

知っておきたい

マンション管理ニュース

2020年12月号 (隔月発行)

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ

奈良：奈良県奈良市北半田西町 21 京都：京都市中京区御池通東洞院東入笹屋町 436 永和御池ビル

TEL：090(3659)6086 FAX：0742(24)8088 Web：https://www.office-kome.com/

競売取得者に滞納管理費請求

「配当要求」で時効中断

管理組合の主張認める 9/18 最高裁第二小法廷

管理費等の滞納がある住戸の強制競売時、管理組合法人が行った配当要求が、滞納管理費等について消滅時効の中断の効力を生ずるかどうか争われた裁判で最高裁第二小法廷は9月18日、「時効の中断の効力を認めることはできない」と判断した東京高裁判決を破棄し、審理を東京高裁に差し戻す判決を言い渡した。

岡村和美裁判長は、不動産の強制競売手続きで行った配当要求における配当要求債権で時効中断の効力が生ずるには「法定文書により、債券者が先取特権を有することが配当要求手続きにおいて証明されれば足りる」と判断した。 審理した裁判官4人の全員一致の判断。

判決文によれば、事件の舞台になったのは千葉県の団地型マンション。管理費等が滞納された住戸が2011年4月、強制競売の開始決定がされたことに伴い管理組合が同年6月、滞納管理費等について遅延損害金も含めて配当要求を行った。

強制競売は同年7月に取り下げられたが、その後担保不動産競売で第三者が住戸を取得。この新区分所有者は、滞納管理費の支払い額の一部について消滅時効を援用したため、管理組合が「前の区分所有者が滞納していた管理費等の支払い義務を継承した」として、新区分所有者に滞納管理費等と遅延損害金の支払いを求める訴えを起こした。

これに対し、二審の東京高裁判決は「配当要求債権について『差し押さえ』に準ずるものとして時効中断の効力が生ずるには、債務者(前区分所有者)が配当要求債権について配当異議の申し出等をする事なく売却代金の配当等の交付が実施されるに至ったことを要する」と判示。

このケースでは強制競売が取り下げられていたため、前区分所有者が「配当要求債権についての配当異議の申し出等をする事なく配当等の実施に至ったものではない」とし、消滅時効の援用を認める判決を言い渡した。

これに対し最高裁は不動産強制競売手続きにおいて配当要求をした「区分所有法7条1項の先取特権を有する債権者」が配当を受けるには、配当要求債権について先取特権を有することを「先取特権の存在を証する文書」などによって証明しなければならない点に着目。

この点から、配当要求債権において消滅時効中断の効力が生ずるためには「法定文書により債権者が先取特権を有すること」が配当要求手続き時に「証明されれば足りる」、と判断。「管理組合が先取特権を有することが競売手続きで証明されたかどうかを審理していない」とし、審理を差し戻した。

(マンション管理新聞1149号)

事故前日に亀裂発見

神奈川県逗子市で分譲マンション(築16年、38戸)敷地の斜面から土砂が崩落し女子高生が死亡した事故で神奈川県は10月31日の記者会見で、事故前日に管理員が斜面上部に亀裂を発見し管理会社に連絡していたと明らかにした。管理会社は大京アステージ。

逗子市を所管する県横須賀土木事務所によれば、管理会社が県に亀裂を報告したのは事故から5日後の2月10日で管理組合にも説明する予定だと話した。

管理会社から事故前日の午前中に電話で土砂災害防止法の土砂災害特別警戒区域等を県内で指定するための調査が「次に来るのはいつか」と問い合わせを受けたが、すでに終了した旨を県担当者や委託先の調査会社が午後伝えたという。このとき、亀裂の話はなかったとしている。

調査会社には「管理会社はもう一度調査に来る機会があれば見てほしいと言っていたが、それがひび割れたという具体的な話はなかった」(同事務所)。

一方、逗子市が施工を検討しているマンションの斜面全体の本復旧工事の費用が概算で約5400万円になることが市への取材で分かった。

市は年内の市議会に工事に係る予算を上程したい意向。

市経営企画部によれば、現在管理組合と本復旧工事費と4月に完了した応急工事で要した費用約3700万円の計約9100万円の費用負担について協議を行っている。

協議では「管理組合が判例を示され、市が斜面を直すことによって、斜面下の市道の安全性が保たれる利益もあるのでは、という話が出た」(同部)。市としては「第一義的には原因者負担というがあるので、折り合っていけるか話し合いをしている」(同)。工法はのり枠の設置などを提示したという。

同部によれば、本復旧工事の費用については、道路のり面等の対策工事で発行できる地方債の元利償還金の7割を国からの交付税で賄う緊急自然災害防止対策事業債の活用を考えている。今年度で同事業債は終了予定だが、年度内に工事に着工した場合は利用できるため「12月の議会に出せるよう準備できれば」と話している。

(マンション管理新聞1153号)

大規模修繕 工事費用試算できます！

住宅金融支援機構 修繕積立金 40年間の収支計画も

住宅金融支援機構は9月29日、大規模修繕工事における費用の妥当性を判断したり、今後必要になる修繕積立金額を試算できる「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」を作成し、ホームページに公開した。必要な項目を入力するだけで、平均的な工事費と比較する形で自分たちのマンションの想定工事費が表示されるほか、修繕積立金について今後40年間の収支計画グラフやキャッシュフロー表も作成してくれる。使用は無料。大規模修繕工事業者による見積もり額の比較時、また長期修繕計画見直し時の検討資料として役立つそうだ。

シミュレーションは2013年～18年に機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用した1550件分の工事費データを活用して作成した。このためシミュレーションができるマンションの規模等には制約がある。

機構では「想定を超える範囲についても利用は可能」とした上で「乖離の幅は大きくなることに留意してほしい」としている。想定範囲は①30階建て以下②平均専有面積100平方メートル以下③100戸以下④単棟型一。①についてはタワーマンションについては乖離幅が大きくなる、と想定。また団地等の場合、棟ごとに試算するよう呼び掛けている。

「長期修繕ナビ」は規模、築年数などに応じた平均的な大規模修繕工事費用と、今後40年間の修繕積立金の負担額、修繕積立金会計の収支を無料で試算できるツールだ。

工事費用は工事項目ごとに確認できる。結果は1平方メートル当たりの工事費について、25%値から75%値の間で表示した価格帯の中に示される。

自分たちのマンションの工事費が、平均的な工事費と比べて、おおむねどの程度のポジションに位置しているのかが理解できる、というわけだ(写真参照)。

実際の大規模修繕時、業者が提示する見積もり金額が平均と比べ、また試算結果と比べて高い、また安い場合は業者に説明を求める、といった使い方もできそうだ。

収支計画については、40年先まで試算するため、長期修繕計画に示された期間より、さらに将来の負担額を確認できるメリットがある。このため、例えばどの程度の時期までに値上げをすれば無理のない積み立てが可能なのか、といった資金計画の検討資料になる。

融資を利用した場合、返済しながら適正な積み立てができる収支計画も確認できる。

シミュレーションは機構ホームページで公開中。(マンション管理新聞1150号)



物件所在地、住戸数など約30項目を入力するだけで試算ができる。ホームページには入力の方や試算結果の見方などについて丁寧な解説がある。写真は解説動画の1コマ。