



Q 1、2階部分4戸は店舗、3階以上14戸が住居の合計18戸の複合型マンションです。管理規約の規定では住戸部分1戸につき1個の議決権を保有すると規定してありますが、店舗部分に関しては言及がありません。店舗部分の議決権はどのように考えればよいでしょうか？

A 標区分所有法第38条の議決権に関する条文には「各区分所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、第14条の規定（共有部分の持分割合）による。」（括弧書きは筆者）と規定されています。本件の管理規約には「住戸部分1戸につき1個の議決権がある。」と規定されていますから、法第38条の「規約による別段の定め。」に該当します。

したがって各住戸は広さに関係なく1個ずつの議決権を保有することになります。

お尋ねの店舗部分の扱いですが、区分所有法や法38条の趣旨から、規約に記載のない店舗部分の議決権を「なし」にすることは考えにくく、住戸部分と同様に1個ずつの議決権を保有すると考えるのが妥当でしょう。

この「別段の定め。」に関して、法第38条の基本通りに共有持分割合によって議決権を定めると、各住戸等の広さは通常異なっていることが多く、かつ持分割合の桁数が非常に大きいので、いざ議決する際の計算が極めて複雑・困難になり、判定に時間がかかります。このため、実際の管理組合運営を考えて、「規約により別段の定めをする。」ことができるとされているものです。

一つの建物の住戸部分などの専有部分が数タイプに分かれて、広さが異なるのがマンション分譲の実情ですが、このような管理組合の管理規約をみると、本件のような便法を採ったものが大多数を占めているのが実態のようです。

回等者：広島県マンション管理士会