

◆必要に応じて規約で定めることができる事項◆

団地にも準用がある規定

規約で定めができる	区分所有法根拠	補足
規約共用部分 (区分所有できる建物の部分や附属建物を、規約で共用部分とすることができる)	4条2項	第三者に対抗するためには登記が必要
規約敷地 (一体管理する土地を規約で建物の敷地とすることができる)	5条1項	2項 建物の滅失、敷地分割により規約敷地を定めたものとみなす
団地共用部分(一団地内の附属施設たる建物を規約で団地共用部分とすることができる)	67条1項	第三者に対抗するためには登記が必要

◆原則は区分所有法によるが、規約で別段の定めをすることができる事項◆

規約で別段の定めができる	区分所有法根拠	補足
共用部分の共有関係 (共用部分は区分所有者全員の共有、一部共用部分は共用すべき区分所有者の共有。規約で別定可)	11条2項	区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない(27条1項の場合を除く)
共用部分の持分割合	14条4項	原則1~3項 関連:22条2項(複数の専有部分を有する場合)
共用部分の負担及び利益収取	19条	原則:持分に応じた共用部分の負担及び利益収取
敷地利用権の分離処分禁止	22条1項	原則禁止、規約で別定可
管理所有(管理者による共用部分の所有)	27条1項	関連:6条2項 区分所有者の権利義務等/20条:管理所有者の権限
区分所有者の責任等(管理者の行為による責任)	29条	原則14条の割合、規約による負担割合可
集会の招集(区分所有者の1/5かつ議決権の1/5を有する者は集会の招集を請求できる)	34条3項・5項	1/5の定数を規約で減じることができる
招集の通知	35条1項	原則1週間前を規約で伸縮可
掲示による招集の通知 (建物内に住所を有する区分所有者と、通知を受けるところを伝えない区分所有者を対象)	35条4項	原則:通知を受ける場所として通知した場所、又は専有部分宛に通知
決議事項の制限解除 (集会で、あらかじめ通知した事項以外の決議を可とする規約。ただし特別決議は不可)	37条2項	全員同意の集会では決議事項に制限なし(37条3項)
議決権(規約に別の定めがない限り14条による)	38条	原則14条の割合
議事	39条	原則過半数
議長の選任	41条	原則は管理者又は集会を招集した区分所有者の1人が議長となる 規約又は集会の決議で定めることも可
管理組合法人で、理事の互選で代表理事を決定	49条4項	原則各理事が法人代表
管理組合法人の理事の任期を3年以内とすること	49条5項	原則2年
解散した管理組合法人の財産の帰属	56条	原則14条の割合
建替え決議集会の招集期間	62条4項	原則2月前を伸縮可
建替え決議集会前の説明会	62条6・7項	原則1月前を伸長可
団地内の建物の建替え承認決議の集会の招集	69条4項	原則2月前を伸長可

多摩マンション管理士会 20090922

■普通決議（区分所有者の過半数 かつ 議決権の過半数 で決する）■

普通決議事項	区分所有法根拠	補足
共用部分の管理に関する事項 (形状・効用の著しい変更<17条1項>以外の変更は普通決議による。保険契約も含む) (保存行為は決議なしに各共有者が実施可。専有部分の使用に特別の影響を受ける者の承諾)	18条1項本文	総会の決議によらず、規約であらかじめ定めておくこともできる
「敷地」又は「共用部分以外の附属施設」が区分所有者の共有	21条 17, 18, 19条を準用	
管理者の選任・解任	25条1項	
管理者（管理組合法人）に対する訴訟追行権の授権	26条4項（管理者） 47条8項（法人）	
管理者がいない場合の規約、議事録、書面・電磁的方法による決議に係る書面・電磁的記録の保管者の選任	33条1項但し書き 42条5項 45条4項	
電磁的方法によって議決権の行使をすること	39条3項	
議長の選任	41条	
管理組合法人で、理事が数人ある場合の代表理事の選任または共同代表の定め	49条4項	
管理組合法人の事務	52条1項	
建物の一部が滅失した場合の復旧（滅失が建物価格の1/2以下の場合）	61条3項	
共同利益背反行為の停止等の請求の訴訟の提起	57条2項・4項	必ず、総会での決議によらなければならない
法第57条から第60条までの訴訟追行についての管理者等に対する訴訟追行権の授権	57条3項 58条4項 59条2項 60条2項	

■特別決議（区分所有者の3/4以上 かつ 議決権の3/4 以上で決する）■

特別決議事項	区分所有法根拠	補足
共用部分の変更（形状・効用の著しい変更を除く）	17条1項	規約により、区分所有者の定数は過半数まで減ずることが可 <u>専有部分の使用に特別の影響を受ける者の承諾要</u>
区分所有者の共有に属する敷地または附属施設の変更	21条	
規約の設定・変更・廃止	31条1項	<u>一部の区分所有者の権利に特別の影響→承諾要</u> P4※3参照
管理組合法人の成立	47条1項	
管理組合法人の解散	55条1項3号・2項	
共同利益背反行為をした区分所有者に対する専有部分の使用禁止の請求	58条1項・2項	58条3項：区分所有者に弁明の機会を与える必要
共同利益背反行為をした区分所有者に対する区分所有権の競売請求	59条1項・2項	59条2項：区分所有者に弁明の機会を与える必要
共同利益背反行為をした占有者に対する引渡請求	60条1項・2項	60条2項：区分所有者に弁明の機会を与える必要
建物の一部が滅失した場合の復旧	61条5項	滅失が建物価格の1/2を超える場合
団地管理組合における規約の設定	68条	・土地、附属施設 ・建物 P4※3参照

多摩マンション管理士会 20090922

■ 建替えの場合 ■

建替えの種類	区分所有法根拠	補足
建替え決議	62条1項	区分所有者及び議決権の各4/5以上
団地内の建物の建替え承認決議	69条1項	団地全体の議決権（持分）の3/4の同意かつ以下の要件 ・専有部分のある建物の建替え決議(4/5)又は全員の同意 ・専有部分のある建物以外は所有者の同意
	69条5項	特別の影響を受ける場合 ・専有部分のある建物の区分所有者全員の議決権の3/4以上の議決権を有する区分所有者の承認 ・専有部分のある建物以外は所有者の承認
	69条7項	2以上の建物の一括建替え承認決議 ・当該建物の区分所有者及び議決権の4/5
団地内の建物の一括建替え決議	70条1項	・団地内建物の区分所有者及び議決権の4/5 ・各団地内建物の区分所有者及び議決権の2/3

多摩マンション管理士会 20090922

■ その他 集会の決議や規約に関する項目 ■

	区分所有法根拠	補足
先取特権（区分所有権及び動産に対する）	7条1項	規約若しくは集会の決議に基づく他の区分所有者の債権に関する先取特権
一部共用部分の管理	16条	※1
管理者の権限	26条1項	保存、集会の決議、規約で定めた行為を各実施
規約を定めることができる根拠条文	30条1項	※2
	30条2項	
規約は区分所有者間の利害の衡平を図ること	30条3項	32条関連の場合特に注意
公正証書による規約の設定 （規約共用部分、規約敷地、敷地利用権関連）	32条	例：分譲初期の規約
規約の保管、閲覧、保管場所の掲示	33条	
書面又は電磁的方法による決議	45条	※4
規約及び集会の決議の効力 （特定承継人、占有者）	46条	
管理組合法人への継承 （法人設立前の決議、規約）	47条5項	

※1 一部共用部分の管理は以下のとおり

区分所有者全員の利害に関係する	}	区分所有者全員で管理
規約に定めがある		
規約に定めがない	→	共用すべき区分所有者のみで管理

※2 一部共用部分に関して、共用すべき区分所有者の規約を定められるのは以下の場合のみ

区分所有者全員の利害に関係する	→	不可
区分所有者全員の利害に関係なし	}	共用すべき区分所有者の規約を定めることができる
区分所有者全員の規約あり※3		
区分所有者全員の規約なし	↓	

※3 区分所有者全員の規約を設定、変更、廃止する場合は特別決議のほか、共用すべき区分所有者数とその議決権の1/4超の反対があったら不可（3/4以上の賛成が必要）

※4 区分所有法の原則どおり又は規約で、決議を要する場合

- ・区分所有者全員の（書面又は電磁的方法で決議を行うことについての）承諾がある場合
→書面又は電磁的方法で決議ができる（可決 or 否決）
- ・区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があった場合
→決議があったものとみなす（可決）