

## 管理組合の滞納問題への対応

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

- 現在でも多くの管理組合を悩ませている滞納問題は今後の経済環境の中で更に増加が予想されており滞納問題への対応は管理組合にとって避けられない重要課題です。
- 管理費・修繕積立金に対する管理組合への法的保護は非常に強い→知識として重要!
  - (空き家が増えると管理費や修繕積立金が不足して管理ができなくなる(記事)×)
  - 1, 新区分所有者に前所有者の滞納金を請求できる→区分所有法8条(特定承継人の責任)
  - 2, 滞納問題には規約の定めが重要(標準管理規約第60条=法的効果)→資料参照
    - ①規約により遅延損害金、弁護士費用、その他諸費用も全て滞納者に請求可能に。
    - ②規約により裁判の追行も理事会決議で可能
  - 3, ただし、管理費、修繕積立金とも5年で時効(時効→理事長の法的責任問題に)
- 管理会社の役割・・・あくまでも督促業務で回収業務ではない(回収は弁護士法違反)
  - 1, 管理会社は毎月管理費等の滞納状況を報告する(毎月の収支状況報告書に含む)
  - 2, 滞納者に○月の間、電話・自宅訪問・督促状等→支払いがなくても督促業務は終了。
- その後は管理組合が滞納者に対応・・・そもそも滞納金の回収は管理組合の業務
  - 1, 面倒なことはしたくない・・・組合として何もしないのが最悪
  - 2, 従来の傾向→滞納者個々の実情に沿った対応を・・・理事長面談、役員が訪問回収。  
・滞納者→長期滞納しても組合は怖くない(銀行は半年未納でいきなり差押え→競売)
  - 3, 最近の傾向→マニュアル的、事務的な対応(従来型の理事の心労と効果の限界)  
・事務的対応をするには「～できる」規定→「～とする」規定への変更(資料参照)
  - 4, ただし、滞納者の個人情報・プライバシー保護は重要(情報は役員のみ)
- 滞納の原因と一般的な対応
  - ①経済的困窮・・・リストラ、病気、年金生活者→下記の法的対応が一般的な流れ
  - ②空き家・・・4月から所有者不明専有部分管理人の選任依頼が可能(利害関係者)
  - ③死亡(相続人なし)・・・相続財産清算人の選任依頼(利害関係者)
  - ④認知機能低下者・・・成年後見人の選任依頼(親族、市町村長)→今後急増か  
(独居高齢区分所有者が施設に?→民生委員、地域包括センター、住民票の確認)
- 滞納金回収の法的対応の一般的な流れ
  - ①法的対応を予告した「配達証明付き内容証明郵便」の送付(弁護士名がベスト)  
↓ 以後は②又は③の対応を推奨(理事長でも手続き可)
  - ②少額訴訟(60万円以下)→簡易裁判所で1回の審議で即日判決
  - ③支払い督促(裁判なし)→簡易裁判所から支払い命令書(仮執行宣言も可)  
↓ \*抵当権がついている場合は④へ
  - ④59条競売(強制競売)→債権回収でなく規約違反者として区分所有関係の解消。
- 参考
  - 1, 抵当権あり物件→競売請求しても多くは「無剰余取消し」で請求棄却。
  - 2, 先取特権(区分所有法7条)・・・裁判不要だが実効性低い(一定条件のみ)

(塩津)