

## 第2部 マンション管理費等の回収について

弁護士 湖海信成

# マンション管理費等の回収について

## 第1 はじめに

- 1 マンションが有する特色
- 2 マンション管理の基本事項
  - (1) 管理組合とは
  - (2) 管理規約とは

## 第2 マンションを支える管理費と修繕積立金

- 1 管理組合と区分所有者間で発生する費用等
  - (1) 種類
  - (2) 性質(特徴)
- 2 未払管理費等の強力な回収実現方法
- 3 管理費等未払に対する特殊な対応
- 4 回収に関するその他の点
- 5 管理費等についての時効消滅期間
- 6 管理費等未払の発生を防止するために

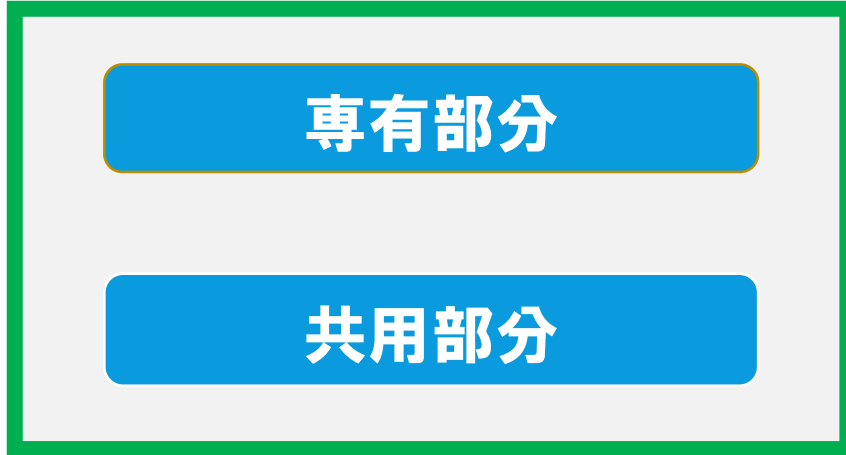
# 第1 はじめに

## 1 マンションの特色

マンションに関する規定



建物の区分所有等に関する法律  
略称（**区分所有法**）



- ・・・ 区分された建物（区分所有法2条）  
個人の所有権の対象
- ・・・ 専用部分以外の建物（同条）  
区分所有者の共有

## 2 マンション管理の基本事項

管理組合

区分所有法3条に基づく団体。法人化も可能（同法47条）  
構成員・・・ ○ 専有部分の登記名義人(=区分所有者)  
× 賃借人、同居人

管理規約

管理組合の基本となる定め（同法3条、30条）  
参考 標準規約

## 第2 マンションを支える管理費と修繕積立金

### 1 管理組合と区分所有者間で発生する費用等

#### ■ 種類

管理費

修繕積立金

区分所有者全員に当然発生する基本的なもの  
(額などは管理規約で定める)

駐車場使用料等

… 管理組合との契約で初めて生ずるもの  
区分所有者に限らず賃借人等も対象  
(使用細則で定める)

水道料

… 状況により異なる  
受水槽式 → 管理費等と近い  
直結式 → 住戸と水道局との関係

自治会費等

… 管理組合の活動の範囲外との考え方もある

## 2 未払管理費等の強力な回収実現方法

### 管理費等に対する特別規定

#### (1) 先取特権（区分所有法7条）

- ・ 優先権が認められる
- ・ 区分所有者の住戸等に対し、競売を申立てる権利が認められる

#### (2) 特定承継（同条8条）

- ・ 区分所有者が未払いのまま住戸を売却した場合
  - ➡ 当該未払分を買主（特定承継人）にも請求できる
- ・ 区分所有者が破産した場合
  - ➡ 過去の未払分は破産手続に配当要求
  - ・ 破産手続中の管理費等は破産管財人に請求すれば優先的に支払われることも

### 3 管理費等未払いに対する特殊な対応

**管理費等**

= **マンションの維持管理に必要不可欠**

よって、未払いが解消されない場合

**管理組合**

- (1) 総会で下記の特別多数決議（同法59条）
  - ・ 未払区分所有者は共同利益を害する者の点（同法6条）
  - ・ 同区分所有建物の競売申立の点
- (2) 同決議に基づき、裁判所へ競売許可の裁判の申立
- (3) 同判決に基づき、競売手続の実施

## 4 回収に関するその余の点

### 一般的な債権回収方法

- ① 請求(催告)
- ② 調停申立
- ③ 支払督促申立
- ④ 少額訴訟申立
- ⑤ 本裁判申立

区分所有者が行方不明、死亡で相続人不明などの場合



その内容に応じた債権回収回収方法があるので、  
専門家に相談を

## 5 管理費等についての時効消滅期間

■ **消滅時効 5年**（民法166条）

➡ 5年経過した月の管理費分が順次時効となる

**注意**

請求書の送付 ➡ × 6ヶ月後からは時効が進行

■ 時効を防止するには

未払いを認める書面  
（承認）の取得等

法的手続



## 6 管理費等未払いの発生を防止するために

### ■ 未払いの防止と回収作業に伴う諸費用の負担軽減のための方法

管理規約に下記の規定を設け、区分所有者に周知

- ① 未払い管理費等に対して通常より高率の遅延損害金を付加する規定
- ② 未払い管理費等の回収に要した費用は未払区分所有者に請求できる規定
- ③ 上記回収のために弁護士に依頼した費用は違約金として未払区分所有者に請求できる規定

**注意**

**規約が無効となる場合**（支払いを促すための下記規定等）

- ・ 未払いが発生した場合、電気・水道の使用を停止する旨の規定
- ・ 未払区分所有者の氏名等を掲示板や組合員ニュースに掲載する旨の規定

## 管理組合がとり得るその他の工夫

- ① 管理費等の重要性の広報
- ② 未払い額が多額になる前に、面談の実施し、支払方法の協議
- ③ 一括支払いのみならず、分割などの容易な支払方法の検討
- ④ 賃貸の場合は、賃料の一部を支払いに充てる等の交渉の検討

## 管理組合の管理費等未払者への対応

**前提** 未払区分所有者の言い分も聞く

但し、賃料を得ている場合や住宅ローンを支払っている場合は、他の区分所有者の負担で利益を得ているため、毅然とした対処を