

この資料の取扱いについて

- ◎ この資料は、令和4年度第2回マンション管理基礎セミナーの受講者のために、田中・石原・佐々木法律事務所の佐々木弁護士が作成したものです。
- ◎ この資料の印刷・ダウンロードは、今回のセミナーの受講を申し込まれた方のみに許可いたします。
- ◎ この資料をコピーしたり、他へ提供することは絶対に行わないでください。

上記を必ずお守りくださいますよう、お願いいたします。

最近のマンション管理紛争事例 ～管理費の滞納問題等について～

TANAKA
ISHIHARA&SASAKI
LAW OFFICE

田中・石原・佐々木法律事務所
弁護士 佐々木 好一

今日のお話の内容

- ①管理運営の基礎知識
- ②管理費滞納への対応
- ③相続が発生した場合の管理費滞納への対応
- ④用途違反が判明した場合の対応

① 管理運営の基礎知識 1

【そもそもマンションとは？】

一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することのできるものを目的とする所有権（区分所有権）とその対象となる部分以外の建物で構成されている建物

（簡単にいうと）

自分の建物（部屋）とみんなの建物（廊下など共用部分）とが一体となっている建物

⇒区分所有法が適用される

① 管理運営の基礎知識 2

【マンションの権利関係】

- ・ 専有部分（部屋など）
⇒ 区分所有者の所有
- ・ 共用部分（壁や廊下など）
⇒ 区分所有者全員の共有

※ 普通の一戸建ての場合は、建物全体を一人で所有している

⇒ このような違いがあるため、管理の方法なども異なる

① 管理運営の基礎知識 3

【マンションの管理】

- 専有部分（部屋など）
⇒区分所有者が行う（ただし、管理規約等による制限ありex用途など）
- 共用部分（壁や廊下など）
⇒管理組合の決議で行う（過半数or4分の3）
⇒管理組合がうまく機能していないと共用部分の管理が適切になされないおそれ
ひいては、マンションの価値が減少することになる

① 管理運営の基礎知識 3

【専有部分と共用部分】

	専有部分	共用部分
定義	区分所有権の目的たる建物の部分（法 2 条 3 項）	専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第 4 条第 2 項の規定により共用部分とされた附属の建物（法 2 条 4 項）
権利関係	区分所有者が所有	区分所有者全体の共有（法 1 1 条）
使用管理	区分所有者の自由（ただし規約等による制約有）	区分所有者は用法に従って使用（法 1 3 条） 管理は集会の決議又は規約による（3 条、1 7、1 8 条）
これらについて生じた権利（例えばその部分を損傷した場合の損害賠償請求権）の帰属	区分所有者に帰属する	区分所有者に持分に応じて分割して帰属する ※管理費請求権など、団体的に発生する権利は管理組合に帰属する場合もある ※法 2 6 条 2 項により、権利の行使は管理者ができる

① 管理運営の基礎知識 3（補足）

【給排水管について】

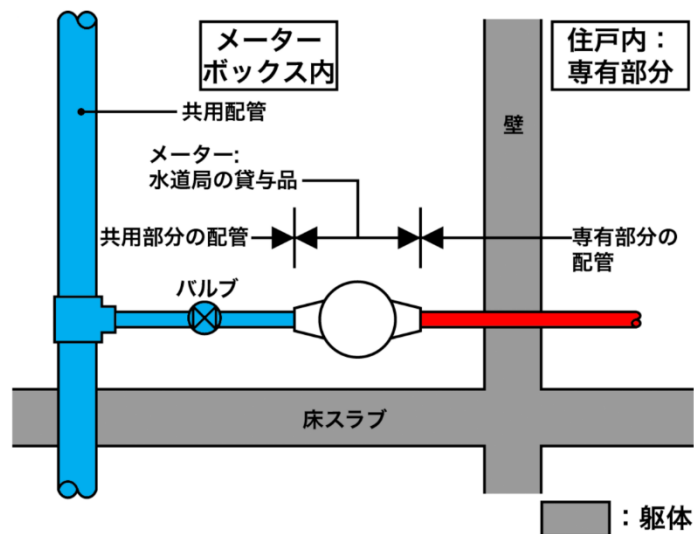
- ◆ 専有部分か共用部分かが問題になることが多い
- ◆ 管の大規模修繕工事については、専有部分についても管理組合にて全体として実施することが最近が多い

※標準管理規約第21条第2項

専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理と一体として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

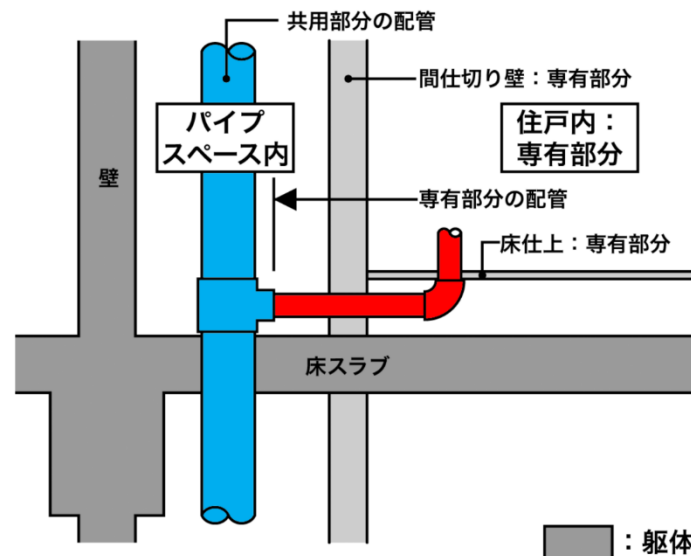
配管の共用部分と専有部分

給水管

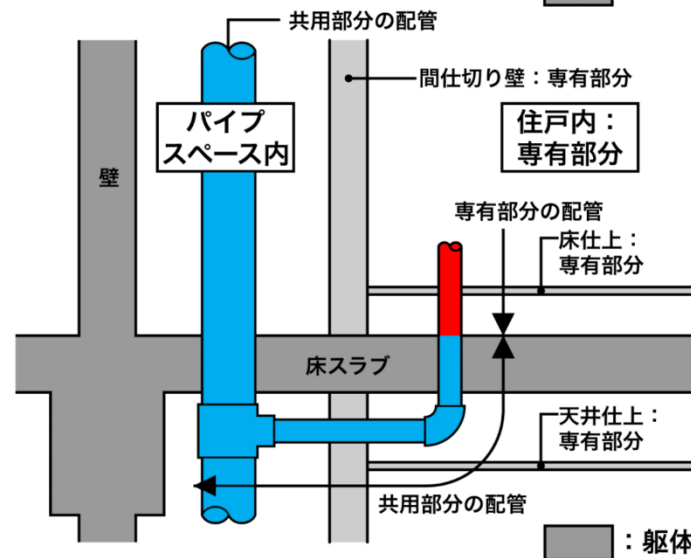


共用部
専有部

排水管



スラブ上配管



スラブ下配管

① 管理運営の基礎知識 4

【マンションにおける登場人物】

- ・区分所有者：個々の専有部分の所有者
- ・管理組合：マンションの区分所有者全員で構成する共用部分の維持管理などを目的とした団体

※法律上はマンション設立により当然に存在するものであって、皆さんが思う管理組合とは異なる

※区分所有法では「理事長」「理事会」は存在しない。

⇒これらは管理規約により設けられた存在

⇒法律と実態がずれるのでわかりにくくなっている

① 管理運営の基礎知識 5

【マンション管理の方法】

- ・ 総会と管理規約によって行う
- ・ 総会：定時総会と臨時総会
 - ※定時総会は年1回開催する（法34条2項）
 - ※コロナ禍のような状況の場合には絶対ではなく、状況が改善してからということでも問題ない
- ・ 管理規約：各組合にて法律の範囲内で自由に策定可能。ただし多くのマンションは標準管理規約に準拠していることが多い。

① 管理運営の基礎知識 6

【マンションの紛争となる類型】

- ① 管理費の滞納問題
- ② 共同の利益に反する行為を行う者への対処（ex騒音問題、建物の利用目的違反など）
- ③ 建物の管理による問題（ex漏水による損害賠償請求など）

⇒今回は①と②についてのお話し。

※ちなみに、マンションの紛争に関してはなんでも管理組合が主体となるわけではないことに注意（例えば漏水や騒音など）！

② 管理費滞納への対応 1

【管理費滞納問題】

管理費や修繕積立金は、毎年発生する管理会社への管理料や大規模修繕などに使われるものなので、支払われないと管理に重大な問題が生じる。

↓しかし

いろいろな事情により滞納が生じることも
(対応)

- ・ 管理会社にて催促の手紙や電話連絡等
(それでも払われない場合)
- ・ 総会または理事会で決議をし、裁判などの法的手続

② 管理費滞納への対応 2

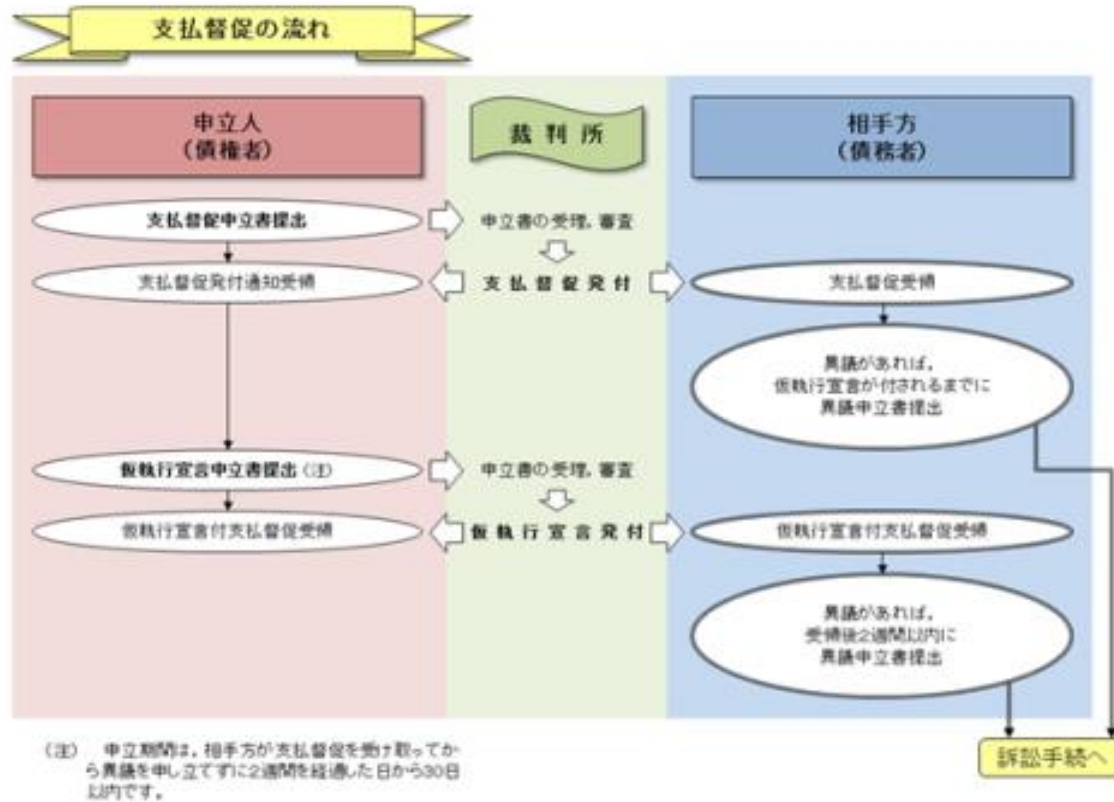
裁判などの法的手続の種類と選択

- 1 支払督促
- 2 少額訴訟
- 3 訴訟
- 4 (最終手段) 59条競売

② 管理費滞納への対応 3

【支払督促】

- ◆ 書面審理のみのため裁判所に行く必要がない（簡便）
- ◆ 費用も安い（裁判所への手数料は訴訟の半額）
- ◆ 支払督促に基づく強制執行も可能
- ◆ 異議が出されると通常訴訟に変わる

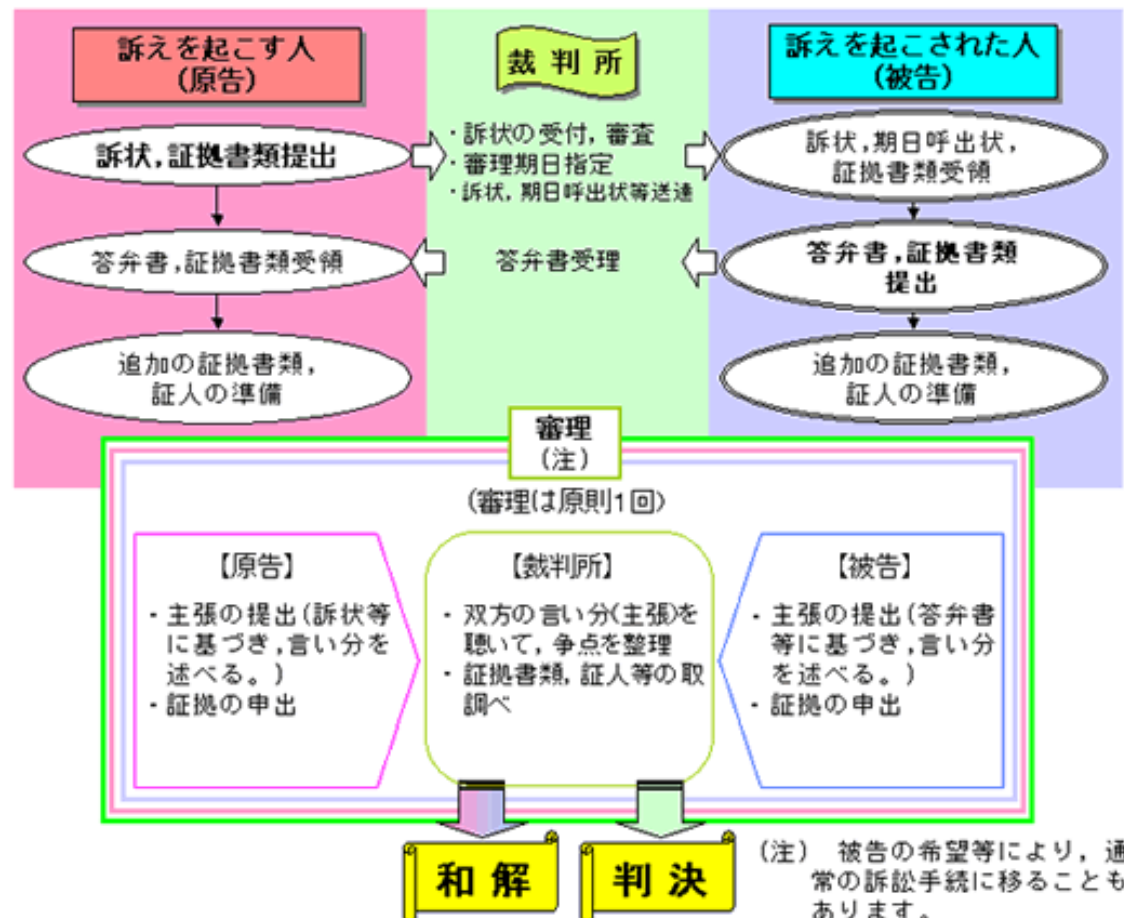


② 管理費滞納への対応 4

【少額訴訟】

- ◆ 少額（60万円まで）の請求で利用できる
- ◆ 法廷での審理が開かれる（出頭必要）
- ◆ 原則1回の期日で審理が終結
- ◆ 判決が出されるので強制執行も可能
- ◆ ただし、判決の中では裁判官の裁量で分割払いや遅延損害金の免除などがされることもある
- ◆ 年間で同一簡易裁判所に10回の回数制限あり
- ◆ 費用は通常の訴訟よりも安い

少額訴訟の流れ

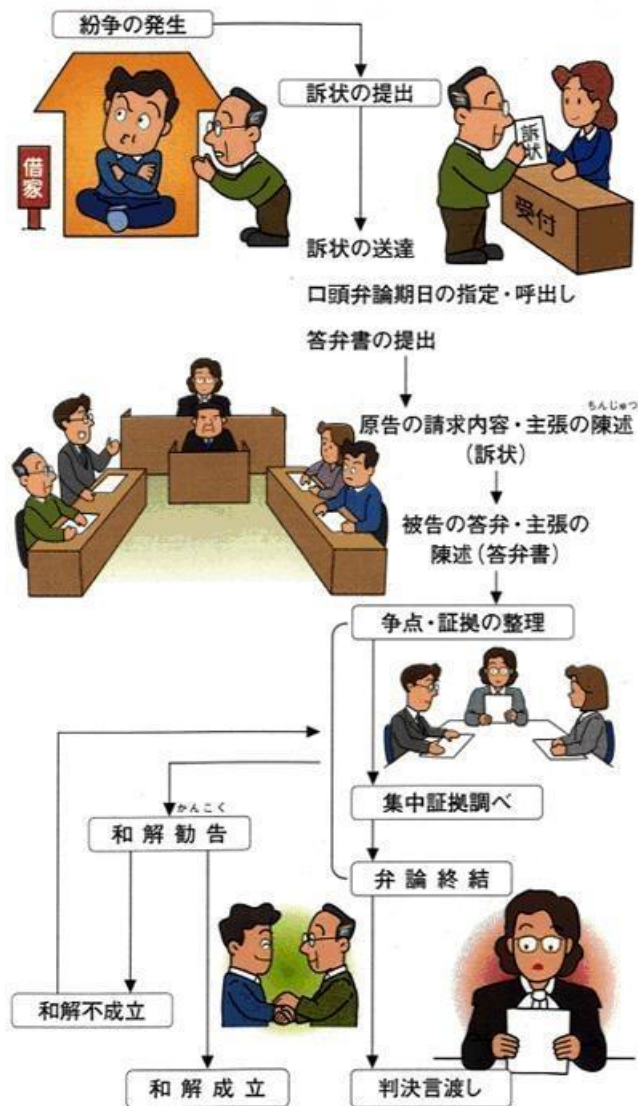


② 管理費滞納への対応 5

【訴訟】

- ◆ 法廷で審理を行い、証拠に基づいて請求内容を裁判官が判断する
- ◆ 審理の中で和解をすることもある
- ◆ 判決に基づいて強制執行が可能
- ◆ 前の2つと比較して時間や費用がかかる

民事裁判の手続の流れ



(出所) 裁判所ホームページ

② 管理費滞納への対応 6

【59条競売】

- ◆ これまでの3の手続⇒競売の場合、抵当権が設定されていると回収ができない
- ◆ 区分所有法59条は「共同の利益に反する行為」がある場合に管理組合側で競売をすることができるとされているため、滞納額が共同利益に反する程度の場合にはこの手続を選択する（通常、事前に強制執行を行って回収できないという段階を踏むことが多い）
- ◆ 抵当権が設定されていても競売は実行できる

② 管理費滞納への対応 7

	メリット	デメリット	どういう場合に選択？
支払督促	裁判所に行く必要なし 費用が安い	異議が出されると訴訟に移行	異議が出される見込みがない場合
少額訴訟	原則1回の期日で終わるので簡単	金額の制限がある 年間利用できる回数は年6回	滞納額が少ない場合 支払督促だと異議が出されそうな場合
訴訟		支払督促などに比べて費用や時間がかかる	上記2つでは対応できないと思われる場合
59条競売	抵当権が設定されていても競売をして区分所有者が替われば回収が見込める	手続が大変 滞納額が多いなどの場合でないといけない	抵当権が設定されている場合 滞納額が多い

② 管理費滞納への対応 8

○弁護士費用などについてはどうなるのか？

⇒管理規約に規定することによって回収可能

※訴訟費用（印紙代など）は別途の手続が必要となるため、管理規約の記載での対応はできない

Cf 標準管理規約第60条第2項

「組合員が前項の期日までに納付すべき金額を納付しない場合には、管理組合は、その未払金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を加算して、その組合員に対して請求することができる」

② 管理費滞納への対応 9

○管理費滞納に対応するための手続は？

通常の裁判など：基本的に総会手続

※管理規約に規定することによって理事会決議で対応可能

Cf標準管理規約第60条第4項

「理事長は、未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行することができる」

⇒この場合は理事会の決議だけで手続可能

59条競売：必ず総会決議が必要。さらに、対象となっている区分所有者に弁明の機会を与える必要がある。

② 管理費滞納への対応 1 0

【管理費滞納問題のポイント】

- ◆ 早期の対応が重要（金額が大きくなると法的手続が必要となり面倒）
- ◆ 支払わない理由を聞き、対応を検討（単なる管理組合の対応への不満であったりする場合もあるので、すぐに裁判などは望ましくない）

③ 相続が発生した場合 1

（前提知識）

人が亡くなると相続が発生する

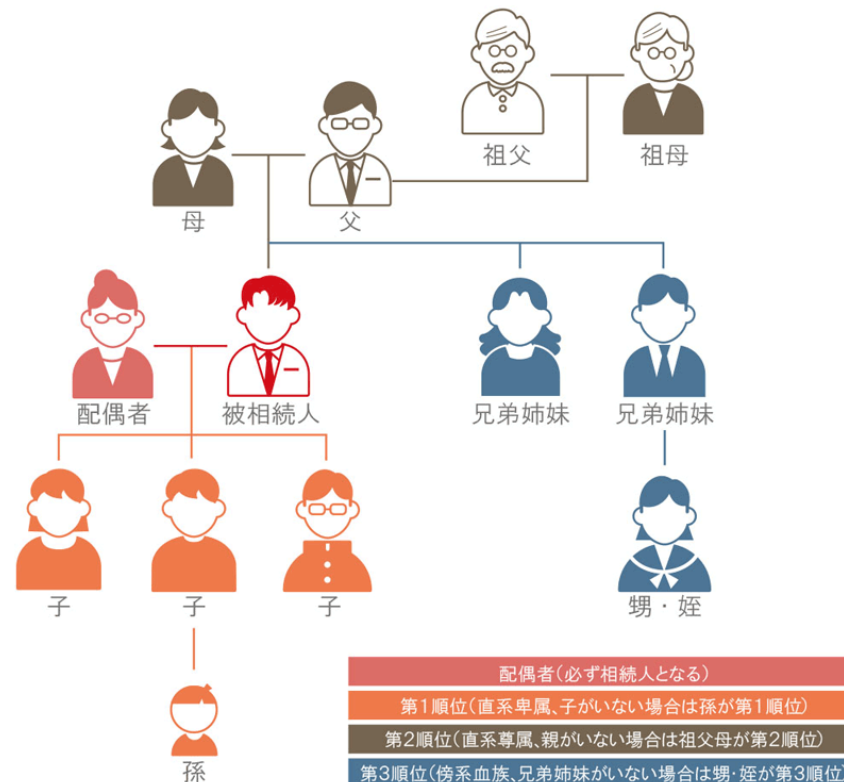
⇒死亡した時点の財産については、相続が発生する

⇒マンションがある場合（遺産分割などしていない場合）

- ◆ マンションは相続人の共有
- ◆ 死亡後の管理費は相続人全員が支払う義務あり
- ◆ 死亡までの滞納分は相続人に分割して支払義務が発生（民法の規定）

- ・相続は人の死亡によって開始する（882条）
 - ・相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する（896条）
 - ・相続人があるときは、相続財産は、その共有に属する（898条1項）
- ※債務は共有ではなく、分割される（427条）

(参考) 相続人の範囲



【出所 三菱UFJ銀行ホームページ】

③ 相続が発生した場合 2

【管理組合の対応】

- ◆ 区分所有者が亡くなったことをタイムリーに把握することがポイント
- ◆ 死亡したことがわかった場合、マンションの区分所有権を誰が取得したのかを確認、管理費の支払いについても確認（その際には、きちんと登記名義も変えてもらうよう促す）
- ◆ いつまでも対応されない場合には、法的手続を行う、その場合には、死亡までの滞納分は相続人全員に行う必要がある点注意!!

③ 相続が発生した場合 3

【相続人がいない場合の対応は？】

- ◆ 相続人の確認方法⇒被相続人が生まれてから死ぬまでの戸籍を追いかける。甥姪まで含めて確認し、死亡や相続放棄している場合には、相続人がいないことになる
⇒その場合には、相続財産管理人の選任をすることを検討

【相続財産管理人とは？】

相続人がいない場合、被相続人の財産を管理処分して清算することを業務とする。マンションがある場合には売却するため、新所有者から管理費等を支払ってもらえるようになる。

※申立ての際の弁護士費用などがかかる。また、予納金として100万円程度かかることがある。これらについては必ずしも回収できない可能性もある

④ 用途違反事案 1

【用途違反の事案】

（事例）用途を住居に限るとしているマンションの一部屋で、保育施設が運営されている

⇒理事会はどのように
対処すべき？



④ 用途違反事案 2

【マンションの用途を制限することはできる？】

(区分所有法30条、規約事項)

「建物又はその敷地若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」

⇒専有部分の使用方法（つまり用途）についても、管理規約で規定することができると考えられている。

※ただし、限界はある（既に利用している人の権利を制限する場合にはその人の承諾が必要など）。

(標準管理規約12条)

「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない」

⇒このような規約のあるマンションにおいては、住宅以外の目的で利用している区分所有者は用途違反ということになる

※このような規定がない場合は、住宅以外に使っていても当然に用途違反とはいえない。

④ 用途違反事案 3

【用途違反があった場合の対応は？】

1 規約違反行為を理由として差止めを請求
⇒規約に基づく対応となる

（標準管理規約67条）

1 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者等」という。が、法令、規約又は使用細則等に違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者等に対し、その是正のため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる

3 区分所有者等がこの規約若しくは使用細則等に違反したとき、又は区分所有者等若しくは区分所有者等以外の第三者が敷地及び共用部分において不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行すること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等の諸費用を請求することができる

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。

④ 用途違反事案 4

- ① 規約違反行為を確認
- ② 理事会決議（警告⇒訴訟提起）
- ③ 訴訟提起をした場合には、区分所有者に通知
- ④ 裁判で和解、あるいは判決
- ⑤ 実行されない場合には強制執行

④ 用途違反事案 5

【用途違反があった場合の対応は？】

- 2 区分所有法 5 7 条によって差止めを請求
この場合には、総会決議が必要となる。

規約違反＝区分所有法に基づく請求の理由と
まではいえないため、どちらかといえば規約に
基づく対応の方が現実的

④ 用途違反事案 6

【用途違反があった場合の対応のポイント】

- ◆ 事態を早く察知することが重要（時間がたってしまうと、黙認されていたなどといわれてしまうおそれがあるし、用途違反の是正も現実的に難しくなる）
- ◆ 裁判手続は最終手段と理解しておく（費用や時間がかかる）
- ◆ そのためにも日常的にマンション管理の意識を高め、コミュニケーションを取っておく

自己紹介

- 平成16年3月 横浜国立大学経済学部卒
- 平成19年9月 弁護士登録（東京弁護士会）
- 平成24年7月 田中・石原・佐々木法律事務所設立
- 著作：「マンション・団地の法律実務」（ぎょうせい）、
「特別の影響に関する一考察」（横浜弁護士会専門実務研究）など
- 講演：マンション学会での判例発表のほか、マンション関係の講演を多数行っている。

田中・石原・佐々木法律事務所

〒211-0005

川崎市中原区新丸子町915-20 E C S 武蔵小杉ビル7階

T E L : 044-712-0221

F A X : 044-712-0213

E-mail : k.sasaki@tis-law.com

U R L : <http://tis-law.com/>