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

滞納発生

督促の手続
（発生から一定の期間以内に順次実施）
・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

滞納者の専有部分等の調査
・抵当権等の設定の有無を調査。
（先取特権の実行と関連）

専有部分等以外の資産調査
・金融資産については、滞納者の同意書を携行し、銀行等から情報を得るよう努める。
・不動産については、登記や課税当局の固定資産課税台帳を調査するよう努める。

銀行等の他の債権者による競売

銀行等の他の債権者による競売が実施されない

買受人に対する法的措置へ

買受人が弁済せず

買受人（特定承継人）に請求

回収

売却代金の配当では滞納額の全額は回収できない場合

裁判所に対する配当要求

回収

法的措置

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）が不要
＝訴訟を経ずに競売が実施可能
・対象資産は専有部分等に限定
・先取特権の対象となる建物に備え付けた動産に対する担保権の実行では滞納額の全額を回収できない場合に限定

区分所有者の資産に対する強制執行
（債務名義に基づく強制執行）

・債務名義（確定判決等）が必要
＝訴訟により債務名義を得た上で、滞納者が支払わなければ強制執行の申立て
・対象資産は専有部分等の他、金融資産、不動産等も含む

回収

どちらの措置を実施しても滞納額の全額は回収できない見込みの場合

回収

区分所有法 59 条による区分所有権の競売請求が適切か否かを判断

弁済交渉等を継続

競売請求しない

競売請求する

区分所有法 59 条による区分所有権の競売請求訴訟

・区分所有者が区分所有法第6条第1項に規定する行為をしたこと、又はその行為をするおそれがあることを立証。
・その行為による共同生活上の障害が著しいことを立証。
・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（この要件を満たすためには先取特権の実行やその他滞納者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ない場合であることが必要）を立証。

認容判決の確定

区分所有法 59 条による競売の申立て

・滞納者を排除した上で、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。
・オーバーローンでも競売請求が可能な場合がある。
（注） 競売により抵当権等の担保権は消滅するとの見解がある。

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）

フローチャートにおける各手順の概要は、つぎのとおりである。

（１）督促

管理組合は、滞納者に対して、滞納管理費等の支払の督促とともに、今後も滞納が継続する場合には、その状況に応じてさらなる措置を執ることになる旨を事前に警告する。

＜督促の手順の例＞

１ヶ月目　　電話、書面（未納のお知らせ文）による連絡

２ヶ月目　　電話、書面（請求書）による確認

３ヶ月目　　電話、書面（催告書）

（過去の実績によれば、失念していたなど一時的な要因で滞納した者は、３か月以内に滞納を解消する）

（管理費の滞納者のほとんどは、ローン等の支払も滞納していることが多いため、６か月以内に銀行が債権回収のために競売等に動き出すことが多い[注]。）

４ヶ月目　　電話、書面、自宅訪問

５ヶ月目　　電話、書面（内容証明郵便（配達記録付）で督促）

注　銀行等の他の債権者による競売が実施された場合は、裁判所に対して配当要求を行い、滞納管理費等を回収する。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。特定承継人が弁済しない場合は、特定承継人の資産について、先取特権の実行や債務名義に基づく強制執行を実施する。（（３）、（４）参照）

（２）滞納者の保有財産の調査

滞納者の専有部分等について、抵当権等の設定の有無を調査するとともに、専有部分等以外の資産について、現住所と最低限その直前に居住していた市区町村内と勤務先の市区町村内の調査を行う。

金融資産については、金融機関が顧客情報の流出を懸念して本人の同意を求める可能性が考えられるため、区分所有者間の同意を事前にとって銀行等から情報開示を得ることが考えられる。

また、課税当局（地方自治体）の固定資産課税台帳については、本人の同意書を携えて調査する。

登記情報については、地番や家屋番号等が分かれば情報の取得が可能であるので、それまでの調査結果に基づき取得した地番や家屋番号等を基に各登記所で確認の閲覧調査を行う。

（３）区分所有法第７条の先取特権の実行

滞納管理費等に係る債権は、区分所有法第７条の先取特権の被担保債権となっているため、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。

しかしながら、先取特権は、「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」（同法第７条）についてのみ実行可能であり、しかも、区分所有法第７条の先取特権は公租公課及び抵当権等の登記された担保権に劣後する。また、先取特権の対象となる建物に備え付けた動産に対する担保権の実行では滞納額の全額を回収できない場合に限って、区分所有権に対して先取特権を実行できる。

したがって、先取特権の実行による滞納管理費等の回収は、抵当権が担保する融資残額などを控除しても、当該マンションの売却代金から滞納管理費等の回収が見込まれる場合には実効性のあるものとなる。

なお、上記のように先取特権に優先する抵当権等が存在するなどし、買受可能価額がそれらの優先債権等の見込額に満たない場合、担保不動産競売手続は民事執行法第１８８条の準用する第６３条により取り消される（いわゆる無剰余取消し）。

（４）区分所有者の資産に対する強制執行

上記（３）の先取特権の実行による専有部分等の担保不動産競売では滞納管理費等の回収が困難であったとしても、滞納者の預金その他の保有財産の存在が判明した場合には、これに対する強制執行により滞納管理費等の回収を図ることが考えられる。強制執行の場合は、先取特権の実行の場合と異なり、まず確定判決等の債務名義を取得することが必要である。しかし、管理組合は、債務名義を取得しただけで直ちに滞納管理費等を回収できるわけではなく、裁判所に対し、滞納者の財産に対する強制執行（不動産執行、動産執行、債権執行など）を申し立てる必要がある。債務名義に基づく強制執行については、当該財産の差押えが禁止されているなど一定の場合を除き、上記（３）の先取特権のような対象資産の限定はない。

また、強制執行は、滞納者の保有財産がどこにあるか十分調査してから行うべきである。一定の推測で絞り込みを行い、存在すると思われる財産を特定して強制執行を申し立てることは可能であるが、手続費用などに比して十分に回収できない等の問題があるからである[補足]。

補足　存在すると思われる複数の金融機関の預金等について同時に強制執行を申し立てる場合

保有財産である預金等が存在することが完全に判明していなくとも、預金等が存在すると推測される複数の金融機関を第三債務者として、預金等を差押債権とする強制執行を申し立てることは可能であるが、この場合には、数個の差押債権の合計額が請求債権額を超えないようにしなければならない（※）。その結果、預金等の一部しか回収できないこととなる可能性もあ

る。このため、強制執行の申立てをする前に、保有財産の調査（金融機関に対する情報開示の請求等）を行うべきである。

このことは、一の金融機関を第三債務者とした場合であっても、複数の取扱店舗の預金等を差押債権とする強制執行を申し立てる場合も同様である。

※　民事執行法第 146 条第 2 項は、いわゆる超過差押えを禁止しており、差し押さえるべき債権の価額が差押債権者の債権額及び執行費用の額（請求債権額）を超えるときは、さらに他の債権を差し押さえてはならない。例えば、請求債権額が 100 万円しかないのに、5 行に対して 100 万円ずつ差し押さえるとなると、500 万円について差押えがされることとなり、超過差押えの禁止に抵触するため、それぞれ 20 万円ずつに割り付ける（割り付ける金額は必ずしも均等である必要はない）といった手当てが必要となる。

保有不動産の差押えの場合、上記先取特権の実行と同様、不動産競売手続につき無剰余取消しがされることがあることに留意しなければならない。

（５）区分所有法第 59 条による区分所有権の競売請求

区分所有法第７条の先取特権の実行と区分所有者の保有財産の強制執行によっても滞納管理費等の全額を回収できなかった場合や回収できないことが確実な場合などには、管理組合は、区分所有法第 59 条による競売請求の可否について検討することとなる。

区分所有法第 59 条による不動産競売においては、滞納管理費等の債権に優先する債権があって民事執行法第 63 条１項の剰余を生ずる見込みがない場合であっても、競売手続を実施することができるとした裁判例があり（東京高決平成 16 年 5 月 20 日（判タ 1210 号 170 頁））、区分所有者がいわゆるオーバーローン状態でも競売手続を実施することができる可能性がある。この場合には、区分所有法第８条により特定承継人である競落人に滞納管理費等の支払を求めることができるため、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。ただし、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ことも考慮する必要がある。

区分所有法第 59 条による競売請求は、「他の方法によっては・・・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」（同条第１項）という要件を満たす場合に認められる。この要件については、これまでの裁判例によると、管理費等の長期かつ多額の滞納が区分所有法第６条の共同利益背反行為に該当すると認定した上で、預金債権の強制執行が不奏功に終わったことや、区分所有法第７条による先取特権又は裁判所の判決に基づいて居室及びその敷地権の競売を申し立てたとしても、抵当権等優先する債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態であることを理由として取消しとなる可能性が高いこと等から、区分所有法第 59 条による競売以外の方法では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認定したものがある（東京地判平成 17 年 5 月 13 日（判タ 1218 号 311 頁）、東京地

判平成19年11月14日（判タ1288号286頁））。

以上を踏まえると、区分所有法第59条による競売請求が認められるための要件や手順は以下のとおりである。

区分所有法第 59 条による競売請求の実体的要件は次の３つに整理することができる（区分所有法第59条第１項）。

① 「区分所有者が区分所有法第６条第１項に規定する行為をしたこと、又はその行為をするおそれがあること。」（共同利益背反行為）

② 「当該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。」

管理費等の支払義務は、区分所有建物等の管理に関する最も基本的な義務の一つであることから、その著しい滞納は、①にいう第６条第１項に規定するいわゆる「共同利益背反行為」に該当すると解される。

②にいう「区分所有者の共同生活上の障害が著しい」状態については、滞納期間、滞納額、未払いに対する過去の交渉経緯等、諸般の事情を考慮して最終的には裁判所において判断される。区分所有法第59条による競売請求を管理組合が検討・意思決定すべき時期としては、〇〇ヶ月以上滞納した場合には、それ以上督促しても当人から管理費等が支払われることが期待できないという実績があり、管理費等の滞納の結果、建物の適切な管理若しくは計画的な大規模修繕の先送り又は修繕項目の削減につながって、住環境の悪化、躯体劣化、又は設備への支障が生じ、区分所有者の共同生活に著しい障害を与えるほどの資金不足に陥ったときである。こうした事情のほか、個々のマンションの著しい障害の実態を適切に立証することによって②に該当すると判断される可能性が高くなると考えられる。

③にいう「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」については、先取特権の実行やその他滞納者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ない場合であることを要し、その前提として、可能な限り滞納者の保有財産の調査を行うべきである。なお、区分所有法第59条による競売請求をするに当たって、区分所有法第57条第1項の差止め請求や同法第58条の専有部分の使用禁止の請求を経なければならないものではないと考えられる。

区分所有権等の競売請求を認容する旨の判決の確定後、不動産競売の申立てを行うこととなるが、競売により抵当権等の担保権は消滅するとの見解がある。また、売却基準価額の算定に当たっては、通常、滞納管理費等の存在を考慮した減価がされる。

競売によって区分所有権が売却された後は、区分所有法第８条により、買受人（特定承継人）は滞納管理費等につき弁済する義務を負う。仮に、買受人が承継した滞納管理費等の弁済を拒否した場合には、区分所有法第７条の先取特権の実行等により、その回収を図ることが可能である。

補足解説１．滞納者の保有資産の調査

上記（２）の滞納者の保有資産の調査について、以下のとおり補足する。

（１）金融資産の調査

金融資産については、滞納者本人から情報提供の協力が得られない場合には、銀行等に預金等の有無の情報開示を求めることが考えられるが、金融機関は顧客情報の流出を懸念して本人の同意を求める可能性が考えられる。開示を求める範囲としては、現住所と最低限その直前に居住していた市区町村内の銀行等や勤務先の市区町村内の銀行等が考えられる[注]。

注　銀行等の本店による一括照会を請求する。

（２）不動産の調査

一方、不動産については、滞納者本人から情報提供の協力が得られない場合には、課税当局が保有する情報から検索することと登記情報から検索することが考えられる。

このうち、課税当局の固定資産課税台帳による調査も保有不動産を確認する手段として考えられる。地方自治体は、地方税法上の守秘義務に抵触することを懸念するものの、固定資産課税台帳は、本人の同意を書面で確認できれば代理人が閲覧したり、記載事項の証明書の交付を受けることができる。調査する範囲としては、滞納者の現住所と最低限その直前に居住していた市区町村とすることが費用対効果の観点から適切である

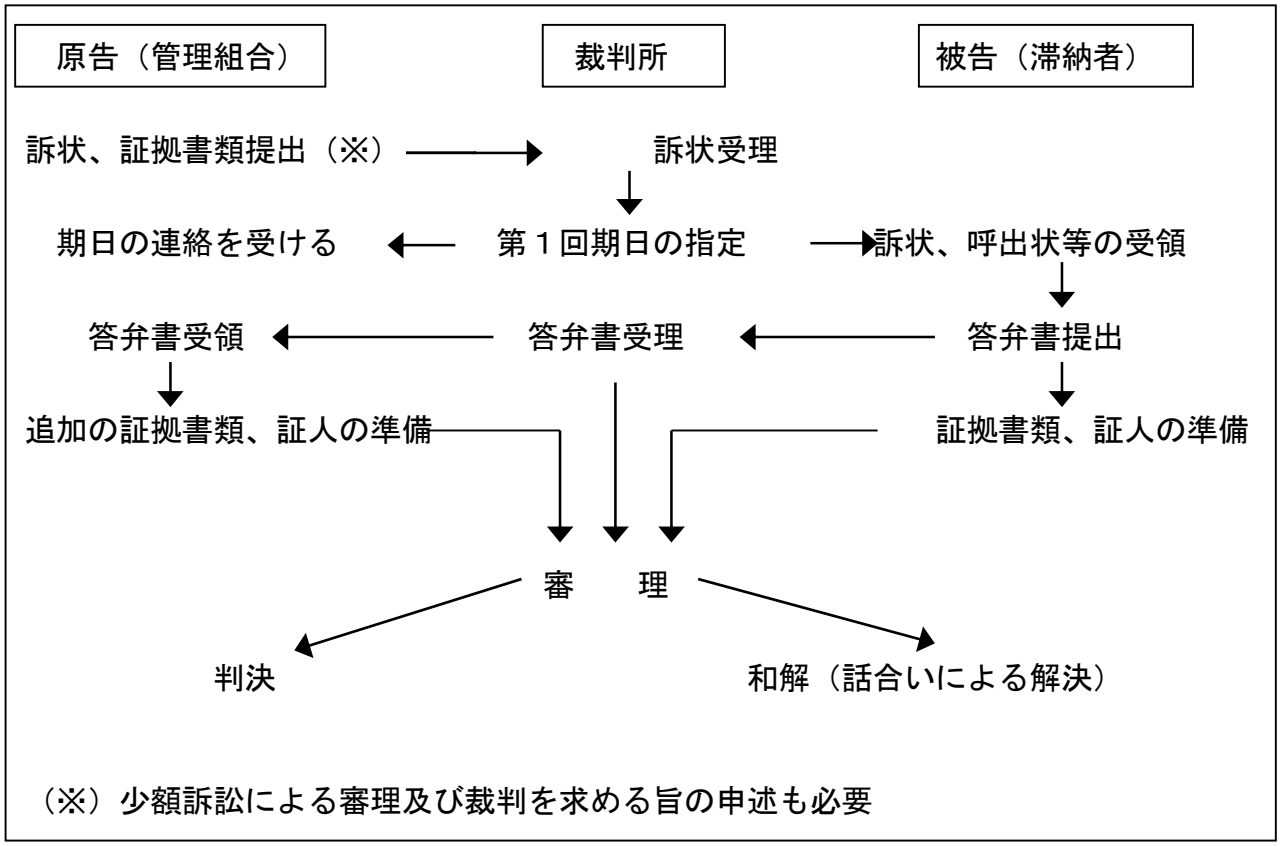
また、登記情報については、地番や家屋番号等が分かれば情報の取得をすることが可能であるので、それまでの調査結果に基づき取得した地番や家屋番号等を基に各登記所で確認の閲覧調査を行う。

なお、登記情報は、どの登記所においても全国の登記情報を閲覧することができ、登記情報提供サービス（http://www1.touki.or.jp/）を利用してインターネット上で確認することも可能である。

補足解説２．他の保有資産が判明した場合の債務名義の取得手続

他の保有財産の存在が判明し、債務名義を取得するために訴えを提起する場合、訴額が60万円以下であれば、「少額訴訟」※という、比較的簡便な手続の利用が可能。

※少額訴訟の手続

・当該訴えについて管轄のある簡易裁判所において裁判が行われ、原則として初回期日に審理を終え、判決が出される（ただし、場合により、通常訴訟に移行することもある。）。

・証拠書類や証人は、審理の日にその場で取り調べることができるものに限る。