

## 決議事項等一覧表

## 1 普通決議事項（第39条第1項）

① 共用部分の管理に関する事項（その形状又は効用の著しい変更を伴うものを除く。）（第18条第1項本文）	
② 区分所有者の共有に属する敷地又は附属施設の管理に関する事項（第21条、第18条第1項）	
③ 管理者の選任及び解任（第25条第1項）	
④ 管理者に対する訴訟追行権の授権（第26条第4項）	
⑤ 管理者がいない場合の規約、議事録、書面・電磁的方法による決議に係る書面・電磁的記録の保管者の選任（第33条第1項ただし書、第42条第5項、第45条第4項）	
⑥ 議長の選任（第41条）	
⑦ 管理組合法人の理事及び監事の選任及び解任（第49条第8項、第50条第4項、第25条第1項）	
⑧ 理事が数人ある場合の代表理事の選任又は共同代表の定め（第49条第5項）	
⑨ 共同利益背反行為の停止等の請求の訴訟の提起（第57条第2項、第4項）	

⑩ 管理者等に対する訴訟追行権の授権 (第57条第3項、第4項、第58条第4項、第59条第2項、第60条第2項)	規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数
⑪ 小規模一部滅失の場合の復旧 (第61条第3項)	

## 2 特別決議事項等

① 共用部分の変更 (その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。) (第17条第1項)	区分所有者及び議決権の各4分の3以上。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。
② 規約の設定、変更及び廃止 (第31条第1項、第2項)	区分所有者及び議決権の各4分の3以上。なお、一部共用部分に関する事項についての区分所有者全員の規約の設定、変更及び廃止は、当該一部共用部分を共用すべき区分所有者又は議決権の4分の1を超える反対があるときは、することができない。
③ 管理組合法人の設立・解散 (第47条第1項、第55条第2項)	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
④ 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求、専有部分の引渡し等の請求 (第58条第2項、第59条第2項、第60条第2項)	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
⑤ 大規模一部滅失の場合の復旧 (第61条第5項)	区分所有者及び議決権の各4分の3以上
⑥ 建替え決議 (第62条第1項)	区分所有者及び議決権の各5分の4以上

## 3 団地に関する特例

① 規約の設定の特例 (第68条第1項)	第68条各号記載の物につき規約を定めるには、第1号記載の土地等についてはそれぞれ共有者の4分の3以上で、その持分の4分の3以上を有するものの同意、第2号記載の建物については、その全部につき区分所有者及び議決権の各4分の3以上
----------------------	--

② 団地内の一部の建物の建替え承認決議 (第69条第1項、第5項第1号、第8項)	建替え決議や区分所有建物ではない建物の所有者の同意に加えて、建替え対象建物の敷地(これに関する権利を含む。)の共有者である団地内建物の団地建物所有者で構成される団体又は団地管理組合法人の集会における議決権の4分の3以上
③ 団地内の建物の一括建替え決議(第70条第1項)	団地内建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上で、かつ、各棟ごとに区分所有者及び議決権の3分の2以上

#### 4 区分所有者及び議決権の一定割合の同意を必要とする手続

区分所有者による集会の招集又は招集請求(第34条第3項、5項)	区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは、管理者に対し、集会の招集を請求できる。また、管理者がないときは、区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有するものは集会を招集することができる。いずれも、規約で定数を減ずることができる。
---------------------------------	--

#### 5 区分所有者及び議決権の全員の同意を必要とする手続

① 招集手続の省略(第36条)	集会は、区分所有者全員の同意があるときは、招集の手続を経ないで開くことができる。
② 書面又は電磁的方法による決議(第45条第1項、第2項)	区分所有者全員の承諾があるときは、書面又は電磁的方法による決議をすることができる。区分所有者全員の書面又は電磁的方法による合意があつたときは、書面又は電磁的方法による決議があつたものとみなす。