



質問

マンション内各種工事の総会決議要件を判断するための基準はありますか。

(相談概要)

管理組合でマンションの修繕工事等を実施する際に、当該工事の総会決議要件が、普通決議か特別多数決議かを聞かれることがあります。工事内容によっては、敷地及び共用部分等の変更に該当するか、判断し難いケースがあります。決議要件を判断するための明確な基準等がありますか。



回答

管理組合でマンション内の修繕工事を実施する場合にはその内容によって総会決議要件が異なることから、決議に当たっては判断が必要になってきます。その際の考え方として、マンション標準管理規約第47条関係コメント⑤には具体的な工事が列記されているので下記参考としてください。

特別多数決議：ア) バリアフリー化工事、

カ) その他、集会室・駐車場・駐輪場の増改築等

普通決議：イ) 耐震改修工事、ウ) 防犯化工事、エ) IT化工事、オ) 計画修繕工事、

カ) 窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、ダストボックスや高置水槽等の撤去工事等

しかし、マンションにおける工事は多岐に亘るため、個別に当該工事が「共用部分の変更に当たるか否か、形状又は効用の著しい変更を伴うか否か」について、管理組合として普通決議又は特別多数決議いずれに該当するかを判断し、総会審議に先立ってその判断理由を組合員に説明するのが望ましいでしょう。

<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。