



質問

規約の改正を検討しています。

区分所有法と規約の関係についてはどちらの効力が優先されますか。



回答

原則的には区分所有法が優先しますが、区分所有法では規約で別段の定めを置くことができる事項を設けており、この場合は規約の定めが優先します。(任意規定)

(例) 管理者の選任または解任 (法第 25 条第 1 項)、議決権の割合 (法第 38 条)

一方、区分所有法の中には、規約で別段の定めを置くことを認めていない事項もあり、この場合は区分所有法の規定が優先し、これを逸脱した規約を定めることはできません。(強行規定)

(例) 規約の設定、変更または廃止に関する集会決議要件 (法第 31 条第 1 項、第 68 条第 1 項)、建替え決議の要件 (法第 62 条第 1 項)

規約の改正にあたってはこれらを踏まえて検討することが重要です。

区分所有法

第 25 条 (選任及び解任)

区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

第 31 条 (規約の設定、変更及び廃止)

規約の設定、変更又は廃止は、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によってする。この場合において、規約の設定、変更又は廃止が一部の区分所有者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。

第 38 条 (議決権)

各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第 14 条に定める割合による。

第 62 条 (建替え決議)

集会においては、区分所有者及び議決権の各五分の四以上の多数で、建物を取り壊し、かつ、当該建物の敷地若しくはその一部の土地又は当該建物の敷地の全部若しくは一部を含む土地に新たに建物を建築する旨の決議(以下「建替え決議」という。)をすることができる。

第 68 条 (規約の設定の特例)

次の物につき第 66 条において準用する第 30 条第 1 項の規約を定めるには、第 1 号に掲げる土地又は附属施設にあっては当該土地の全部又は附属施設の全部につきそれぞれ共有者の四分の三以上でその持分の四分の三以上を有するものの同意、第 2 号に掲げる建物にあってはその全部につきそれぞれ第三十四条の規定による集会における区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による決議があることを要する。

<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。