

①	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（特別決議）で、法人となる旨及びその名称・事務所を定めること
②	主たる事務所の所在地で法人登記をすること

管理組合法人には、必ず理事（管理組合法人の事務を執行し、管理組合法人を代表する者）と監事（理事の業務の監査などをする者）を置かなければなりません（区分所有法49条・50条）

第5 集会・規約

1 集会

「集会」は、区分所有者全員により組織される管理組合の最高意思決定機関です。建物等の管理については、原則としてこの「集会」の決議により決定されます。

(1) 集会の招集（34条、35条）

招集者	管理者等あり	管理者等（管理組合法人の場合は「理事」）は、少なくとも毎年1回集会を招集しなければならない。
		原則： 管理者（管理組合法人の場合は「理事」） 例外： 区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者（少数区分所有者）の集会招集請求。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。
	管理者等なし	区分所有者の5分の1以上で議決権の5分の1以上を有する者（少数区分所有者）の集会招集。 ただし、この定数は、規約で減ずることができる。



CHECK

占有者（賃借人など）に対して通知する必要はありません。

通知	原則	集会の招集通知は、会日より少なくとも1週間前 ^{※1} に、「会議の目的たる事項」を示して、各区分所有者に ^{※2} 発しなければならない（35条1項）。
	例外	建替え決議を会議の目的とする集会の招集通知の場合は、会日より少なくとも2ヵ月前に ^{※3} 発しなければならない。
		区分所有者全員の同意があるときは、招集通知不要

※1 招集期間は、規約で伸縮（伸長・短縮）することができる。

※2 専有部分が数人の共有に属するときは、その共有者が定めた議決権を行使すべき者（その者がいないときは、共有者の1人）にすれば足りる（同2項）。

※3 招集期間は、規約で伸長できるが短縮はできない。

(2) 集会での決議事項の制限（37条）

原則	集会では、あらかじめ通知した事項に限られる（同1項）
例外	<p>①普通決議事項[※]については、規約で別段の定めがあれば通知していない事項も決議できる（同2項）</p> <p>②招集手続が省略された場合（36条規定）は、この制限はされない</p>

※ 特別決議事項については別段の定めはできない。

(3) 集会の議決権について

議決権とは、集会において決議に参加する権利をいいます。

議決権	<ul style="list-style-type: none"> ・各区分所有者の議決権は、原則として共用部分の持分割合による（区分所有法38条） ・議決権は、区分所有者自ら集会に出席して行使するのが原則であるが、書面、電磁的方法（電子メール等）、代理人で行使することもできる（区分所有法39条2項・3項）
議決権行使の指定	専有部分が数人の共有に属するときは、共有者は、議決権を行使すべき者1人を定めなければならない（区分所有法40条）
占有者の意見陳述権	区分所有者の承諾を得て専有部分を占有する者（賃借人等）は、会議の目的たる事項について利害関係を有する場合、集会に出席して意見を述べることができる（区分所有法44条1項） ※占有者は意見を述べることはできても、議決権を行使することはできないのに注意

(4) 書面による決議（45条）

区分所有者全員の承諾があるときは、集会を開催せずに、書面又は電磁的方法による決議をすることができます。

(5) 集会の決議事項

必要数と決議事項（主なもの）			規約による軽減
原則	過半数 ^{※1} で決する（普通決議）		可
例外	4分の3 ^{※1} 以上 (特別決議)	共用部分の重大変更	不可
		管理組合法人の設立・解散	
		規約の設定・変更・廃止	
		義務違反者に対する専有部分の使用禁止など	
		大規模滅失（建物価格の2分の1を超える滅失）の場合の復旧決議	
	5分の4 ^{※1} 以上	建物の建替え決議	

※1 決議の必要数は、区分所有者の頭数と議決権（原則として専有部分の床面積）の両方でそれぞれの割合を超えていなければならない

※2 規約によって過半数まで軽減することができる

2 規約

「規約」とは、区分所有者全員で構成する団体が、建物、その敷地及び附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定めた規則のことをいいます。

規約は書面又は電磁的記録によって作成されなければなりません（区分所有法30条5項）

(1) 規約の設定・変更・廃止（31条1項）

規約の設定・変更・廃止は、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（特別決議）で行います。

その規約の設定・変更・廃止が、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合は、その者の承諾を得なければなりません。

(2) 公正証書による規約設定の特例 (32条)

最初に建物の専有部分の全部を所有する者（分譲業者等）は、公正証書により、下記の事項に限り規約を設定できます。

- 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の定め
- ④専有部分の敷地利用権の割合の定め

(3) 規約の保管及び閲覧 (33条)

保 管	管理者等あり	管理者（管理組合法人の場合は理事）
	管理者等なし	規約又は集会の決議により定められた次の者 ① 建物を使用している区分所有者 ② ①の代理人
閲 覧		「利害関係人」からの閲覧請求があれば、「正当な理由がある場合」を除いて、閲覧を拒めない
保 管 場 所		建物内の「見やすい場所」に保管場所を掲示しなければならない
罰 則		管理者（理事）が保管義務に違反した場合、及び正当な理由なく閲覧を拒んだ場合は、20万以下の過料に処される

3 規約・集会の決議の効力 (46条)

規約及び集会の決議は、区分所有者はもちろん、区分所有者の包括承継人（相続、合併等により権利義務を一切承継する者）、特定承継人（売買、贈与等によって権利義務を取得した者）にもその効力が及びます（区分所有法46条1項）。

また、占有者（専有部分の賃借人等）は、建物又はその敷地もしくは附属施設の使用方法について、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負います（同2項）。

4 議事録（42条）

集会の議事については、議長は議事録を作成しなければなりません。

作成方法	書面又は電磁的記録
署名	書面で作成されているときは、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が、署名。
保管場所	建物内の見やすい場所に保管場所を掲示しなければならない 利害関係人の閲覧請求に、正当な理由がある場合以外は拒めない

CHECK

議事録が電磁的記録で作成されている場合には、議長及び集会に出席した区分所有者の2人が署名に代わる措置（電子署名）を執らなければなりません。