



Q エントランスホールやエレベーターは占有面積によって利用頻度が違うとは思えないのに費用負担は住戸の面積によって違っていています。  
建物の清掃や点検などに使われる管理費は、共用部分の管理に使われるのだから、全戸同一額でよいと思っています。住戸の面積によって金額に差があることはなぜなのでしょう。

A 一つのマンションの中で、100平方メートルの住戸と70平方メートルの住戸では管理費の額が違っていています。

管理費は、マンションの維持管理のために使われます。維持管理のための費用負担は、利用頻度ではなく、持ち主の責任で負担するものと考えられています。

区分所有者全員の持ち物である共用部分は専有面積（住戸の面積）の割合に応じて持分割合として所有していることになります。

例えば、共用部分の清掃にかかる費用を各戸で分担するとして考えた場合、各住戸の利用頻度に応じた負担を当該利用者が負担しているのではなく、共有者として共用部分にかかる費用を全員で負担しているのです。

所有者が、維持管理に必要な費用を負担するのですから、各区分所有者が負担する割合は、持分割合に基づくのが合理的といえます。

したがって、管理費の額は、全ての区分所有者の専有面積を合計したものに対して当該区分所有者の専有面積の比率によって算出されます。区分所有法では「各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。」としていますので、規約で全戸同一額にできないわけではありませんが、「その持分に応じて」とするのが合理的かつ遵法的ではないでしょうか。

なお、店舗や事務所等があるマンションでは、専有部分の用途によって負担割合に違いを設ける場合があります。

回答者：広島県マンション管理組合連合会