

マンションのこと みんなでなんでも話し合ってみよう 連続座談会ニュース 第 46 回

板橋マンション管理組合ネットワーク

規約にまつわる話 規約改正の心得

規約原本について、座談会当日活発な議論がなされました。

規約の設定 (2 パターン)

- ①マンション売買契約時に、分譲会社が管理規約(案)を作成し、各専有部分の分譲ごとに購入者の書面による承認を取り付け、全区分所有者の合意書面がそろえば、それをもって規約が成立(承認販売形式)したものとする。☞**原始規約**



この規約を証するため、区分所有者全員が書面に記名押印した規約一通を作成し、これを規約原本とする。(標準管理規約第 72 条 1 項)

- ②マンション購入者への建物引き渡し後、集会(=総会)を開催して、分譲会社等が作成した管理規約(案)について、区分所有者及び議決権の各 3/4 以上の多数の決議を得て、規約を決定することができる。☞**これも原始規約**

分譲後に規約改正をしたときは…

理事長は、1 通の書面に現に有効な規約の内容と、その内容が規約原本及び規約変更をした総会の議事録の内容と相違ないことを記載し、署名押印した上で、この書面を保管する。

(標準管理規約第 72 条 3 項)

公正証書による規約の設定

先に見た原始規約は、分譲会社が規約の案を提示しているのであり、規約自体は区分所有者が設定しているものである。

しかし、以下の 4 つの事項は分譲前には建築主しかわからないことであるので、公正証書により単独で規約を設定できるとした。(区分所有法第 32 条)

1. 規約共用部分
2. 規約敷地
3. 専有部分と敷地利用権の分離処分禁止の解除
4. 敷地利用権の持分割合

(管理員室や集会所等を共用部分とする規約を定

めて分譲開始前に登記をしておけば、第三者に対抗できる)

そしてこの規約は、公正証書が適法に作成された時点で成立し、分譲後は区分所有者の団体の規約となるので、その変更・廃止は通常の規約の改廃手続きによる。

公正証書

公証人によって作成される公文書のこと。公証人は実務経験を有する法律実務家の中から法務大臣によって任命される公務員。