

平成25年6月24日

## マンションの財務紛争（滞納管理費問題）

松坂法律事務所  
弁護士 中村 匠吾

### 1 区分所有者の管理費等支払義務

区分所有法19条（共用部分の負担及び利益取得）  
「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…」

区分所有法7条1項（先取特権）  
「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。」

区分所有法8条（特定承継人の責任）  
「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。」

※ 特定承継人には中間取得者を含む（大阪地裁平成21年7月24日判決・判タ1328号・120頁、大阪地裁平成21年3月12日判決・判タ1326号275頁など）

### 2 管理費等に該当しうる債権

管理費、修繕積立金、水道料金、駐車場利用料金、弁護士費用（要検討）

※ 滞納水道料金・電気料金の支払義務の承継を認めた事案（大阪高判平成20年4月16日判決・判時2018号19頁・判タ1267289頁）

※ インターネット利用費を利用の有無に関わらず管理費として請求できるとした規約が適法とされた事案（広島地裁平成24年11月14日判決・判時2178号46頁）

### 3 長期滞納者への原則的な対応

(1) 任意の交渉による解決

(2) 法的手続きによる解決

ア 債務名義の取得をした上で強制執行をする方法  
支払督促、少額訴訟、訴訟（将来請求を含む）、強制執行（不動産競売・賃料差押えなど）

イ 先取特権に基づく不動産競売

(3) 問題点

一般に住宅ローンを組んでマンションを購入する者が多いため、滞納者の居住するマンションにも抵当権が設定されていることが通常である。  
このため、不動産競売を申し立てたとしても民事執行法63条によって無剰余取消となる可能性が高い。  
よって、通常の不動産競売では滞納管理費等の回収を図ることが出来ない。

民事執行法63条

1 執行裁判所は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その旨を差押債権者…に通知しなければならない。

①（省略）

② 優先債権がある場合において、不動産の買受可能価額が手続費用及び優先債権の見込額の合計額に満たないとき。

2 差押債権者が、前項の規定による通知を受けた日から一週間以内に…申出及び保証の提供をしないときは、執行裁判所は、差押債権者の申出に係る強制競売の手続を取り消さなければならない（但し書き省略）。

### 4 区分所有法59条に基づく競売請求

(1) 関連条文

区分所有法6条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57条1項  
「区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には…」

区分所有法59条1項  
「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) 区分所有法59条に基づく競売請求の要件

ア 共同利益違反行為をした、あるいはするおそれがあること

イ 当該共同利益違反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

ウ 他の方法によってはその障害を除去して共同生活の維持を図ることが困難であること

エ 手続要件（区分所有法59条2項・同法58条2項及び3項）  
当該区分所有者に対し、弁明の機会を与え、4分の3以上の多数決議が必要

(3) 区分所有法59条に基づく競売請求の効用

区分所有法59条に基づく競売請求には、民事執行法63条の適用がないため、住宅ローン等の抵当権が設定されていたとしても競売手続が可能となる結果、滞納管理費等を買受人に対して請求することが出来るようになる。

東京高裁平成16年5月20日決定

「区分所有法59条に基づく競売においては、建物（区分所有権）の最低売却価額で手続費用を弁済することすらできないと認められる場合でない限り、売却を実施したとしても上記（1）の民事執行法63条の規定の趣旨（無益執行の禁止及び優先債権者の保護）に反するものではなく、むしろ売却を実施する必要性があるというべきであるから、同条は適用されない（換言すれば、手続費用との関係でのみ同条が適用される）ものと解するのが相当である。」

最高裁第3小法廷平成24年2月7日判決の岡部裁判官の補足意見  
民法258条2項(共有物分割請求)所定の競売について民事執行法63条の準用があったとした判決

「(剰余主義の準用の有無は)形式的競売における物件を売却する必要性と、担保権者の利益とをどのように衡量するかという問題となる。(実体法的な衡量は困難であるため)形成期的競売の差押債権者と担保権者それぞれに与えられている自己の利益を実現するための法的な手段の有無、方法という手続的側面について検討することが有用である。…民事執行法63条の準用を認めた上で差押債権者が競売手続の取消しを回避する手段を執ることを期待することの方が、実用的かつ実効的であり、利益調整という面で優れているといえる。…」

建物の区分所有等に関する法律59条によって命ぜられた競売のように、売却の必要性が高い一方、所有者ではない差押債権者と優先債権者の接触が予定されておらず、差押債権者において目的物件上の優先債権者の同意を得るなどの方策を採ることが著しく困難な場合は、剰余主義の準用を廃してよいものと考えられる。」

※ 区分所有法59条1項に基づく訴訟の口頭弁論終結後に区分所有権及び敷地利用権を譲り受けた者に対し、同訴訟の判決に基づいて競売を申し立てることは出来ない(最高裁平成23年10月11日判決・判時2154号153頁)

#### (4) 裁判例

##### ア 認容裁判例

- ・東京地裁平成17年5月13日判決  
滞納額約118万円(34ヶ月分)、訴訟、債権差押え2回後の提起
- ・東京地裁平成17年10月12日判決  
被告8名、滞納額約630万~240万円、訴訟後の提起、欠席判決

ほか多数

##### イ 棄却裁判例

- ・東京地裁平成16年10月29日判決  
滞納額約50万円(18ヶ月分)であり、未だ区分所有者の共同生活上の障害が著しいというには足りない。  
事前に支払督促の申立てや訴訟提起、先取特権の実行などの法的手続きを行ったことがないこと、抵当権者が任意売却を試みていることに鑑みれば、他の方法によってはその障害を除去して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う要件を充足していない。  
これらの理由により、当事者欠席にもかかわらず棄却した。
- ・東京地裁平成18年6月27日判決  
滞納額約170万円(66ヶ月分)、支払督促、預金債権差押え、抵当権者に対する競売申立ての促しをした後の提起  
預金債権以外の債権執行の余地がないかについては明らかとはいえず未だ本来の債権回収の方法が尽きたとは認められないこと、被告が訴訟において和解を希望していることから、他の方法によってはその障害を除去して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う要件を満たさない。

- ・東京地裁平成22年5月21日判決  
滞納額約180万円(68ヶ月分)、訴訟・預金差押後の提起、抵当権の設定有り(被担保債権合計2170万円)  
管理費等の滞納によって他の区分所有者に生じた実害(マンションに必要な改修工事が実施できない状況にあることなど)を認めるに足りる的確な証拠がないことから区分所有者の共同生活上の障害が著しいとまでは認め難いとした上で、本訴提起後に滞納管理費等を一括で支払う旨の申し出をしたり今後の管理費等を支払う意向を示していることから他に解消する手段が無いとは言えないと判示した。

#### (5) まとめ(私見)

- ア 管理費滞納が共同利益違反行為に該当することは争いがない。
- イ 区分所有者の共同生活上の障害が著しいか否かは滞納額・滞納期間による。
- ウ 競売申立前に他の法的手段を尽くすことが必要である。
- エ 滞納者が和解を希望する場合には一度は和解をする必要がある。

#### 5 管理費・修繕積立金の消滅時効

5年間の消滅時効にかかる(最高裁第2小法廷平成16年4月23日判決)。

#### 6 実務的に問題となる事項

##### (1) 訴訟等において必要となる書類

- ア 管理組合规約
- イ 資格証明書(理事長選任の議事録など)
- ウ 管理費を証する書類(管理費の変更がある場合は総会議事録など)
- エ 滞納額を証する書類
- オ 訴訟提起に関する議事録(59条競売を除き理事会議事録で足りることが多い)

##### (2) 原告の選択

- ア 管理組合法人
- イ 法人格なき社団としての管理組合
- ウ 区分所有法第25条に規定する管理者

##### 区分所有法25条1項

「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。」

##### 区分所有法26条3項

「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、原告又は被告となることができる。」

以上