

## 自治会費の徴収方法について

### 1. 管理組合による自治会費徴収に関する考え方の推移

管理組合による自治会費徴収に関する考え方を整理するため、下表のとおり、当マンション総会の議決内容、国土交通省の見解および裁判所の判決内容を時系列的に纏めてみました。

2009 年 6 月の第 23 期第 1 回臨時総会 4 号議案以降、当マンションの考え方に対して否定的な見解や判決内容が続出していることに留意する必要があります。

なお、No.欄の番号は添付資料の番号です。

年 月	議案・判決等	議 決 ・ 判 決 内 容 等（抜粋）	No.
2003 年 7 月	第 17 期通常総会 3 号、4 号議案	CATV 受信料 800 円を一般管理費 400 円（うち自治活動費 200 円）と修繕積立金の補充（自前共同アンテナ代）400 円に用途変更する。	①
2004 年 5 月	第 18 期第 2 回臨時総会 2 号議案	修繕積立金の補充（自前共同アンテナ代）600 円（19 期から 21 期までの 3 年間限定）と自治会費 200 円（自治会設立後、集金体制ができるまでの期間、猶予期間 19 期）に用途変更する。 自治会費 200 円は集金体制に変更ある場合見直す。 自治会費本年 2 月までの 5 ヶ月分は、一般管理費に算入し、3 月から 5 月までの 3 ヶ月分は、自治会費に振替処理する。	②
2006 年 1 月	第 20 期第 1 回臨時総会 3 号議案	平成 18 年 12 月以降、修繕積立金の補充（自前共同アンテナ代）600 円を廃止する。 自治会費 200 円は代行徴収を継続する。	③
2006 年 7 月	第 20 期通常総会 1 号議案	自治会に入っていない方の分も集金しているため、返還方法は検討が必要の旨理事長より回答あり。	④
2007 年 8 月	東京簡易裁判所	町内会へ入会するかどうかは個人等の任意によるべきであり、一旦入会した個人等も、町内会の規約等において退会の制限を定める等の特段の事由がない限り、自由に退会の意思表示をすることができるものと解すべきである。 町内会費の徴収は、区分所有法第 3 条の目的外の事項であるから、マンション管理組合において多数決で決定したり、規約等で定めても、その拘束力はないものと解すべきである。	判 1
2008 年 7 月	第 22 期通常総会 4 号議案	コミュニティ形成を自治会に委託する形をとり、管理組合はコミュニティ費として徴収、一定額を自治会に渡す方法を進める意向表明。	⑤
2009 年 6 月	第 23 期第 1 回臨時総会 4 号議案	19 期 8 月に全員参加型の自治会が設立され、自治会費を管理組合が代行徴収していたが、管理組合による代行徴収は管理上問題があるので今期で廃止。管理規約第 30 条十に基づき平成 21 年 6 月からコミュニティ費を一戸 200 円／月徴収する。居住者間のコミュニティは、現在自治会が年間計画をたて活動をされている実績があるので、管理組合は新たなコミュニティ活動を計画せず、来期は前年と同額の 47 万円／年を自治会に支払う。 自治会費の返済について→毎年決算を管理組合で行い、総会で承認されている。この議案が承認されるとコミュニティ費として徴収されるので、自治会員でないと主張されても、今後も返済することはできない。	⑥ ⑦

2016年 3月	国土交通省告示 第490号 「マンションの 管理の適正化に 関する指針」	マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会は管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。	国1
2016年 7月	東京高等裁判所	<p>管理組合がマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも、管理費と峻別して自治会費等の徴収、支出が適切に行われるのであれば、そのような自治会費等の代行徴収を行うことも、区分所有法66条、30条1項にいう「管理」に含まれるというべきである。</p> <p>管理規約上、団地管理組合法人が管理費等と共に自治会費等の代行徴収を行うことが規定されている場合であっても、当初から当該団体に加入しない者や当該団体に一旦加入したが、これを退会した者から自治会費等を強制的に徴収することは許されないというべきである。</p>	判2
2016年 8月	東京地方裁判所	<p>会員間の親睦活動は、管理組合の「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成業務そのものではない。</p> <p>自治会が任意加入団体である以上、その構成員は自由に脱退できる。</p>	判3
2017年 8月	国住マ第33号 「標準管理規約 (単棟型)及び同 コメント」	<p>従来、本条第十号に掲げる管理費の使途及び第32条の管理組合の業務として、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成(に要する費用)」が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。しかしながら、「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。</p> <p>一方、管理組合による従来の中でのいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンション資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。</p> <p>管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体で</p>	国2

		<p>ある自治会とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会との活動を混同することのないよう注意する必要がある。</p> <p>各自の判断で自治会に加入する場合に支払うこととなる自治会費は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。</p> <p>自治会費を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきである。</p> <p>ア 自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。</p> <p>イ 自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。</p> <p>ウ 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。</p> <p>エ 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。</p>	
2018年 3月	千葉地方裁判所	<p>区分所有法で定める管理組合の目的を外れる活動は、管理組合の活動の一部とは言えない。</p> <p>自治会活動補助金等名目が異なっても、その一部しか自治会費として支出していないことをもってしても、自治会費としての性格を失うとは言えない。</p>	判4

## 2. 当マンションの問題点

当マンションの自治会活動は、自治会役員他関係者の尽力により、周辺マンションの自治会に比べても活発に行われているかと思われます。いわゆる「全員参加型の自治会」として活動を開始し、当初の考え方を踏襲して現在に至っていることも活発な活動の一因かと考えられます。

ただし、上表に見られるように、近年の国土交通省の見解、裁判所の判決においては、いずれも、地域コミュニティの重要性は否定しないものの、管理組合の本来業務と自治会の活動とは自ずから異なる分野であり、管理費の徴収と自治会費の徴収を峻別して取り扱うべきであるとの判断が下されています。

したがって、こうした判断を取り入れ、さまざまな訴訟リスクにも耐えられる、新たな仕組みを整える必要があります。

当マンションの問題点を列挙しますと、以下のとおりとなります。

### (1) 徴収したコミュニティ費の使途であるコミュニティ活動の内容が不明

国土交通省の見解、裁判所の判決に示されているように、管理組合が実施できるコミュニティ形成業務は限定的といわざるを得ません。また、管理組合が他の団体に当該業務を委託した場合であっても、委託できる業務は、管理組合が委託している以上、管理組合が実施できるコミュニティ形成業務の範囲を逸脱してはならないはずです。

当該コミュニティ形成業務の拡大解釈は許されないとの判例が続出しています。

なお、管理組合に相応しくない業務は、「標準管理規約（単棟型）及び同コメント」（国2）に例示されています。

### (2) 管理組合が徴収したコミュニティ費の大半が包括的に自治会に振替えられていること

平成21年6月、当初自治会費として代行徴収していたものを廃止し、新たにコミュニティ費を徴収開始しました。以来、自治会におけるコミュニティ活動の内容を吟味することなく、コミュニティ費の大半が、包括的に自治会に振替えられています。コミュニティ費は実質的に自治会費である

との批判に耐えきれない状態です（判例でも実質面を重視）。

**(3) 組合員はコミュニティ費の支払いを拒絶できない状況**

コミュニティ費を管理規約で定める「諸積立金」と位置付けているため、組合員はコミュニティ費の支払いを拒絶できない状況になっています。

**(4) 全員参加型の自治会（組合員が全員自治会員）というスキーム**

「全員参加型の自治会」は、判例を持ち出すまでもなく、現在においては法的に許されないスキームになっております。

ただし、自治会発足時には、自治会費を徴収の必要がなくなった費目（CATV受信料）から転換することとしたため、組合員の月々の負担額が増加しませんでした。そのため、大半の組合員に受け入れられたのではないかと推定されます。

**3. 新たな考え方（訴訟リスクに耐えうる対策）**

国土交通省の見解、裁判所の確定判決内容を勘案すると、当マンションにおいては、上表掲載の国住マ第33号「標準管理規約（単棟型）及び同コメント」（国2）に沿って、以下の方策を講じるのが現実的と思われます。

これによって、さまざまな訴訟リスクにも耐えられる体制に移行できるはずです。

**(1) 「コミュニティ費」を廃止、当初の「自治会費」を復活**

当初より、コミュニティ費は実質的に自治会の活動費でした。用語自体の定義とその適用範囲が曖昧で、様々な解釈を生む可能性のあるコミュニティ費から、目的、使途等に疑念の余地がない自治会費に名称を変更したらどうでしょうか。

当然、自治会費である以上、管理組合の管理費等とは峻別して、徴収した自治会費はすべて自治会の収入になるものとします。

また、管理組合は、自治会費の使途については一切関与しないこととします。

**(2) 引続き現行の口座振替システムを使用**

自治会費徴収の便宜を考慮して、現行の口座振替システムを継続利用しますが、振替集金したものは直ちに自治会勘定に入金することとします。

すなわち、管理組合は自治会費を代行徴収するスキームです。

**(3) 妥当性のある口座振替業務委託手数料の設定**

管理組合による自治会費の代行徴収に係る負担について整理すること。ただし、管理組合の法的な性格に鑑みて、自治会に対して特別な優遇措置をとることは許されません。

なお、代行徴収にかかる経費については、現在自治会費に相当する引落額が月額200円であることを考慮し、自治会の会計に過大な負担とならないように設定しなければなりません。

**(4) 自治会への加入を強制しない仕組みを検討**

管理費の口座振替システムを利用する以上、自治会への加入を希望しない組合員に対しては、自治会費を引き落とさない仕組みと手続きを定めておく必要があります。

以上