

Q52 駐車を特定の人が継続して使用しています。入れ替え制にすることはできませんか。

- A 特定の区分所有者のみが駐車を利用し、それ以外の区分所有者がいつまでも駐車を借りられないようなことになると、不満をもつ区分所有者が増え、駐車を管理する上で大きなトラブルのもとになります。不公平のないように定期的に抽選を行ったり、順番で入れ替えたりするルールを駐車場使用細則の中で定めておくことが必要でしょう。

駐車の利用については、全ての区分所有者が平等に利用できるようにしておかなければなりません。そのために、公平なルールを作っておくことが望まれます。標準管理規約15条関係コメントでは、「駐車場使用者の選定は、最初に使用者を選定する場合には抽選、2回目以降の場合には抽選又は申込順にする等、公平な方法により行うものとする。また、マンションの状況等によっては、契約期間終了時に入れ替えるという方法又は契約の更新を認めるという方法等について定めることも可能である。」としています。

●関連法等

- 区分所有法 第13条（共用部分の使用）
第18条（共用部分の管理）
第19条（共用部分の負担及び利益収取）
第21条（共用部分に関する規定の準用）
第31条（規約の設定、変更及び廃止）
標準管理規約 第15条及び同条コメント

Q53 集会室などの共用施設を利用する場合、どのような注意点がありますか。

- A 共用施設とは、自転車置場、バイク置場、集会室、ごみ集積所など、また最近ではキッズルーム、ゲストルームといった各マンションで特有のもので

す。
共用施設の利用に関する詳細なルールを定めておく必要があります。

標準管理規約第18条のコメントでは、「駐輪場、倉庫等の使用方法、使用料等敷地、共用部分の使用方法や対価等に関する事項等」を使用細則で定めることが考えられるとしています。

共用施設の使用に伴うトラブル防止のために、その施設の用法に応じて、使用料、使用時間帯、人数等や使用の手続き、区分所有者の遵守すべき事項などを使用細則に定めておく必要があります。

マンション管理標準指針による標準的な対応は、各施設の状況に応じて、使用細則等によりルールを定めていることとしています。

●関連法等

- 区分所有法 第2条（定義）
- 第4条（共用部分）
- 第6条（区分所有者の権利義務等）
- 第13条（共用部分の使用）
- 標準管理規約 第18条及び同条コメント

Q54 管理費等の滞納者に対して督促しようと考えていますが、どのような方法がありますか。

また、それでも支払いに応じない場合には、法的措置も検討しなければいけないと考えていますが、具体的にどのようなものがありますか。

A 督促の方法としては、例えば、電話、訪問、文書による督促があります。管理費等は管理組合にとって共有財産を維持管理するための貴重な財源であり、滞納は組合運営の根幹にかかわる問題と言えます。

一般的な督促の順序は以下のようなものです。

- ①相手方がうっかりしている場合もありますので、督促状の配布又は送付をします。
- ②次に、自宅に電話で支払の確約を得るまで督促します。
- ③その後も滞納し続けている場合には、休日または夜間などに直接面談して、滞納の原因を的確に把握することが大切です。
- ④それでも支払いがない場合は、法的措置を準備することになります。比較的簡単に利用できる制度として、小額訴訟、支払督促などといった制度や調停といった手続きなどがありますが、ケースによっては通常訴訟によらなければならないことがありますので、その際には、弁護士や司法書士に相談の上対応を検討された方が良いでしょう。

管理会社に管理委託している場合と自主管理の場合とでは対応の仕方に違いがありますが、管理会社に委託している場合も最終的な滞納管理費等の回収の責任は、管理組合にありますので注意してください。また、大事なことは督促ではなく回収ですので、滞納原因を把握し、原因に合わせた督促をすることが必要です。

対応の原則は滞納者を早く発見し対応することです。毎月の滞納状況の情報を管理会社から得て、管理会社での督促状況を確認します。自主管理のマンションの場合には、会計担当理事が毎月の滞納者リストを作るなどが必要です。

◆-----◆
(関連Q & A)

Q 1 小額訴訟制度はいくらまでなら可能なのですか。

A 1 小額訴訟制度は滞納額が60万円以下の支払の請求を目的とする訴訟制度

で、原則1回の期日（審理）でその日のうちに判決言渡しや和解が成立します。

Q2 民事訴訟を提起する場合には、どのようにすれば良いですか。

A2 標準管理規約第60条第3項では、「理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。」と定めています。民事訴訟を提起する場合は、弁護士に依頼することをお勧めします。この場合、申立ての金額が140万円以下のときは簡易裁判所、140万円を超える場合には地方裁判所への提起となります。

●関連法等

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）

第7条（先取特権）

第19条（共用部分の負担及び利益収取）

標準管理規約 第60条第3項

Q55 滞納管理費等を請求しない場合の消滅時効は何年ですか。

A 滞納管理費等に対する支払請求権は、平成16年4月23日の最高裁判決において、各債権発生時点から起算して5年の時効が認定されました（5年の定期給付債権）。5年を超えた時点で時効が成立し、滞納管理費等に対する請求権が消滅して債権回収が不可能になってしまいますので、管理組合としては十分注意する必要があります。

時効の進行を止めるものとして、時効の中断というものがあります。そのうち、特に「請求」が重要な手段となるでしょう。

（関連Q & A）

Q1 滞納管理費等の時効を中断する方法について説明してください。

A1 時効中断には、「請求」「差押・仮差押・仮処分」「承認」というものがあります（民法第147条）。特に、管理組合にとって重要なのが「請求」でしょう。この場合注意しなければならないのは、内容証明郵便によるものは法律上は「催告」であって、あくまで6ヶ月間の暫定的な時効中断に過ぎません。したがって、その後6ヶ月以内に滞納者が何もしなければ、訴訟の提起などの更なる法的「請求」の手続きを進めていくことになります。

Q2 滞納者への訪問督促をする際に「承認書」をもらいなさいと言われたのですが、「承認書」とは何ですか。

A2 簡単に言うと、本人が滞納を認める（承認する）書面です。滞納者が払う意思があるけれどもすぐには支払えないという場合、理事長宛に提出される、滞納金額と滞納期間、作成年月日を明記し、区分所有者が署名・捺印した書面が「承認書」と言われるものです。これは時効の中断になるという効用もあります。

●関連法等

民法 第147条（時効の中断事由）

第169条（定期給付債権の短期消滅時効）

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）

第7条（先取特権）

第8条（特定継承人の責任）

第19条（共用部分の負担及び利益収取）

Q56 管理費等を滞納している住戸が売りに出された場合、滞納管理費等は誰に請求できますか。

- A 滞納している住戸が売却された場合、この住戸の買主に滞納管理費を請求できます。請求を受けた買主はこの請求を拒否できません。

区分所有法第8条では、区分所有者が共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の付属施設につき、他の区分所有者に対して有する債権又は規約もしくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権（法7条1項前段）、管理者がその職務を行うについて区分所有者に対して有する債権（同項後段）、管理組合法人がその業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権（同項後段）は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができると定めています。

「区分所有者の特定承継人」とは、区分所有者から売買、贈与等の個々の原因に基づいて区分所有権を承継取得する者を言います。ここでいう債権とは、区分所有者相互間の債権（立替金債権など）、規約・集会決議に基づく管理費・修繕積立金債権など、管理者・管理組合法人の区分所有者に対する債権（費用前払請求権・費用償還請求権など）です。同様の規定が、標準管理規約第26条にもあります。

この規定は、これらの債務の支払を確保するという趣旨のものですが、区分所有者団体（管理組合）の構成員の地位がその財産上の持分も含め区分所有権の移転に伴って移転することの反映であるとも言われています。

競売によって区分所有権を取得した者も特定承継人として、過去の滞納管理費等の支払い義務を負うとした裁判例（東京地判 平成9年6月26日）があります。

◆
● 関連法等

- 区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）
- 第7条（先取特権）
- 第8条（特定承継人の責任）
- 第19条（共用部分の負担及び利益収取）
- 標準管理規約 第26条

Q57 管理規約で暴力団等の入居を防止できますか。

A 専有部分の利用用途は基本的に区分所有者の自由ですが、管理規約等で暴力団事務所としての使用禁止を行う等、一定の用途の制限をしておくことは可能です。

標準管理規約第12条では、専有部分の用途について、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」と規定しており、同条コメントでは、「住宅としての使用は、専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。」とされています。

専有部分は、区分所有権の対象になる部分ですので、管理規約でその使用を無制限に禁止することはできません。あくまでも、暴力団の事務所として使用したり、宗教的行事のため特定の人達が頻繁に出入りして、マンション住民が生活の本拠として、騒音等の具体的な迷惑行為や恐怖心を抱かせるような言動等によって、平穏な生活を阻害される場合に備えて、具体的な禁止事項に限定されます。

また、入居後に専有部分の利用実態が暴力団事務所であることが判明した場合には、区分所有法第56条以降の規定に基づき、共同の利益に反する行為としての措置要求に移行することも可能と考えられます（Q36、Q58参照）。

●関連法等

- 区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）
- 第30条（規約事項）
- 第44条（占有者の意見陳述権）
- 第46条（規約及び集会の決議の効力）
- 第56条（残余財産の帰属）
- 第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）
- 第58条（使用禁止の請求）
- 第59条（区分所有権の競売の請求）
- 第60条（占有者に対する引渡し請求）
- 標準管理規約 第12条及び同条コメント、第67条

Q58 専有部分を暴力団事務所として使用している場合、追い出す方法がありますか。

A 区分所有法の共同の利益に反する行為に対する措置の規定（区分所有法第59条、第60条）が考えられます。

過去に訴訟になった例では、基本的にはすべて管理組合側が勝訴しています。

専有部分は、区分所有権の対象になる部分ですので、管理規約でその使用方法につき、抽象的かつ無制限に禁止することはできません。あくまでも、暴力団の事務所として使用したり、宗教的行事のため特定の人達が頻繁に出入りして、マンション住民に騒音等の具体的な迷惑行為や恐怖心を抱かせるような言動等が予想される場合に備えて、具体的に禁止事項を規定しておくことが大切です。

暴力団組長にマンションを賃貸した場合は、その賃貸借契約の解除と引渡しを請求できるとした判例事例としては、

最高判 昭和62年7月17日

東京高判 昭和61年11月17日

横浜地判 昭和61年1月29日 があります。

暴力団事務所としての使用は、競売請求の要件を満たすとした判例としては、名古屋地判 昭和62年7月27日 があります。

◆-----◆
(関連Q & A)

Q1 追い出し等の決議の前に占有者へも意見陳述権の行使の機会（弁明の機会）を与えなければならないようですが、それは総会で行うということですか。

A1 総会とは限らず、理事会でも説明会でも構いません。ただし、違反占有者に集会の日時・場所・議題及び当該違反者行為の概要などを確実に通知しておく必要があります。

●関連法等

区分所有法 第6条（区分所有者の権利義務等）

第30条（規約事項）

第44条（占有者の意見陳述権）

第46条（規約及び集会の決議の効力）

第59条（区分所有権の競売の請求）

第60条（占有者に対する引渡し請求）

Q59 マンションの各住戸に供給するために管理組合が購入した灯油の価格が、購入した時点と各戸に供給する時点とでは、灯油価格に変動が生じています。

管理組合から灯油の供給を受けたときの請求書を見ると、管理組合が購入した価格ではなく供給した時点の高い価格で請求されました。このとおり支払わなければなりませんか。

A 供給される灯油の価格が、管理組合としての決定した供給価格であれば、支払わなければならないと考えます。

灯油の価格は、その時々で市場価格が変動し、管理組合として業者から購入した灯油価格と、組合員への供給する時点での灯油の市場価格に差違が生じることがあります。しかも通常は貯蔵施設に異なる時点で随時灯油購入を余儀なくされています。

そうした事情の中で、管理組合としては灯油使用期間を通して全体として赤字にならないような価格設定をしているものと思われるからです。

いずれにしても、各組合員への灯油価格の設定について、細則などで定めを行うことが望ましいでしょう。