

管理組合が行う滞納管理費回収と相続人不在の場合の法的手続き

一般社団法人埼玉県マンション管理士会
弁護士・マンション管理士 佐藤 圭

第1 管理費等について

1 管理費、修繕積立金

管理費：マンションの敷地及び共用部分等の維持管理のために支出される費用

修繕積立金：マンションの大規模修繕に備えて積み立てておく費用

※以下、管理費と修繕積立金を合わせて「管理費等」という。

※区分所有者が管理費等を負担することについて、区分所有法には直接定めた規定はないものの、同法19条が根拠と解されている。

◆区分所有法

(共用部分の負担及び利益収取)

19条 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する。

◆マンション標準管理規約（単棟型）※以下「標準管理規約」といいます。

(管理費等)

25条 1 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

2 管理費等の額については、各区分所有者の共用部分の共有持分に応じて算出するものとする。

(管理費)

27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

- 一 管理員人件費
- 二 公租公課
- 三 共用設備の保守維持費及び運転費
- 四 備品費、通信費その他の事務費
- 五 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- 六 経常的な補修費
- 七 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- 八 委託業務費
- 九 専門的知識を有する者の活用に要する費用
- 十 管理組合の運営に要する費用
- 十一 その他第32条に定める業務に要する費用（次条に規定する経費を除く。）

(修繕積立金)

28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限

って取り崩すことができる。

- 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- 二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- 三 敷地及び共用部分等の変更
- 四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要な事項の調査
- 五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要な管理

※ **自治会費**は管理費等に含まれるか？

＜標準管理規約27条関係コメント③＞

管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、居住者が任意加入する地縁団体である自治会、町内会等とは異なる性格の団体であることから、管理組合と自治会、町内会等との活動を混同することのないよう注意する必要がある。各居住者が各自の判断で自治会又は町内会等に加入する場合に支払うこととなる自治会費又は町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

2 区分所有法上の特別ルール

(1) 先取特権（区分所有法7条）

管理費等を滞納した区分所有者の区分所有権（専有部分）及び備え付けられた動産から他の債権者に優先して弁済を受けることができる（後記第3・5参照）。

(2) 特定承継人（区分所有法8条）

管理費等を滞納した区分所有者から専有部分を買い受けた人（買受人）や競落人（住宅ローンの滞納等により抵当権を実行されて競売となった場合にその専有部分を競落した人）などの特定承継人に対しても、滞納した管理費等を請求することができる。

◆区分所有法

（先取特権）

- 7条 1 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附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若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、債務者の区分所有権（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。
- 2 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。
- 3 民法第319条の規定は、第1項の先取特権に準用する。

(特定承継人の責任)

8条 前条第1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。

第2 管理費等の滞納に関する注意点

1 管理費等の徴収について

<標準管理規約60条関係コメント③>

管理費等の確実な徴収は、管理組合がマンションの適正な管理を行う上での根幹的な事項である。管理費等の滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼすのはもちろんのこと、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあることから、滞納された管理費等の回収は極めて重要であり、管理費等の滞納者に対する必要な措置を講じることは、管理組合（理事長）の最も重要な職務の一つであるといえる。

◆標準管理規約

(管理費等の徴収)

- 60条 1 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口座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、当月分は別に定める徴収日まで一括して徴収する。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 管理組合は、納付すべき金額を納付しない組合員に対し、督促を行うなど、必要な措置を講ずるものとする。
- 4 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。
- 5 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。
- 6 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。

2 遅延損害金について

- (1) 管理規約で遅延損害金の定めがない場合の遅延損害金の利率は年3%(法定利率 民法404条2項)であるので、「年14.6%」等のように規約で遅延損害金の利率を規定しておくべきである。

<標準管理規約60条関係コメント④>

滞納管理費等に係る遅延損害金の利率の水準については、管理費等は、マンションの日々の維持管理のために必要不可欠なものであり、その滞納はマンションの資産価値や居住環境に影響し得ること、管理組合による滞納管理費等の回収は、専門的な知識・ノウハウを有し大数の法則が働く金融機関等の事業者による債権回収とは違い、手間や時間コストなどの回収コストが膨大となり得ること等から、利息制限法や消費者契約法等における遅延損害金利率よりも高く設定することも考えられる。

- (2) 裁判例の中には年30%の遅延損害金を認めたものもある(東京地判平成20年1月18日)。

3 弁護士費用

- (1) 標準管理規約60条2項のような規定があれば、弁護士費用についても請求できる。
- (2) 裁判例

【東京高判平成26年4月16日判タ1417・107】

『…違約金の性格は違約罰（制裁金）と解するのが相当である。したがって、違約金としての弁護士費用は、上記の趣旨からして、管理組合が弁護士に支払義務を負う一切の費用と解される（その趣旨を一義的に明確にするためには、管理規約の文言も「違約金としての弁護士費用」を「管理組合が負担することになる一切の弁護士費用（違約金）」と定めるのが望ましいといえよう。）。』

- (3) <標準管理規約60条関係コメント⑥>

第2項では、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」と規定しているが、これらについては、請求しないことについて合理的事情がある場合を除き、請求すべきものと考えられる。

4 消滅時効

- (1) 管理費等の消滅時効期間は5年（民法166条）。
※もっとも、消滅時効が完成しても債務者（滞納者）が「援用」しなければ、管理費等の支払請求権は消滅しない（民法145条）。
- (2) 時効の完成猶予及び更新（時効完成が阻止される事由）
 - ア 裁判上の請求等（訴訟提起、支払督促、民事調停申立て等。民法147条1項）、強制執行等（民法148条1項）
 - イ 催告（管理費等の支払を求める内容証明郵便を送付する等。民法150条1項。なお、あくまでも一時的に時効完成を延期するだけなので、6か月以内に裁判上の請求（訴訟提起）等を行う必要がある。）
 - ウ 承認（民法152条。債務者が支払いの猶予を求めたり、一部弁済したりする場合も承認に該当する。）

第3 滞納管理費等の回収方法について

※標準管理規約(単棟型)及び同コメントには、別添3『滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート』(解説付き)があります(なお、今回はフローチャートを別紙1として添付しました)。滞納管理費等回収の流れについて分かりやすく説明されていますので、一読されることをお勧めいたします。

※今回は、その中の、**通常訴訟・強制執行**(後記4)、**担保不動産競売の申立て(区分所有法7条の先取特権の実行)**(後記5)、**区分所有法59条に基づく競売請求**(後記6)について解説します。

1 督促の手續

書面による請求、催告書、自宅訪問、内容証明郵便(配達証明付)等

※管理費の滞納者のほとんどは住宅ローン等の支払いも滞納していることが多い。そこで、銀行等の他の債権者による競売が実施された場合は、

- ① 裁判所に対して配当要求を行う。
- ② 売却代金の配当では滞納管理費等の全額を回収できない場合は、特定承継人(買受人)から回収する(区分所有法8条参照)。

2 支払督促

申立人の申立てのみに基づいて簡易裁判所の書記官が相手方に金銭の支払いを命じる制度。

- (1) 相手方から異議の申立てがなければ債務名義(仮執行宣言(裁判確定前でも強制執行することができる旨の宣言))を得て直ちに強制執行を申し立てることができる。
- (2) 相手方が異議申立てをすると通常訴訟に移行する。

3 少額訴訟

60万円以下の金銭の支払をめぐるトラブルの場合に利用できる簡易裁判所の手續。

- (1) 原則として1回は審理、直ちに判決言渡しとなる(場合により通常訴訟に移行することもある)。
- (2) 証拠書類や証人は審理の日に調べられるものに限られる。
- (3) 分割払いや支払猶予の判決となる場合もある。
- (4) この手續で債務名義(判決、和解調書等)を得たときに限り、その簡易裁判所において行う金銭債権(給料、預金等)に対し強制執行をする少額訴訟債権執行を利用することができる。

4 通常訴訟・強制執行

滞納者に対し民事訴訟を提起し、債務名義（確定判決）を取得したうえで、滞納者の所有する財産に対し強制執行を行う手段である。

- (1) まずは訴訟を提起して確定判決（債務名義）を得る必要がある。
- (2) 強制執行の対象は差押禁止動産でなければ制限は無いので、滞納者の区分所有権（専有部分）だけでなく、金融資産（預貯金等）、賃料（滞納者が専有部分を第三者に賃貸している場合）、動産、他の場所にある不動産等でもよい。
- (3) 不動産の強制競売について、例えば、抵当権付きの住宅ローン（滞納管理費等よりも優先される債権）があり、担保不動産の売却代金で住宅ローンを完済することができず、管理組合に配当される見込みがないような場合（剰余価値がない場合）、競売手続が取り消される可能性がある（民事執行法63条2項。）
- (4) 不動産の強制競売申立ての際、裁判所に、申立手数料、郵便切手、登録免許税（差押登記のため）のほかに予納金（東京地裁の場合は80万円～）を納付する必要がある。

<訴訟提起について>

ア 誰を原告とするか？

- ①管理組合（非法人）※権利能力なき社団（民事訴訟法29条参照）
- ②管理者（区分所有法25条1項、同法26条4項）
※標準管理規約38条2項は理事長を区分所有法上の管理者と規定している。
- ③管理組合法人（区分所有法47条8項）

イ 訴訟提起にあたり集会決議は必要か？

標準管理規約60条4項のような規定があれば、理事会の決議のみで管理費等請求の訴訟を提起できるものの、訴訟の結果、未払管理費等をすべて回収できるとは限らないし、また、弁護士費用等もそれなりの金額になることから、後になって理事長らが他の区分所有者から責任を追及されるリスクもあるので、訴訟提起にあたりあらかじめ集会決議を経しておくべきである。

ウ 区分所有者に対する通知

訴訟提起にあたり他の区分所有者がその訴訟に参加する機会を与えるため、遅滞なく他の区分所有者にその旨の通知をする必要がある（区分所有法26条5項、同法47条9項）。なお、訴訟提起にあたり集会決議を経た場合は不要と解されている。

エ 訴訟提起の際に必要な書類（管理組合（非法人）が原告となる場合）

- ① 管理規約
 - ② 代表者の資格に関する資料（代表者（通常は理事長）が理事に選任された際の集会議事録、理事長に選任された際の理事会議事録）
 - ③ 訴訟追行権を授権する旨の管理規約又は集会議事録
 - ④ 滞納者（被告）の所有するマンションの不動産登記事項証明書
 - ⑤ 管理費等の負担義務の存在を裏付ける資料（管理規約又は集会議事録）
 - ⑥ 滞納した管理費等の金額に関する資料（帳簿類、銀行口座取引履歴等）
 - ⑦ 滞納者（被告）に督促したことに関する資料（請求書、催告書（内容証明郵便）・配達証明書等）
- ※ 弁護士費用の負担を求めたり、法定利率とは異なる遅延損害金の支払を求めたりするには管理規約の定めが必要である（上記第2・2、3参照。）。

◆民事訴訟法

(法人でない社団等の当事者能力)

29条 法人でない社団又は財団で代表者又は管理人の定めがあるものは、その名において訴え、又は訴えられることができる。

◆区分所有法

(選任及び解任)

25条 1 区分所有者は、規約に別段の定めがない限り集会の決議によって、管理者を選任し、又は解任することができる。

(権限)

26条 4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務（第2項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

5 管理者は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

(成立等)

47条 8 管理組合法人は、規約又は集会の決議により、その事務（第六項後段に規定する事項を含む。）に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

9 管理組合法人は、前項の規約により原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合においては、第35条第2項から第4項までの規定を準用する。

◆標準管理規約

(理事長)

38条 2 理事長は、区分所有法に定める管理者とする。

5 専有部分等の担保不動産競売の申立て（区分所有法7条の先取特権の実行）

債務名義（確定判決等）を取得せずとも、先取特権の実行としての担保不動産競売を申し立てることにより、他の一般債権者に優先して弁済を受けることができる

※ 例えば、管理費等の滞納者が、貸金業者や知人等からも借金をしているような場合（他の一般債権者がいる場合）であっても、この方法であれば、区分所有権（専有部分）及び備え付けられた動産から他の一般債権者に優先して滞納管理費等の支払いを受けることができる。

- (1) 債務名義は不要であるため、訴訟を提起せずに裁判所に担保不動産競売を申し立てることができる。
- (2) 強制執行の対象が区分所有権（専有部分）や建物に備え付けた動産に限られる。もともと、滞納者が第三者に区分所有権（専有部分）を賃貸している場合には、その賃料から管理費等を回収することもできる（物上代位 民法304条）。
- (3) 同条の先取特権は、まず建物に備え付けた動産について実行し、それだけで足りない場合に不動産（専有部分）の先取特権の実行ができる（民法335条1項）。
- (4) 同条の先取特権は一般債権よりも優先するが、租税債権（滞納している税金等）や抵当権等の登記された担保権（抵当権付きの住宅ローン等）には劣後する（民法336条）。
- (5) 不動産の強制競売と同様、無剰余の場合は競売手続が取り消される可能性がある（無剰余執行の禁止。民事執行法63条2項。上記第3・4(3)参照。）。
- (6) 不動産の強制競売と同様、競売申立ての際、裁判所に、申立手数料、郵便切手、登録免許税（差押登記のため）のほかに予納金（東京地裁の場合は80万円～）を納付する必要がある。

6 区分所有法59条に基づく競売請求

区分所有法には、共同の利益に反する行為（簡単に言うと他の区分所有者に対する迷惑行為のことである。同法6条1項参照。）を行う区分所有者に対し、行為の停止、専有部分の使用禁止、区分所有権の競売請求をすることができる旨規定している（同法57条～59条）。

そこで、管理費等を長期滞納していることを共同利益背反行為に該当するとして、区分所有権（専有部分）を競売することにより、滞納管理費等を回収するという方法である。

◆区分所有法

（区分所有者の権利義務等）

6条 1 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。

（区分所有権の競売の請求）

59条 1 第57条第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障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利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。

- 2 第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、前条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。
- 3 第1項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6月を経過したときは、することができない。
- 4 前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、買受けの申出をすることができない。

- (1) 区分所有法59条1項に基づく競売手続においては剰余主義(民事執行法63条。上記第3・4(3)参照。)の規定は適用されない(東京高決平成16年5月20日)。そのため、オーバーローンの場合(不動産の価格よりもローン残高の方が高い場合)でも競売手続を進めることが可能である(もっとも、買受可能価額が競売の手続費用を下回るような場合には、無剰余取消しとなる可能性がある。)。
- (2) 区分所有法59条1項に基づく競売そのものによって滞納管理費等を回収することができなかつたとしても、競落人(特定承継人)から滞納管理費等を回収することができる(同法8条)。そのため、滞納者を区分所有関係から排除した上で、新しい所有者から滞納管理費等の支払を受けることが可能となる。
- (3) 実体的要件として、下記①～③ののいずれをも満たすことが必要である。
※もっとも、これらの要件を満たすことはかなり難しいと思われる。
- ① 区分所有法6条1項に規定する「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」(共同利益背反行為)があつたこと、又はそのおそれがあること
- ② その行為による区分所有者の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共同生活の維持を図ることが困難であること
- (4) さらに、手続的要件として、①競売請求訴訟の提起、②区分所有者及び議決権の各4分の3以上の特別決議(同法59条1項2項、58条2項)、③義務違反者に対し、弁明の機会を提供すること(同法59条2項、58条3項)も必要である。そして、訴訟によって勝訴した場合、これに基づいて、④判決確定日から6ヶ月以内に競売を申し立てなければならない(同法59条3項)。
- (5) 裁判例

ア **【東京地判平成17年5月13日判タ1218-311】** ※競売請求を認めた裁判例

[事実関係]

- ・滞納期間34か月、滞納額約117万円となつたため、管理組合が滞納者(被告)に対し、未払管理費等の請求訴訟を提起し、全部認容判決となつた。しかし、その後も滞納者は未払管理費等を支払わず、管理組合が話し合いを求めても居留守を使う等して対応しなかつた。
- ・管理組合が滞納者に弁明書の提出を求めたところ、滞納者は、今後は分割で支払っていく旨の弁明書を提出した。しかし、滞納者は今後の支払については「払う払う」の一点張りで具体的な支払方法を提案することはなかつた。そこで、管理組合は上記の判決を債務名義にして預貯金債権の差押を行ったが、一部しか回収できず不奏功に終わった(なお、滞納者は原告代理人事務所に対し

脅迫的な電話をかけた。)

- ・本件マンション〇〇号室（滞納者の専有部分）の時価は約 1800 万円に対し、第1順位で債権額 3070 万円の抵当権設定登記、第2順位で債権額 120 万円の抵当権設定仮登記等があるため、区分所有法7条による先取特権又は上記判決に基づいて、本件マンション〇〇号室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても、無剰余による取消しとなる可能性が高い。
- ・管理組合は集会の特別決議（同法59条1項、同条2項、58条2項）及び訴訟追行者に関する集会の決議（同法59条2項、57条3項）（理事長が他の区分所有者全員のために訴訟提起できる旨の決議）を経て、同法59条の競売請求の訴訟を提起した（なお、この時点での滞納期間の合計は50カ月）。
- ・滞納者（被告）は、本件第1回口頭弁論期日の前日に1日ないし2日のうちに未払管理費等の全額を振り込むつもりであるとも読めるファクシミリ文書を送信し、同期日に出席しなかった。しかし、その後、滞納者は本件管理組合に対して、1か月分の管理費等（駐車場使用料を除く。）相当額である1万4630円を振り込んだにとどまる。

【判旨】

『2 被告は、適式の呼出しを受けながら、本件口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面を提出しない。したがって、被告において請求原因事実を明らかに争わないものとして、これを自白したものとみなす。

3 以下、本件訴訟における区分所有法59条1項に規定する要件の有無について検討を加える。

ア 請求原因(2)及び(4)の事実（上記のとおり当事者間に争いが無い。以下の請求原因事実について同様。）によれば、被告は、本件マンションの管理運営のために区分所有者が共同して負担しなければならない管理費等を前記のとおり長期にわたり滞納し続けており、その未払管理費等は多額にのぼるのであって、被告のこのような行為は、「建物の管理に関し区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法59条1項、57条1項、6条1項）に該当すると認められる。

イ また、請求原因(3)のとおりの未払管理費等についての被告の対応や同(8)のとおり被告の応訴態度に照らせば、被告からの任意の支払がされる見込みはなく、今後とも被告の管理費等の不払額は増大する一方であると推認できるところ、同(3)及び(5)のとおり、本件管理組合は採り得る手段のほとんどすべてを講じている上、仮に区分所有法7条による先取特権又は前記(3)イの判決に基づいて、本件マンション〇〇号室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても、被告の未払管理費等を回収することは前記のとおり困難であるというほかないから、被告の上記アの行為により「区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利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」（区分所有法59条1項）な状態が生じていると認めることができる。

ウ そうすると、本件訴訟においては、区分所有法 59 条 1 項に規定する要件をみたすものと認めることが相当である。』

イ 【東京地判平成 18 年 6 月 27 日】 ※競売請求を認めなかった裁判例

【判旨】

『(1) まず、被告の行為が、同法 6 条 1 項所定の共同利益背反行為に当たるかについて判断するに、上記認定事実によれば、被告は本件管理費等を滞納しており、その額は約 170 万円と多額であり、かつ平成 12 年 11 月分から少なくとも平成 18 年 1 月末までの約 5 年半という長期にわたり滞納を継続している上、この間、原告からなされた支払請求に対し被告は全く応じていない。マンション等の共同住宅では、通常、自己の居室だけではなく、他の区分所有者と共同使用する設備や施設等が存在し、かかる共同使用施設等を維持管理していくことは区分所有者の共同の利益のために必要不可欠である。管理費等は、その維持管理のために必要となるものであり、その負担は、区分所有者の最低限の義務であるといえることができる。

したがって、一部の区分所有者が管理費等の支払をしない場合、その区分所有者は他の区分所有者の負担で共同使用施設等を利用することになる。このような事態は他の区分所有者の迷惑となることは明白であり、区分所有者の間で不公平感が生じ、管理費等の支払を拒む者が他にも現れることが予測され、最終的には、マンション等共同住宅全体の維持管理が困難となるものと考えられる。

このような観点からすれば、長期かつ多額の管理費等の滞納は、同法 6 条 1 項所定の共同利益背反行為に当たるということができ、被告の上記認定の滞納はこれに該当するものと認められる。そして、被告も認めるとおり、これによって、同法 59 条 1 項所定の、共同生活上の著しい障害が生じているといえる。

(2) そこで、次に、同法 59 条 1 項所定の、共同生活上の著しい障害が生じ、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共同生活の維持を図ることが困難であるといえるか否かについて検討する。

まず、本件管理費等の滞納が「障害」に当たる場合、これを「除去」するためには、滞納した管理費等を回収することが必要となる。そして、「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共同生活の維持を図ることが困難であるとき」との要件については、同法 59 条が行為者の区分所有権を剥奪し、区分所有関係から終局的に排除するものであることからすれば、上記要件に該当するか否かについては厳格に解すべきであり、滞納した管理費等の回収は、本来は同法 7 条の先取特権の行使によるべきであって、同法 59 条 1 項の上記要件を満たすためには、同法 7 条における先取特権の実行やその他被告の財産に対する強制執行によっても滞納管理費等の回収を図ることができず、もはや同条の競売による以外に回収の途がないことが明らかな場合に限りものと解するのが相当である。

上記 1 認定の事実によると、原告は被告に対して本件管理費等の支払を求めた

が被告はこれに応じず、また、原告は本件支払督促に基づき債権差押命令を得たものの、差押債権である預金債権の残高がなかったため奏功せず、さらに、先取特権の実行ないし本件区分所有権等に対する強制執行は、元本合計約 3000 万円の抵当権及び根抵当権の存在により無剰余により取消しとなることが見込まれる状態であるといえる。

しかしながら、被告に対する債権回収の方策として、預金債権以外の債権執行の余地がないかについて明らかとはいえず、未だ本来の債権回収の方途が尽きたとまでは認められない。さらに、被告は、本件訴訟の第2回口頭弁論期日に出頭し、陳述した準備書面において、長期間にわたる管理費等の滞納を謝罪するとともに、経済状況が好転したことから本件管理費等の分割弁済による和解を希望する旨の態度を示しているのであって、このような被告の態度からすれば、原告が和解案として、まず被告に対して分割弁済の実績を示すことを要求するなどして、和解の中で本件管理費等を回収する途を模索することも考えられるところ、原告は被告の和解の希望を拒否して、同法 59 条 1 項による競売の途を選んだといえる。

このような状況からすれば、本件において、原告には、同法 59 条 1 項による競売申立て以外に本件管理費等を回収する途がないことが明らかとはいえない**』**というべきであり、同条項所定の上記要件を充足すると認めることはできない。』

第4 滞納者が亡くなった場合について

1 滞納者に相続人がいる場合

- (1) 滞納者（被相続人）が死亡する前に生じていた管理費等の支払債務について
→滞納者（被相続人）の相続人（配偶者、子、親、兄弟姉妹等）が相続する（民法896条）。相続人が複数いる場合、各相続人は法定相続分に応じて同債務を承継することになる（民法899条、900条）。
- (2) 滞納者（被相続人）の死亡後から相続人間で遺産分割協議が成立するまでの間に発生した管理費等の支払債務について
→各相続人の不可分債務（民法430条）と解されるので、管理組合は相続人の1人に対し滞納額全額の支払いを求めることができる。
- (3) 管理組合が相続人に滞納管理費等を請求するためには、まずは相続人を探し出す必要がある。
ア 相続人を調査するためには、被相続人が出生してから死亡するまでの間のすべての戸籍（除籍、改製原戸籍）謄本等を取り寄せる必要がある（なお、相続人が兄弟姉妹の場合はさらに、被相続人の両親の出生から死亡までの戸籍謄本等も必要となることがある。）。
イ また、相続放棄（民法938条、939条）した法定相続人がいる場合には、家庭裁判所から相続放棄申述受理証明書を取り寄せる必要がある（なお、相続放棄の有無について家庭裁判所に照会することができる。）。

2 滞納者に相続人がいない場合

- (1) 家庭裁判所に**相続財産清算人選任の申立て**を行い（民法952条1項）、相続財産清算人に区分所有権（専有部分）を売却してもらう等して滞納管理費等を支払ってもらう方法がある。

◆民法

（相続財産法人の成立）

951条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の清算人の選任）

- 952条 1 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の清算人を選任しなければならない。
- 2 前項の規定により相続財産の清算人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なく、その旨及び相続人があるならば一定の期間内にその権利を主張すべき旨を公告しなければならない。この場合において、その期間は、6箇月を下ることができない。

- (2) 申立てについて

ア 管轄裁判所：被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

イ 費用：申立費用（収入印紙）、郵便切手、官報公告料のほか、予納金（清算人が相続財産を管理するために必要な費用（報酬含む））として100万円程度必要。

ウ 申立てに必要な書類

①申立書

②戸籍謄本等（相続人が存在しないことを確認するため、被相続人本人だけでなく父母や子、兄弟姉妹等についても出生から死亡までのすべての戸籍謄本等が必要となることもある。）

③被相続人の住民票除票又は戸籍附票

④被相続人の財産に関する資料（不動産登記事項証明書、通帳写し等）

⑤利害関係に関する資料（管理組合が被相続人に対し管理費等の支払請求権を有していることを裏付ける資料等）

⑥相続財産清算人の候補者がある場合にはその住民票又は戸籍附票

※管理組合が申立人となる場合、上記第3・4（7頁）に記載した訴訟提起の際に必要な書類は一通り必要となると思われる。

(3) 相続財産清算人が選任された後の手続き

ア 相続財産清算人の選任・相続人搜索の公告（民法952条2項）

※6カ月以上の期間を定めて行われる。この公告期間満了までに相続人が現れなければ相続人がいないことが確定する。

イ 相続債権者及び受遺者に対する請求申出の公告・催告（民法957条1項）

※アと並行して、相続財産清算人が全ての相続債権者（被相続人に対して債権を有する者）及び受遺者（遺言によって財産を受ける者）に対し、2か月以上の期間を定めて、その期間内にその請求の申出をすべき旨を公告し、既に判明している債権者に対し個別に申出を催告する。

ウ 相続財産清算人は相続財産を調査し、財産目録等を作成して家庭裁判所に提出する。その後は相続財産を管理し、家庭裁判所に定期報告を行う。

エ 必要があれば、相続財産清算人が家庭裁判所の許可を得て不動産等を売却することができる。

オ 弁済

※イの期間が満了した後、相続財産清算人は相続債権者及び受遺者へ弁済する。なお、債権者への弁済により相続財産が消滅するような場合は、管理に要する費用（清算人の報酬含む）を相続財産から控除したうえで弁済することになる。

カ 特別縁故者に対する相続財産の分与（民法958条の2）

※アの期間満了後3カ月以内に特別縁故者（被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者）は家庭裁判所に相続財産の分与を申し立てることができる。

キ 相続財産清算人に対する報酬付与、管理費用の精算

※残存した相続財産から清算人の報酬付与・管理費用の精算が十分可能な場合は、予納金が戻ってくることもある。

ク 残余財産の国庫引継ぎ（民法959条）

ケ 管理終了、清算人選任処分取消し

- ※ **公益財団法人マンション管理センター**のホームページに『**管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル**』（令和4年2月）が掲載されています。同マニュアルには区分所有者が死亡した場合だけでなく、空き住戸への対応について分かりやすく記載されていますので、一読されることをお勧めします。
- ※ 今回は同マニュアル16頁に掲載されている「**区分所有者死亡後空き家になった場合の対応フロー**」を別紙2として添付しました。

第5 管理組合による滞納管理費等の対策

- 1 管理規約の見直し（管理費等の支払、遅延損害金、弁護士費用に関する規定を整備する等）。
- 2 理事会議事録、集会議事録、管理費等の帳簿等の書類の整備（訴訟等に備えるため）。
- 3 管理費等の回収に関する体制の構築（マニュアル作成、請求書等の書式作成等）。
- 4 滞納が発生した場合は、早めに対応する。場合によっては、専門家（マンション管理士、弁護士等）を活用することも検討するべきである。

以上

〈参考文献等〉

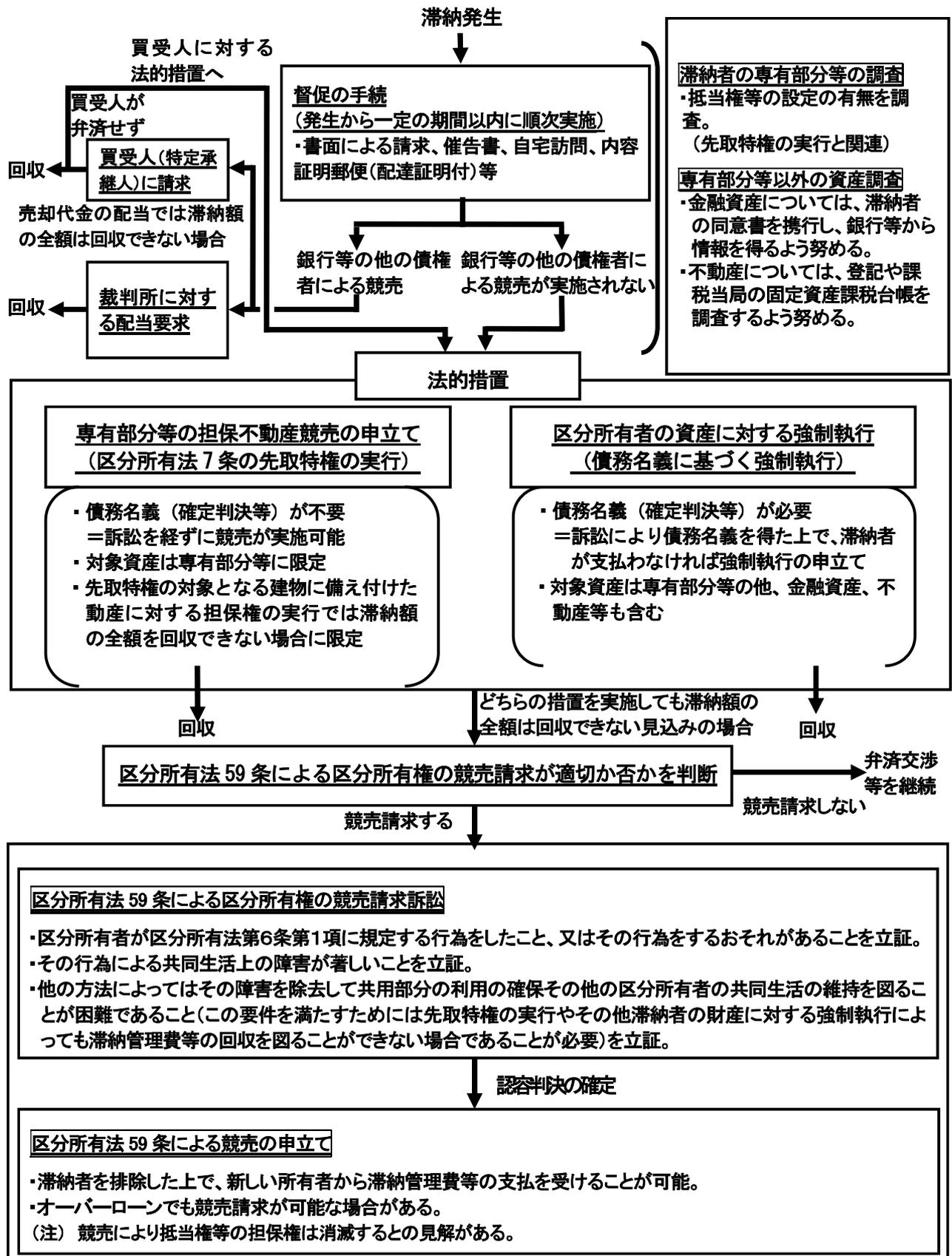
- 1 『標準管理規約(単棟型)及び同コメント』(最終改定令和3年6月22日国住マ第33号)
※国土交通省ホームページ(マンション管理について)に掲載されている資料です。なお、この中に滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャートと解説があります。
※国土交通省ホームページ(マンション管理について)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.htm

- 2 裁判所ホームページ
<https://www.courts.go.jp/index.html>
※各種手続きの説明、訴状、申立書等の書式が掲載されています。
 - ・ 支払督促
https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_minzi/minzi_04_02_13/index.html
 - ・ 少額訴訟
https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_minzi/minzi_04_02_02/index.html
 - ・ 東京地方裁判所民事第21部(民事執行センター・インフォメーション21)
https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/minzi_section21/index.html
※執行手続きに関する解説や不動産競売申立書、配当要求書(マンション管理組合用)等の各種書式が掲載されています。
 - ・ 仙台家庭裁判所(家庭裁判所への申立て等で使う書式例)
https://www.courts.go.jp/sendai/saiban/kasai_syosiki/index.html
※相続関係手続での戸籍の入手方法等について詳細な解説が掲載されています。
 - ・ 相続財産清算人の選任
https://www.courts.go.jp/saiban/syurui/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html

- 3 『管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル』(令和4年2月)
※公益財団法人マンション管理センターホームページに掲載されている資料です。
※公益財団法人マンション管理センターホームページ(<https://www.mankan.or.jp/>)には、マンション管理組合に関する情報が掲載されています。)

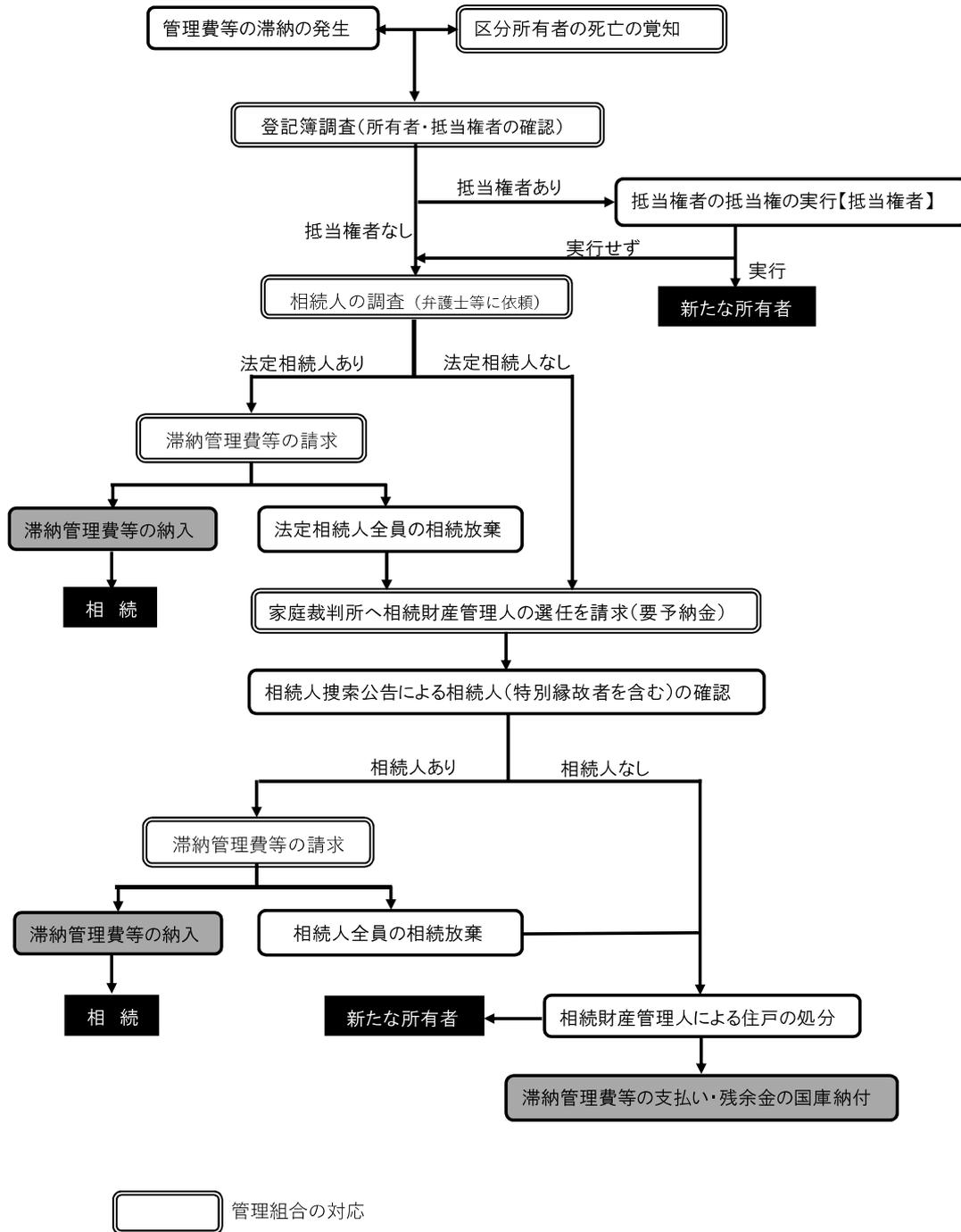
- 4 『D1-Law.com 第一法規法情報総合データベース』(第一法規株式会社)
<https://d11-dh.d1-law.com>
※今回取り上げた裁判例(東京高判平成26年4月16日判タ1417・107(5頁)、東京地判平成17年5月13日判タ1218・311(10~12頁)、東京地判平成18年6月27日(12~13頁))の判旨はこれらの判例データベースから引用しました。

滞納管理費等回収のための管理組合による措置に係るフローチャート



(出典：国土交通省「標準管理規約(単棟型)及び同コメント」(令和3年6月22日)別添3)

区分所有者死亡後空き家になった場合の対応フロー



(出典：公益財団法人マンション管理センター「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」(令和4年2月)16頁)