

16.管理費の使用について

管理費の使用については、それぞれの管理規約で決められています。

国土交通省が発表している標準管理規約第 26 条でも「管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する」とあり、10 項目の使用先は何れも「共用部分の維持管理」となっています。

管理規約の変更は、「組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決する」とあり、単に総会出席者の 4 分の 3 以上の賛成を得ればよいだけでなく、組合員総数の 4 分の 3 以上が同意しなければ出来ないことになっているわけですから普通決議や理事会の決定だけで管理費の使用先を変更することは難しいものがあります。

一方、役員の選任や使用細則の制定・変更、予算・決算などは、総会出席者の過半数の賛成で決めることができ、極端に言えば 100 戸の入居者のマンションは、委任状を含め 50 戸以上の出席があれば総会は成立し、その半分の賛成で決めることになるため、極端に言えば戸数の 4 分の 1 の 25 戸以上でよいこととなります。

管理規約は、総会の出欠を別にして 75 戸以上の賛成がないと変更することができず、それだけ管理規約は重いものがあると言えます。

それでは、管理規約で明記されている管理費の使用先の共用部分については、ここで述べるまでもなく誰もが知っているはずですが、実はそうでもないようです。

一般的な管理規約では「共用部分は別に定めるとあり、管理規約の最後に別表が添付

してあり、この別表も管理規約の一部であります。大抵の場合、住戸の玄関ドアの表の部分は共用部分で鍵は専有部分が普通のようなようです。

もし、鍵まで共用部分であったら管理組合が各住戸のスペアキーを保管することになり大変なことになるため、それぞれの住戸が各自の財産を守ることからも鍵は専有部分となっているわけです。

平成 14 年の夏から秋にかけ、玄関扉のカム送り解錠がマンションの大きな問題になりました。業界の情報によりますと、東京の不埒な鍵屋が取っ手(ハンドル)の隙間から扉内に収容してあるボックスの穴に工具を入れ操作することで簡単に解錠することを知り、インターネットなどで工具を売り出したことで、犯罪者が買い求め事件が広まったようです。

当方は、いつもお世話になっている鍵屋さんから情報を得ていたので、警察庁やマスコミの発表より電子掲示板に書き込み全国に向けて警告を発信しました。

ところが、マンション関係のホームページを拝見していると不思議なことに気がついたわけです。

当マンションのスペリア佐屋管理組合は、カム送り解錠対策には 3 日間の施工日を決め各戸からアンケートを取って鍵屋さんとの施工費を交渉し、料金は各戸が業者へ直接支払って戴きました。

しかし、一方では管理費の中から全住戸分の施工費を支払った管理組合もあるよう

ですが、ここで考えないといけないのは、「管理費は共用部分に使用する」という標準管理規約に沿って決められている管理規約の縛りです。

たしかに、標準管理規約第 21 条第 2 項には「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要がある」とあります。この文言だけを解釈すると、扉は共用部分で鍵は専有部分ではあるが、扉と鍵は一体のため鍵の改修費は管理費からの支出は良いのではないか、という考えもできます。

しかし、第 21 条第 2 項のコメント欄には次のことが書いてあるのです。

「第 2 項の対象となる設備としては、配管、配線等がある」

「配管の清掃等に要する費用については、第 26 条第三号の共用設備の保守維持費として管理費を充当することは可能であるが、配管の取替え等に要する費用のうち専有部分に係るものについては、各区分所有者が実費に応じて負担すべきものである」

つまり、数年ごとに行う排水管の掃除は、シンクの流し口から縦管までは専有部分であるが細かいことは抜きにして、その程度は管理費を使っても良いが取替え工事の場合は縦の共用管までは住戸の負担ですと、指摘しているわけです。

これらの流れから言うならば、鍵の改修費は各住戸の負担となるはずですが。

しかし、鍵の対策費を管理費から支出することは間違いではありませんが、この場合は管理規約の変更の時と同様に、4 分の 3 以上の賛成を得ないと管理規約で決められていることが無意味になる恐れがあります。ただ、管理規約でいう管理費ではなく、

専有部分に使用することを目的で集めているお金は問題がないはずですが。

おそらく、カム送り解錠対策を管理費から支出し「皆のために良いことをした」という意識があり、各住戸側も「自分の家の懐が痛まなかった」といった点が妙に噛み合って疑問やクレームも出なかったのかも知れませんが、管理費の使用先は管理規約通り「共用部分」にしないと、後々に問題が発生する危惧もあるものと考えられます。