

タイトル：マンション販売時の長期修繕計画 2

< 質問 >

入居 2 年目になって、機械式駐車場の修理、取替え費用が約 4500 万円必要と管理会社が提出したことです。デベロッパーはこの費用は販売前から当然分かっていることで、要するに、全 105 世帯ですから、1 世帯当たり約 40 万円、販売価格より高いものを結果的には偽って、売ったことにならないでしょうか？ 釈然としません。ご指導よろしくお願ひします。

< 回答 >

長期修繕計画を見落としたデベロッパーに法的責任を問うのは、簡単ではありません。

< 説明 >

デベロッパーが機械駐車場の長期修繕計画を見落としていたことは問題だと思います。

長期修繕計画は不動産売買に必要な重要事項の書面では無いので、デベロッパー側の責任問題は問えないと思いますが売る側の姿勢としては、間違いと認め真摯に受け止めて欲しい気持ちは良く理解できます。

長期修繕計画は 30～35 年間に必要な修繕費用を計画的に蓄えるための指針となるものだと思います。機械駐車場がある以上は所有者側で維持管理をせざるを得ないものですから、今からいかに費用を安く抑える事ができるか？ 機械駐車場のメーカー（点検会社）とよくご検討され前向きに積立金を蓄えていく方策をご検討されることをお勧めいたします。

又、長期修繕計画はあくまで目安ですから機械駐車場をその年に必ず交換しなければならないという事ではありません。

築 2 年目ということもあり、より良い長期修繕計画に変更できる時間があるとお考えください。長期修繕計画は通常 5 年ごとに見直すのが適当とされています。