

滞納管理費等に対する 管理組合の対応方法

マンション管理のノウハウセミナー in 伊東市

マンション管理士 真坂 昭夫

目次

1. はじめに
2. 滞納管理費の情報管理とチェック
3. 滞納が発生した場合の対応方法
 - 1) 管理組合での対応(法定手段に訴える前に)
 - 2) 通常訴訟前に出来る法的手段
 - 3) 通常訴訟について
 - 4) 判決後も滞納金が支払われない場合の対応方法(強制執行)
4. 参考資料

管理費・修繕積立金の滞納状況について

- 3ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は**38.5%**
- 6ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は**24.5%**
- 1年以上滞納している住戸がある管理組合は**17.7%**

「平成20年度マンション総合調査結果報告書」より

※管理費等の滞納は管理組合における**重要な課題**であり、
管理規約の整備と併せて解決を計るべきと考えられる。

(参考)

標準管理規約

第25条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、次の費用(以下「管理費等」という。)を管理組合に納入しなければならない。

- 一 管理費
- 二 修繕積立金

第60条(抜粋)

- 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出来る。
- 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迫ることが出来る。

① 管理会社に業務委託している場合

- 管理会社は、毎月、組合員の管理費等の滞納状況を管理組合に報告する。
- 標準管理委託契約書では、「組合員が管理費等を滞納した時は、最初の支払期限から起算して〇月の間、電話、自宅訪問及び督促状の方法により、その支払いの督促を行う。」となっている。
- そのため、督促しても組合員が滞納管理費等を支払わないときは、管理業者はその業務を一旦終了することになる。

② 自主管理の場合

- 会計処理は、重要な業務であると同時に実務処理が煩雑である。
- 管理費の滞納が発生すると一層の手間が必要になる。
- このため、一部委託管理を行なうことも一つの選択肢となる。

1) 管理組合での対応(法的手段に訴える前に)

① 理事会としての一般的な対応

- ・会計理事からの報告を受けて、滞納者・滞納額を把握する。
- ・滞納者へ、「通常文書」で支払いを要請する。
- ・それでも支払いがない場合には放置せず、速やかに、電話や訪問によって相手と話し合い、滞納者がなぜ支払わないのか、その理由を把握・記録しておく。(5W1H)
- ・理事会として、滞納する理由に応じた対応方法を論議し、それを基に滞納者と話し合い、適切な解決を図る。
- ・場合によっては、住戸部分の登記簿を入手(所轄の法務局またはインターネット(事前登録を要す)で取得可)して、滞納者の支払能力について調査を行う。
- ・こう着状態になった滞納者には、内容証明郵便(配達記録付)による督促を適時行うとともに、法的手段による解決方法を検討する。

【滞納発生原因の例】

	ケース	滞納理由	対応等
1	生活困難、破産・倒産	何らかの経済的事情	手順に従った督促
2	行方不明	区分所有者の所在不明	家族等の所在調査、住宅ローン等抵当権の登記調査
3	管理組合への不満	不満の例「管理費の値上げに反対」「意見を取り上げない」	役員による説得等
4	業者の買取・転売予定	未売却中の滞納	業者への支払の督促
5	競落人の支払拒否	滞納物件の競売で競落人が支払拒否	区分所有法第8条の説明
6	分譲会社への不満	不満の例「アフターサービスが悪い」	管理費の性格の説明
7	管理会社への不満	不満の例「仕事が不十分」「管理員が不親切」	委託契約の性格の説明、管理会社への改善申し入れ
8	その他	意図的な支払拒否	意図の背後にある問題の探求

②判決を要せず、強制的に回収する方法(先取特権の実行)

・条件が整えば、以下の手続きが可能。(実務的には困難な場合が多い)

名称	競売	物上代位
根拠	区分所有法7条	同左+民法304条
差押対象	動産(不足の場合加えて不動産)	賃貸借契約による賃料
申出先	地方裁判所(所在地を管轄する)	同左
備考	不動産の競売申立ての場合、不動産価格いっばいに抵当権が設定されていて、配当がないことが分かると、申出が取り消しになることがある	賃借人の協力が必要(賃貸借契約書の入手等)

□注意1) 滞納管理費等回収のための、その他の方法と限界

- ・電気・ガス・水道の供給停止措置は、活用することは難しい。
- ・滞納のみを理由として、専有部分の使用禁止まで求めるのは困難である。
- ・滞納者氏名の公開については、名誉毀損などの問題があるため行なわない方が良い。(部屋番号と滞納額を示すにとどめた方が良い。)
- ・駐車場の使用が管理組合との契約に基づくものであり、かつ契約上、使用禁止の措置を講じられる条項がある場合には、その条項に基づいて使用禁止することは可能である。

□注意2) 滞納のある住戸が売買された場合

(標準管理規約26条)

管理組合が管理費等について有する債権は、前区分所有者、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対して行うことができる。

- ・従って、債権は消滅せず、前・新所有者の両方に請求出来る。
- ・一般売買の場合、滞納管理費の額については「重要事項説明書」の記載事項になっているので、仲介する不動産業者が買主に対して支払いの義務を説明する。

□注意3)滞納者の住戸が競売にかけられた場合

- ・裁判所の執行官がマンションの現況調査に来る。
- ・管理組合に管理費等の滞納があるかのお尋ねがある。

- ・不動産競売開始の決定が出ていれば、不動産登記簿謄本の甲区欄に差押えの登記がされます。

- ・差押えの登記を確認したら、競落人が納付した代金の中から配当をするよう要求する手続きを行います。
- ・但し、抵当権によって担保されている債権の残額がその代金より大きい場合、配当は受けられません。

2) 通常訴訟前に出来る法的手段

(簡易的な手続きにより、組合自らが申立人となることが多い)

名称	支払督促	少額訴訟	民事調停、和解
申出先 ※1	簡易裁判所 (滞納者の住所を管轄する)	簡易裁判所 (組合の住所を管轄する)	同左
特徴	出頭不要・書面審査のみ 早ければ1ヶ月で強制執行手続きが可能	60万円(元金)以下の場合に利用可 出頭要・審査は1回(受理から審理まで40～45日)	裁判所の調停委員が仲介する 互譲により合意点を見い出す
効果	仮執行宣言付支払督促が送付される 滞納者が異議を申し立てた場合は通常訴訟へ移行	判決調書が送付される 和解による解決もある	調停調書・即決和解調書に合意内容が記載される 相手側の欠席や協議不調などの場合は通常訴訟へ移行

※1 簡易裁判所の管轄と静岡県東部の市町

簡易裁判所の名称	管轄する市町
熱海簡易裁判所	伊東市・熱海市
三島簡易裁判所	三島市・伊豆市・伊豆の国市・函南町
沼津簡易裁判所	沼津市・裾野市・御殿場市・長泉町・清水町・小山町
富士簡易裁判所	富士市・富士宮市

※2 提出すべき証拠書類

- ・マンションの管理規約、管理費の額を定めた時の総会議事録・議案書
- ・滞納管理費等一覧表、管理組合の預金通帳
- ・滞納者が区分所有する部屋の建物登記事項証明書
- ・資格証明書(現理事長を選任した時の総会・理事会の議事録・議事録)
- ・本件訴訟提起を決議した総会又は理事会の議案書・議事録
- ・滞納者に送付した内容証明による請求書(必須ではない)

3) 通常訴訟について

- ・訴額が140万以下では簡易裁判所が、140万超だと地方裁判所が管轄。
- ・審理回数が限定されていないので、十分に審理が尽くされるが、その分時間を要することになる。
- ・上訴になる可能性もあり、解決までにより時間を要することとなる。
- ・通常、弁護士を代理人として訴訟を起こす。(訴額140万以下の場合には認定司法書士も可)
- ・委任するにあたって必要になる証拠はp12※2に加えて、滞納者がなぜ支払わないのかの理由(事情説明)があれば望ましい。

4) 判決後も滞納金が支払われない場合の対応方法(強制執行)

- ・判決があることが前提:
仮執行宣言付支払督促(支払督促)、
和解調書・即決和解等各種調書(民事調停・和解等)、
判決調書(通常訴訟・少額訴訟等) 等
- ・競売請求の判決が確定した日から6ヶ月経過すると、競売の申し立てができなくなるので注意が必要
- ・強制執行の準備: 財産調査、執行文の取得、執行文が債務者に送られたことを証する送達証明書等

【強制執行の進め方】

名称	動産執行	債権執行	不動産執行
差押えの対象	動産(贅沢品的なもの)	預貯金、売掛金、給与(総支給-法定控除×1/4まで)等	不動産
申出先	動産所在地の地方裁判所執行官	債務者住所地を管轄する地方裁判所	不動産所在地を管轄する地方裁判所
申出～配当・債権回収まで	差押え後1週間～1ヶ月で競り売り期日が定められ、最高額買受者が代金支払い→配当要求者に配当	差押命令が「第三債務者(銀行等)→債務者」の順に送付され、1週間後に支払催告が可能→取立て(第三債務者が応じない場合は民事訴訟の上、回収することになる)	差押え登記後、「売却基準価額」が決定され、競売される。最高値で落札され、代金が納付されれば所有権が移転する→代金が債権者に配当される。 申出から配当までは早くとも半年を要する。
備考	価値の低さや換価困難により回収が難しい	裁判所への申出と同時に債務者の債権を特定するための「陳述催告申立て」を同時に行う。この結果「陳述書」が債務者に送付され、支払意思の有無の確認がなされる。	<u>抵当権の設定や、未登記の滞納税金債権の存在など、権利関係の調整が複雑になる場合がある</u>

□弁護士法について

- ・当事者が督促をする場合は問題ないが、第3者が報酬を得て行う督促は弁護士法に抵触する。

(弁護士法第72条)

法律に特別の定めがある場合を除き、弁護士以外のものが報酬を得る目的で法律事務を行うことができない。

□弁護士費用の滞納者負担について

- ・弁護士に依頼する費用は、基本的には当該案件を直接依頼する者が負担する。
- ・但し、(標準管理規約第60条2項=p4参照)の制定により、滞納者側に違約金としての弁護士費用及び徴収の諸費用を加算して請求することができる。

□弁護士費用(目安)

着手金	： 請求債権額300万円以下の場合	8%
報酬金	： 認容された額300万円以下の場合	16%
諸費用実費	： 調査に要した費用の実費	

(1)管理費等支払請求権の時効

- ・管理費等の消滅時効期間は5年。
- ・時効は、「権利を行使することを得るときより進行する。」(民法166条1項)ので、支払期日の翌日から進行する。

(2)消滅時効の中断とその方法

- ・時効を迎えた債権は支払が免除されてしまうので、管理組合としては時効にかからないように債権を管理する必要がある。

その方法は下記の通り

□催告による方法(時効時期の延長の効果のみなので注意)

- ・「どの滞納管理費等」に係わる催告を「いつ」行なったか明確にするため、配達証明付き内容証明郵便で行うことが望ましい。
- ・この方法は消滅時効を暫定的に中断させるだけの効果であり、特段の法的効果を生じさせるものではない。
- ・いつ、どのような内容の文書を出したか、郵便事業会社に証明してもらえるもの。
- ・この催告は、1回だけ、6ヶ月間時効の完成を遅らせる効果がある。

□債務の「承認」による方法

- ・滞納組合員が債務を「承認」した場合、時効は中断し、承認した時点から5年間の時効期間がスタートする。

□より強力な時効の中断

- ・支払督促、少額訴訟、民事調停及び和解の申し立て、通常訴訟の提起

□その他

- ・消滅時効期間が経過した後、滞納者が時効の援用をした時に初めて請求できなくなる。
- ・物件が競売になった場合は、配当要求することにより、時効中断の効力がある。

<本資料は以下の書籍を参考として作成しました>

・滞納管理費等の法的対応マニュアル((財)マンション管理センター平成23年1月)

・マンションの滞納管理費等回収実務ハンドブック(滞納管理費等回収実務研究会 平成23年5月)