所有権の競売の請求）
- 第61条（建物の一部が滅失した場合の復旧等）
- 第62条（建替え決議）
- 標準管理規約 第47条、第48条

Q17 議決権と組合員数の違いについて教えてください。

A 議決権とは、各区分所有者が持っている総会において議決する権利のことで、規約に別段の定めがない限り、共用部分の持分の割合によって決まります。そして、共用部分の持分は専有部分の床面積の割合によります。したがって、議決権の大きさと区分所有者数（組合員数）とは同じではありません。

例えば、100戸のマンションで1人の所有者（元地権者等）が50戸持っており、残りの50戸は各区分所有者が1住戸ずつ持っている場合は、組合員数は51人となります。管理規約で議決権が1住戸1個と定めた場合には、当マンションの議決権総数は100個となりますが、元地権者は1人で50個の議決権を持っていることになり、それだけで半数の議決権を持つこととなります。

区分所有法第39条第1項では、集会の決議方法を、組合員総数及び議決権総数の各過半数とし、両方の数を満たすことを要件にしています。このことにより、元地権者のように1人の区分所有者が実質的な決定権限を持つことを回避しています。

なお、規約の制定や変更については、組合員総数及び議決権総数の両方について各4分の3以上の多数を必要としています。また、標準管理規約では、議決権数と組合員数とにさほど差がない一般的な分譲マンションを想定しているため、総会が成立していれば普通決議は出席組合員の議決権の過半数で決するとしています。

●関連法等

区分所有法 第14条（共用部分の持分の割合）

第38条（議決権）

第39条（議事）

標準管理規約 第46条、第47条

Q18 委任状と議決権行使書は、どのように異なるのですか。

- A どちらも自ら総会に出席しない場合の議決権行使の方法となりますが、議決権行使書は、各議案に対し書面で自らが明確な意思表示をするものであるのに対し、委任状は賛否の判断も含め、代理人に委任するものとなります。

組合員は総会における議決権行使の方法として、本人が出席して議決権を行使することのほか、書面又は代理人によって議決権を行使することができます。

標準管理規約では、組合員が代理人により議決権を行使する場合において、その代理人は、その組合員と同居する者若しくは、その組合員の住戸を借り受けた者、又は他の組合員若しくはその組合員と同居する者に限定していません。

◆
◆
(関連Q & A)

- Q 1 「委任状を提出しない場合は、議案に賛成したものとみなす。」という取扱いは有効ですか。

- A 1 区分所有法によれば、議決権行使は、自ら出席して議決権を行使するか、書面または代理人による行使のいずれかとなり、これ以外の方法は認められていません。したがって、何の意思表示もないのにこれを「賛成したものとみなす。」という扱いはできません。

- Q 2 委任状の受任者欄に理事長の氏名が印刷されている場合、別の組合員に委任したいときは、訂正することができますか。

- A 2 誰を受任者とするかは組合員の自由であり、委任状の提出に当たり、印刷されている理事長の氏名を消して別の人を受任者とすることもできますし、新たな委任状様式で委任状を作成して提出することもできます。

●関連法等

区分所有法 第39条(議事)第2項
標準管理規約 第46条第4項、第5項