

今回のテーマは…

マンション管理費滞納問題

# 『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。

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す。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。

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。管理会社にお願いして何度も請求しているのですが、何の対応もありません。こうした場合どのように対応してゆくのが正しいのでしょうか？

(福岡市・Sさん・60代／男性)

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いければ、督促を定期的に行なっていれば、管理会社に落ち度はないことになります。管理会社に委託している業務範囲は督促まで、管理会社には滞納金を回収する義務はありません。

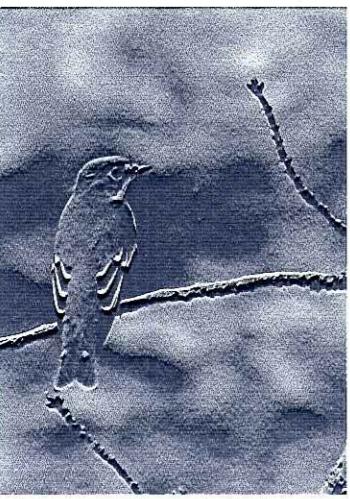
内容証明郵便の発信・到着は、法律上は「催告」にあたり、それだけで時効中断することはできません。この間にも時効は進行していきます。催告した場合は、それから六ヶ月以内に支払督促や訴訟提起などの手続きをとつてはじめて法律上の「請求」となり、時効中断事由となります。裁判上の請求などをした結果、時効が中断され、消滅時効にかかるだけでなく、いわゆる区分所有法第8条

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と、とても労力をします。滞納額が少額のうちに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。



◎今回お話をいただいたのは

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Y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	あくだ やすすけ
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	たしろ
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	やまだ くにのぶ
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	やなざわ けんじ
福岡市中央区舞鶴2・2・11 富士赤坂ビル6F ☎ 092-720-5366	
地図	
少年科学文化会館 浜の町・福岡市 消防局 あさかふ 第4丁目 大名小学校 中央区役所 地下鉄赤坂駅 福岡高等裁判所 福岡地方裁判所 福岡中央 福岡歯科衛生 専門学校	

