

マンション管理費を取りはぐれないために
管理費滞納対応マニュアル

弁護士 杉村亜紀子

1. はじめに

今日おこしいただいた皆さんの中にも、マンションにお住まいの方が大勢いらっしゃると思います。管理組合の理事をご経験された方も多いのではないのでしょうか。理事時代に、マンションの管理費滞納でお困りになった方はいらっしゃいませんか？

昨今の不況の中、マンションの区分所有者が住宅ローンを支払えず、マンションが競売になったり、区分所有者がやむを得ず自己破産をするケースが増加しています。

住宅ローンを支払うことができない区分所有者たちは、マンションの管理費も当然のように滞納しています。なかには、何年も管理費を支払っておらず、滞納額が相当高額になる場合もあります。

管理費を支払っていなくても、滞納者は、共有部分を使用し続け、管理費によって料金が支払われている管理会社や清掃会社によるサービスは享受し続けます。管理費をきちんと支払っている人たちからすれば、あまりにも不公平で納得がいかないのではないのでしょうか。

また、管理組合は、組合員たる区分所有者からの管理費で運営されていますから、管理費の滞納は、ただでさえ資金難である管理組合にとっては、重要な問題です。

そんなことは管理会社に任せてあるから大丈夫とお思いの方もいらっしゃるかもしれませんが、しかし、管理会社は、管理組合から業務の委託を受けたに過ぎませんので、管理会社だけでできることには限りがあります。あくまでも、意思決定するのは管理組合なのです。

だったら理事に任せておけばよいじゃないか、そうお考えになる方もいらっしゃるかもしれませんが、確かに、管理組合の中心となって対処するのは理事の皆さんです。

ですが、理事は毎年持ち回りとなるのが普通です。いつ、誰が、

管理費滞納の問題に直面するかは分からないわけです。そして、理事になったからといって、いきなりどうにかしろと言われても、どのように対処したら良いのかわからず、対応が遅れ、滞納管理費がどんどん溜まっていくという悪循環が生じてしまうのです。

そこで、管理組合としては、あらかじめ、管理費の滞納があった場合の対応マニュアルを作成しておき、いつでも、誰もが、対応できる状態にしておくことが必要になるのです。

本稿では、管理費についての基本的な知識から、管理費滞納の予防策、催促方法、強制手段についてご説明したいと思います。

2. 管理費の基礎知識

2.1 管理費とは

管理費という言葉は、区分所有法上の用語ではありません。管理実務上も、共益費や組合費等の名前で呼ばれていることがあります。一般的には、管理費とは、管理組合が行う管理のための費用をいいます。その中核となるのは、建物共用部分や共有敷地を共同して維持管理するための費用です。

区分所有法7条1項は、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有する債権と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有する債権について定めており、これが一般的に管理費といわれるものになります。

たとえば、現在の費用であるエレベーターの電気代や清掃費用などがこれにあたります。将来にわたる所有者としての修繕費用（例えば、大規模修繕積立金）も管理費にあたります。

2.2 管理費の支払義務

(1) 管理費支払義務者

管理費を負担する義務を負うのは、区分所有者です。賃借人等の占有者ではありません。

不動産の賃貸借契約において、賃借人が家賃のほかに管理費を負担するとの合意がなされることがありますが、これは、不動産の貸主と借主の内部関係の問題でしかありません。管理組合に対して、管理費を支払わなくてはならないのは、あくまでも区分所

有者なのであって、管理組合は、賃借人等の占有者に対して直接の債権を有しないのです。

(2) 占有者に対する管理費の請求

多くのマンションでは、現実の住居者のほとんどが非区分所有者となってしまうことがあり、実際に居住している者から管理費を徴収できないというのは、実務的ではありません。

そこで、管理実務においては、規約において賃貸するときには区分所有者に対する届出義務を課し、賃借人にも管理組合に対する誓約書の提出義務を課し(国土交通省中高層共同住宅標準管理規約19条2項)、この誓約によって占有者と管理組合の間に債権債務関係が発生するように工夫されています。

(国土交通省中高層共同住宅標準管理規約抜粋)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

(3) 特定承継人の管理費支払義務

区分所有法8条は、「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」と規定しています。

この規定により、区分所有者が管理費を滞納したままでマンションを売却した場合、マンションの買主(売買、贈与、競売による取得者)は、売主の滞納した管理費を管理組合に対して支払わなければならないのです。買主は、滞納管理費があることを知らなくても支払義務を負います。

このように管理費が承継されるのは、管理費が建物敷地の現状を維持したり、修繕などによって現状より目的物を良くするなど「区分所有権の価値に化体」するべきものであることが理由であると考えられます。また、修繕積立金は費消されていなくても区分所有者の共同財産として「団体的に帰属する財産を構成」しますので、その団体の構成員となる特定承継人に請求するのは妥当といえるでしょう。

区分所有権の譲渡があったとしても、譲渡人である前の区分所有者の債務は消滅しません。ですから、前の区分所有者と後の区分所有者の両者が滞納管理費の支払義務を負うこととなります。なお、この両者の債務は不真正連帯債務であると解されています。

こうしてみると、前の区分所有者である売主の滞納管理費を支払わなくてはならないマンションの買主は、大きな不利益を蒙ってしまうように思えます。しかし、競売実務においては、最低競売価格の算定に際して、滞納管理費の全般またはかなりの部分を控除する運用が行われています。また、不動産売買においてはほとんどの場合に仲介業者が介在しますが、仲介者には滞納管理費等の額を重要事項で説明することが要請されているため、買主はその額を知ることができますし、滞納管理費の分、不動産の価格が廉価になりますので、必ずしも不利益であるとは言い切れないでしょう。

3. 管理費の回収

では、管理費の滞納については、どう対処したらよいのでしょうか。

管理費の滞納を予防する方法、滞納管理費を催促する方法、滞納管理費を強制的に回収する方法の3つに分けて考えて行きたいと思います。

3.1 予防方法

(1) 徴収方法における工夫

管理費滞納の理由としては、まず経済的な困窮が頭に浮かびます。しかし、滞納の理由は実にさまざまです。管理費の値上げに反対するといった管理組合への不満、アフターサービスが悪いといった分譲会社への不満、管理員が不親切であるという管理会社への不満などがその理由として考えられます。

管理費を滞りなく徴収するには、まず、支払う側の区分所有者に管理費等の目的を十分に理解してもらうことが重要です。そこで、管理費徴収の目的やその内訳等について、明らかにする必要があります。

また、回収時期や支払方法についても、あらかじめ明確にして

おくことが必要です。管理費の徴収を管理会社に任せている管理組合は多いと思います。管理会社に任せる場合には、いつ、どの口座に徴収されるのか、一旦管理会社の口座に入るのであれば、管理組合への引渡しの時期や清算の有無等について明確にしておく必要があります。そうしないと、無用なトラブルを招きかねません。

そして、滞納管理費が出たときには、直ちに管理組合に報告してもらおうようにしてください。後でも述べますが、滞納が長引けば長引くほど、回収は困難になって行きます。早期の対応が大切なのです。

(2) 滞納予防のためのペナルティ

管理費の滞納を予防するためには、管理費を滞納することによる不利益を課すことが有効です。

遅延損害金の定め

管理費を期限までに支払わない区分所有者について、管理費と併せて遅延損害金を請求することができる旨の規定を管理規約に定めておきます。

遅延損害金とは、金銭債権の不履行の場合に、履行期が経過したことによって債務者が損害賠償として法律上当然に支払わなければならない金銭をいいます。この規定があれば、滞納者に対し、遅延損害金というペナルティを課すことができるのです。

遅延損害金の利率については、民事法定利率に従うならば年利5%ということになりますが、滞納防止のために高めに設定しておくのもひとつの方法です。

(国土交通省標準管理規約抜粋)

第57条

- 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 %の遅延損害金を加算して、その組合員に対して請求する。

駐車場契約の解除条項の設定

管理費を期限までに支払わない区分所有者が、マンションの駐車場を利用している場合に、その駐車場を使用できなくすることで、管理費を支払わせようとするものです。

具体的には、管理規約、駐車場使用契約書等で、あらかじめ、

「管理費を一定限度以上滞納した場合には、駐車場使用契約を解除することができる」との定めをしておきます。

弁護士費用等の負担の定め

滞納管理費を催促し、回収するには費用がかかります。そこで、催促・回収のための費用を滞納者に負担させることで、滞納を予防しようとするのもひとつの方法です。費用を負担させるには、あらかじめ、管理規約にその旨の条項を定める必要があります。規約によらずに集会決議だけによって、すでに発生している回収費用を負担させることはできません（東京高判平成7・6・14）。

発生する費用としては、内容証明郵便の郵便代、支払督促の申立費用、裁判の申立費用、裁判等における弁護士費用などがあります。費用がかかるために催促・回収がスムーズに行われない場合もありますので、費用負担の定めは、管理組合にとっても意味のある規定といえるでしょう。

3.2 滞納管理費を催促する方法

管理費の滞納が発覚した場合には、まずは催促をすることになります。

滞納が単なる払い忘れであれば、簡単な催促で問題は解決しますが、破産等の深刻な理由の場合には、回収が長期にわたってしまうこともありますので、早期の段階での対応はとても大切です。

裁判所を利用して滞納管理費を回収する場合には、督促の事実を証明する必要（時効の中断など）が出てきますので、督促した日時、内容、約束等については必ず記録し、書面として保管しておいてください。民事訴訟法上の有力な証拠になります。

(1) 電話等による督促

実際の督促方法としては、まず、電話による口頭での督促があります。あらかじめ、入金の有無を再確認しておき、直接区分所有者本人に対し、滞納の事実を伝えて注意を喚起し、任意での支払いを求めます。

電話による督促によっても支払いがない場合は、書面による催促をすることになります。滞納の程度に応じて書面の内容を変えると効果的です。初期の段階であれば、滞納の事実を伝えて注意を喚起する程度にし、滞納が続くようであるならば、再度の注意

喚起とともに遅延損害金の支払いや駐車場使用契約解除といったペナルティの説明をし、最終段階には、然るべく法的手段を採ることを考慮している旨を伝えることとなります。

それでも支払いに応じないような場合には、直接自宅を訪問することも考えられます。自宅を訪問する際には、無用なトラブルを招かないように、必ず複数のもので訪問し、文書による催促も併せて行うことで催促の事実を明確にし、支払いについての約束ができる場合には、支払日をしっかりと記載した書面により合意をしておくとい良いでしょう。

(2) 内容証明郵便による督促

内容証明郵便による督促は、書面による督促の一種ですが、通常の書面による場合よりも、相手方に与えるインパクトが大きく、任意の支払いが実現される可能性があり、有効な方法であるといえます。

内容証明郵便は、いつ、いかなる内容の文書を、誰から、誰に宛てて差し出したかを、郵便局が証明してくれる一般書留通常郵便物をいいます。内容証明文書だけでは、その文書が受取人に到達したかどうか分かりませんので、配達を証明してくれる「配達証明付き」の内容証明郵便にするようにしてください。そして、内容証明文書と配達証明書の2通を一体として保管しておく必要があります。

内容証明の作成においては、管理規約第 条に基づき支払義務があること、滞納期間、滞納金額、遅延損害金額、支払期限、作成年月日、差出人(管理者等)及び相手方(滞納者)の住所・氏名を忘れずに記載してください。

3.3 滞納管理費を強制的に回収する方法

滞納管理費を強制的に回収するには、債務名義に基づき強制執行をするか、先取特権を行使することとなります。

債務名義とは、強制執行によって実現されるべき請求権の存在及び内容を公証する文書をいいます(民事執行法22条)。強制的に執行をする以上は、その実現される権利が客観的に明確でなくてはなりません。そのため、債務名義が必要とされるのです。

債務名義は、支払督促、少額訴訟、通常訴訟などによって取得

することができます。

(1) 支払督促(民事訴訟法 382 条ないし 397 条)

支払督促とは、貸金、立替金、賃金等の金銭債権について、債務者がこれを支払わない場合に、債権者が簡易裁判所書記官に申立てをし、簡易裁判所書記官が債務者(滞納者)に支払いを命ずる制度です。民事訴訟法上は、督促手続とといいます。

支払督促は、書類審査のみで、証拠調べや審理が行われなため、時間をかけずに簡易な方法で債務名義を得ることができるという利点があります。手数料は通常裁判の2分の1ですみますので、費用の点からも使いやすい制度となっています。扱う債権額に上限はありません。

しかし、公示送達(相手が夜逃げをした等により住所不定の場合に、送達しなければならない書類をいつでも交付する旨を裁判所構内に掲示し、その後2週間が経過すれば送達の効果を生じるという送達方法)の方法が使えないため、行方不明の相手の場合には、支払督促を使うことができません。また、相手が異議申立てをした場合には、通常訴訟へ移行するため(督促は無効となります)、簡易性、迅速性が失われてしまいます。

さらに、支払督促は、債務者の所在地の管轄簡易裁判所に申立てをしなくてはなりません。滞納区分所有者が遠隔地に居住している場合には、非常に不便です。

債権者(管理組合等)が支払督促の申立てをして、債務者(滞納者)が支払督促正本の送達を受けてから2週間以内に異議申立てをしないときは、債権者は、支払督促正本送達の30日以内に仮執行宣言の申立てをしなくてはなりません。単なる支払督促だけでは、強制執行はできないのです。仮執行宣言付支払督促が債権者債務者双方に送達され、2週間以内に債務者からの異議の申立てがなければ、そこで、仮執行宣言付支払督促は確定します。

この仮執行宣言付支払督促により、管理組合は滞納区分所有者に対して、強制執行の手続きを採ることができるのです。

(2) 少額訴訟(民事訴訟法 368 条ないし 381 条)

管理費の滞納額(請求額)が30万円以下の場合には、少額訴訟を利用することができます。

少額訴訟は、債務者(滞納者)の住所地を管轄する簡易裁判所

に訴状を提出し、その際に、少額訴訟手続きを利用する旨を伝えることにより申立てます。管理規約に合意管轄の定めがある場合にはそれに従います。同一の原告は、同一の簡易裁判所において同一の年に10回を超えて少額訴訟の申立てをしてはいけないという制限があります。

少額訴訟の審理は原則1回であり、その日に判決が言い渡されます。異議申立ては1度だけ認められていますが、控訴をすることはできません。反訴もできません。ですから、簡易迅速に判決（債務名義）を得ることができます。

しかし、相手方から通常手続きへの移行の申し出が行われると、通常訴訟の手続きに移行してしまうため、簡易性、迅速性は失われてしまいます。

また、裁判所は、原告の請求を認容する判決において、被告の資力その他の事情を考慮して、分割払いや支払猶予、訴え提起後の遅延損害金の支払い免除等を命ずることができます。ですから、請求が認められたからといって直ちに一括して全額の回収が実現できるわけではありません。

（3）通常訴訟

通常訴訟は、滞納額（請求額）が90万円以下の場合には簡易裁判所に訴えを提起し、90万円を超える場合には地方裁判所に訴えを提起することになります。

通常訴訟は、審理が数回に及んでしまい、反訴も提起できますし、控訴、上告も可能です。そのため、支払督促や少額訴訟よりも手続きが長期にわたってしまい、費用もかさんでしまいます。

なお、少額訴訟や通常訴訟においては、裁判上の和解をすることができます。和解も、和解調書が債務名義となりますので、強制執行をすることができます。和解では、双方の合意によって、滞納管理費の支払方法や支払金額を定めることができ、利害関係人として滞納者以外の者を関与させ、その者に保証人になってもらうことなどもできますので、弾力的な解決が図れるという利点があります。

（4）強制執行

仮執行宣言付支払督促や判決をもらっただけでは、滞納管理費は回収できません。これら債務名義に基づき、執行機関である執

行官や執行裁判所に強制執行の申立てをする必要があります。

強制執行は、債務者（滞納者）の不動産、動産、債権、その他の財産権に対して行われます。不動産であれば競売の申立てができます。この不動産は、債務者のものであれば良く、滞納管理費が発生しているマンションに限られません。債権としては、債務者の給与や預金口座の差し押さえが現実的です。しかし、給与については、滞納者の生活を確保する必要から、全額の差し押さえが禁じられており、上限が決められています。そのため、一括での回収は実現されません。

（5）先取特権

先取特権とは

区分所有法7条1項は、区分所有者は「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及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する」と規定しています。

先取特権により、管理組合は、一般債権者よりも優先して、区分所有権及び建物に備え付けた動産の競売の代金から配当を受けることができます。

競売要求

先取特権の権利者は、債務者の専有部分または建物に備え付けた動産の競売を地方裁判所又は地方裁判所に所属する執行官に申立てることができます。

判決等の債務名義がなくとも、競売を申立てることによって、滞納管理費の回収ができる点は便利です。しかし、先ほどの強制執行手続きと違い、競売を申立てられるのは、滞納管理費が発生している当該マンションとその建物に備え付けた動産に限られてしまいます。マンションに備え付けた動産がある場合には、まず、動産の先取特権を実行し、それでも足りないときに初めて不動産の先取特権を実行することができます。

管理費の先取特権の順位と効力は、登記された抵当権の方が優先してしまいます。また、税金の滞納がある場合には、税金が最優先されます。マンションには、住宅ローンのための抵当権がついていることが多いですし、管理費を滞納し、競売手続きまで進んでしまうような滞納者は、税金を滞納している可能性も高く、結局、先取特権があったとしても、配当を得ることができない場

合がほとんどです。

そのため、費用を負担してまで競売の申立てをするのは、現実的でなく、先取特権に基づく競売の申立てをするケースはめったにありません。

配当請求

管理組合は、自ら競売の申立てをしなくても、他の権利者が申立てた競売において、先取特権者として配当の請求をすることができます。管理組合側で競売申立ての費用を負担しなくて良い点は利点といえますが、他の債権者が競売を申立てている以上、滞納管理費に優先する担保権があるのが通常ですから、上述のごとく、配当を得ることができない場合がほとんどです。

4. 近時の問題

4.1 倒産と管理費

近年は、破産や民事再生といった倒産事件の件数が急増しています。そのため、管理費滞納者が倒産してしまうケースも多く、その場合に、いかにして滞納管理費を回収するかが大きな問題となっています。

4.2 破産事件の場合

破産は、債務者が債務を完済することができない場合に、債権者に対して財産を公平に配分することを目的として行われる手続きです。プラスの財産を全て吐き出させて、マイナス財産である債務の支払い（配当）を行います。そして、支払いができない残債務については、免責といって、その弁済の責任を免れることを認め、これにより債務者の経済的更生を実現します。

(1) 管財事件の場合

破産者にプラスの財産が一定以上ある場合には、破産管財人がついて、財産の処分や配当を行います。マンションについては、競売や任意売却が行われます。

配当を受けるには、債権の届出をしておかなくてはなりません。滞納管理費があることが裁判所に分かっている場合には、裁判所から債権届けの書類が送られてきますので、必ず債権の届出をしてください。滞納者が破産の申立てをしたのに、裁判所から何の

通知もない場合は、債権者として把握されていない場合ですので、ただちに裁判所や破産管財人に連絡をして、債権の届出をしてください。

しかし、実際には、マンションに抵当権がついているのがほとんどですから、先取特権があるといってもマンションの換価金から優先的に配当を得ることは期待できません。他の財産から一般債権者と同じく配当を受けることもできますが、配当の割合は、非常に低く、十分な満足を受けることはできません。

ですから、管理組合としては、残額については、マンションを競売や任意売却で購入した新たな区分所有者（特定承継人）に対し、滞納管理費の支払いを請求していくこととなります。

しかし、実際には、滞納管理費があるマンションはなかなか買い手が付きませんし、特定承継人が素直に滞納管理費を支払ってくれるとは限らないという問題があります。実務では、破産管財人にご相談すれば、抵当権者と話をつけてもらい売買代金からいくらかを管理費の支払いに回してもらったり、特定承継人から滞納管理費を支払ってもらうなどの調整をしてもらえることがあります。

（2）同時廃止事件の場合

プラスの財産がない、あるいはあってもごくわずかな場合には、同時廃止といって、破産管財人をつけずに、配当をしないで破産手続を終わらせてしまいます。

滞納区分所有者は、マンションの区分所有権という高価なプラス財産を有しているのですから、同時廃止にはならないようにも思えます。しかし、東京地方裁判所などでは、マンションの価値に対して、抵当権の被担保債権の残額が1.5倍を超えるときは、その不動産を換価しても抵当権者以外の債務者への配当が見込めませんので、オーバーローンといって、当該不動産があってもそれを破産手続内で処理しないという運用を行っています。

同時廃止の場合は、配当が行われませんので、あとは、特定承継人から滞納管理費を回収することとなります。

しかし、オーバーローンとなっているマンションは、抵当権者によって、破産手続とは別に競売や任意売却が行われますので、競売においては配当要求をし、任意売却の場合には、抵当権者と

交渉して売却代金からの回収を図ることになります。

4.3 民事再生事件の場合

民事再生は、財産を全て清算してしまう破産とは異なり、債務の一部カットを認めて、裁判所の後見的な監督の下で、再生計画に基づいて、債務者の自主的な再建を図る手続きです。

再生開始決定日を基準にして、再生開始決定日以前に発生している債権は再生債権として債権カットの対象となり、開始決定日後に発生した債権は債権カットされずに全額が支払われることになります。

民事再生においても、配当を受けるためには債権届けをする必要があります。また、マンションが競売されたり、任意売却されることがありますから、その場合には、配当要求をしたり、交渉して売却代金から滞納管理費を回収することになります。

4.4 管理会社の倒産

倒産してしまうのは、何も、区分所有者だけとは限りません。管理組合が業務を委託している管理会社が倒産してしまう場合もあり得ます。

各区分所有者から回収された管理費が管理会社名義の口座で保管されていたり、管理組合名義の口座に保管されてはいるものの管理組合が実働しておらず預金通帳、印鑑ともに管理会社に預けたままになっているような場合には、預金に対する現実の支配は管理会社にあるとして、破産手続の中で保管されていた管理費が管理会社のものとして処理され（破産財団）、配当されてしまいます。

ですから、管理費については、管理組合がきちんと保管しておくのが望ましいといえるでしょう。

5. おわりに

以上が管理費についての基本的な知識及び催促・回収の方法の概要となります。

先取特権という担保権があるにもかかわらず、現実にはなかなか回収をすることが難しいということや、債務名義をもらったか

らといってすぐに全額が回収できるわけではないということをおわかりになられたと思います。ないところからは取れないのです。

そうすると、滞納管理費を回収するには、滞納額が低額である早期の段階から積極的に催促をして、自発的に支払いをしてもらうのが一番良いということになります。そのためには、早期に動けるように予め準備しておくことが必要であり、その準備を進めるのは管理組合のみなさん、特に理事のみなさんということになってきます。

マンションにお住まいの方は、将来のトラブルを防ぐためにも、ご自分のマンション管理組合の滞納管理費への対応を確認していただければと思います。

参考文献

国土交通省中高層共同住宅標準管理規約（単棟型）

基本法コンメンタール・マンション法（別冊法学セミナー）

マンション管理の知識 監修：国土交通省マンション管理対策室
編著：（財）マンション管理センター

マンション紛争の上手な対処法 日本マンション学会法律実務研究会編

マンショントラブルずばり回答 東京弁護士会不動産法部編