

管理費滞納Q&A

☆「※建物の区分所有等に関する法律」＝区分所有法と略します。

☆「※区分所有法59条に基づく競売」＝59条競売と略します。

Q&A 目次

第1 手続の流れ(チャートの見方)

- Question 1 滞納管理費を請求する方法にはどのようなものがありますか。 P 1
- Question 2 話し合いによる請求の方法（内容証明・交渉・公正証書） P 2
- Question 3 裁判所の手続による請求の方法（支払督促・調停・訴訟） P 4
[メモ]少額訴訟制度 P 5
- Question 4 先取特権に基づく回収方法（先取特権競売・物上代位） P 6
[メモ] 不動産競売予納金 P 7
- Question 5 債務名義取得後の強制執行 P 8
- Question 6 滞納者には、今住んでいるマンション以外に財産はなく、このマンションも国や自治体の差押や抵当権も設定されており、競売して滞納管理費を回収するのが難しい状況です。59条競売という方法があると聞いたのです、どのようなものですか。 P 9
- Question 7 滞納者の財産状況が良くわかりません。この様な場合、回収のためにはどうすれば良いでしょうか。 P 1 1

第2 請求の相手方等

- Question 8 専有部分が夫婦2人の共有名義（持分が二分の一ずつ）となっています。現在60万円の管理費を滞納しているのですが、1人30万円ずつの請求になるのですか。 P 1 2
- Question 9 個人の区分所有者が行方不明となっています。転居先はもちろん、連絡先も分からず、管理費の滞納が長期化しています。訴訟提起を考えていますが、「公示送達」の方法があると聞きました。どのようなものですか。 P 1 3
- Question 1 0 管理費を滞納していた区分所有者がお亡くなりになりました。その後、マンションの名義人も変更されることなく、管理費も未納の状態になっています。今後どのように対応したら良いでしょうか。 P 1 4
- Question 1 1 区分所有者であった会社の代表者が死亡してその後も新しい代表者が選任されておらず、名義人は会社のままです。今後、どのように対応したら良いでしょうか。 P 1 5
- Question 1 2 区分所有者が管理費を滞納したまま、第三者に部屋を売却してしまいました。 P 1 6
- (1) 滞納していた管理費の請求は誰にできるのですか。
- (2) 滞納していた管理費の遅延損害金を請求することはできますか。
- (3) 購入した不動産会社が、その後個人の方に売却したようです。

この場合は、誰に請求することができますか。

第3 管理費の時効

Question 1 3 管理費は何年で時効により消滅するのですか。また、時効による消滅を防ぐ方法について教えてください。 P 1 7

第4 管理費以外

< 駐車場, 水道, 町内会費 >

Question 1 4 前区分所有者が駐車場の使用料, 水道料を滞納したまま, 第三者に部屋を売却してしまいました。 P 1 9

(1) 駐車場の使用料を新しい区分所有者に請求することはできますか。

(2) 水道料を新しい区分所有者に請求することはできますか。

< 駐車場の契約解除 >

Question 1 5 駐車場使用料を滞納された場合, 駐車場の使用をやめさせることはできますか。 P 2 1

< 駐車場, 水道, 町内会費の時効 >

Question 1 6 管理組合がマンション全体の水道料を支払っています。滞納されている水道料金の請求にも時効はあるのでしょうか。 P 2 2

第5 当事者

< 管理組合が法人でない場合の原告 >

Question 1 7 法人でない管理組合ですが, 滞納管理費について訴訟で請求することを考えています。 P 2 3

(1) 管理者は訴訟の当事者となることができるそうですが, 理事長を管理者とすることは必ず必要ですか。

(2) 管理組合自身が訴訟の当事者となることはできませんか。

第6 競売

< 先取特権競売 >

Question 1 8 (1) 登記簿に, 札幌市の差押がある場合には先取特権競売をすることはできますか。

(2) 無剰余取消となるとの裁判所の文書が来た場合, 取消を避ける方法はどのようなものがありますか。

P 2 5

< 5 9 条競売-1 >

Question 1 9 5 9 条競売の手続きのうち, 行方不明者に対して「弁明の機会」を付与する方法について教えてください。 P 2 7

< 5 9 条競売-2 >

Question 2 0 5 9 条競売をする場合でも, 配当要求をすることは必要なのでしょうか。 P 2 8

< 共通事項 >

- Question 2 1 競売で予納金が戻ってこないのは、どんなケースでしょうか。 P 2 9
- Question 2 2 滞納している区分所有者の住戸が競売されたら、優先順位が低くても
配当要求はすべきでしょうか。 P 3 0
- Question 2 3 二重開始決定とはどのような制度ですか。 P 3 1
- Question 2 4 執行異議があった場合はどのような流れになるのでしょうか。 P 3 2
- Question 2 5 執行異議により競売の手続きが取り消された場合はどうすれば良い
のでしょうか。 P 3 3
- Question 2 6 なかなか物件が競落されません。どうすれば良いのでしょうか。 P 3 4
- Question 2 7 特別売却とはどのような制度ですか。 P 3 5
- Question 2 8 競売落札後、占有者を排除するためにはどうすれば良いのでしょうか。
【メモ】建物明渡に関する予納金 P 3 6・3 7

第7 その他

<個人情報>

- Question 2 9 管理費等の滞納者氏名を公表してもかまいませんか。 P 3 8

<消費者契約法の適用の有無>

- Question 3 0 古い規約に遅損日歩5銭（年18%）との記載がありましたが、その
まま請求できますか。 P 3 9

<弁護士費用>

- Question 3 1 弁護士に回収を依頼した場合、滞納者に弁護士費用請求できませんか。
P 4 0

<充当>

- Question 3 2 滞納者が一部弁済してきた場合、元金が支払われたことになるの
か。それとも遅延損害金が支払われたことになるのですか。 P 4 1

<破産免責>

- Question 3 3 滞納者が破産の申し立てをしました。免責となるのはどの時点の滞納
分でしょうか。 P 4 2

<管理費回収のための準備>

- Question 3 4 管理費回収のための入居時における準備のポイントを教えてください。
P 4 3

<強硬措置-1>

- Question 3 5 管理費の支払いを強制するために水道等の供給停止など実力行使を
することは許されますか。 P 4 4

<強硬措置-2>

- Question 3 6 管理費を滞納している借入人から、部屋の明渡しに関する同意を得、
退去日を決めて同意書を作成しました。退去日を経過しても一向に明
け渡す様子がないので、勝手に鍵を取り替えてしまおうと考えていま
すが問題ありませんか。 P 4 5

☆別紙 チャート

-最終頁-