

タイトル：専用庭使用料の法外な値上げを撤回させたい

<質問>

初めまして、もう何年も引きずっている問題を解決したく、こちらに書かせていただきます。どうか、よろしくお願いします。

12戸の小規模マンションで、1階部分 101号室～104号室の4部屋にだけ「共有部分」である「専用庭」がついていて、これが今回の問題の元です。

5年前の総会で「庭園使用料の値上げ」が起案にだされていて、4件の使用料を4倍にするというものでした。かつて101から、500円・300円・400円・1300円だったものが、その4倍になるという、まったく意味のわからないもので、もちろん反対したのですが、うち以外は全部「賛成」。

結局、ただの多数決で決まってしまう、困ったので東京都の法律相談・目黒区の法律相談・近隣のマンションの専用庭使用料を比べ、『値上げされた部分は払ってはいけない』とか『不当だ』とかわかったのですが、具体的にどうダメだったのか法律的にダメだとかは曖昧です。

ただ、それ以降値上げされたお金は払っていませんので、毎月3900円は未払いです。整理しますと、私の望みとしては

庭園使用料値下げの起案をだし、この起案を通す

現在の滞納金202,800円を、不当を理由になくす
長々と申し訳ないです・・・

「法律的にこうだから、値上げは不当だった！」なんて言えれば素敵なのですが、どうでしょうか！？ どうかよろしくお願いいたします。

<回答>

所有権のある専有部分の管理費を専有面積で割ると1㎡あたりの料金が出ます。いくらでしょうか。恐らく100円/㎡から200円/㎡ぐらいでしょうか。

次に専用庭の使用料5200円を専用庭の面積で割るといくらでしょうか。専用庭面積を30㎡として173円/㎡となります。

所有する住戸の管理費とほとんど同じくらいの負担になり、とてつもなく高額な費用といえます。

専用庭面積がわからないのでなんともいえませんが、せいぜい1000円から2000円まででしょうか。1㎡あたりで30円から50円くらい？100円を超えることは滅多にないと思います。

(他のマンションの相場から)

専用庭の金額設定の根拠は特にありません。最初に販売上の感覚でデベロッパーが決め

*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。

ている場合がほとんどで近隣を参考にしているようです。

なにを根拠に不当性を主張するか。

管理費の値上げに相応せず専用庭使用料だけ大幅に値上げしていること。専用庭の近隣相場との比較（面積あたりで計算）で法外であること。などが思いつくところです。

ところで、1階の4戸で反対しているのは1戸のようですが4戸全員で反対できないのでしょうか。できれば4戸が意思統一して徹底的に対抗すればいいのですが……。

やはり弁護士と相談されて法的に対抗するしかないように思います。不当行為で慰謝料なども請求できるかもしれませんが。

他の3戸の方々に弁護士から説明していただき説得できればいいのですが。

是非、法律の専門家（弁護士）と相談されることをお勧めします。