

# マンション 管理センター通信

2006  
No.245  
Monthly Condominium  
Management Center Journal

5

【特集】 マンションみらいネットの登録項目・閲覧項目が確定しました!(後編)

■連載 マンション管理基礎講座 管理組合の会計をもっとわかり易く(第2回)

■マンスリーニュース 管理費等の滞納問題を考える  
～管理組合の力だけでできる法的措置と強制執行～





# CONTENTS

- 2 **特集 マンションみらいネットの登録項目・閲覧項目が確定しました！(後編)**  
廣田 信子 ((財)マンション管理センター主席研究員)
- 7 **マンションみらいネット インフォメーション NO.2**
- 8 **連載 マンション管理基礎講座**  
管理組合の会計をもっとわかり易く 第2回  
吉岡 順子 (公認会計士)
- 12 **ルポルタージュ 管理組合の現場から**  
築35年目で管理組合設立???  
玉田 一成 (明舞12団地管理組合理事長)
- 14 **連載 先月の相談から**  
マンション管理組合の会計・財務に関する相談から  
山本 節彦 ((財)マンション管理センター管理情報部次長)
- 18 **行政情報**  
備えよう！住宅用火災警報器！  
東京消防庁 生活安全課
- 20 **マンスリーニュース**  
管理費等の滞納問題を考える ～管理組合の力だけでできる法的措置と強制執行～  
重松 秀士 (マンション管理士)
- 24 **活躍するマンション管理士 (第5回)**  
管理員兼管理士として  
萩原 喜一 (マンション管理士)
- 26 **技術レポート**  
改正省エネ法と省エネルギー改修 (設備編)  
(財)マンション管理センター マンション管理技術情報調査委員会  
力 博文 (株式会社ジエス診断設計)
- 28 **マンションを変える！～管理組合によるマンション改修事例～ No.8**  
築19年目 エレベーターを更新する
- 30 **住宅金融公庫からのご案内**  
マンションの維持管理についての理解度チェック！  
～基礎編～ 第2回「修繕積立金の使途範囲」
- 31 **連合会だより**
- 32 **Hello, New Face**
- 32 **センターからのお知らせ**

## 次号予告

- 特集・1 マンションみらいネットの本格稼働を前に
- 特集・2 平成16年度相談事例総括
- マンション管理基礎講座 管理組合の会計をもっとわかり易く(第3回)
- ルポルタージュ管理組合の現場から
- 連載 先月の相談から 理事会の運営
- マンションみらいネットインフォメーション No.3
- 活躍するマンション管理士
- 技術レポート 省エネ・建築編



## 管理費等の滞納問題を考える

～管理組合の力だけでできる法的措置と強制執行～

マンション管理士 重松 秀士

### 1. はじめに

平成15年度の「マンション総合調査」によると、管理費等の滞納が全くないと回答した管理組合は、平成11年度の調査（50.1%）より大幅に増加して67.9%となっています。しかし、この結果のみをとらえて、管理費等の滞納問題は減少しているといえるのでしょうか。「平成15年度マンション総合調査」は全国2500の管理組合へアンケートを依頼し、回答をいただいた管理組合は約4割でした。アンケートに回答していただいた管理組合は管理レベルが高いと考えられますから、これだけでは滞納問題は全国的に減少傾向にあると一概にはいえないと思います。

実際に私が顧問としてお世話になっている管理組合でも、滞納問題を抱えていますし、個別に受ける相談件数でも上位を占めています。また、「平成15年度マンション総合調査」でも、滞納戸数が10%以上ある管理組合は逆に増加しています。つまり、きちんと管理して滞納問題のない管理組合とそうでない管理組合の二極化が進んでいるようです。

では、滞納問題はどのようにして解決したらよいのでしょうか。滞納問題にかかわらず、マンション内で発生するトラブルや諸問題は、話し合いによる解決がベストだと思いますが、必要な場合は「法的措置（以下「裁判等」といいます。）」に訴えて解決せざるを得ないこともあります。話し合いによる解決がうまくいかず、結局は滞納者の氏名を公表したり、共用部分の使用制限を申し渡したりするなどの、法律的にも問題のある対処方法を取り、問題をこじらせるくらいなら、私は裁判等の手段により解決の方がよほどスマートだと思いますし、顧問先

にもそのようにアドバイスしています。また、専門的知識が少ない管理組合の役員にとっては、裁判等の実施といえば、まず弁護士が頭に浮かびます。しかし、20～30万円程度の金額を回収するのに弁護士さんが引き受けてくれるのだろうか、また引き受けてくれたとしても費用が嵩みそうなので頼みにくいと思われる理事の方が大半だと思います。しかし、早期に適切な対応をすれば弁護士に依頼せずに、管理組合自ら裁判等を実施して回収できる可能性があります。

今回は、話し合いでは解決困難である状況を前提にして、私の顧問先のマンションで実施した裁判等と強制執行を参考に、管理組合の力だけで裁判等を行う際の方法や注意点などをお話いたします。

### 2. なぜ滞納問題は深刻化するのか

マンションの区分所有者で、最初から管理費等を滞納しようと思っている人はいないはずですが、まず滞納者側の理由は、払う意思はあるのだけれど、バブル末期における分譲会社の無理なローン販売に乗せられて行き詰った場合や、最近少しは良くなったものの、不景気による突然の失業などさまざまです。そして、滞納額がだんだん増えていくと、支払う意欲が希薄になります。次に管理会社による原因は、督促業務の怠慢が挙げられます。管理委託契約では6ヶ月間、滞納督促を実施することとなっているものの、実際には請求書を送り続けるだけだったりして有効な手立てを打っていない場合等があげられます。更に管理組合の無策が加わります。つまり、理事会も放置しておいていいとは思わないのですが、適切な対処方法が分からず、かといって滞納してい



る本人に直接督促もしたくないし、弁護士さんをお願いしようにも費用が掛かりそうだし、そうこうしている間に自分の任期が満了し、滞納問題を抱えたまま次期役員に先送りするパターンとなります。この悪循環の繰り返しで滞納問題はだんだん深刻化していきます。

管理費等の滞納が、管理組合にもたらす弊害はいろいろあります。きちんと払っている人にとっては不公平感が募り、これが原因でマンション内の居住ルールが守られなくなり、迷惑駐車問題やペット問題にまで波及することもしばしばあります。しかし、最大の問題は管理組合の資金計画がおかしくなることです。滞納する人の数が増えたり長期化したりすると、管理組合が予定している「計画修繕」いわゆる大規模修繕工事が実施できなくなる場合もあります。また、資金不足がひどくなると、日常の維持管理に必要な点検や修理の費用支払いにも影響を及ぼし、マンションの適正な管理ができないこととなります。

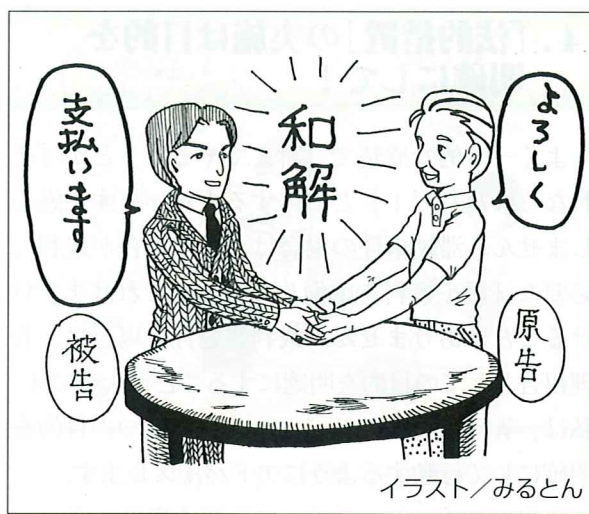
ですから、管理費等の滞納については、管理組合も早期に適正な対処をする必要があります。

### 3. 管理組合が実施しやすい裁判等は？

管理組合がとり得る裁判等の代表的な例としては、「支払督促」と「少額訴訟」がありますので以下簡単に説明します。

#### ・「支払督促」

この制度は簡単にいうと、裁判という手続を経ないで確定判決と同様の効果を得る方法です。費用もきわめて安く、口頭弁論も開かれませんが、理事長が裁判に出席する必要もありません。申立ては、金額に関係なく滞納者の住所を管轄する簡易裁判所の書記官に必要書類を添付して行います。原則として、管理組合の主張に基づき書記官が審査し、正当と認めると「支払督促」を相手に送達します。そして一定の期間内に相手が異議の申立てをしないと、今度は仮執行宣言を申立て、それについても異議がなければ請求の内容が法的に確定し、「強制執行」も可能となります。しか



し、相手が異議の申立てを行ったときは、その申立てのあった裁判所で普通裁判に移行しますので、相手の住所地や予想される対応などについて事前に調査して実施する必要があります。

#### ・「少額訴訟」

滞納額（元本）が60万円以内の場合に限り利用可能で、原則として審理が1回で終了する裁判制度です。マンションの所在地を管轄する簡易裁判所に申立てることが可能です。また、少額といっても裁判ですから、理事長が裁判所の口頭弁論に出席しなければいけません。そして、相手が出席してくれば、その場で話し合いによる「和解」の道を選択することもできますし、相手が欠席しても裁判は行われ（いわゆる「欠席裁判」）、管理組合の主張にそった判決をもらうことができます。ただし、同一裁判所において、年間10回までの利用制限がありますし（もっとも年間10回以上もやっているようでは問題ですが…）、相手が行方不明の場合や、相手から通常の裁判手続で審理してほしいとの申述があったときは、通常の裁判手続（一般的には数回審理が行われます。）に移行することに注意が必要です。

以上の2つは手続きも比較的簡単ですし、事前に簡易裁判所の相談窓口に行くと、手続きの進め方などの相談にもものってもらえます。また、提出書類のひな型は、簡易裁判所のHPからダウンロードすることも可能ですから根気良く進めれば自分たちでも実施可能です。



## 4. 「法的措置」の実施は目的を明確にして！

よく一時的な感情で「訴えてやる！」とか「それならば裁判だ！」と口にする人がいますが感心しません。滞納事件の場合は、管理組合が裁判に必要な証拠や資料を準備して申し立てればまず負けることはありません。裁判等を行う場合は、管理組合としての目的を明確にすることが大事です。私は、管理組合に対していつも次の3つの目的を明確にして行動するようにアドバイスします。

### ①滞納管理費等の回収

当然これが最大の目的です。裁判を行うことにより話し合いに応じなかった滞納者を裁判所に呼び出し、裁判官立会いの下で法的な「和解」をするなどが典型的な場合です。この場合は単なる口約束ではありませんので、滞納していた人もその後の支払いを約束どおりに支払ってくれる可能性が高いのです。また、誠意がなく裁判も欠席するような滞納者に対しては、判決が確定した後「強制執行」という手続きにより債権を回収できる可能性があります。回収のために差押える対象は、「一定額以内の給料」や「預貯金口座」または「家賃収入」などが対象になります。民事執行法上は「本人所有のマンション」の競売も可能ですが、そもそもそのような人のマンションは抵当権だらけになっている場合が多く、競売を申立てても取り消される可能性が高いので、実際には強制執行の対象にはなり得ない場合がほとんどです。つまり、裁判等を実施する場合は「強制執行」までを視野に入れて申し立てることが必要です。たとえ勝訴判決をもらっても、相手が応じる気配もなく、また差押える財産等も分からない、勤務先も分からないというような場合は債権が回収できない場合もあります。

### ②時効の中断

では、せっかく裁判等を行っても債権回収の可能性がないときには、やった意味は無いのでしょうか。そんなことはありません。平成16年に最高裁判所で「管理費等滞納の時効は5年である。」

との判決が出ました。判決についての異論はあるようですが、管理組合は現在のところ、この判例に従って対応する必要があります。つまり滞納が始まったら、5年以内の時効の中断だけでも実施しておく必要があります。裁判で「判決」をもらったり（却下判決を除きます）、「仮執行宣言付支払督促」をもらっておけば、管理組合の一般債権として10年間は時効にかかることはありません。しかし、時効の中断だけが目的ならば、何も裁判等を行わなくても「承認（民法第147条）」という手段があります。滞納している区分所有者が、債務を認めることです。相手が支払いの延期を求めたり、一部のみ返済を行ったりしたときも「承認」にあたります。この方法をとれば、時効を中断させることができますので、「時効の中断」だけが当面の目的である場合は、裁判等の必要性なども考慮して検討することが大切です。相手と連絡がとれ、面談も可能であれば、書面で「承認」の事実を残しておくことをお勧めします。

### ③区分所有者に対するメッセージ

裁判等を行う3つ目の目的は、「当管理組合は滞納については断固とした対応をとるぞ！」というメッセージを全ての区分所有者に対して発信できることです。区分所有法では第26条第5項により、管理者（一般的に理事長の場合が多い）は、規約の定めにより裁判の原告または被告となった場合はその旨を遅滞なく区分所有者に通知しなければならないことになっています。よって、訴えた相手の氏名を公表することまでは行わなくても「理事長が規約の定めにより、裁判をおこした。」という事実は、全区分所有者に通知されます。滞納に対する管理組合のこのような毅然とした態度が、全区分所有者に対する牽制効果となって、「安易な管理費等の滞納は許されないのだな。」という雰囲気管理組合の中にできれば滞納問題は減ってくると思います。

## 5. 裁判等を実施する際の注意事項

### ①早めに対処すること

「平成15年度マンション総合調査」によると、



3ヶ月以内の滞納者に対する回収率は比較的高いものに対して、6ヶ月を過ぎた場合の回収率は悪化していく傾向にあります。また昨年、国交省から公表された「マンション管理標準指針」においても、滞納状況の把握はもちろんのこと、3ヶ月以内に督促を行い、3ヶ月を超えたら6ヶ月になる前に法的手続きの方針を決めることが指導されています。まずは話し合いで解決することをお勧めしますが、話し合いで解決しない場合は、強制執行の可能性までも含めて早めに検討することです。

## ②理事長主体で実施すること

私の場合は、区分所有法第25条に規定する管理者として管理組合から総会決議を受けて選任されていますので、当事者として裁判等を行うことができます。しかし、普通の管理組合の管理者は理事長のみの場合が大多数です。理事長自らが当事者となって、訴状を書いたり口頭弁論に出席したりすることは一向に構いませんが、簡易裁判所といえども、当事者でない人が同様のことをすると、弁護士法を含む他の法律に抵触する場合がありますので慎重な対応が必要です。マンション管理士や管理会社の助言を受けながら、理事長(理事会)主体で対応することです。しかし、前述の通り簡易裁判所の相談コーナーは結構親切に相談にのってくれますし、書式も定型化されていますのでなんとかなります。(税金の確定申告よりは簡単だと思います。)

## 6. おわりに

私が管理組合と一緒にいった裁判等の事例は、相手がマンションに居住しており、裁判所で話し合う余地がある場合や、相手の勤務先が判明しており裁判後に給料の差押が可能な場合など、比較的初期の段階で対応することにより解決する可能性が高いと思われるものでした。誌面の関係上、具体的な実施方法や裁判所での和解、強制執行の申立やその後の取立て等については、またの機会にご紹介したいと思います。事案によっては、滞納している区分所有者が行方不明の場合や、暴



力関係者の場合、また複雑な相続問題が絡んで、誰に管理費等を請求して良いか分からない場合などもあります。このような場合は、躊躇せずに弁護士等の専門家に依頼することをお勧めします。

管理組合にとって最もいけないことは、「対処の方法が良く分からないから結局何もしないままで放置する。」ことです。滞納問題について「法的措置」の実施を決めたら、勇気と根気をもって裁判所に行かれることをお勧めして私の話を終わります。

### 参照条文

#### ○民法

##### (事項の中断事由)

第一四七条 時効は、次に掲げる事由によって中断する。

- 一 請求
- 二 差押え、仮差押え又は仮処分
- 三 承認

#### ○建物の区分所有等に関する法律

##### (選任及び解任)

第二十五条 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。

##### 2 (省略)

##### (権限)

第二十六条 (省略)

2 管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する。  
第十八条第四項(第二十一条において準用する場合を含む。)の規定による損害保険契約に基づく保険金額並びに共用部分等について生じた損害賠償金及び不当利得による返還金の請求および受領についても、同様とする。

##### 3 (省略)

4 管理者は、規約又は集会の決議により、その職務(第二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、第三十五条第二項から第四項までの規定を準用する。