

「管理組合の滞納問題への対応」資料

令和7年8月16日

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

標準管理規約第60条（管理費等の徴収）

現行	改正案
(管理費等の徴収) 第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から口座振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は別に定める徴収日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。 2 組合員が前項の期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、管理組合は、その<u>未払金額について、年利〇%</u>の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、<u>督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。</u> 4 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、<u>理事会の決議により、</u>管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行する<u>ことができる。</u> <u>5</u> 納入金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、管理組合は、理事会の決議により定める弁済の充当順序に従い、その弁済を充当することができる	2 組合員が前項の期日までに納入すべき金額を<u>3ヵ月を超えて</u>納入しない場合には、管理組合は、その<u>未払金全額について、年利16%（1年を365日として計算する）</u>の遅延損害金と、違約金として<u>管理組合が支払う事となる一切</u>の弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求する<u>ものとする。</u> 3 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、<u>下記の督促を行うものとする。</u> <u>1～5ヵ月目 書面又は電話又は訪問による督促。</u> <u>6ヵ月目 法的対応を予告した配達証明付内容証明郵便による督促。</u> 4 理事長は、<u>6ヵ月を超える未納の管理費等及び使用料の請求に関して、法的対応を猶予すべき合理的返済計画があると理事会で承認された場合を除き、</u>管理組合を代表して訴訟その他法的措置を迫行する<u>ものとする。</u> <u>5</u> 納入金が全ての債務を消滅させるのに足りないときは、<u>充当先について合意がある場合を除き、これを順次、費用、遅延損害金、使用料、管理費、修繕積</u>

る。・ 2024. 6 月標準規約改正(追加)	<u>立金に充当するものとする。</u>
6 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。 7 組合員は、納入した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。	

[第60条関係・標準管理規約コメント一部抜粋]

- ・管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的事項である。管理費等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼすのはもちろんのこと、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあることから、滞納された管理費等の回収は極めて重要であり、管理費等の滞納者に対する必要な措置を講じることは、管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つであるといえる。管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート及びその解説を別添3に掲げたので、実務の参考とされたい。①
- ・滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については、管理費等はマンションの日々の維持管理のために必要不可欠なものであり、その滞納はマンションの資産価値や居住環境に影響し得ること、管理組合による滞納管理費等の回収は、専門的な知識・ノウハウを有し大数の法則が働く金融機関等の事業者による債権回収とは違い、手間や時間コストなどの回収コストが膨大となり得ること等から、利息制限法や消費者契約法等における遅延損害金利率よりも高く設定することも考えられる。②
- ・第2項では、遅延損害金と違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することが「できる」と規定しているが、これらについては、請求しないことについて合理的事情がある場合を除き、請求すべきものと考えられる。

<第60条の解説>

- ・2項の「請求することができる」は、請求しても、請求しなくてもよいとのことなので、時の理事会（役員）によって滞納に対する関心も様々であるため、理事会（役員）によってその対応が異なることは滞納者への不公平な対応とされ問題とされることにもなりかねない。滞納に対する管理組合の姿勢及び滞納者への公平な対応の観点からウッカリ未納等を考慮して、3ヵ月を超えた（4ヵ月以上の）滞納者からは一律に遅延損害金等を含めた請求を行うとする規定としたが、これを、初月から又は6ヵ月を超えた者から、などは各マンションの実情に応じての規定すべきものである。
又、うるう年があっても統一した日割り計算ができるように1年を365日と規定した。
- ・同2項の「違約金としての弁護士費用」との規定では全額請求の規定ではないとの事で裁判官の裁量により管理組合が請求した弁護士費用が減額され全額を回収できなかった裁判例もあるため、全額の回収が可能となるよう改正案とした。
- ・改正案3項では管理会社の督促業務は管理委託契約書にて6ヵ月間としていることが多いことから6ヵ月目（最終月）は法的対応を予告した内容証明郵便による督促とし、翌月からは管理組合による法的手続きに移る案とした。
- ・4項の滞納者に対する法的措置についても2項と同様に「できる」規定であるため、多くの管理組合で先

送りにする傾向がみられることから、改正案2項と同様に一定の時期の到来により一律に法的措置をとるものと規定したが、法的措置としては支払督促、少額訴訟等が考えられる。

(できる規定の場合でも管理費等の時効は5年であることを踏まえた対応は必要である)

- ・また、理事会承認により法的措置の猶予を可能としたが、これは滞納者の個々の事情によるものではなく、あくまで合理性のある返済計画の有無や既に一部の返済を実行している等の事実を基に判断すべきものとした。
- ・5項は滞納者からの一部弁済金についての充当先については理事会決議により定める旨新設された(令和6年6月)規定であるが、時の理事会の決議による充当先の指定では滞納者への不公平が生じる可能性があることから、民法489条による充当先を準用し規定した。
- ・本条の改正案全般については管理会社の督促業務等にも影響を与えるものでもあるため、事前に管理会社の対応や法的対応への協力についても協議しておくことが望ましい。

民法 489 条 (元本、利息及び費用を支払うべき場合の充当)

債務者が1個又は数個の債務について元本のほか利息及び費用を支払うべき場合(債務者が数個の債務を負担する場合にあっては、同一の債権者に対して同種の給付を目的とする数個の債務を負担するときに限る)において、弁済する者がその債務の全部を消滅させるのに足りない給付をしたときは、これを順次に費用、利息及び元本に充当しなければならない。

<第60条関係コメント下線部①解説>

- ・標準管理規約コメント別添3の内容確認は「滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート」でネット検索のこと。

<第60条関係コメント下線部②解説>

- ・管理組合の遅延損害金はその性格上、利息ではなく損害の「賠償金」なので法的に罰則や上限が定められている消費者契約法や利息制限法の対象外であり特段の制限はないため、社会通念に反するような高率(40%など)でなければ規約により任意の利率を設定することが可能である。
- ・改正案ではコメントの内容や国税及び消費者契約法の14.6%、利息制限法の上限金利15%~20%を参考に16%としたが、遅延損害金の利率は各マンションにて十分検討の上主体的に決定すべきものである。
- ・又、規約において遅延損害金を定めていない場合でも民法404条の法定利率(現在は3%・3年毎に見直しあり)による遅延損害金を請求することは可能である。

以上は、拙著「規約改正に生かす/マンション標準管理規約の問題点・注意点・不足点とその改正規約案」の第60条関係を抜粋したものです。

(塩津)