

タイトル：団地型では棟別の修繕積立方式にすべきか。

< 質問 >

標準管理規約（団地型）の第72条（議決事項）について、

1. 当方の管理組合（4棟、596戸）では、標準規約に準拠した規約となっておりますが、修繕積立金は棟別ではなく団地全体で一元管理されています。したがって、この第72条の三号復旧、五号建替えを棟総会で決議したところで、棟には予算執行権の裏づけはなく、大きな金額になりますと予算執行について団地総会にあげたところで否決される公算が大きくなります。

このような例は、一般には当方にかぎらず案外に多いと思われませんが、上記のような矛盾をどのように解決しておられるのでしょうか。

やはり棟別積立方式にしないと、区分所有法には馴染まないということでしょうか。

2. 一号でいう「区分所有法で団地関係に準用されていない規定に定める事項」とは、二～六号に該当するもの以外にどのような事項がありますか。

< 回答 >

管理人室や集会室等、全体共用部分が特定の棟に設置されているマンション（団地）については、各棟別の修繕積立金を設定するのは大変難しいと思います。また修繕積立金の会計が各棟と全体に区分して処理するなど、複雑で難しい管理内容になります。

< 説明 >

質問1について

標準管理規約（団地型）では、修繕積立金は「団地修繕積立金」（1）と「各棟修繕積立金」（2）が設定されています。

（1）は団地全体の共用部分の修繕、（2）は各棟の共用部分の修繕の為のものです。

この設定が可能な団地は、管理事務所や集会室が「独立した管理棟」（全体共用部分）に所在し、各棟は専有部分と棟ごとの共用部分で構成されているマンションで、（1）と（2）の使用区分が明確になっている場合とお考えください。

つまり、（1）は独立管理棟の修繕に、（2）は各棟の修繕に使われます。

しかし、このような団地は公団や公社が分譲したものに多く、民間のマンションで一般的に多いのは、どこかの棟に管理事務所や集会室が所在しているケースです。

このような構成のマンション（団地）では、団地全体の共用部分が含まれている棟の修繕積立金（2）の使用範囲の判断が困難で、エレベーターや電気室・受水槽室などが特定の棟に設置されているケースも多く、修繕積立金を団地（1）と各棟（2）に区分することが難しくなります。

ということで、修繕積立金は団地全体のみを設定とし、棟別の設定がなく、団地全体で

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

一元的に管理する体制となっているケースが多いのです。

ご質問の72条三号の復旧については、区分所有法では団地の準用規定がないため、棟の総会で決議することが必要です。しかし事業及び会計は全体で執行していますので、棟総会で決議された復旧工事を団地で行うこととなります。どの棟で一部滅失という被害が出てもお互い様で、これを団地全体で承認できないということであればそもそも団地の管理体制が成り立たないと理解すべきではないでしょうか。

72条五号の建替えについては、団地の場合、棟の総会で建替え決議された場合は、団地全体の4分の3の承認決議が必要となります(区分所有法69条)。承認された場合は棟単独で建替えが出来ますが、その費用はその棟で集めるしかありません。

地震などの予測できない事態で、特定の棟の建替えが必要となった場合は別ですが、通常の修繕や建替えにおいては、棟が単独で建替えるというのは考えられず、全体で一元的管理するのが普通です。建て替えについては区分所有法第70条の一括建替え決議を原則として考えるべきで、1棟だけの単独立替は特別な事情があり一括建替えできない場合の措置とすべきです。

ご質問者のマンションはどのような構成か分かりませんが公団タイプのように団地共用部分が独立していない場合の各棟修繕積立金の設定と使用区分は、建物・設備等の「全体共用部分」と「棟共用部分」についてよほど詳細に区分し、規約を改正(設定)しなければなりません。建築・設備の専門家や区分所有法・管理規約に詳しい専門家の協力が必要と考えます。

また、管理については、各棟の管理組合とそれぞれの規約で管理し、全体共用は団地管理組合と団地規約という構成で管理することとなります。管理に要する事務経費・労力、総会・会計も全体と各棟ということになり、ますます複雑になり相当の苦勞が伴います。

質問2について

区分所有法第66条(建物の区分所有に関する規定の準用)に記載されている、「第7条、第8条、第17条から第19条まで、第25条、第26条、……(中略)……第56条」が団地準用される規定ですから、これ以外の各条文規定については、団地準用されない事項となります。

準用条文を掲載した区分所有法の専門書などがありますので参考にしてください。

*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。