

# 成果1 議決権行使の制限

---

- 本件における合意の内容

1戸1議決権による議決権行使を原則としつつ、多数持分所有者に対する管理者の選解任に関する議案など特定の案件については区分所有者数による決議によるものとした。

- 参考となる資料

管理規約制定第1回検討会資料

P. 14 議決権の考え方 取り得る選択肢(①～⑤)

P. 15 特定案件とする議案の例示

P. 16 選択肢毎のメリット、デメリット

# 議決権の考え方 採り得る選択肢

(管理規約制定第1回検討会資料 P14)

	議決権	普通決議承認の要件	
		頭数	議決権数
現行規約	床面積割合	—	有効数の4/5以上



選択肢①	1戸につき1	—	出席者の1/2以上
選択肢②	1戸につき1	出席者の1/2以上	
選択肢③	1組合員につき1	—	
選択肢④	1組合員につき1	—	全組合員の1/2以上

選択肢⑤	原則	1戸につき1	出席者の1/2以上	出席者の1/2以上
	特定案件	1組合員につき1	—	

※ 出席者は、実際に出席した組合員その他、委任状または議決権行使を行った組合員も含まれる。

# 議決権数の要件を排除する特別な案件

(管理規約制定第1回検討会資料 P15)

1. 管理者の選任および解任
2. 管理者が管理組合に対し不正の行為をし、若しくはその恐れのある場合、当該行為の差し止め、排除又は原状回復のための勧告、指示
3. 管理者が管理組合に対し不法行為を行った場合、管理組合を代表して管理者へ損害賠償または不当利得の返還を請求する訴訟の提起
4. 管理者が管理組合に対し行う利益相反取引
5. 管理費等の額
6. その他、少数持分所有者が招集した総会に関する議案

# 選択肢毎のメリット・デメリット

(管理規約制定第1回検討会資料 P16)

選択肢	メリット	デメリット	利害者の承認
①	管理組合運営における手続きが簡素 特定の理事長による管理運営が予定され、迅速な意思決定が期待できるとともに、管理会社等外部委託費用の低減が期待できる	少数反対意見が全く反映されない 大口所有者への依存度が高く、その者の運営如何では危険を伴う	
②	少数持分所有者による拒否権が行使できる その関係で、少数持分所有者に対する意見を無視した運営に歯止めがかかる	大口所有者に対する牽制力が弱く、少数持分所有者による提案実現に時間がかかる 少数持分所有者による総会開催が不可能	
③	少数持分所有者による管理組合運営が可能となる 多くに見られるマンション管理の実態に近い運営が期待できる	理事長の持ち回りによって、管理組合の運営が不安定となる可能性がある 役員のなり手につき、対策を要する 外部委託による管理費用のコスト増を余儀なくされる可能性がある	○
④	全ての組合員の意見が最も反映された民主的な管理組合の運営が期待できる	(③と同様のデメリット+) 有効票の収集に手間がかかる	○
⑤	①～④の折衷案であり、それぞれのメリットが無難に期待できる	特定案件の当てはめ方を通じてトラブルを生じる可能性がある	○

運営の 民主的  
難易度 な運営

易

独裁的

難

民主的



# 議決権のあり方について考慮すべき事項

 本事業で選択された項目

## • 管理の手段

考慮すべき事項: 管理運営コスト

 自主管理



 委託管理

## • 管理組合運営への参加

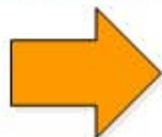
考慮すべき事項: 安定した管理運営

 全員が参加



 一部が参加

床面積割合と異なる議決権割合を設定する場合、複数戸を所有する所有者にとって床面積割合に応じた管理費等を収納するにもかかわらず、議決権行使の面で不利益を被ることとなり、「特別の影響を及ぼす」所有者としてその承諾を要する(区分所有法第31条)



承諾には、それに資する条件・効果が求められる。

# 管理規約

標準管理規約	〇〇マンション管理規約
<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議は、前条第1項に定める議決権総数の半数以上を有する組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前項にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p>	<p>(総会の会議及び議事)</p> <p>第47条 総会の会議は、組合員総数の半数以上の組合員が出席しなければならない。</p> <p>2 総会の議事は、出席組合員数の過半数及び出席組合員の議決権の過半数で決する。</p> <p>3 前2項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>4 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p> <p>(総会の議事 特別決議事項)</p> <p>第47条の2 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前条にかかわらず、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。</p> <p>一 規約の制定、変更又は廃止</p> <p>二 敷地及び共用部分等の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。)</p> <p>三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起</p> <p>四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧</p> <p>五 その他総会において本項の方法により決議することとした事項</p>

# 管理規約

標準管理規約	〇〇マンション管理規約
<p>4 建替え決議は、第2項にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>5 マンション敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。</p> <p>6 前5項の場合において、書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす。</p> <p>7 第3項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>8 第3項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>9 第3項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p> <p>10 総会においては、第43条第1項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。</p>	<p>2 建替え決議は、前条にかかわらず、組合員総数の5分の4以上及び議決権総数の5分の4以上で行う。</p> <p>3 第1項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>4 第1項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。</p> <p>5 第1項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。</p>

# 管理規約

標準管理規約	〇〇マンション管理規約
	<p>(総会の議事 複数戸を所有する区分所有者に対する特定案件)</p> <p>第47条の3 総会において、総議決権数の5分の1を超える議決権を有する区分所有者を理事長として選任する場合、第47条にかかわらず、出席組合員の過半数で決する。</p> <p>2 総議決権数の5分の1を超える議決権を有する区分所有者が理事長として選任されている場合、次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、第47条にかかわらず、出席組合員の過半数で決する。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一 理事長の解任</li><li>二 理事長が管理組合に対し不正の行為をし、若しくはその恐れのある場合、当該行為の差し止め、排除又は原状回復のための勧告、指示</li><li>三 理事長が管理組合に対し不法行為を行った場合、管理組合を代表して理事長へ損害賠償または不当利得の返還を請求する訴訟の提起</li><li>四 理事長が自己又は第三者のために管理組合との間で行われる契約の締結</li></ul> <p>3 管理費等の額を決定する議事は、第47条にかかわらず、出席組合員の過半数で決する。</p> <p>4 総議決権数の5分の1を超えない区分所有者が招集した総会の議事は、第47条にかかわらず、出席組合員の過半数で決する。</p>