

相続放棄・破産・競売等への対処を中心に

マンション管理士 植 田 雅 人

1、管理費等について

(1) 管理費等はどんなことに使われているのでしょうか

- ①管理費・・・管理委託費、管理員人件費、設備等保守費・維持費、火災保険料
共用部分の経常的な補修費、管理委託費、組合運営費 など
- ②修繕積立金・・・将来の周期的かつ計画的な大規模修繕費用
- ③その他・・・管理規約や集会(総会)の決議で決められた目的(法7条)

(2) 管理費等は誰が支払うべきでしょうか (法19条、法21条)

- ① 区分所有者
- ② 包括承継人(相続人・合併会社など)
- ③ 特定承継人(法7条、8条) (新所有者)

(3) 管理費等には法的な保護があります (法7条、法8条)

- ①「先取特権」(債務者の財産から優先的に弁済を受けられる権利)
- ② 所有者が変わった場合でも、「特定承継人」に支払い義務が引き継がれる。

2、どうして滞納が起こるのでしょうか ※予防できることはありませんか?

- (1) うっかり (意識不足・不注意) ※
- (2) 支払い拒否 (管理に不満・反発等その他、意図的な拒否) ※
- (3) 資金不足で支払えない (生活困窮・破産・民事再生・競売など)
- (4) 所在不明 (理由不明、請求する相手の居所がつかめない、連絡できない)

3、「消滅時効」に気をつけましょう

(1) 期 間・・・月々の管理費等 5年 (定期給付債権、民169条、最高裁判所判例)

特別な拠出金 10年 (民167条)

(2) 時効を止める方法 (民147条)

- ①請 求・・・裁判所が関与するような強い「請求」であることが必要です。

「請求書」を送り続けるだけでは時効は中断しません。

※内容証明郵便による催告は、1回限り6ヶ月停止(民153条)

- ②差押・仮差押・仮処分・・・管理組合自身が手続きを自らすること
- ③承認・・・債務者本人が債務の存在を認めること(時効完成後の承認も有効)
滞納金の一部でも弁済してもらうと「承認」となります。

4、滞納者に対する対応について

(1) 相手のことを調べましょう

- ① 区分所有者関係・・・本人や同居人の有無、勤務先、占有者との関係など
- ② 不動産の権利関係・・・所有権の移転、仮登記の有無、担保権の設定や移転の状況、滞納処分、差押等の有無

(2) 請求の方法は・・・

- ① 請求や督促をしながら理解を求める方法（電話、訪問、面談、文書等）
- ② 法的な手続きによる請求する方法
- ③ 所有権の移転を待って特定承継人(新しい所有者)に請求する方法

※(滞納処理規則等があれば、この手順に従って行いましょう)

(3) 管理会社に管理を委託している場合は・・・

管理会社からの電話・訪問・文書による督促、法的な手続に関する助言や補助など、管理会社がしてくれることは原則的に管理委託契約の内容によります。
但し、法的な手続きは管理組合自身が行わなければなりません。

5、滞納者に対する対抗措置について

- ① 共用部の使用禁止・給湯・電気の供給停止、氏名公表などは、できるだけ避けましょう。感情的な問題に発展したり、逆に損害賠償を請求されることもあります。
- ② 駐車場の契約の継続拒否・・・駐車場の契約書等に明記しておきましょう。

※ 自力救済禁止が原則

私人が自己の権利を実現しようとするときは、司法手続きを通じて行わなければならないという原則

6、法的な対抗措置について

(1) 法的手続きを行う前に、必ず確認してください。

- ① 『判決』を貰っただけでは、回収はできません。
支払督促や判決を貰っても相手が任意に支払わなければ、相手の資産を差押えするなどの民事執行手続きが別途必要となります。(費用も別途必要です)
- ② 判決等に表示される『訴訟費用』には弁護士や司法書士に支払う報酬は含まれません。
- ③ 相手方に資産がなければ、強制執行手続きもできません。(回収できません。)
- ④ 手続きにかかる費用も大切な管理組合の会計から支出されます。
- ⑤ 同じマンションに住む住民同士の間での法的な手段は、人間関係やコミュニティを破壊してしまう虞がありますので、慎重に発動すべきです。

(2) 法的な手続きについて

後記(4頁～)を参照ください。

7、滞納(及び滞納拡大)を予防しましょう！

(1) 管理費等を支払い易くする方法

毎月の請求書発行、銀行預金からの自動引落とし、収納代行会社の利用

(2) 区分所有者の組合への参加意識の向上、

情報開示等により、管理費などの使い道を理解してもらいましょう

(3) コミュニティの形成

仲間意識・滞納を恥じる意識を向上させましょう。

「あいさつ運動」から、はじめてみましょう。

(4) 早期発見して、滞納の芽を摘むこと

金額が多くなるほど、回収が難しくなります。早期に専門家に相談してください。

(5) 請求手続きをマニュアル化しておきましょう。

「滞納処理規則」などを作成し、この内容及び存在を区分所有者に十分に周知・徹底しましょう。そのうえで、手順に従って、請求・催告を行ってください。

(6) 管理規約などの整備(見直し)しておきましょう。

(※但し、定めたとしてもすべて請求どおりに裁判等で認められるとは限りません。)

① 遅延損害金の定めを設ける

② 請求手続きに要した弁護士・司法書士費用等を滞納者が負担すべき旨の規定を設ける

③ 管理費等以外の立替金(水道料金等)・駐車場料金等を区分所有者が負担すべき旨やこれらに滞納があれば転売を受けた新所有者が債務を承継する旨の規定の設定

④ 誰が代表者として訴訟提起ができるのか(訴訟追行権の授権)の定めを設ける。

⑤ 規約に滞納者は駐車場を使用することができない旨や駐車場契約に滞納すれば契約解除などにより駐車場が使用できなくなるなどの規定を設ける。

(7) 管理会社との連携を活用

同じマンションに住む住民同士では請求しにくい。その意味でも管理会社を使う
但し、管理組合自身の問題であり、管理会社に任せきりにしない。

(8) そ の 他

充当方法の合意(特定承継人に請求が困難な債権から費目から充当)

区分所有者、賃貸人や共有者など連帯保証人をつけてもらう。

8、法的な回収手続きについて

(1) 各種の法的手続き（判決等をもらう手続き）

《相手方が協議に応じるような場合》

① 起訴前の和解（即決和解）の申立（民訴275）

② 民事調停（民事調停法）

相手方に出頭の義務なし。調停委員による調整・説得。調停調書は確定判決と同一の効力

《相手方が協議に応じない場合》

③ 支払督促（民訴382～）

金額の多寡に関係なく使える。書面審査だけで良い（出廷しなくてよい）。

相手方の住所地の簡易裁判所の書記官への申立

公示送達による送達はできない。異議申立により通常訴訟に移行

④ 少額訴訟（民訴368～）

請求額が金60万円まで、同一裁判所へは年間10件まで。

地元の裁判所に申立ができる。公示送達はできない。

弁護士に頼まなくても、裁判所から手続きに関する指導や助言が得られる。

原則として1回で結審、控訴できず、相手方の異議申立により通常訴訟に移行

⑤ 通常訴訟

相手方が所在不明の場合でも、手続きができる。将来の債権についても請求可能

公開の法廷、140万円を超えない請求は簡易裁判所管轄、

(2) 民事執行手続き（差し押さえの手続き）

① 不動産競売 …… 不動産の差し押さえ（民事執行43～）

申立手数料4000円 切手代約8000円、登録免許税（債権額の0.4%）、

予納金約70万円～100万円

申立から売却、配当まで数ヶ月の日時を要し、この間、債務者の居住に支障なし

無剰余取消に注意（物件の評価と担保権の債権額の比較による）

② 動産に対する執行 …… 家財の差押さえ（民事執行122～）

費用（執行官予納金）5万円程度

「差押え禁止動産」、「超過差押えの禁止」、「無剰余差押えの禁止」により

執行不能の可能性が大きい。現金も66万円まで差押え禁止

この執行により直接的回収は期待できない。

③ 債権執行その他 …… 賃料・給料・銀行預金の差押え（民事執行143～）

申立手数料4000円その他に切手3000円程度、

換価手続きが容易な反面、目的債権や第三債務者の特定が困難。

給料には差押禁止範囲あり。

④ 配当要求 …… 他の債権者の差押え手続きに参加する（民事執行51、133他）

費用（実費）5000円までと安価、手続きが簡易、時効中断の効果あり。

本体の強制執行手続きが取消し、取下げにより失効。

参加する執行手続の種類により「配当要求できる資格」「配当要求の終期」が異なる。

【参考】不動産執行(51、52条) 動産執行(133条)、債権執行(154、165条) など

⑤ 先取特権の実行（判決等をもらわなくても、理論上手続き可能）（民事執行180～）

ア、担保不動産競売、担保不動産収益執行

イ、動産に対する競売申立（民執190）

ウ、賃料債権の差押さえ（物上代位）

※ 費用・手続きともに 強制執行とほぼ同じ

9、「競売」になったら

- (1) 不動産登記簿により「差押」登記の確認と裁判所で事件番号を調査しましょう。
事件番号は、電話での照会できます。
(平成17年(ケ)第0000号 または、平成18年(フ)第000号)
競売されると執行官や不動産鑑定士が現地調査のために、現地の調査をします。その際に管理員さんや役員さんに協力を求めることがありますので、手続きの状況等を聞いてみましょう、
- (2) 管理費等の滞納額等を記載した「上申書」を裁判所に提出しましょう
入札希望者が、入札前に必ず点検する書類（「物件明細書」や「現況調査報告書」）に、管理費等の滞納の状況や現在の管理費等の額などを記載して貰うための目的です。
新所有者が「滞納なんて知らなかった」という言い訳をすることを防ぐ点で、意味があります。特に法律上、必要なものではありません。
- (3) 事案により、「配当要求書」を提出します。
但し、売却代金に余裕があって、配当を受けることが見込める場合のみです。
- (4) 競落を待つて特定承継人たる新所有者に請求する。
最終的には、この方法しかありません。しかし、この間に「消滅時効」が完成するおそれがあるときは、別途、時効中断の措置をする必要があります。

10、滞納者が「破産」したら

- (1) 本人に連絡可能な場合は、申立を依頼した弁護士の連絡先を聞き出します。
弁護士から「受任通知」や裁判所から「破産」の通知がくる場合もあります。
本人と連絡がから聞けないとき・・・破産決定があると官報に掲載されますが、調査が困難です。
- (2) 破産している事が判れば、
申立代理人の弁護士に電話するなどして、
事件番号、破産管財人名前・連絡先を聞きます。
そして、破産債権届出用紙類の送付を依頼します。
事件番号は 「平成18年(フ)第0000号」というふりあいです。

ウ、管財事件(破産管財人がいる)ときの請求

破産決定前の滞納管理費は「優先債権」として破産債権の届出する(破98)

(※ 破産決定前の滞納管理費を「別除権付債権」として扱う裁判所もあります。)

宣告日以降の管理費等は「財団債権」として破産管財人に請求する(破148)

破産管財人が不動産を放棄した場合は、放棄後の分を本人へ請求します。

エ、同時廃止事件(破産管財人がいない)ときの請求

破産決定前の滞納管理費は、不動産の競売を待つて新所有者に請求するか、本人に理解を求めて支払ってもらいましょう(法的な請求はできない)

破産決定以降の管理費等は、本人に支払いを請求できます。(訴訟も可能)

11、滞納者が「死亡」したら

1、当事者の確定

① 死亡の確認と相続人の調査

戸籍法(10条～)、住民基本台帳法(11条、12条)のハードル

ア) 親族に協力を求める方法

イ) 当事者自らが調査する方法

ウ) 弁護士・司法書士に依頼する方法

② 相続放棄等の有無の確認・・・相続開始地の家庭裁判所

「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」・・・ 無料

「相続放棄申述受理証明」・・・手数料 1名1通150円

いずれも利害関係の疎明が必要

2、管理費等支払い義務と区分所有権の帰属

- ・ 原則的に相続人に承継 (相続債務と相続後の管理費等と区分)
- ・ 区分法第24条 (民255条の例外)

3、請求手続きの例

① 法定の相続人があって、相続放棄していないケース

(先順位の相続放棄があつて、次順位の法定相続人が相続人となった場合も含む)

⇒ 相続人に請求 (相続人への相続登記が完了しているか否かは無関係)

遺産分割の協議未成立状態では、相続人の全員を相手に請求

② すべての法定の相続人が相続放棄したケース及び 戸籍上、法定相続人が存在しないケース

- ・ 戸籍等により相続人の無いことや相続放棄された旨を証明書等により確認。
- ・ 担保権の設定状況と担保価値を確認。

⇒ 抵当権者が行う不動産競売申立を待って、新所有者に請求する方法

⇒ 「特別代理人」を選任して不動産競売申立をする方法

(既に被相続人に対する債務名義ある場合など)

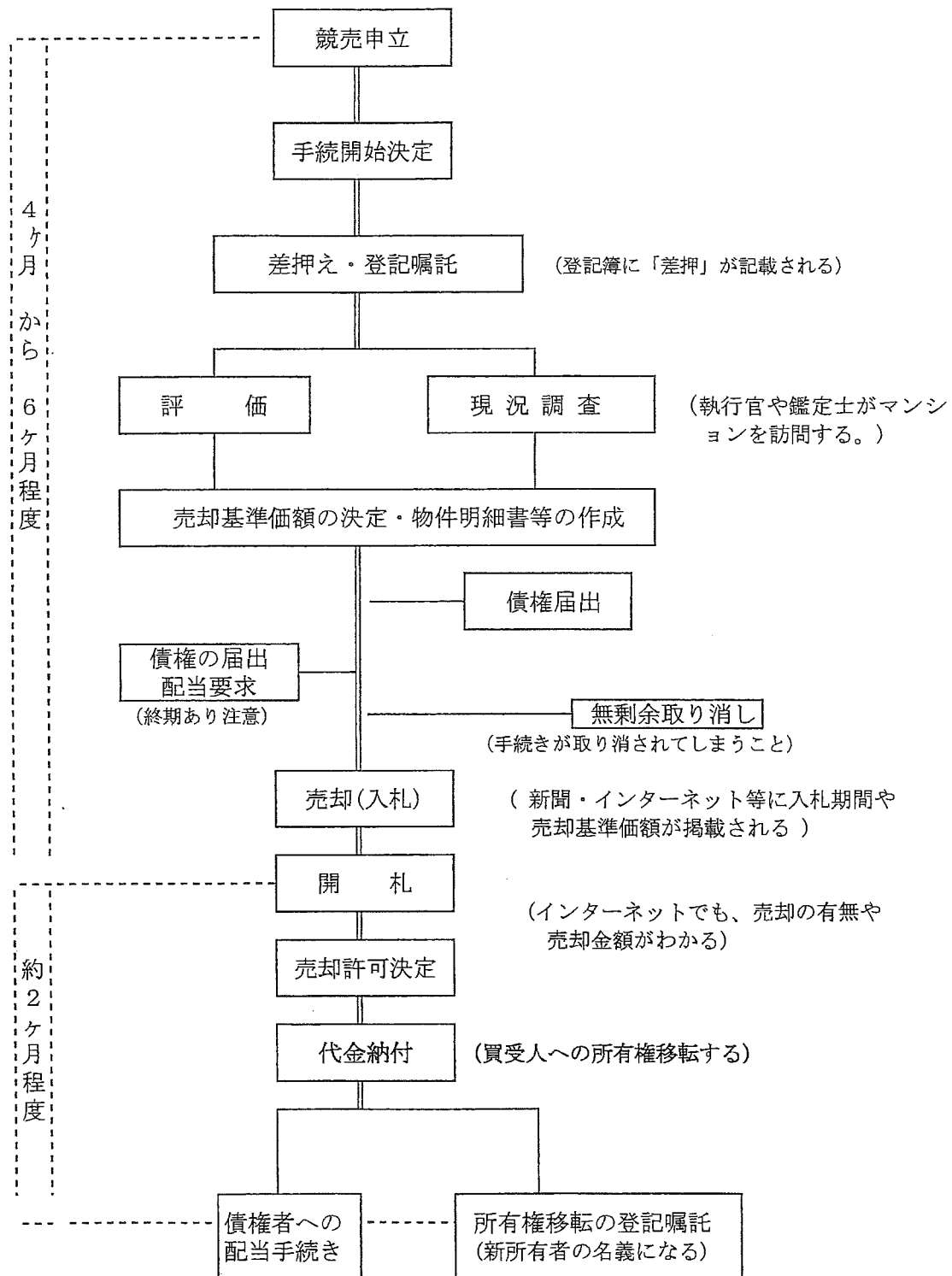
⇒ 「相続財産管理人」の選任申立をして、

相続財産管理人から弁済を受ける方法

相続財産管理人による任意売却をしてもらう方法

など

不動産競売手続きの概要



平成28年(ケ)第〇〇〇〇号

(滞納管理費等に関する)

上 申 書

平成28年8月10日

神戸地方裁判所

不動産競売係 御中

〇〇市〇〇〇町1丁目1番1号

〇〇〇〇マンション管理組合

理事長 〇 〇 〇 〇 印

8

区分所有者〇〇〇〇が所有する下記マンションに対する不動産(強制)競売事件につき、管理費等の滞納状況等は別紙のとおりであることを上申します。

また、上記区分所有者がこのまま滞納管理費等の支払いをしない場合には、本件競売手続きによる買受人に対してこれを請求することになりますので、物件明細書にはその旨を明記戴くようお願いします。

なお、ご不明な点につきましては、管理受託会社までご照会ください。

不動産の表示

所 在 〇〇市〇〇〇町1丁目1番1号

建物の名称 〇〇〇〇マンション

部屋番号 〇〇〇号室

(家屋番号) 〇〇〇-〇〇番

(別 紙)

1. 管理費等に関する規約等の規定 (規約第〇〇条関係)

①管理費の月額 金13,490円

支払期：毎月 5 日 までに(当・翌)月分、遅延損害金：年14%

②修繕積立金の月額 金12,990円

支払期：毎月 5 日 までに(当・翌)月分、遅延損害金：年14%

③その他 () 金 円

支払期：毎月 日 までに(当・翌)月分、遅延損害金：年 %

2. 管理費等の滞納について (平成28年7月5日現在)

①管理費滞納額 金80,940円

内訳 平成28年1月分～平成28年7月分

②修繕積立金滞納額 金77,940円

内訳 平成28年1月分～平成28年7月分

③駐車場使用料 金180,000円

内訳 平成28年1月分～平成28年7月分

④〇〇使用料 金3,600円

内訳 平成28年1月分～平成28年7月分

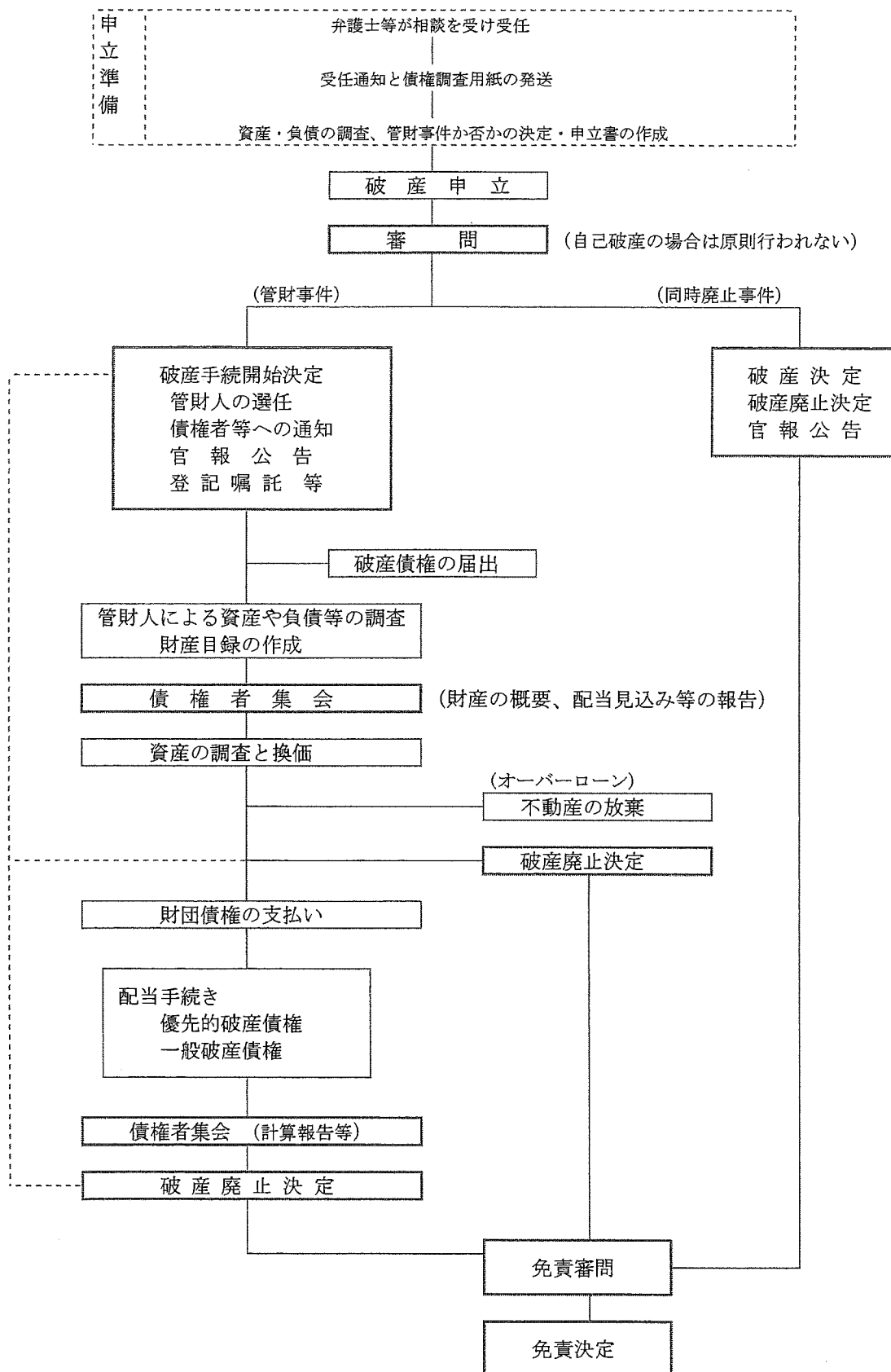
4. 管理受託会社

〇〇市〇〇〇町1-2-3 〇〇ビル

〇〇〇〇〇不動産管理株式会社

〇〇支店 06-000-0000 (担当者 〇〇)

破産手続きの概要



破産法

(平成十六年六月二日)
(法律第七五号)

破産法 1~4

(定義)

- 第二条 この法律において「破産手続」とは、次章以下(第十二章を除く。)に定めるところにより、債務者の財産又は相続財産を清算する手続をいう。
- 2 この法律において「破産事件」とは、破産手続に係る事件をいう。
- 3 この法律において「破産裁判所」とは、破産事件に係属している地方裁判所をいう。
- 4 この法律において「破産者」とは、債務者であつて、第三十条第一項の規定により破産手続開始の決定がされているものをいう。
- 5 この法律において「破産債権」とは、破産者に対し破産手続開始前の原因に基づいて生じた財産上の請求権(第九十七条各号に掲げる債権を含む。)であつて、財団債権に該当しないものをいう。
- 6 この法律において「破産債権者」とは、破産債権を有する債権者をいう。
- 7 この法律において「財団債権」とは、破産手続によらないで破産財団から随時弁済を受けることができる債権をいう。
- 8 この法律において「財団債権者」とは、財団債権を有する債権者をいう。
- 9 この法律において「別除権」とは、破産手続開始の時に破産財団に属する財産につき特別の先取特権、質権又は抵当権を有する者がこれらの権利の目的である財産について第六十五条第一項の規定により行使することができる権利をいう。
- 10 この法律において「別除権者」とは、別除権を有する者をいう。
- 11 この法律において「支払不能」とは、債務者が、支払能力を欠くために、その債務のうち弁済期にあるものにつき、一般的かつ継続的に弁済することができない状態をいう。
- 12 この法律において「破産管財人」とは、破産手続において破産財団に属する財産の管理及び処分をする権利を有する者をいう。
- 13 この法律において「保全管理人」とは、第九十一条第一項の規定により債務者の財産に関し管理を命じられた者をいう。
- 14 この法律において「破産財団」とは、破産者の財産又は相続財産であつて、破産手続において破産管財人にその管理及び処分をする権利が専属するものをいう。

(優先的破産債権)

- 第九十八条 破産財団に属する財産につき一般の先取特権その他一般の優先権がある破産債権(次条第一項に規定する劣後的破産債権及び同条第二項に規定する約定劣後破産債権を除く。以下「優先的破産債権」という。)は、他の破産債権に優先する。
- 2 前項の場合において、優先的破産債権間の優先順位は、民法、商法その他の法律の定めるところによる。
- 3 優先権が一定の期間内の債権額につき存在する場合に、その期間は、破産手続開始の時からさかのぼって計算する。

第二節 破産債権の届出

(破産債権の届出)

- 第一一条 破産手続に参加しようとする破産債権者は、第三十一条第二項第二号又は第三項の規定により定められた破産債権の届出をすべき期間(以下「債権届出期間」という。)内に、次に掲げる事項を裁判所に届け出なければならない。
- 一 各破産債権の額及び原因
- 二 優先的破産債権であるときは、その旨
- 三 劣後的破産債権又は約定劣後破産債権であるときは、その旨
- 四 自己に対する配当額の合計額が最高裁判所規則で定める額に満たない場合においても配当金を受領する意思があるときは、その旨
- 五 前各号に掲げるもののほか、最高裁判所規則で定める事項
- 2 別除権者は、前項各号に掲げる事項のほか、次に掲げる事項を届け出なければならない。
- 一 別除権の目的である財産
- 二 別除権の行使によつて弁済を受けることができる見込みと見込まれる債権の額
- 3 前項の規定は、第九十八条第二項に規定する特別の先取特権、質権若しくは抵当権又は破産債権を有する者(以下「準別除権者」という。)について準用する。

第五章 財団債権

(財団債権となる請求権)

- 第一四八条 次に掲げる請求権は、財団債権とする。

- 一 破産債権者の共同の利益のためにする裁判上の費用の請求権
- 二 破産財団の管理、換価及び配当に関する費用の請求権
- 三 破産手続開始前の原因に基づいて生じた租税等の請求権(第九十七条第五号に掲げる請求権を除く。)であつて、破産手続開始当時、まだ納期限の到来していないもの又は納期限から一年(その期間中に包括的禁止命令が発せられたことにより国税滞納処分をすることができない期間がある場合には、当該期間を除く。)を経過していないもの
- 四 破産財団に対し破産管財人がした行為によつて生じた請求権
- 五 事務管理又は不当利得により破産手続開始後に破産財団に対して生じた請求権
- 六 委任の終了又は代理権の消滅の後、急迫の事情があるためにした行為によつて破産手続開始後に破産財団に対して生じた請求権
- 七 第五十三条第一項の規定により破産管財人が債務の履行をする場合において相手方が有する請求権
- 八 破産手続の開始によつて双務契約の解約の申入れ(第五十三条第一項又は第二項の規定による賃貸借契約の解除を含む。)があつた場合において破産手続開始後その契約の終了に至るまでの間に生じた請求権
- 2 破産管財人が負担付遺贈の履行を受けたときは、その負担した義務の相手方が有する当該負担の利益を受けるべき請求権は、遺贈の目的の価額を超えない限度において、財団債権とする。
- 3 第三十三条第二項及び第三項の規定は、第一項第七号及び前項に規定する財団債権について準用する。この場合において、当該財団債権が無利息債権又は定期金債権であるときは、当該債権の額は、当該債権が破産債権であるとした場合に第九十九条第一項第二号から第四号までに掲げる劣後的破産債権となるべき部分に相当する金額を控除した額とする。
- 4 保全管理人が債務者の財産に関し権限に基づいてした行為によつて生じた請求権は、財団債権とする。

申 述 人 ○●○●○● 様

相続放棄申述受理通知書

被相続人氏名		○●○●○● 平成14年10月22日死亡			
申 述 人	氏 名	○●○●○●			
	事件番号	平成20年（家）第○●○●号	申述を受理した日	平成20年○月○日	

あなたの申述は以上のとおり受理されましたので、通知します。

平成○年○月○日

神戸家庭裁判所

裁判所書記官 ○●○●○●



※ この通知書は、再発行しませんので大切に保管してください。

※ 「受理証明書」が必要な場合は、別途、受理証明申請をしていただくことになりますので、手数料（申述人1人につき150円の収入印紙）、認印及びこの通知書を持参の上、当家庭裁判所に申請手続きをしてください。

なお、郵便による申請もできますので、その場合は、家庭裁判所にお尋ねください。

相続放棄申述受理証明書

被 相 続 人	氏 名	○●○●○●		
	本 籍	○●県○●市○●通○●丁目121番地の8		
申 述 人	氏 名	○●○●○●		
	事件番号	平成20年（家）第○●○●号	申述を受理した日	平成20年○月○日

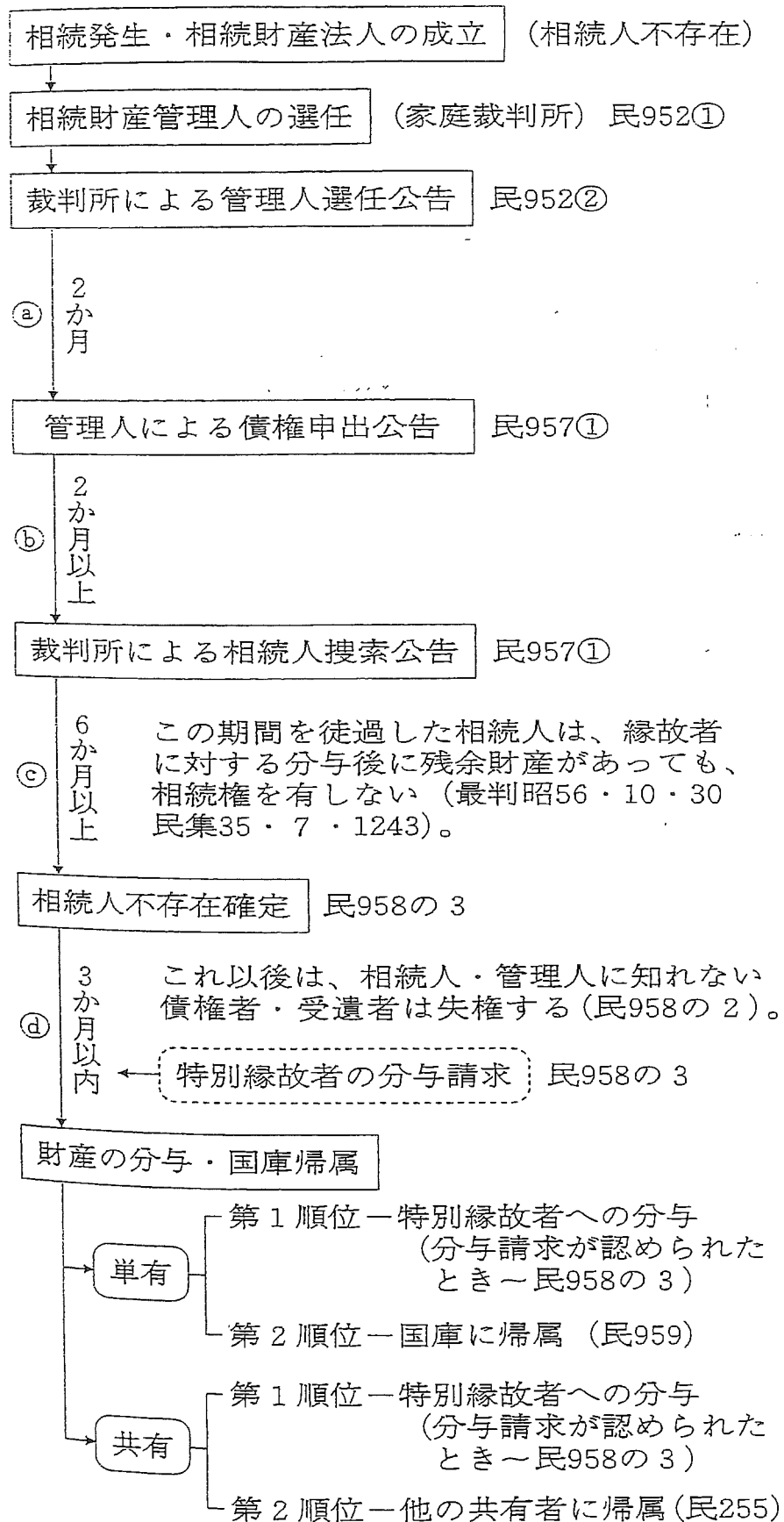
以上のとおり証明する。

平成○年○月○日

神戸家庭裁判所

裁判所書記官 ○●○●○●





相 談 事 例 (1)

■相談者：築3年、500戸の大型団地、
管理会社に全部委託マンションの理事長

■滞納状況について：

- ◇ 相手方甲は、30代男性の区分所有者（単身？）
- ◇ 平成28年5月分（支払期4月末日）から10月分（支払日9月末日）まで滞納
- ◇ 滞納額の合計 金 18万円（月額 3万円×6ヶ月）
滞納内訳／管理費 1万円、修繕積立金 8000円、駐車料 1万2千円
- ◇ 管理会社からは、次のような報告を受けている。
 - ・滞納を把握してすぐに電話等により催告をしてきたが効果がなかった。
 - ・最近になって、甲本人との連絡がとれなくなった。
 - ・債務者の連絡先として把握していた勤務先に電話したら、会社が倒産していた。
 - ・現在、同室には誰が住んでいるのかよく分からないが、常駐管理員の報告によると甲さんとは、別人（女性）が一人で居住している模様。
 - ・登記簿をとったら、物件は乙と共有、市税の差押と住宅金融支援機構の差押えがされていた。甲が自己破産したという噂も聞くとのこと。

相 談 事 例 (2)

■相談者

築40年 6棟 120戸の自主管理マンションの理事長（理事の任期1年）
管理費及び修繕積立金 月額 金1万円（毎月5日に当月分支払）
（月額の内訳、管理費 3000円、修繕積立金 7000円）
滞納期間 平成27年4月分 ～ 現在（平成29年3月分まで）
滞納額の合計 金24万円（月額 1万円 × 24ヶ月）

■状況について

- ◇ 甲は、80才の独居 家族不明、平成27年1月頃から入院（救急車で搬送）、以降、部屋は空き室の様子、
- ◇ 平成28年4月頃、甲は平成27年12月頃に病院で、死亡したらしいとの出所不明の噂があった。
- ◇ 管理費等は、平成27年4月分から残高不足のため口座引落としができなくなる。
- ◇ 平成27年4月、平成28年4月に役員交代があったが、本件滞納は引き継ぎ事項とされていた。
- ◇ 平成29年2月になって、管理組合で隣戸からの聞き取り調査で、甲の長女のと連絡を取ることができたところ、その長女は、「甲は平成28年3月31日に病院で死亡した。でも、私は相続放棄したから無関係です。部屋のカギは預かっていて、相続放棄して無関係なので管理組合で預かって欲しい」とのこと。