

平成 23 年 5 月 25 日

経緯説明書

〇〇〇マンション管理組合

代表者理事長 □□ □□

当マンション〇〇〇号室を所有する□□□□と管理組合との間の連絡等の経緯は以下の通りである。

1 滞納等の問題が発生する以前

〇〇〇号室管理費等の滞納が発生する以前は、2007年2月18日の定期総会の議案書送付に対しての委任状の返送が最後に正常な連絡の取れた記録となっている。

2008年9月までは〇〇〇号室には賃借人がおり、おそらく家賃が管理費等の振替口座に振り込まれていたために、正常に管理費等の口座振替が行われていたが、この賃借人が転出した翌月の2008年10月より管理費等の口座振替が残高不足によって失敗するようになった。

2 滞納発生以降の対処（2010年2月まで）

この滞納問題に対して、管理組合では住所として記録されていた、世田谷区弦巻〇-〇〇-〇〇に対して督促状の送付を行ったが、2009年1月29日に発送した督促状が転居先不明で送達できず、返送されてきた記録が残っている。

2009年6月に住民票の追跡調査を行った結果、短期間に住所を移動しており、世田谷区喜多見〇-〇〇-〇〇-〇〇〇から足立区加平〇-〇-〇〇-〇〇〇への転出届けを最後に、足立区に対する転入届の提出が無く、住民票では住所の追跡が不能であることが判明した。

この時点では、おそらく住宅ローンの返済も滞っているだろうことから短期間のうちに銀行等によって競売が行われるだろうと予想し、しばらくは様子を見るという判断が管理組合理事会において行われた。

しかし、半年が経過しても金融機関による競売が実施される気配はなく、また長期間にわたる滞納によって、将来修繕積立金の取り崩しが必要となることも懸念されるため、本滞納問題を解決する必要性が時間の経過と共に高まってきた。

住民票では住所が特定できず連絡が不能なこの状態では区分所有法 59 条によって管理組合が競売を実施し、特定承継人となる競落者に対して滞納管理費を請求する以外に本滞納問題を解決する手段がないのではないかという判断から 2010 年 2 月 21 日の定期総会において第 2 号議案「長期未収者に対する区分所有法第 59 条に基づく競売請求承認の件」が上程され、区分所有権の 3/4 以上の賛成を持って可決承認された（議案書抄本および議事録は甲第 8 号証、甲第 9 号証として提出）。

3 競売請求議案可決後の対処（2010 年 10 月まで）

2 号議案に基づき訴訟を起こすこと自体は集会で可決成立したが、集会の席上では訴訟費用に対する懸念意見が多く見られたため、実際に訴訟を行う前に理事会が主体となって、金融機関との連絡や調査を行って他の手段がないか十分な検討を行うことと、代理人の選定に関して管理会社から推薦された弁護士に決めるのではなく十分な費用比較を行ってから訴訟に進むことという条件付での可決成立となった。

この条件に従い、〇〇期（前期）理事長の茂木 和洋が〇〇〇号室の賃貸契約仲介を行った不動産会社に対して 2010 年 2 月 26 日に電話問い合わせを行ったが、「被告とは音信普通の状態になっている」との回答しか得られなかった。また緊急連絡票に記録の残っていた勤務先に対しても 3 月 31 日に電話問い合わせを行ったが「既に退社している」との回答しか得られなかった。

2010 年 5 月当時、住民票では「世田谷区喜多見〇-〇〇-〇〇-〇〇〇」からの転出届けを最後に住所が不明な状況だったが、最終住所である当該住所を訪問確

認したところ、表札の掲示は無かったものの、玄関先に出されていた傘立ての中に被告のご家族のものと思われる名前の記述されたものが確認できたため、7月4日に当時の理事長ともう一名の理事、加えて管理会社の担当者の三名で訪問し、留守番をしていたお子様にご両親への伝言を依頼した。その結果、7月13日に奥様から電話にて「被告とは既に離婚している」「これまでに届いた手紙等は全て開封せずに被告の姉に転送していた」「じきにこの住所からも引っ越す予定である」旨の連絡をいただいた（奥様の電話番号は個人情報なのでという理由で教えていただけず、また被告の姉の電話番号および住所も個人情報なのでとの理由で教えていただけなかった）。

こうした状況ではあったが、当マンション居住者から「2007年に詐欺の容疑で逮捕されているという記事がインターネットに掲載されていた」という情報が寄せられたため、朝日新聞の過去記事検索を図書館にて利用したところ、別に添付する3件の記事で確認をとることができた。

この記事をもとに弁護士会照会を利用し、法務省に対して問い合わせを行った結果、東京拘置所に在監中であることが9月15日に判明した（平成22年7月13日照会申出書および法務省矯正第〇〇〇〇号）。

被告の所在が判明したので、内容証明郵便にて督促状を9月17日に送付したが、督促状に記載の期日である10月8日までに振込みおよび連絡はなく、期日を超過した10月15日消印の回答でもなんら根拠を示すことなく「2ヶ月待つて欲しい」と求めるものであったために、10月22日に東京簡易裁判所に対してマンション管理費等請求の訴訟申立を行い、平成22年（ハ）第〇〇〇〇〇号として受理された。

この時に支払い督促ではなく、通常の訴訟を選択したのは、場合によっては訴訟の席で何らかの交渉が可能なのではないかとの期待を持ったためである。

4 管理費等請求訴訟での経緯

訴状および証拠（区分所有法 59 条競売の定期総会議案書を含む）は東京拘置所に特別送達により送達されたが、被告は第一回公判までに答弁書の提出をせず、また当日（11 月 24 日）出席することもなく、第二回公判にて甲第 2 号証として提出済みの判決が言い渡された。

しかし、判決言い渡し後に東京拘置所に対して判決文送付が行われた結果、11 月 4 日に被告は東京拘置所から釈放されており、判決文の送付が行えないということが判明した。

第一回公判は 11 月 24 日なので、当日は釈放後であったにもかかわらず、被告は公判に出席しなかったこととなる、また出所後も管理組合に対する連絡は一切なかった。

再び弁護士会照会を利用して出所後の帰住地の問い合わせを法務省に対して行ったが、「回答いたしかねます」という回答しか得ることができなかったため、公示送達の申立を行い、公示送達によって判決文の送達を行った。（平成 22 年 12 月 24 日照会申出書および法務省矯正第〇〇〇号）

5 本件訴訟前の調査および連絡の努力

東京簡易裁判所での判決により、債務名義の取得と時効が 10 年間に延長されるという成果は得られたものの、肝心の滞納の問題は解決していない。やはり区分所有法 59 条を利用して競売を実施する以外にこの問題を解決することはできないと判断した。

本件、区分所有権競売請求訴訟に向けての訴状の作成がほぼ完了した 2011 年 5 月 16 日に御庁への提出に必要な書類を改めて取得したところ、戸籍の附票により出所後に住所登録が行われ、「東京都荒川区△△ ○-〇〇-〇 □□方」が住所として設定されていることが判明した。

当該住所を調べたところ更生保護法人 ○○会という施設の所在地であり、更生保護法人とは刑務所や拘置所からの出所後に一時居住する施設であることが判明した。

もしも、被告が現在もそこに居住しているのであれば、管理組合として面会し、任意売却等の手続きを薦めることも含めて相談ができるのではと考え、5月18日(水)に電話問い合わせを行ったが「既に引っ越した後で、現在の住所は判らない」との回答であった。

幸い、被告の携帯電話番号(○○○-○○○○-○○○○)を伺うことができたため、18日(水)～20日(金)の三日間、午前9時頃、正午頃、午後5時頃、午後8時頃と電話を掛け、面会の予約を取ろうとしたが、電話には出ていただけず、折り返し電話が欲しい旨の留守番メッセージも2回残したにも関わらず、土日をはさんだ翌週24日(火)まで待っても電話はなかった。

戸籍の附票では最終住所は更生保護法人 ○○会の住所が最終となっていたが、転出届が戸籍の附票に未反映である可能性を考慮し、訴状提出前日の5月24日に荒川区で住民票を取得したところ、除票ではなく住民票が取得でき、転出届は提出されていないことが判明した。

6 まとめ

今回の○○○号室の管理費滞納の発生以降、被告と連絡が取れたのは東京拘置所 在監中の2010年9月15日に発送した督促状に対する2010年10月15日消印の回答のみであり、2010年11月4日の出所後は一切連絡が取れていない状態である。

このように、簡易裁判所での訴訟に際しての対応や今回訴訟申立前の電話連絡を取るための努力に対する対応、さらに、東京拘置所に収監されるに至る経緯を見る限り、通常の交渉は不可能であり、交渉によって滞納問題を解決することはできないと判断した。

以上の経緯により、2011年5月25日に本件訴訟申立に至った次第である。

添付書類

- 1 朝日新聞過去記事検索結果（計3件）
- 2 弁護士会照会申出書（平成22年7月13日）
- 3 同回答（法務省矯正 第〇〇〇〇号）
- 4 管理費等支払い催促状（平成22年9月17日）
- 5 同回答（平成22年10月15日 消印）
- 6 弁護士会照会申出書（平成22年12月24日）
- 7 同回答（法務省矯正 第〇〇〇号）
- 8 □□ □□ 住民票（平成23年5月24日）