



## 質問

**共用部分の変更に関して区分所有法の記載と規約の記載が異なる場合、総会の決議要件をどのように考えたらよいですか。**

(相談概要)

区分所有法第17条の記載が「(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)」と改正されたことにより、大規模修繕工事については普通決議で実施可能になったと理解しています。ところが、当該管理組合の規約では、共用部分の変更に関する記載について、「(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。)」という改正前の表現のままとなっています。この場合、大規模修繕工事の決議要件についてはどのように考えるべきでしょうか。



## 回答

区分所有法の改正の趣旨を尊重し、規約の記載がことさら管理組合の意思により規定されたものでない場合は、区分所有法の考え方を優先すべきであるとの考え方があります。一方で、現に効力を有する規約に規定されている以上、規約の定めを尊重すべきである、との考え方もあり、本件に関しては両論が存在します。したがって、管理組合としては、まず法の改正を反映した形で規約の変更を行い、然る後に、変更した規約に基づき総会承認を得ることが、最も望ましい進め方といえます。

区分所有法

(共用部分の変更)

第17条 共用部分の変更(その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。)は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

<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。