



質問

総会に出席できる占有者及び利害関係人の意見陳述権について

(相談概要)

区分所有者の他に5名の家族が同居している部屋があります。この部屋の区分所有者から、次回開催予定の総会では、自身の他に同居している5名の家族が占有者として総会に出席し、利害関係を有する者として5名それぞれ意見陳述を行いたいと言ってきましたが、この5名の同居家族は総会に出席する資格がありますか。



回答

区分所有法第40条（議決権行使者）では、「専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない。」とあることから、総会への出席は、その区分所有者1人が出席できると解することが合理的です。したがって、共有者や同居家族がいた場合、それぞれが総会に出席し、それぞれが意見することは、議場整理や総会運営上、適切ではありません。

また同法第44条の「占有者の意見陳述」の書き出しには、「区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者は、会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合には…」とありますが、この場合の「占有する者」とは、賃借人や使用借人などを指すことが一般的です。組合員の家族等同居人を指して占有者にあたると解することは、第40条からも、その解釈に無理があるでしょう。

「利害関係を有する者」とは、法律上直接的な義務を負う者のことであり、単なる事実上の利害関係を有する場合はこれにあたらぬと解されます。利害関係を有するとされるケースは、建物の使用方法などを総会で決議することで占有者が義務を負うこととなる場合や、占有者に対して共同の利益に反する行為があったとしてその行為の停止等の請求や引渡請求・契約解除の訴訟を提起する場合、などが挙げられます。

<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。