

第1 手続の流れ

Question 1

滞納管理費を請求する方法にはどのようなものがありますか。

- 1 滞納管理費の請求・回収方法は、大きく3つの方法に区別することができます。その具体的な手順については、最終ページの「回収モデル」をご覧ください。各過程の詳しい内容の解説については、**Question 2~6**で述べます。
- 2 「回収モデル」には、四角で囲んである部分に金額が記入してありますが、これは、当事務所に滞納管理費の請求・回収をご依頼いただいた場合に、当事務所にお支払いただく報酬金です。
費用の詳細については、お気軽に当事務所にお問い合わせください。

Question 2

話し合いによる請求の方法（内容証明・交渉・公正証書）

（1）内容証明とは

話し合いによる請求は、まず、滞納者に対して、内容証明郵便で管理費の支払いを請求すると同時に、今後の支払い方法等に関して交渉を持ちかけるところから始まります。相手が全額を支払ってくれば問題はないのですが、多くの滞納者はお金に困っているため、内容証明郵便を送る主眼は、相手を交渉の土俵に乗せることにあります。

「内容証明郵便」は、郵便として差し出した文書の内容を郵便局に証明してもらい郵便物で、同時に「配達証明」付きとすることで、受取人に配達された事実及び配達された日付も証明することができます。裁判等と違い特段の法的効果を生じさせるものではありませんが、管理費の消滅時効の進行を6か月間中断させる手段として有効です。但し、6ヶ月経過後、さらに内容証明を出しても、また6ヶ月時効が中断するわけではなく、裁判等の法的手続をとらなければ、時効になってしまいます。

（2）交渉とは

相手が交渉に応じ、今後の支払い方法等について合意に至れば、合意書を交わすこととなりますし、時に自己破産を勧める場合もあります。

自己破産すると、いずれ必ずマンションを手放すこととなります。この場合、競売であっても、任意売却であっても、破産者は区分所有権を失いますから、滞納の根本を解決する有効な方法なのです。

これに対し、相手から何の連絡もない場合は、**Question 3・4**の「裁判所の手続きによる請求」を検討することとなります。

(3) 公正証書とは

「公正証書」は、公証人が作成します。通常の場合では、滞納者が再び滞納した場合、強制執行するには、裁判所の手続きが改めて必要となりますが、公正証書があれば、いきなり強制執行ができるというメリットがあります。すなわち、公正証書は債務名義 (**Question5**参照) なのです。

Question 3

裁判所の手続による請求の方法（支払督促・調停・訴訟）

（１）支払督促とは

支払督促とは、債権者（管理組合）の一方的申立に基づき、実質的な審理をせずに、簡易裁判所の書記官が督促を発する手続きです。債務者（滞納者）が異議の申立てをした場合には、通常訴訟へと移行しますが、異議申し立てがない場合には、支払督促が確定し、判決と同様の効力を持ちます（債務名義となります）。このように、支払督促は、簡易・迅速に債務名義を得る手段としては有効ですが、被告から異議が出ると結局通常訴訟に移行することになりますし、実際異議が出る人が多いのです（異議に特段の理由がいないのが原因です）。そうなるとう、時間の無駄です。また、公示送達が使えませんので（民事訴訟法第382条但書）、相手方の連絡先が分からない場合には、とりえない方法になります。したがって、原則として、（３）の通常訴訟を選択するケースが多くなるといえるでしょう。

（２）調停とは

調停とは、簡易裁判所において、調停委員の仲介のもとで、当事者が紛争解決のための合意をする裁判所の手続きの一種です。

合意が成立すると、調停証書が作成され、これが債務名義になります。

調停は柔軟な解決方法の選択が可能であり、また申立も簡単であることから、利用しやすい制度といえます。

もっとも、調停は、相手が出頭しなければそれで終わってしまいます。内容証明を送っても何の反応も示さない滞納者は、調停にも出てこないと考えたほうが良いでしょう。

(3) 訴訟とは

訴訟を起こす目的は、次の2つです。

- ① 話し合いに応じようとしなかった滞納者であっても、さすがに裁判所から訴状が届き呼び出しを受けると、裁判に出頭する可能性が高くなります。滞納者が裁判所に出頭した場合、裁判所で話し合いをすることになります。(もちろん、話し合いが付かない場合には、判決をもらうことになります。)
- ② 強制執行をするためには原則として「債務名義」が必要です。「債務名義」の代表的なものは判決です。この判決(債務名義)を獲得するために訴訟をするのは、ただし、**Question4**のとおり、管理費について先取特権を有している管理組合は、マンション競売の目的で、債務名義を得る必要はないことから、通常は先程述べたように、和解目的かあるいは59条競売の前提(**Question6**参照)という位置づけになります。

但し、滞納者が預金を有している銀行や勤務先が分かれば、判決を債務名義として銀行預金や給与の差押えが可能です。(Question5参照)

[メモ] 少額訴訟制度

少額訴訟制度とは、現在の滞納金額が60万円以下の場合に、利用できる制度です。

なお、この60万円には遅延損害金は含みません。ただし、支払督促と同様、少額訴訟にも公示送達が使えませんので、相手方の連絡先が分からない場合には、とれない方法になります。

また、滞納者は、被告として少額訴訟に異議を出すことができ(この異議に理由は不要です。)、その場合は、通常の訴訟となるので、少額訴訟自体にあまり意味はありません。

Question 4

先取特権に基づく回収方法（先取特権競売・物上代位）

（1）先取特権とは

先取特権とは、法律に定められた一定の債権を有する者が、他の債権者に先立って優先的に弁済を受けられる権利のことをいいます。

そして、管理組合は、管理費について、滞納者の区分所有権及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有しています（区分所有法第7条）。

先取特権に基づき、管理組合が滞納管理費の回収を行うには、競売の申し立てと賃料等に対する物上代位の2種類の方法が考えられます。

（2）先取特権競売とは

先取特権に基づいて滞納者の部屋につき、競売の申し立てをすることができます。すなわち、民事訴訟により勝訴判決を得るなどして強制執行するための債務名義を獲得する必要がなく、いきなり不動産競売の申し立てが可能であるため、手続きとして簡便であり、管理組合にとっては、ベストの手段と言えます。

ただし、この方法は、先取特権が抵当権や公租公課の差押には劣後するために、滞納者が区分所有権を有している物件に抵当権がついていたり、国や自治体の差押が入っていたりした場合、回収できない可能性が極めて高いのです。

実際、管理組合が先取特権に基づく競売の申し立てをしても、管理組合に対して配当される見込みがないと裁判所が判断すると、裁判所が競売の手続きを取り消す無剰余取り消し（**Question 18**参照）がなされることとなります。この場合には、競売申立時に予納したお金（50万円[メモ参照]）が目減りして戻ってくるので、損をすることになりますから、申立すべきではありません。

せん。このような場合は、区分所有法59条に基づく競売（**Question 6**参照）を検討すべきです。

（3）物上代位とは

滞納者が部屋を貸している場合、滞納者は、賃借人に賃料を請求することができます。この場合、管理組合は、先取特権に基づき賃料に対する物上代位をすることにより直接賃料を差し押さえることができます。この方法も、民事訴訟により勝訴判決を得るなどして強制執行するための債務名義を獲得する必要がないため、手続きとして簡便であるというメリットはあります。

ただし、賃料債権自体を差し押さえるため、第三者である賃借人に関する情報（賃借人の氏名や賃貸借契約の内容など）が必要となりますので、賃貸借契約書の写し等をあらかじめ入手しておくことが望ましく、場合によっては、現在の居住者の協力を得なければ手続きを進められないケースもあります。

【メモ】 不動産競売予納金（札幌地方裁判所） ※別途指示がある場合があります。

- 1) マンションの場合は、1つの物件につき50万円程度
- 2) 土地・建物（居宅）一棟の場合は、50万円から90万円程度となっています。

床面積，地積の合計，地目等によってかわります。

Question 5

債務名義取得後の強制執行

強制執行とは、勝訴判決などを債務名義として、滞納者が有している財産に対して差押えをすることです。債務名義とは、強制執行を実現するための権利存在やその範囲、債権者、債務者を示した文書のことをいい、判決、裁判所の和解調書や調停調書、支払督促、公正証書のことです。

具体的には、滞納者の預金債権、給与債権等の差し押さえをすることが考えられます。特に、滞納者が給与所得者であれば、毎月必ず給料の支払いがなされるため、これを差し押さえることができれば、かなりの確率で回収していくことが可能になります。そのためには、あらかじめ滞納者の勤務先を知っておくことが必要ですし、給与等が振り込まれて残高があると考えられる預金口座がある金融機関の支店を把握することも有用です。

< 59条競売とは >

Question 6

滞納者には、今住んでいるマンション以外に財産はなく、このマンションも国や自治体の差押や抵当権も設定されており、競売して滞納管理費を回収するのが難しい状況です。59条競売という方法があると聞いたのですが、どのようなものですか。

このような場合は、滞納管理費の回収を実現することが困難である上、管理費の滞納も毎月増えていく一方ですから、管理組合側としては、一日も早く滞納者には退去してもらい、新たに区分所有することになった承継人に対して滞納管理費を請求するなど（区分所有法8条）して対応したいものです。

そこで、その手段として、区分所有法59条に基づき、競売請求訴訟を提起し、勝訴判決を得た上で、競売の申し立てを行うことが可能です。先取特権に基づく競売とは異なり、無剰余だから競売手続きが取り消されるということもありません（**Question 4, 18**参照）。

この手続きは、これまで説明したような民事訴訟の判決等の債務名義に基づく強制執行や先取特権に基づく競売、物上代位等の他の代替する手段では滞納管理費の回収が困難である場合に初めて認められるものです。従って、まず一度、通常の訴訟を起こし、判決を得て、なんらかの財産を強制執行し、これがうまく行かないというのが前提となることが多いのです（**Question 3**の（3）②参照）

また、この手続きを行うためには、競売請求訴訟を提起する前に、管理組合の総会において、区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別決議が必要な上、あらかじめ滞納者に対して弁明する機会を与えなければいけません（同法59条2項、58条2項、3項）（**Question 19**参照）。

そして、競売手続のなかで、裁判所の勧めで、競落人となる承継人に対する滞納管理費の請求の放棄を求められることもあります。つまり、競落人は、区分所有法8条により、滞納分を支払う義務を承継するので、その額が多いと誰も買わないのです。そこで、滞納分の放棄（総会決議が必要）をする場合が出てきます。

このように、同法59条に基づく競売は、要件も厳格であり、滞納管理費の回収の見込みは薄いですが、滞納者に一日も早く退去してもらうためには、最終的には、この手段しかありません。

<財産開示請求手続>

Question 7

滞納者の財産状況が良くわかりません。この様な場合、回収のためにはどうすれば良いでしょうか。

相手方の財産に差押をしたけれど回収できなかった場合、または、相手方の財産が見つからない場合に、相手方の財産状況を把握し、権利実現を担保する制度として、財産開示請求をすることができます。

ただし、この手続は、相手方が裁判所に出頭して、宣誓をした上で、財産を開示する手続であることから、公示送達（**Question 9**の説明参照）の適用はなく、相手方の出頭が必要となりますので、相手方の連絡先が分からない場合には、とれない方法になります。

また、**Question 6**の59条競売をするにあたり、財産開示をしていることが事実上要求される場合がありますので、注意が必要です。

第2 請求の相手方等

<専有部分が共有名義になっている場合>

Question 8

**専有部分が夫婦2人の共有名義（持分が二分の一ずつ）となっています。
現在60万円の管理費を滞納しているのですが、1人30万円ずつの請求になるのですか。**

管理費は、債権の目的がその性質上不可分な債務として、分割できません。（これを不可分債務といいます。）

したがって、共有者のいずれに対しても、全額（ここでは60万円）を請求することができ、共有持分に応じ分割して請求する必要はありません。

このことは、夫婦が離婚し、どちらかが退去していても同様に、退去者にも全額請求できます。

もちろん、夫が60万円払ったのに、その後、さらに妻に60万円を請求するという二重請求は認められません。

< 区分所有者が行方不明の場合 >

Question 9

個人の区分所有者が行方不明となっています。転居先はもちろん、連絡先も分からず、管理費の滞納が長期化しています。

訴訟提起を考えていますが、「公示送達」の方法があると聞きました。どのようなものですか。

このような場合、区分所有者に対して、管理費の請求をする訴訟を提起する必要があります。訴訟を提起するには、相手方に対して訴訟の書類を裁判所から送達できなければ、手続を進めることができません。

しかし、本件のような行方不明等の事情がある場合には、「公示送達」（民事訴訟法第110条）という、裁判所の掲示板に2週間掲示をし、その期間が経過したら書類が送達されたことと同じ効果が生じるという制度があります。この制度は、実際には書類を受け取っていないのに、受け取ったことと同じ効力を生じさせるというものですから、要件が厳しく、「送達をするべき場所が知れない場合」（同条）にあたるということを証明する資料を提出しなければなりません。具体的には、最後の住所地、就業場所等に調査を実施した結果を記載した調査報告書等を提出する必要があります。この調査報告書を比較的安い金額で作成してくれる専門業者も存在します。

また、公示送達後は、証拠による事実認定がなされますので、滞納に関する資料をそろえて裁判所に提出する必要があります。

このようにして裁判をして勝訴判決を得たあとは、区分所有者の財産に対して執行していくこととなりますが、このようなケースで差し押さえができる財産が残存していることはほとんどありませんので、執行はできないことから、区分所有法第59条に基づく競売請求訴訟という手続きに進んでいくと考えられます。

< 区分所有者が死亡した場合 >

Question 10

管理費を滞納していた区分所有者がお亡くなりになりました。その後、マンションの名義人も変更されることなく、管理費も未納の状態になっています。今後どのように対応したら良いでしょうか。

死亡により相続が開始し、債務である滞納管理費も相続されることから、死亡した区分所有者の相続人に対して請求することができるのが原則になります。相続人になるご家族の連絡先を調査し、その相続人に対して支払を請求する必要があります。相続人が複数いる場合には、**Question 8**の「不可分債務」と異なり、相続の場合は「分割債務」ですから、それぞれの相続分に応じた金額しか請求できません。

しかし、区分所有者に相続人が存在しなかった場合、または相続人が存在したけれど、全ての相続人が家庭裁判所で相続放棄の手続をした場合（相続放棄の有無は、家庭裁判所に照会して確認しますが、相続人が多い場合には、手間がかかることとなります）には、区分所有者の権利義務を承継する人が存在しないことになり、過去の滞納管理費の支払いはもちろん、今後発生する管理費の支払いも滞り、さらに滞納がかさんでしまうこととなります。

このような事態を避けるため、相続人が存在しなかった場合、または全ての相続人が相続放棄の手続がなされた場合には、家庭裁判所に対して申立をし、亡くなった区分所有者の相続財産を管理する相続財産管理人の選任をしてもらい（申立をした弁護士とは別の弁護士が選任されます）、不動産の処分も含めて、相続財産の処分をしてもらうこととなります（民法第952条）。具体的には、①抵当権者による競売の相手方となること、②任意売却手続をとること、③59条競売の申し立てをすることなどが考えられます。

なお、相続財産管理人への報酬及び公告料は、申立人が予納する必要があります。

<法人である区分所有者の代表者が死亡した場合>

Question 11

区分所有者であった会社の代表者が死亡してその後も新しい代表者が選任されておらず、名義人は会社のままです。今後、どのように対応したら良いでしょうか。

まずは、滞納している管理費の請求を訴訟とする、それでも効を奏さなかった場合、区分所有法第59条に基づく競売請求訴訟を提起し、勝訴判決確定後、競売の申立をするというのが流れであることはすでに、**Question 6**で説明したとおりです。

しかし、これらの裁判所での手続においては、被告となる区分所有者に書類を「送達」しなければ手続を進められないので、会社が被告の場合、代表者が死亡しているときは手続が進められないこととなります。

そこで、このような代表者の存在しない会社に対し訴訟行為をする場合であり、かつ、管理組合に損害が生じるおそれがある場合には、特別代理人選任の申立をして、特別代理人が訴訟の相手方になって手続が進められていきます。書類の送達からその後の訴訟行為の追行を代理してもらい、手続を進めることができます。

特別代理人の選任は裁判所が行い、弁護士が選任されます。

特別代理人選任に関する費用は、管理組合が負担することになりますが、金額については裁判所がケースによって決定するため、一律金額ではありません。

<前区分所有者の滞納管理費，遅延損害金，中間取得者>

Question 12

区分所有者が管理費を滞納したまま，第三者にマンションを売却してしまいました。

- (1) 滞納していた管理費の請求は誰にできるのですか。**
- (2) 滞納していた管理費の遅延損害金を請求することはできますか。**
- (3) 購入した不動産会社が，その後個人の方に売却したようです。**
この場合は，誰に請求することができますか。

(1) 区分所有法第8条によって，前区分所有者が滞納していた管理費は，新区分所有者に対して請求することができます。この請求は，新区分所有者が前区分所有者の滞納の事実を知っていたかどうかに関係なくすることができます。

また，売買によって，前区分所有者の支払義務が消滅するわけではありませんので，前区分所有者に対しても請求できます。この新・旧区分所有者の債務の関係は連帯債務です。

(2) 管理費の元本のほか，遅延損害金も新区分所有者に対して請求することが可能です。

(3) 現在区分所有権を有している個人の方のみならず，中間で区分所有者となっていた不動産会社に対しても請求することが可能です。

第3 管理費の時効

Question 13

管理費は何年で時効により消滅するのですか。また、時効による消滅を防ぐ方法について教えてください。

管理費の消滅時効期間は、5年です。管理費の消滅時効期間については、かつては5年なのか10年なのかで争いがありましたが、現在では5年ということで決着しています（最高裁判決平成16年4月23日）。

消滅時効が中断する事由には①請求、②差押え、仮差押え、仮処分、③（債務の）承認がありますが、請求する側がとる方法としては①の請求がほとんどです。

①の請求について、覚えておいていただきたいことは2点です。

まず、1つ目は、「配達証明付き」の「内容証明郵便」で請求することです。

（**Question 2**参照）普通郵便や電話による請求でも時効は中断するのですが、後で「そんなの来てない。」と言われた場合に何の証明もできません。

「内容証明郵便」にすると、どのような内容の手紙を送ったのかを、郵便局が証明してくれるのです。また、時効の中断は、内容証明郵便を相手を受取って初めて効果が生ずるのであって、発送しただけでは、その効果は生じません。そうすると、滞納者が「いつ」内容証明郵便を受取ったかを、郵便局に証明してもらう必要があります、これが「配達証明」です。

ただし、滞納者が不在か受取を拒否した場合は、内容証明郵便は、残念ながら返送されてしまいます。この場合、郵便局で2週間ほど保管された後に戻ってくるので、戻ってきたときにはすでに時効消滅してしまう危険があります。

そこで、時効が間近に迫っているような場合には、内容証明郵便と同時に、それと同じ内容の手紙を普通郵便で発送する方法をお勧めします。

2つ目は、上記のような内容証明郵便による請求をした後6か月以内に裁判上の請求をしなければ、時効は中断しなかったことになってしまうということです。

また、内容証明を用いた請求による時効中断は、あくまでも暫定的なもので、最終的には裁判上の手続が必要となるということをぜひ覚えておいてください。

(Question2参照)

第4 管理費以外

< 駐車場, 水道, 町内会費 >

Question 14

前区分所有者が駐車場の使用料, 水道料を滞納したまま, 第三者に部屋を売却してしまいました。

- (1) 駐車場の使用料を新しい区分所有者に請求することはできますか。
- (2) 水道料を新しい区分所有者に請求することはできますか。

管理費については, 新区分所有者に対しても請求できることは, **Question 12**で説明したとおりです。

区分所有法第8条に規定される債権(承継される債権)は, 「共有部分等の管理に関する事項」であることが必要と考えられているため, それぞれの使用料が「共有部分等の管理に関する事項」といえるかが問題となります。「使用料」の新区分所有者に対する請求の可否に関して, 東京地裁平成9年6月26日判決は, 「敷地使用料」につき肯定し, 「看板使用料」については否定しており, やはり使用料の性質によって判断が異なっているようです。

- (1) 駐車場使用料については, 駐車場は区分所有者の共有のものであることから, 共有物の管理に関する事項であり請求できるという見解もある一方, 駐車場使用料は, あくまで, 区分所有者個人として使用した対価として支払う使用料にすぎないため, 専有部分に関する債権と同様に考えて, 請求できないとする見解もあります。このように, 駐車場使用料については, 見解が分かれるところであり, リーディングケースになるような裁判例もありません。

(2) 水道料については、管理組合が主体となり、建物全体の水道供給契約を締結して一括して支払いをし、その使用料相当額を区分所有者に請求するという方式をとっている場合に、その滞納が問題となります。このような場合に、管理組合が区分所有者に対して有する債権は、立替金求償権であって、共有部分等の管理に関する費用とはいえないと考えられます。したがって、新区分所有者に請求することはできません。東京地裁平成5年11月29日判決も同様の考えにたっているようです。

<駐車場の契約解除>

Question 15

駐車場使用料を滞納された場合、駐車場の使用をやめさせることはできますか。

駐車場に関しては、マンション標準管理規約15条にも定めがあるとおおり、駐車場使用契約が締結されていることが通常です。

その契約には、使用料の滞納があれば解除することができる条項が規定されていることが通常ですので、その条項に基づいて解除し、使用をやめさせることができます。

また、逆に駐車場使用契約を締結する際には、滞納があった場合に解除できる条項を忘れずに規定することが大切です。

< 駐車場，水道，町内会費の時効 >

Question 16

管理組合がマンション全体の水道料を支払っています。滞納されている水道料金の請求にも時効はあるのでしょうか。

水道料金は，それ自体は「生産者，卸売商人又は小売商人が売却した産物又は商品の代価に係る債権」（民法173条1号）に該当し，2年で時効消滅するとされています（平成15年10月10日最決）。

しかし，**Question14**のとおり，管理組合の区分所有者に対する水道料の請求は，立替金の求償であることから，一般債権で10年となります。

第5 当事者

<管理組合が法人でない場合の原告>

Question 17

法人でない管理組合ですが、滞納管理費について訴訟で請求することを考えています。

(1) 管理者は訴訟の当事者となることができるそうですが、理事長を管理者とすることは必ず必要ですか。

(2) 管理組合自身が訴訟の当事者となることはできませんか。

(1) 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために訴訟の当事者となることができるとされています(区分所有法第26条4条)。そして、標準管理規約であれば、理事長を管理者とする旨の条項が記載されているので、理事長が管理者となります。

しかし、規約で理事長が管理者とされていない場合には、区分所有法上は理事長を管理者とすることは求められていないので、理事長以外の者を管理者として定めることは出来ます(もちろん理事長を管理者とすることもできます)。この場合、総会決議が必要となります。

(2) 管理組合が「権利能力なき社団」である場合には、管理組合自体が原告となることができます。(民事訴訟法29条)。

権利能力なき社団といえるためには、「団体としての組織を備え、多数決の原則が行われ、構成員の変更にも関わらず団体そのものが存続し、代表の方法・総会の運営・財産の管理その他団体として主要な点が確定している場合、権利能力なき社団として扱われる(最高裁昭和39年10月15日判

決)」ものとされていることから、この条件を満たす管理組合であることが必要となります。

但し、この方法をとることは、手間がかかりますから（つまり、権利能力なき社団であることの証明が必要）、規約変更または総会決議により、理事長が当然に管理者となることを決めておくべきです。

なお、管理組合法人は、区分所有法上当事者となることが認められています（法第47条第8項）。

第6 競売

<先取特権競売>

Question 18

- (1) 登記簿に、札幌市の差押がある場合には先取特権競売をすることはできますか。
- (2) 無剰余取消となるとの裁判所の文書が来た場合、取消を避ける方法はどのようなものがありますか。

先取特権競売の一般的な概念は**Question 4**で説明した通りです。

- (1) 滞納公租公課等の差押が先行しているものの、公売手続[メモ①]を未だ執られていない場合には、執行裁判所に競売を申し立てた後、強制競売の続行決定の申立[メモ②]をし、決定を得ることによって手続きを進めることができます。

[メモ①] 滞納処分による公売手続

国税などを滞納すると、国税局や税務署が、滞納者の不動産等の財産を差し押さえし、その財産につき、換価処分（売却して現金にする）をして、滞納国税等へ充当します。公売とは、この財産を入札や、せり売りといった方法によって売却することです。

[メモ②] 続行決定の申請とは

滞納処分としての差押が先行している不動産について、重ねて競売の開始決

定がなされたとしても、滞納処分による差押えが解除された後でなければ、この不動産の売却手続をとることはできません。そこで、未だ公売その他滞納処分による売却がされないような場合に、後続の競売手続を続行する旨の決定を求めることを続行決定の申請といいます。この申請が認められ決定がなされると、後行する競売手続であっても売却手続を先行して進めることができます。

- (2) 無剰余取消とは、差押債権者の債権に優先する債権及び競売の手続費用が不動産の買受可能価額を上回り、差押債権者に配当される見込みがないことから、競売手続を取り消されるものです（民事執行法第63条）。

これを避けるために、①買受額を保証提供する、②剰余を生じる見込みがあることを証明する、③優先債権者の同意を得ていることを証明する、いずれかの方法をとる必要があります、これができなければ、手続きを取り消されることとなります。

なお、この①～③の方法は、無剰余通知を受けた日から一週間以内にする必要があります。滞納案件では、②と③の方法をとることはあまりなく、多くの場合は①の方法をとっています。この①の方法をとる場合、1週間以内に保証を提供しなければなりませんので、事前に資金を用意しておくでしょう。

< 59条競売－1 >

Question 19

59条競売の手続きのうち、行方不明者に対して「弁明の機会」を付与する方法について教えてください。

区分所有法59条に基づく競売の手続の流れは、**Question 6**のとおりですが、競売請求の訴訟を地方裁判所に提起するに先立っては、管理組合の総会において、区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別決議が必要な上、あらかじめ相手方である区分所有者に弁明の機会を与えなければなりません（区分所有法59条2項，58条）。

管理費滞納を理由としてこの手続を取るケースでは、区分所有者との連絡がとれなくなっていることも多いので、どのようにして「弁明の機会」を与えるべきか問題となります。

まずは、マンション又は移転している場合は住民票上の最後の住所地に内容証明郵便とともに普通郵便を送付し、総会での弁明又は直接理事長に弁明書を提出する方式での弁明を促します。

そして、総会で機会を与えたが弁明書の提出もなく、総会に出頭しなかった場合には、その旨を議事録に残すことによって、弁明の機会を与えたことになります。

当事務所で実際に扱った案件でも、同様の方法で裁判所に認容してもらったケースがあります。

< 59条競売－2 >

Question 20

59条競売をする場合でも、配当要求をすることは必要なのでしょうか。

59条競売は、目的物を換価することを目的とし、換価を公正にするために競売制度を利用しているのであり、債権の満足を得るための担保権の実行と行う通常の競売とは性質が異なります。

このような競売を形式的競売といいます。形式的競売の場合も、その性質に合う限りで通常の競売の規定が適用されます（民事執行法第195条）。そして、59条競売に基づく換価の場合であっても、滞納管理費という債権を持っている以上、配当要求することがその性質に合うものと考えられます。したがって、配当要求をすべきでしょう。

なお、59条競売においても、申立権者であっても配当要求しなければ、配当手続きに参加できないので注意が必要です。

< 共通事項－1 >

Question 21

競売で予納金が戻ってこないのは、どんなケースでしょうか。

予納金は、裁判所による手続きに必要な費用として申立人が一時的に納めるものです。この手続費用は、裁判所が選任する評価人（例：不動産鑑定士など）へ支払われる費用（予納金50万円とすると、その約半分くらい）と公告料金、送達費などに使われます。

なお、予納金の額は、裁判所によって違います。札幌地方裁判所の場合は、おおよそ50万円程度（**Question 4**[メモ]参照）です。

通常、競売手続終了段階で、競落人により支払われた落札金額から、返還されて戻ってきます。

この時、競売で予納金が戻ってこないケースというのは、予納金額以下で落札されたような場合です。申立人の手元には、落札金額以上のものが戻ってくることはないため、上記のように、予納金額以下で落札されると、不足する部分（予納した金額に満たない部分）については、申立人の持ち出しとなり、「予納金が戻ってこない」ということになります。

< 共通事項 - 2 >

Question 22

滞納している区分所有者の住戸が競売されたら、優先順位が低くても配当要求はすべきでしょうか。

全く配当の見込みがない場合を除き、滞納管理費の回収の可能性があれば、配当要求すべきでしょう。59条競売では、あまり回収見込みは高くありませんが、可能性がゼロでない限り、配当要求すべきでしょう。

< 共通事項－ 3 >

Question 23

二重開始決定とはどのような制度ですか。

民事執行法では、強制競売や担保権実行競売の開始決定がされた不動産について、さらに競売の申立てをすることができます（民事執行法188条、47条1項）。このさらになされた申立による競売開始決定のことを二重開始決定といいます。

ただし、申立てにより二重に開始決定された場合は、先に開始決定していた競売手続が進行している限り開始決定以降の手続は行われず、先に開始決定していた競売により順位に応じて配当を受けることになります。

二重に申立てできるメリットは、先に出されていた申立てが取り下げられたり開始決定が取消になったりしたときに備えることができることにあります。

また、不動産競売事件について二重開始決定がされている場合、先行事件を基準とすれば無剰余であっても、後行事件を基準とすれば剰余があるときには、先行事件の競売開始決定を取り消すことはできないとされた事例もありますので（名古屋高裁決定平成16年12月7日・判時1892号37頁）、場合によっては、このようなメリットもあると考えられます。

< 共通事項－４ >

Question 24

執行異議があった場合はどのような流れになるのでしょうか。

担保権実行競売の開始決定に対しては、「管理費の滞納分を支払った」という理由で強制執行に対して異議を申し立てることができます。

当然に、競売手続がストップするわけではありませんが、裁判所は、事情によっては、手続を一時的にストップすることがあります。異議に理由があると認めるときは、その競売を取り消す旨の決定がされます。

執行異議があった場合には、通常は２週間程度の期間に相手方が書面により反論することが求められます。書面審理で行われ、必要がある場合には、当事者、利害関係人その他の参考人を裁判所に呼び出す場合もあります。

< 共通事項 - 5 >

Question 25

執行異議により競売の手続きが取り消された場合はどうすれば良いのでしょうか。

担保権実行競売の開始決定を取り消す旨の決定には、不服申立（執行抗告）をすることができ、確定するまで取り消しの効力は生じません。

執行抗告は、競売の取り消しの告知を受けた日から1週間以内に、抗告状を、原裁判所に提出してしなければならないとされていますので、（民事執行法第10条）、速やかに抗告することが必要になります。

< 共通事項－ 6 >

Question 26

なかなか物件が競落されません。どうすれば良いでしょうか。

築年数が古く、評価額の低い物件等は、買い手が見つからないことが多いです。このような事態にならないよう、事前に、落札に協力してくれそうな人物・不動産会社等を探し、根回ししておくことは有用でしょう。

そのような協力者が見つからなかった場合には、最終的には管理組合で購入し、管理することも一つの方法です。ただし、管理組合が法人格を有しない場合には、管理組合名義で買い受けることはできず、組合員の誰かの名義で契約しなければならないこととなるため、誰が購入するか、購入後の計画等を先に詰めておく必要あるでしょう。

< 共通事項－ 7 >

Question 27

特別売却とはどのような制度ですか。

特別売却とは、期間入札により売却を実施しても買受けの申出がなかった場合に実施される売却方法で、裁判所が売却の条件を決めて、公開し、所定期間内に最初に買受けの申出をした人に対し、その物件を売却することになります。

特別売却期間中であればいつでも申込ができ、執行官に申し込んだ順で最低売却価格以上の価格で買い受けるというものです。

申し込みをする場合には、買受けたい人は執行官室に備え付けての申込書に必要事項を記入し保証金を支払います。

買受申出の日から約2週間以内に定められた売却決定期日の通知が裁判所より送られ、売却代金は期間入札と同様の方法で納付します。

特別売却になる理由は様々ありますが、評価書に基づいて決められている最低売却価格が、業者も含め買う立場から見ても高すぎると思われる物件、長期賃借権つまり買受人に対抗できる賃借権がついていて、居住者に退去を求められない物件、本来、退去を求めることは可能であっても立ち退き問題の解決に時間がかかりそうな物件などが特別売却になると考えられます。

< 共通事項－ 8 >

Question 28

競売落札後、占有者を排除するためにはどうすれば良いでしょうか。

【引渡命令の申立】

まず、引渡命令を申し立てることとなります。

引渡命令とは、代金を納付した買受人の申立てにより、執行裁判所が、債務者、所有者及び一定の要件のある占有者に対し、競売不動産を買受人に引き渡すべきことを命ずる裁判のことです。普通の裁判より簡単で早いのが特徴です。

執行裁判所は、代金を納付した買受人の申立てにより、債務者又は不動産の占有者に対し、不動産を買受人に引き渡すべき旨を命ずることができます。ただし、事件の記録上買受人に対抗することができる権原により占有していると認められる者に対しては、引渡命令の申立はできません。(民事執行法第83条第1項)。

引渡命令の申し立ては、原則として代金納付から6か月、場合によっては9か月以内に申し立てる必要があります。

債務者（所有者）以外の者に対する引渡命令は、原則として同人に占有開始の時期や占有権原の有無について裁判所に呼び出して話を聞いた上で発令の可否が判断されることとなります(民事執行法第83条第3項本文、第188条)。

引渡命令が相手方に送達され、引渡命令に対する不服申立（執行抗告）がなければ1週間で確定し、強制執行ができる効力が発生します。

【強制執行】

実際に明渡しの強制執行をする場合には、引渡命令に対する執行文の付与及

び相手方への送達証明の申請を裁判所書記官にし，これらの書類（執行文付きの引渡命令正本及び送達証明書）に基づき，執行官へ明渡しの強制執行を申立てます。

また，実際に明渡しの強制執行をする場合には，通常の手数料のほかに，執行官に対し強制執行に必要な費用（[メモ]家具などの運搬費用や執行官手数料など）を予納しなければなりません。

【メモ】 建物明渡しに関する予納金（札幌地方裁判所） ※別途指示がある場合があります。

- ①原則，申立時に50万円を予納する。
- ②但し，申立時に50万円の納付準備ができない等の事情がある場合は，
 - 1) 申立後に，50万円を早急に予納する。
 - 2) 申立時に，6万円を予納し，追加予納の連絡により指定された期日までに，必要費用を予納する。

第7 その他

<個人情報>

Question 29

管理費等の滞納者氏名を公表してもかまいませんか。

公表の方法によっては、滞納管理者からその名誉を棄損したとして損害賠償請求される可能性があります。

この点につき、別荘地の町会の管理費等を滞納した人間について立看板により公表した事案について、「設置する際に採られた手続（町会は管理費を一部でも支払えば氏名を削除するという対応をとっていた）などに照らし、同会長の立看板の設置行為は、管理費未納会員に対する措置としてやや穏当を欠くきらいがないではないが、別荘地の管理のために必要な管理費の支払いを長期間怠る滞納者に対し管理費の支払いを促す正当な管理行為としての範囲を著しく逸脱したとはいえないとして、同会長の行為は不法行為を構成しない」とした裁判例があります（東京地判平成11・12・24）。

しかし、この裁判例は、公表がいつでも不法行為とならないというわけではなく、その公表方法、内容、手続等を考慮して違法とまではいえないとするものですので、場合によっては損害賠償が認められることがあります。

総会や、理事会の議事録についても、滞納者の氏名までは記載せず、部屋番号で特定している管理組合が多いようです。

<消費者契約法の適用の有無>

Question 30

古い規約に遅損日歩5銭（年18％）との記載がありましたが、そのまま請求できますか。

消費者契約法によると、遅延損害金は最大年14.6％とされており（同法第9条第2項）、消費者契約法が適用されるようであればこの限りで制限され、18％での請求はできないこととなります。

しかし、管理組合の管理費の徴収は、消費者と事業者とが締結する契約ではなく、区分所有者で構成される団体（事業者）の区分所有者が共有する建物などの維持管理のルールであり、契約行為とは性格が異なりますから、消費者契約法が適用になることはありません。

したがって、規約を改正する必要はありませんし、消費者契約法の施行前後で規約の効力が異なることもありませんので、遅延損害金を年18％として請求しても問題ありません。

< 弁護士費用 >

Question 31

弁護士に回収を依頼した場合、滞納者に弁護士費用請求できませんか。

管理規約において、滞納管理費の催促・徴収にかかった弁護士費用・督促費用等を滞納者に負担させる旨の条項があれば、弁護士費用の請求は可能です。

そのような規約がない場合には、総会決議等により滞納者に弁護士費用等を負担させる旨の決議をしたとしても、その効力はないとされています。

この点、滞納者のとった態度が、単なる管理費未払いにとどまらず、独自の見解に基づき決められた管理費等の一部しか支払わず、話し合いの説得を1年半も無視し続けたばかりか、管理組合に訴訟提起を挑発するような言動をとり続けたため、訴訟提起をせざるを得なくなったというような事実関係のもとで、滞納者の行為が不法行為を構成するものとして、弁護士費用の賠償を認めた裁判例もあります（東京地判平成4・3・16）。

上記のように認められる場合の要件は厳しく、管理規約にない場合に認められることは少ないので、規約の改正等で対応することが必要です。

< 充当 >

Question 32

滞納者が一部弁済してきた場合、管理費、修繕積立金、水道料、駐車場使用料、その他使用料のうち、どの費用に充当すべきですか？

どの費用に充当するかは、滞納者（支払った方）が決めることができます（指定権）。しかし、実際に充当方法を指定してくる人はほとんどいません。その場合、管理組合に指定権が移行します。

管理組合は、「回収しにくいもの」→「回収しやすいもの」の流れで充当すべきです。

「回収しやすいもの」とは、先取特権を有するもの、所有権移転後、特定承継人へ承継されるもののことをいいます。具体的には、管理費、修繕積立金です。

従って、弁済金を水道料金、駐車場料金等の使用料へ先に充当し、管理費、修繕積立金等が未収であるとの扱いをして下さい。

なお、紛争を予防するために、弁済充当をした場合には、必ず滞納者に書面で残管理費の額を通知しておくことが大切です。

具体的には、「今回入金があった〇〇円については、△△に充当し、残額の××円は管理費の未払分となります」といった通知を出して下さい。

<破産免責>

Question 33

滞納者が破産の申し立てをしました。免責となるのはどの時点の滞納分でしょうか。

滞納者が破産の申立を行った場合、すべての債権が免責となるわけではありません。①免責されて請求できない債権と②免責されずに請求できる債権に分かれます。

①請求できないもの → 破産の開始決定日以前までの管理費

②請求できるもの → 破産の開始決定日の翌日以降の管理費

このように、破産者に対しても請求できる分がありますので、注意してください。

＜管理費回収のための準備＞

Question 34

管理費回収のための入居時における準備のポイントを教えてください。

滞納した管理費を円滑に回収するためには、新しい区分所有者の入居時に次のような準備をしておくことが有用です。

- 1 管理費の滞納者に対し、訴訟で勝訴したとしても、判決に従わない場合には、強制執行を申し立てなければ、実際に回収することはできません。強制執行に際しては、滞納者が会社員ならば給与の差押えを検討することになります。ただし、給与の差押えを行うとしても、勤務先がわからなければ申立はできませんので、勤務先の情報を入手しておくことが必要です。情報の入手方法としては、入居時に、連絡先、家族構成など他に勤務先の記入欄を設けた用紙を配布し、記入してもらうという方法があります。最近では、個人情報の管理には慎重な配慮が必要となるので、管理規約にこの用紙の記入義務を設け、また、入手した情報については、管理組合からの連絡、管理費の請求等のために使用することを用紙に明記しておくことで情報収集時のトラブルを予防することが必要です。
- 2 また、例えば滞納者が失業したような場合や個人事業者である場合には、給与の差押えはできませんので、保証人を立てさせることにより、滞納者本人以外の人間に請求できる途を残しておくことも有用です。保証人を立てさせるためには、入居時に管理組合と新しい区分所有者との間で管理費等の支払についての契約を締結し、その契約書に連帯保証人の欄を設けておいて、連帯保証人の署名・押印をもらっておくという方法が考えられます。連帯保証人の勤務先を記入する欄を設けることにより、連帯保証人の給与差押えの途を残しておくことができれば、さらによいでしょう。ただ実際にこのようなことが可能かは、管理組合で十分に議論する必要があります。

< 強硬措置-1 >

Question 35

管理費の支払いを強制するために水道等の供給停止など実力行使をすることは許されますか。

管理費等の支払いを強制するために、滞納者に対する電気や水道など供給を停止することは法律上許されません。ただ、滞納者本人の同意を得ておくという方法は、支払を心理的に強制するのに使えそうです。

- 1 水道や電気などの使用料を管理組合が集金しているような場合、管理費滞納者に対する水道等の供給を停止することによって、管理費の支払いを強制する方法をとった事例を聞くことがあります。

しかし、水道や電気などは、現在、人間の生活にとって必要不可欠なものです。たとえ管理費を滞納しているからといって、これらの供給を一方向的に停止することは許されません。かえって、そのような行為が不法行為にあたるとして、損害賠償を請求される危険性があります。

裁判例には、管理費等の滞納者に対する給湯設備による給湯を停止した行為について、権利の濫用として不法行為にあたるものや、水道元栓を閉めてガムテープを巻きつけた行為が不法行為にあたるものもあります。

- 2 ただし、水道等の供給停止について、本人の同意がある場合に、同じように不法行為と判断されるかどうかは、裁判例もなく、よく分からないのです。

そこで、「滞納している管理費を〇月〇日までに支払わない場合には、水道・電気等の供給を停止してもかまいません。」というような同意を取り付けておく方法も考えられるでしょう。滞納者を心理的に強制するのです。

< 強硬措置-2 >

Question 36

管理費を滞納している賃借人から、部屋の明渡しに関する同意を得、退去日を決めて同意書を作成しました。退去日を経過しても一向に明け渡し様子がないので、勝手に鍵を取り替えてしまおうと考えていますが問題ありませんか。

自己の権利を実現するために、相手方の意思に反して、法的手続きによらずに強制力を用いることを自力救済といいます。法律上の手続によったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能または著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情がある場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲で、例外的に許される」ものです。

残置物の処理について、賃貸人の処分を認める特約があり、廃棄処分がそれに従って行われたとしても、直ちに適法とはいえないものがあります（浦和地判平6. 4. 22）。

明渡しの同意書があっても、違法行為とされる可能性は高いです。部屋の中に荷物が残っていたりした場合にその利用が出来なかったとして損害賠償請求されるなど争いになる可能性があるのでやるべきではありません。