

マンションすまい・る債積立管理組合向けセミナー

マンションにおける修繕積立金の滞納対策等について

弁護士 佐原 専二

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。また、滞納問題はマンショントラブル全体の27.2%を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

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する。

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。

(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〇〇号室の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られません。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、宜しくお願い致します。」

3 訪問による督促

不測の事態を防止するため、複数の役員で訪問する。

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る。

すぐに支払ってくれたら、領収書を渡す。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する。

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ない。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る。

内容証明郵便の書き方については、文例3を参照。横書きであれば、横26字以内、縦20行以内。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する（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阻止するため、配達証明もつける。また、最近では電子内容証明サービスも行われており、インターネットを用いて発送できる。

2 配当要求

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

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るので、これを用いれば簡単に申立ができる。

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。

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、その被担保債権額は幾らかであるかを調べる。
- (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する。
- (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ある。

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、勤務先を把握する。
 - 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る。
- (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う。
- (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ば、その銀行に預金している可能性もあるので、それも調べる。

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る。
- 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。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する。
- よって、抵当権がマンションの価値一杯に設定されていると、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ない。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ない。

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る（民法304条）。
- よって、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る。

3 管理組合のとり手続

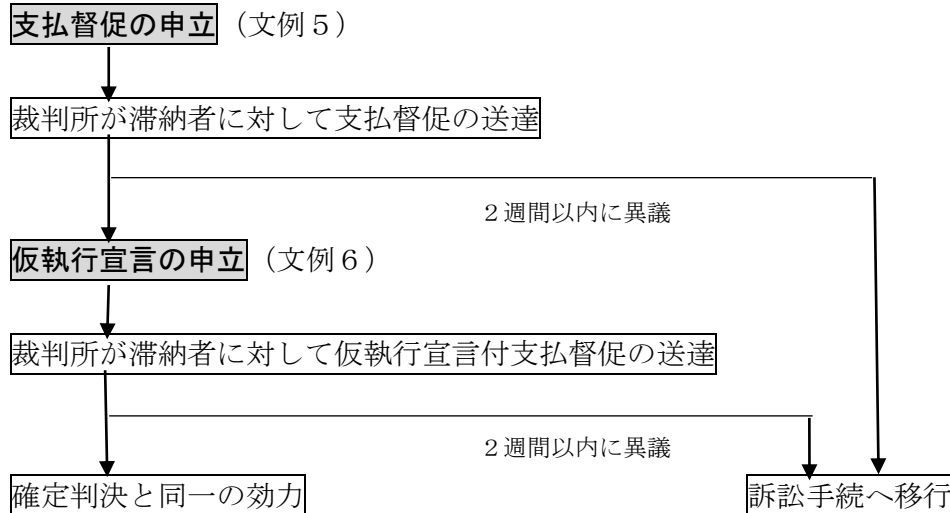
- 申立書の書き方については文例4を参照。

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。手軽に行える。

主な手続の流れは以下のとおりである。



支払督促の長所・短所は、以下のとおりである。

長 所	短 所
申立書に貼付する印紙代が通常訴訟の半額（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る
裁判所に出頭する必要もなく、証拠も不要（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る。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、出廷の際苦勞を強いられる。
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となる（迅速）	滞納者が所在不明の場合には利用できない



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る。

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する（文例5, 6）。

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る（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ない。

(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」であるから利用できる。

②1回の審理で解決（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らない。証人については当日に在廷させる。

③利用可数の制限（民訴規223条）

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回までに限られる。

④被告（滞納者）が所在不明の場合は利用できない（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、以下のとおりである。

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	支払督促に比べ、手続が若干煩雑
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	申立手数料（印紙代）も支払督促に比べ高くなる



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。

(3) 管理組合のとり手続

訴状の用紙は、裁判所のホームページから入手できる（文例7）。

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ある。

	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る。

(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った（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る。

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。

3 通常訴訟

(1) 特徴

ア どこ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う。
- ・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

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

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可能。

(2) 管理組合のとり手続

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ある。

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）しなければならない。

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、当該マンションに関係なくとも差し押さえることが可能である（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る）。

(2) 不動産執行

滞納者が所有している不動産を差押えできる。

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る（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ない。自動車の差押は可能。

(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。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る。いずれの場合も，一度強制執行の申立をすれば，滞納額が全て回収されるまで差押えの効果が続く。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ない。

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る。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る。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あるが，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る。

（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る（無剰余による取消制度）（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なかった。

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，無剰余による取消制度は適用されないことを明確にした。

そこで，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ないか。そうすれば，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できる。

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あることから，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」に該当する。

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

的には裁判所において判断される。

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実害（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る。

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する。

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（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剰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、前記の実態的要件を充足しているものとして競売請求を認めた。

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、前記の実態的要件を充足しているものとして競売請求を認めた。

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、前記の実態的要件を充足しているものとして競売請求を認めた。

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、無剰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、前記の実態的要件を充足しているものとして競売請求を認めた。

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なければならない（区分所有法59条2項）。
- ②判決に基づく競売の申立は、その判決が確定した日から6か月を経過した時は、することができない（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るので、滞納者が根を上げて修繕積立金を支払ってくれることが期待できる。

- (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。

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、實際上効果がないような場合に限って認められるとし、本件の場合、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。

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か。名誉棄損、プライバシーの侵害にならないか。
- (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問題になった。

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、設置する際に取り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無いではないが、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ず、会員の名誉を侵害する不法行為にはならない。

- (3) しかし、微妙な判断事例であり事案が若干異なれば不法行為責任を問われる可能性もあるので、氏名の公表についてもかなり慎重に対応すべき。

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。

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。

- (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、無効と解されている。

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。管理規約ないし駐車場使用細則の中に、「管理費等を○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。

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。

- (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

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ないのであるから、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ない。そうすると、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。

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する。

「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 時効の中断措置

(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。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年間は時効にかからない（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する。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ないので，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ない（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。

(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ある（民法147条3号）。いかなる方式でもよいが，後日の証拠とするため，承認書に滞納者の署名・捺印をもらう。実印である必要はない。

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，時効中断の効果を生じる。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。

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る。

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ない。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る。

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つ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、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

〇〇マンション〇〇号室
〇〇〇〇殿

〇〇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

拝啓 ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、貴殿の〇月分の管理費及び修繕積立金につきまして、まだ入金を確認できておりません。

つきましては、今月△日までに、金〇〇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。

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。

記

〇〇銀行 △△支店
普通預金 口座番号××××××××
口座名義 〇〇マンション管理組合

敬具

文例 2

滞納管理費等支払合意書

〇〇マンション管理組合（以下「甲」という。）及び同組合員〇〇（以下「乙」という。）は、乙の滞納管理費等の支払につき、本日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。

（滞納管理費等の額）

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。

記

	管 理 費	修繕積立金	その他	合 計
年 月分				
年 月分				
年 月分				
合 計				

（支払義務及び支払方法）

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。

- 1 支払時期及び金額 （一括払いのときは支払期限及び支払金額を、分割払いのときは支払時期及び当該時期ごとの支払金額を明示する）
- 2 支払方法 （持参か振込みか、及び振込みの場合には振込指定口座等も記載する）

（期限の利益喪失約款）

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。

※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。

平成 年 月 日

甲 (住所) 〇〇マンション管理組合
上記代表者理事長 〇〇〇〇 印

乙 (住所) 〇 〇 〇 〇 印

文例 3

管理費等支払催促書

前略

私は〇〇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。

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同規約××条に規定されています。

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。

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ざるを得ないこと、その場合当マンション管理組合同規約□□条により年●%の遅延損害金を付加して支払わなければならないこと、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。

記

- 1 管理費 合計金〇〇円（月額〇〇円）
但し、平成〇〇年〇〇月分から平成〇〇年〇〇月分まで〇か月分
- 2 修繕積立金 合計金〇〇円（月額〇〇円）
但し、平成〇〇年〇〇月分から平成〇〇年〇〇月分まで〇か月分

草々

管理組合の銀行口座

〇〇銀行 〇〇支店
口座名義人 〇〇管理組合
口座の種類 普通預金
口座番号 〇〇〇〇〇〇

平成〇〇年〇〇月〇〇日

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号
〇〇マンション管理組合
理事長 〇〇〇〇

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号 〇〇マンション〇〇号室
〇〇〇〇殿

文例 4

債権差押命令申立書

〇〇地方裁判所民事第〇〇部 御中

平成〇〇年〇月〇〇日

申立債権者	〇〇〇管理組合
代表者理事長	〇〇 〇〇 ⑩
電話	〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
F A X	〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

当事者 担保権，被担保債権，請求債権 差押債権	} 別紙目録のとおり
-------------------------------	------------

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、別紙担保権目録記載の先取特権（物上代位）に基づき、債務者が第三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。

添 付 書 類

- 1 書証 各 1 通
 - 甲 1 〇〇管理組合同規約・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 貸借借契約書
- 2 資格証明書 〇通

以 上

文例5

支払督促申立書

賃料等請求事件

[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] ※弁護士に委任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。

申立手続費用 金 円 (内訳は以下のとおり) (※参照)

申立手数料 円 支払督促発付通知費用 円

支払督促正本送達費用 円 申立書書記料 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 ○ ○ ○ ○ 印

○○簡易裁判所 裁判所書記官 殿

価 額 円 (滞納管理費等の元本額)

印 紙 円 (別表参照)

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

〒〇〇〇〇—〇〇〇〇

(管理組合住所)

(管理組合電話番号)

(管理組合FAX番号)

債 権 者 〇〇マンション管理組合

〒〇〇〇〇—〇〇〇〇

(相手方住所)

債 務 者 〇 〇 〇 〇

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、
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、
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（申立手続費用）

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, 滞納者の部屋番号を記載)
- 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。
(管理費等の額及び内訳(管理費, 修繕積立金及びその他), 支払方法にかかる規定を引用して記載)
- 4 未払管理費等額
合計金 円
内訳 管理費 円
修繕積立金 円
(平成〇〇年〇月分～平成〇〇年〇月分)

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（ロ）第 号支払督促申立事件について、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

仮執行宣言の手續費用	円	(※参照)
内訳 申立書書記料	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 ○ ○ ○ ○ 印

○○簡易裁判所 御中

文例7

訴 状

【事 件 名】

- 賃金 売買代金 請負代金 敷金返還 賃料 賃金
- 解雇予告手当 損害賠償（物損） 入会預託金返還 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。本年，私がこの裁判所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

印

東京簡易裁判所 御中

受 付 印	

訴 額 円

手数料 円

印 紙		円	印
予納郵券		円	

収
入
印
紙

当事者の表示

原告

住所 〒

氏名

TEL - - FAX - -

携帯電話 - -

原告に対する書類の送達は、次の場所に宛てて行ってください。

上記住所等

勤務先 住所 〒

名称

TEL - -

その他の場所（原告との関係)

住所 〒

TEL

原告に対する書類の送達は、次の人に宛てて行ってください。（送達受取人）。

氏名

被告

住所 〒

氏名

TEL - - FAX - -

携帯電話 - -

（勤務先） 次のとおり 不明

住所 〒

名称

TEL - -

(マンション管理費)

請求の趣旨	
<input type="checkbox"/> 1	請求額 金 円
<input type="checkbox"/> 2	上記1の金額に対する <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> 訴状送達の日 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 室番号
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 日限り <input type="checkbox"/> 前月 <input type="checkbox"/> 当月 <input type="checkbox"/> 翌月分払い
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・抄本 <input type="checkbox"/> 請求書 <input type="checkbox"/> 納付状況一覧表 <input type="checkbox"/>

フローチャート

