

調査研究報告書

「管理費等の滞納の解決」

平成29年7月

はじめに

マンションを維持管理するためには、その経済的な裏づけが必要です。そこで、管理組合は管理費や修繕積立金（以下、管理費等という。）を区分所有者から徴収し、必要に応じて支出します。

管理費等が入金されないと管理組合の運営に支障を来し、マンションの適切な管理が出来なくなります。建物の修繕も出来なくなり、日常の清掃業務や管理員の雇用にも影響してきます。そして、マンションの資産価値を下落させ、日常生活にも支障を来します。これを防止するためには、滞納している金額を適正な手続きで徴収し、予定の収入を確実に確保することが必要です。

1. 管理費等の支払い義務者は誰？

管理費等を支払う義務があるのは、登記簿に記載された区分所有者です。

しかし、区分所有者にも色々な人があるので、次に挙げるケースを知っておくことが必要です。

(1) 分譲業者

売れ残り住戸がある場合は、分譲業者が区分所有者となりますから、分譲業者が支払い義務を負います。

(2) 大家

賃借人が住んでいる住戸の場合、その住戸の区分所有者である大家さんが支払い義務を負います。

(3) 相続人（包括承継人）

区分所有者の死亡によってその住戸を相続した者です。会社の場合は、合併によるものです。

(4) 譲受人（特定承継人）

売買によって住戸を購入した者です。売買以外に贈与や競売がこれに該当します。

(5) 共有名義

夫婦や子どもで区分所有権を共有している場合は、その持分に関係なく滞納額の全額を各共有者に請求できます。

(6) 区分所有権の移転

例えば、所有権が、A（滞納）→B（自分が所有者になってからのものは支払っている）→Cに順次移転となった場合、Aにその滞納分を、Cにそれまでの所有者の滞納分を請求できるのは前提となりますが、Bにも請求できると考えられています。

2. 滞納金の督促は誰がするの？

滞納金の督促は最終的には管理組合で行わなければいけません。

滞納金の督促は管理会社が行うものであり、管理組合は何もする必要がないと誤解している管理組合の理事がいます。しかし、管理委託契約書の仕様では、管理会社は滞納者へ電話督促を実施すること、理事と一緒に滞納者のところに訪問督促に行くこと、内容証明郵便の文章を書いて郵便局に出すことなどが記載されているだけです。

そもそも、管理費等の滞納の問題は、管理組合と区分所有者との債権債務関係ですから、管理会社は単に管理組合の管理費等の収納の代行を実施しているに過ぎません。管理会社にとっては、仕様のとおり業務を実施すれば滞納金が徴収されたか否かにかかわらず、委託された業務を終了したことになります。

管理組合の役員の方々は、最終的には管理組合で滞納の督促を実施しなければいけないものだと理解してください。

— [参考] —

マンション標準管理委託契約書

*マンション管理組合（以下「甲」という）、マンション管理会社（以下「乙」という）
（管理費等滞納者に対する督促）

第10条 乙は、第3条第一号の業務のうち、出納業務を行う場合において、甲の組合員に対し別表第1-1-(2)-②の督促を行っても、なお当該組合員が支払わないときは、その責を免れるものとし、その後の収納の請求は甲が行うものとする。

2 前項の場合において、甲が乙の協力を要するときは、甲及び乙は、その協力方法について協議するものとする。

別表第1-1-(2)-② 管理費等滞納者に対する督促

- 一 毎月、甲の組合員の管理費等の滞納状況を、甲に報告する。
- 二 甲の組合員が管理費等を滞納したときは、支払期限後〇月の間、電話もしくは自宅訪問または督促状の方法により、その支払の督促を行う。
- 三 二の方法により督促しても甲の組合員が滞納管理費等を支払わないときは、乙はその業務を終了する。

3. 滞納の原因とその対応

滞納の原因としては次のようなことがあげられます。滞納の原因を知ることにより督促の対応を変える必要があります。

- (1) 不満（管理組合、管理組合運営、理事個人、分譲会社、管理会社など）
- (2) 経済的困窮
- (3) 行方不明（経済的困窮以外）
- (4) 失念（うっかり忘れること）、怠慢
- (5) 前所有者の滞納金の支払拒絶

(1) 不満

①管理組合自体に対する不満

管理組合の設立意義をよく説明し、理解を得るようにします。

②管理組合運営に対する不満

管理組合の運営は多数決で運営されるものであり、その運営に不満でも従っていかなければならないことを理解させるようにします。

③理事個人への不満

管理費等は管理組合運営のためのものであり、個人と管理組合とを混同しないように説明します。

④分譲会社への不満

管理費等は管理組合運営のためであることを説明します。

⑤管理会社への不満

管理会社が管理費等を徴収しているのは、単に管理委託契約書に基づき徴収の代行をしているに過ぎず、滞納することで困るのは管理組合であり、管理会社には何も影響しないこと、管理会社との委託契約は管理組合で決める事項であり、少数の個人が不満だからということでは管理会社の変更等は出来ないことを説明します。

(2) 経済的困窮

経済的困窮で管理費等の滞納がある場合は、まずその区分所有者のライフライン（電話、ガス、電気、水道）が停止されていないか確認します。次に登記所に行き、その住宅等の登記簿謄本を閲覧します。所有者が変わっていないかどうか、抵当権がどの程度ついているかを確認します。

調べた結果、困窮の原因が一時的な失業や病気等によるものだとすれば、行政の社会福祉の窓口にご相談に行くように勧めてください。滞納期間が短い場合は、回収できる可能性は高いでしょう。

かなり深刻な困窮状態に陥っている場合は、現実的な問題として、財産価値のあるものがないため、訴訟になり、強制執行をしても、執行不能となり、結局は時効を中断しただけという事態になります。また、住宅等の専有部分を競売にかけても、競落価格が抵当債権額より低く、抵当権が先取特権より優先されるため、配当がもらえないことになります。

経済的困窮が原因で家族等とも連絡が取れず、本人が行方不明になったと思われる場合があります。抵当権がついている場合は競売になる可能性が高いですから、競落人（新しい区分所有者）から滞納金を徴収する方法が一番簡単な方法です。

しかし、時効間近に場合は、時効を中断するための訴訟を起こすしかないでしょう。行方不明者でも公示送達という手段で訴訟が起こせます。滞納金の法的督促方法は、後述します。

（３）経済的困窮でなく行方不明になったと思われる場合

経済的困窮とは思われず行方不明になり、管理組合から家族等とも連絡がとれず、事件の可能性のある場合には、必要に応じ警察に相談することも検討してください。

（４）失念、怠慢

本人の性格の問題もあると思いますが、年に１～２回、銀行振り込みがされなかったり、自動引き落としをしても残高不足で振替不能だったりという程度であれば、管理会社や管理組合の担当理事から電話や催促状で注意を促すことで解決するでしょう。もし、未納の回数が徐々に増えていくようだとすれば、他の原因があると考えたほうが良いと思います。

（５）前区分所有者の滞納金の支払拒絶

区分所有法第８条を説明し、法的に支払い義務があることを納得させます。

通常の売買によって区分所有者になった場合は、仲介した不動産業者が重要事項説明で説明しているはずですが、仮に説明を受けていないときは、業者に損害賠償請求できることを説明しましょう。もちろん、この場合管理組合は不動産業者に滞納金があることを説明してあることも付け加えましょう。

競売の競落人が所有者の場合、管轄の簡易裁判所に上申書を提出してあることを告げ、確認をしてもらいましょう。

しかし、管理費等の滞納の事実を知らないで、その区分所有権が売買・贈与・競売等で承継取得された場合でも支払義務があります。また、管理組合は前区分所有者と現区分所有者のどちらに対しても請求できます。どちらか一方が支払えば他方の債務は消滅します。なお、相続人などの包括承継人は、前区分所有者の所有権を承継するとともに、滞納金も当然に承継します。

ところで、前区分所有者と中間取得者の現区分所有者の債務関係ですが、平成１３年１

0月3日の福岡地判の判例によると「管理費等の未納者から区分所有建物を譲り受けた中間取得者及びこの者から当該区分所有建物を譲り受けた現区分所有者はその区分所有権を売買等により換価処分する際に、区分所有権に化体した過去の便益に対応する利益を享受していることなどを理由に中間取得者に対する請求を容認するとともに、たとえ区分所有法の定めや管理費等の不払いの事実を知らずに買い受けても、法の知・不知が法の適用を左右しないことはもちろん、区分所有法8条は不払いの認識を要求していないとして、現区分所有者に対する請求も容認した」事例があり、前所有者（この事例では中間取得者）の管理費等の滞納金は、現所有者も連帯して支払う義務があるとされました。

一 [参考] 一

区分所有法（先取特権）

第7条 区分所有者は、共用部分、建物の敷地もしくは共用部分以外の建物の付属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約もしくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債権者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

区分所有法（特定承継人の責任）

第8条 前条第一項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

4. 管理費等の時効

（1）消滅時効

時効というのは、「一定の事実状態が法定期間継続した場合に、その事実状態が真実の権利関係に合致するかどうかを問わないで、権利の取得や消滅という法律効果を認める制度をいう。権利利得の効果を認めるのが取得時効、権利消滅の効果を認めるのが消滅時効である。」

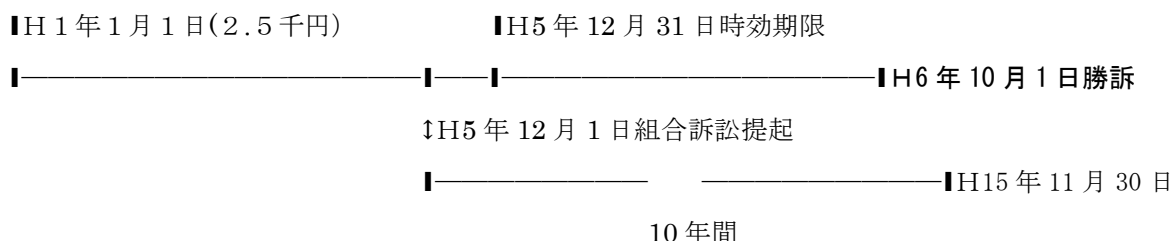
管理費等の時効は消滅時効の問題です。管理費等支払請求権の消滅時効について、最高裁判所は、5年としています。時効は、支払日が決まっている債権はその期日が到来したときから進行します。管理費等は支払期日が決まっていますから、その次の日から5年間で時効が完成することになります。

時効が完成したからといって、当然に管理費等を請求できなくなる訳ではありません。「時効の援用」といって、時効の利益を受ける者（滞納者）が時効だと主張した場合には請求できなくなる、という意味合いです。

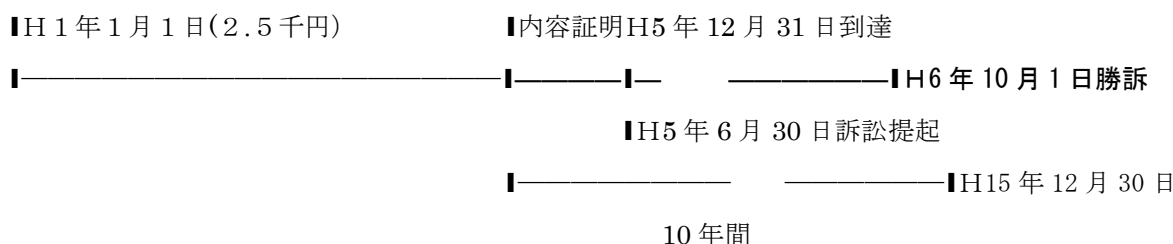
(2) 時効の中断

時効を中断させるには、①裁判（訴訟の提起） ②債務の承認（書面による承認又は債務の支払い）があります。債務の支払いによる時効中断の留意点としては、滞納管理費等を1ヶ月分の支払いを受けても、それが5年前の滞納分ではないと抗弁されるケースがあるので、例えば月額18,600円ならば20,000円というように半端が出る金額を受取るようにしてください。

時効を中断させると、判決で勝訴した場合5年の時効期間は、訴訟を提起したときから10年となります。



仮にH5年12月31日に内容証明郵便で督促すれば、時効期限が過ぎてしまっても6ヶ月以内に訴訟提起すればH5年12月31日から10年間、時効期限が延長されます。



5. 滞納督促の具体的方法

滞納金の督促方法には、大きく分けて1. 法的手続き以前の方法と2. 法的手続きによる方法に分かれます。

1. 法的手続き以前の方法

管理組合は、滞納者に対して、滞納管理費等の支払の督促とともに、今後も滞納が継続する場合には、その状況に応じてさらなる措置を執ることになる旨を事前に警告します。次に督促の手順例を示します。

1ヶ月目 電話、書面（未納のお知らせ文）による連絡

2ヶ月目 電話、書面（請求書）による確認

3ヶ月目 電話、書面（催告書）

- ・過去の実績によれば、失念していたなど一時的な要因で滞納した者は、3ヶ月以内に滞納を解消する。
- ・管理費等の滞納者のほとんどは、ローン等の支払も滞納していることが多

いため、6ヶ月以内に銀行が債権回収のために競売等に動き出すことが多い。

4ヶ月目 電話、書面、自宅訪問

5ヶ月目 電話、書面（内容証明郵便（配達記録付）で督促）

滞納期間が3ヶ月を超える頃から、滞納者の保有財産の調査を行うことが必要です。滞納者の専有部分の抵当権の設定有無等は、登記情報から取得が可能です。

しかし、滞納者が他に保有する固定資産の課税台帳の閲覧請求、金融資産の金融機関の顧客情報の開示請求には、滞納者の委任状が必要となりますので、それらの調査は現実的には困難です。

電話、戸別訪問で本人に督促してもまだ管理費等が納入されない場合には、法的手続きにつながる方法として「内容証明郵便」を出します。内容証明郵便とは、どのような内容を出したかを郵便局長に証明してもらえる制度です。その効果は、次のとおりです。

- ①文章の内容を訴訟も辞さないということを記載することにより、改めて管理組合の強い意志を滞納者に示すことができます。
- ②郵便局長がその内容を証明するものですから、後日裁判になっても督促したことが明確な証拠になります。また、時効が近いときに時効を6ヶ月間中断させることができます。ただし、この場合到達日から6ヶ月以内に訴訟の手続きをとる必要があります。

6. 法的手続き

内容証明郵便を出しても支払わないし、内容証明自体も受け取りを拒否する場合には、法的な手段を取ります。法的な手続きを行う場合には、次のような流れとなります。

- (1) 法的手続きの準備
- (2) 小額訴訟
- (3) 支払督促
- (4) 訴訟
- (5) その他
 - イ、先取特権
 - ロ、自己破産
 - ハ、競売

(1) 法的手続きの準備

- ①理事長に訴訟追行権があるかないかの確認をしましょう。

管理規約で理事長に訴訟追行権（原告・被告になる資格）があるかないかを確認します。ない場合は、総会を開き資格を与えます。

②予算を立てましょう

手続きの種類や進捗状況によって費用が違います。最悪の状況を見込んで訴訟になってしまった場合の予算立てをしましょう。また、管理規約を確認し訴訟費用を相手方に請求できることを確認しましょう。請求権が定められていない場合は総会を開き規約の変更をしておきましょう。

③手段方法を決めましょう

前述したように法的手続きには「少額訴訟」、「支払督促」、「訴訟」があります。理事会を開き手段を決めましょう。

④通知をしましょう

法的手続実施を組合員に通知しましょう。

(2)「少額訴訟」

請求金額が小額で内容が複雑でない場合、弁護士に頼らないで本人で行う、簡易裁判所での訴訟の一つです。簡易裁判所で扱う通常の訴訟は140万円未満です。140万円以上は地方裁判所で扱います。

【概要】

- ①請求金額が60万以下の場合に限られます。
- ②管轄は滞納者の住所地の簡易裁判所です。
- ③相手方が行方不明の場合はできません。
- ④原則として1日で審理を完了し、直ちに判決が言い渡されます。
- ⑤原則として不服申し立てはできません。
- ⑥証拠調べは即時に取調べできる証拠に限ります。
- ⑦裁判所は相手方の資力等を考慮して支払時期を定めたり、分割払いを認めたりすることができます。
- ⑧原則として控訴できません。
- ⑨同一の簡易裁判所で同一の年に10回を超える訴えはできません。
- ⑩相手方が通常の訴訟を求めると、自動的に通常の訴訟に移ります。

(3)「支払督促」

少額訴訟制度を利用しない又は滞納金が60万円以上のため利用できない場合には、支払督促制度を利用します。「支払督促」とは債権者が提出する申立書を審査し、その請求が一応理由のあるものと認められれば、裁判所書記官が支払督促を発行する制度です。この方法も少額訴訟と同様に弁護士に頼らずに手続きできます。

【概要】

- ①請求金額の制限はありません。
- ②管轄は滞納者の住所地の簡易裁判所です。

- ③相手方が行方不明の場合はできません。
- ④相手の言い分を聞かず裁判所から「支払えという督促」が送られる制度です。
したがって、相手方から「支払督促」の送達後2週間以内に異議申し立てがあった場合は、普通の訴訟に移行します。
- ⑤「支払督促」送達後2週間以内に異議申し立てがない場合は、翌日から30日以内に「仮執行宣言の申立て」をします。ここで「相手方に強制執行します」と宣言するように裁判所に頼む訳です。
- ⑥裁判所は、「仮執行宣言の申立て」を受けて、「支払え、支払わなければ、強制執行します。異議があるなら2週間以内に申し出なさい。」という趣旨の「仮執行宣言付支払督促」を相手方に送達します。
- ⑦相手方から2週間以内に異議申し立てがなければ、「仮執行宣言付支払督促」は確定し、「強制執行」を申し立てることができます。異議申し立てがあれば、普通の訴訟に移行します。

(4)「訴訟」

支払督促制度を利用したが相手方から異議が出た場合、本人が行方不明で支払督促制度が利用できない場合には普通の民事裁判となります。申し立ての金額が140万円未満の場合は簡易裁判所、それ以上であれば地方裁判所に提起します。管理組合の所在地を管轄する裁判所に訴訟の提起ができます。

訴訟となると弁護士に依頼することをお勧めします。管理費等は滞納している額が比較的少額のため、弁護士費用と滞納額を比較衡量し、訴訟を躊躇する場合があります。しかし、近年では管理規約で弁護士費用を相手方に負担させる旨を定めていれば、弁護士費用の請求が認められる判例が多くなっています。

(5)「その他」

イ、先取特権

これは区分所有法第7条によるものです。滞納者に対し差押えや競売ができます。ここでは、まず動産についての手続を述べますと、管理組合が裁判所の執行官に対し

(a) その動産自体を提出するか (b) 滞納者が差し押さえを承諾することを証明する文章を提出するか (c) 動産売買先取特権の存在を証明する文章を提出して、裁判所の許可を受けてから行使することになります。不動産の競売については後述します。

ロ、自己破産

自己破産と言うのは、個人が経済的に破綻して、裁判所に破産の申立を行うことにより、一定の条件のもとに、借金が免除されるという法律です。自己破産は、借金が多く数年でも返済不可能とか、借金の総額が月収の20倍を超えるというように、経済的に破綻していると裁判所が認めれば、その借金が遊歩とか、ギャンブルとか、先物投資と

か、免責にならないものがなければ破産が認められます。

自己破産は一身専属性の問題で、破産者本人の問題であり、家族や親族には影響は及びません。自己名義の不動産を所有している場合、競売になるケースが多いので、これも後述の競売を参考にしてください。ただ気をつけなければならないのは、いつ自己破産したかわからないというようなことがあるので、長期滞納者については日常の動向に注意しましょう。

ハ、競売

前に滞納の原因についてはいくつか述べましたが、いろいろな手続を行っても、なお滞納管理費等が回収不能の場合は、大方は経済的困窮が多いので、最終的には滞納者の不動産について、区分所有法第59条の競売の請求の申立てを行うこととなります。

しかし、競売にかけるには相当の費用と時間がかかり、配当も見込めないことが多いので、抵当権者がいれば、その者の申立てを待つこともひとつの方法ですが、抵当権者は競売しても債権額の回収が見込まれない時は、競売をちらつかせて定期的に回収を迫るほうが得策の場合もあるので、いつするか判りません。それを待っていたら滞納額が益々増えてしまい、管理組合会計やまじめに管理費等を納めている者に悪影響を与えます。

ここで管理費等の長期滞納が区分所有法第6条第1項の共同利益背反行為になるかどうか問題となります。一般的には、他の区分所有者の全員または区分所有者の団体はその不払いの区分所有者の区分所有権の上に前述した先取特権を有し、その実行として競売をすることができるから、第59条の請求が認められるには、その先取特権の実行又はその他の財産に対する強制執行によってもその債権を回収できない場合であることを要します。以前は民事執行法第63条により、競売代金がすべて抵当権者に配当されて管理組合に配当されない場合は、「無剰余却下」として競売申立ては却下されましたが、平成16年5月20日の東京高裁判決で、マンションの管理費等の滞納を回収する競売は、第59条によりたとえ無剰余でも競売が可能になったので、たとえ競落人が現れることが困難でも、他の区分所有者や管理組合法人が負担覚悟で買受けることもあるので無意味とは言えません。現に投資用のワンルームマンションなどでは現実に行われています。

— [参考] —

区分所有法 （区分所有者の権利義務等）

第6条第1項 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

区分所有法 （区分所有権の競売の請求）

第59条第1項 第57条1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の支障が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の使用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもって、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

参考文献：財団法人マンション管理センター「滞納管理費・修繕積立金督促の仕方」