

身近な法律相談



弁護士 渡部 英明

最近マンションが多くなりました。そのためか、輪番制で管理組合の理事などの役員になった方からの相談を受けることがよくあります。マンションには様々な方が居住しているため、その運営には大変ご苦労をされていると思われます。

今回は、マンションに関して、管理組合からよくある相談を例に検討していきたいと思います。

Q₁ 管理費・修繕積立金を滞納しているマンション住民（区分所有者）に対して、管理組合として、どのような対応が考えられるでしょうか。

A₁ 多くのマンションであれば、管理会社が滞納しているマンション住民に対して、請求書を送付していると思われます。管理会社が請求書を送付しても滞納が解消されない場合、例えば、3か月分くらい滞納していれば、管理組合としては、内容証明郵便で督促をすることが考えられます。それでも、滞納が解消されず、6か月分くらい滞納するようであれば、支払督促や少額訴訟を提起するなどの法的対応が考えられます。

Q₂ 管理費・修繕積立金の時効は何年でしょうか。

A₂ 最高裁平成16年4月23日判決によれば、「管理費等の債権は管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとの所定の方法で支払われるものである。このような本件の管理費等は、基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法169条所定の債権に当たるものというべきである」として、管理費・修繕積立金の債権の時効は5年としました。

最高裁の判決によれば、月ごとに支払うことが定められている管理費・修繕積立金の債権は、5年を経過した古い月分のものから、時効により、毎月消滅していくことになりますので、管理組合としては、消滅時効を完成させないようにしていく必要があります。

Q₃ 管理組合として、時効を完成させない方法はどのようにすればよいのですか。

A₃ 令和2年3月31日までに発生した債権は、民法改正前の扱いとして、時効中断により、時効を完成させないことができます。ここでは、民法改正前の扱いを説明します。一つは、管理費・修繕積立金の滞納者に対して、「催告」（民法153条）をしておき、それから6か月以内に訴えを提起して裁判所で管理費・修繕積立金の債権の権利行使をしておけば、時効中断の効力が生じます（民法147条）。「催告」は時効中断の効力の暫定的なものなので、6か月以内に訴えを提起しておくことが必要です。もう一つは、管理費・修繕積立金の滞納者が管理組合に対して、その債権が存在していることを知っている旨を表示した場合も、「承認」（民法147条、156条）をしたものとして、消滅時効は中断されます。具体的には、滞納者が管理組合に対して、滞納管理費等の残高確認書を自ら作成して、差し入れていたり、滞納管理費等の債務の支払いにつき猶予を求めていたり、滞納管理費等の債務の一部であることを認めて支払っていたら、「承認」をしたものとして、時効中断が認められるものと思われます。

Q₄ 管理費・修繕積立金の債権につき、支払日から5年を経過してしまった場合、管理組合としてどうすればよいのでしょうか。

A₄ 管理費・修繕積立金の債権につき、支払日から5年を経過しても、滞納者が「時効の援用」（民法145条）をしない限り、確定的に時効消滅をするわけではないので、請求をしていくことは可能です。滞納者も管理組合に対して、時効が完成してもその利益を受けないという意思表示をすれば、時効の利益を放棄したものと（民法146条）、時効消滅することはありません。

また、支払日から5年を経過した分の管理費・修繕積立金を滞納者が支払ったり、残高証明書を作成したりした場合は、時効完成後に債務の承認をしたものとして、後日、時効を援用することは信義則に反するものとして、時効の援用を認めない最高裁判決（昭和41年4月20日）がありますので、支払日から5年を経過した分の管理費・修繕積立金の債権を回収してもよいと考えられます。