

最近全体管理組合の支出が大幅に増加する動きがあります。D 棟の施設の改修・修繕が大きいですが、本当に全体管理組合が負担すべきものなのでしょうか？

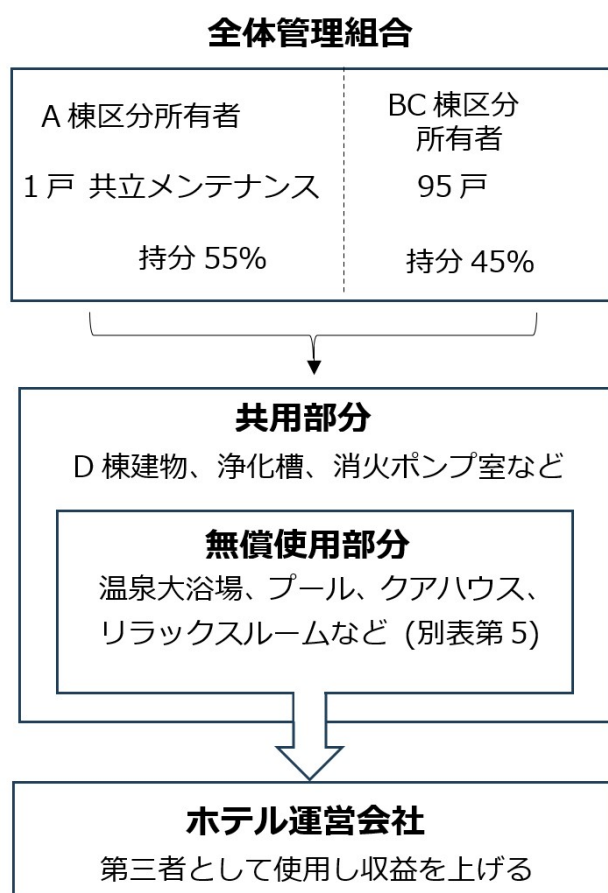
D 棟は全体管理組合の共用部分であり、普通の居住用マンションならば管理組合が管理するのは当然です。その根拠となる区分所有法 19 条によると、一部の区分所有者が単独で共用部分を使用して、自分の利益を得ることはできません。

区分所有者である共立が自身の共用部分である D 棟を自主的に管理して、収益を上げていると思っている人は多いと思います。それだと区分所有法に違反してしまいます。

管理規約附則 6 条 22 項に「**但し、本マンションの D 棟は以前から株式会社共立メンテナンスがホテルの施設として管理・運営を行ってきたものであり、今後も同社に第三者無償使用を認める**」とあります。すなわち、共立が区分所有者としてではなく、第三者であるホテル運営会社として、管理組合から D 棟の無償使用权を与えられることにより、合法的に D 棟を管理し収益を上げることが出来るのです。

全体管理組合理事には共立社員もいますが、全体管理組合とホテル運営会社は違う団体であるという自覚を厳しく持って、理事としては組合の為に業務を遂行すべきです。

無償使用权が与えられた場合、維持管理は借主(ホテル運営会社)が行います。貸主(全体管理組合)は管理を行わず、修繕義務はありません。



各区分所有者の負担比率(55/45)は登記上の持分によって決まり、変えられません。全員で共通の目的を持ちます(勢力争いではない)

「共用部分」は原則として管理組合が管理・収益します

全体管理組合は無償使用部分を除いて、建物躯体、浄化槽、敷地などを管理します

ホテル営業に必要な施設・設備はホテル運営会社は無償使用权が設定されています

ホテルは組合員としてではなく、第三者として施設を管理・収益します。収支を組合に報告する必要はありません