

第72回管理運営部会議事録

日時 平成27年12月6日（日） 午後2:00～4:00
場所 ブリリア多摩センター集会室
出席 （敬称略、順不同）常光、松崎、井口、白石、小幡、内多 以上6名

司会者 常光部会長

議 題

- ① マンション法（区分所有法）の読み込み
第7条「先取特権」 担当：井口さん
- ② その他

資 料 ・「マンション法の解説—区分所有法—」（各自が準備）
・マンション管理基本法令集（各自が準備）
・配布資料（井口さん）
① [先取特権について] 区分所有法第7条（1・2ページ、2015.11.15）
② [テキスト区分所有法第7条補足]（1・2ページ）
[参考資料] 1. 民法上の先取特権、2. 特別法上の先取特権（3・4ページ）
（引用文献）2015/3/14先取特権 Wikipedia
・配布資料（白石さん）
〈東京地裁判決〉裁判年月 平成20年11月27日、事例番号 平20（7）9871号、事件名 管理費等請求事件、裁判結果 認容

常光部会長の司会により 井口氏が テキストおよび井口氏配布資料の読み上げで進行

管理費等の長期滞納者や相続者のいない区分所有者の死去などが増えている状況下で 管理組合が実際に先取特権を行使する例を挙げて 下記のような議論を行った。

先取特権については単純に考えられやすいが非常に難しい。民法における先取特権には多くの種類があって同じ先取特権の中でも優劣がある。大別すると一般、動産、不動産の3種の先取特権があり、共益費は一般の先取特権の範疇で、その中では最上位に位置付けられている。また特別法（区分所有法以外に国税、地方税法）で認められた先取特権であるが、登記された担保権はこれを上回る。国税等にも劣る。

先取特権が実行される場合は、競売に付されることが多い。この場合、競売による「落札額>マンションのローン担保額」ならば管理組合は残額より配分が受けられるが、競売による「落札額<マンションのローン担保額」では配分の見込みなく、管理組合が競売を申し立てしても訴訟の意味がないとして却下される。次の回収の方法としては、買取人（承継人）に請求を行う。買取人が応じないときは強制執行措置に進む。

今回の標準管理規約の改正において注目すべき点の一つは、これらの処理手順についての記述が加えられていることである。また、不動産のみならず滞納者の動産からも回収は可能であるので、金融機関等の調査の同意書を取っておくことなども記載してある。改正の背景には滞納問題が深

刻化していることがうかがえる。(理事会議事録より転載)

以上