



質問

普通決議で上程可能な議案を特別決議で諮る場合、どのような点に留意すればよいですか。

(相談概要)

理事会として非常に重要と判断した審議事項がありますが、本事項は特別決議事項と定められていないため、これを任意に特別決議事項として総会に上程し、審議したいと考えています。この場合、議案上程にあたりどのような点に留意する必要がありますか。なお、当マンションの規約は「マンション標準管理規約」に準じています。



回答

区分所有法第39条（議事）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。」と規定しており、法定の特別決議事項以外の事項については、マンション標準管理規約第47条（総会の会議及び議事）第3項第五号で「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」として、特別決議事項とすることができるとしています。

本項の方法により、普通決議で総会に上程可能な議案を特別決議で諮ろうとするときは、この旨をあらかじめ議案化の上、特別決議としたい議案の審議前に普通決議を以て「特別決議にて決議すること」の承認をとる必要があります。

上記の点を踏まえ、理事会として単独で決議要件を変更することは出来ないことに留意する必要があります。

(改正)マンション標準管理規約 2016.03.14

(総会の会議及び議事)

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。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

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。

一 規約の制定、変更又は廃止

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。)

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

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

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

<ご利用上の注意>

○本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。

○本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。

個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。

○本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。