

第5章 管 理

第1節 総 則

(区分所有者の責務)

第20条 区分所有者は、対象物件について、その価値及び機能の維持増進を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

2. 区分所有者は、前項にいう管理の実行を充実させるため、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、対象物件の価値及び機能を損なう恐れのある者及び以下の各号に定める者に譲渡又は貸与してはならない。

一 暴力団構成員又は準構成員

二 反社会的政治結社構成員又は準構成員

三 反社会的宗教団体構成員又は準構成員

四 区分所有者又は占有者は、その専有部分内にて動物を飼育するときは、使用細則等及び別に定めるペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。又、他の区分所有者又は占有者に迷惑又は危害を及ぼす恐れのある動物を飼育してはならないものとし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

(敷地及び共用部分等の管理に関する責任と負担)

第21条 敷地及び共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。

但し、以下の各号の蓼合には、それぞれの使用者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

一 バルコニー等専用使用部分は、通常の使用に伴う破損、不具合等については、それぞれを専用使用する者第7条第3項第二号に定める共用部分とみなされる配管からの故意又は過失による漏水については、それを使用する者

2. 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

3. 第7条第3項の各号に定める専有部分に起因する漏電、漏水等の事故については、その原因箇所の修繕及び被害箇所の原状復旧は、当該専有部分の所有者又は占有者がその責任と負担において連帯してこれを行わなければならないものとする。但し、管理組合が付保する損害保険が適用される場合には、その受領保険金の全額を当該復旧工事等の費用の全部又は一部に充当するものとする。

4. 前項の原状復旧を当該専有部分の区分所有者又は占有者が速やかに着手、完了しない場合においては、理事長は、理事会の決議を経て代執行し、その費用を当該区分所有者又は占有者に負担させることができる。

5. 漏水等の事故の原因が不明な場合には、その原因が共用部分の設置又は保存の頓漉にあるものと確定し、理事長は、理事会の決議を経て管理組合の責任と負担において原因調査、修繕工事等を行うことができるものとする。但し、原因が第1項第二号又は第3項に起因すると判断した場合には、当該区分所有者又は占有者は、本条の規定に従いその責を負わなければならない。

6. 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関シャッター、錠及び面格子その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能向上等に資するものは、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

7. 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

8. 本条の第1項から第5項の規定は、規約第46条第3項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分においては、その責任と負担は管理組合法人に帰属するものとする。

(必要箇所への立入り)

第 22 条 前条により管理を行う者は、管理を行うために必要な範囲内において、他の者が管理する専有部分又は専用使用部分への立入りを請求することができる。

2. 前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
3. 前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果生じた損害を賠償しなければならない。
4. 立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

(損害保険)

第 23 条 区分所有者は、共用部分に関し、管理組合が区分所有者を代理して、次の業務を行うことを承認する。

一 対象物件に対する次の損害保険契約の締結

- (イ) 共用部分及び附属施設の火災保険
- (ロ) 個人賠償責任保険
- (ハ) 施設所有者管理者賠償責任保険
- (ニ) イからハ以外の保険で理事会が認めた保険

二 理事長は、前項の契約に基づく保険証書の保管並びに保険金額請求及び受領について、区分所有者を代理する。

2. 管理組合は、前項第二号により受領した保険金を事故により損害を生じた共用部分等の修復に要する費用に充当するものとする。
3. 区分所有者は、自己の所有する専有部分については、その責任と負担において各自で火災保険契約を締結するものとする。但し、規約第 46 条第 3 項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分においては、その責任と負担は管理組合法人に帰属するものとし、別に定めることができるものとする。

第2節 費用の負担

(管理費等)

第24条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用（以下「管理費等」という）を管理組合に納入しなければならない。但し、規約第46条第3項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分については、本条の各規定を適用しないものとする。

- 一 管理費
 - 二 修繕積立金
 - 三 駐車場使用料
 - 四 水道料金（立替金）
 - 五 店舗・事務所電気料金
2. 区分所有者は、その所有する専有部分にかかわる費用のうち、管理組合が立替えた水道料金、店舗・事務所電気料金等の立替金並びに駐車場使用料を管理組合に納入する義務を負う。
 3. 専有部分を複数の所有者が共有する場合、当該専有部分にかかわる第1項の管理費等及び前項の立替金並びに駐車場使用料については、管理組合に対して各々の共有者が連帯して納入する義務を負うものとする。
 4. 区分所有者がその所有する専有部分を第三者に貸与した場合、当該占有にかかわる第1項の管理費等及び第2項の立替金・駐車場使用料については、当該区分所有者及び占有者が管理組合に対して連帯して納入する義務を負うものとする。
 5. 管理費等の額については、全体共用部分、住戸共用部分、店舗・事務所部分とに分離し、それぞれの部分の各区分所有者の共有持分に応じて算出するものとする。

(承継人に対する債権の行使)

第25条 管理組合が管理費等並びに使用料及び立替金について有する債権は、区分所有者の包括承継人及び特定承継人及び占有者に対しても行うことができる。

(管理費)

第26条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。規約第46条第3項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分については、これを準用する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に関する火災保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費（小修繕費）
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用
- 十一 管理組合の運営に要する費用
 - ① 会議費
 - ② 広報及び連絡業務に要する費用
 - ③ 役員活動費
 - ④ その他管理組合の運営に要する費用
- 十二 その他敷地及び共用部分等の通常の管理に要する費用

(修繕積立金)

第27条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。

なお、規約第46条第3項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分に関わる特別の管理については、

総会の決議を経て、修繕積立金を取り崩すことができるものとする。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - 三 敷地及び共用部分等の変更又は処分
 - 四 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理
2. 前項にかかわらず、区分所有法第 62 条第 1 項の建替え決議（以下「建替え決議」という）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下本条において「円滑化法」という）第 9 条のマンション建替組合（以下「建替組合」という）の設立の認可又は円滑化法第 45 条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。
3. 管理組合は、第 1 項各号の経費に充てるため借入れをした時は、修繕積立金をもってその償還に充てることができる。

（区分処理）

第 28 条 管理組合は、次の各号に掲げる費用ごとにそれぞれ区分して経理しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

（使用料）

第 29 条 駐車場使用料は、全額を修繕積立金として積み立てるものとする。

2. その他の敷地及び共用部分等に係る使用料は、総会決議に基づきそれらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てるものとする。
3. 規約第 46 条第 3 項に規定する管理組合法人が所有する規約共用部分に関わる賃料等の収益金、あるいは売買代金等は、総会の決議に基づきそれらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てることができるものとする。