

## 誌面で開催！マンション管理実践講座 「管理費の滞納問題」

前号に引き続き、新型コロナウイルスの影響で中止したマンション管理実践講座の中から2020年6月27日(土)に予定していた第126回の内容を紹介します。

1 管理費の滞納はどのマンションでも恒常的に発生している問題です。今回は原稿の字数に制限がありますので、滞納を早期時点で防止する対策と、滞納額が多額になりすぎて通常の回収方法では対処できない場合(異常事態といえますか)について、ご説明したいと思います。

2 まず重要なのは、滞納額が多額になる前に対処するという事です。滞納額が多額になった場合は、後で説明しますように、回収が非常に困難になる可能性が高いので、そうなる前に対処することが重要なのです。

私が以前指導していました管理組合では、管理費の滞納の場合の事務処理の指針を定め、管理組合、実際は管理会社はその指針に従って、ほぼ機械的に督促をするようにしました。たとえば、1か月でも滞納があれば、管理会社から督促状を送送する、3か月滞納になれば管理組合理事長名で内容証明郵便で督促書又は警告書(支払いがない場合は、法的措置をとることを書面に記載します)を送送する、それでも支払わなければ簡易裁判所に支払い命令の申し立てをする、といった内容の指針です。

なぜ、このような指針を作成したかといいますと、だれしも滞納者に督促するというのは気が進まない作業ですし、自分の判断で督促することになると、余計に後回しになり、滞納を放置するという事態になりかねないからです。それで指針でルールを明確化することで、督促をする方の心理的負担を軽減したわけです。

そして、滞納者側からしましても、滞納が始まったばかりであれば、支払わなければならないという意識がまだ強いことが多いので、なんとかして支払うことが多いのです。

現実に、このルールを定めてルールに従った運用を行ってからは新規の滞納が減少した(残念ながらまったくなくなったわけではありません)との報告をうけています。

3 次に滞納額が高額になってしまっている場合です。私たちに滞納の相談がある場合は、滞納額が100万円を

超えているような場合がほとんどで、数百万円という事案も相当数あります。このような事案では、当該区分所有部分の登記簿を調べると多額の抵当権が設定されていることが多く、住宅ローン以外の複数の抵当権がついている場合もあります。数百万円もの管理費を滞納している方は、きちんとした生計をもっておらず、または事業に失敗され、当該区分所有権以外に財産を持っておられませんので、いわゆる無い者からはとれませんので、その滞納者から滞納管理費等を回収するのは非常に困難です。

ではこのような場合はどうするかといいますと、一番良いのは、ともかく競売に持ち込むことです。何故、競売に持ち込むのが良いのかといいますと、競売自体による回収を期待しているのではなく、競売した方から回収が期待できるからです。

区分所有法8条により、管理費等の滞納がある区分所有権を取得した方は、前区分所有者の滞納管理費債務を承継しますので、競売された方(普通に購入された方も同じです)は前区分所有者の滞納管理費債務を支払わねばならないのです。これは区分所有法独自の制度で、このことを知らない方も多数おられます。私の経験では、不動産業者で知らない方がおられました。

ちなみに、分譲マンションの売買で不動産業者が仲介に入る場合には、管理費の滞納があるかは重要事項として買主に説明する義務があり、競売の場合も管理費の滞納の有無は競売の際に開示される資料に記載されています。競売の場合の競売価格(昔で言うところの最低競売価格)は、競落者が承継する滞納管理費債務も考慮して決定されています。

4 次にどうやって競売に持ち込むかです。

判決をとりましても、被担保債権額が物件価格を上回る場合、競売請求は却下されます。これは競売申立人に配当される可能性がありませんので、そのような場合に優先する担保権者の意思に反して競売を行う必要が無いと考えられているからです。申立債権者に配当される可能性がある場合(私は、剰余がある場合とよんでいます)には競売が可能ですので、競売を申し立てます。

剰余がない場合、私は、抵当権の登記をみて、抵当権者である銀行の預金口座を差押えます。この場合、預金口座を差押えても、その預金口座からの回収は期待できません。なぜなら、その銀行も滞納している区分所有者の債権者ですので、預金の差押えがあれば、優先して預金と自己の債権を相殺するからです。それなのに何故預金口座を差押えるのかといいますと、差押えは銀行借入の期限の利益喪失条項に該当しますので、ローン残高を全額一度に支払う義務が生じ、銀行が競売申立に入る可能性が高くなるからです。

5 それでも、銀行が競売申立にすまない場合は、最後の手段をとることになります。

それが、区分所有法 59 条の競売請求です。区分所有法 59 条は、非常に省略して説明しますと、ある区分所有者がマンション住民の共同の利益に著しく反する行為があり、その行為をやめさせるには競売以外に方法がない場合は、競売ができるという規定です。これは、いわばそ

の区分所有者をそのマンションから追放するというものですから、要件が厳しいのですが、長期多額にわたる管理費の滞納の場合、競売請求を認める裁判例があり、私も少なくとも 3 件判決を取得しています。

この場合の競売は、債権者が行う競売（強制競売といいます）とは区別され、形式競売と言われており、共有物分割などと同じく、債権回収のためではなく、区分所有者の追放、共有不動産の解消などの法律上の目的のために認められたものです。そして、この場合には、剰余がない場合でも競売が認められていますので、抵当権が一杯ついていても競売ができるのです。そして形式競売でも滞納管理費債務が競落者に承継され、その債務承継をも考慮して競売価格が決まりますので、多額の管理費滞納がある物件の競売価格は安くなり、管理組合は競落人から回収できますので、結果的に抵当権者よりも有利な回収ができることになります。

（弁護士 丸橋茂）



## 国のマンション政策とわたしたちの仕事

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「管理適正化法」）とマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下、「建替え円滑化法」）という 2 つの法律が同時に改定されました。詳細は別頁の「理事長コラム」に譲るとして、ここでは国のマンション政策とわたしたちの仕事の関係について、その位置付けや役割について考えてみたいと思います。

わたしたち集合住宅維持管理機構の日常の仕事は大規模修繕や長期修繕計画等のコンサルタントで、給排水設備や耐震診断、バリアフリー化改修などを含めて、マンションに関わるあらゆる分野の維持管理、修繕や改修、改良について専門家として管理組合を支援しています。そしてそれらの経験をセミナーやニュースなどで発信し、国や自治体と連携した調査や研究に生かしています。まさにマンション管理の適正化推進のために管理組合を支援しているという自負はありますが、如何せん支援できているのは全国のマンションの 1 % にも満たない数です。大きな影響力を持っているとは言えません。

とはいえ今年度も国土交通省の「マンションの新たな維持管理の適正化・再生推進事業」に応募して採択され、A 市とともに改定後の管理適正化法をにらんで市内のマンションの実態調査と管理適正化推進のための基礎をつくっているところで、これをベースに A 市の管理適正化推進計画づくり、あるいは管理計画認定に生かしてもらえればと思いつながりながら作業を進めているところで、これも私たちの重要な仕事の柱です。

### 建替えの促進

2019 年末の分譲マンションストックは約 665 万 5 千

戸、そのうち旧耐震が 104 万戸です。阪神淡路大震災後に、国は国民の命にかかわる問題と捉えて、耐震改修促進法を制定し、旧耐震マンションの耐震化促進のため、耐震診断や耐震補強への補助金制度を継続しています。

しかし、耐震の取り組みにおける管理組合の合意形成は容易ではなく、マンション総合調査（2018 年国交省）によると、旧耐震マンションのうち耐震診断を実施したのは 1/3 程度で、診断の結果、耐震性が不足していると判断されたマンションのうち、4 割近くが改修の予定がないという状況です。新築マンションは毎年約 10 万戸ずつ増えていくので、全体の耐震化率は徐々に上がっていますが、既存マンションの耐震化という点での進捗は思わしくありません。私たちが業務として耐震診断を行っていますが、実感としては 3 割にも届いていません。

国は耐震化そのものへの補助だけではなく、省エネルギー化や長寿命化に資する補助事業をすすめています。それらの条件として耐震化を義務付けています。すなわち省エネ、長寿命化のための改修支援は耐震化を前提としているわけで、言い換えれば耐震性が不足するマンションは、地球規模で要請されている省エネ、長寿命化の取り組みから排除されたような感覚を覚えます。

さらに国は耐震化が無理なら 4/5 の賛成（民法では全