



高橋司法書士事務所

〒132-0003

住所 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2 階

TEL (代表) 030-5664-2332 Fax 03-6323-4839

TEL 030-6310-1878

URL <http://www.takahasi-office.com/>



コラム



もう年末の雰囲気徐徐に近づいてきた感じがしますね～今年を振り返るような季節になりました。ひそかに今年こそは英会話を始めたい、趣味でギターを始めたいなど、思っていましたが無事もできず終わりそう。。この間ゴルフを共にした方が 60 過ぎてギターをはじめ、今月川崎のクラブチッタ（違うかも？）でライブをすることを聞きました。人生楽しんでいて、とてもかっこいい！私も周りの人から刺激を少しずついただきながら来年の目標を立てたいと思います。（来年の目標は次のコラムで事務所職員全員の今年の目標を発表します。）

高橋

Q 区分所有者がマンション管理費などを滞納したときは

私が住む分譲マンションでは、長期間管理費を滞納している住人がいます。滞納管理費を回収するにはどのような方法がありますか？

A 滞納者の区分所有権及び建物に備え付けた動産（家財道具）に対する先取り特権を実行して、それらに対する競売を行い、その競売代金から回収する方法があります。

さらに、滞納者に対して裁判を起こして判決を取得し、滞納者のそれ以外の財産に対する強制執行を行う方法もあります。

しかし、前記の方法はいずれも実効性が無い場合が多く、滞納者からマンションを譲り受けた新所有者が滞納管理費も引き継ぐことを根拠に、新所有者から回収しているのが実状です。

〔マンションの管理費などの負担〕

分譲マンションでは、建物、その敷地、附属施設の管理は管理組合が行います。管理・修繕に必要な費用は、マンションの住人がその床面積の割合により負担するのは普通です。

管理費を滞納する住人がいると、管理が十分にできなくなるおそれがあります。マンションの価値の維持という

点から他の区分所有者にも影響を及ぼしかねませんが、滞納者の専有部分の使用を禁止しても問題の解決にはなりません。

〔先取り特権の実行〕

建物区分所有法は、管理費などを滞納した場合、「滞納者の区分所有権及び建物に備え付けた動産」の上に先取り特権を認めています。

すなわち、滞納者の家財道具や区分所有権の競売を裁判所に申し立て、競売で売れた代金から回収することができます。

しかし、この方法には次のような問題点があります。

- ① 家財道具の競売では、執行官が行って差押えをしますが、建物内にめぼしい家財道具が無かったり、滞納者が差押えを承諾しない場合には、実効性はありません。
- ② 区分所有権に対する競売についても、すでに建物の価値一杯に抵当権が設定され登記されていれば、その抵当権に劣後することになり、回収は困難となってしまいます。

〔判決による強制執行〕

先取特権については、判決を取得せずに直ちに競売の申立ができて簡便ですが、対象物が「区分所有権及び建物に備え付けた動産」に限られています。

そこで、滞納者に対して訴訟を起こし判決を取得して、強制執行をすることが考えられます。

滞納者の給料など、差押えるべき財産がある場合には、この方法も有効でしょう。

しかし、滞納者に見るべき財産がない場合には、この方法も実効性はありません。

〔新所有者からの回収〕

このように、実際には、滞納者自身の財産から滞納管理費を回収することはなかなか困難な状況にあります。

建物区分所有法では、区分所有者に対する債権を特定承継人に対しても請求できることになっています。

そこで、これを利用してマンションの譲渡がなされたとき又は、競売による売却がなされたときに、譲渡人に対してそれまでの滞納管理費等を請求して回収しているのが実状です。

〔参考となる法令など〕

建物の区分所有等に関する法律 7 条、8 条、59 条

民事執行法 190 条



※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 会社・法人登記全般（設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 成年後見業務・任意後見業務
5. 民事訴訟手続き（主に一過払い金請求訴訟、建物明渡請求訴訟、貸金請求訴訟）
6. 裁判所提出書類作成業務・家事事件手続き