

タイトル：管理規約別表の修繕積立金を変更する決議

< 質問 >

先日の総会で修繕積立金の改定を提案したところ、修繕積立金は、規約の別表に明記されているものだから、変更は、特別決議の「規約の変更」に該当する。従って、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成を得ることが必要であり、普通決議として成立している本総会（委任状、出席含め区分所有者全体の60%）では、4/3以上の賛成を得ることは無理であり否決されました。

普通決議事項であるとする、区分所有者及び議決権の1/2以上の賛成は得られていました。私ども理事会の勉強不足ですが、私としては、修繕積立金は、規約別表に金額が明示されているとはいえ、あくまでも別表であり、変更を前提とした金額であることから、修繕積立金の改定は普通決議で行われるものと思いますが、どうでしょうか？
アドバイスをお願いします。

< 回答 >

規約本文に表示された「別表」に記載された管理費や修繕積立金の変更は、管理規約の変更になります。

< 説明 >

管理規約に、確定した管理費や修繕積立金が記載されている場合の「額」の変更についてですが、規約本文に「・・・管理費等の額は、別表のとおりとする」と記載があり、別表が添付されている場合、別表は規約本文の一部となり、別表を変更するときは、規約の改正になるというのが大勢です。

諸説あるようですが、規約の規約変更と解するべきです。規約変更となり額の変更も4分の3での議決ということになります。

規約は「区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出する」とし、年度の予算の形で定めるのがよいでしょう。

< 「マンションの法律実務」新日本法規 参照 >