

19.マンション建て替えについて

私が住むマンションは竣工時と自分の年齢を重ね合わせると、生存中は大災害でも発生しない限り建て替えを心配することはないと考えられます。しかし、いずれの時代には後世の人たちは避けて通れない問題に直面するはずで

2002年秋に成立した「マンション建て替法」の成立により、あちらこちらで問題がおきていることをネットの各掲示板で報告されています。

延べ床面積に余裕のあるマンションは、現在より多くの住戸数を造り販売することで既存の区分所有者の負担を軽くすることができることになるため、比較的に楽かも知れません。

マンションの建て替えの前の段階として、色々な調査などに要する費用が必要になります。

ある掲示板では、「総会の普通決議(出席者の過半数の決議)で修繕積立金を取り崩して使用することはおかしいのでは・・・」と、疑問の声が出されていました。

修繕積立金は管理規約により使用先が決められており、管理規約の決議方法より緩やかな決め方では問題があると考えられます。

それならば管理規約と同じように、組合員総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上の賛成があれば、修繕積立金を建て替えに関連する費用の支出に流用することができるかという、これについても疑問が残ります。

例えば100戸のマンションがあり、81戸以上が建て替えに賛成の場合は該当する住戸で法人格の「マンション建替え管理組合」をつくり、費用負担も行うことが新しく成立した「マンション建て替法」ではないかと思います。

したがって、管理費も修繕積立金も建替えに関する費用の支出は出来ないものと考えられます。

もし、建て替え決議によりマンションが取り壊された時点では既存の管理組合は消滅するわけで、残っている管理費や積立金は納入した割合で区分所有者に返還されるべきものと思われます。

建て替え問題が現実になるマンションでは、入り口である「コンサタントの支払い」で議論が沸騰するのではないかと危惧されます。

また、法律に訴える側と訴えられる側に分かれ、昨日までコミュニケーションが良かったもの同士が対立する構図になることも懸念されます。先に、この欄のNo21にも書きましたが、それだけ建て替え問題は難しく、マンション管理の究極の案件ではないかと思われます。