



質問

標準管理規約に準拠している管理組合で長期修繕計画の作成を検討している。長期修繕計画の作成は、管理規約では普通決議で決することとしているが、組合員の関心も高いことから、理事会では少しでも多くの賛同を得たいとの意向があり、特別多数決議で決したいと考えている。管理規約では普通決議としている事項を特別多数決議で決することはできるか。



回答

標準管理規約第47条（総会の会議及び議事）第2項では、総会の決議方法について「総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する」としているのに対して、第3項第一号から第五号については、同条第2項にかかわらず「組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する」としている。

このうち、第五号においては「その他総会において本項の方法により決議することとした事項」としていることから、標準管理規約で規定している普通決議事項についても、以下の手順により決議方法を変更して、特別多数決議事項とすることができる。

1. 理事会で、総会における「長期修繕計画の作成」の決議方法を普通決議事項ではなく、特別多数決議事項とする旨を決し、総会に議案上程する。
2. 総会で、普通決議事項である「長期修繕計画の作成」の決議方法を特別多数決議とする」ことについて、普通決議で決する。
3. 上記2.で承認を得た後、「長期修繕計画の作成」の議案について審議し、特別多数決議の要件を満たした場合は、議案が承認されたことになる。

なお、同条第3項第一号から第四号における特別多数決議事項については、区分所有法第31条（規約の設定、変更及び廃止）、第17条（共用部分の変更）、第58条（使用禁止の請求）、第59条（区分所有権の競売の請求）、第60条（占有者に対する引渡し請求）に規定されていることから、普通決議事項とすることはできない。

<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。