

「マンション問題何でも法律一〇番!」(上) 管理組合が出来ること、出来ないこと

弁護士 小林美智子

1 管理組合の役割と権限

管理組合は、区分所有者全員を構成員とする、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体（建物の区分所有等に関する法律第3条）です。

共用部分は、区分所有者全員の共有に属するものとし、共用部分の管理に関する事項は、集会の決議で決するか（同法18条1項）、規約で定めるとされており、各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生じた利益を収取する（同法19条）とされています。従って管理組合は、この管理に関する行為については権限を有するが、それ以外のものについては権限がないので、組合員との間の問題について関与出来るかどうかの判断基準として覚えておいていただきたいと思います。

2 管理費（管理費、修繕積立金）

管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理という活動に必要な費用を各組合員に負担を求めることが出来る。具体的な金額は、規約の定め或いは、総会決議によるとされており、管理規約にもその旨の規定があり、管理組合の組合員に管理費、修繕積立金を請求する根拠となります。

(1) 管理費の滞納が発生した場合

大切なことは、長期間放置しないことです。金額が大きくなればなるほど支払う側も大変になります。小額ならば、毎月の管理費、修繕積立金に少しずつ上乘せして支払ってもらうという対応も出来ますが、放置しているうちに多額になってしまったらそのような対応も不可能だからです。また、管理費、修繕積立

金はその弁済を請求できる日の翌日から5年間で消滅時効がかかることとなりますので、その点注意する必要があります。

(2) 裁判をしなければならぬ場合

訴訟する権限は、理事会の判断で出来る場合と、管理組合の総会決議を要する場合があるもので、確認してそれに応じた手続きを取ってください。

訴訟手続きをする当事者は理事長ですから、理事長が裁判所で手続きを進められる場合には問題ないのですが、理事長が裁判所に出頭できない場合には、代理人を立てる必要があります。地方裁判所は弁護士以外は代理人になれませんが、簡易裁判所は裁判所の許可があれば誰でもなれるという違いがありますから、請求手続きを取る時には注意してください。基本的には、簡易裁判所に訴訟手続きを取ることが出来るのは、請求金額が140万円を超えない場合だけです。

(3) 判決＝管理費回収ではな

い

訴訟手続きを経て判決をもらったとしても、それだけでは自動的に管理費回収が出来るといってわけではありません。この判決に基づいて強制執行ができるにすぎないので、管理組合として資産が把握できている場合には、その資産に対して強制執行手続きをすることになります。資産の把握が出来ない場合（区分所有権に抵当権が設定されていて、余剰価値がないし、勤務先も不明という場合）には、最終的には、財産開示手続きという手段も検討することになります。それでも回収出来ない場合があるかもしれません。

訴訟したのに、意味がないと思われるかもしれませんが、区分所有法でも、滞納していた管理費、修繕積立金は、区分所有権を売買で取得した第三者に対しても請求ができますから、将来的にそのようになった場合にきちんと回収する手段として考えてください。

(次号に続く)

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287