



質問

修繕費用一時負担金の分割納付を認めることはできますか。また、分割納付中に組合員の変更があった場合の分割残額は誰が負担することとなりますか。

(相談概要)

大規模修繕工事を実施するに当たり、修繕積立金の積立残高では不足することから、共有持分割合に応じて全戸から一時負担金(平均概算100万円/戸)を一括徴収して、工事費の支払いをしたいと考えています。このような状況において理事会では、総会に先立って組合員に一時負担金の一括徴収について意見を聴取したところ、一部の組合員から一括納付は困難であり、分割して納付したいとの申入れが多くありました。一時負担金の支払いについて、組合員の事情に応じて一括納付又は分割納付のいずれかを選択できるような総会決議をすることはできますか。

また、分割納付を選択した組合員が分割納付を完了する前に区分所有権を移転した場合は、分割納付残額は誰が負担することとなりますか。



回答

マンション標準管理規約第28条関係コメントでは、「対象物件の経済的価値を適正に維持するためには、一定期間ごとに行う計画的な維持修繕工事が重要であるので、修繕積立金を必ず積立てることとしたものである」としています。

計画修繕を実施するための修繕積立金が不足する場合は、その不足額を全組合員から一時負担金として徴収する方法がありますが、分割納付を希望する組合員がいる場合においては、未納を防止するひとつの方法として、組合員の事情に応じて一括納付又は分割納付のいずれかを選択できるとする総会決議をすることは可能と考えられます。

また、一時負担金は、組合員が変更となった場合でも修繕積立金と同様に、区分所有法第8条(特定承継人の責任)同法第7条1項(先取特権)に基づいて、新たな区分所有者に負担義務が生ずることとなりますので、分割納付を望んだ組合員の分割納付残額についても、一時負担金と同様に新たな区分所有者に負担義務が生じることとなりますので、総会決議に合わせて管理規約(若しくは別表・別紙)に一時負担金に関わる内容を記載し、債権の明確化を図ることも考えられます。例 一時負担金 ●●年●月～●●年●月 101号室 ●●円 102号室 ●●円

<ご利用上の注意>

- 本相談事例は、会員が予め同意したシステム利用規約に基づき、会員専用コンテンツとして提供するものです。
- 本相談事例は、会員の業務の参考に資するため、一般的事例に対する一定の見解を述べたもので、個別事例に直接対応するものではありません。
個別事例に対処する場合は、別途、弁護士等専門家の見解を得ることを推奨します。
- 本相談事例は会員の内部使用に供するものであり、内容の改ざん、第三者への提供を目的とした無断複製、無断転載、または出版、頒布等、内部使用目的の範囲を越えた利用を禁じます。