

区分所有建物における 管理費・修繕積立金の取扱いに ついて

国土交通省 国土交通政策研究所

政策研究官 平瀬 敏郎

平成27年5月20日

管理費・修繕積立金とは

マンション等の区分所有建物においては、共用部分についても、管理を行い、必要に応じ大規模修繕を行う必要。

このために、各区分所有者から管理組合が徴収する管理費・修繕積立金が必要。

区分所有法第19条

「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。」

滞納がもたらす弊害と対策

弊害

- 区分所有建物の管理水準が落ちる。
- 支払う区分所有者と滞納者間に不公平。
- 滞納者のためマンション全体の価値が下がる。

対策

日常的な収納管理 —記録をつける—

- 滞納者への催告のほか、法的措置をとる際の証拠のため重要。
- 組合員名簿の整備、異動届を提出させることも重要。

催告の順序

1. 文書による催告
2. 電話による催告
3. 訪問し、面談、滞納理由を聴取
4. 配達証明付内容証明郵便と特定配達記録郵便の送付

滞納者に対してとりうる法的措置

支払督促(民事訴訟法第382条～第402条)

- 支払督促は、証拠書類審査だけで、滞納者の言い分を聞くことなく、裁判所書記官が滞納者に対して、支払督促を送達するもの。
- 送達後、4週間経過し、滞納者から異議が出なかった場合は、確定判決と同一の効力。

少額訴訟(民事訴訟法第368条～第381条)

- 少額訴訟とは、訴額60万円以下の金銭債務の履行を目的とする訴訟に関して、簡素な手続きで、裁判を行う特例を定めたもの。
- 審理は、通常、一回の短い期日で行われ、一日で結審する。60万円以下の滞納額に関しては有効な方法。

滞納者に対してとりうる法的措置

通常訴訟

- 少額訴訟や支払督促から通常訴訟に移行した場合や訴額が60万円を超える場合は、通常訴訟。

強制執行(民事執行法)

- 相手方の意志とは関係なく、相手方の財産から債権の回収を実行できる、強制執行の手続。
- 強制執行の対象物としては、動産、不動産、給与などがあるが、実体上、有効な強制執行対象としては、滞納者が会社に勤務している場合の給与差押。

滞納管理費・修繕積立金の承継及び時効

- 滞納管理費等は、区分所有建物が売買されても新所有者に承継。
- 滞納管理費等の時効は、5年。
管理費・修繕積立金については、民法169条所定の定期給付債権として5年の時効の成立が認められた。（平成16年4月23日最高裁判決）
- これを過ぎた場合、相手方が時効の利益を主張（「援用」という。）すれば、債権は無かったものとされる。
- 時効は、裁判上の請求、差押、債務の承認等により中断。
- 内容証明郵便を出しただけでは、時効は中断されない。

滞納の理由

- 経済的困難に直面され回復が見込めない
- 個別に事情があり一時的に支払えない
- 支払にルーズだが資金はある
- 管理組合に入りたくない・理事会の運営や管理会社の対応に不満がある
- 行方不明になり所在もわからない

ご清聴ありがとうございました。

- 本プレゼンテーションは、時間の関係から、重要な法律的論点を一部省いて行っている。詳しくは、平瀬敏郎（2014）「区分所有建物における管理費・修繕積立金の取扱いについて」PRI review52号（国土交通省国土交通政策研究所報）を参照していただきたい。
- 本テーマは民事に係るものである。民事案件について行政機関が公式見解を発することはない。筆者は国土交通政策研究所という研究部門に所属している。本稿は、筆者個人の調査研究を取りまとめたものであり、司法はもとより、行政部門の考え方とは必ずしも一致しないものと理解していただきたい。
- マンション管理に関する公的相談機関としては、マンション管理適正化の推進に関する法律にもとづき、マンション管理適正化推進センターとして指定されている「公益財団法人マンション管理センター」がある。その他、個々の個別の事案については、弁護士やマンション管理士等の専門家にご相談いただきたい。