

特集 1

本特集は、平成30年2月3日（東京）及び2月10日（大阪）に開催しました「「マンションすまい・る債」積立管理組合向けセミナー」の当日の講演内容を基に編集させていただいております。

「マンションすまい・る債」積立管理組合向けセミナー講演 「マンションにおける修繕積立金の 滞納対策等について」

講師：佐原專二氏（弁護士）



占めるなど悩ましい問題となっています。

マンションにおける修繕積立金の 滞納対策等について

① 督促の手続

1 書面による督促

滞納が発生したら、直ちに文例1のような文書を送付します。

※文例等は、P10～P12を参照ください。

2 電話による督促

①滞納者の迷惑にならない日時を選んで電話をかけ、②感情的にならず冷静に対応し、③後日のため電話をかけた日時、会話内容を記録しておくことが必要です。

(例)「もしもし、Aさんのお宅ですか。私は管理組合の理事長をしております○○号室のBです。先月分のAさんの管理費・修繕積立金がまだ入金されておりません。手続きをお忘れでしたら至急振込の手続きをお願いいたします。電話で申し訳ありませんが、宜しくお願ひ致します。」

はじめに

平成25年度の国土交通省マンション総合調査結果では、修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は全体の37.0%、6ヶ月以上滞納している住戸がある管理組合は22.7%、1年以上滞納している住戸がある管理組合は15.9%となっています。完成年次が古くなるほど、また総戸数規模が大きくなるほど、パーセンテージが高くなる傾向にあります。滞納問題はマンショントラブル全体の27.2%を

3 訪問による督促

不測の事態を防止するため、複数の役員で訪問します。

滞納者の言い分を聴きつつ、収入源・勤務先・家族構成・親族の連絡先等の情報を集めます。すぐに支払ってくれたら領収書を渡しますが、支払うことができない場合には文例2のような支払合意書をもらう努力をします。

4 内容証明郵便(配達証明付)による督促

内容証明郵便は、いつ、どのような内容の文書を出したかを郵便事業株式会社に証明してもらえるにすぎず（郵便法48条）、消滅時効の暫定的中断効を除いて、特段の法的効果を発生させるものではありません。しかし、滞納は許さないという管理組合の強い意思を滞納者に示すことができ、訴訟提起を予告することによって事実上回収効果が上がります。

内容証明郵便の書き方については、文例3を参照してください。横書きであれば、横26字以内、縦20行以内とし、同一文書を3部作成して封緘しないで郵便局に持っていくと、郵便局は1部を保管し、1部を管理組合に控えとして戻し、1部を郵便局員立会いのもとに封緘して滞納者に郵送します（日本郵便のホームページ参照）。

滞納者が受領していないと言って争うことを探止するため、配達証明を付けるようにします。また、最近では電子内容証明サービスも行われております、インターネットを用いての発送もできます。

2 配当要求

配当要求は、滞納者のマンションが競売にかけられている場合に管理組合が買受人（競落人）が納付した代金の中から配当するよう要求する手続きです。

東京地方裁判所民事執行センターは、管理組合のために配当要求書の書式を備え置いていますので、これを用いれば簡単に申立てができます。しかし、登記した抵当権に劣後するので、配当を受けられないケースのほうが多いのが現実です。

3 滞納者の保有資産の調査

1 不動産の調査

(1) 滞納者の専有部分等について、法務局（出張所）で建物登記簿謄本を取り、抵当権が付いているか、また、その被担保債権額が幾らかであるかを調べます。

(2) 専有部分以外の資産について、滞納者が当該マンションとは別の所に住んでいるとか事務所を構えている場合には、その場所の土地・建物登記簿謄本を法務局から取り寄せ、誰の名義になっているか、抵当権が設定されているか等を調査します。

(3) 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す。

2 金融資産の調査

(1) 給料債権

ア 日頃から勤務先を明記した入居届を最新のものに更新し、勤務先を把握します。
イ 滞納者が親しくしている隣接住民などに滞納者の勤務先を訊ねます。

(2) 賃料債権

当該マンションを賃貸しているときには、賃借人に面接して、賃借人の名を訊ね、賃貸借契約書を見せてもらいます。

(3) 預金債権

管理費等の振込・引落に利用している銀行がわかれれば、その銀行に預金している可能性もありますので、それも調べます。

4 先取特権の実行(区分所有法第7条)

1 特徴

いきなり競売を申し立て、一般債権者に優先して弁済を受けることができます。

しかし、滞納者のマンション又はマンションに備え付けられた家財道具等の動産についてのみ実行可能です。しかも、公租公課及び抵当権等の設定された担保権に劣後します。

したがって、抵当権がマンションの価値一杯に設定されていますと配当が後の順位になる先取特権にまで回らず、マンションを競売しても管理費の回収ができません。また、家財道具等の動産はほとんど差押禁止財産になっていることから（民事執行法131条）、家財道具を競売して回収することもできません。

2 手続選択の視点

先取特権は、担保物であるマンションの価値変形物についても効力が及び（物上代位）、マンションの収益としてあがってくる賃料債権もマンションの価値変形物であるとして、物上代位による

差押ができます（民法304条）。

したがって、滞納者AがマンションをBに賃貸しながら管理費等を支払わない場合、管理組合は、BがAに支払う賃料を差し押さえて管理費等に充当することができます。

3 管理組合のとる手続

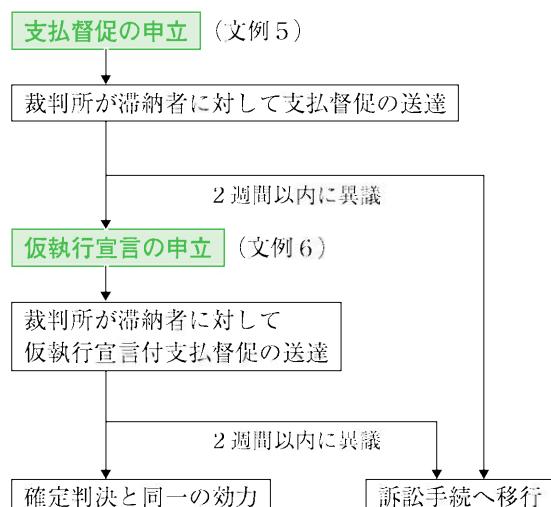
申立書の書き方については文例4を参照してください。

5 債務名義に基づく強制執行

1 支払督促

支払督促は、管理組合が簡易裁判所に申し立てることにより、裁判所が滞納者の言い分を聞くことなく、滞納者に支払いを督促する制度で手軽に行えます。

主な手続の流れは以下のとおりです。



支払督促の長所・短所は、以下のとおりです。

長 所	短 所
申立書に貼付する印紙代が通常訴訟の半額です（安価）。	滞納者が異議を申し立てると通常訴訟手続に移行し支払督促は無駄になります。
裁判所に出頭する必要もなく、証拠も不要です（簡単）。	管轄は、滞納者の住所地の簡易裁判所なので（民訴法383条）、滞納者が遠隔地に住んでいる場合、遠隔地の裁判所に申し立てます。その後、滞納者から異議申立があると、その地で通常訴訟が係属することになり、出廷の際苦労を強いられます。
滞納者に仮執行宣言付支払督促が送達されれば強制執行が可能です（迅速）。	滞納者が所在不明の場合には利用できません。



①滞納者が債務の存在を争わず異議申立の可能性がほとんどない場合や、②異議申立がなされても滞納者の住所地が管理組合所在地に近い場合には、支払督促は有効な手続といえます。

支払督促申立書の作成については、裁判所に備え置いている申立用紙（裁判所のホームページから入手することもできる）を用いて、空欄を補充すれば完成します（文例5、6を参照してください。）。

2 少額訴訟

（1）特徴

① 訴額が60万円以下の金銭支払請求事件に限られます（民訴法368条1項）

「訴額」は訴訟上請求する元金の金額を意味し、利息、遅延損害金は含まれません。

（例）滞納管理費・修繕積立金が60万円、遅延損害金が10万円で、70万円の支払いを求めて訴訟提起する場合、元金は「60万円以下」ですから利用できます。

② 1回の審理で解決します（民訴法370条1項、378条1項）。

1回で審理（約30分から1時間半）を終えるため、最初の審理の期日までに全ての言い分と証拠を提出しなければなりません。証人については当日に在廷させます。

③ 利用可数の制限（民訴規223条）があります。少額訴訟の利用は、一人の原告につき、同一の簡易裁判所において年10回までに限られます。

④ 被告（滞納者）が所在不明の場合は利用できません（民訴法373条3項3号）。

（2）手続選択の視点

支払督促と比べた場合の長所・短所は以下のとおりです。

長 所	短 所
管理組合所在地を管轄する簡易裁判所に訴え提起することができ、出廷が楽です。	支払督促に比べ、手續が若干煩雑です。
話し合いで解決したいときに、裁判上の和解をして任意に支払ってもらうことも可能です。	申立手数料（印紙代）も支払督促に比べ高くなります。



手続選択の基本的スタンスとしては、まず簡単で安価な支払督促を優先させ、滞納者が遠隔地に住みかつ異議申立をする可能性が高い等、

支払督促では不都合が生じる場合に少額訴訟を選択すべきです。

(3) 管理組合のとる手続

訴状の用紙は、裁判所のホームページから入手できます（文例7をご参照ください。）。少額訴訟では支払督促と異なり、主張を裏付ける証拠の提出が必要です。

	主張すべき事実	証 拠
1	滞納者が組合員であること	① 滞納者の部屋の建物登記簿謄本(登記事項証明書)
2	組合員が管理組合に対して月〇〇円の管理費等支払義務を負っていること	② マンション管理規約 ③ 管理費等の額を定めた総会議事録
3	滞納者は管理費等を支払わず、総額〇〇円の未払金があること	④ 滞納管理費等一覧表 ⑤ 管理組合の預金通帳

この他に資格証明書として、

4	原告の資格証明	⑥ 現理事長を選任した時の総会議事録と理事会議事録 但し、管理組合が法人化している場合には商業・法人登記簿謄本(登記事項証明書)
5	被告の資格証明	⑦ 滞納者が会社等の法人である場合には、商業・法人登記簿謄本(登記事項証明書)

*①⑥⑦の登記簿謄本(登記事項証明書)は法務局で交付申請すれば誰でも取得できます。

(4) 「弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用」の滞納者負担について

本来、弁護士費用は管理組合が負担すべきであり、滞納者が悪質で不法行為に該当するときに限り弁護士費用分を損害賠償請求できると解されてきました。

しかし、管理規約で弁護士費用を違約金として請求できる旨の規定を置いている場合には、裁判所も不法行為の吟味をすることなく弁護士費用の請求を認めてくれることが多くなりました（東京高判平成26年4月16日）。但し、滞納額の多寡との兼ね合いで弁護士費用の一部しか認めないこともあります。

マンション標準管理規約60条2項

「違約金としての弁護士費用…を加算して、その組合員に対して請求することができる。」

↓
「管理組合が負担することになる一切の弁護士費用(違約金)」と定めるのが望ましいです。

3 通常訴訟

(1) 特徴

ア　どこの裁判所に訴訟提起するか。

① 土地管轄

・管理規約に定めがある場合にはそれに従います。

・その定めがない場合には、滞納者の住所地を管轄する裁判所、または、管理組合の住所地を管轄する裁判所に提起します。

② 事物管轄

・訴額（訴訟上請求する元金の金額）が140万円までは簡易裁判所、140万円を超える場合は地方裁判所に提起します。

イ　滞納者が所在不明でも通常訴訟であれば手続を進めることができます。

(2) 管理組合のとる手続

訴状の書き方も添付すべき証拠も基本的には少額訴訟と同様です。

4 強制執行

(1) 差押えの対象

支払督促や訴訟の判決が出ても滞納者が任意に支払わない場合には、強制的に回収するため強制執行（差押え）しなければなりません。

支払督促や訴訟の判決に基づいて行う強制執行の場合には、滞納者の所有する財産であれば当該マンションに關係なくとも差し押さえることが可能ですが（先取特権の実行の場合には、マンション又はそのマンションに備え付けられた家財道具等の動産に限られます）。

(2) 不動産執行

滞納者が所有している不動産を差押えることができます。

しかし、管理組合が不動産競売申立をしても、不動産にその価値一杯の抵当権が設定され管理組合に配当される見込みがない場合には、原則として競売手続が取り消されます（無剰余による取消制度）（民事執行法63条2項）。

(3) 動産執行

滞納者の所有する動産のほとんどは差押禁止動産とされているので（民事執行法131条）、特に高価な家財道具でもない限り実効性はありません。自動車の差押は可能です。

(4) 債権執行

滞納者がマンションを第三者に賃貸している場合には家賃を差し押さえることが可能です。また、滞納者が会社に勤務している場合には給料を差し押さえることもできます。いずれの場合も、一度強制執行の申立てをすれば滞納額が全て回収されるまで差押えの効果が続きます。但し、給料差押えの場合は滞納者の給料（税金や社会保険料を控除した手取額）が月44万円以下の場合にはその4分の1、月44万円を超える場合には33万円を超えた額が差押え可能となるにすぎません。

滞納者が金融機関に預金債権を有している場合、取扱支店名まで判明していれば預金債権を差し押さえることもできます。この場合は差押時に存在する預金額を押えるにとどまり、その時に預金高がなければ空振りに終わります。複数の金融機関の預金債権を差し押さえることも可能ですが、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割り付けることが必要になります。

（例）請求債権額100万円のとき、

A銀行への割付 40万円

→ 預金残高なし → 回収額0円

B銀行への割付 30万円

→ 預金残高10万円 → 回収額10万円

C銀行への割付 30万円

→ 預金残高200万円 → 回収額30万円

⑥ 区分所有権の競売請求（区分所有法59条）

1 問題の所在

管理組合が滞納者の不動産に強制執行しても、その価値以上の抵当権が設定されている場合（オーバーローン）、原則として競売手続が取り消されます（無剩余による取消制度）（民事執行法63条2項）。その結果、管理組合は滞納者が平然と住み続けているのに手を拱いてみているほかありませんでした。

こうした中で、東京高決平成16年5月20日は区分所有法59条に基づく競売請求においては、無剩余による取消制度は適用されないことを明確にしました。

のことから、管理組合は区分所有法59条所定の競売請求をして、滞納者を強制的に排除することができ、区分所有法8条により特定承継人であ

る競落人に滞納修繕積立金の支払を求めることが可能となりました。

2 区分所有法59条の実体的要件

- 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）

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すから、その著しい滞納は第6条第1項に規定するいわゆる「共同利益背反行為」に該当します。

- 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」

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が判断します。

管理費の滞納額が相当額に及んでいることに加え、その滞納が他の区分所有者に与えている害（必要な改修工事ができないことなど）が認定された上でその充足性が認められています。

- 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」

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ます。

区分所有法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ありません（大阪高判平成14年5月16日（判タ1109号253頁））。

3 裁判例

- a 東京地判平成19年11月14日（判タ1288号286頁）

①被告（区分所有者）につき過去に滞納管理費の支払いを命じる判決が確定していたにもかかわらず、その後再び滞納するようになり、その滞納額は約5年間で約680万円に達していること、②被告の年間滞納額は本件マンションの年間管理費収入の9分の1に及んでおり、管理会社に対する管理委託費の支払もままならない上、被告は修繕積立金も滞納しているため、マンションの経年劣化に伴う改修工事もできない状況にあること、③被告の区分所有権には評価額を大幅に上回る極度額の根抵当権が設定されている上、被告は多額の公租公課を滞納しており、上記確定判決に基づく強制執行申立をして

も無剩余取消となる可能性が極めて高いことなどの事情を前提として、前記の実体的要件を充足しているものとして競売請求を認めました。

b 東京地判平成22年1月26日（判例秘書）

①被告（区分所有者）は区分所有権取得時に承継した前区分所有者の滞納管理費のみならず取得後の管理費も滞納し、その支払いを命じる判決が確定してもこれを支払わないこと、②本件マンションは老朽化した小規模マンションであり、被告の上記滞納がその会計にも影響を与えていること、③被告の区分所有権には被告の取得価額を大きく上回る極度額の根抵当権が設定されており、上記確定判決に基づく賃料債権の差押も不奏功に終わったことなどの事情を前提として、前記の実体的要件を充足しているものとして競売請求を認めました。

c 東京地判平成22年11月17日（判時2107号127頁）

①区分所有者が約10年間にわたり約2億7200万円の管理費を滞納し（その間に滞納管理費の支払を命じる判決が確定している。）、区分所有者につき既に破産手続開始決定がなされていること、②区分所有権にはその一般的評価額を大幅に上回る極度額の根抵当権が設定されており、その賃料債権は抵当権者が物上代位による差押を行っていることなどの事実関係の下で、前記の実体的要件を充足しているものとして競売請求を認めました。

d 東京地判平成24年9月5日（判例秘書）

①被告の滞納額は140万円余に達し、また、②被告は破産廃止決定を受けた後は既に会社としての実態がなく、今後、管理費等を支払うことは期待できない状態にあること、③本件不動産については、無剩余となる見込みが高いと認められることなどの事実関係の下で、前記の実体的要件を充足しているものとして競売請求を認めました。

4 区分所有法59条の手続的要件

- ① 競売請求の訴えを提起する決議は特別決議が必要であり、滞納者に弁明の機会を与えるなければなりません（区分所有法59条2項）。
- ② 判決に基づく競売の申立てはその判決が確定した日から6か月を経過した時は、することができません（区分所有法59条3項）。

7 簡単に回収するため、滞納者に制裁を科して支払いを促すことができないか。

1 電気・ガス・水道の供給停止措置

(1) 滞納者の住戸への電気・ガス・水道の供給を停止することができないでしょうか。電気・ガス・水道の供給を停止すればマンションで生活することは事実上不可能になりますので、滞納者が根を上げて修繕積立金等を支払ってくることが期待できそうです。

(2) 裁判例

a 東京地判平成2年1月30日（判時1370号83頁）

あらかじめ管理費等の支払を督促し、給湯停止措置に出ることを警告した上で規約に従って滞納者の給湯を約5ヵ月間停止したところ、滞納者から損害賠償請求された事案です。給湯という日常生活に不可欠のサービスを停めるのは管理費等の滞納問題の解決について他の方法をとることが著しく困難であるか、実際に効果がないような場合に限って認められるとして、本件の場合は比較的容易に他の方法をとることができたのに、これをとらず給湯停止に及んだことは適切を欠いたもので、あらかじめ支払を督促し、給湯停止措置に出ることを警告したとしても権利濫用にあたり不法行為を構成するとして、慰謝料30万円の支払いを認めました。

b 東京地判平成21年5月28日

管理費等に加え電気料金を支払っていなかったとしても、電気供給停止は違法としました。

2 氏名の公表

(1) 滞納管理費の支払を促すために、滞納者の氏名・部屋番号・滞納額を公表することはできるでしょうか。名誉毀損、プライバシーの侵害にならないか、という事例です。

(2) 東京地判平成11年12月24日（判時1712号159頁）

戸建て別荘で構成する団地で、管理費の滞納を督促するために別荘地の町会の会長が滞納者を明示した立看板を設置したことが名誉毀損による不法行為になるかが問題になりました。立看板の設置に至るまでの経緯、その文言、内容、設置状況、設置の動機、目的、設置する際に取られた手続き等に照らすと、立看板の設置行為は管理費未納会員に対する措置としてやや穏当

さを欠く嫌いがないではないが、管理費の支払を促す正当な管理行為の範囲を著しく逸脱したものとはいえない、会員の名誉を侵害する不法行為にはならない、とされました。

- (3) しかし、微妙な判断事例であり、事案が若干異なるれば不法行為責任を問われる可能性もありますので、氏名の公表についてもかなり慎重に対応すべきです。管理費等の滞納状況を組合員に報告するときや滞納者に対する法的手続に着手するため総会（ないし理事会）決議をとるときには、部屋番号と滞納額を示すに留めるのがよいでしょう。

3 共用部分の使用禁止(ex.エレベーター、階段、廊下、駐車場)

- (1) 共用部分の管理に当てる管理費さえ支払わない滞納者に対し、エレベーターや階段、廊下の使用を禁止することができるか、という事例です。
- (2) 専有部分の使用に直接かかわるような共用部分の使用を禁止することは区分所有権に対する過度の制限になり、無効と解されています。

但し、駐車場のように専有部分の使用に直接影響を及ぼさない部分について使用を禁止することは可能です。管理規約ないし駐車場使用細則の中に「管理費等を〇ヶ月以上滞納した場合には管理組合はその組合員との駐車場使用契約を解除することができる。」といった規定を入れておくとよいでしょう。

4 専有部分の使用禁止

- (1) 管理費等を滞納することは、区分所有法6条1項の建物の管理又は使用に関する「区分所有者の共同の利益に反する行為」であり、したがって、同法58条1項により滞納者の専有部分の使用を禁止できるのではないかという事例です。
- (2) 大阪高判平成14年5月16日(判タ1109号253頁)
約10年間にわたり約1189万円の管理費等支払を滞納していた事案ですが、専有部分の使用を禁止することにより、当該区分所有者が滞納管理費等を支払うようになるという関係にあるわけではなく、他方、その区分所有者は管理費等の滞納という形で共同の利益に反する行為をしているにすぎませんので、専有部分の使用を禁止しても他の区分所有者に何らかの利益がもたらされるというわけでもありません。その結果、管理費等の滞納と専有部分の使用禁止とは関連

性がないことが明らかであって、管理費等を滞納する区分所有者に対し専有部分の使用禁止を認めることはできないと解するのが相当であるとされました。

8 管理費等支払請求権の消滅時効

1 消滅時効期間

最判平成16年4月23日（判時1861号38頁）

「本件の管理費等の債権は、管理規約の規定に基づいて、区分所有者に対して発生するものであり、その具体的な額は総会の決議によって確定し、月ごとに所定の方法で支払われるものである。このような管理費等の債権は基本権たる定期金債権から派生する支分権として、民法169条所定の債権に当たるものというべきである。」と明言し、5年であるとしました。

2 時効の起算点

消滅時効期間は、「権利を行使することを得るとき」より進行するから（民法166条1項）、支払期日の翌日から進行します。

「前月の25日までに支払う」

→平成30年2月分は平成30年1月26日から進行
平成30年3月分は平成30年2月26日から進行

3 時効の中止措置

(1) 請求

単に滞納者に請求書を送付するとか電話・訪問により督促するだけでは足りず、支払督促申立、訴訟提起等の法的措置がなされることが必要です。ちなみに、これらの命令や判決が確定すれば、その時点から10年間は時効にかかりません（民法174条の2）。時効完成が間近に迫っている時は内容証明郵便で催促します。しかし、内容証明郵便による催促は6か月に限って暫定的な時効中断の効果が生じるにすぎませんので、催促後6か月以内に訴訟を提起するなど別途強力な手段に出なければ時効は中断しません（民法153条）。内容証明郵便を6か月ごとに送付しても消滅時効は完成してしまうので注意が必要です。

(2) 承認

滞納者自身が〇〇円を滞納していると認めた場合も債務承認として時効中断の効力が生じます（民法147条3号）。方式は問いません。後日の証拠とするため、承認書に滞納者の署名・捺印をもらいましょう。実印である必要はありません。

せん。

また、一部弁済・支払猶予（例えば、管理費等を50万円滞納している場合に50万円は支払えないが、10万円であれば支払えるので残りは待ってほしいといったとき）も債務承認になり、時効中斷の効果を生じます。管理組合が受け取る場合には一部金であることを明確に書面化しておくべきです。

4 時効は抗弁事由

消滅時効期間が経過すると管理費等支払請求権は当然に消滅してしまうものではなく、滞納者が時効の利益を受けようとする意思を表示したときに初めて請求できなくなります。したがって、5年を経過した管理費等支払請求権でも管理組合が当初から請求を差し控える必要はありません。滞納者が消滅時効の援用をしなければ、5年以上経過した滞納管理費でも回収することができます。

最後に

実際問題のところ、滞納金の回収は弁護士がやったとしてもなかなかうまくいかないのが実態です。裁判をしても回収に至るまでが困難です。差し押さえをしても回収できない、費用ばかりかかって回収がいっこうに進まないというケースも珍しくありません。

一般的には、滞納額が大きくなればなるほど、解決は困難となります。そこで、滞納が生じたのなら迅速に、早期に解決することが一番いい方法です。なるべく少額のうちに、簡易な手続で処理できる段階、弁護士を使わないですむ段階で解決していくよう努めてください。

文例1

平成 年 月 日	
○○マンション○○号室 ○○○○殿	
○○マンション管理組合 理事長 △△△△	
管理費等のお支払いについてのお願い	
<p>押送 ますます御迷惑のこととお預り申し上げます。</p> <p>さて、貴殿の○月分の管理費及び修繕積立金につきまして、まだ入金が確認できておりません。</p> <p>つきましては、今月へ日までに、金○○円を下記口座にお振り込みくださるようお願い申し上げます。</p> <p>なお、本状と行き違いにご入金されていた場合は、なにとぞご容赦くださいますようお願い申し上げます。</p>	
<p>記 ○○銀行 へへ支店 普通預金 口座番号×××××× 口座名義 ○○マンション管理組合 敬具</p>	

文例2

滞納管理費等支払合意書							
<p>○○マンション管理組合（以下「甲」という。）及び同組合員○○（以下「乙」という。）は、乙の滞納管理費等の支払につき、本件以下のとおり合意したので、その証として本合意書を2通作成し、署名押印の上、甲乙各1通を保有する。</p> <p>（滞納管理費等の額）</p> <p>第1条 甲及び乙は、乙の滞納管理費等の額が下記のとおりであることを確認する。</p>							
記							
年 月 分	管 理 費	修繕積立金	その他の	合 計			
年 月 分							
年 月 分							
合 計							
（支払義務及び支払方法）							
<p>第2条 乙は、前条の滞納管理費等につき、甲に対する支払義務があることを認め、当該滞納管理費等につき、次の各号の定めに従い支払うものとする。</p> <p>1 支払時期及び金額 (支払いのときは支払期限及び支払方法、分担払いのときは及ぶ支払期限及び支払期間ごとの支払金額を明示する)</p> <p>2 支払方法 (手書き版込みか、及び振込みの場合には振込宛口座等を記載する)</p>							
（期限の利益喪失約款）							
<p>第3条 乙が前条に定める支払を2回以上怠ったときは、当然に期限の利益を喪失し、残額を即時に支払うものとする。</p> <p>※第3条は、分割払いのときに規定する。一括払いの場合には削除する。</p>							
<p>平成 年 月 日</p> <table border="0"> <tr> <td>甲 (住所)</td> <td>○○マンション管理組合 上記代表者理事長 ○○○○</td> <td>㊞</td> </tr> <tr> <td>乙 (住所)</td> <td>○ ○ ○ ○</td> <td>㊞</td> </tr> </table>		甲 (住所)	○○マンション管理組合 上記代表者理事長 ○○○○	㊞	乙 (住所)	○ ○ ○ ○	㊞
甲 (住所)	○○マンション管理組合 上記代表者理事長 ○○○○	㊞					
乙 (住所)	○ ○ ○ ○	㊞					

文例3

管理費等支払催促書	
前略	
<p>私は○○管理組合理事長であります。貴殿は当マンション△△号室の管理費、修繕積立金・専用使用料（以下、「管理費等」といいます。）を下記のとおり滞納しておられます。</p> <p>管理費等の負担はマンション建物の区分所有者としての義務であり、建物の区分所有等に関する法律および当マンション管理組合規約××条に規定されています。</p>	
<p>つきましては、本書面到着後14日以内に後記管理組合の銀行口座に送金下さるよう催告いたします。</p> <p>なお、本書面に対して貴殿より何らの回答なき場合は法的手段に訴えるを得ないこと、その場合当マンション管理組合規約11条により第●%の遅延損害金を付加して支払わなければならぬこと、また、同規約△△条により法的手段に要する費用は貴殿の負担となることをあらかじめ申し添えておきます。</p>	
<p>記 1 管理費 合計金○○円（月額○○円） 但し、平成○○年○○月分から平成○○年○○月分まで○か月分 2 修繕積立金 合計金○○円（月額○○円） 但し、平成○○年○○月分から平成○○年○○月分まで○か月分</p>	
<p>草々</p> <p>管理組合の銀行口座 ○○銀行 ○○支店 口座名義人 ○○管理組合 口座の種類 普通預金 口座番号 ○○○○○○</p>	
平成○○年○○月○○日	
<p>東京都○○区○○町○○丁目○番○号 ○○マンション管理組合 理事長 ○○○○</p>	
<p>東京都○○区○○町○○丁目○番○号 ○○マンション○○号室 ○○○○殿</p>	

文例4

債権差押命令申立書	
○○地方裁判所民事第○○部 御中	
平成○○年○○月○○日	
<p>申立債権者 ○○○管理組合 代表者理事長 ○○ ○○ ㊞</p> <p>電話 ○○-○○○○-○○○○ FAX ○○-○○○○-○○○○</p> <p>当事者 抵当権、被担保債権、請求債権 差押債権 } 別紙目録のとおり</p>	<p>申立債権者 代表者理事長 電話 FAX</p>
<p>債権者は、債務者に対し、別紙請求債権目録記載の債権を有するが、債務者がその支払をしないので、別紙担保債権目録記載の先取特権（地上代位）に基づき、債務者が第二債務者に対して有する別紙差押債権目録記載の債権の差押命令を求める。</p>	
<p>添 付 書 類</p> <p>1 傷証 各1通 甲1 ○○管理組合規約・使用細則 甲2 不動産登記簿謄本（債務者） 甲3 管理組合総会議事録 甲4 未払状況一覧表 甲5 賃貸借契約書 2 資格証明書 ○通</p>	
以上	

特集1 「マンションすまい・る債」積立管理組合向けセミナー講演
「マンションにおける修繕積立金の滞納対策等について」

文例5

支払督促申立書

資料等請求事件
 〔当事者の表示〕 別紙当事者目録の表示記載のとおり
 〔請求の趣旨及び原因〕 別紙請求の趣旨及び原因記載のとおり
 〔送達場所及び債権者との関係〕 債務者に存在する場合などに記載
 住所
 TEL FAX
 債権者との関係 代理人 ○ ○ ○ ○

債権者は、債務者に対し、請求の趣旨記載の金員を支払え、との支払督促を求める。

申立手数料費用 金 円 (内訳は以下のとおり) (※参考)
 申立手数料 円 支払督促発送通知費用 円
 支払督促正本送達費用 円 申立書記料 円
 申立書提出費用 円 資格証明手数料 円

申立年月日 平成 年 月 日

申立人(債権者) ○○マンション管理組合
 上記代表者理事長 ○ ○ ○ ○

○○簡易裁判所 裁判所書記官 殿

領 簿 円 (添付修理手帳の元本より)
 印 紙 円 (印鑑表照)
 郵 券 円 (裁判所に確認してください)
 添付書類 資格証明書 1通

別紙

当事者目録

〒○○○-○○○○
 (管理組合住所)
 (管理組合電話番号)
 (管理組合FAX番号)

債権者 ○○マンション管理組合

〒○○○-○○○○

(相手方住所)

債務者 ○ ○ ○ ○

別紙

請求の趣旨及び原因

請求の趣旨

- 1 金 円 (下記請求の原因4の合計額)
- 2 上記金額の内金 に対する平成 年 月 日から
 内金 に対する平成 年 月 日から。
 各完済まで年 %の割合による遅延損害金
- 3 金 円 (申立手数費用)

請求の原因

- 1 債務者は、下記マンションの区分所有者である。
 記
 (マンションの所在地、マンション名、専有部の面積を記載)
- 2 債権者は、1のマンションの区分所有者によって構成される団体であり、管理組合である。
- 3 2の管理組合では、管理費等につき、次のような管理規約の定めがある。
 (管理費等の範囲及び額、修繕積立金の算定方法等にかかる規定を別紙として記載)

4 未払管理費等額

合計金	円
内訳	
管理費	円
修繕積立金	円

(平成○○年○月分～平成○○年○月分)

文例6】

仮執行宣言の申立て

債権者 ○○マンション管理組合
 債務者 ○ ○ ○ ○

上記当事者間の平成 年(口)第 号支払督促申立て事件について、債務者は平成 年 月 支払督促の送達を受けながら、法定期間内に督促異議の申立てをなさず、また、債務の支払もしていないので、下記の費用を加えた仮執行宣言を求める。

記

仮執行宣誓の手数費用	円 (※参考)
内訳 申立書記料	円
申立書提出費用	円
督促正本送達料	円

平成 年 月 日

債権者 ○○マンション管理組合
 上記代表者理事長 ○ ○ ○ ○

○○簡易裁判所 御申

文例 7

訴 状

【事 件 名】

貸金 売買代金 清負代金 敷金返還 賃料 保証金

駐車料 手当 押当賃貸（物抵） 入会類託金返還 マンション管理費

損害賠償（原状回復費用〔建物〕）

請 求 事 件

□少額訴訟による審理及び裁判を求めます。本件、私がこの裁判において少額訴訟による審理及び裁判を求めるのは　回目です。

平成　年　月　日

原告

東京簡易裁判所 御中

受付印

訴額	円
手数料	円
郵 該	円
予納郵券	円

取 入 印 紙

当事者の表示

(マンション管理費)	
請求の趣旨	
1 申 請 額 金	円
1 2 上記1の金額に対する[平成 年 月 日]断続送達の日の翌日 から支払済みまで年 パーセントの割合による遅延損害金	
紛争の要点	
1 原告の資格	<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 管理組合の管理者
2 被告が区分所有権を 有する建物の所在等	所在 名称 宝番号
3 管理費等の額等	月額金 円 内訳 管理費 金 円 修繕積立 金 円 水道等使用料金 円 支払日毎月 日曜日□前月□当月□毎月分払い
4 管理費等の未払期間	平成 年 月 日から平成 年 月 日まで
5 支 払 済み の 額	金 円
6 残 額	金 円 内訳 管理費 金 円 修繕積立 金 円 水道等使用料金 円
7 そ の 他	
8 添 付 書 類	<input type="checkbox"/> 管理規約 <input type="checkbox"/> 総会議事録 <input type="checkbox"/> 建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 請求書 <input type="checkbox"/> 納付状況一覧表

