

平成24年9月12日 マンション基礎セミナー

## 滞納管理費への対処法

～滞納等について何をなすべきなのか～

熊本県マンション管理士会

## 滞納管理費の実態

- 3ヶ月以上滞納している住戸の割合  
38.5%
- 6ヶ月以上滞納している住戸の割合  
24.5%
- 1年以上滞納している住戸の割合  
17.7%

(平成20年度マンション総合調査)

## 管理費等の種類

- 管理費
- 修繕積立金

※(管理費等)

標準管理規約第25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。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

## 管理費等の負担者

- 区分所有者
- 区分所有者の包括承継人  
(例:相続人, 合併会社)
- 区分所有者の特定承継人  
(例:買主, 受贈者, 競落人等)

※(承継人に対する債権の行使)

標準管理規約第26条 管理組合が管理費等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に対しても行うことができる。

## 請求者

- 管理組合(標準管理規約第60条第1項)
- 理事長は、未納の管理費及び使用料の請求に関して、**理事会の決議**により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる(標準管理規約第60条第3項)。

## 消滅時効

- 消滅時効期間は、**5年**。

※参考

時効の中断事由

1. 請求
2. 差押え, 仮差押え又は仮処分
3. 承認

## 滞納状況の把握

- 標準的な対応  
未収金明細書等の滞納住戸が把握できる会計書類を作成している。  
(マンション標準管理指針)

## 滞納処理(1)

- 標準的な対応  
滞納の期間が3ヶ月以内に、文書等による督促などを行っている。
- 望ましい対応  
滞納の期間が3ヶ月を超えた場合、速やかに少額訴訟等の法的手続きの行使について検討を行い、滞納の期間が6ヶ月になる前に対応方針を決めている。  
(マンション管理標準指針)

## 滞納処理(2)

- 滞納期間が3ヶ月以内の場合
- 文書による督促
  - 電話による督促
  - 訪問による督促
  - (執行認諾文言付き公正証書)

## 滞納処理(2)

- 滞納期間が3ヶ月を超えた場合
- 内容証明
  - 支払督促
  - 少額訴訟
  - 民事調停
  - 通常訴訟
  - 先取特権の実行
  - 強制執行
  - 配当要求

## 支払督促手続きとは

- 貸金、立替金、賃金などを相手方が支払わない場合に、申立人の申立てだけに基づいて裁判所書記官が行う略式の手続き。ただし、相手方が異議を申し立てると訴訟手続きに移行する(裁判所パンフレット)。
- 特徴
  - ①金銭の支払い又は有価証券若しくはその代替物の引き渡しを求める場合に限る。
  - ②相手の住所地为管轄する簡易裁判所の書記官に申し立てる。
  - ③書類審査のみ。
  - ④手数料は訴訟の場合の半額。

## 少額訴訟

### 特徴

- ①1回の期日で審理を終えて判決をすることを原則とする。
- ②支払いを求めめる金額が60万円以下。
- ③控訴ができない(少額訴訟判決に対する不服申立ては、異議の申立てに限る)。

## 先取特権

- 民法その他の法律の規定に従い、債務者の財産について、他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利。
- 区分所有法第7条
- 物上代位
- 登記をしている他の担保権者には対抗できない。

## その他の回収方法

- 区分所有法第59条に基づく区分所有権の競売請求

※下記の方法は適切な方法ではありません

- 区分所有法第58条に基づく専有部分の使用禁止請求
- 電気・ガス・水道の供給停止措置
- 共用部分の使用禁止措置
- 滞納者氏名の公表

## その他の注意点(1)

- 合意管轄裁判所  
※標準管理規約第68条  
この規約に関する管理組合と組合員間の訴訟については、対象物件を管轄する〇〇地方(簡易)裁判所をもって、第一審裁判所とする。
- 弁護士費用は請求できない(判例)が、規約に定めていれば請求できる。  
※標準管理規約第60条第2項  
組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その支払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

## その他の注意点(2)

- 管理費の相殺はできない(判例)。  
マンションの区分所有者が管理組合に対して有する債権を管理組合からの管理費等の請求に対して相殺を主張することは、管理費の拋出義務の集団的、団体的な性質とその現実の履行の必要性に照らすと性質上許されない(東京高判平成9・10・15)。
- 債権放棄
 

①管理組合	全員の同意
②管理組合法人	集会の決議

## その他の注意点(3)

- 管理会社の対応  
※標準管理委託契約書  
別紙(2)出納②管理費滞納者に対する督促  
一 毎月、甲(管理組合)の組合員の管理費等の滞納状況を甲に報告する。  
二 甲の組合員が管理費等管理費等を滞納したときは、最初の支払期限から起算して〇月の間、電話若しくは自宅訪問又は督促状の方法により、その支払の督促を行う。  
三 この方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは、乙(管理会社)はその業務を終了する。