

スムーズな総会の進め方

多摩マンション管理士会 坂田 英督
平成21年11月7日

基本的事項

■善良なる管理者の注意義務（善管注意義務）

理事は善管注意義務を負うため、総会においても、一般的な注意義務が存在する。

■優先順位

区分所有法>規約>総会決議

相反する場合には、左側が優先する。

この後は、以下のとおりとする。

- 「建物の区分所有等に関する法律」は「法」または「区分所有法」という
- 「規約」は「標準管理規約」をいう
- 「総会の決議」は「決議」と省略する場合がある

通知

	居住組合員	組合員が届出した宛先あり	組合員の届出した宛先なし
区分所有法	—	宛先	専有部分宛
規約	所定場所に 掲示	宛先※	所定場所に 掲示

※海外に居住する組合員に、連絡の場所を国内とするよう定める規約は可

■組合員が死亡していた場合、管理組合が積極的に特定する必要はない

相続人が確定→相続人宛

相続人未確定→相続人の内1人宛

相続人が不明→死亡した組合員宛

出席者(1)

■出席者 部屋番号・氏名を確認

■共有者 議決権行使者を1人、組合宛届け出ること

届出人と別人が来たときは、理由を確認。届け出を受ける

■代理人 議決権は書面で、又は代理人によって行使することができる(法)

○規約 代理人は その組合員と同居する者 若しくは } 又は
 その組合員の住戸を借り受けた者 }
 他の組合員 若しくは }
 その組合員と同居する者 }

代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない※

※法で定めていないことを、規約で制限してよいか?→よいと解釈すべき

組合員と代理人の2名同時出席は不可

出席者(2)

- 夫婦で出席 共有の場合でも議決権は1→1人しか出席できない
共有ではない場合→そもそも出席できない
と言ってもいられないので、議事進行に支障がない範囲で見学は可
議決権行使の際、重複カウントしないよう、注意すること
- 規約に「理事会が必要と認めた者は、総会に出席することができる」
とあるときは、管理会社・管理員・専門家などが出席できる
- 途中退場 委任状、議決権行使書など、意思を確認すること
- 占有者も、「会議の目的たる事項につき利害関係を有する場合」には
総会に出席して意見を述べるができる（占有者が管理費を払っている場合など）

出席通知・委任状・議決権行使書

- 出席通知、委任状、議決権行使書の全てに押印がある場合
本人に確認すること。「出席できない場合は、委任状」などと書いて
あれば有効。
1号議案は委任、2号議案は議決権行使書という例は可。
- 押印がなくても、直ちに無効ではない（署名があるなどの場合）
- 白紙委任状は有効
- 議長への委任状は有効（誰が議長になるか分からない場合でも）
- 委任状なき場合は賛成（反対）と見なす→無効
- 議決権行使書に「保留」などと記載→棄権扱い

議決権

■ 売買手続き中の場合

売買契約が成立していれば未登記でも買い主に議決権がある

■ 売れ残り

分譲業者に議決権がある

■ 区分所有者の破産

破産管財人に議決権がある

(但し、「破産手続き廃止」のときは区分所有者に議決権がある)

破産者の財産が少なく、破産手続きの費用にも満たない場合、裁判所は破産管財人を選任せず、破産手続きを終了させ、免責手続きに入る

■ 競売中

区分所有者に議決権がある

■ 譲渡担保

債務不履行がなければ譲渡担保設定者に議決権がある

議決権の割合

■ 議決権の割合は、法では「専有部分の床面積割合」としている

■ 標準管理規約は法どおり

■ 一般的には「1戸1議決権」が多い

法は任意規定のため規約で自由に決められる。通常は各専有部分の面積に著しい差がなく、法どおりでは極めて面倒なことから1戸1議決権が多い。再開発や等価交換マンション等では原則どおりとする例がある

号室	法に則した例	各戸1議決権の例
101	91.23/12345.67	1/100
102	100.45/12345.67	1/100
103	70.12/12345.67	1/100

(100戸のマンションの例)

決議(1) 普通決議

	出席	区分所有者の頭数	議決権	備考
法	/	過半数(両方共)		特別決議は、法の各定めによる(強行規定)
規約		議決権総数の1/2以上の出席で成立	出席組合員の議決権過半数	

■規約では、100議決権のマンションの場合、50議決権の出席者で総会が成立し、50議決権の過半数である26議決権の賛成で可決。つまり最小で全体の議決権の26%で可決

■「議案の要領」(概要)を示した方がよい(義務はない)

決議(2) 過半数

■過半数とは

100人の半数は50人 →過半数は51人

101人の半数は50.5人→過半数は51人

■区分所有者及び議決権の各過半数とは

	所有者A (6戸所有)	A以外 (各1戸所有)	計	過半数
所有戸数	●●●●●●	○ ○ ○ ○		
区分所有者数	1人	4人	5人	3人
議決権数	6議決権	4議決権	10議決権	6議決権

Aは、議決権だけならば常に過半数。区分所有者の数ではあと2人の賛成を得る必要がある。

この場合、標準管理規約を適用すると、普通決議であればAだけで事が運ぶため、「区分所有者間の利害の衡平」が図られているとはいえないとして、規約や決議が無効となる可能性もある(法第30条第3項)。

決議(3) 特別決議(頭数かつ議決権で決議)

■特別決議は、別紙P2下表の場合に必要

強行規定だが、一部、区分所有者の定数を過半数まで減ずることを認めている(第17条第1項・第21条)。

議案の要領(概要)を示す必要がある場合もある。

■特別の影響

以下の場合、特別決議に加え、特別の影響を受ける者の承諾が必要。

承諾は決議の前後を問わない。

「共用部分の変更」(第17条)では「共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼす」とき、「その専有部分の所有者」の承諾。

「規約の設定・変更・廃止」(第31条)では、「一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす」とき、その承諾。

「特別の影響」とは、「規約の設定・変更等の必要性及び合理性とこれにより受ける当該区分所有者の不利益とを比較衡量して、当該区分所有者が受忍すべき限度を超える不利益を受けることを意味すると解される」(昭61.9.25東京地判)

決議(4) 事例

■管理費等(管理費・修繕積立金)の値上げ

規約は、区分所有者の管理費納入義務を定め、付則において管理費等は総会でその額が決定されるまでは規約別表による旨定めている場合、規約は管理費等の納入義務を定めるにすぎず、付則は総会で額が決定されるまで暫定的に別表を使うことを明らかにする趣旨と解されるため、管理費の額の改定は規約変更に当たらず特別決議を要しないとされた事例。

■樹木の伐採

日照を阻害する樹木の伐採は、著しい効用の変更とはならないので、普通決議。

■細則の変更

細則は、「規約の範囲内における手続き」なので、普通決議。

■大規模修繕工事

旧法に準拠した規約では特別決議。現行法では、普通決議。しかし、任意規定なので、敢えて特別決議にすることもできることから、旧規約は生きるとする意見がある。規約を改正しておく方がよい。

通知した項目以外の議題

■総会では、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議をすることができる（法第37条）

- ・通知した議題の範囲内における一部修正案は決議できる
- ・延期、議長不信任も決議できる（延期は、日時・場所が決められれば、改めて招集通知は不要）

■法は任意規定なので、規約で「招集通知に記載した事項以外でも決議できる」と定めることはできる。この場合、特別決議事項を除き、議題の変更や追加ができる

質問と回答

■質問の打ち切り→採決へ

- ・質問に対して十分な説明がなされたとき
- ・質問が議題の判断に必要なではないとき
- ・質問が議題と関係ないとき
- ・堂々巡りになったとき

■説明等（説明、回答）

- ・指名された役員以外が説明してもよい
- ・補助者が説明してもよい

適切な判断ができるための説明を行うことが重要。

総会の議事録

■作成者等

- ・ 総会の議長が作成（法第42条）
- ・ 理事長が作成（規約）
- ・ 総務担当理事が作成したとしても、名義は理事長とする
- ・ 作成時期の制限はないが、速やかに作成すること

■発言の記録

- ・ 議事に影響があるような重要な発言は記録する必要がある。そうでなければ、（記録を要求されても）必ずしも記録しなくてもよい

■保管

- ・ 永年保管
- ・ 管理事務所等で利害関係者に閲覧させる

まとめ(1)

■大切なこと

管理組合は運命共同体。

普通決議、特別決議に関わらず、組合員の利益になる事案であれば、3/4どころか、殆どの賛成を得られる筈（そうでなければならない）。

そのためには日頃から、理事会活動を周知していくことが重要。

安易なアンケートは、行わないこと。

プレゼンテーションを上手に行うことが鍵。図や表も使い、簡潔で分かり易く、ポイントを余さず説明していることが必要。組合員が判断できる材料を提供するだけでよい（個人的感想は無用）。

例えば、修繕積立金を値上げする場合、1) 早く値上げした方が値上げ幅が小さくて済む、2) 将来、一時金の徴収や借入をしなくて済む、3) 積立金は「貯金」。もし集め過ぎても使って消えてしまうものではない。などがポイントになる。



まとめ(2)

■提案したらほぼ決まってしまう

総会で採決しなくても、委任状だけで可決してしまうことも多い。しかし、勇気ある撤退は恥ではない。

- ・ 重大な事実誤認のある議案を取り下げた事例
- ・ 総会出席者から疑問が多く呈された議案を取り下げた事例

■法律も規約も本質ではない

誰も損をせず、誰も問題視せず、皆が良ければ、法律や規約どおりである必要はない。

- ・ 遡り決議～階段室に手摺を付けたが総会の決議がなかったので、追認の決議をした事例
- ・ 管理組合運営の硬直性の方が問題
- ・ 犬猫は居るが、問題になる飼い方をしていない