

管理費等の滞納について

マンションの管理費とは、マンションの区分所有者（マンション管理組合の組合員）がマンションの維持管理のために出し合うお金のことで、マンションの維持管理等に必要な不可欠なものです。例えば、エスカレーター保守点検の費用や共用部分の清掃費用、管理人を雇う人件費、管理会社に支払う委託業務費などがそこから支払われます。この資金が不足するとマンションの維持管理の質が低下したり、計画修繕の時期や規模に悪影響を与えます。

平成 25 年の調査では実に 37% のマンションで 3 ヶ月以上の滞納が発生し、うち 15% では 1 年以上の滞納が発生しているという報告があります。

1 ヶ月の滞納であれば手違い等が原因ですぐに解消される事が多いですが、数ヶ月に上る滞納は意識的である場合がほとんどですので早期に対応しないと長期化すればするほど解消が困難になってしまいます。

滞納に対する対応としては、一時的にはまず管理会社が書面や電話等で督促を行います。しかし 3 ヶ月を過ぎても改善されない場合、一般的な管理委託契約では管理会社はその責を負わないとされています。

これは、管理費等の滞納者（＝債務者）に対する債権者はあくまで管理組合であり、それ以上の法的な対応を行うには弁護士法 72 条により弁護士のみしか行えないからです。

（例外として、債権額が 140 万円以下の場合は司法書士でも可）

しかし長期の滞納が経済的な困窮によるものである場合は回収までに相当の期間を要しますし、費用対効果を考えると弁護士に依頼するのは現実的はなかなか難しい場合も多いかと思われれます。

（弁護士に依頼する場合は請求額が 100 万円未満の訴訟でも、裁判を起す前に着手金として 10 万円位、裁判が終了した後、報酬金として 100 万円の場合は 16 万円位がおおよその相場です。）

この費用を滞納者側に負担させるには民法 709 条の不法行為にあたるかどうか問われます。一般的には管理費等の滞納は債務不履行であり不法行為と裁判所に認めてもらうにはその証明にまた多くの労力が必要となりますので、滞納による訴訟を行う場合は裁判費用は全て滞納者が支払う旨の管理規約をあらかじめ定めておく事が重要です。

特に法的知識の無い理事が全て回収作業を行うのは精神的にも体力的にも困難ですので、実際には管理会社のサポートを受けつつ、法的手続きを行う名義は理事長名にするという方法が多い様です。

長期の滞納を避けるため、規約にあらかじめ常識的範囲内の遅延損害金を設定する方法

も有効です。これは心理的に滞納を予防する事が目的ですので、実際に遅延損害金を含めた滞納額全額を最終的に回収する事に固執すればかえって回収を阻害する事になりかねないので注意が必要です。

また、2～3ヶ月の滞納で駐車場契約が破棄されるといった規約を設けているマンションも多い様です。

通常、滞納者の居住番号と滞納額は管理会社より理事会で毎月報告されます。理事には守秘義務がありますのでここで知った情報はみだりに口外する事は禁じられます。

また、掲示板等で滞納者を公開するといった事はプライバシーの侵害となります。

管理費等の債権は時効が5年となっています。滞納者に対しての法的手段としてはまず内容証明郵便があります。しかし内容証明郵便による時効の中断は6ヶ月のみとなっています。

次に督促ですが、滞納額が140万円以上ならマンションのある地域の地方裁判所、以下なら簡易裁判所の管轄となります。

滞納額が60万円以下であれば少額訴訟の方法もあります。

督促・少額訴訟といった強い方法を取ってもなお滞納が解消されない場合は、区分所有法第59条により物件を競売に掛けるという最終手段となります。

滞納者にあらかじめ弁明の機会を設けた上で、裁判所に競売の申し出を行います。落札金額から滞納額を回収するのですが、一般的な債権の上には先取り特権を有しますが住宅ローン等の抵当権に対しては劣後します。

ですので落札額よりローン残高のほうが多いといった、いわゆるオーバーローンの場合は落札金からは回収できません。

しかしこれにより債権が消滅する訳ではなく、滞納された管理費等は物件を落札した特定承継人に対しても請求できます。物件を落札し新たな区分所有者はた者は前区分所有者による滞納を支払う義務があります。

オーバーローン状態の場合は一般的な債権の場合は競売請求を行っても中止となってしまうのですが、区分所有法第59条による競売の場合はこの規定が適用されません。これは区分所有法が債権を回収する事よりも、長期に渡り管理費等を滞納し他の区分所有者の共同の利益に反する区分所有者を排除する事を優先するからです。

競売手続きが始まると、執行官から滞納額について管理組合・管理会社に問い合わせがきます。その時に競売手続きの事件番号を聞き、裁判所の担当書記官に問い合わせをすれば「配当要求の終期」が判明しますので、期限内に配当要求を出します。