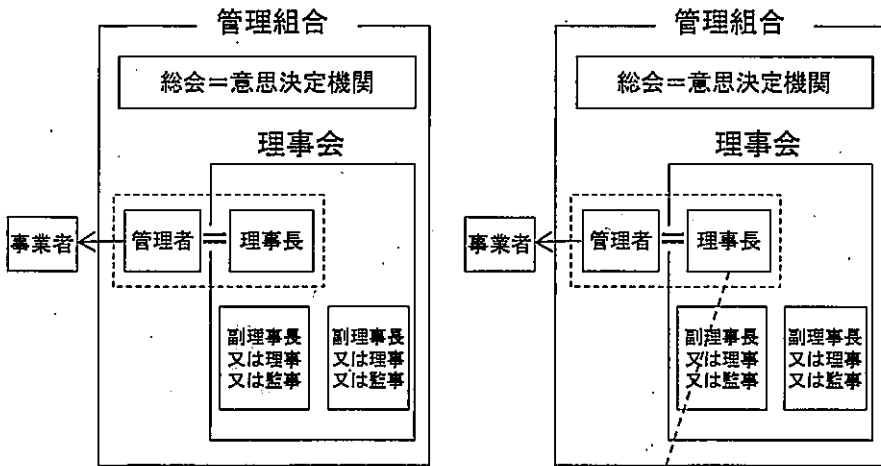


## 外部専門家の活用のパターン

### ① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型



注: 塗りつぶしが外部の専門家

※理事長を外部専門家とすることも可能

#### 【考え方】

- ・従来どおり理事会を設け、理事会役員に外部専門家を入れるパターン。
- ・外部専門家が理事長(=管理者)となることも想定される。
- ・外部専門家を含む役員を選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

#### 【想定されるケース(マンションの特性)】

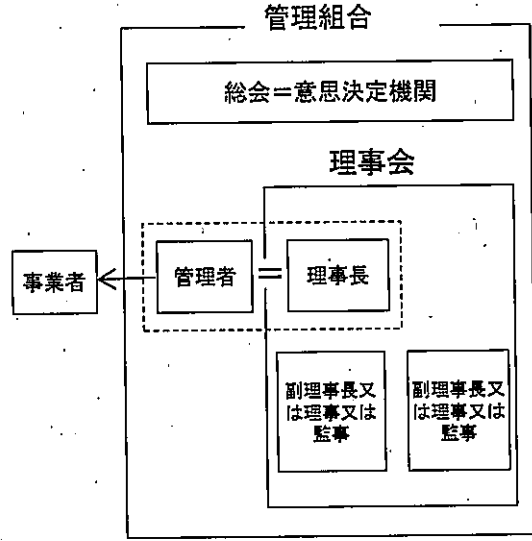
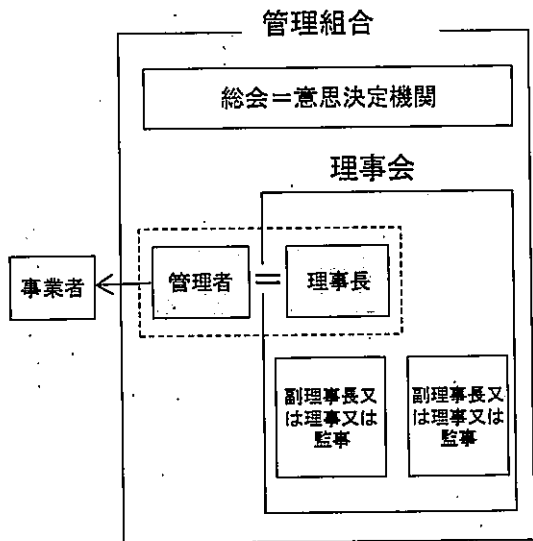
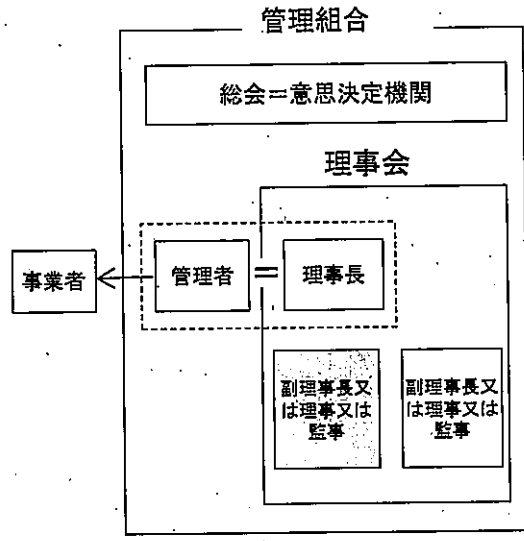
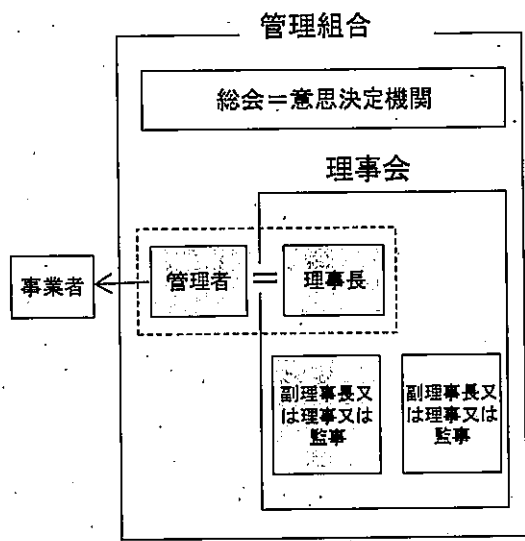
- ・運営面の不全の改善
- ・計画的な大規模修繕等の適切な実施、耐震改修・建替え等の耐震対策等専門的知見が必要な場合を想定
- ※限定的な専門性が求められるケースも多くある。

#### 【論点・課題と標準管理規約における規定等の整備】

- ・外部役員を選任・解任  
→第35条第2項・第4項、コメント第35条関係①⑤
- ・役員欠格要件  
→第36条の2、コメント第36条の2関係
- ・外部役員業務執行のチェック体制の構築(理事会によるチェックの補完)
  - 理事会の権限として理事の職務執行の監督等の位置付け(第51条第2項、コメント第51条関係)
  - 理事長の職務執行の状況の理事会への定期報告義務(第38条第4項、コメント第38条関係②)
  - 理事による理事会の招集請求・招集(第52条第3項、コメント第52条関係)
  - 監事の理事等に対する調査権(第41条第2項、コメント第41条関係①)
  - 組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実の理事から監事への報告義務(第40条第2項、コメント第40条関係)
  - 監事による理事会の招集請求・招集(第41条第6・7項、コメント第41条関係③)
  - 監事の理事会への出席・意見陳述義務(第41条第4項、コメント第41条関係②)
  - 監事による理事会への理事の不正行為等の報告義務(第41条第5項、コメント第41条関係③)
  - 監事による総会提出議案の調査・報告義務(コメント第41条関係①)
- ・役員取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)
  - 利益相反取引となる事実の開示と理事会からの承認(第37条の2、コメント第37条の2関係)
  - 利害関係のある議決への当該理事の不参加(第53条第3項)
  - 監事等による管理組合の代表代行(第38条第6項、コメント第38条関係③)
- ・多額の金銭事故や財産毀損の防止、補償の担保と補償能力の充実  
→コメント第37条関係①
- ・派遣された役員が欠けた場合の補欠ルールの明確化(継続性の確保)  
→コメント第36条関係④

# 【参考】①の全パターン

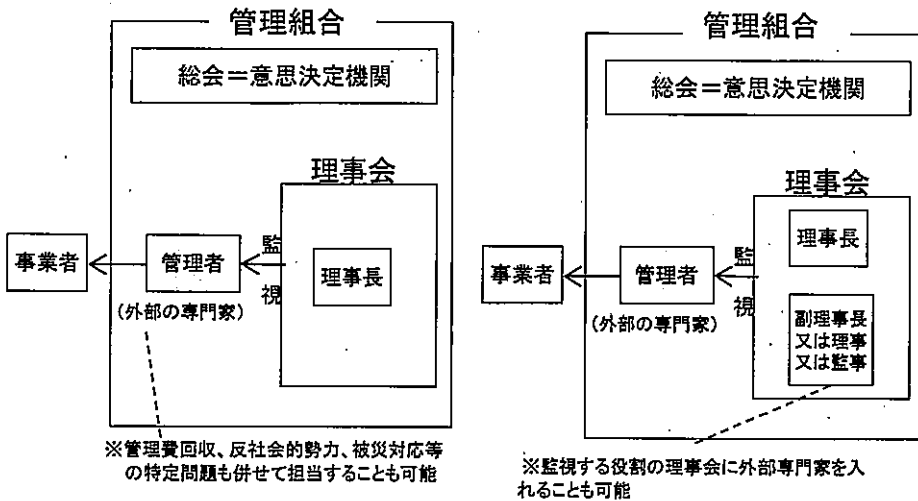
注: 塗りつぶしが外部の専門家



※現行標準管理規約

## ② 外部管理者理事会監督型

### 【考え方】



- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視するパターン。
- ・監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられる。
- ・外部管理者の選任を含め、最終的な意思決定機関は総会であり、その役割は重要。

### 【想定されるケース(マンションの特性)】

- ・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズの高いマンション(大規模な新築マンションなどを中心に想定)
- ※総会は意思決定機関、管理者は知見豊富な執行者、理事会は監視機関、と分担や責任の明確化が期待できる。
- ※さらに、専門性が高く、時間的な拘束が強く心理的な負担も大きい管理費回収訴訟、反社会的勢力、被災対応等の特定問題も担当することも想定。

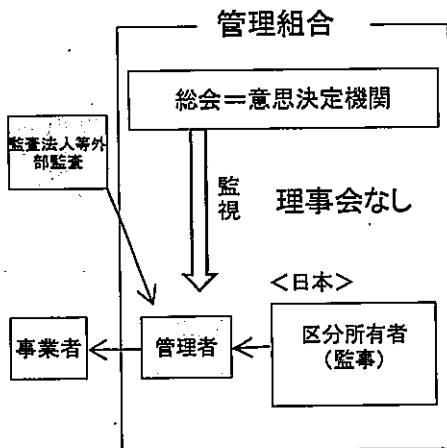
### 【論点・課題】

- ・外部管理者＝区分所有法上の管理者とする
  - ・外部管理者の選任・解任
  - ・外部管理者の欠格要件〔外部・内部共通〕
  - ・外部管理者のチェック体制の充実(理事会によるチェックの補完)
  - ・外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)[外部・内部共通]
  - ・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕
  - ・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕
  - ・専門家の属性
  - ・専門家の能力評価・育成方法
- <個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加>
- ・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

### 【規約の整備等の考え方】

- ①理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長の業務・権限と管理者の業務・権限の整理。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者及び役員員の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)等、資格・登録の取消し処分からの一定期間内等を規定。
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)の義務付けについて規定することも考えられる。
- ⑤管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の理事会への報告・承認。
- ⑥管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置(保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等)に努めるべき旨を規定
- ⑦一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)。
- ⑧引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)

### ③ 外部管理者総会監督型



#### 【考え方】

- ・外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けないパターン。
- ・区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、全区分所有者で構成する総会が監視するものであり、総会の役割は重要。
- ・さらに、監査法人等の外部監査を義務付ける。

#### 【想定されるケース(マンションの特性)】

- ・高い専門性と透明性、区分所有者の利益の保護や最大化のニーズが高いが、規模の小さいマンション
- ・理事長のなり手がいない例外的なケース  
※支援的性格が強いケース

#### 【論点・課題】

- ・外部管理者＝区分所有法上の管理者とする
- ・理事会(理事)の廃止
- ・外部管理者の選任・解任
- ・外部管理者の欠格要件〔外部・内部共通〕
- ・外部管理者のチェック体制の構築(理事会に代わる監査機能の確保)
- ・外部管理者の取引の健全性の確保(利益相反取引の排除等)〔外部・内部共通〕
- ・多額の金銭事故、財産毀損の防止〔外部・内部共通〕
- ・補償の担保と補償能力の充実〔外部・内部共通〕
- ・専門家の属性
- ・専門家の能力・育成方法
- ・資力のない管理不全マンションへの対策
- <個人の専門家が管理者に就任する場合に以下を追加>
- ・外部管理者の補欠ルールの明確化(継続性の確保)

#### 【規約の整備等の考え方】

- ①理事長＝区分所有法上の管理者とする規定の撤廃。理事長・理事会に係る業務・権限を管理者の業務・権限に移行。
- ②外部管理者の選任・解任を総会決議とする旨規定。
- ③外部管理者の欠格要件として、銀行との取引停止、破産(者)等、資格・登録の取消し処分等からの一定期間内を規定
- ④派遣元団体等による報告徴収や監査(適任者への交替も含む)又は外部監査(別の専門家の一時派遣等)の義務付けについて規定することも考えられる。
- ⑤管理組合と外部管理者の利益が相反する取引の監事、総会への報告・承認
- ⑥管理者の誠実義務として、財産の毀損の防止及びそのために必要な措置(保険加入、保険限度額の充実、財産的基礎の充実等)に努めるべき旨を規定
- ⑦一定期間の継続意思の確認について規定することも考えられる(新規参入を妨げないよう、意思の確認とする)。
- ⑧引継者を予め定めることができる旨を規定(欠けた時点での適任者の選任も可とする)
- ⑨環境整備として、自治体の公益法人・自治体委託NPOからの低廉な専門家派遣の推進

区分所有者が行う工事に対する制限の考え方

本「考え方」は、区分所有者が実施する専有部分の修繕等や共用部分の改良工事等の改良工事の制限に関する一般的なルールを示したものであるが、階下等の住戸に与える影響などはマンションによって異なることから、各マンションの設備水準や劣化状況等の実情に応じたルールを定めることが望ましい。

ここでは、修繕等の工事のうち、建物全体や住戸に悪影響を及ぼす可能性のある修繕等については、理事会(理事長)に承認申請をすることとし、下表において、下表において、工事の実施主体と制限の考え方、制限の目的、制限すべき負の影響(要素)、理事会承認を要する工事、理事会承認の必要ない工事、届出が必要な工事、届出も不要の工事、承認の条件として、一般的に規定されるものを示している。

その他の修繕等については理事会承認は不要としているが、下表右欄に示すように、工事業者の出入りや騒音・振動が発生する工事等管理組合として事前に把握が必要なものについては、事前届出の対象としている。

一方で、「区分所有者は、建物の保存に必要となる修繕等を行う場合、必要に応じて、こうした禁止行為を具体的に記載することは想定している。

例) デイスポールへの設置工事(バルコニー)としての専用使用権の範囲を逸脱するため)

バルコニー・専用部分への設置工事(バルコニー)としての専用使用権の範囲を逸脱するため)

建物の主要構造部に影響を及ぼす穿孔・切欠等の工事

部位	工事の実施主体と制限の考え方	制限の目的	制限すべき負の影響(要素)	理事会承認を要する工事	理事会承認の必要ない工事	届出が必要な工事	届出も不要の工事
管・配線		給排水管の維持、円滑な給排水、騒音の防止	漏水、騒音(他住戸に影響)	給排水管を改修する工事(給排水管の改修を伴う高圧の改修を含む)	・ 最近使用済みの配管口があること、排水管の屈曲部等が圧入応用可能なものであること ・ 排水管が腐食されていることを確認する ・ 排水管に劣化や破損が認められていることを確認する ・ 排水管等と共用部分の接続位置を調整する場合には、共用部分への加工について確認する。		
設備		火災に対する安全等の確保	火災の拡大(建物全体に影響) 煙霧の恐れ(他住戸に影響)	住宅用単機、感知器、スプリンクラーの改修工事	・ 設置する単機、感知器、スプリンクラーの改修を要する		
専有部分		騒音を伴う設備設置の制限(既存設備の状況により制限する) 必要な場合に限り制限する)	騒音(他住戸に影響)	ジュストバス、空調電力を利用した給湯器を設置する工事	・ 設置する機器、防振、防音対策を講ずる		
		共用設備の利用の確保(既存設備の状況により必要な場合に限り制限する 注1)	停電(他住戸に影響) ガス圧低下(他住戸に影響) 一部区分所有者による共用設備の不公平な利用	電圧を利用する設備の工事(電気契約書を0.5以上追加させるものに係る) ガスを利用する設備の工事(0.5以上の給湯器を利用するものに係る) 電圧回復を利用する工事(新たに回線を利用するものに限る)	・ 電圧の契約法を確認する ・ 既存設備の状況によっては管理組合が管線等を改修 ・ ガスの使用率を確認する ・ 必要に応じてガス管等を改修 ・ 空き回線の状況を確認する ・ 空き回線の状況によっては管理組合が電線等を改修	○ 工事業者が出入りする工事については、工事時間、工事内容と業者名を管理組合に届出 → 業者の出入りを管理する → 工事による苦状しがない形 → ターナー現象)が生じた場合、どの住戸の工事が原因であるのかを判断できるようにする	他の区分所有者への直接・間接の影響がない工事 (例) 専有部分の電線の高さ替え、水道のバッドの取替え、止水シャワーヘッドの取替え、止水シャワーヘッドの取替え)
天井、壁、柱		主要構造部の構造安全性の確保	躯体損傷(建物全体に影響)	躯体改修工事	新築時と同等以上の遮音性能を確保する		
床		階下への騒音の防止 注2	騒音(他住戸に影響)	床材を改修する工事	・ 色、形状、位置、防振、防音、防湿の低下の可能性を確保する	○ 騒音・振動が発生する工事に伴っては、他の区分所有者がわかるよう工事期間と工事内容を明示	
壁		外観の統一、防犯・防音の確保(区分所有者の意識を踏まえて必要な場合に限り制限する)	美観、防犯・防音性能の低下(建物全体に影響)	仕上り部分である壁の工事(現状と異なる部材を用いるもの)	・ 色、形状、位置、防振、防音の低下の可能性を確保する		
共用部分(専有部分を除く)		外観の統一、防犯・防音の確保(区分所有者の意識を踏まえて必要な場合に限り制限する)	美観、防犯・防音性能の低下(建物全体に影響)	仕上り部分である壁の工事(現状と異なる部材を用いるもの)	・ 色、形状、位置、防振、防音の低下の可能性を確保する		
バルコニー		バルコニーとしての適正な利用	バルコニーの確保(他住戸に影響) 防火性能の確保(他住戸に影響) 躯体損傷	バルコニーへの物品を固定する工事(足場など) 足場などを利用する工事(足場など) ※ エアコン室外機	・ 足場などの設置がなければならぬことを確認する ・ 防火性能の確保がなければならぬことを確認する ・ 躯体に足場などを打ち込まないことを確認する		
共用部分(専有部分を除く)		主要構造部の構造安全性の確保 注3	躯体損傷(建物全体に影響)	躯体コンクリートへの穿孔又はアンカーボルト等の金物の打ち込みを伴う工事	・ 穿孔や金物の打ち込みにより躯体に悪影響を及ぼさないこと		
その他		法令順守 注4					

注1 電気、ガス、水道、電話は、共用設備(管・配線等)の仕様により使用できる基に制限が及び、これを超えて利用しようとする、管、ガス圧の低下、水圧の低下、水圧の低下等の影響を及ぼすことが認められる。このため、マンションの共用設備の能力に於いて、専有部分で行われる共用設備の利用(増設)に必要となる工事については、承認申請を要する。各戸の契約書の合意が非共用設備の能力に於いて、専有部分で行われる共用設備の利用(増設)に必要となる工事については、承認申請を要する。この場合、既存設備の状況を確認し、必要に応じて、承認申請を要する。区分所有者が加入を望まない場合には、プロパティに申し込めば工事なしで回線を利用することができ、インターネット回線が引かれていないマンションで新たに引く場合には、管理組合がインターネット回線業者に申し込み、共用部分に設備(ルーター、配線等)を設置する必要がある(区分所有者が工事をするのではない)。

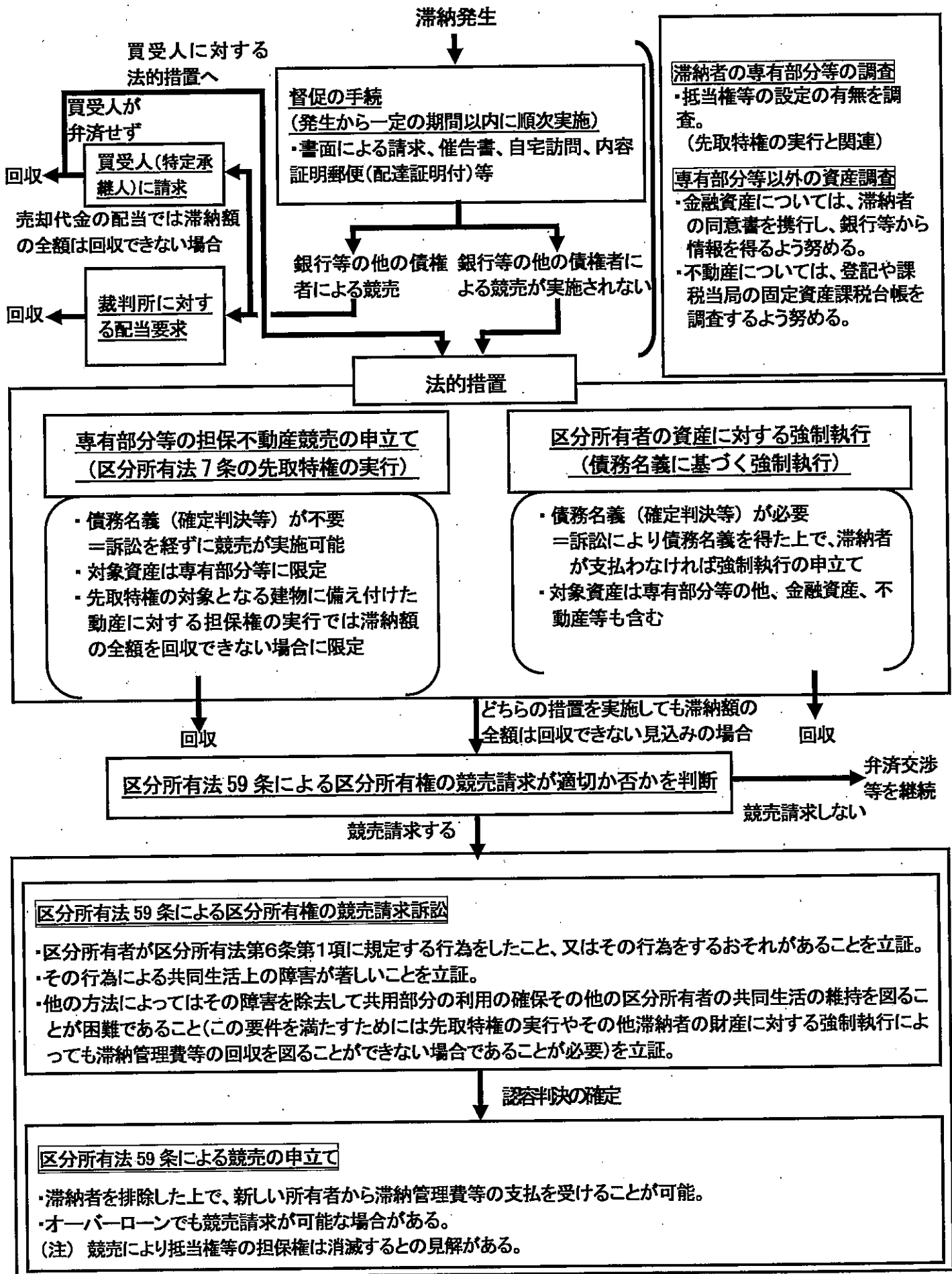
注2 掘削・掘削作業にともなう、特にローリング工場の場合には、構造、工事の仕様、材料等により影響が異なるため、専門家の確認が必要である。物件の状況によっては、専門家の協力を得たうえで、例えば、以下のような事項を定めておくことも考えられる。

- ・新築時ローリングのメンテナンスの警告：使用されるローリングの進音等級が新築時と同等級以上であり、施工方法が当該ローリング材のカテゴリーに示されたとおりの工事であることを確認する
  - ・新築時カーペット敷きの高層メンテナンスで、スラブが薄く、進音性能が低いローリング床では進音性能上問題が発生する可能性があるとして管理組合が決定した場合：ローリング等の承認条件（進音等級OLOO以上等）を示す
- 注3 掘削・掘削をどこまで許容するかは、メンテナンスの設計強度や施工状況、劣化状況等によって主要構造部への影響の度合いが異なることから、慎重な判断が必要である。物件の状況によっては、例えば、以下のようないし以下の事項を定めておくことも考えられる。
- ・高層メンテナンスで住戸間の異端が既設工法の場合：異端への穿孔工事は原則禁止（必要となる間次性能を満たさざる可能性が極めて高いため）
  - ・比較的狭域で必要なリーフが設置されているメンテナンスの場合：リーフの設置を禁止する
  - ・高層メンテナンスで、設備ノードコアのニーズが高い場合：リーフ埋設の条件として、構造計算にかかわらない部位であって、リーフ等による配筋確認の上行うことを確認する

注4 申請者及び工事業者が関係法令を順守することは当然であり、各法令への対応状況を理事が確認し承認することは現実的ではないが、安全性に関わる以下のような点については、承認の際に申請者に注意喚起を行うことが望ましい。

- ・防火区画1m以内の壁体処理 など

# 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<sup>注</sup>。）
- 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<sup>補足</sup>。

**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、不動産競売手続き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つて民事執行法第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本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<sup>注</sup>。

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。

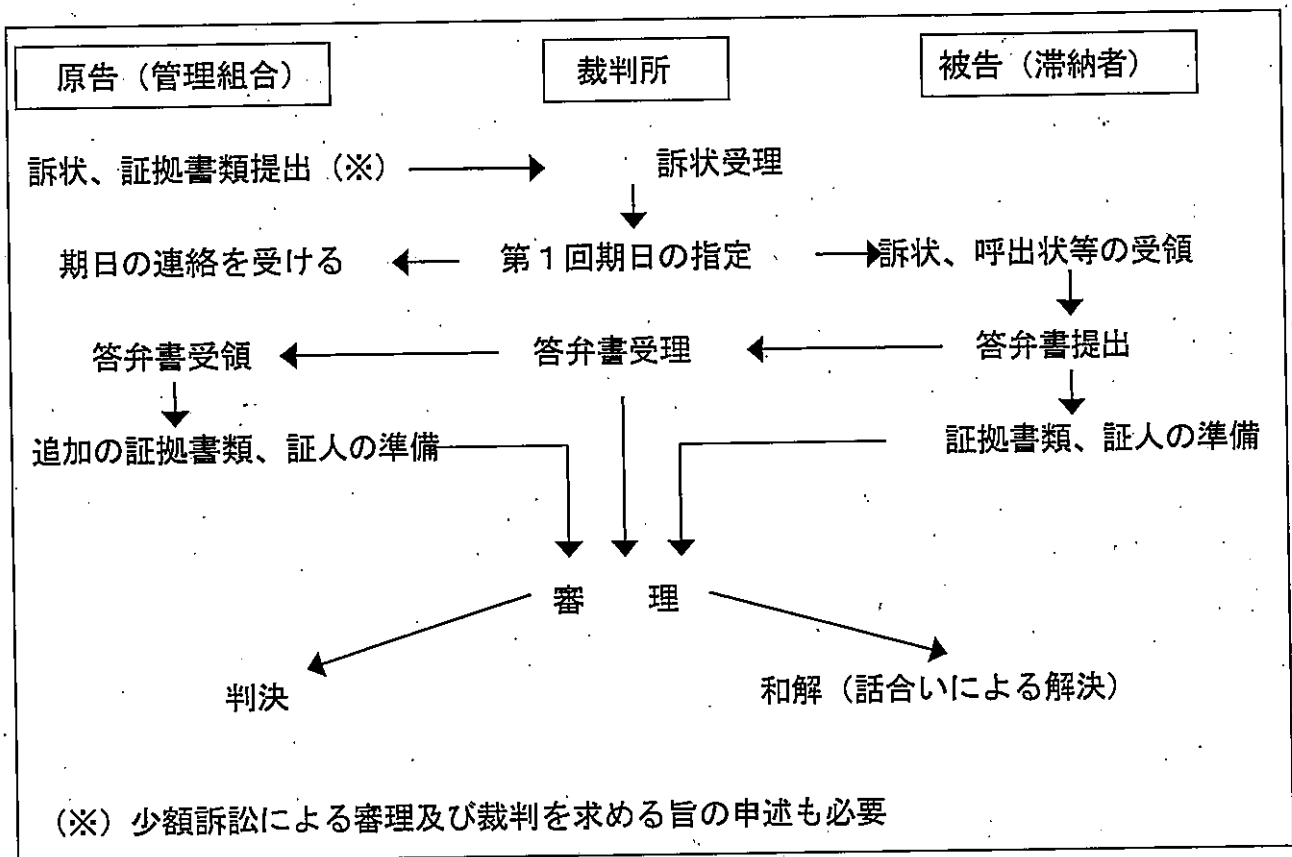
なお、登記情報は、どの登記所においても全国の登記情報を閲覧することができ、登記情報提供サービス (<http://www1.touki.or.jp/>) を利用してインターネット上で確認することも可能である。

## 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に限る。



管理情報提供様式に記載のある項目例

1 マンション名称等

- ①物件名称
- ②総戸数
- ③物件所在地
- ④対象住戸の住戸番号

2 管理体制関係

- ①管理組合名称
- ②管理組合役員数（理事総数、監事総数）
- ③管理組合役員の選任方法（立候補、輪番制、その他の別）
- ④通常総会の開催月と決算月
- ⑤理事会の年間の開催回数
- ⑥管理規約原本の発効年月と変更年月
- ⑦共用部分に付保している損害保険の種類  
（火災保険（マンション総合保険）、地震保険など）
- ⑧使用細則等の規程の有無と名称  
（駐車場使用細則、自転車置場使用細則、ペット飼育細則、リフォーム細則など）

3 共用部分関係

(1) 基本事項

- ①建築年次（竣工年月）
- ②共用部分に関する規約等の定め
  - ・共用部分の範囲（規定している規約条項、別表名）
  - ・共用部分の持分（規定している規約条項、別表名）
- ③専用使用に関する規約等の定め（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）

(2) 駐車場

- ①駐車場区画数
  - ・敷地内台数（内訳：平面自走式台数、機械式台数）
  - ・敷地外台数（内訳：平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数）
- ②駐車場使用資格（賃借人の使用可否、規定している規約条項、使用細則条項）
- ③車種制限（規定している規約条項、使用細則条項、別表名）
- ④空き区画の有無
- ⑤空き区画の待機者数

⑥空き区画補充方法（抽選、先着順、その他の別）

⑦駐車場使用料

(3) 自転車置場・バイク置き場・ミニバイク置場

①区画数（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）

②空き区画の有無（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）

③使用料の有無とその使用料（自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎）

4 売却依頼主負担管理費等関係（①～⑬の項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載））

①管理費

②修繕積立金

③修繕一時金

④駐車場使用料

⑤自転車置場使用料

⑥バイク置場使用料

⑦ミニバイク置場使用料

⑧専用庭使用料

⑨ルーフバルコニー使用料

⑩トランクルーム使用料

⑪組合費

⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料

⑬その他

⑭遅延損害金の有無とその額

⑮管理費等支払方法（「翌月分（又は当月分）を当月〇〇日に支払い）

⑯管理費等支払手続き（口座振替（〇〇銀行〇〇支店）、自動送金（〇〇銀行〇〇支店）、振込、集金代行会社委託の別）

5 管理組合収支関係

(1) 収支及び予算の状況（①～⑩の項目について直近の収支報告（確定額）を記載し、①～③及び⑥～⑧については当年度の収支予算（予算額）も併せて記載）

①管理費会計収入総額

②管理費会計支出総額

③管理費会計繰越額

④管理費会計資産総額

⑤管理費会計負債総額

⑥修繕積立金会計収入総額

⑦修繕積立金会計支出総額



- ⑧修繕積立金会計繰越額
- ⑨修繕積立金会計資産総額
- ⑩修繕積立金会計負債総額

(2) 管理費等滞納及び借入の状況

- ①管理費滞納額
- ②修繕積立金滞納額
- ③借入金残高

(3) 管理費等の変更予定等 (①～⑬について変更予定有(平成 年 月から)、変更予定無、検討中の別を記載)

- ①管理費
- ②修繕積立金
- ③修繕一時金
- ④駐車場使用料
- ⑤自転車置場使用料
- ⑥バイク置場使用料
- ⑦ミニバイク置場使用料
- ⑧専用庭使用料
- ⑨ルーフバルコニー使用料
- ⑩トランクルーム使用料
- ⑪組合費
- ⑫戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料
- ⑬その他

(4) 修繕積立金に関する規約等の定め(規定している規約条項、別表名)

(5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無(規定している規約条項、別表名)

6 専有部分使用規制関係

- ①専有部分用途の「住宅専用」、「住宅以外も可」の別(規定している規約条項)
- ②専有部分使用規制関係
  - ・ペットの飼育制限の有無(規定している使用細則条項)
  - ・専有部分内工事の制限の有無(規定している使用細則条項)
  - ・楽器等音に関する制限の有無(規定している使用細則条項)

7 大規模修繕計画関係

- ①長期修繕計画の有無（有、無、検討中の別）
- ②共用部分等の修繕実施状況（工事概要、実施時期（年月））
- ③大規模修繕工事実施予定の有無（有（平成 年 月予定、工事概要）、無、検討中の別）

#### 8 アスベスト使用調査の内容

- ①調査結果の記録の有無
- ②調査実施日
- ③調査機関名
- ④調査内容
- ⑤調査結果

#### 9 耐震診断の内容

- ①耐震診断の有無
- ②耐震診断の内容

#### 10 管理形態

- ①マンション管理業者名
- ②業登録番号
- ③主たる事務所の所在地
- ④委託（受託）形態（全部、一部の別）

#### 11 管理事務所関係

- ①管理員勤務日
- ②管理員勤務時間
- ③管理事務所の電話番号
- ④本物件担当事業所名
- ⑤本物件担当事業所電話番号
- ⑥本物件担当者氏名

#### 12 備考

共用部分における重大事故・事件があればその内容、ゴミ出しに関する情報など。