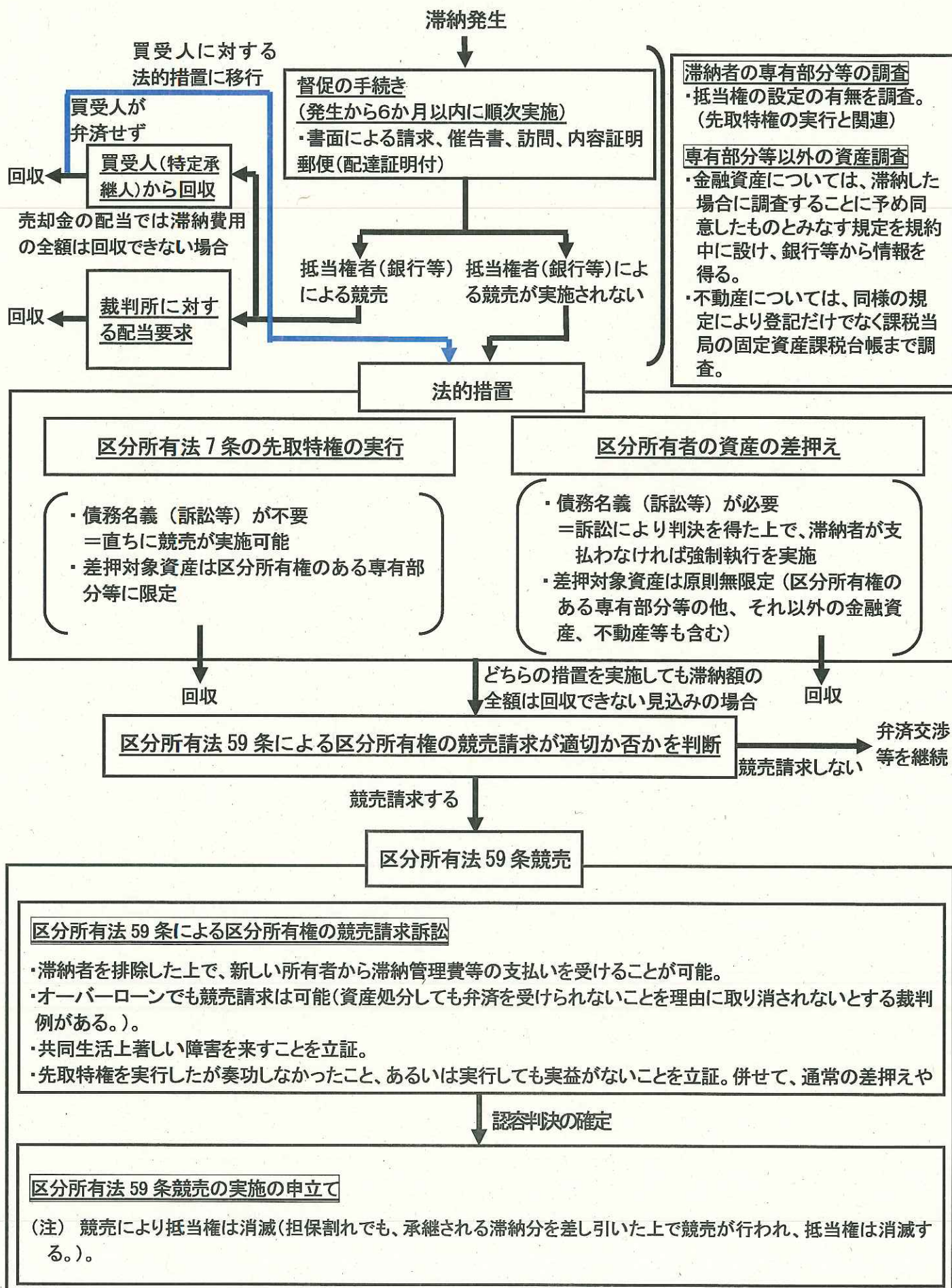


滞納回収のために管理組合による措置に係るフローチャート



滞納者の保有資産の調査について

区分所有権等の先取特権の実行が無剰余等の理由により効果がない場合には、滞納者が区分所有権等以外に、金融資産や不動産等の資産を保有しているかを調査し、あれば回収しようと努めることが必要となる。

1. 金融資産の調査

金融資産については、滞納者本人から情報提供の協力が得られない場合には、銀行等に預金等の有無の情報開示を求めることが考えられるが、金融機関は顧客情報の流出を懸念して本人の真意の同意を求める可能性が考えられる。しかし、滞納者が資産調査に滞納後同意することは想定し難いため、例えば、管理規約に、滞納した場合には管理組合が滞納者の資産調査を行うことに区分所有者はあらかじめ同意するものとする規定を設け、区分所有者間の同意を事前にとって銀行等から情報開示を得ることが考えられる^{補足}。その場合の範囲としては、現住所と最低限その直前に居住していた市区町村内の銀行等や勤務先の市区町村内の銀行等に対し、滞納者の預金口座等の情報の開示を請求することが考えられる^注。

注 銀行等の本店による一括照会を請求する。

2. 不動産の調査

一方、不動産については、滞納者本人から情報提供の協力が得られない場合には、課税部局が保有する情報から検索することと登記情報から検索することが考えられる。

このうち、課税当局の固定資産課税台帳による調査も保有不動産確認の手段として考えられる。地方自治体は、地方税法上の守秘義務に抵触することを懸念するものの、固定資産課税台帳は、本人の同意を書面で確認できれば代理人が閲覧したり、記載事項の証明書の交付を受けることができる^{補足}。調査する範囲としては、滞納者の現住所と最低限その直前に居住していた市区町村に保有する不動産があるか、自治体の課税部局で確認の調査を行うことが労力と判明の可能性からみて適切である

（補足） 管理規約は、区分所有者を拘束するものの、第三者である銀行等を法的に拘束する訳ではないため、前述の資産調査について事前に本人の同意を得ておく規約によっても、銀行や課税当局による情報開示が必ず行われるとは限らない点に注意する必要がある。

また、登記情報については、現状では地番が分かれば全国のデータ検索が可能であるものの、氏名等の情報では検索できないシステムになっているため、氏名等による検索が可能となるまでの間は、最低限滞納者がその直前に居住していた市区町村に保有する不動産があるか、各登記所で確認の閲覧調査を行う。

3. 調査の進め方

1、2の方法により、他の保有資産がないか調査に努力することが必要であるが、調査の結果、他の保有資産が無かったり、様々な理由により調査範囲を拡大しても過度な負担となる、あるいは調査の協力が十分得られない可能性がある。その場合には、調査の実施困難性を立証することに努めるべきである^注。

注 最終的な回収手段である区分所有法 59 条競売においても、必ず区分所有権以外の保有資産を逐一把握し、回収することまでは求めていないと解されているため。

他の保有資産が判明した場合の回収手続き（強制執行）

先取特権の実行による回収に実効性がなく、他の保有財産の存在が判明した場合には、訴訟を提起（訴額が60万円以下の場合には、「少額訴訟」^{補足1}により、比較的簡便な手続の利用が可能。）して債務名義を取得した上で、滞納者の保有財産に対して強制執行^{補足2}（不動産執行、動産執行、債権執行）を行う。

補足1 少額訴訟の手続き

各地の簡易裁判所において裁判が行われ、原則として初回期日に審理を終え、判決が出される。

補足2 強制執行の手続き

強制執行手続は、判決などの債務名義を得た人（債権者）の申立てに基づいて、相手方（債務者）に対する請求権を裁判所が強制的に実現する手続である。

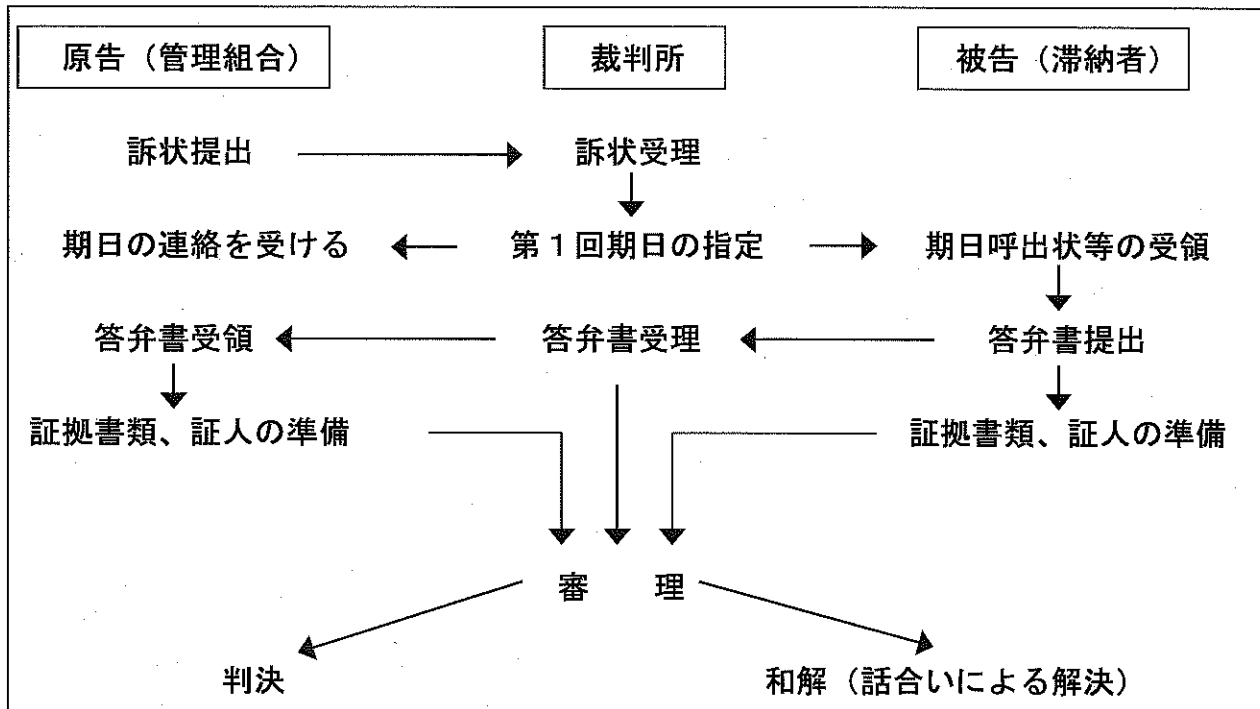
しかしながら、不動産の場合、先取特権と同様、抵当権等の優先債権が資産価値以上に設定されており、資産を処分しても弁済を受けられない状態（いわゆる無剰余）であると、民事執行法第63条の規定により強制執行による競売は取消しとなる。

補足3 保有財産の可能性のある金融機関に複数同時に強制執行をかける場合

なお、推測で保有財産（預金等）のある複数の金融機関に対し、強制執行を申し立てることは可能であるが、滞納した債権を分割して請求しなければならず（可分債権）、当該金融機関に実際にあった財産の一部しか回収できなかつたり、他の金融機関に預金等に移される可能性がある。このため、強制執行をかける前に、保有財産の調査（金融機関に対する情報開示の請求等）を行うべきである。

(参考 1)

少額訴訟の手続きについて



(参考 2)

保有財産の可能性のある金融機関に複数同時に強制執行をかける場合について

民事執行法 146 条 2 項は、いわゆる「超過差押え」を禁止している。

超過差押えとは、差押えるべき債権の価額が差押債権者の債権額及び執行費用の額を超えるときは、さらに他の債権を差押えてはならないというものである。

差押債権者の債権額（請求債権額）が 100 万円しかないのに、5 行に対して 100 万円ずつ強制執行するとなると、500 万円について強制執行の差押えがなされたこととなり、超過差押の禁止に抵触することとなる。

超過差押の禁止に抵触した債権差押命令が発令された場合には、債務者は執行抗告（民事執行法 145 条 5 項）をすることができ、差押命令の取り消しを求めることができる。