

YouTube

【宅建動画の渋谷会】佐伯竜

登録者数 **2400** 記念

特別講義

区分所有法 普通決議・特別決議



**謝
恩**

渋谷会

いつもご視聴いただきありがとうございます。

登録者数 2400 人を記念し特別講義を開講いたします。

今回は区分所有法の「普通決議」「特別決議」について講義しました。

過去問で訊かれた具体例を押さえることで暗記を定着させていた
ただきたく制作しました。

さらに突っ込んで訊かれた場合に1点を分けるポイントについても
お話しました。

出題された場合には、ぜひ1点アドバンテージを付けてください。

みなさまの合格を祈念しております。

講師 佐伯竜

区分所有法「普通決議・特別決議」

《ねらい》過去問を題材に暗記を定着させる。差がつくポイントも押さえておく。

《決議要件》

単独	保存行為	規約で別段の定めができる
	行為の停止等の請求(訴訟外)	規約で別段の定めができない
	小規模滅失の場合の復旧	・復旧・建替えの決議があったときを除く ・規約で別段の定めができる
5分の1以上	集会の招集	規約で減じることができる
過半数	管理行為	規約で別段の定めができる
	軽微な変更	
	管理者の選任・解任	
	行為の停止等の請求訴訟	
	小規模滅失の場合の復旧の決議	
4分の3以上	重大変更	区分所有者の定数のみ、規約で過半数まで減じることができる
	管理組合の法人化	規約で別段の定めができない
	規約の設定・変更・廃止	
	専有部分の使用禁止請求訴訟	
	専有部分および敷地利用権の競売請求訴訟	
	占有者に対する契約解除・引渡請求訴訟	
	大規模滅失の場合の復旧の決議	
5分の4以上	建替え	

- ・軽微な変更:形状または効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更
- ・小規模滅失:建物の価格の2分の1以下に相当する部分の滅失
- ・重大変更:共用部分の変更(その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。)
- ・大規模滅失:建物の価格の2分の1を超える部分の滅失

(問1) H7 (共用部分の保存行為)

共用部分の保存行為を行うためには、規約で別段の定めのない場合は、区分所有者及び議決権の各過半数による集会の決議が必要である。

誤り

(問2) H12 (管理者の選任)

区分所有者が管理者を選任する場合は、集会の決議の方法で決することが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。

誤り

(問3) S59 (規約の設定・変更・廃止)

規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議によってする。

正しい

(問4) H7 (規約の設定・変更・廃止)

規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合で、その区分所有者の承諾を得られないときは、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による決議を行うことにより、規約の変更ができる。

誤り

(問5) H3 (共同の利益に反する行為の停止の請求)

区分所有法第57条の行為の停止等を請求する訴訟は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議によらなければ、提起できない。

誤り

(問6) H3 (使用禁止の請求)

区分所有法第58条の使用禁止を請求する訴訟は、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数による集会の決議によらなければ、提起できない。

正しい

(問7) S61 (区分所有権の競売の請求)

区分所有法第59条第1項に規定する区分所有権及び敷地利用権の競売の請求は、区分所有者及び議決権の各4/5以上の多数による集会の決議に基づき、訴えをもって行わなければならない。

誤り

(問8) H12 (小規模滅失の場合の復旧決議)

建物の価格の2分の1以下に相当する部分が滅失した場合において、滅失した共用部分を復旧するときは、集会の決議の方法で決めることが必要で、規約によっても、それ以外の方法による旨定めることはできない。

誤り

(問9) H7 (大規模滅失の場合の復旧決議)

区分所有建物の一部が滅失し、その滅失した部分が建物の価格の1/2を超える場合、滅失した共用部分の復旧を集会で決議するためには、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数が必要であり、規約で別段の定めをすることはできない。

正しい

(問10) H24 (共用部分の重大変更)

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。)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で決するが、規約でこの区分所有者の定数及び議決権を各過半数まで減ずることができる。

誤り

(問11) H9 (建替え決議)

区分所有法第62条第1項に規定する建替え決議は、規約で別段の定めをすれば、区分所有者及び議決権の各3/4以上の多数により行うことができる。

誤り

【宅建動画の渋谷会】 <https://shibuyakai.com/>

★宅建通信講座★

●「H29年版 宅建過去問演習講座」【NEW!!!】

——佐伯竜講師——全26回 24時間00分50秒

<https://shibuyakai.com/takken/201706.html>

●「平成29年版 宅建基本問題演習講座」

——佐伯竜講師——全34回 36時間27分1秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd20.html>

●「平成29年版 宅建基幹講座」【全分野セット】

——佐伯竜講師——全61回 55時間15分34秒

<https://shibuyakai.com/takken/dvd19.html>