

# 旭川マンション管理組合 連合会ニュース

2025年5月30日(第17号)
特定非営利活動法人(NPO 法人)
旭川マンション管理組合連合会
発行者 会長 水島能裕(080-1979-1147)
編集者 事務局長 佐々木 允(32-8810)

NPO法人旭川マンション管理組合連合会が5月18日(日)に開催したセミナーの当日配布資料は「ニュース第16号」に掲載しました。「ニュース第17号」では、セミナー終了後に寄せられた感想・質問に、講師の篠原みち子弁護士に答えていただきました。

特に分かりづらい「出席者多数決」について、具体的な事例をあげて解説をお願いしました。

管理者は=理事長、管理員=管理会社の従業員または管理組合の雇用者ですが、さらに〇〇管理人などの「管理」の紛らわしい用語について、解説していただきました。お忙しい中、ていねいに解説していただき、感謝申し上げます。

## 1. 事例に基づく出席者多数決について

出席者とは、①実際に総会に出席した者、②委任状提出者及び③議決権行使書提出者をいう。この出席者多数決は、区分所有権の処分に関する①建替え決議、②建物更新(一棟リノベ)決議、③建物敷地売却決議、④建物取壊し敷地売却決議及び⑤取壊し決議には適用されないから注意。

また、裁判所で所有者不明専有部分であるとの認定を受けた住戸の所有者は議決権を有しないから、区分所有者の母数から除外される。この除外は全ての決議に適用される。

以上は、前回の「ニュース第16号」の最後尾にある別紙「出席者多数決について——総会決議の決議要件——」を参照してほしい。

専有部分50戸のマンションで、1住戸1議決権とし、その中の1住戸の区分所有者Aは行方不明で、どこへ行ったか全く分からない、また、別の住戸の所有者Bは、施設に入っており意思表示ができない、とする。

その上で具体例を考えてみる。

### 事例1—建替え決議をしたい(議決権を有しない者を除く)

50戸 ÷ 5 × 4だから、40人の賛成が必要

もし、行方不明の区分所有者Aに対し、管理組合(管理者)が所在不明区分所有者として裁判所に申請し、裁判所が除外決定を出した場合には、その者は議決権を有しない

から、(50戸-1戸) ÷ 5 × 4 = 39。だから、やはり40人の賛成がなければ、建替え決議は成立しない。

また、Bもどこの施設に入っているのか、手を尽くしたが分からぬいため、管理組合(管理者)の申請により、裁判所が除外決定を出したとすれば、(50戸-2戸) ÷ 5 × 4 = 38。4だから、39人の賛成が必要となる。

### 事例2—管理規約改正を決議したい。

特別決議事項の定足数は、区分所有者（議決権を有しない者を除く。）の過半数の者であつて議決権の過半数を有する者が出席することが必要だが、この割合を上回る定めを置く場合は、その割合以上の出席が必要。この事例では、規約で、各過半数の出席を定足数としているものとする。

出席者は30人（委任状、議決権行使書含む）で、うちその1人は賛成・反対の意思表示をしなかつたが、他の者は皆賛成だったとすると、Aが除外決定を受けており、またAとBの2人が除外決定を受けていても、30人が出席しているので、定足数を満たす。

そして、30戸 ÷ 4 × 3 = 22.5で、23人の賛成で規約改正は成立することになる。この事例では、29人が賛成しているから、規約改正は成立する。

出席者は30人だが、改正内容が不十分との理由で10人が反対し、賛成者が20人の場合は、規約改正は否決になる。

### 事例3—修繕積立金を戸当たり3000円値上げしたい

この事例では、定足数につき、出席した区分所有者（議決権を有しない者を除く）及びその議決権の各過半数で決する、と定めているものとする。A及びBが除外決定を受けていたとしても、48戸 ÷ 2で、25人が出席すれば定足数を満たす。

そして、出席した者は35人いたが、3000円の値上げは厳しいとの理由で反対者が多く、賛成者は12人しかいなかつたとすると、過半数以下なので、修繕積立金の値上げは否決になる。

## 2. 財産管理制度…管理人(概略)

### (1) 所有者不明専有部分管理人 (46条の2～46条の7, 86条、87条)

① どういう場合に？

区分所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合+必要があると認めるとき

例…相続人全員が相続放棄、行方不明、法人の実態がない

② 裁判所に申立てる人は利害関係人

具体的には?…管理組合法人、管理者（理事長）、他の区分所有者、管理組合法人、

管理者が申立てる場合は、総会の普通決議が必要

裁判が確定すると、登記簿（甲区）に記載される

③ どういう人が管理人になるか？

どのような者を管理人とするかは、裁判所が管理人の行う具体的な職務内容を勘案して判断するとの答弁あり。弁護士、司法書士、そのマンションの管理者（理事長）、マンション管理士などが考えられるのではないか

④ 管理対象物

専有部分、及び共用部分等にある所在等不明区分所有者所有の動産、共用部分に関する権利、附属施設に関する権利、敷地利用権等

⑤ 管理者の権限

保存行為、専有部分の性質を超えない範囲での利用又は改良行為  
これを超える行為は、裁判所の許可が必要、許可を得れば売却も可  
訴訟の原告又は被告になるが、管理費等の支払義務を負うものではない  
専有部分の管理・処分権は、所有者不明専有部分管理人に専属する

⑥ 議決権を行使できるか？

議決権を有しないし、行使できない  
組合からの招集通知不要

## (2) 管理不全専有部分管理人 (46条の8～46条の12, 88条)

① どういう場合に？

区分所有者による専有部分の管理が不適当で他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合+必要があると認めるとき

例…ゴミ屋敷、専有配管からの水漏れ放置等

② 裁判所に申立てる人は利害関係人

管理組合法人、管理者（理事長）、他の区分所有者、周辺住民、管理組合法人、

管理者（理事長）が申立てる場合は総会の普通決議が必要

③ どういう人が管理人になるか？

所有者不明専有部分管理人の③記載内容と同じ

④ 管理対象物

専有部分、共用部分等にある管理不全専有部分の区分所有者所有の動産、共用部分に関する権利、附属施設に関する権利、敷地利用権等

⑤ 管理者の権限

命令の発令には、その専有部分の区分所有者の陳述を聴かなければならない

管理人の権限は、管理人に専属しない

保存行為、専有部分の性質を超えない範囲での利用又は改良行為

専有部分を処分するには、その専有部分の区分所有者の同意が必要

訴訟の原告又は被告にならない

⑤ 議決権を行使できるか？

行使できない、

組合からの招集通知は、管理不全専有部分の区分所有者に、

議決権もその区分所有者が持つ

### (3) 管理不全共用部分管理人 (46条の13, 46条の14, 88条)

① どういう場合に？

区分所有者による共用部分の管理が不適当で、他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合+必要があると認めるとき  
例…外壁のコンクリート剥落等

② 裁判所に申立てる人は利害関係人…周辺住民、区分所有者

③ どういう人が管理人になるか？

所有者不明専有部分管理人の③記載内容と同様だが、組合が管理不全の状態なので、管理者（理事長）は事実上いないのではないか

④ 管理対象物

共用部分、共用部分にありかつ共用部分の所有者が所有する動産

⑤ 管理者の権限

命令の発令には、共用部分の共有持ち分を有する者の陳述を聴かなければならないが

緊急を要する場合で、全員と連絡がとれない場合は聴く機会を経なくても可  
保存行為、管理不全共用部分の性質を変えない範囲での利用又は改良目的の行為  
これを超える行為は裁判所の許可が必要で、取壊し処分は区分所有者全員の同意が必要

⑥ 議決権行使は？

組合が機能不全状態なので、議決権の有無や議決権行使は問題にならないと思う

## さらに、2つの疑問にも答えていただきました

### 1. 普通決議の定足数の定めが、区分所有法にないのはなぜですか？

現区分所有法39条1項も、新区分所有法39条1項も、「この法律又は規約に別段の定めがない限り」、と定めていますので、定足数の規定がない、というか、マンションの規模や用途、その他いろいろあるだろうから、その状況に応じて定めればよい、という考え方だと思います。

標準管理規約が想定しているマンションからすると、「議決権の半数以上」が妥当、と考えられたということだと思います。

### 2. 来年4月1日の改正区分所有法施行後も、マンションの管理規約を改正せずそのままにしておけばどうなりますか？

マンションの管理規約が、現在の標準管理規約に沿うものと仮定すれば、特別決議の定足数や決議要件など改正後のほうが現管理規約よりも緩和されているので、直ちに問題になるとは言えないとの意見と、改正区分所有法には強行規定があるので一定の期限までにマンションの管理規約を改めなければならないとの意見の両方があります。どのような取り扱いになるかは、まだ不明の部分が多いのが現状で、コメントが出るまで待つ必要があります。

以上

マンション相談は、32-8810（留守電になっていますが必ず折り返します）

または 080-1979-1147（水島）へ いつでも 電話ください。