

管理費等滞納者に対する対応策(下)

マンション問題総合研究所専務理事 久保 泰男

今回は、「収納システムと未納請求手続」について述べました。今回は、未納請求の法的な手続について述べてみます。

1 支払督促の申立て

民事訴訟法という「督促手続」は、書面の審査だけで、簡易裁判所が相手方に金銭等の支払を命ずる「支払督促」を得ることができ、簡易、迅速な手続です。

債権者(管理組合理事長)が簡易裁判所書記官に申し立てることにより、簡易裁判所書記官が「滞納者」を審尋しないで、債務者に支払いを命ずる手続です。ただし、滞納者が異議の申立てをすれば通常の訴訟に移行します。

この手続は、少ない費用で、短時間に簡易裁判所書記官から債務名義を得られます。証拠調べを行わないので、少額訴訟より簡易な手続といえます。しかも、請求できる金額に上限もありません。

なお、債務名義とは、債権者に請求権があることを表示し、それを強制執行により実現できること、つまり執行力があることを法律で認められた公文書のことです。

2 少額訴訟制度

少額で、しかも複雑でない事例の場合は、簡便な「少額訴訟制度」があります。平成10年1月に施行された制度です。当初は、30万円以下の金銭請求事件を対象としましたが、平成16年4月から60万円以下に上限が引き上げられています。

支払督促手続の流れ
(1) 支払督促の申立て
支払督促の申立ては、滞納者の普通裁判籍の所在地を管轄する簡易裁判所に対して行います。管理規約に合意管轄裁判所の規定があってもだめなわけです。ただし、債務者が異議申立てをした場合は、管理規約に指定された裁判所になります(申立てが必要)。

(2) 支払督促正本の送達
申立てが認められると、滞納者に送達されます。

(3) 仮執行宣言付支払督促
滞納者から異議の申立てがなければ仮執行宣言の申立てができ、これに基づき、簡易裁判所が支払督促を滞納者に対して送達し、滞納者から異議がなければ支払督促が確定します。

(4) 強制執行
支払督促が確定すると判決と同じで、滞納者に対して強制執行の手続きを行うことができます。

3 訴訟

(1) 訴えの提起
滞納額が140万円までは簡易裁判所、それ以上は地方裁判所になります。滞納者が争う姿勢の場合は通常の訴訟を準備します。

(2) 強制執行
滞納者の財産を競売し、その売買取金から配当を受けることが可能となります。

(3) 1回の期日で審議を終了し、口頭弁論終了後直ちに判決が言い渡されます。証拠調べも、証人尋問もその日のうちに行われ判決が出ます。

(4) 少額訴訟手続の利用回数には一定の制限があります。

(5) 滞納者が少額訴訟による審議を拒否しないことが必要です。少額訴訟で良いか通常の訴訟にするか、相手方(滞納者)に選ぶ権利が与えられています。

4 配当請求

金銭債権についての強制執行で既に差し押さえられた財産から弁済を受ける方法です。この制度も、不動産の資産価値に対して、金銭債権(例えば住宅ローン等)が大きいことが多く、配当額が多い事例が多いようです。

(1) 管理規約の定め、または集会決議
管理規約に管理者(管理組合理事長)が原告又は被告になる旨の定めがないときは、集会決議で理事長が債権者である区分所有者のために法的手続を行うことを決めるのが原則です。

(2) 相手方の資力をチェック
勝訴判決をもらっても、滞納者に財産がなければ、判決をもとに強制執行しても滞納額を回収することができません。法的措置をとる場合は、この点を事前にチェックすることが大事です。以上、「マンション管理の知識3改訂」669頁以下を参照

(3) その他の強制的回収方法としては、滞納者の給料の差押え、家賃収入を得ている場合はその家賃の差押え等があります。

5 訴訟手続等を行う場合の注意

申立手数料は、訴訟額の1%のほか、郵便切手代程度と安上がりです。

滞納者から適法な異議の申立てがあると、少額訴訟の判決の言い渡しをした簡易裁判所で、通常の訴訟手続によって審議されます。

裁判所は、原告の請求を認容する判決で、支払猶予、分割支払、訴え提起後の遅延損害金の支払義務の免除等を命ずることができません。

原則として、滞納者の住所地を管轄する簡易裁判所に訴状を提出します。管理規約に合意管轄裁判所の定めがある場合はそれによります。

1回の期日で審議を終了し、口頭弁論終了後直ちに判決が言い渡されます。証拠調べも、証人尋問もその日のうちに行われ判決が出ます。