

マンション管理基礎セミナー
『管理費等の滞納金』対策と
回収方法について

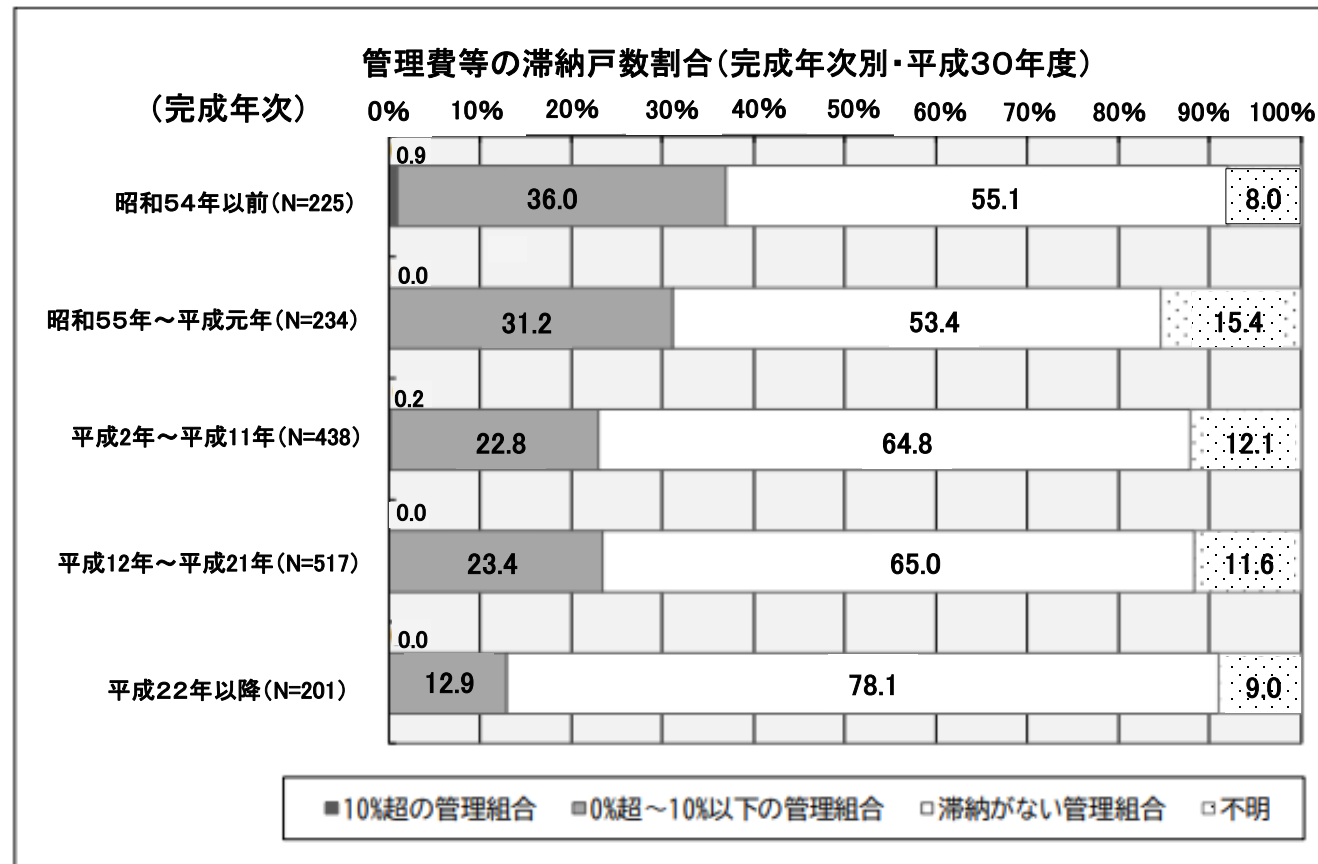
横浜マリン法律事務所
弁護士 佐藤 元

管理費・修繕積立金の滞納状況

➤ 国土交通省の調査(平成30年度マンション総合調査)

管理費・修繕積立金を3ヵ月以上滞納している住戸があるマンション 24.8%

築年数が古いマンションの方が滞納割合が高くなる傾向。

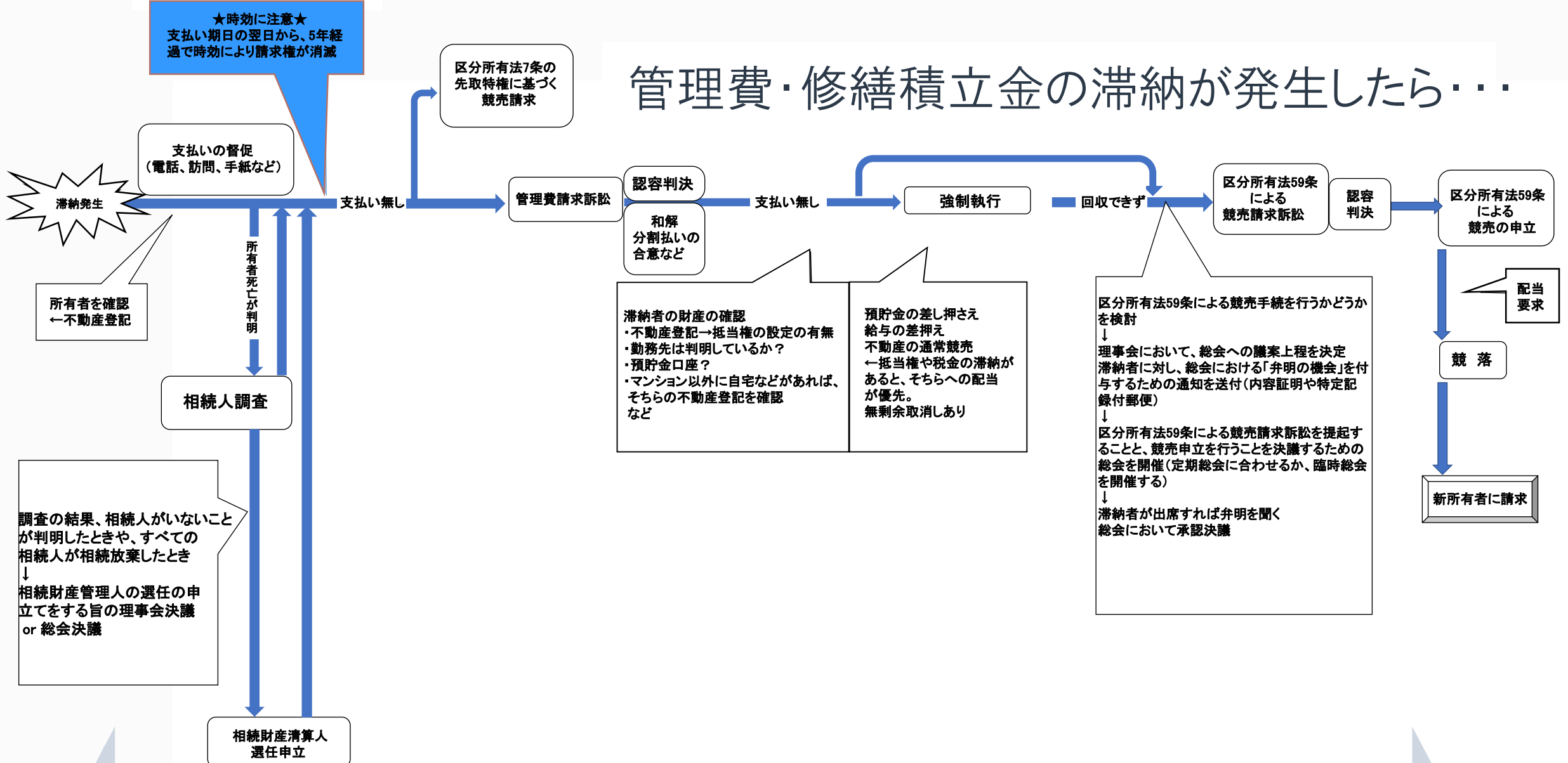


管理費・修繕積立金の滞納の原因は？

- 生活困窮(コロナ禍)
- 行方不明、区分所有者が死亡(相続開始)
- 管理組合への不満(ex.漏水により被害受けているので相殺した)
- 分譲業者・管理会社への不満
- 業者の買取り・転売予定、分譲業者の未売却
- 競落人の支払拒否

管理費・修繕積立金の滞納が発生したら・・・

★時効に注意★
支払い期日の翌日から、5年経過で時効により請求権が消滅



滞納者の財産の確認
 ・不動産登記→抵当権の設定の有無
 ・勤務先は判明しているか？
 ・預貯金口座？
 ・マンション以外に自宅などがあれば、そちらの不動産登記を確認など

**預貯金の差し押さえ
給与の差押え
不動産の通常競売**
 ←抵当権や税金の滞納があると、そちらへの配当が優先。
無剰余取消しあり

区分所有法59条による競売手続を行うかどうかを検討
 ↓
 理事会において、総会への議案上程を決定
 滞納者に対し、総会における「弁明の機会」を付与するための通知を送付(内容証明や特定記録付郵便)
 ↓
 区分所有法59条による競売請求訴訟を提起すること、競売申立を行うことを決議するための総会を開催(定期総会に合わせるか、臨時総会を開催する)
 ↓
 滞納者が出席すれば弁明を聞く
 総会において承認決議

〔随時〕
 抵当権者による競売手続(配当要求、新所有者への請求)
 所有者による任意売却(新所有者への請求)

初動対応

- 電話督促・通常文書督促・訪問督促(1~3ヶ月程度) ※管理会社が対応する場合も
- 通常文書督促・内容証明郵便督促(以下, 4ヶ月以上の滞納に対する対応)

※内容証明のメリット: 送った文書の内容と発送日の証明になる

ただし, ルールがある。「1行20字×26行」など

もっとも, 電子内容証明がよく利用されており, このルールは緩和

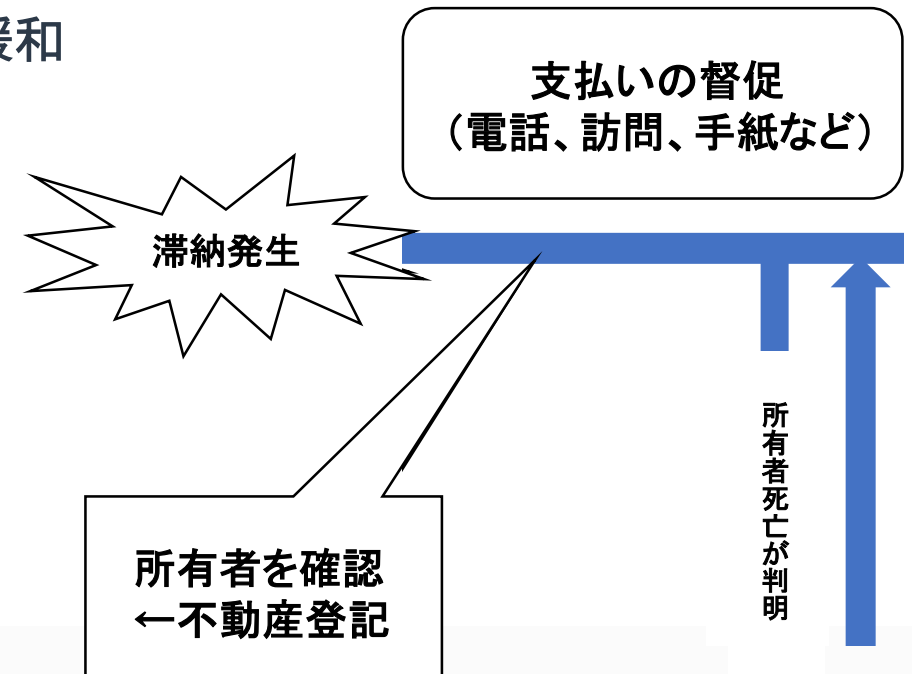
- 区分所有者が誰か、住所の確認(空き家のときなど)。



滞納者から相殺する！と言われたら？

「相殺できません」と回答

(東京高判平成9年10月15日判時1643号150頁等)



消滅時効に注意

- 管理費・修繕積立金は、支払日の翌日から**5年**を経過すると時効により消滅
- 時効消滅が危ない！というときは…

- 請求書を送付する(内容証明郵便で) ➡ 6カ月以内に提訴

民法150条: 催告があったときは、その時から6箇月経過するまでの間は、時効は、完成しない。

- 時効の更新のための合意書(念書・確認書などタイトルはなんでもよい)

民法152条1項: 時効は、権利の承認があったときは、その時から新たに進行を始める。

滞納期間と滞納元本額を記載(期間・金額を間違えないように)

- 協議を行う旨の合意による時効の完成猶予(民法151条1項)

滞納管理費について協議を行う旨の合意書に署名・捺印をしてもらう。

合意すれば最長1年間完成猶予。再延長を繰り返しても最長5年まで。

★時効に注意★
支払い期日の翌日から、5年経過で時効により請求権が消滅

支払いの督促
(電話、訪問、手紙など)

滞納発生

滞納区分所有者が死亡していた場合

- 相続調査を行う
- 調査の結果、相続人が判明
 - 相続人に請求、遺産分割成立の場合は遺産分割の結果相続した人に請求
 - 法定相続分に応じて分割帰属する
- 調査の結果、相続人がいないことが判明

orすべての相続人が相続放棄

- 相続財産清算人の選任申立て
- 理事会決議or総会決議が必要

※標準管理規約に従っていれば、
理事会決議でOK

(管理費等の徴収)

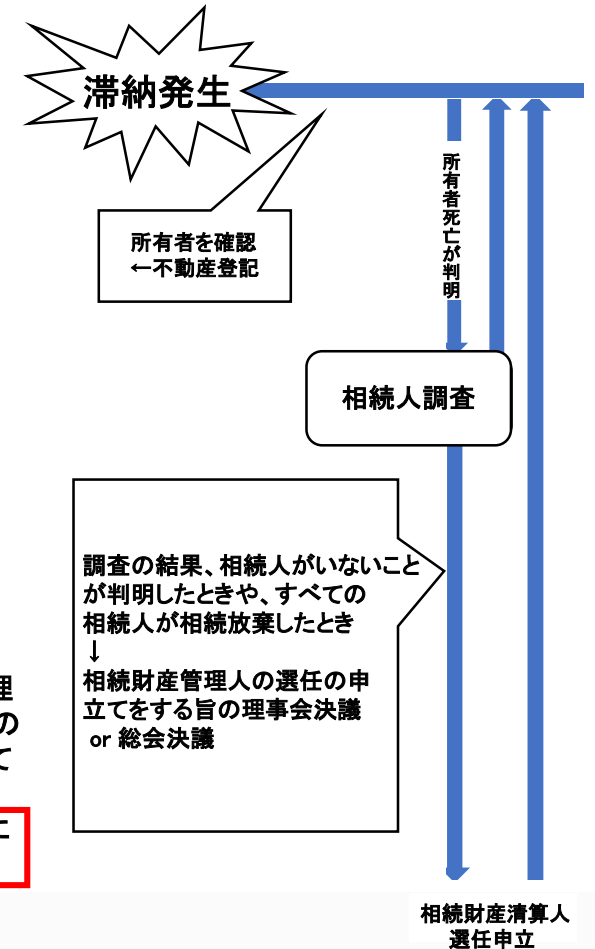
第60条 管理組合は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料について、組合員が各自開設する預金口座から自動振替の方法により第62条に定める口座に受け入れることとし、当月分は前月の〇日までに一括して徴収する。ただし、臨時に要する費用として特別に徴収する場合には、別に定めるところによる。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を追求することができる。

4 第2項に基づき請求した遅延損害金、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

5 組合員は、納付した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求をすることができない。
(標準管理規約)



相続の問題：相続人調査・法定相続分

- 相続人・法定相続分(法律実務31頁)
- 相続人の範囲や法定相続分は、民法で次のとおり定められている
(民法887条, 889条, 890条, 900条, 907条)

- (1) 相続人の範囲

死亡した人の配偶者は常に相続人となり、配偶者以外の方は、次の順序で配偶者と一緒に相続人になる。

第1順位

死亡した人の子供

その子供が既に死亡しているときは、その子供の直系卑属(子供や孫など)が相続人となる

(代襲相続・再代襲相続)。子供も孫もいるときは、死亡した人により近い世代である子供の方を優先する。

相続の問題：相続人調査・法定相続分

➤ 第2順位

死亡した人の直系尊属(父母や祖父母など)

父母も祖父母もいるときは、死亡した人により近い世代である父母の方を優先する。

第2順位の人、第1順位の人がいなくとも相続人になる。

➤ 第3順位

死亡した人の兄弟姉妹

その兄弟姉妹が既に死亡しているときは、その人の子供が相続人となる(代襲相続)。

第3順位の人、第1順位の人、第2順位の人がいなくとも相続人になる。

➤ 相続を放棄した人は初めから相続人でなかったものとされる。

➤ 内縁関係の人は、相続人に含まれない。

相続の問題：相続人調査・法定相続分

➤ (2) 法定相続分

- ① 配偶者と子供が相続人である場合

配偶者 $1/2$ 子供(2人以上のときは全員で) $1/2$

- ② 配偶者と直系尊属が相続人である場合

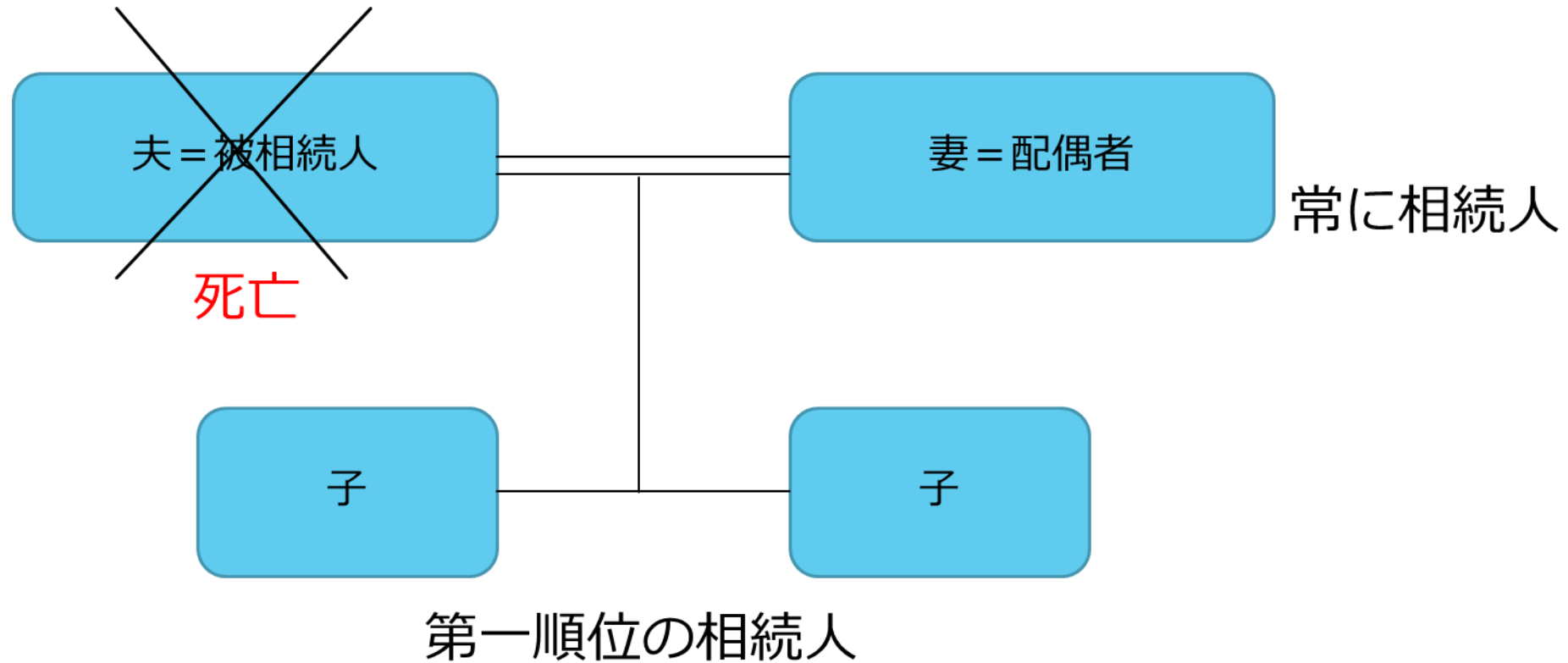
配偶者 $2/3$ 直系尊属(2人以上のときは全員で) $1/3$

- ③ 配偶者と兄弟姉妹が相続人である場合

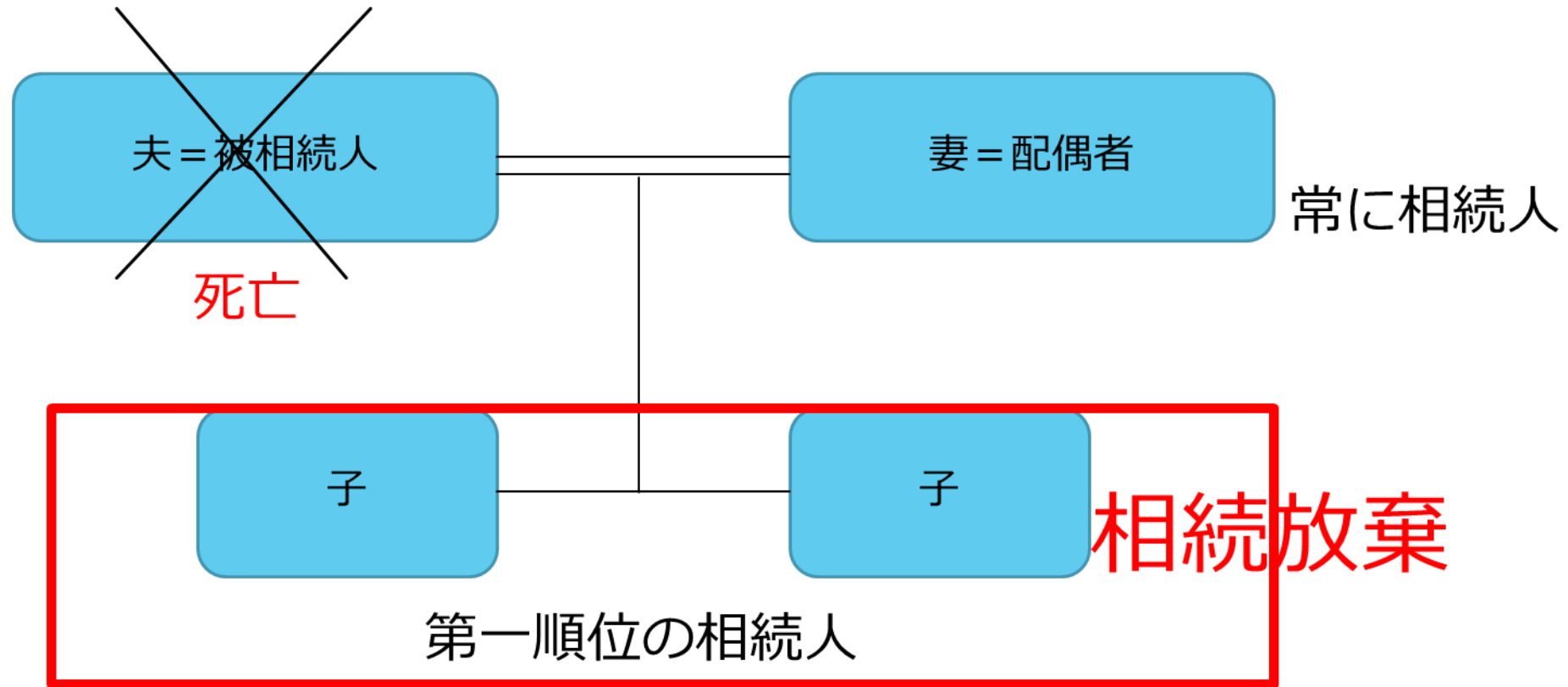
配偶者 $3/4$ 兄弟姉妹(2人以上のときは全員で) $1/4$

- なお、子供、直系尊属、兄弟姉妹がそれぞれ2人以上いるときは、原則として均等に分ける。

相続の問題：相続人調査・法定相続分

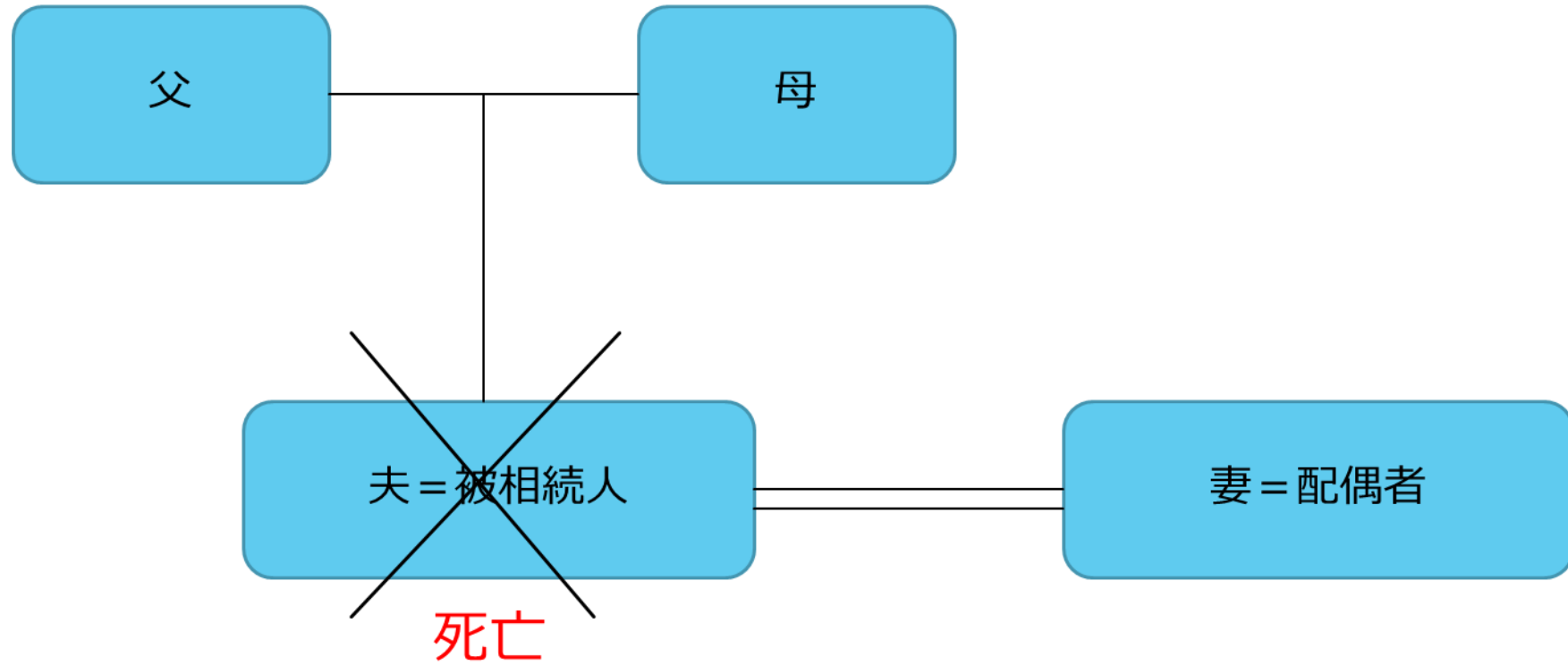


相続の問題：相続人調査・法定相続分

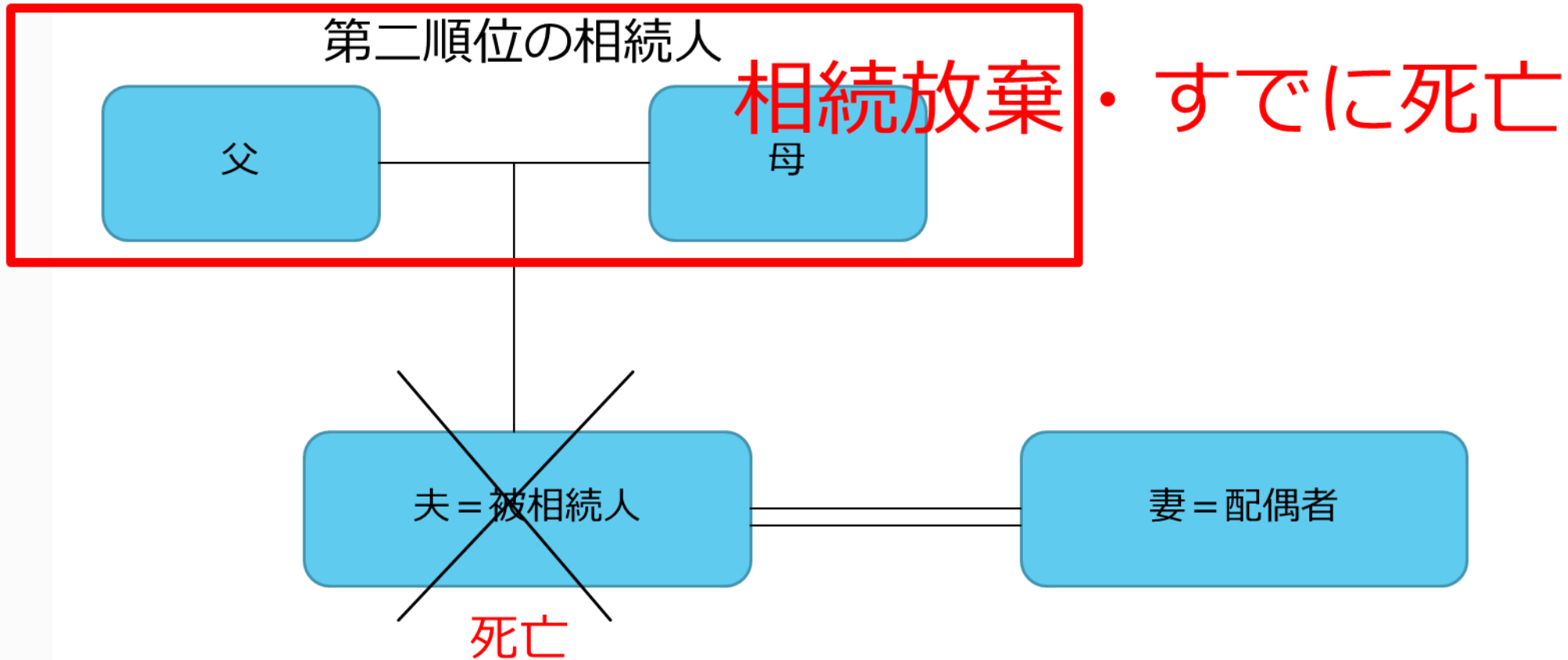


相続の問題：相続人調査・法定相続分

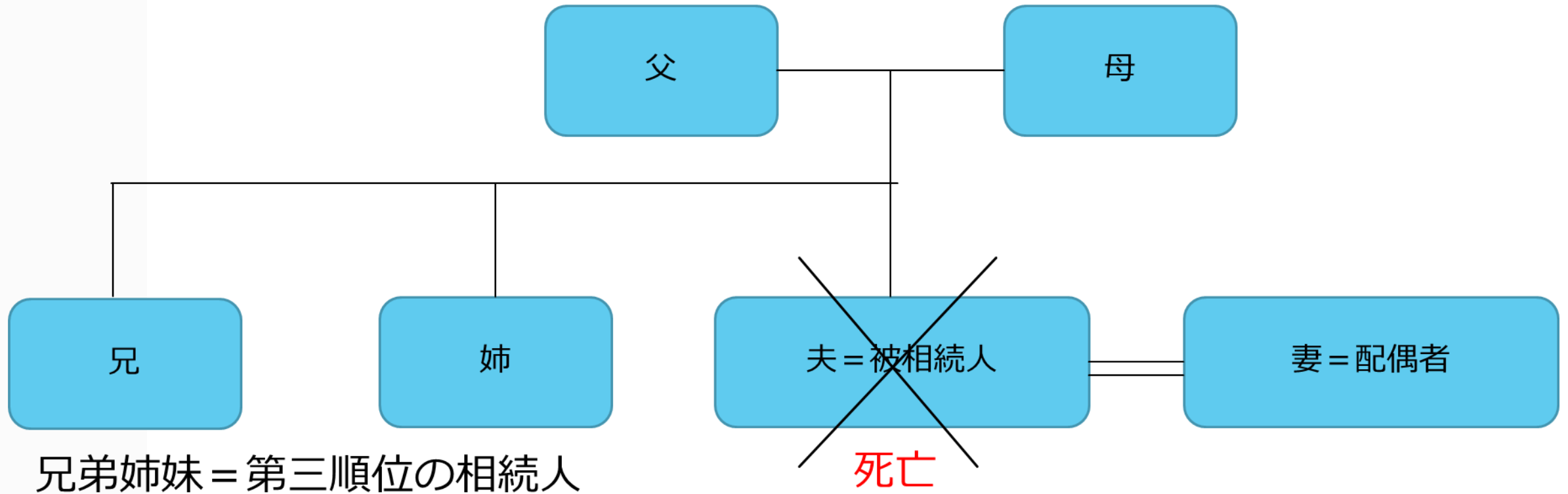
第二順位の相続人



相続の問題：相続人調査・法定相続分

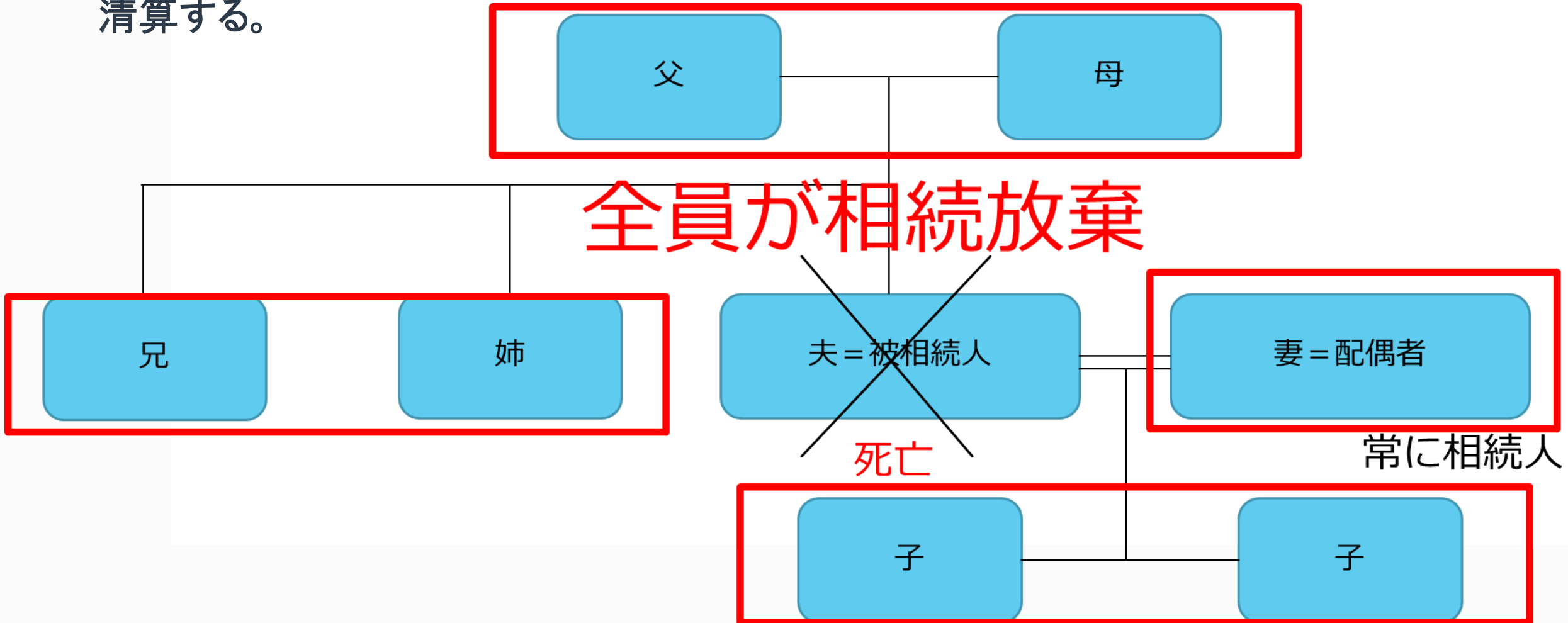


相続の問題：相続人調査・法定相続分



相続の問題：相続人調査・法定相続分

- 相続財産清算人が必要な場合
- 相続財産清算人は、マンションを換価して、滞納管理費を支払い、被相続人の財産を清算する。



滞納管理費請求訴訟

➤ 総会決議の要否

➤ 規約を確認➡理事会決議のみで訴訟提起可能であれば、理事会決議を経る。

理事会決議事項になっていなければ、総会決議を要する(総会決議必要説。志田原信三ほか「マンション管理に関する訴訟をめぐる諸問題(1)」判例タイムズ1383号29～30頁)

3 理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、**理事会の決議**により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫ることができる。
(標準管理規約)

➤ 滞納管理費請求訴訟提起のための決議の注意点

部屋番号を明記するようにする。∵どの専有部分の滞納かがわからず裁判所より授権があるのか確認されることがある。

氏名は明示しない。∵名誉棄損の恐れ

支払い無し

管理費請求訴訟

認容判決

和解
分割払いの
合意など

滞納管理費請求訴訟

➤ 管理費等の金額が不明確な場合

管理費等の金額が、規約や決議で明確に定められていないことがある。

特に、管理費については、分譲時に区分所有者にアナウンスしたのみで、規約や決議において明示せず、徴収を続けているという例がある。

訴訟提起前に、総会決議か規約改正により、管理費等の金額を明示する措置をとる。

➤ 違約金請求の根拠規定がない場合

滞納管理費訴訟にかかる弁護士費用は、規約に明示すれば違約金として徴収できるが、規約にこれを定めていない例がある。

訴訟提起前に、弁護士費用等違約金を請求できるように規約改正を行う。

2 組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる。
(標準管理規約)

滞納管理費請求訴訟

➤ 予算上弁護士費用を支出できるか

「専門家活用費」等の名目で予算措置がされていたり、「予備費」があればよいが、弁護士費用を支出できるような予算が組まれていない場合には、予算変更のための総会決議が必要。

➤ 弁護士費用の定め方と訴訟における請求方法

弁護士費用は、1件ずつ定めるようにする。

数戸の訴訟を一括で受けるなど、各訴訟と弁護士費用の対応関係がわからなくなるような弁護士報酬の定め方をすると、違約金としての請求ができない（あるいは計算が複雑になる）恐れがあるので、各事件ごとに、弁護士費用を定める必要がある。

➤ 時効完成が迫っている場合

理事会または総会開催の余裕がなければ保存行為として請求し完成猶予をした上で、訴訟提起のための理事会または総会決議を経て訴訟提起

➤ 支払督促

異議が出ると通常訴訟に移行するが、理事長が自分でもできる簡易な手続。

滞納管理費請求訴訟

➤ 訴訟における附属書類(特に資格証明のための資料)

・ 権利能力なき社団たる管理組合の場合

① 管理規約

② 理事を選任した総会議案・議事録

※ 議事録のみでは内容が不明な場合がある

③ 理事長を選任した理事会議事録

④ 訴訟提起を決めた総会・理事会議案・議事録

⑤ 訴訟委任状

※ 管理組合を原告とする場合: ●●管理組合, 代表者理事長●●, 代表者印

管理者を原告とする場合: ●●管理組合, 管理者●●, 代表者印

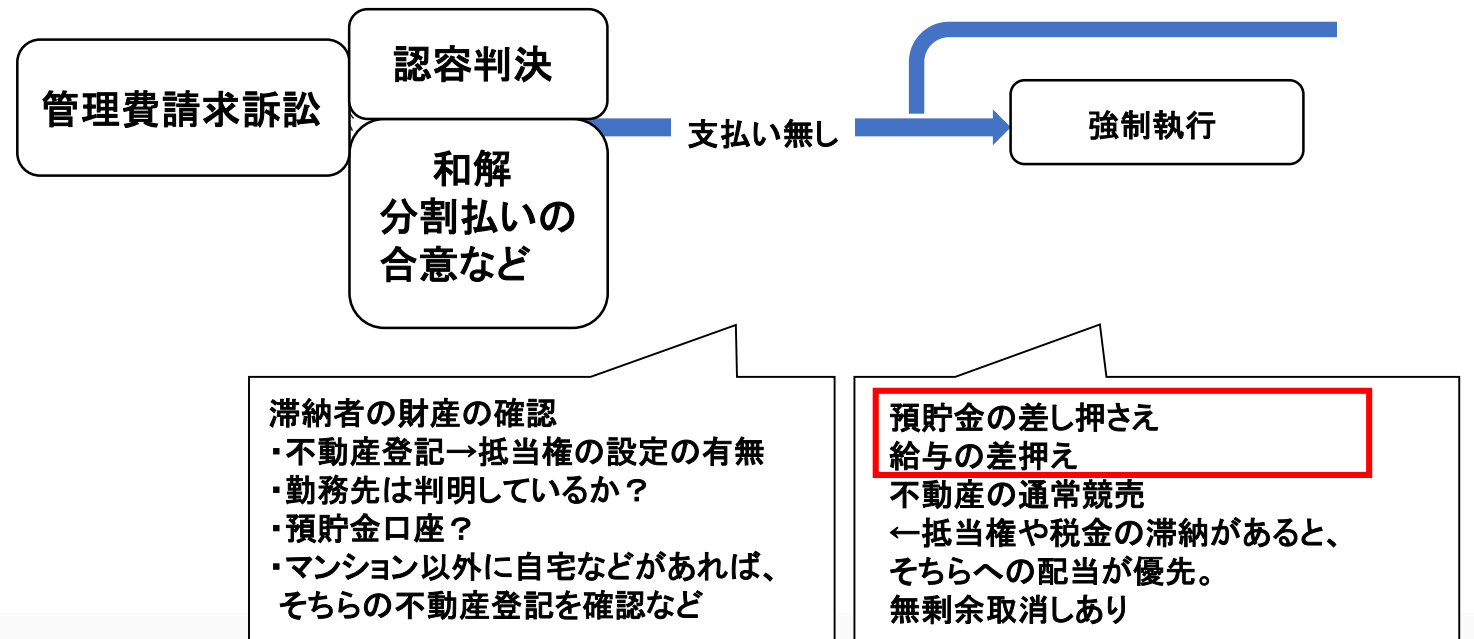
・ 管理組合法人の場合

① 管理組合法人の全部事項証明または代表事項証明

② 訴訟委任状

預貯金差押等(判決取得後の手続)

- 管理費引き落とし口座など判明している預貯金を差し押さえることもある。
- 勤務先がわかれば給与を差し押さえることも
- 専有部分が賃貸されている場合は、賃料を差し押さえることもできる。
- もちろん、滞納している専有部分以外のマンション等不動産を持っている場合にはそれも差押の対象になる。

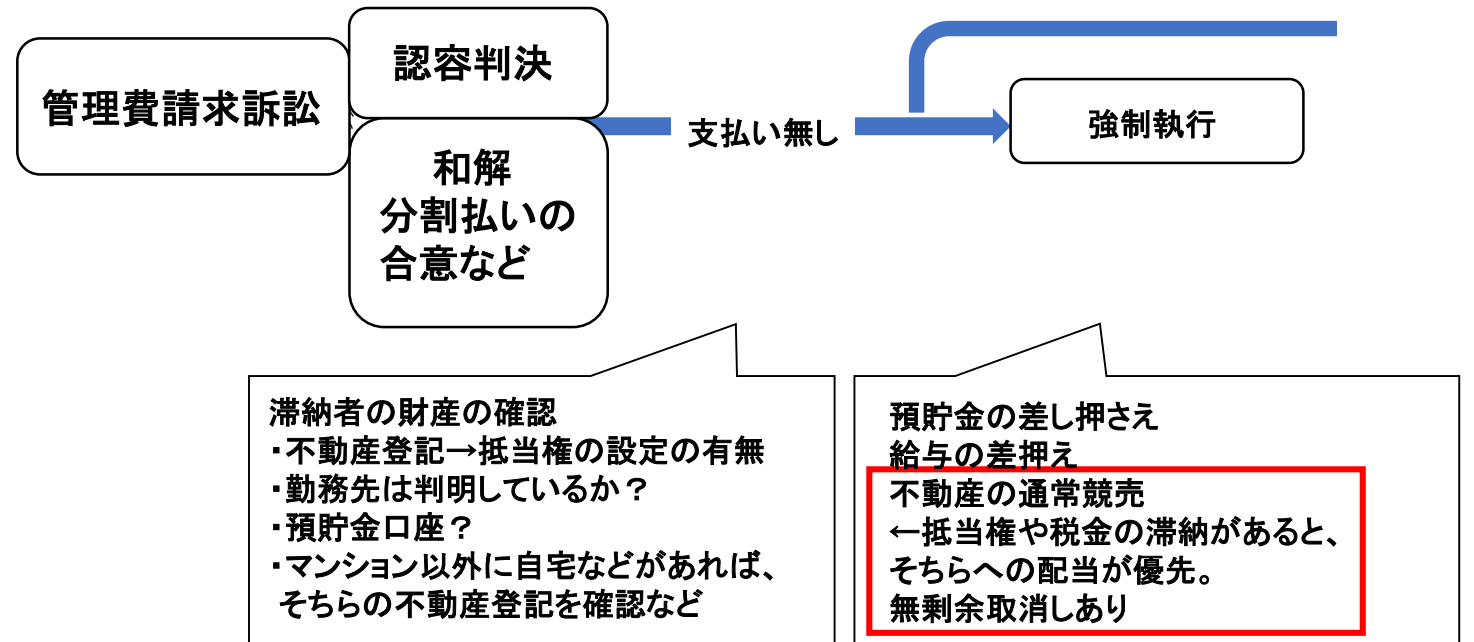


強制競売

- 滞納者の所有する専有部分を強制競売する手続
- 申立てには、理事会決議が必要（理事会決議で法的措置をとれる旨の規定がなければ総会決議）

➤ 必要書類

- 競売申立書
- 判決(債務名義)正本
- 判決の送達証明
- 登記事項証明
- 公価証明書
- 資格証明(理事2名の署名・押印をした「理事長の資格証明書」)
- 予納金・登録免許税 など



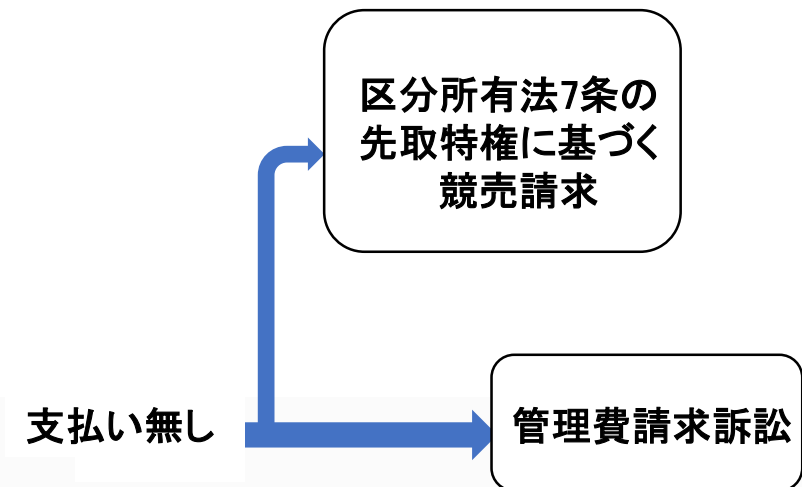
強制競売

- 無剰余取消の適用があるので、抵当権の設定の有無、被担保債権額、抵当権設定の時期などを確認し、不動産競売申立てが妥当かどうか(区分所有法59条に基づく競売請求を選択すべきではないか)を検討する。
 - ※**無剰余取消**:優先する債権(抵当権の付いている住宅ローン債権が典型)よりも競売手続での売却価格が小さい場合に、抵当権よりも劣後する管理費債権に基づく競売は取り消されてしまう。
- 申立て後に発生する滞納管理費は、「配当要求」する。
- 弁護士に強制競売の手続を依頼しているときは強制競売の費用も「配当要求」できる。

預貯金の差し押さえ
給与の差し押さえ
不動産の通常競売
← 抵当権や税金の滞納があると、
そちらへの配当が優先。
無剰余取消あり

区分所有法7条に基づく先取特権による競売

- 滞納管理費債権は、区分所有法により先取特権という権利により保護されている。
- 先取特権により、**判決を得ずに**、区分所有権の競売申立ができる。
- しかし、住宅ローンなど抵当権が付いている場合には、それに劣後する。
- 先ほどの「無剰余取消」の適用もある。
- 住宅ローンの残ローン額が多い場合には、無剰余取消になってしまう。



区分所有法59条に基づく競売申立

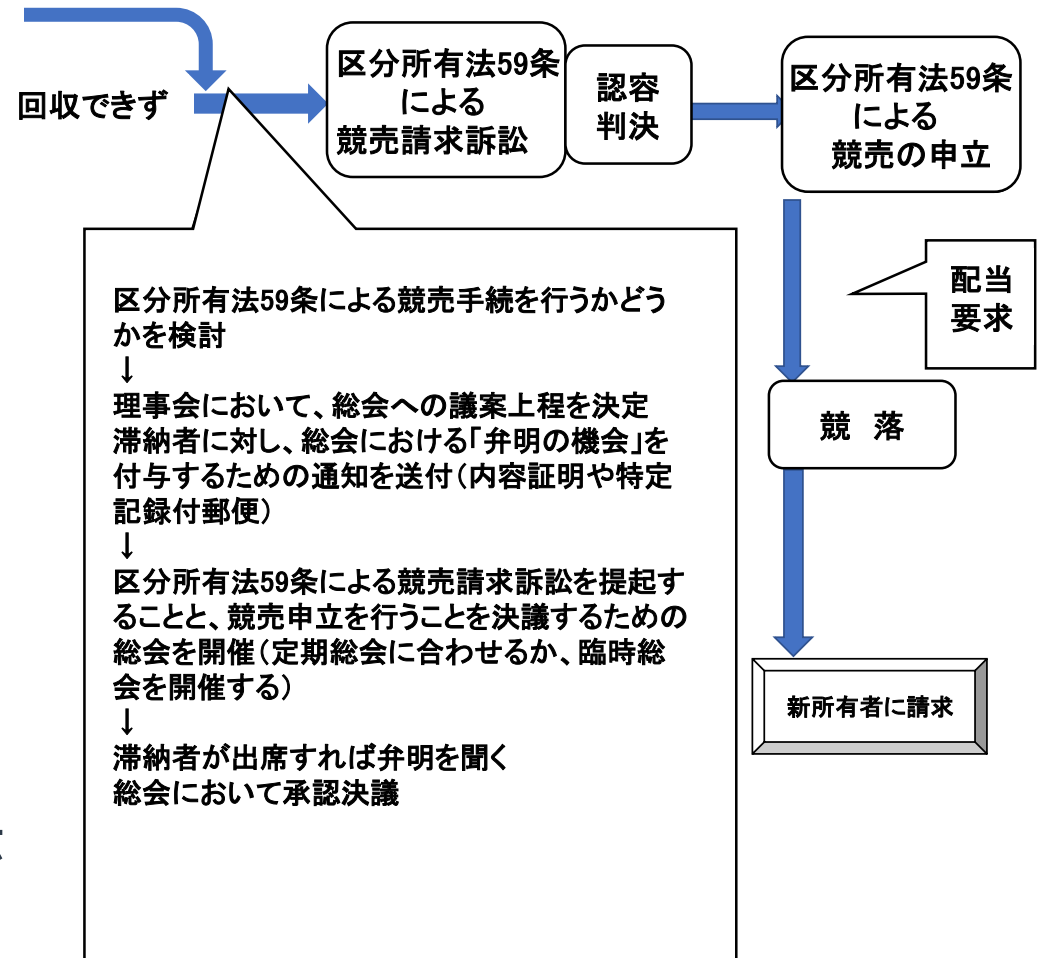
➤ 国区分所有法第 59 条による不動産競売

➡優先する債権があっても通常の競売だと
無剰余取消になるような場合でも、

無剰余取消にはならない(東京地判平成
16年5月20日判タ1210号170頁)

➡**オーバーローン状態でも競売手続を実施
することができる**可能性がある。

➤ 競売手続により所有者を入れ替えて、
新所有者から滞納管理費を回収(区分所有法
8条)



区分所有法59条に基づく競売申立

➤ (実体的要件)

- ①区分所有法6条1項違反があること(共同利益背反行為)
- ②共同利益背反行為による共同生活上の障害が著しいこと
- ③他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の生活の維持を図ることが困難であること(以上, 区分所有法59条1項)

➤ (手続的要件)

- ④総会の特別多数決決議(区分所有権及び議決権の各4分の3以上)(同条2項, 58条2項)
- ⑤あらかじめ(決議に先立って)義務違反者に弁明の機会を付与すること(同法59条2項, 58条3項)

➤ ①②の考慮要素⇒滞納総額, 滞納期間, 管理費全体に対する滞納金の占める割合, 管理に支障が生じているかどうか(管理委託費の原資に不足が生じているか, 必要な修繕が実施できているか)等

➤ ③の考慮要素⇒管理組合が管理費の督促をしたか, 管理費滞納請求訴訟を提起したか, それらに対する滞納者の態度, 滞納が継続しているか, 管理組合が判明している預金口座を差し押さえたか(空振りでもよいので差し押さえる), 不動産強制競売は無剰余取消となる見込みか

区分所有法59条に基づく競売申立

➤ 総会決議時の注意点①

- 総会の決議において、**管理者に訴訟追行権を授権(管理者が訴訟提起しますよ、と決める)**(区分所有法59条2項, 57条3項)
 - 義務違反者を除く区分所有者全員, 指定された区分所有者も訴訟担当としての原告となり得るが(同法59条1項, 2項, 57条3項), 実務的には**管理者(つまり理事長)**が原告となっているケースが多いと思われる。※理事長が原告となることを拒む場合などは, 指定された区分所有者を原告とする。
 - 管理者に訴訟追行権を付与する決議は, 普通決議でもよいが, 実務的には, 区分所有法59条1項の競売請求訴訟提起を決定する特別多数決決議と議案を併せて決議している(議案の中で, 「原告 管理者」などと明記すればよい)。
- **法人化している場合には, 管理組合法人が原告となる。**

区分所有法59条に基づく競売申立

➤ 総会決議時の注意点②

総会決議では弁護士費用も定める

➡ 臨時総会で決議する場合には、予算に支出根拠があるかどうかを確認し、なければ、予算を修正する決議をする。

➤ 決議に先立って、弁明の機会を付与する

➡ 事前に、弁明の機会を付与する旨の内容証明郵便と特定記録郵便を送付する(当職は総会招集通知と同時に送付し、総会の場で必要があれば弁明するよう通知している)。

➡ 管理組合から「実際来たらどうすればよいか」と聞かれるが、弁明の機会の付与の手続は、「弁明の機会」を与えればよいので、議長から滞納者に対し「ご主張をどうぞ」と言って話をさせればよく、それに対する回答はしなくてよいと説明している。

おわりに

- あまり滞納が大きくなならないうちに対応すべき。
- 訴訟でも和解になることが多いが、滞納額が大きくなりすぎると分割弁済であっても支払いが難しくなる。滞納金合計50万円＋弁護士費用くらいであれば、60回(5年間)払いで、1万円～1万5000円くらいに納まり、月々の管理費・修繕積立金に加えての支払でも回る可能性がある。
- 分割払いに応じるかどうかは組合ごとの判断。
- 元本や遅延損害金をカットする判断はなかなか難しい。ある特定の滞納者のみを有利に扱うこともできない。また、特に元本については、理事会決議のみでカットしてよいかという問題もある(念のため総会決議を経ていることも多い)。
- 滞納が生じにくい体制作り:管理費を納めるのかの理解を深める啓蒙活動, 徴収時期や徴収方法を規約で明確にしておく, 徴収方法を統一する(直接振込・定額自動送金・預金口座振替), サンクションを設ける(遅延損害金・駐車場契約の解除条項の設定)



ご清聴ありがとうございました。