

新型コロナウイルス感染拡大におけるITを活用した総会・理事会の開催に関するQ&A

Q1 区分所有法における集会の開催について、ITを活用することはできますか。

A1

(1) 電磁的方法による議決権行使

区分所有者は、規約または集会の決議により、電磁的方法によって議決権を行使することができることとされており（区分所有法第39条第3項）、集会に出席せずに、電子メールの送信やWEBサイトへの書込み等の電磁的方法を用いて議決権を行使することができます。

なお、事後の紛争の発生を防止する観点から、議決権を行使する区分所有者の本人確認のため、電磁的方法を用いた議決権の行使に際して電子署名を付することとしたり、あらかじめパスワードを割り当てておき、これを入力することとしたりすることが望ましいと考えられます。

(2) WEB会議システム等を用いた集会の傍聴

集会が行われる会場をWEB会議システム等を用いて中継し、区分所有者が中継動画を傍聴することは可能と考えられます。

もっとも、この場合には、議決権行使の意思のある区分所有者は、書面や電磁的方法による事前の議決権行使や、委任状等で代理権を授与する代理人による議決権行使を行うことが必要であり、その旨をあらかじめ招集通知等で区分所有者に周知することが望ましいと考えられます。

WEB会議システム等を用いて集会の中継を行うにあたっては、動画配信を行うWEBサイト等にアクセスするためのID及びパスワードを、招集通知等とあわせて通知すること等が考えられます。

なお、区分所有者が、単に傍聴をするのではなく、WEB会議システム等を用いて集会に出席し、議決権を行使することを認めることについては、第三者が区分所有者になりました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、集会の決議が無効となるおそれがあるなどの課題に留意する必要があります。

Q2 区分所有法では集会の開催について、第45条1項で「(略)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」としていますが、当管理組合は総戸数が多いこともありこれを採用することが非常に困難な状況です。現下の状況においては、「区分所有者全員の承諾を得なくてはならない」とする要件を、規約によって緩和することはできませんか。

A2 区分所有法第45条第1項は、区分所有者が集会において報告を受け、討議をした上で意思決定をすることの重要性にかんがみ、集会を開催せず、区分所有者の書面又は電磁的方法による議決権行使のみをもって決議を行うためには、区分所有者全員の承諾が必

要であるとしています。そのため、この全員承諾要件を規約によって緩和することはできないものと考えられます。

他方で、区分所有法においては、この制度とは別に、集会を開催した上で、議決権行使を書面又は代理人により行うこと（区分所有法第 39 条第 2 項）や、電磁的方法により行うこと（同条第 3 項）が認められていますので、大規模な区分所有建物において集会を開催するに当たっては、これらの方法を活用することが考えられます。

なお、IT を活用した集会の開催については、Q1 を参照してください。

(※) 書面や電磁的方法による議決権の行使は、集会に出席しない区分所有者が、集会の開催前に、議事について賛否を記載した書面や電子メール等を集会の招集権者に提出することによって議決権を行使するものです。ただし、書面や電子メール等の提出をしたからといって必ずしも集会に出席したと扱われるわけではなく、区分所有法上は、定足数に関する規約がある場合において集会の決議をするためには、別途、その定足数を満たす必要があります。もっとも、規約に「書面、電磁的方法又は代理人によって議決権を行使する者は、出席組合員とみなす（標準管理規約第 47 条第 6 項）」旨の規定がある場合には、書面や電子メール等により議決権を行使した者も集会に出席したものと扱うことができます。

Q3 当管理組合の管理規約では、IT を活用した理事会開催を認める規定がありませんが、現下の状況では参集して理事会を開催することが困難であることから、IT を活用した理事会の開催を検討しています。事態収束後には総会を開催し、管理規約に当該規定を設けることについて追認を得ようと考えていますが、そのような方法が可能でしょうか。

A3 一般的には、理事会の運営等については、管理規約の定めによるほか、別に細則を定めることができることとされており（標準管理規約第 70 条）、あらかじめ管理規約や細則で定めることにより、理事会について WEB 会議システムや電子メール等を用いて開催することは可能です。

しかしながら、管理規約や細則に理事会の運営等に係る特段の定めがない場合であっても、新型コロナウイルス感染拡大の予防という観点から、新型コロナウイルス感染症への対応が求められる当面の間においてやむを得ず管理規約に規定されていない手法による対応が求められる際には、区分所有者からの理解や了承が得られれば、そのような対応がなされても不適切ではないと考えられます。

いずれにしても、WEB 会議システムや電子メール等を用いた理事会を開催する場合、これらを用いることができない理事に対して理事会の議事について質問の機会の確保、書面等による意見の提出や議決権行使を認めるなどの配慮や、通常の理事会と同様、管理規約や細則に則り理事会議事録を作成することが必要となる点などについてご留意ください。