

区分所有者の数

近くのマンションで役員をされている方から、区分所有者の数について教えて欲しいと言われた。管理組合の臨時総会があって重要な案件の議事録をきちんと作らないといけならしい。規約改正といったことかもしれない。

区分所有者の数というのは、それぞれの住戸に1つずつ区分所有権があるから、そこに1人ずつ区分所有者が居ると考えて、住戸の数と考えたら良いのではないかと思っただけだが、そう簡単なことではなく、少々ややこしいことがあって、区分所有法や規約の理解と、そのマンションの各住戸の所有者の状況を正確に把握しておくことが必要だ。

質問された方のところは、170戸余りのマンションなのだが、住戸の所有状態を調べるといろいろな形があることが分かってきたのだという。

まず、同じ階の良く話をする知人のところでは、その奥さんは「私は区分所有者です。そして旦那も区分所有者です」と言っていた。二人で住戸を共有していて、50%ずつの所有権を持っているのだという。成る程確かにお二人とも区分所有者で、このお宅では区分所有者が2人いることになる。

こういう共有状態での区分所有者も含めて数えると、住戸数（専有部分の数）より区分所有者の数は多くなることとなるが、それで良いのか、そのような区分所有者数の数え方で総会の決議の処理などを行って良いのかというと、それはうまくない。住戸を共有していて複数の区分所有者が居る場合に決議がなされる時には、その人々の中から議決権行使者を1人に定めることとなっていて（区分所有法40条）、旦那さんか奥さんのどちらかを選んで決めておく必要がある。

このような複数で住戸（専有部分）を共有している場合とは違って、1人の人が複数の住戸を所有し

ているというケースがある。このマンションの場合、3戸持っている人が1人と2戸所有している人が2人おられるという。そうすると住戸数より区分所有者の数は4つ少なくなる計算になる。このようなケースの場合、3戸や2戸所有している人は、集会の決議などで1人としか数えられないので、損をすることになるのではないかと心配されるが、その心配は無用で、規約の決定、変更などを含めて、物事の決定には区分所有者の数とともに、議決権の多少が問われている。例えば規約の改正の場合は、区分所有法では区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決定される（区分所有法31条）。議決権は規約で別段の定めがない場合、各区分所有者の持ち分の割合（一般的には専有部分の床面積の割合）によるようになっていて、（38条）3戸と2戸所有している人は、3戸分、2戸分の議決権が生かされて、その人たちの利益を考慮することとなっている。

管理組合の運営を行っていく上で、上に見た区分所有者の数や議決権の状態の把握は大事なこととなる。整理すると、第一に住戸を共有しているケースの場合は議決権行使者がどの人なのかを知っておくこと、第二に、各区分所有者の議決権の割合を把握しておくことである。規約で特に定めがないとすると、専有部分の床面積の割合となるので、各住戸の専有部分の床面積（壁などの区画の内側線で囲まれた部分の面積）を知っておくことが大事となる。

このようなことを先の奥さんに話をしたら、ほぼ納得されたようで、「管理組合の役員は大変ですね」と笑顔で応えておられた。

2022年10月29日 梶浦恒男

大阪教育大学の3回生と一緒に活動しました(教育コラボレーション演習)

大阪教育大学が令和元年度に開講した「教育コラボレーション演習」は、大学で学ぶ「理論」と学校現場や地域社会で学ぶ「実践」を結び付け、教育協働人材を養成するための授業科目です。受講学生は、登録している公的機関、博物館や資料館、社会貢献に取り組む企業やNPO法人などの中から各自で受入先を選び、面談等を経て、それぞれの団体で30時間以上活動します。

今年度、集合住宅維持管理機構では2名の3回生を受入れ、本誌5頁で紹介しているデジタルクイズラリーのためのマンションでの事前調査や、ワークショップの運営などのNPO活動に取り組んでもらいました。



防災設備の位置を確認



ワークショップで居住者に案内



ワークショップで質問に対応