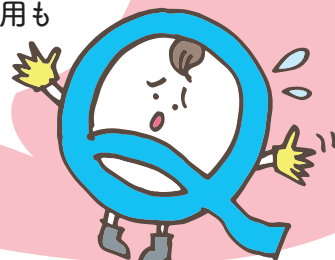




マンションのコミュニティ運営費を 払いたくない場合は？

相談者の気持ち

私の住むマンションでは、管理費とは別に、住民同士の交流を目的としたコミュニティ運営費を毎月徴収しています。今までコミュニティの行事には一度も参加したことがありません。コミュニティから脱退して費用も支払いたくないのですが、可能でしょうか。



小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省(現経済産業省)などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む



マンションにおいては、各住戸の所有者(法律上、「区分所有者」といいます)は管理組合の一員となり、これとは別に住民による自治組織(「自治会」「町内会」「〇〇会[〇〇は住民の話し合いで決めた名称]」などのような名称の組織)ができていても多くあります。

このうち、管理組合は、建物の共有部分(通路部分や設備、壁、床など)や敷地等を共同で所有して管理する必要があるため、区分所有者全員が自動的に組合員になることとされており(建物の区分所有等に関する法律3条)、脱退するためには、区分所有者でなくなる、つまり、区分所有している住戸を譲渡する以外には方法がありません。そして、管理組合の運営に要する経費は、管理組合の総会で決定するところから従って、区分所有者が負担する義務があります。

これに対して「自治会」のような自治組織は、名前のおり、住民が自発的に作った組織であり、加入するかどうか、脱退することも、それぞれの構成員の自由です。ご質問の「コミュニティ運営費」というのは、住民同士の交流を目的としている費用ですから、管理組合のように建物の共有部分や敷地を共同で管理する目的とは異なり、住民の自治的な組織の運営のための費用であると考えられます。

相談者はその組織から脱退することは自由ですし、脱退すれば、会費も支払う必要はなくなります。

脱退するためには、その自治組織の運営の責任者(通常は「会長」や「理事長」などの役職が設けられているものと思われます)に対して、脱退する旨を通知することで脱退することができます。もっとも、口頭で通知しただけでは、後から「言った、言わない、聞いてない」という争いになることもありますので、書面によって通知するほうがよいでしょう。

ただ、マンションによっては、管理組合と自治組織が一体の組織になっている場合もあります。その場合、区分所有者は法律上の管理組合に当たる部分から脱退することはできませんので、管理組合に当たる部分以外の部分から脱退するということとなります。

このようなときは、会費のうちの幾らが法律上の管理組合のための費用であるのかを明確にすることが難しい場合がありますので、管理組合とよく話し合い、合意できない場合には訴訟や調停といった法的な手段による必要があります。

相談者の場合は、管理費とコミュニティ運営費が別になっているようですから、そのような問題にはならないものと思われます。