

1.3.7 あらかじめ承諾等が必要な総会の決議要件

総会で決議するためには、あらかじめ承諾を得たり通知しておく必要がある

総会 = 最高の意思決定機関

総会に参加する権利
総会に参加する義務

準備周到
しっかり確認
決議要件

マンション管理適正化指針

A 総会で決議するためにはあらかじめ「根回し」が必要だね
 B うん。根回しという言葉はまさにぴったりだね。どんな場合でも、人の社会で物事を決めるにあたっては、事前の周到的な準備が必要ということだろう。
 マンション管理組合の総会の決議をする場合においても、いくつかの準備を整える必要がある。結論から言えば、全ての議案について、あらかじめ通知した事項に限って議決することができる。さらに、いくつかの議案に限っては、承諾を得たり、弁明の機会を設けたりする措置が必要になる。これらをしないでした議決は無効とされるおそれがある。また、招集通知以外にも、総会の前に、「お知らせ」などで総会の内容をていねいに案内するなど、我が規約の条文になくても不文律の習慣付けをすることが推奨される。
 このような周到的な準備ができる管理組合は、コミュニティ形成の観点から見ても「管理が適正化された運営」がなされているとみなすことができるだろう。長時間にわたる「もめる総会」は避けたいが、議題内容の熟議が伴わないいわゆる「シャンシャン総会」も決して勤められない。総会に当たっては、理事会側の周到的な準備と総会を迎える区分所有者の前向きな姿勢が総会の当日に向かってしっかりと熟成することが望ましい。もう一度、序章の「適正化指針」に目を通そう。すこし、前置きが長くなってしまった。それでは、標準管理規約第 47 条【総会の会議及び議事】の第 7 項以下をみてみよう。

標準管理規約第 47 条【総会の会議及び議事】

- (1 . ~ 6 . 前頁)
- 7 . 第 3 項第一号において、規約の制定、変更又は廃止が一部の組合員の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。^{*1} この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。^{*2} (標管 47 .)
 - 8 . 第 3 項第二号において、敷地及び共用部分等の変更が、専有部分又は専用使用部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分を所有する組合員又はその専用使用部分の専用使用を認められている組合員の承諾を得なければならない。^{*3} この場合において、その組合員は正当な理由がなければこれを拒否してはならない。^{*2} (標管 47 .)
 - 9 . 第 3 項第三号に掲げる事項の決議を行うには、あらかじめ当該組合員^{*4} 又は占有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。^{*5} (標管 47 .)
 - 10 . 総会においては、第 43 条第 1 項によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。^{*6} (標管 47 .)

理解度の自己チェック

^{*1} 区分所有法第 31 条 3 項の確認をした規定である。「組合員の権利に特別な影響を及ぼすべきときは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の組合員が受ける不利益とを比較衡量し、その不利益が組合員の受任すべき限度を超えていると認められる場合をいう (最判平 10・10・30) 」。たとえば、管理費等の負担割合を変更する場合であっても、持分割合、利用状況等から総合的に判断して合理的な範囲内で改正することは、一部の組合員の権利に特別な影響を及ぼすということにはならない。
 この、組合員の承諾は、総会議決の前でも後でもよい。承諾の方法や形式は定められていないので、たとえば、総会に出席して決議に賛成した場合は、これをもって承諾したものととしてよい。(コンメ標管 p.159、160)

^{*2} この規定は、区分所有法には定めがなく、標準管理規約において追加したものである。組合員が正当な理由がなく承諾をしない場合は、権利の濫用となることもある。(コンメ標管 p.160)

^{*3} 区分所有法第 17 条及び 18 条の確認規定である。「特別の影響とは、たとえばその変更工事中、ある専有部分への出入りが不自由になるとか、変更の結果、ある専有部分の採光・通風が悪くなるなど」。ただし、受ける影響が軽微な場合や一時的な場合はこれに該当しない。(コンメ標管 p.160)

^{*4} 学説、判例ともに弁明の機会を与える必要があるのは、占有者のみとし、区分所有者に対しては、弁明の機会を与える必要はないとしている。(コンメ区分法 p.323、コンメ標管 p.161)

^{*5} この規定は、区分所有法第 58 条 1 項、第 59 条 1 項、第 60 条 1 項の確認規定である。

^{*6} 区分所有法 37 条 1 項の確認規定。
 総会の議題は、あらかじめ通知され、よく検討されたうえで総会に臨むことが本来であり、総会の席上で突然提案され、十分な討議をする時間がなく採決されることは望ましくない。なお、区分所有法 37 条 2 項は、特別決議事項の場合を除いて、規約で別段の定めをすることができる」と規定しているが、標準管理規約ではこれを無視して採用していない。