

報告書－Ⅰ

管理組合向け融資に関する法的論点の整理

2020（令和2）年3月5日

マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会

【取組④】分科会

【取組④】分科会の参加メンバー

【有識者】

- ・ 戒 正晴 弁護士…コーディネーター（分科会での議論のとりまとめ役）
- ・ 篠原 みち子 弁護士
- ・ 鎌野 邦樹 早稲田大学教授

【民間金融機関】

- ・ みずほ銀行（証券部、不動産ファイナンス営業部）
- ・ 三井住友銀行（成長産業クラスター）
- ・ りそな銀行（ローン事業部）
- ・ きらぼし銀行（営業統括部）
- ・ 横浜銀行（営業戦略部）
- ・ 朝日信用金庫（法人営業部）
- ・ 西武信用金庫（事業支援部）
- ・ 東京東信用金庫（与信管理部）
- ・ 三菱電機クレジット株式会社（ソリューション営業部）
- ・ リコーリース株式会社（ソーシャルイノベーション本部）
- ・ 伊藤忠オリコ保険サービス株式会社（法人営業企画室）
- ・ 一般財団法人日本不動産研究所（研究部、本社事業部）
- ・ 株式会社エヌ・ティ・ティ・データ（金融社会インフラ事業部、金融事業推進部）
- ・ 名南コンサルティングネットワーク

【マンション管理等関係団体】

- ・ 公益財団法人マンション管理センター

【事務局】

- ・ 独立行政法人住宅金融支援機構

【取組④】実施結果（報告書－Iのポイント）

課題

- ・ 民間金融機関が管理組合向け融資に参入しない理由の1つに、融資対象となる管理組合の多くが法人格のない「権利能力なき社団」という属性であり、責任の及ぶ範囲や、融資がデフォルトしたときの回収方法等が不明確な点がある。
- ・ 管理組合向け融資のデフォルト事例や判例がほとんどなかったこともあり、管理組合向け融資の責任の及ぶ範囲や、責任財産の考え方、回収手続きが不明確であった。

検討にあたっての論点

- ・ 論点は次のとおり。

- ◆ 管理組合向け融資の債務及び責任のあり方
- ◆ 管理組合向け融資の責任財産の考え方・回収フロー

検討結果

- ・ 管理組合向け融資における責任は「権利能力なき社団」としての判例法理【最判平 22. 6. 29】はあるものの、区分所有法に特別の規定があること等を勘案し、以下のように帰属する旨、整理した。

- ◆ 第一次的責任は「区分所有者全員に総有的に帰属」
 - 法人格がある場合は法人の財産から、法人格がない場合は管理組合の総有財産（預貯金等）から回収
- ◆ 最終的な責任は「区分所有者に帰属」
 - 区分所有者の私有財産も含めて回収可能

- ・ この方向性をもとに、実際の管理組合向け融資における回収フローを整理し、実効上の課題について確認したが、消費者保護や説明責任、さらには実務上の負担を勘案すると、実際に区分所有者への請求までは難しいことが確認された。

今後の取組の方向性

- ・ 検討結果を踏まえ、以下の内容を検討する必要がある。

- ◆ 管理組合のガバナンス機能向上を促すような仕組みを融資要件等で検討すること。

「管理組合のガバナンス機能」について

これまで、管理組合向け融資のデフォルト事例がほぼなかったことを踏まえると、融資要件（返済比率、融資割合、管理規約・総会決議の内容等）が適切な管理組合の運営・ガバナンス機能向上に寄与していると考えられるため、信用補完策等の検討の前提として考慮する必要がある。

- ◆ 第一次的責任の範囲内において対応可能な信用補完策等を検討すること。

I 管理組合向け融資の課題及び法的論点の整理の必要性

【取組④】分科会において、「管理組合向け融資に関する信用補完策の整備」を行うにあたり、2018年度の勉強会の段階で民間金融機関から管理組合向け融資について以下のような課題が挙げられた。

(勉強会で整理した課題)

管理組合向け融資に関するノウハウの不足

- ・ 管理組合向け融資に関する知見が乏しく、融資に関する相談があっても対応が困難である。
- ・ 融資対象となる管理組合の多くが法人格のない「権利能力なき社団」という属性であり、責任の及ぶ範囲や、融資がデフォルトしたときの回収方法等の整理が必要である。
- ・ 管理組合に関して得られる情報は限定的であり、管理組合や事実上の返済主体となる区分所有者の信用力を評価するための情報やエビデンスの取得が難しい。

返済不能となった場合の対応（信用補完のあり方）

- ・ 管理組合向け融資においては、住宅ローンやアパートローンのように物的担保（土地・建物への抵当権）を取ることは実質的に困難である。また、企業向け融資のように債権担保（預金口座への質権設定等）を取っても債権額に見合うだけの預金額は期待できず、したがって、その効果は限定的である。
- ・ 個人や法人向けの融資では、自然人又は法人の保証により信用補完を図るという方法が考えられるが、管理組合の理事長等の個人保証は実質的に困難である。

ローン市場としては未だ成熟していない

- ・ 現状では住宅ローンやアパートローンと比べて市場規模が小さく、金融機関と日常的な接点もなく顧客獲得のチャネルも構築できていない分野に対して、経営資源を投入することは費用対効果の観点も考慮する必要がある。

(法的論点の整理の必要性)

- ・ 既に共用部分リフォーム融資を取り扱っている機構や民間金融機関においても、管理組合向け融資のデフォルト事例や判例がほとんどなかったこともあり、管理組合向け融資の責任の及ぶ範囲や、責任財産の考え方、回収手続きが不明確であった。
- ・ これらを踏まえ、民間金融機関が参入支援の取組を実施するにあたり、まずは法的論点について整理する必要がある、以下の観点から整理した。

- ◆ 管理組合向け融資の債務及び責任のあり方
- ◆ 管理組合向け融資の責任財産の考え方・回収フロー

Ⅱ 管理組合向け融資の債務及び責任のあり方

管理組合向け融資における責任財産の考え方を整理するにあたり、最初取引の相手方となる管理組合について整理する必要がある。多くの場合は法人格のない、いわゆる「権利能力なき社団」である管理組合が取引相手になるが、法的にはさほど明示されていない。このため、取引の相手方となる「権利能力なき社団」としての管理組合、管理組合の責任の及ぶ範囲について、一定の方向性を整理した。

1 取引の相手方となる「権利能力なき社団」としての管理組合

「権利能力なき社団」の考え方に基づく管理組合の債権・債務、及び責任の帰属主体は当該管理組合となり、各区分所有者には及ばない。一方で、区分所有法に区分所有者の責任に関する規定があり、区分所有法における管理組合法人に関する規定の類推適用を勘案すると、「権利能力なき社団」である管理組合の場合であっても、管理組合法人と同様に考えても良いという考え方も出てきている。

(1) 取引の相手方

- ・ 取引の相手方となる分譲マンションは、その管理の形態から下記に分類¹されるが、金融取引の相手方として最も多いのは③である。
 - ① 区分所有法3条団体・管理者なし
 - ② 区分所有法3条団体・管理者あり
 - ③ 管理組合（権利能力なき社団）・内部管理者あり（単棟型）
 - ④ 管理組合（権利能力なき社団）・外部管理者（管理組合のある第三者管理）
 - ⑤ 管理組合法人
- ・ ③は、代表者（＝理事長）が必要になる。同時に、標準管理規約を利用する管理組合においては、団体の代表者と管理者（＝職務に関し、区分所有者を代理する（区分所有法26条2項））の地位が同一人に帰属する。
- ・ ほとんどの管理組合では、理事長が区分所有者から選任され、かつ理事長が区分所有法上の管理者を兼ねている。
- ・ このため、理事長は「団体の代表者」の地位と、「団体の管理者」の地位の両方を持つため、取引においても、「●●管理組合 理事長□□」という形式、「●●管理組合 管理者□□」という形式が考えられる。
- ・ ⑤は区分所有法3条の団体は、同法47条1項に基づき管理組合法人となることができ、理事（長）は、管理組合法人を代表し（区分所有法49条3項・5項）、管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理する。

¹ 団地（団地管理組合と棟管理組合）や複合型（一部管理組合）もあるが本協議会における議論からは除外した。

(2) 「権利能力なき社団」の要件と効果

〔要件〕【最判昭 39. 10. 15】

- ① 団体としての組織を備えていること。
- ② 多数決の原則が行なわれていること。
- ③ 構成員の変更にもかかわらず団体そのものが存続していること
- ④ その組織によって代表の方法、総会の運営、財産の管理その他団体としての主要な点が確定していること。

〔効果〕

- ① 法人に関する規定を類推適用する（解散規定など）。
- ② 団体の財産が構成員全員に総有的に帰属する。
- ③ 代表者が団体の名でした行為の効果は構成員全員に総有的に帰属する。この理は債務にも及び、団体の財産のみが責任財産となり構成員は個人的責任を負わない。【最判平 22. 6. 29】
- ④ 預金は肩書付きで可能だが、不動産登記や各種登録は不可である。

(3) 管理組合の債務の帰属及び責任の考え方

権利能力なき社団としての考え方

- ・ 判例は、当該団体についての根拠法に照らし、その実質に照らし法人に準じて扱う必要がある場合には、「権利能力のない社団」として、債務及び責任の帰属は当該団体として、その構成員には及ばないとしている。

管理者としての考え方

- ・ 管理組合の債務の帰属について、管理者は、その職務に関し、区分所有者を代理する（区分所有法 26 条 2 項）ことから、債務の帰属は、本人たる区分所有者となる。
- ・ 管理者がその職務の範囲内において第三者との間にした行為については、区分所有者がその責任を負うことを前提としている（区分所有法 29 条 1 項）。

管理組合法人の考え方

- ・ 管理組合法人は、その事務に関し、区分所有者を代理することから、債務の帰属は、最終的には本人たる区分所有者となる。
- ・ 管理組合法人の場合は、その財産をもってその債務を完済することができないときは、区分所有者がその債務の責めに任じ（区分所有法 53 条 1 項）、管理組合法人の財産に対する強制執行が功を奏しなかったときも同様である（区分所有法 53 条 2 項）。
- ・ ただし、区分所有者が、管理組合法人に資力があり、執行が容易であることを証明したときは、その限りでない（区分所有法 53 条 3 項）。

(4) 管理組合の契約当事者としての法的地位

- ・ 標準管理規約において、管理組合は、管理業者や専門知識を有する者等との間で契約をすることができるとし（標準管理規約 33 条、34 条）、また、必要な範囲内で借入れをすることができるとする（標準管理規約 63 条）。
- ・ なお、標準管理規約のコメント 6 条により、同規約は、管理組合法人ではなく、「権利能力なき社団」を前提としている。
- ・ 同規約は、組合員は、納付した管理費等につき返還請求や分割請求をすることはできないとし（標準管理規約 60 条 5 項）、管理費等に不足が生じた場合には、管理組合は組合員に対して負担割合により、その都度必要な金額の負担を求めるとすることができるとする（標準管理規約 61 条 2 項）。
- ・ マンション標準管理委託契約書は、「管理組合」の「代表者」が、管理業者の代表者と契約を締結するものとしている（同契約書規定の末尾）。

(5) 「権利能力なき社団」としての管理組合におけるこれまでの考え方

- ・ 「権利能力なき社団」である管理組合の場合は（2）のように有限責任として解されると言われてきた。
- ・ しかしながら、（3）のように、区分所有法に区分所有者の責任に関する規定があること、論点の 1 つであるが、管理組合法人に関する規定の類推適用ができるかを勘案すると、「権利能力なき社団」である管理組合の場合であっても、管理組合法人と同様に考えても良いという考え方も出てきている。
- ・ このように、区分所有法に特別の規定があること等を勘案し、管理組合における債務及び責任の帰属を 2 のように整理した。

(参考) 共同所有の形態（総有・共有・合有）について

権利能力なき社団における団体の財産は構成員に「総有的に」帰属するとされるが、共同所有の形態には、総有の他、共有や合有が考えられる。

総有

団体的拘束を受ける形態であって、目的物の使用や利用が団体的規則に制限される一方、各共同所有者は持分を有しないと考えられる。このことを踏まえると、持分の処分は認められず、分割請求権も認められない。

共有

数人がそれぞれ共同所有の割合としての持分を有し、各共有者は自己の持分を自由に処分（売買や抵当権の設定等）ことができ、他の共有者に対して共有物の分割を請求することができる（民法 256 条 1 項本文）。

合有

各共有者は、持分を潜在的には有するが、持分の処分の自由が否定され、目的物の分割請求の自由も否定されている（民法 676 条 2 項）。

2 管理組合の地位と債務及び責任のあり方

1を踏まえ、管理組合における債務及び第一次的な責任については、管理組合法人ないし「権利能力なき社団」である管理組合に帰属し、債務者たる管理組合の債務についての最終的な責任は、法人格の有無に関わらず区分所有者が負うと考えるべき旨、整理した。

(1) 債務及び責任のあり方

- ◆ 管理組合の管理者又は理事長が、「権利能力なき社団」である管理組合ないし管理組合法人を代表して、金融機関等と契約を締結した場合、その顕名の仕方（管理者か理事長か、または代表か代理か）を問わず、同契約に基づく債務及び第一次的な責任については、「権利能力なき社団」である管理組合（正確には「区分所有者全員に総有的に帰属）」ないしは管理組合法人に帰属する。なお、区分所有法3条でいう団体が、数名からなる団体等で「権利能力のない社団」の実体を備えていない場合（集会の定期的な開催、規約の設定、管理者の設置等がなされていない場合）には、区分所有者に直接的に債務及び責任が帰属すると解される。
- ◆ 債務及び責任が第一次的には管理組合に帰属するとはいえ、区分所有法3条の団体（管理組合）に関しては、その団体としての性質を考慮して区分所有法が特別の規定(29条、53条)が設けられていることから、それにより「区分所有者全員に総有的に帰属」するといった判例法理は排除され、管理組合の債務についての最終的な責任は、区分所有者がその持分に依りて負うものと解される。

(2) 実務上の課題

- ・ 契約の相手方との合意により、区分所有法の規定にかかわらず、区分所有者が最終的な責任を負わないとの契約は有効であると解される。
- ・ なお、「区分所有者全員に総有的に帰属」するといった判例法理は、法人としての実体のある「権利能力のない社団」について、その実体という客観面を考慮すると共に、契約の相手方たる第三者との合意の存在を合理的な意思解釈により認めたと理解することもできる。
- ・ 以上に対し、契約の相手方である第三者の合意がないときに、管理組合の側から債務についての区分所有者の最終的な責任を否定することはできないと解される。
- ・ 契約の相手方たる第三者は、通常は、上記のような合意をしないと考えられるところ、法的には区分所有者に対する責任を追及し得るが、実務上は、（不真正連帯ではなく）その持分に依りて責任追及となるため、多くの困難を伴うことになるため、管理組合の財産について第一次的な責任を追及することになるだろう。

Ⅲ 管理組合向け融資の責任財産の考え方・回収フロー

Ⅱにおいて、管理組合に対する債務及び責任が最終的には区分所有者に帰属する旨、整理した。次に、管理組合向け融資における責任財産の考え方・融資の回収フローについて整理する必要がある。

1 管理組合向け融資の責任財産の考え方

管理組合向け融資の責任財産の考え方を整理するにあたり、そもそも「責任財産」とは何か、管理組合の特性を勘案し、想定される担保や回収における考え方、加えて管理組合側による修繕積立金等の滞納時の実際の対応について整理した。

(1) 責任財産とは

- ・ 債権には「かく取力」（債務者の一般財産から満足を受けることができるという債権の権能）があり、一定の財産がかく取力に服している状態を「責任」といい、その一定の財産のことを「責任財産」というが、債権の価値は責任財産の大きさで決まる。

(2) 担保の考え方

- ・ 担保は債権の回収を容易にする制度であり、債権の回収を確保するためには、単純に責任財産を増やすことと、確実に回収できるような責任財産に対する特別の権利を付与することが考えられる。
- ・ 前者は人的担保（保証や連帯債務）、後者は物的担保（抵当権や質権の設定）が考えられるが、財産のある債務者には物的担保が有効である。一方で財産のない債務者には人的担保しかない。
- ・ 管理組合の財産としては、基本的には金銭債権（管理費・修繕積立金等の預貯金等）が中心であり、実務上の問題はあるが金銭債権に対する質権の設定は考えられ、これに関連して集合債権（修繕積立金請求権や管理費請求権）に対し譲渡担保設定を行うことも考えられる。
- ・ 一方で、管理組合が不動産を所有しているケースは少ない。
- ・ Ⅱの内容を踏まえ、最終的な責任は区分所有者に帰属するという考えに基づくと、責任財産として各区分所有者の区分所有権、敷地利用権、共有持分権も含まれるが、実際には区分所有者の私有財産の担保取得は難しいため、実務上は管理組合の財産について第一次的な責任を追及することになる。

(3) 回収の考え方

金銭債権からの回収

- ・ 管理組合の管理費・修繕積立金等の預金債権は総有財産であるため、管理組合名義の「債務名義」で強制執行は可能である。
- ・ また、集合債権譲渡担保（修繕積立金請求権や管理費請求権）について、管理組合法人の場合には、登記が可能であり公示も容易であるが、「権利能力なき社団」である管理組合の場合には、登記が不可であるため、第三者対抗要件の具備に課題が残る。

不動産からの回収

- ・ 管理組合の代表者名義で登記されている管理組合所有の不動産については、当該不動産が管理組合の所有である旨の確認判決がなければ強制執行できない。
- ・ 管理組合法人の場合は、管理組合法人に対する債務名義で直接執行することが可能だが、「権利能力なき社団」である管理組合の場合は、管理組合に対する債務名義を取得していても、今度は所有権確認のための裁判を起こさない限りは、強制執行ができないと考えられる。
- ・ さらに、管理組合法人の名義で登記されている不動産についても、実体上の権利は区分所有者の共有であり、専有部分との分離処分が認められないため（区分所有法15条）、強制執行の対象とすることは難しいと考えられる。

(4) 管理組合による修繕積立金等の滞納時の実際の対応

- ・ 管理組合によって滞納時の手続きは違うが、一般的には3ヶ月以上滞納したら内容証明郵便を送付し、6ヶ月以上滞納したら法的措置を行うことが「できる」旨を定めている組合が多い。ただし、6ヶ月経過時点ですぐに法的措置を行うわけではない。
- ・ 管理会社が関与する管理組合であれば、請求書や督促状の送付等を行うが、6ヶ月以上滞納したら、督促業務は管理組合に戻す旨、管理委託契約書にも記載されている。
- ・ まずは一番簡単である「少額訴訟」を検討する。弁護士も不要だが、1回は理事長が裁判所に行く必要があり、6ヶ月～1年程度の滞納では実施していないことが多い。実際に判決を得ても、例えば3年以内で支払時期を定めたり、分割での支払いができたりする。
- ・ 弁護士の関与は、6ヶ月～1年程度の滞納では金銭的負担を考えるとあまり意味がない。判決を得ても即時に払わないケースも多い。この場合、強制執行を行う必要がある。
- ・ 管理費の時効は5年のため、4年～4年半程度経過した段階で対応することになるだろう。

(参考) 債権譲渡登記制度について

債権譲渡登記制度とは

- ・ 債権流動化をはじめとする法人の資金調達手段の多様化を背景に、法人がする金銭債権の譲渡や金銭債権を目的とする質権の設定について簡便に第三者対抗要件を備えるための制度である。
- ・ 金銭債権の譲渡又は金銭債権を目的とする質権設定をしたことを第三者に対抗するためには、原則として「確定日付ある証書」によって債務者に対する通知を行うか、債務者による承諾を得る必要があるが、債権譲渡登記により第三者対抗要件を具備することができる。

債権譲渡登記制度のメリット

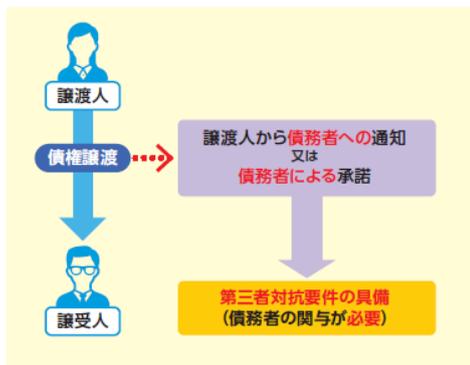
- ・ 「第三者対抗要件」と「債務者対抗要件」の具備方法が分離されていることにより、債務者（＝管理組合向け融資の場合は修繕積立金の支払義務を負う区分所有者）を関与させることなく「第三者対抗要件」を具備することができる（いわゆる「サイレント方式」）。

管理組合向け融資における論点

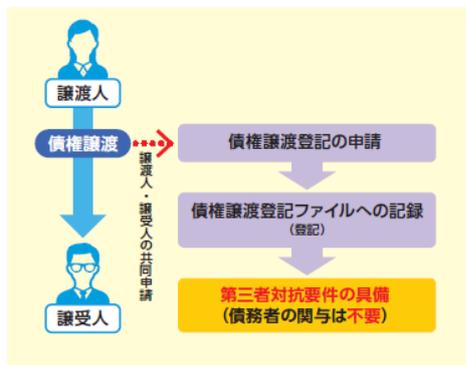
- ・ 法人格がない管理組合の場合は本制度を使えない。
- ・ 法人格がある場合でも、通常管理組合向け融資を行う場合は区分所有者が総会の決議等で管理組合として借入れを行うことを把握しているため、本制度活用のメリットは薄い。
- ・ このため、民法による第三者対抗要件の具備の手法が妥当と考えられるが、融資の場合は通知よりも承諾を得る場合が多く、実質的に区分所有者全員の同意を得ることになるため、実務上の負担が大きいものと考えられる。

イメージ図 法務省民事局「債権譲渡登記制度のご案内」（平成 30 年 3 月）

▶民法による第三者対抗要件の具備



▶債権譲渡登記による第三者対抗要件の具備



2 管理組合向け融資における回収フロー

これまでの議論を踏まえ、実際の管理組合向け融資における回収手続きについて、そのフローを改めて整理した。

(1) 管理組合向け融資における回収フロー（法人格を有しない場合）

期限の利益喪失前 ……期日延滞から6ヶ月延滞とする金融機関が多い。

- ・ 管理組合向け融資の責任は、「区分所有者全員に総有的に帰属」し、管理組合の総有財産（預貯金等）から回収する。
- ・ この段階では、金融機関は督促を行う程度にとどまり、管理組合が区分所有者に対して滞納を解消する対応が必要である。
- ・ なお、標準管理規約の別添3において管理組合による法的措置（先取特権の実行、債務名義に基づく強制執行等）が掲載されているが、実効性、費用対効果を踏まえて対応する必要がある。

期限の利益喪失後 ……強制執行（残債務の一括返済）になるが、2段階に分けられる。

- ① **第一次的責任は「区分所有者全員に総有的に帰属」し、法人格がある場合は法人の財産から、法人格がない場合は管理組合の総有財産（預貯金等）から回収する。**
 - ・ 管理組合が法的措置等を行うことで滞納を解消し、延滞解消となる場合もある。
 - ・ 金融機関による債権者代位が認められれば（管理組合の「無資力」要件等が必要となる）、修繕積立金支払請求権の代位行使により、第三債務者である区分所有者から直接的な回収を図ることが可能である。なお、この場合に通常に修繕積立金を支払っている区分所有者に対しては請求できない。
 - ・ その他にも標準管理規約の別添3の法的措置の権利を代位することも考えられる。
- ② **最終的な責任は「区分所有者に帰属」し、区分所有者の私有財産も含めて回収する。**
 - ・ 不真正連帯ではなく、区分所有法14条に基づく持分負担に応じた請求となる。
 - ・ 実務上、管理組合の財産のみでは回収できない場合に限られる。
 - ・ 債務名義は1本の確定判決で取得可能と考えられるが、回収手続きが煩雑となる。区分所有者まで責任が及ぶとしても、消費者保護や顧客説明等の観点から実際に金融機関が区分所有者まで請求するかは判断が分かれる。

3 管理組合向け融資における回収フローに対する意見

前述した管理組合向け融資における回収フローについて、有識者及び民間金融機関の意見として、以下のような内容が挙げられた。

(1) 管理組合向け融資における回収フローに対するコメント（有識者）

(戎弁護士)

- ・ 実際には区分所有者の私有財産まで請求することは困難だろう。第一次的な債務は管理組合に帰属するため、管理組合の財産に対して、債務名義を取得した上で強制執行することや、担保権の実行として競売手続を行うこと、さらに、要件を満たせば、債権者代位権の行使も理論的には可能だろう。
- ・ 不真正連帯の論点が法的に見いだせないとする、持分負担に応じた割合になるため、区分所有者全員に請求することは、実務的にも相当な負担を伴う。債務名義は一本であっても、実際には持分しか負担させられないとすると、この点も問題になる。
- ・ 消費者としての観点を考えたら、区分所有者まで責任が及ぶことを、金融機関が書面をもって説明する必要があるだろう。こうした手続きを経ないと、強制執行も困難になると思う。

(鎌野教授)

- ・ 管理組合の総有財産（預貯金等）について、管理組合名義になっている預貯金には、管理費相当分と修繕積立金が別々で口座があると思うが、消費者保護が事実上の問題となる。法的には「管理費」口座にも強制執行は可能だが、実際に執行すると、そのマンションの管理を事実上できなくする（≒管理不全にする）ことになるため、「修繕積立金」口座のみを差押え、ある程度見通しが立てば、債権者代位権を行使することになるだろう。ただし、実際には、滞納者からの回収は難しいかもしれない。
- ・ 消費者保護の観点を鑑みると、実際の区分所有者の財産まで執行するのは難しい。訴訟になった場合に、どのような管理組合か、専門家が理事会等にある程度関わっていたか、債権者として区分所有者に対してどの程度説明を行い、どのような認識の下に融資を行ったのかまで考える必要があると思う。

(篠原弁護士)

- ・ 管理組合は1年～2年で役員が一斉に交代することが一般的であり、その時の理事長なり理事会のメンバーによって方針が変わることもある。こうした点から、管理組合は消費者だという前提に立った対応が必要だと考える。
- ・ 特に、最終的に各区分所有者の私有財産も含めて回収する可能性がある場合は、融資を受ける際に、金融機関による説明責任を丁寧に果たすとともに、総会では、議案書に記載し、議事録にも残す必要がある。

(2) 管理組合向け融資における回収フローに対するコメント（分科会参加メンバー）

(金融機関A)

- ・ 法人格のない「権利能力なき社団」である管理組合について、責任の帰属が不明確であったが、協議会を通じて明確になり、モヤモヤしていた点が解消された。
- ・ ただし、区分所有者に帰属するとしても、実務上請求することは難しい。
- ・ 各区分所有者への請求において、債権者代位権の行使は事務負担が大きいため、修繕積立金請求権の譲渡担保の活用は魅力的だと思っている。ただ、法人格の問題を勘案すると、債権譲渡登記はできない。その場合、民法に基づく手続きになるが、金融機関の場合は通知よりも承諾のほうが望ましいため、結果的に区分所有者全員の承諾を得る必要があるため、実務上負担が大きい。

(金融機関B)

- ・ 商品設計をする際、回収については管理組合がデフォルトした場合に、即座に各区分所有者に請求することは実務上困難だと判断した。
- ・ 実際に請求する場合でも、各区分所有者に個別に内容証明を送るのかといった事務負担や、どのくらい回収出来るか不明確なため、デフォルトしたら回収出来ないという前提で考えている。

(金融機関C)

- ・ 実際には各区分所有者まで請求することは難しいだろうという判断のもと、思い切って商品設計を行った。
- ・ 管理組合は専門知識を有しているとは限らないため、管理会社に業務委託していることやマンション管理士が関与していることを要件とし、返済比率や修繕積立金の滞納率の要件を一定に設定し、法人格の有無に関わらず対応している。

(金融機関D)

- ・ 商品設計を行う際に社内では区分所有者にも責任は及ぶのではないかと考えていたが、この点が協議会を通じて改めて確認することが出来た。
- ・ 返済額相当分を修繕積立金の値上げをすることで対応することが望ましいことは承知しているが、実際には難しいだろう。返済比率を修繕積立金の80%以内にするのを要件にしているため、希望する借入額に届かず、こうした場合に借入希望額を満たすために、修繕積立金を値上げすることになっている案件が多い。

IV 今後の課題

I～Ⅲを踏まえ、これまで不明確であった管理組合向け融資における責任は、第一次的には管理組合に帰属し、最終的には区分所有者に帰属する旨、整理した。しかしながら、実際に管理組合のデフォルト事例や判例がほとんどなかったことや、消費者保護や説明責任、請求手続の煩雑さ等の実務上の負担の観点と鑑みると、実際に区分所有者への請求までは難しいことも共有された。

今後の課題としては、以下の2点を検討する必要がある。

- ◆ 管理組合のガバナンス機能向上を促すような仕組みを融資要件等で検討すること。

「管理組合のガバナンス機能」について

これまで、管理組合向け融資のデフォルト事例がほぼなかったことを踏まえると、融資要件（返済比率、融資割合、管理規約・総会決議の内容等）が適切な管理組合の運営・ガバナンス機能向上に寄与していると考えられるため、信用補完策等の検討の前提として考慮する必要がある。

- ◆ 第一次的責任の範囲内において対応可能な信用補完策等を検討すること。

(1) 管理組合向け融資のあり方についてのコメント（専門家）

(戎弁護士)

- ・ 適正化法の観点も踏まえ、管理組合の自助努力を促すような仕組みを融資要件に課すことも論点としてあるだろう。
- ・ 管理組合や区分所有者は、自己の財産の価値低減を防ぐだけではなく、マンションの適正管理義務を負っている。資金不足が理由で適正な修繕工事ができないことや、融資の返済義務を負うことで以後の適正管理を妨げることがあってはならない。
- ・ 管理組合が融資の返済義務を負ったことで、修繕積立金が適正に積立てられない状態は避けるべきであるため、例えば、融資の返済分については修繕積立金の値上げにより返済する等、次回以降の大規模修繕工事及び修繕積立金の積立を見据える必要がある。

(鎌野教授)

- ・ 多くのケースは、現在の修繕積立金では不足するために借入れを行うことだろうから、管理組合として、総会で借入れの決議を行う際に修繕積立金の値上げの決議を併せて行うことが望ましい。適正化法の趣旨である、マンション適正管理の観点を鑑みた実務上の対応が必要だと思う。

(篠原弁護士)

- ・ 最近では、100年マンションと言われるように長寿命化が進み、建替えもなかなか困難である。マンションをよい状態で長持ちさせるためにどうすべきか、管理組合や区分所有者の間で認識が広まりつつある。適切な借入れや、修繕積立金の値上げを行い、必要な大規模修繕工事を適切に行う必要がある。

本報告書はあくまでも協議会としての考え方をまとめたものであり、住宅金融支援機構又は協議会の参加メンバー・参加機関が責任を負うものではありません。また、本報告書の内容について、私的使用又は引用等著作権法上認められた行為を除き、無断で転載等を行うことはできません。