

## タイトル：自己破産者への対応の仕方

### < 質問 >

私はマンションの管理組合理事長を勤めています（川崎市）。このマンションの運営は組合員が（居住者）が1年交代で理事を勤め運営しています。戸数は57で築30年です。管理組合費は3万円/月です。（修繕費含む）早速ですが下記をお尋ねします。

組合員Aより自己破産をしたため管理費が払えなくなったとの申し出がありました。管理組合がAに対し、債権が発生するのは9月からです。（8月まで払っている）Aはこのマンションを売却し債務処理するとのことですが、出て行かない限り毎月3万円の債権が組合に発生します。（いつ出て行くか現在不明）

現在Aの預貯金は凍結され本人も自由にならないとのこと。Aの負債額はマンション販売額よりも大きいと推定します。この状況の中、管理組合としてはどうしても今後発生する組合費を確保したいと思います。法的にどんなアクションを取れば良いか教えてください。

### < 回答 >

新しい区分所有者から滞納管理費等を回収することができます。

### < 説明 >

ご質問の内容については、「マンション管理センター通信」の第236号で弁護士の解説が掲載されています。その内容をご紹介しますので参考にしてください。

（以下「マンション管理センター通信」より引用）

「区分所有者が破産した場合は、その者はその手続きの中で、マンションを売買し、または競売によって、その区分所有権を失います。滞納管理費等については、優先的破産債権として、その売却ないしは競売代金などから、抵当権者には遅れますが、共益費の先取特権と同じ順位で、その他の普通の債権に優先して回収されます。ただし、個人破産を申し立てたということは、すでに物件に抵当権やその他の優先的な担保権が付いていることが十分に想定されますので、全額の返還がなされることはあまり期待できません。

もっとも、個人破産の場合は、上記の売買などによって、その物件に新所有者が現れます。新所有者は、その区分所有者の特定承継人となって、区分所有法8条の規定に従い、前所有者の滞納管理費等の債務を支払うべき責任を負います。これは売買における買主はもちろん、競売の場合の競落人も、同様に特定承継人に該当すると考えられています。

したがって、個人破産の場合には、当該手続で満足できなくても、特定承継人への責任追及を通して、本来の金額を回収することができることになり、それほど問題は残らないということがいえましょう。」

とりあえずは、新所有者が現れるまでは現所有者に請求するしかありません。「今後発生する組合費を確保したい、法的にどんなアクションを・・・」

とのご質問ですが、詳細な実情を把握しないと回答できるものではありません。弁護士な

\*この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。

どの法律専門家に直接相談されることをお勧めします。

\* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。