

新・プロが答える 不動産Q&A

- 19 -

マンション管理組合の理事を務めています。組合員が管理費を滞納したまま部屋を売ってしまいました。区分所有法を調べたところ滞納に関連して「特定承継人」という言葉を目にしました。これはどのような人を意味し、また滞納金の請求はできるのでしょうか。 川崎市多摩区の主婦(41)

今回からマンション基本用語の解説に戻ります。さて、区分所有について定めた区分所有法第8条では滞納管理費等は、債務者たる区分所有

した人のことをいいます。それら以外にも、強制執行や担保権（抵当権が代表的）の実行による売却（たとえば競売）を原因として区分所有権を取得した人なども含まれます。

一方、民法では「包括承継人」と「一般承継人」と呼ばれるものもありますが、この両者に違いはなく、何らかの原因に基づいて被承継人の権利義務一切を包括的に受け継いだ人や法人のことをいい、相続や会社の合併などがその例です。

このように包括承継の場合、承継人が被承継人の権利義務一切を包括的に受け継ぐことは民法上当然とされていますので、区分所有法ではあえてこのことには触れておりません。

管理費等はマンション全体にとって重要なものなので、新たな区分所有者からの回収も可能となるなど、法律で固く守られているわけですが、債務者によって消滅時効を主張されるとその部分の請求権は失われてしまいますので、注意が必要です。

（弁護士・マンション
管理士・小川 敦司）

〈次回は31日〉

マンション基本用語 ⑥

滞納と承継人の関係

者の特定承継人に対して行うことができる規定しています。

この法律で定めている債権の典型例としては、区分所有者（部屋の所有者）が滞納している管理費債権や修繕積立金債権が挙げられます。

管理組合がこれらの債権を行使できる相手となる「区分所有者の特定承継人」とはいかなる人かという点、前の区分所有者から売買、贈与などの個々（特定）の原因に基づいて区分所有権を取得



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。