

新・プロが答える

不動産Q&A

- 17 -

前回、「管理組合の役員になりましたが、マンションの管理費や修繕積立金を滞納している組合員への督促方法について教えてください」（横浜市旭区の会社員）との質問がありました。今回と次回にわたり、短期と長期の滞納に対する督促方法を解説します。

さて、マンションで毎月徴収される管理費の滞納には早めに適切な対応が求められます。管理会

による督促業務は3～6カ月間までという期限が設けられていますので、以後は原則として管理組合の理事会が滞納対策をとることになります。

滞納発生後およそ4～6カ月以上が経過した場合は①内容証明郵便の発送②支払い督促③少額訴訟などの法的手段を含めた対応があります。

①は手紙の一種で滞納者に対して法的強制力はありませんが、その形式から組合が法的手続きを取る意思を滞納者に伝えるため、威嚇効果を発揮し、自発的に支払ってもらえることや、時効による管理費などの債権の消滅を一時的に止める効果も期待できます。

②は債権者（この場合は管理組合）が簡易裁判所に申し立てることで、裁判所が債務者の言い分を聞くことなく支払いを命ずることができる制度です。滞納者には二度の異議申し立ての機会が与えられ、それがなければ支払い督促が確定し、管理組合は滞納者に対して家財差し押さえなどの強制執行の手続きをとることが可能になります。

③は訴額が60万円以下の金銭支払い請求事件に限り利用可能で、原則として1回の期日で審理を終了し、口頭弁論終結後、ただちに判決が言い渡されます。また、申立手数料も大変低額に抑えられている制度です。

（弁護士、マンション
管理士・小川 敦司）

マンション特別編（上）

管理費の短期滞納対策

社に会計などの業務を委託しているのであれば、滞納者に対する督促も管理事務の一つとなっているのが通常です。

また、管理会社は組合に対し毎月会計報告をする法的義務があり、毎月の滞納状況も報告されてきます。

そこで、それを参考にして滞納者に対し、適切な措置をとるよう管理会社に指示してください。ただし一般的に管理会社



この連載は、NPO法人ヨコハマ総合不動産コンサルティング協会（事務局・横浜市中区、☎045-633-2194）のメンバーが交代で執筆しています。