

管理組合における滞納金とその処理について

「管理費等の滞納につき管理組合はいかに対処したらいいのか？」こうしたテーマの講座はたくさん行われていますし、書籍も並んでいます。

今日は、具体的なケースに沿って考えてみましょう。

【ケース】 *実際の事例を改変しております。

Aマンション管理組合で管理費・修繕積立金の滞納事案発生。

- ① 管理規約によると、管理費・修繕積立金の金額については「総会の決議によりこれを定める」とされていた。

Aマンションの新築以来ずっと、1か月あたり管理費5400円・修繕積立金9300円であり（合計すると1万4700円）、当月分を毎月末日支払うことになっていた。

- ② 管理規約には、管理費等の滞納があった場合の遅延損害金の利率について定めはなかった（標準管理規約（単棟型）第60条第2項に相当するもの）。
- ③ 組合員Yは、2012（平成24）年9月分から管理費と修繕積立金全額を滞納するようになった。
- ④ 管理組合は、2014（平成26）年11月1日、Yを被告として滞納分を支払うよう訴訟を提起した（弁護士が訴訟代理人になったわけではなく、本人訴訟だった。）。

請求の趣旨の内容は、2012（平成24）年9月分から2014（平成26）年10月分までの滞納分として合計38万2200円、これに対する2014（平成26）年11月1日から支払済みまで民法所定の年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める、というものであった。

この訴訟は、被告Yが第一回口頭弁論期日に出頭せず、請求どおりの認容判決がなされた。

- ⑤ 管理組合は、平成26（2014）年12月に臨時総会を開き、修繕積立金を1か月あたり9300円から1万100円に増額する旨可決した。この改定額は翌年度開始時である平成27（2015）年4月分から適用される旨、あわ

せて可決された。

- ⑥ 2016（平成28）年5月の通常総会で管理規約を改正し、管理費等の滞納があった場合の遅延損害金について年利14.6パーセントと定め、同年6月1日から施行とした。
- ⑦ Yは、平成28（2016）年の7月31日と8月31日の2度、理事長宅に押し掛けて「払えばいいんだろ!」と言いながら、それぞれ2万9400円ずつを理事長に押し付けて去る、という行動をとった。それ以外にYからの支払いはない。
- ⑧ 管理組合は、平成28（2016）年12月に臨時総会を開き、修繕積立金を1か月あたり9300円から1万2300円に増額する旨可決した。この改定額は翌年度開始時である平成29（2017）年4月分から適用される旨、あわせて可決された。

このような流れを経て、管理組合は、平成30（2018）年8月に開催した通常理事会で、弁護士に依頼して滞納分の回収を目指すことになった。理事長は、同年9月1日に法律事務所を訪問し、依頼した（管理会社フロントも同行した。）。

同月5日、弁護士からの内容証明郵便による通告書を読んだYは、自分の滞納額について管理会社に電話をかけて確認しようとした。

通告書には弁護士が算定した額（平成30（2018）年8月31日までの計算）が記載されており、理事長や管理会社にはその内容が知らされていた。しかし、Yからの電話を受けたフロントは、電話口ですぐにその資料を取り出せず、管理会社が計算していた額を回答してしまった。

ちなみに、この段階で管理組合がYに請求すべき金額は、（ア）弁護士の計算によると合計141万6484円、（イ）管理会社フロントがYに告げた金額は、合計104万6400円であった。

【課題1】

（a）自分たちのマンションで、管理費や修繕積立金がどのように定められているか？、（b）管理費等の支払い義務を負うのは誰か？、を確認する。

管理費や修繕積立金が、「こうなっているはずだ。」レベルで済まされているケースもあります。根拠となる規範（管理規約、総会決議・・・）が必ずあるはずなので、それを確認しましょう。「金額の改定をした。」と思っていでも、それらの決議が法や規約に則ってきちんとなされていないこともあり得ます。

また、管理組合が「この人が組合員（区分所有者）だ。」と考えている相手が間違いなく組合員（区分所有者）かどうか、念のため確認しましょう。

【課題 2】

最終的なゴールをきちんと見定める（最高レベルを意識する。）。

管理組合が請求することができる最大限の金額を割り出すことは不可欠です。

例えば、Aマンション管理組合は弁護士をたてずに訴訟をしています、請求金額が随分きっちりした金額（端数がない。）です。これは滞納期間26か月分を単純に合計した額だからですが、訴訟までするのに遅延損害金を加えていません。

また、弁護士に依頼した後にもかかわらず、管理会社フロントはYからの問い合わせに対して弁護士の計算額と大幅に違う額を回答しました。

まず、管理会社フロントの回答は、（ご想像のとおり）滞納額を単純に合計した額だから、です。しかも、途中2回Yが払ったもの（金額からして、Yにとって支払義務額は1万4700円のように。金額改定は考慮に入っていない。）を、滞納の元本に充当しただけです（フロントは、「平成26（2014）年11月分からの4回を払った扱いにしました。裁判があったので、この年の10月分までには入れませんでした。」と言いました。）。

どのように計算するか？ですが、弁護士を頼んで解決を目指すところまで行っているのですから、遅延損害金をきちんと計算しましょう（本来は、管理組合は裁判までやっているのですから、そのときにきっちり遅延損害金を盛り込むべきでした。）。

末尾の「別紙」の表が弁護士の計算です。「遅延損害金」は「その期間に発生する遅延損害金の額」で、右隣の「滞納遅延損害金」が「払われていない遅延損害金が積みあがっていく様子」を示しています。

そして、Yは途中でいくらかの支払いをしています、これは、本来、「積みあがってしまっている遅延損害金に充当される」というルールを覚えてください。

ここからわかるように、「遅延損害金」があまりに積みあがってしまうと、ちょっと払ったくらいでは滞納の元本に充当されません（「滞納遅延損害金」は一度もゼロになっていない。）。管理会社が元本に充当したのは間違い（管理組合にとって損な計算）なのです。

では、なぜ、「MAXの金額」をはっきりさせるべきなのか？について考えてみましょう。

【滞納回収の手順】

*検討すべきこと

(1) 誰がするか？

管理会社 → 理事会 → 弁護士

(2) 何をするか？

- 1) 電話や訪問で催促する。
- 2) 手紙を送る。
- 3) 内容証明郵便で通告書を送る。
- 4) 裁判所を使う方法に打って出る。

(3) どここの段階で弁護士に相談するか？

→ 弁護士としては、「可能な限り早い段階で来てくれたほうがいい。」と思っています。なぜなら、先に示したように「請求すべき最大限の額」をはっきりさせるべきだからです。弁護士が関与する前に具体的な金額で請求している場合は、「その金額こそ管理組合が主張する額」として当事者間で固まってしまい、弁護士が算定する額について滞納者が拒絶反応を示すことが多いです。

(4) 解決に向けては戦略が大事

→ 闇雲に突っ走っても、行き当たりばったりになります。こちらの“武器”を揃え、情報を整理整頓し、意思疎通をしっかりとした上で、管理組合側はまとまって動くことが大事です（「人によって言うことが違う。」とか、「私はそんなことまでしないでいいって思っていたのに。」とか、管理組合側（理事会内部）で揉め始めると悲劇です。）。

(5) 何を揃えておくといいのか？

→ 滞納者が任意に払わないのであれば、訴訟を提起し、勝訴判決を勝ち取り、強制執行をする、となります。その場合、滞納者の財産がわかっていないと強制執行（この場合「差押え」です。）はできません。いきなり訴訟とはならないでしょうが、「最後まで行ってしまったらこうなる。」というのは想定しておかないといけません。

まず、専有部分の登記は必須でしょう。また、電話番号などの連絡先があるといいですね。住民票の取得も考えられます（管理組合でも取得できるようですが、弁護士に解決を依頼して職務上請求で取得してもらえば面倒がないと思います。「理事が役所へ何度も出向いて、手続を学んで」ってするのは酷ではないでしょうか。

弁護士は弁護士法を根拠にいろいろと調査をすることが認められていることを頭の片隅に置いておかれるといいでしょう。

（６）戦略とは？

→ どの段階でも「遅延損害金一円単位まできっちり全額払わせる」がベストなのはそのとおりですが、あくまでも任意では絶対に支払おうとしない相手からきっちり回収するのは、そう容易いことではありません。展開しだいで、「互いにある程度譲ること」は、解決のためには合理的な選択なのです。

その場合、例えば、口頭の催促の段階や弁護士から通知が行く前の段階（理事会からのお手紙の段階）では、遅延損害金までは請求せず、滞納者が「これなら払わなきゃ。」と思うように事を運ぶこともいいでしょう。

弁護士が関与する場合、基本的には遅延損害金まできっちり計算し、請求します。ここからはある意味駆け引きの要素が入りますので、最初から譲った線で始める選択肢はないでしょう。特に裁判所を使う段階で遅延損害金を盛り込まないというのは弁護過誤と言われても仕方のない凡ミスです。

（７）手続いろいろ

→ 裁判所を使う手続といってもいろいろあります。

まず、「支払督促の申立て」という手続です。これは最も簡易な手続ですから、早く終結する見込みがあります。ただし、相手方（滞納者）が異議を出すだけで通常の訴訟に移行してしまいます（印紙も追加で貼付しないといけません。）。ですので、「相手方（滞納者）が動く見通しが無い。」というケースで選択するところでしょう。つまり、この後に間違いなく強制執行が必要でしょうね。

「少額訴訟」は、請求額が60万円以下の際に使える手続です。原則的に口頭弁論は一回で終結しますし、その日に判決言渡しまでしてくれます。その意味で迅速ですが、こちらもやはり被告（滞納者）が通常訴訟への意向を希望すると通常訴訟になります。

「通常訴訟」は王道の路線です。上二つに比較すると少々時間を要しますが、もっとも充実した審理が期待できます。また、（ここはとても重要なことですが）滞納者の対応の悪質さ、事案の経緯などから「将来給付分の請求」を考えるべきです。滞納者の中には、「判決で負けると一旦支払い、また滞納を始める。」というパターンもあります。そういったケースでは、その都度訴訟を提起し、勝訴判決を獲得し、払わなければ強制執行で回収し、ということになっては手間暇もお金もすごくかかってしまいます。あらかじめ「将来の管理費等についても勝訴判決を獲得する。」ということを目指して訴訟活動をししましょう。ただし、「将来給付」はあくまでも「必要がある場合に限り」「例外的に」認容されるものです。専門知識が必要です。

「区分所有法第7条：先取特権の行使」も考えられます。これは、通常の訴

訟で勝訴判決を獲得するのではなく、「先取特権」という担保物件を根拠に、債務者（滞納者）の財産に強制執行をかけていく手続です。ただし、「まず建物に備え付けた債務者の動産を競売して、その売却代金から弁済を受け、足りなければ債務者の不動産（ここで専有部分の区分所有権の競売にたどり着く。）から満足を受ける。」という制約があり、必ずしも使い勝手のいい手続とは言いにくい側面があります。

「区分所有法第59条：いわゆる59条競売」もあります。管理費等の滞納を「区分所有法第6条の“共同の利益に反する行為”」と把握して、一気に競売請求をする手続です。

この手続には、通常の強制執行（競売）と異なる“いい面”があります。それは、通常の競売においては「競売申立てをした差押債権者が、目的不動産を買受可能価額で売却された場合では、請求債権について全く弁済を受けられないことが見込まれる場合（つまり差押債権者に回ってくる配当が見込めない場合。）には、目的不動産の換価はできません（無剰余執行の禁止、といいます。）。この原則が、区分所有法第59条に基づく競売では適用がないとされているのです。管理組合としては、その専有部分から回収できなくてもいいわけです。なぜなら、①まずはこんな滞納をするような組合員（区分所有者）を追い出したい、②回収できないものは特定承継人（つまり買受人：新しい区分所有者（組合員））が払うことになるので気にしなくていい、というもののなのです。

ただ、59条競売も使い勝手はあまり良くありません。この手続のためには総会で特別多数決議が必要ですし、滞納している区分所有者（組合員）に弁明の機会を付与しないといけません。さらには、この手続は訴えをもってしないといけないので、通常訴訟とそんなに手間暇が変わらないとも言えるのです。

最後に、「仮差押え」を考えましょう。訴訟提起→勝訴判決獲得→強制執行という流れはそれなりの時間がかかります。その間に、悪質な滞納者（性質善良な滞納者が存在するかどうかの禅問答はさておき。）なら、「強制執行に備えて自分の財産を隠してやれ。」「自分名義の不動産は全部他の名義に変えておこう。」などと考えるものです。

その対処として、先に「財産が流出しないように固定しておく。」のが「仮差押え」です（カリサシと呼ばれます。）。ただ一点だけ、予納金が必要です（請求額に抛りますが、結構な額になります。）。後で返ってきますので、「利息の付かない預金を法務局に持って行った。」と思ってください（そのような“一定期間動かせないお金”をひねり出せる管理組合でないと無理です。）。

このように、滞納者の財産情報の可能な限りの取得、整理整頓はとても大切です。戦略立案の意味もありますので、動き出す当初に情報を得ましょう。

（８）その他

滞納された管理費や修繕積立金の回収について、つらつら述べてきました。最後にいくつか大事なことを説明します。

まず消滅時効です。いろいろと理屈はありますが、管理組合の皆さんは「管理費等は５年で消滅時効にかかる。」とだけ覚えておくといいでしょう。今回の民法の債権法分野の改正の後でも、これは変わりません。

以前、とある管理組合の依頼で滞納の解決に動いたケースですが、ここは、なんと１５年間滞納を放置していました。訴訟提起したのですが（消滅時効は、時効の完成で利益を受ける者が積極的にその主張をして初めて意味を持つものです。向こうが主張する前から、こちらが時効を踏まえて請求を減らす必要はありません。）、被告（滞納者）も弁護士をつけました。その先生は、なんと消滅時効の主張をしませんでした。訴訟上の和解で解決したのですが、こちらの譲歩は「請求のうち、遅延損害金については免除する。」というものにしました。１５年間の滞納ですから遅延損害金だけで相当なものでしたが、私が向こうの代理人であれば、「まず消滅時効の抗弁を出してそもそもの請求を５年分だけ意味を持つものにし、その上で、遅延損害金の免除を狙う。」という戦略で進めたでしょう（これは、弁護過誤だったでしょうね。）。

管理組合としては、滞納を放置してはいけません。

また、「迅速に動けること」が大事です。特に、訴訟提起で滞納回収に動くためにいちいち総会決議が必要だったらどうでしょうか？時間はかかるし、動きは鈍くなるし、何よりも管理組合の動きをわざわざ滞納者に知らせてやるようなものです。理事会決議で動きがとれるようにしましょう（標準管理規約（単棟型）第６７条を参考にしてください。）。

弁護士に依頼すると費用がかかります（依頼しなくてもかかりますが。）。その費用も滞納者に負担させたいですね。標準管理規約（単棟型）第６７条第４項は、「前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる。」と定めます。最低、この規定は欲しいでしょう。

私は、「訴えの提起に至らない場合でも、管理組合が弁護士に依頼した場合には、その原因を作った相手方に必要な費用を負担させること。」を考えていいと思っていますが、異論もあるでしょう（基本的には、“自分の権利を守るために必要なコストは自分が負担しなければならない。”のが原則です。）。

ご清聴、ありがとうございました。

別紙

(1円未満切捨。遅延損害金計算は閏年を366日とする。)

	年月日	未納金額	弁済額	利率	日数	遅延損害金	未払遅延損害金	残元金
1	H26. 10. 31	382, 200		0. 05				382, 200
2	H26. 11. 30	14, 700		0. 05	30	1, 570	1, 570	396, 900
3	H26. 12. 31	14, 700		0. 05	31	1, 685	3, 255	411, 600
4	H27. 1. 31	14, 700		0. 05	31	1, 747	5, 002	426, 300
5	H27. 2. 28	14, 700		0. 05	28	1, 635	6, 637	441, 000
6	H27. 3. 31	14, 700		0. 05	31	1, 872	8, 509	455, 700
7	H27. 4. 30	15, 500		0. 05	30	1, 872	10, 381	471, 200
8	H27. 5. 31	15, 500		0. 05	31	2, 000	12, 381	486, 700
9	H27. 6. 30	15, 500		0. 05	30	2, 000	14, 381	502, 200
10	H27. 7. 31	15, 500		0. 05	31	2, 132	16, 513	517, 700
11	H27. 8. 31	15, 500		0. 05	31	2, 198	18, 711	533, 200
12	H27. 9. 30	15, 500		0. 05	30	2, 191	20, 902	548, 700
13	H27. 10. 31	15, 500		0. 05	31	2, 330	23, 232	564, 200
14	H27. 11. 30	15, 500		0. 05	30	2, 318	25, 550	579, 700
15	H27. 12. 31	15, 500		0. 05	31	2, 461	28, 011	595, 200
16	H28. 1. 31	15, 500		0. 05	31	2, 520	30, 531	610, 700
17	H28. 2. 29	15, 500		0. 05	29	2, 419	32, 950	626, 200
18	H28. 3. 31	15, 500		0. 05	31	2, 651	35, 601	641, 700
19	H28. 4. 30	15, 500		0. 05	30	2, 629	38, 230	657, 200
20	H28. 5. 31	15, 500		0. 05	31	2, 783	41, 013	672, 700
21	H28. 6. 1	0		0. 146	1	91	41, 104	672, 700
22	H28. 6. 30	15, 500		0. 146	29	7, 781	48, 885	688, 200
23	H28. 7. 31	15, 500		0. 146	31	8, 510	57, 395	703, 700
24	H28. 7. 31		14, 700	0. 146	0	0	42, 695	703, 700
25	H28. 7. 31		14, 700	0. 146	0	0	27, 995	703, 700
26	H28. 8. 31	15, 500		0. 146	31	8, 702	36, 697	719, 200
27	H28. 8. 31		14, 700	0. 146	0	0	21, 997	719, 200
28	H28. 8. 31		14, 700	0. 146	0	0	7, 297	719, 200
29	H28. 9. 30	15, 500		0. 146	30	8, 606	15, 903	734, 700
30	H28. 10. 31	15, 500		0. 146	31	9, 085	24, 988	750, 200
31	H28. 11. 30	15, 500		0. 146	30	8, 977	33, 965	765, 700
32	H28. 12. 31	15, 500		0. 146	31	9, 468	43, 433	781, 200
33	H29. 1. 31	15, 500		0. 146	31	9, 686	53, 119	796, 700
34	H29. 2. 28	15, 500		0. 146	28	8, 923	62, 042	812, 200
35	H29. 3. 31	15, 500		0. 146	31	10, 071	72, 113	827, 700
36	H29. 4. 30	18, 500		0. 146	30	9, 932	82, 045	846, 200
37	H29. 5. 31	18, 500		0. 146	31	10, 492	92, 537	864, 700
38	H29. 6. 30	18, 500		0. 146	30	10, 376	102, 913	883, 200
39	H29. 7. 31	18, 500		0. 146	31	10, 951	113, 864	901, 700
40	H29. 8. 31	18, 500		0. 146	31	11, 181	125, 045	920, 200
41	H29. 9. 30	18, 500		0. 146	30	11, 042	136, 087	938, 700
42	H29. 10. 31	18, 500		0. 146	31	11, 639	147, 726	957, 200
43	H29. 11. 30	18, 500		0. 146	30	11, 486	159, 212	975, 700
44	H29. 12. 31	18, 500		0. 146	31	12, 098	171, 310	994, 200
45	H30. 1. 31	18, 500		0. 146	31	12, 328	183, 638	1, 012, 700
46	H30. 2. 28	18, 500		0. 146	28	11, 342	194, 980	1, 031, 200
47	H30. 3. 31	18, 500		0. 146	31	12, 786	207, 766	1, 049, 700
48	H30. 4. 30	18, 500		0. 146	30	12, 596	220, 362	1, 068, 200
49	H30. 5. 31	18, 500		0. 146	31	13, 245	233, 607	1, 086, 700
50	H30. 6. 30	18, 500		0. 146	30	13, 040	246, 647	1, 105, 200
51	H30. 7. 31	18, 500		0. 146	31	13, 704	260, 351	1, 123, 700
52	H30. 8. 31	18, 500		0. 146	31	13, 933	274, 284	1, 142, 200