

15.管理費の負担について

ほとんどマンションの管理規約には、管理費や修繕積立金の負担は「各区分所有者の共用部分の持分に応じて算出するものとする」とあります。

標準管理規約第 24 条にも管理費と修繕積立金の算出方法についても同様のことが明記してあります。共用部分の持分は専有分に比例するため、各住戸の面積によって負担することになるわけです。

区分所有法で調べてみると管理費等の負担に関する条文は第 19 条で「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生じる利益を収取する」とあります。

法律用語は読んでも解らないのが難点ですが、「管理費等は、管理規約で決められていない場合は各住戸の床面積で負担し、逆に利益を上げている場合も管理規約で取り決めがない場合は床面積に応じて各戸ものになります」と決められているわけです。

確かに、修繕は各住戸の床面積により外壁の面積が違うため問題はないのかも知れませんが、管理費まで床面積の割合で負担することは果たして平等なのかという疑問が残ります。

管理費の使用先は、管理会社への委託費や共用部分の電気料などですが、これらの支出は必ずしも住戸の床面積とは関係なく一律に必要であるわけです。管理会社への

業務は住戸の大小により異なるわけでもないし、当マンションのように廊下灯は一戸に一灯あり、広報紙も1部ずつ配っており大部分の使用先は一律となっております。

管理費の負担とは別問題ですが、80㎡の住戸が1なら88㎡の床面積の所有者は1.1の議決権を持つことが平等かも知れませんが、当方でも総会において計算が困難のため、床面積の大小にかかわらず議決権は全戸が同じ1としております。

仮に広い面積の住戸の議決権が多かったとしても、誰も喜ぶことではないものと思われます。それよりは、駐車場や自転車置場の空きスペースができた時は、広い住戸から優先的に使用できることのほうが平等に近い方法かも知れません。

実際面で管理費の使用は住戸面積の大小ではなく、人数の多少とイレギュラーな行動の際に影響するものと思われます。つまり、各住戸で居住する人数が多ければ共用部分の汚れも多くなったり、自転車置場等の増設も考慮しないといけなくなったり、排水に関わる費用も多くなるはずです。

また、指定された日に管理費を納入しない住戸のために管理会社や管理組合が滞納状況をチェックしたり、再請求などに必要な手間とコストが他の住戸より多くかかることは必然であります。したがって修繕積立金は専有面積割りにして、管理費は居住人数割りやイレギュラーをする住戸が多く負担することが公平な運営なのかも知れません。

スペリア佐屋は 79.41 m²から 110.44 m²の住戸があり、広い住戸は 79.41 m²の住戸より 1.38 倍の管理費を納入していることとなります。最近、こうした「不公平を是正」するために、「組合費」の名目で一律のお金を徴収している管理組合もあるようです。入居が始まってから管理費の算出方法を変更するには非常に難しいはずです。

管理費等の値上げを検討する段階では、一律納入について考えてみることも必要ではないかと思われます。