

『暮らしの事件簿』

FILE 25

～弁護士センセイたちのこぼれ話～

家庭内のトラブルや雇用、取引、交通事故や財産管理...と私たちの日常に発生するさまざまな法律の疑問、質問に法のプロフェッショナルである弁護士の先生方が答えるシリーズ。今回は『マンション管理費滞納問題』について柳澤法律事務所の柳澤 賢二先生にお話をいただきました。

Q.

分譲マンションの管理組合の理事をしているのですが、入居者のなかに管理費を長年滞納している人がいて困っています。管理会社にお願いで何度か請求しているのですが、何の対応もありません。こうした場合はどのように対応してゆくの正しいのでしょうか？

A.

はじめに

管理費等の滞納問題は、どのマンションでも問題となりうることで、管理費が区分所有者(各部屋の所有者)から毎月適正に支払われることは、マンションを維持管理していく上で不可欠です。管理費滞納の問題は、住民間にも不公平感、軋轢を生むおそれがあり、滞納者が増加するとマンションの管理そのものが立ちゆかなくなるので、放置しておくことはできない問題です。

マンション管理費の滞納金の消滅時効は、最高裁の判例で「五年」とされています。そのため、特に滞納期間が四年を過ぎている場合、時効を中断させる方法(裁判上の請求など)を早急に行うべきです。

①支払請求

通常は電話・訪問・内容証明郵便の順番で督促し、それでも払ってもらえなければ、督促を定期的に行うことになり、管理会社に落ち度はないことになり、管理会社に委託している業務範囲は督促までで、管理会社には滞納金を回収する義務はありません。

内容証明郵便の発信・到着は、法律上は「催告」にあたり、それだけで時効中断することはできません。この間にも時効は進行していきます。催告した場合は、それから六ヶ月以内に支払督促や訴訟提起などの手続きをとってはじめて法律上の「請求」となり、時効中断事由となります。裁判上の請求などをした結果、時効が中断され、消滅時効からならないだけでなく、いわゆる区分所有法第8条

の規定により、後に売買や競売等で新たに区分所有者となった特定承継人に対しても同様に請求できるため、その意味でも必要があるといえます。内容証明郵便は、通常、管理組合理事長名で送付することになりますが、管理組合が裁判も辞さず、本気で督促手続きに入ることを示して滞納者に心理的效果を与えるため、弁護士が組合の代理人として送付することがより効果的です。

②法的手段

回収業務で一番困難なのは、滞納者が行方不明で連絡が取れないケースです。その点弁護士は滞納者が住民登録をしている限りは、個人情報保護法に関係なく、職務上の権利として居場所を突き止めることができます。内容証明郵便を送っても管理費を払ってこない場合、法的手段をとることが必要となります。方法としては、(1)先取特権の行使(2)支払督促の申立又は訴訟提起(3)違反行為の差し止め請求(4)競売請求などが考えられます。

訴訟して裁判に勝っても滞納者に支払能力がなければ、滞納者から回収することは困難です。しかし、裁判で勝訴判決、仮執行宣言付支払督促をとっておけば、管理組合の一般債権として十年は時効にかかりません。訴訟手続きは時効期間を延長するためと割り切り、時効期間

を十年にしてマンションの買受人が現れるのを待ち、新所有者に請求してゆきます(区分所有法8条)。

競売申立をしても買受人が全く現れない場合もありますが、通常は滞納家賃を含めて買値を決めるので、競売なり任意売却があれば、管理費滞納の問題は解決されます。

③最後に

管理費滞納の問題は、専門的知識を要するので、管理組合ご自身で実行されるよりも、労力を使います。滞納額が少額のうちにも早期に対応をとることが一番大事です。専門的知識のある弁護士に相談しましょう。



◎今回お話いただいたのは

弁護士 柳澤 賢二先生

◎読者の方々からの法律に関する疑問・質問をお待ちしております。ご相談は「郵便」または「e-mail」にてお送りください。
◆郵送先 〒810-0001 福岡市中央区天神4-1-11 天神YLビル8F 九州王国編集室 『法律相談室』宛 ◆e-mail info@e-r-t.co.jp 九州王国編集室 『法律相談室』宛

● 誌面協力いただいた法律事務所の方々 ●

奥田・二子石法律事務所
 弁護士 奥田 賢介
 福岡市中央区大名2-4-19 福岡赤坂ビル601 ☎ 092-739-6262

田代法律事務所
 弁護士 田代 祐誠
 福岡市中央区舞鶴2-2-11 富士赤坂ビル9F ☎ 092-717-3066

弁護士 山田訓敬法律事務所
 弁護士 山田 訓敬
 福岡市中央区大名2-11-25 新栄ビル5F ☎ 092-738-3377

柳澤法律事務所

弁護士 柳澤 賢二
 福岡市中央区舞鶴2-2-11
 富士赤坂ビル6F
 ☎ 092-720-5366



(福岡市・Sさん・60代/男性)