

# フランス区分所有法における 管理費等不払いへの対応

— 管理組合の法定抵当権・先取特権を中心に —

吉 井 啓 子

## 1 はじめに

マンションの管理費等の不払いはかねてから問題となってきた。裁判例においては、管理費等の不払いを理由とする専有部分の使用禁止請求（区分所有法58条）が否定された後は<sup>1</sup>、管理費等の不払いを理由とする区分所有法59条による専有部分の競売請求が可能かが争われてきた<sup>2</sup>。管理費等の不払いは建物の保全に大きな影響を与えることからそれが共同利益背反行為（区分所有法6条1項）に当たることは肯定されているが、どの程度の金額・期間の不払いであれば区分所有法59条による専有部分の競売請求が可能かをめぐり様々な基準が示されている。同条は「他の方法によっては…区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難」という要件を課していることから、区分所有法7条の先取特権の実行やその他の財産に対する強制執行により債権の満足を得ることができないことがまずは競売

---

1 大阪高判平成14・5・16判タ1109号253頁。

2 管理費等の不払いを理由とする区分所有法59条による専有部分の競売請求について詳しくは、竹田智志「管理費等の滞納と区分所有法59条1項の競売請求」鎌野邦樹＝花房博文＝山野日章夫編『マンション法の判例解説』（勁草書房、2017）138頁、横山美香「区分所有法59条による所有権の剥奪」吉田克己＝片山直也編『財の多様化と民法学』（成文堂、2014）704頁参照。

請求の前提として必要となる。

区分所有法7条は、区分所有者が「共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権」または「規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権」を被担保債権とする先取特権について定めている<sup>3</sup>。この先取特権の客体は「債務者の区分所有権」および「建物に備え付けた動産」である。この先取特権は、順位および効力については同条2項により共益費用の先取特権（民法306条1号）と見なされ、他の一般の先取特権には優先するものの、特別の先取特権（同311条・325条）には劣後する。この先取特権が不払い管理費等の回収にとって有効な方策ではないことは、当初より指摘されてきた<sup>4</sup>。民法336条により、この先取特権は登記された抵当権に劣後し、抵当権の被担保債権額が区分所有権の価額を上回っている場合に先取特権者は配当を受けられないほか、実行自体も不可能な場合がある。また、民法335条により、この先取特権を実行するにはまず備え付けられた動産を目的とする先取特権から実行しなければならず、そこから債権を回収できない場合に初めて区分所有権について先取特権を実行できる。そのため、区分所有法7条の先取特権ではなく他の債権回収方法（たとえば不

---

3 区分所有法7条の先取特権について詳しくは、大山和寿「区分所有法旧六条の形成過程——区分所有法七条の先取特権のあり方を見直すための準備の一環として——」藤岡康宏先生古稀記念論文集『民法学における古典と革新』（成文堂、2011）143頁、同「区分所有権法7条の先取特権のあり方に関する一試論（上）」青山法学論集50巻4号（2009）145頁、同「管理費等の滞納に対して昭和58年区分所有法改正において検討された諸方策——区分所有法7条の先取特権のあり方を見直すための準備の一環として——」早稲田法学84巻3号（2009）371頁参照。区分所有法7条および同法59条以外の債権回収方法について詳しくは、舟橋哲「マンションにおける滞納管理費等債権の回収——法的手段および課題——」市民と法39号（2006）48頁参照。

4 前掲注（3）・大山「区分所有権法7条の先取特権のあり方に関する一試論（上）」147頁以下。

払い区分所有者の給料債権の差押え等）の方が選択されることが多いとされる。たしかに、区分所有法7条1項所定の債権については、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行使でき（区分所有法8条）、区分所有権に設定された抵当権が実行されればその担保不動産競売の買受人に対しても特定承継人として行使が可能である。このことから管理組合（正確に言えば管理組合が法人化していなければ他の区分所有者全員）は買受人から優先的に管理費等の債権の回収を図ることができるように考えられるが、実際には買受人から任意の弁済がなければ買受人に対して先取特権を再度実行する必要がある。

このような日本の問題をふまえて、本稿では、フランスの区分所有法において管理費等の不払いに対する対応としてどのような方策が規定されているのかを紹介し検討する。フランスにおいても、アパルトマン（日本のマンションに当たる）の管理状態を悪化させ場合によっては荒廃に至らせる管理費・修繕積立金・工事費等の負担金（charges）の不払いがかねてから問題となってきた。フランス司法省民事局の2019年の活動報告書によれば、2007年から2017年にかけて日本の簡易裁判所に当たる小審裁判所（2019年1月1日からは大審裁判所と統合され司法地方裁判所となった）およびより少額の事件を扱う近隣裁判所において裁かれた区分所有関係事件の82%が負担金不払いに関するものであり、2017年の負担金不払いに関する事件件数は約29000件にのぼる<sup>5</sup>。フランスの区分所有法である1965年7月10日の法律第557号（以下65年法という。以下で参照する条文は特に記載のない限り65年法の条文である）には、区分所有者の負担金不払いに対応するための様々な方策が規定されている<sup>6</sup>。本稿では、特に重要と

---

5 同報告書は、司法省のサイトより閲覧可能である（<http://www.justice.gouv.fr/publications-10047/autres-rapports-dactivite-10287/la-dacs-publication-rapport-dactivite-2019-33174.html>）〔2022年10月30日最終確認〕。

6 フランスの区分所有法制の概要、65年法および建設・住居法典の区分所有関連条文の翻訳については、鎌野邦樹編著『マンション区分所有法制の

考えられる管理組合の法定抵当権・先取特権を中心に、65年法に規定された区分所有者からの負担金回収のための方策を取り上げその有効性や問題点を検討し、日本のマンションの管理費等不払い問題に対する有効な方策を検討するための示唆を得たい。

## 2 フランスの区分所有不動産管理制度の概要

### (1) 基本的特徴

65年法における負担金不払いへの対応を検討する前に、必要な範囲でフランスの区分所有不動産管理制度の特徴を確認しておきたい。フランスでは、日本と同様、各区分所有者が一棟の建物の各住戸部分を単独所有しその他の建物部分および敷地利用権を共有するという制度が採用されており、区分所有者全員で構成される管理組合（*syndicat des copropriétaires*）が不動産の保存および共用部分の管理を行う区分所有不動産の管理主体であり、その総会（*assemblée générale*〔集会〕）が管理組合の意思決定機関である（14条・22条以下）。フランス区分所有制度の特徴と云ってよいのは、管理組合はいかなる手続きも登記登録も必要とせず区分所有関係が生じると直ちに法人格を取得することである（14条1項）。したがって、区分所有者が負う負担金の債権者は、他の区分所有者全員ではなく常に管理組合ということになる。

総会決議の執行は管理者（*syndic*）に委ねられており、管理者は法人である管理組合を代表する必置機関である（18条）。管理者にとって管理組合の会計管理は重要な職務の一つであり、管理者の監督機関と位置付けられている管理組合理事会（*conseil syndical*）と協議のうえ管理組合の予

算・決算を作成し総会で承認を得なければならないほか、原則として自らの口座とは分離された管理組合名義の銀行口座を開設しなければならない(18条Ⅱ)。区分所有者からの各種の負担金はこの口座に払い込まれる。フランスでは、管理者には不動産管理の専門業者が就任することが一般的であり、第三者管理が主流である。65年法上は区分所有者が管理者になることもできるが、そのような自主管理が行われている管理組合の多くは戸数の少ない小規模な区分所有不動産の管理組合である。

## (2) 区分所有者の負担

区分所有者の負担について、10条1項は、各区分所有者は「共用に供せられる物及び共通の設備要素がもたらす負担」を、関係する一部の区分所有者が負担する例外的な場合(10条の1)を除き、「これらの共用に供せられる物及び要素が各区分に対して示す客観的効用に応じて負担する義務」を負うと規定する。さらに10条2項は、各区分所有者が「一般的共用部分又は特別共用部分の保存、維持及び管理に関する負担」を「自己の専有部分の相対的価額」に応じて分担する義務および14条の2が規定する工事基金に対する拠出金(修繕積立金)を支払う義務を負うことを規定する。具体的な負担金の額は、区分所有規約に規定された、負担の種類ごとの様々な考慮要素、共用部分の持分割合、負担の分担の計算方法によって決まる(10条3項)。

なお、これまでフランスにおいては、水道代、セントラルヒーティングや温水等にかかる電気代・ガス代については、各自の使用量を考慮せずに区分所有者に上記の規定に従って負担させることが多かった。しかし、近時は、区分所有者が各自の専有部分で消費した水道・電気・ガスを検量できる装置を設置し、各自の使用量に応じた負担をすることが推奨されている。65年法においても、25条の特別多数決(すべての区分所有者の議決権の過半数〔絶対的多数決〕)という比較的容易な議決要件により、個別

水道メーターの設置（25条k号）、熱エネルギーメーターまたは暖房費用の配盤の設置（同条1号）、水供給契約の個別化に関する請求（同条o号）を可能としている。

10条2項の文言にある特別共用部分（*partie commune spéciale*）は、複数の区分所有者の使用または効用のために充てられる共用部分であるが、これは当該区分所有者の共有であり（6条2項）、この特別共用部分に関する負担は関係する区分所有者のみが負担する。これに対して、ある区分の独占的な使用または効用のために充てられる共用部分であるがすべての区分所有者の共有である専用使用共用部分（*partie commune à jouissance privative*）（6条3項）に関する負担については、原則は区分所有者全員が負担するが、区分所有規約により当該共用部分につき専用使用権を有する区分所有者のみの負担とすることができる。これらの共用部分とは別に、区分所有規約により、一定の共用に供せられる物もしくは設備要素の維持または運営のための支出を、一定の区分所有者のみの負担することも可能である（10条4項）。たとえば、区分所有規約により、地下駐車場に降りるためのエレベーターについての負担を地下駐車場を利用する区分所有者だけに課すような場合である。

管理組合の総会では、不動産の共用部分ならびに共同の設備の維持、運営および管理のための予算を毎年決定する。各区分所有者は管理組合に対し議決された予算の4分の1の概算払金（*provisions*）を4半期ごとに支払うこととなっているが、総会はこれと異なる支払方法（たとえば一括して年払い）を定めることができる（14条の1第2項・第3項）。これが日本の管理費にあたる。予算に含まれていない工事の費用は、総会により議決された方法に従い区分所有者に対して請求されるほか（14条の2 I）、区分所有者が毎年積み立てる修繕積立金（*fonds de travaux*〔工事基金〕、14条の2 II）から支出される。なお、最近まで、フランスでは修繕積立金の仕組みがなく、修繕工事が行われるたびに区分所有者に工事費用を請求していた。そのため、必要な工事であっても、費用を出したくない区分所有

者からの反対が多ければ総会で議決ができなかったり、議決できても反対者の支払いが滞ったりして実施に移せないという問題があった<sup>7</sup>。そこで、2014年3月24日の法律第366号（ALUR法）による改正により、全部または一部が住宅用の区分所有建物を対象として、毎年の予算に組み込まれていない修繕工事を対象とする義務的な修繕積立金制度が導入された（14条の2Ⅱ）<sup>8</sup>。積立金の対象となるのは「法令で規定された工事」（24条Ⅱ第b号）および「集会で決定された工事」であり、積立額は年間予算の5%以上とされている（5項、金額の決定には25条議決が必要）。

管理組合にとって区分所有者が支払う負担金は主要かつ最も重要な収入源であり、区分所有者にとっても区分所有不動産の価値を維持し自らの財産を保全するために必要であることから、負担金支払い義務が区分所有者が管理組合に対して負う義務の中で最も重要である点は、フランスにおいても日本と同様であり、判例においても繰り返し指摘されている<sup>9</sup>。区分所有不動産の管理が不十分で共用設備が使用できる状態になかったとしても、区分所有者はそれを口実に負担金の支払いを拒むことはできないとされるほか<sup>10</sup>、管理組合の総会で議決された工事が管理者の懈怠により実施

---

7 D.Tomasin (Sous la dir.), La copropriété, 10<sup>e</sup> éd., 2020, Dalloz, n° 242.481.

8 2014年3月24日の法律第366号（ALUR法）による65年法の改正について詳しくは、吉井啓子＝寺尾仁「フランス、ベルギーのマンションの管理と再生〔ミニ・シンポジウム 区分所有法制の比較から日本のマンション管理および再生を考える〕」比較法研究81号（2019）120頁、吉井啓子「フランスの区分所有法の新展開——2014年ALUR法による改正——」瀬川信久先生・吉田克己先生古稀記念論文集『社会の変容と民法の課題〔上巻〕』（成文堂、2018）265頁参照。

9 Civ.3<sup>e</sup> 30 oct.1984, Bull.Civ.Ⅲ, n° 180. なお、負担金に関連して65年法は、管理組合によって必要とされる費用、特に、区分所有者からの債権回収のための催告費用、督促費用・抵当権設定費用、執行官証書の作成費用・報酬、負担金の回収費用はすべて関係する区分所有者のみが負担するとする（10条の1）。

10 このことを指摘する裁判例としてCA Aix-en Provence, 4<sup>e</sup> ch.A, 9

されなかったとしても、区分所有者は負担金の支払いを拒むことができな  
いとされる<sup>11</sup>。このように重要な負担金の不払いに対応するために、65年  
法は以下で見るとような様々な方策を用意している。以下では、まず、管理  
組合が区分所有者に対して有する債権の回収を確実なものとするために用  
意されている3つの担保物権について見ていくこととする。

### 3 管理組合の法定抵当権・先取特権

#### (1) 管理組合の法定抵当権

管理組合が区分所有者に対して有する「すべての性質の債権（*créances de toute nature*）」を担保するために、当該区分所有者の有する区分（*lot*）を目的として管理組合の法定抵当権（*hypothèque légale*）が成立する（19条1項）。法定抵当権とは、法律の規定により成立する抵当権であり、民法典に列挙された債権のほか民法典以外の法律で定められ債権について成立し、約定抵当権・裁判抵当権に優先する（民法典2392条以下）。民法典中の担保に関する規定は2021年9月15日のオルドナンス第1192号（以下2021年オルドナンスという。2022年1月1日施行）により大きな修正を受けたが<sup>12</sup>、法定抵当権についても例外ではなかった。法定抵当権の中に法定一般抵当権（*hypothèque légale générale*）と法定特別抵当権（*hypothèque légale spéciale*）というカテゴリーが作られ、不動産特別先

---

sep.2005, RG : n° 01/01759がある。

11 Civ.3<sup>e</sup> 5 nov.2015, n° 14-23.496 ; Civ.3<sup>e</sup> 26 mai 2016, n° 15-17.378.

12 2021年のフランス担保法改正については、片山直也＝齋藤由起訳「2017年フランス担保法改正準備草案——アンリ・カピタン協会グリマルディ委員会による条文案およびその解説——」法学研究94巻6号（2021）67頁、ジャン＝ジャック・アンソー（片山直也＝齋藤由起訳）「2017年フランス担保法改正準備草案に関する一考察」法学研究93巻8号（2020）85頁参照。



取特権は法定特別抵当権に形を変え、後述の管理組合の不動産先取特権（旧19条の1）は法定特別抵当権となった。これに対し、19条の法定抵当権については、もとより特定の目的物にのみ成立する法定特別抵当権であり（ただし新19条1項には「特別」の文字はない）、2021年オールドナンスによる担保法改正によってもその内容に変更はなかった。

19条の管理組合の法定抵当権については、かつては被担保債権となりうる債権が限定されていたが、現在は「すべての性質の債権」を被担保債権とすることが認められており、概算払金、修繕積立金、33条（総会で改良工事に同意しなかった区分所有者による年賦払いに関する規定）の工事費用のほか、判決により区分所有者に支払いが命じられた損害賠償金、アストラント等、区分所有者に対するあらゆる管理組合の債権が被担保債権となる。付随して発生する法定利息や債権回収のための費用も被担保債権となる。ただし、登記できる被担保債権は、他の債権者に不測の損害を与えないよう、5年分までである（4項）。これはあくまでも登記することができる分、つまり他の債権者に優先しうる被担保債権の範囲であり、5年を超える分の債権についても法定抵当権は成立する。この法定抵当権の目的物は不払い区分所有者の区分であるが、不払いに関係する区分だけではなく、当該区分所有不動産に複数の区分を所有している場合はそれらの区分すべてが対象となりうる。

法定抵当権の保全と順位確保のためには登記が必要であるが、登記できるのは、管理組合が区分所有者に支払いの催告を行ったにもかかわらず弁済がなされなかった場合<sup>13</sup>、または区分所有者が前出の33条の規定を援用した場合である（19条1項）。区分所有法の改正を目的とする2019年10月

---

13 負担金の支払いの催告は、かつては執行官証書によることとされていたが、2015年10月21日のデクレにより、受領証明付郵便（AR [Accusé de Réception]）またはオンライン受領証明付書留郵便（LRE [Lettre Recommandée en Ligne]）によることも可能となった。

30日のオルドナンス第1101号（以下2019年オルドナンスという）による改正により、法定抵当権の登記手続きを行うに際して管理者が総会の承認を得る必要はない点が明確に規定されたが（19条2項）、これにより管理組合の債権回収における法定抵当権の役割とその重要性がはっきりと示されたと見ることができる<sup>14</sup>。民法典2425条以下の法定抵当権に関する規定に従って、管理組合の法定抵当権は不動産登記サービス（Service de la publicité foncière〔登記所〕）に登記された時点で効力を生じる。順位は登記日によるため、管理者としては先に登記された担保権がないかを調べる必要がある。もし適時に管理者が法定抵当権の登記を行わなかった場合、管理者が管理組合に対して民事責任を負うこともあるとされる<sup>15</sup>。

管理者は、総会の承諾なしに、法定抵当権の抹消（mainlevée）に同意することおよび登記ファイルからの抹消登記（radiation）の申請もできる（19条3項）。また、2019年オルドナンスによる改正により、債務者である区分所有者は不払い負担金を管理組合に支払うことまたは同価値の担保を提供することで、司法地方裁判所長に急速実体審理手続きにより法定抵当権の一部または全部の抹消（mainlevée）を求めうる事が規定された（同条同項）。

## (2) 管理組合の動産先取特権

上記の法定抵当権とあわせて、同じく管理組合が区分所有者に対して有する「すべての性質の債権」を担保するために、民法典2332条1号の賃貸人の先取特権と同様の動産先取特権が成立する（19条5項）。管理組合のためのこの先取特権は、賃貸人の先取特権と同様に、債権と目的物の密接

---

14 G.Vigneron et C.Coutant-Lapalus, Le syndic de copropriété, 7<sup>e</sup> éd., 2021, LexisNexis, n° 318.

15 B.Naudin, La copropriété, 2021, Gualino, p.250.

性に基づき認められるものである。目的物は不払い区分所有者が所有する区分内（専有部分）に区分所有者が備え付けた動産であり、被担保債権・目的物ともに対象が広い。なお、不払い区分所有者の区分が賃貸されている場合、賃借人の動産にこの先取特権は及ばない。その場合、先取特権は賃借人が賃貸人に対して支払うべき賃料に及ぶ（19条5項）。

登記なくして第三者に対抗可能であることから、この先取特権は債務者である区分所有者について破産手続きが開始した場合に特に意味があると説明されている<sup>16</sup>。しかし、実際には、専有部分に備え付けられた動産だけでは管理組合の債権を回収するのに十分とは言えず、この先取特権は確実な担保となりえていないとの批判がなされている<sup>17</sup>。

### （3）区分売却の際の管理組合の法定抵当権

#### ①2021年担保法改正の影響

区分所有建物の管理を悪化させ、場合によっては荒廃にいたらせる負担金の不払いが大幅に増加したこと等を背景に、上記の担保に加えて、1994年7月21日の法律第624号による65年法改正により、きわめて強力な不動産特別先取特権（不動産先取特権に一般と特別の区別があった）が管理組合に認められることになった（旧19条の1）。先述したように、2021年オールドナンスによる担保法改正により、民法典における不動産先取特権の規定は大きな修正を受けた。同改正により、不動産先取特権は不動産一般先取特権のみとなり（民法典2376条）、不動産特別先取特権は法定特別抵当権へと姿を変えた。不動産特別先取特権は登記を必要としない「隠れた（occulte）」担保であるにもかかわらず他の担保に優先する点が批判されていた。管理組合の不動産特別先取特権についても、民法典旧2374条

---

16 J.-M.Roux et D.Brachet, Les charges de copropriété, 2021, Edilax, n° 285.

17 G.Chantipie, La copropriété des immeubles bâtis, 2021, Defrénois, n° 325.

1bis号で特に優先的な順位を与えられており、学説により「スーパー先取特権（super-privilège）」と呼ばれるきわめて強力な先取特権の一つとされていた。2021年オルドナンスによる担保法改正において、管理組合の不動産特別先取特権は議会の政府に対する立法権の授権対象から外されたが<sup>18</sup>、不動産特別先取特権は法定特別抵当権に変更されることとなったため、旧19条の1が規定していた管理組合の不動産先取特権は民法典2402条が規定する法定特別抵当権となった（ただし19条の1の条文には「特別」の文字はない）。しかし、以下の③で見ると、法定抵当権に名称が変わってもその基本的な内容には変化がない。

## ② 2021年担保法改正前

2021年の担保法改正前、管理組合の不動産特別先取特権（旧19条の1）は登記なくして第三者に対抗できることから、前述の管理組合の法定抵当権（19条）よりも強力な担保ではあったが、その被担保債権は限定されていた。2019年オルドナンスによる65年法改正前まで、管理組合の不動産先取特権（旧19条の1）は、区分所有者の管理組合に対する負担金、10条および30条に規定された工事費用、修繕積立金、24条Ⅱc号の適用により実施される修復工事費用、管理組合に対する損害賠償金、償還すべき費用を被担保債権としていた。2014年のALUR法による改正により被担保債権はここまで拡大されていたのであるが、被担保債権は売却された区分と密接な関係を有するものに限られるとされ非常に厳格に理解されていた。民事訴訟法典700条の損害賠償金や遅延利息、債権回収費用や違約金などがそこに含まれるかについて議論があったが<sup>19</sup>、学説からは、なぜここまで厳格に被担保債権を限定するのか理由がわからないとの批判がなさ

---

18 G.Chantipie, *op.cit.*, n° 328, note 126.

19 J.Lafond, C.Coutant-Lapalus, G.Gil et A.Lebatteux, *Copropriété: Les nouvelles règles*, 2021, LexisNexis, n° 97.

れていた<sup>20</sup>。そこで、2019年オルドナンスによる65年法改正では、法定抵当権に関する19条に倣って旧19条の1の条文を修正し「すべての性質の債権」について管理組合は不動産先取特権を享受できることとなった。ただし、管理組合の不動産特別先取特権は、不払い区分所有者が区分を売却する場合の売却代金について成立するものであり、19条が規定する法定抵当権よりも成立場面が限定されていた。

### ③2021年担保法改正後

前述のように2021年オルドナンスによる担保法改正により管理組合の不動産先取特権は法定特別抵当権となったが、実のところ基本的な性質はほとんど変わっていない。新19条の1は、19条1項が規定する債権、すなわち管理組合が区分所有者に対して有する「すべての性質の債権」が民法典新2402条の法定特別抵当権により担保される旨を規定している<sup>21</sup>。それを受けて、民法典新2402条3号は「当該年度及び過去4年間の管理組合の全てのすべての性質の債権は債務者である区分所有者の売却された区分により担保される」と規定している。通常、法定抵当権を第三者に対抗するには登記が必要であるが、民法典新2418条2項は、新2402条3号が規定する管理組合の法定特別抵当権については例外として登記を免除し、当該年度および過去2年間の被担保債権についてすべての他の抵当権に優先すると規定している。この期間より前の債権については、売主および金員貸主の法定特別抵当権（これらもかつては先取特権であった）と競合するとしており、同順位となる。このように、第三者に対抗するために登記が不要である点も優先順位も改正前と異なることはない。

---

20 J.-M.Roux et D.Brachet, op.cit., n° 290.

21 前掲注(6)・鎌野邦樹編著『マンション区分所有法制の国際比較』における19条の1の条文訳は2021年オルドナンスによる担保法改正前のものであるため、現行の条文の内容については本稿を参照されたい。

## 4 不払い負担金回収のためのその他の方策

### (1) 区分売却の際の移転の通知および異議申立て

2014年ALUR法による改正により、不払い区分所有者が区分を売却する際に、管理組合が売買代金から不払い負担金を確実に回収するための方策が65年法に導入された。その最初の段階が、移転の通知（avis de mutation）である。20条 I 1項は、区分の有償移転において、売主が管理組合に対して一切の債務を負っていないことを証明する少なくとも1か月以内の日付の管理者作成の証明書を公証人に提示しなかった場合、公証人は所有権移転の日から15日以内に区分所有不動産の管理者に対して受領証明付書留郵便で移転の通知をしなければならないと規定している。実務上は、区分の売主が本条に規定されている管理組合との関係で一切の債務を負っていない旨の証明書を公証人に提示することはほとんどなく、公証人から管理者に対して移転の通知がなされることが一般的である<sup>22</sup>。公証人がこの移転の通知を怠ると管理者としては次の異議申立てができなくなるといふ重大な結果を引き起こすため、移転通知を怠れば公証人の管理組合に対する民事責任が問題となる。

移転の通知を受領した管理者は、この通知の受領から15日以内に、旧区分所有者（区分の売主）の不払い負担金を回収するために、公証人に対して、払込みに対する異議申立て（opposition au versement des fonds）を裁判外証書（acte extrajudiciaire〔執行官証書を指す〕）により行うことができる（20条 I 第1項）。この異議申立てには、管理組合の債権の発生原因および金額を記載する必要がある。この金額の限度で公証人が買主から預かった売買代金の買主への払込みが停止され、前述の管理組合の法定特別抵当権に基づいて売買代金から優先的に不払金の回収が可能となる

---

22 G.Chantipie, op.cit., n° 321.

(20条3項)<sup>23</sup>。適法に異議申立てを行った管理者に対しては、異議申立てにもかかわらず行われた売買代金の払込みを対抗することができない(20条12項)。管理者により適法になされた異議申立て後3カ月間に売主である区分所有者と管理者の間に支払いについての合意がなく、関係者から裁判所に対して異議申立てに対する反論もなされなければ、公証人は保持している金員を債権額の限度で管理組合に支払う(20条11項)。旧19条の1が規定していた不動産特別先取特権には追及効はなかったため、公証人が管理者に区分売却の事実を知らせ、それに対して管理者が異議申立てをすることで売買代金が買主に支払われる前に公証人のもとで留め置くことができるとする本制度は大変有用なものであった。このような仕組みの有効性は、不動産先取特権が法定特別抵当権へと姿を変えても変わらないと考えられる。

## (2) 負担金の迅速回収手続き

管理者は、負担金の支払い請求に対して様々な理由で支払いを拒絶する区分所有者から適時にその回収を図る必要がある。そこで、19条の2が規定する迅速回収手続きは「負担金の回収の強力な武器」<sup>24</sup>になるとして評価が高まっている。19条の2第1項は、区分所有者から支払期日に負担金(14条の1が規定する概算払金または14条の2Iが規定する予算に含まれない工事費用)の支払いがなされず、管理組合が区分所有者に対して催告をしてから30日以上経過してもなお支払いがなされなかった場合、まだ

---

23 執筆時〔2022年10月30日時点〕に確認した20条3項の条文では、適法な異議申立ては、管理組合のために19条の1が規定する「先取特権」を成立させるとなっており、法定抵当権という言葉は用いられていない。

24 A.Lebatteux, L'amélioration des 《modalités de gestion de la copropriété》 par la loi n° 2018-1021 du 21 novembre 2018 dite 《Elan》, Loyer et copr. 2019, dossier 7, n° 8.

支払期限が来ていない他の概算払金および前年度に請求されたが不払いであった金員は直ちに請求可能となることを規定する。この条文は2014年のALUR法による改正前までは、14条の1が規定する共用部分や共用設備の維持管理に必要な費用についての概算払金に範囲が制限されていたが、2018年11月23日の法律第1021号（ELAN法）による65年法改正の際に被担保債権の範囲が拡大され現在に至っている。

19条の2第4項により、司法地方裁判所長は、急速実体審理手続きにより、総会による予算の承認・工事の承認、毎年の会計の承認および区分所有者の不履行を確認した後で、不払い区分所有者に対して概算払金または請求可能な金員、さらには催告費用の支払いを命じる。この規定は、14条の2が規定する修繕積立金の拠出金の不払いの場合にも適用される（19条の2）。

なお、管理者は、区分所有者に対して負担金の支払いを請求する訴えを提起する場合には管理組合の総会の承認を受ける必要はないほか（65年法の施行令である1967年3月15日のデクレ第223号55条3項）、不払い区分所有者が破産した場合に総会の承認を必要とせずに債権の届出ができる<sup>25</sup>。前述の法定抵当権の登記手続きと同様に、これらの行為が不動産の保存行為（18条 I 1項）に属すると考えられているためと考えられる<sup>26</sup>。

## 4 終わりに代えて

最後に、65年法における負担金の不払いに対応するための諸方策の有

---

25 G.Vigneron et C.Coutant-Lapalus, op.cit., n° 316.

26 なお、区分所有関係の訴権の消滅時効は管理組合が訴権を行使しうる事実を知った時またはそれを知ることができる時から5年であるが<sup>25</sup>（42条）、2014年のALUR法による改正前までは10年であった。



効性と問題点について若干の指摘をするとともに、負担金の不払いを事前に防ぐために65年法が用意している方策について紹介したい。

65年法19条が規定する法定抵当権は、区分所有者が不払いの対象となっている区分で現実に暮らしている場合に、区分所有者から住居を奪うという重大な結果をもたらすため、登記がされても実際に実行される例は少ないようである。しかし、この法定抵当権は、管理組合が有する「すべての性質の債権」が被担保債権となり、目的物も不払いに関係する区分だけではなく区分所有者が当該不動産内に複数の区分を有している場合、それらすべてが対象となりうる。管理組合にとっては、登記により不払い区分所有者に心理的な圧迫を与えるだけでも有効であると思われる。同じく19条の動産先取特権については、専有部分に備え付けられた動産だけでは管理組合の債権を回収するのに十分とは言えず確実な担保となりえないとの批判がなされていると述べたが、これは日本の区分所有法7条の動産を対象とした先取特権同様の問題であり、それを克服するために登場したのが19条の1が規定する法定特別抵当権（当初は不動産特別先取特権）である。管理組合の法定特別抵当権は抵当権であるにもかかわらず登記なくして他の債権者に優先するという扱いを受けており、区分所有不動産の保全を他の債権者の犠牲においても重視するという立法者の意思が見て取れる。この抵当権は区分売却の際にしか成立しえないが、20条Iが定める区分売却の際の公証人からの移転の通知および管理者からの払込みに対する異議申立てと組み合わせることで、確実な債権回収が期待できる。フランスにおいては、所有権移転登記だけでなく不動産の売買契約書締結の段階から公証人が不動産売買に深く関わっていることから可能な仕組みである。

以上の方策に加えて、管理費の不払いを防ぐにはまずは不払いをするような者が区分所有者となることを防ぐ必要があるとして、2014年のALUR法による改正により、管理者は、公証人からの譲渡の通知から1カ月以内に、公証人に対して、少なくとも1カ月以内の日付の入った①買主

となろうとする者または買主になろうとする会社の代表者・不動産民事会社または合同会社の社員、買主になろうとする者の配偶者または民事連帯協約（PACS）のパートナーが譲渡に関係する区分所有不動産の区分所有者ではないこと、または②これらの者のうちの一人が譲渡に関係する不動産の区分所有者である場合、その者が45日以上前からの管理者による成果なく終わった催告の対象ではないことを証明する文書を交付しなければならないとの規定を置いた（20条Ⅱ）。①は、安価なアパートマンの住戸を買い占めそれを不法移民等に貸す「眠りの商人（marchand de sommeil）」と呼ばれる業者対策のために、すでに区分所有者となっている会社やその関係者が新たに区分を取得することを封じる趣旨であるが、②は、当該区分所有不動産の区分所有者が負担金を支払っていないにもかかわらず新たに区分を取得することを阻止するための規定である。買主になろうとする区分所有者が自らの負担金をまだ支払っていない場合、公証人は当事者に売買契約締結が不可能であることを通知することとなっている（20条Ⅱ3項）。きわめて強力な手段であるが、不払い負担金の問題の発生をあらゆる段階で阻止しようとするフランスの立法者の強い意思を感じることができる規定である。