



質問

規約に定める「容認事項」を特別決議で変更または廃止することは可能ですか。

(相談概要)

ある管理組合で、規約の全面改定を検討しています。現在の規約には種々の「容認事項」が含まれていますが、これを特別決議で変更または廃止することはできますか。



回答

「容認事項」は、マンション分譲主がマンション建設にあたって他者と交わした約束事について、分譲時に購入者がその遵守を引き継ぐ事項で、例えば、「役所との協議による合意事項」「近隣住民や町内会との合意事項」「マンション建設に係る各種権利者との合意事項」等が考えられます。つまり、一般の規約条文と違い、事項ごとに規定された対象が異なり、外部者に対して効果を及ぼすものが含まれます。内部的にも、例えば等価交換等において分譲された場合、旧地権者に対して一定の専用使用权を付与する旨を「容認事項」として定めるケースがあります。この場合その変更や廃止は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼす可能性も考慮しなければなりません。したがって、その変更や廃止にあたっては、事項ごと当事者ごとに了承を得なければならず、特別決議を以て組合内部で承認されたとしても、規定された事項の相手先がこれを認めなければ、組合決議の実効性はないものと考えられます。

<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。