

一部弁済の充当について

設問

Q 月額2万円の管理費等（内訳は、管理費8000円、修繕積立金7000円、使用料5000円）を6か月間滞納している区分所有者が、6万円だけ入金してきました。
この入金について、管理組合としてはどのように扱えばよいのでしょうか。
なお、（ここでは便宜上）管理費と修繕積立金の遅延損害金は月利2%、使用料の遅延損害金は月利1%と定められていると仮定します。

回答

A 管理組合としては遅延損害金（5250円）込みの金額（計12万5250円）を請求していたと仮定しましょう。
イメージ図を使って説明します。
ちなみに、イメージ図の遅延損害金部分は、分かりやすくするため、あえて大きく表示し、あえて5つに分けています。

（イメージ図）

	管理費 8,000 円	修繕積立金 7,000 円	使用料 5,000 円	遅延損害金部分
1 月分	管 1	修 1	使 1	遅 1
2 月分	管 2	修 2	使 2	遅 2
3 月分	管 3	修 3	使 3	遅 3
4 月分	管 4	修 4	使 4	遅 4
5 月分	管 5	修 5	使 5	遅 5
6 月分	管 6	修 6	使 6	

さて、入金された6万円については、上記イメージ図のどの部分に充当すべきでしょうか。

この問題については、弁済に関する民法の規定に従うこととなります。

はじめに2017年民法（債権関係）改正（2020年4月1日施行）後の488条～491条を確認しましょう。

（同種の給付を目的とする数個の債務がある場合の充当）

第488条 債務者が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場合において、弁済として提供した給付が全ての債務を消滅させるのに足りないとき（次条第1項に規定する場合を除く。）は、弁済をする者は、給付の時に、その弁済を充当すべき債務を指定することができる。

2 弁済をする者が前項の規定による指定をしないときは、弁済を受領する者は、その受領の時に、その弁済を充当すべき債務を指定することができる。ただし、弁済をする者がその充当に対して直ちに異議を述べたときは、この限りでない。

3 前2項の場合における弁済の充当の指定は、相手方に対する意思表示によってする。

4 弁済をする者及び弁済を受領する者がいずれも第1項又は第2項の規定による指定をしないときは、次の各号の定めるところに従い、その弁済を充当する。

- 一 債務の中に弁済期にあるものと弁済期にないものとがあるときは、弁済期にあるものに先に充当する。
- 二 全ての債務が弁済期にあるとき、又は弁済期にないときは、債務者のために弁済の利益が多いものに先に充当する。
- 三 債務者のために弁済の利益が相等しいときは、弁済期が先に到来したものと又は先に到来すべきものに先に充当する。
- 四 前二号に掲げる事項が相等しい債務の弁済は、各債務の額に応じて充当する。

(元本、利息及び費用を支払うべき場合の充当)

- 第489条 債務者が一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、弁済を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。
- 2 前条の規定は、前項の場合において、費用、利息又は元本のいずれかの全てを消滅させるのに足りない給付をしたときについて準用する。

(合意による弁済の充当)

- 第490条 前2条の規定にかかわらず、弁済をする者と弁済を受領する者との間に弁済の充当の順序に関する合意があるときは、その順序に従い、その弁済を充当する。

(数個の給付をすべき場合の充当)

- 第491条 一個の債務の弁済として数個の給付をすべき場合において、弁済を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、前3条の規定を準用する。

上記民法の規定を前提として、本件を整理してみましょう。

なお、一個の債務の弁済として数個の給付をすべき場合において、弁済を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も前3条（488条～490条）の規定を準用するとされています（民法491条）ので、本件の弁済に関し、同種の給付を目的とする数個の債務を負担する場合に該当するのか、それとも1個の債務の弁済として数個の給付をすべき場合に該当するのかという話は無視しています。

- 1 まず、債権者と債務者との間で充当に関する合意が成立した場合には、その合意内容に従って充当します（民法490条）。合意が成立すれば、当然ながらその合意に従って充当しなければなりません。

なお、管理組合において、令和7年改正マンション標準管理規約（単棟型）第60条5項と同趣旨の規定があり、実際に問題（トラブル）となっている場合は、個別具体的判断が必要になりますので、直接専門家（弁護士等）にご相談ください。

- 2 では、上記1の合意が存在しない場合にはどうなるでしょうか。

- (1) 本件の債務者は、元本（元金）のほか遅延損害金の支払うべきなので、まずは、民法489条1項の規定に従います。ここでいう遅延損害金は利息に含まれます。

民法489条1項のとおり、弁済を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することになります。その順番について弁済者による指定は認められません。

つまり、本件の債権者は、民法489条1項の規定に従い、まずは遅延損害金（遅1＋遅2

+遅3+遅4+遅5=5250円)から充当します。

仮に、債務者が、遅延損害金ではなく元金から充当するよう指示(指定)してきたとしても、債権者はこれを拒み、遅延損害金から充当することができます(注:債務者の指示(指定)を債権者が承諾した場合には、上記1の合意が成立したと解されるでしょうから注意が必要です)。

民法489条1項の規定に従い遅延損害金全額に充当した後、元金に充当することになります。ただし、本件では元金のすべてを消滅させるには足りません。その場合の充当は下記(2)のとおりです。

(2) 遅延損害金(全額)に充当した後は、どの債務(元金)に充当されるべきでしょうか。

ア まず、債務者から、給付の時に指定(意思表示)がなされている場合には、債務者の指定に従います(民法488条1項)。債権者は異議を述べることはできません。

イ 債務者からの指定がないため、債権者がその受領の時に充当を指定(意思表示)し、かつ、債務者が直ちに異議を述べなかったときには、債権者の指定に従います(民法488条2項本文)。この「受領の時」とは、受領と同時にではなく2~3日後でも認められることがあります(ただし債務者が直ちに異議を述べた場合を除く)。

ウ 債務者からの指定がないため債権者がその受領の時に充当を指定したが、債務者が直ちに異議を述べた(民法488条2項ただし書)場合には、民法488条4項の法定充当によることとなります。なお、債務者は改めて指定充当できるかどうかは問題となりますが、指定充当権を失ったものとして、この488条4項の法定充当によるべきと解されます。

エ 債務者からの指定(民法488条1項)もなく、債権者からの指定(民法488条2項本文)もない場合には、民法488条4項の法定充当によることとなります。

(3) では、上記(2)ウ及びエの場合の民法488条4項による法定充当とは、本件においてはどのような充当となるでしょうか。

本件は「全ての債務が弁済期にあるとき」に該当しますので、「債務者のために弁済の利益が多いものに先に充当する」こととなります(民法488条4項二号)。

通常は、遅延損害金の利率の高い債務のほうが、債務者のために弁済の利益が多いといえます。そうすると、本件では、管理費及び修繕積立金のほうが、使用料よりも債務者のために弁済の利益が多いといえますので、遅延損害金の利率の高い管理費及び修繕積立金の方から先に充当することになります。

ただし、管理費及び修繕積立金の全ての債務を消滅させるに足りません。その場合は、弁済期が先に到来したものから充当します(民法488条4項三号)。

そうすると、1月から3月分までの管理費(管1~3)・修繕積立金(修1~3)の元金(計4万5000円)及び4月分の管理費・修繕積立金(管4・修4)の一部(計9750円)に充当することになります。

(4) では、上記(3)の9750円は、4月分の管理費(管4)・修繕積立金(修4)のどちらにいくら充当されるべきでしょうか。

これについては民法488条4項四号に従うこととなりますので、「各債務の額に応じて充当する」こととなります。

そうすると、管理費(管4)8000円の内金5200円、修繕積立金(修4)7000円の内金4550円に充当され、4月分の管理費(管4)の残元金は2800円、修繕積立金(修4)の残元金は2450円ということになります。

(5) 充当後の注意点

上記のような充当を行った後、未払元金として、1月から6月分までの使用料（使1～6）の元金（計3万円）、4月分の管理費（管4）残元金2800円、同月分の修繕積立金（修4）残元金2450円、及び5月から6月分までの管理費・修繕積立金（管5～6・修5～6）の残元金3万円が残りました。

この残元金については、上記6万円の弁済日（注：規約上の支払期限ではありません）の翌日から改めて遅延損害金が発生することとなります。

一部弁済後の請求において、規約上の支払期限をベースに遅延損害金を請求してしまうと不当請求（二重請求）になってしまいますので注意してください。

以上