

新・プロが答える
不動産Q&A

- 18 -

今回は、マンション管理組合員の管理費の短期滞納対策について解説しましたが、今回は期間が1年を超えてしまったような長期滞納対策です。方法としては①通常の民事訴訟を提起する②区分所有法第7条の先取特権を行使する③同第59条に基づいて滞納区分所有者の区分所有建物を競売に付する—などがあります。

（先取特権）です。こう聞くと先取特権は大変有効な手段とも思えますが、抵当権等が設定されている場合には優先順位が劣ってしまうので、注意が必要です。

次に③長期滞納が区分所有法第6条第1項で禁じられている「建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為にあたる」こと、その他一定の要件を満たすことを理由とし、滞納者の区分所有建物の競売を請求するという手続きです。この手続きは、たとえ競売によって管理組合に配当が見込める状況にない場合であっても利用できるという長所があります。

しかし、実際に競売が認められるかどうかについては個別の事情も踏まえた専門的な判断が必要となります。

以上、滞納者に対して管理組合がとることのできる対策について説明してきました。どの方法に適切なか、またその方法に潜むデメリットやリスクは何かといったことについてはケースごとの判断が重要となります。滞納者対策（特に法的手続き）をご検討の管理組合は弁護士、マンション管理士らの専門家に相談することをお勧めします。

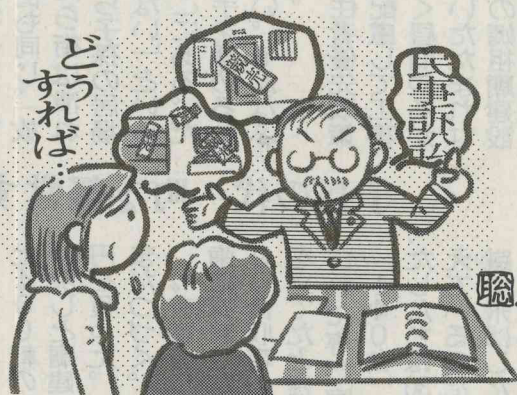
（弁護士、マンション管理士・小川 敦司）

マンション特別編（下）

管理費長期滞納の対策

す。ここでは②③について説明します。

まず②は区分所有法第7条に基づき、マンション管理組合が支払い督促や訴訟提起も要さずに、いきなり滞納者の区分所有建物やその中に備え付けられた家財道具などの動産を競売にかけ、他の債権者に優先して支払いを受けられるという権利



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。