

第73回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2016年1月17日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、小川、長谷川、小幡、二宮、内多、白石、小林、松崎、井口

以上10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

区分所有法 第7条「先取特権」

第8条「特定承継人の責任」

②その他

- 資 料
- ・「マンション法の解説 一区分所有法一」 (各自が準備)
 - ・マンション管理基本法令集 (各自が準備)
 - ・滞納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)
(〃)
 - ・テキスト区分所有法第7条補足 (提供 井口)
 - ・東京地裁判決 (提供 白石氏)

常光部会長の司会で進行

1. 部会長より前回のまとめとして以下の説明があった。
 - ・民法の一般の先取特権の範疇で共益の費用という項目があり管理費等はこの範疇である。一般の先取特権には雇用の関係他があるが共益費は最上位に位置する。
 - 一方、一般の先取特権の中でも優位にありながら他の担保権や先取特権に対して必ずしも優位でない。特に住宅ローンの担保債権として登記されていればこれが優先する。競売すれば担保権を持つ銀行や融資会社が優先して回収する。法定共用部分は担保権として登記が無くても直ちに競売の申し立てが出来る。
 - ・先取特権で滞納した共益費(管理費等)は法定担保権があること及び特別法(区分所有法)上の権利としての、2つの性格がある。
2. 第7条3項は民法の第319条の即時取得等の規定をこの第1項に準用するとしたもので、即時取得等については民法第192条~195条に占有権の効力としての規定がある、との説明があった。
3. 滞納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
フローチャート読み上げの後、部会長より以下のコメントがあった。
 - ・督促の手続きは滞納発生から6カ月以内に逐次実施するとある。6カ月以内ということには次の重要な意味がある。すなわち購入のためにローンを組んでいることが普通であって、銀行等

が担保権を登記している。管理費を滞納している場合はローンの返済も滞っているのが通常である。銀行は滞納が6カ月を経過すると競売の手続きに入ることが通常である。これに至るまでに管理組合が出来る回収のための処置として6カ月以内としている。

- ・銀行等の他の債権者による競売手続きがされた場合は、管理組合は裁判所に債権があることを申し出て登録しておかなければ配当の権利を失う。競売は実施されるまで6ヶ月くらいの周知期間が設けられるが、競売の申し出があったことを裁判所から知らせてくれるわけではない。裁判所の掲示板を監視するしかない。(差し押さえをしておくことと裁判所から通知される。長谷川氏)
- ・区分所有法第7条による裁判の申し立てでは債務名義は不要ですぐに競売の請求ができる。
- ・法的処置に移る場合として第7条による場合と強制執行の手続きを取る場合と二つの場合について記載があるのは買受人が管理費の債権の弁済に応じない場合への対応が考えられるからである。
- ・先取特権の債権の回収ができない場合、区分所有法第59条により競売を請求する方法がある。この条項は区分所有者及び賃借者に対する罰則規定である。これによる競売の申し立ては3項目の制限事項のいずれかを満たす状態である事が通常のルールである。しかし判例によれば管理費等の債権の取り立ての場合は上記の制限事項にとらわれず競売の申し立てを可とした例もある。勿論総会決議等の管理組合の規約による手続きを経た上での申し立てであるが。
- ・如何に先取特権を実行するか、また先取特権だけでは債権を回収できない場合の方法をチャートにして示したものである。

4. 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）

解説を読み上げた後、部会長よりそれぞれについてコメントがあった。

(1) 督促

- ・管理費の滞納がある場合はローンなどの滞納もある事がしばしばで、6カ月を経過すると銀行等が競売手続きに動き出すので、管理組合には5か月前までに回収のための措置を取ることを求めている。
- ・管理組合の取る措置については規約の細則等で定めておくことが望ましく、すでに細則を定めている組合の例もある。

(2) 滞納者の保有財産の調査

- ・4か月目くらいに本人と話し合い支払い方についての合意書を作る。この時に併せて不履行の場合に備えて銀行預金等の資産及び不動産登記の閲覧許可の同意書を同時に取っておく。

(3) 区分所有法第7条の先取特権の実行

- ・二つの問題がある。先取特権を行使して競売を申し立てても、公租公課、担保権の登記されたものに劣後するので全額回収が行われるとは限らない。また、競売による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、無剰余取り消しとなる。

(4) 区分所有者の資産に対する強制執行

- ・競売とは別の強制執行による債権の回収方法についての解説。
- ・債務名義を裁判所に認めてもらう必要がある点が、第7条の先取特権と異なる。
- ・対象となる物件があらゆる動産、不動産と広い。
- ・債務名義が確定して、6カ月以内に競売請求をしないと無効となる。
- ・過剰差し押さえは禁止されている。したがって物件の価値調査及び金融資産の存在とその額等の調査を行い絞り込みが必要であり、これに関する手続きは容易ではない。

(5) 区分所有法第59条による区分所有権の競売請求

- ・第59条は罰則規定としての条項であるが、滞納債権の回収手段としても適用できる。
- ・この条項は第57条の共同利益違反を理由として競売を請求できるとしたものである。共同利益違反として三項の場合が規定されていて、そのいずれかの一つに該当することが認められれば競売を請求できる。

5. 第8条「特定承継人の責任」

条文読上げ後、部会長より以下のコメントがあった。

- ・Aが管理費等を滞納したままB不動産業者に売却。BはCに販売した。Cへの売却までの期間Bは管理費等を支払っていなかった。Cはこの事実を知らされないで購入した。管理組合は、CにA及びBの滞納額を請求することになり、Cはこれに応じなければならない。これを重疊的債務引き受けという。CはA及びBにそれぞれの滞納額を請求することができる。

以上

(記録 井口)

次回 平成28年2月14日(日) 14:00~16:00

場所 ブリリア多摩センター 集会室