

## 第1. はじめに

### 自己紹介

京都弁護士会所属弁護士

マンション事案を比較的多く担当 現在3か所のマンションから相談あり

マンション学会所属

マンション理事長経験

おことわり、主として管理組合理事を対象或いは念頭に置いて話します。

本題に入ります。

### 1. マンションが有する特色

マンションの権利関係は複雑ですので特別の法律が制定されています。「建物の区分所有等に関する法律」であり、略して「区分所有法」などと呼ばれています。

マンションは専有部分と共用部分で構成されています(同法2条)。

専有部分は区分された建物部分で、個人の所有権の対象となります。

共用部分は専有部分以外の部分で、区分所有者の共有です(同法2条、4条、11条など)。

### 2. マンション管理の基本事項

#### (1). 管理組合とは

区分所有法3条に基づく団体です。法律に「管理組合」との文言はありません。

構成員は、専有部分(以下、住戸と呼びます)の登記をした所有者(区分所有者)です。住戸の賃借人や同居人等は構成員ではありません。

管理組合は共用部分(マンション全体)の管理を目的としています(同法3条)。

法人にすることも可能です(同法47条)。

## (2). 管理規約とは

管理組合の基本となる定めです（同法3条、30条など）。各管理組合で自由に定めることができますが、標準管理規約が公表されています。

## 第2. マンションを支える管理費及び修繕積立金と回収

### 1. 管理組合と区分所有者間で発生する費用等

#### (1). 種類

㉑ 管理費、㉒ 修繕積立金、㉓ 駐車場使用料等、㉔ 水道料、㉕ 自治会費等

#### (2). 性質（特徴）

前項の㉑と㉒が基本的なものです。管理費は共用部分の日常管理に、修繕積立金は共用部分の経年劣化の補修（長期修繕計画に従った修繕など）等に必要な経費に充てることを目的としています。

住戸を所有することにより区分所有者全員に対して当然に発生するものです（同法19条）。額などに関しては管理規約で定めます。

バルコニーや専用庭の専用使用料も住戸に必然的に付随するものですので、同様と考えられます（以上を管理費等と呼ぶこととします）。

㉓は、一般的にはマンションに居住しているときの共用部分の利用につき管理組合との間の契約で初めて生ずるものですから、区分所有者に限らず賃借人等も対象となります。その内容は、通常、使用細則で定められています。

㉔については、状況により異なります。水道局へマンション全体の水道料を管理組合が支払い各住戸からは管理組合が徴収する場合（受水槽式）は㉑などと近くなりますが、水道局への水道料を個々に支払っている場合（直結式）は住戸と水道局の関係です。なお、受水槽式の場合も管理費等に該当するかは考え方が分かれています。

㉕の自治会費は、地域社会やマンション内のコミュニティに関するものであって重要なものと考えられますが、管理組合の本来の業務とは異なり管理組合の活動の範囲外との考え方もあります。

## 2. 未払管理費等の強力な回収実現方法

前記の㉔と㉕の管理費等に関してだけは、その重要性から特別な規定があります。

(1). 同法7条により、先取特権との優先権が認められています。税金、担保権には劣りますが、貸金などよりも優先的に弁済を受けることができます。

区分所有者の住戸に対して競売を申立てる権利も認められています。競売ができれば、未払分の回収のみならず、常習的な管理費等の未払区分所有者から新しい区分所有者に変わりますから、将来の未払を避けることも期待できます。

(2). 区分所有者が㉔や㉕の管理費等を支払わないまま住戸を売却してしまった場合には、その未払分を買主（特定承継人）に対しても請求ができるとの点です。同法8条に規定されています。本人の責任が消えるわけではありません。

㉔と㉕はマンションの管理・維持に欠かせない費用であり、当該住戸に付随したものとと言えるからです。

区分所有者が破産した場合も、管理費等の債権は消滅することではなく、過去の未払分に関しては、上記と同様に住戸を買った人に請求できると解されています。また、破産手続中は破産管財人に対して請求すれば月々の管理費等を優先的に支払って貰えることがあります。

## 3. 管理費等未払に対する特殊な対応

管理費等はマンションの維持管理に必要不可欠ですので、未払が多額になるのを放置できません。回収に手を尽くしても未払いが解消されない場合には、当該区分所有者はマンション住民にとって共同の利益を害する者（同法6条）であると考えられます。

総会で、未払区分所有者が共同の利益を害する旨であること及びその住戸を競売する旨の特別多数決議をすることができる。（同法第59条）

区分所有権を強制的に失わせることとなりますので、要件は厳しく、管理組合としても慎重に検討せねばなりません。マンションが有する特殊な解決策です。

例えば、建物の賃借人が賃料不払いの場合は賃貸借契約を解除して退去を求めることが

可能ですが、マンション住戸は区分所有者の所有ですから、区分所有権を失わせるには特別の規定が必要なのです。

#### 4. 回収に関するその余の点

マンションに限らず一般的に取り得る債権の回収方法につき、説明しておきます。

- (1). 請求（催告）、調停申立、支払督促申立、少額訴訟申立、本裁判申立などがありますが、一般的な手続ですので、省略します。
- (2). 区分所有者が、行方不明、死亡で相続人不明などの場合は、一般的な債権回収と同様に、その内容に応じた方法がありますので、専門家にご相談下さい。

#### 5. 管理費等についての時効消滅期間

管理費等の消滅時効は5年です（民法166条）。5年経過した月の分が順次時効となっていきます。

なお、請求書の送付を続けているだけでは時効は進行します（同法150条）ので、注意が必要です（よくある誤解です）。時効になるのを防止するには、未払であることを当該区分所有者から認める書面を取得したり、法的手続きと取る必要があります。

#### 6. 管理費等の未払の発生を防止するために

管理費等の未払いの防止と回収作業に要する管理組合の諸費用の負担軽減のために、次のような方法が考えられます。

- (1). 管理規約に下記の規定等を設け、区分所有者にも周知する。
  - ア 支払期日に遅れた未払管理費等には通常より高率の遅延損害金が付く旨の規定
  - イ 未払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旨の規定
  - ウ 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旨の規定
- (2). しかし、未払分の支払いを間接的に促す目的での下記のような規定は、無効とされたり、かえって管理組合側の責任が問われる場合がありますので、注意して下さい。

- ア 管理費等の支払いをしなかった時は、電気や水道の使用をストップする旨の規定
- イ 未払区分所有者の氏名等を掲示板や組合ニュースに掲載する旨の規定

なお、管理費等未払分の回収のために管理組合が当該区分所有者に対して訴訟等の法的手続を実施するには管理組合総会の決議を要する旨等の規定があつて総会議案書にその旨を記載する必要がある場合には、必要な範囲での記載は許されるでしょうが、常にプライバシー保護に配慮すべきです。

(3). 次のような工夫も有効でしょう。

- ア 管理費や修繕積立金の重要性の広報
- イ 未払額が多くなると支払うのが困難となりがちですので、担当理事が面談をして支払方法についての協議
- ウ 未払分の一括支払にこだわらずに、分割などの支払いが容易な方法の検討
- エ 賃貸の場合などは、賃料の一部を支払いに充てる等の交渉の検討

(4). 管理費等の未払者への対応

- ア 同じ組合員ですから未払区分所有者の言い分も聞く。
- イ 管理費等を支払わないまま住戸を賃貸して賃料の受取りを続けているのは、他の区分所有者の負担で利益を得ているのですから、管理組合としては毅然とした対処を取るべきでしょう。

住戸のローンは支払いながら管理費等の未払を続けるのも同様でしょう。

以 上

