

## マンション管理費等滞納対策

### 1 滞納管理費対策を外部に依頼

K管理組合の管理費等は数年間決算期に滞納は発生していなかったが、27年度決算で滞納が発生していた。区分所有者の死亡がその原因で相続人が相続放棄をしていることであった。

経理担当理事としては、管理費等を支払うべき債務者を特定し、当該者に管理費等を請求する必要があるが、どのように対応すべきか知識がなかいので、外部専門家に支援を依頼することが必要となった。

依頼先としては、行政書士や司法書士の資格があり、かつ、マンション管理について理解のある者やマンション管理士で同様の事案を取り扱った経験のなるマンション管理士が適当です。

この事案では、相続に関わる管理費の処理経験のあるマンション管理士に相続に関わる相談をしました。

滞納管理費対策を検討している管理組合は、公益財団法人マンション管理センター（以下「マン管センター」という。）や地域のマンション管理士会に相談することをお勧めします。

### 2 マンション管理士等外部支援者と管理組合との連携

滞納が発生している場合、管理組合理事は速やかな対応が必要です。

K管理組合では毎月定例の理事会が開催されていますので、理事会に経理担当理事が毎月の管理費等の収納状況とともに滞納（未収）の状況を報告します。

長期滞納者への対策が必要な場合は理事会に諮って、滞納者と対応することとなります。なお、理事会が訴訟等の法的措置を取る場合は、規約に理事会ができる旨の規定は必要です。

「管理費等の滞納処理では、先ず管理組合としての督促ルールを定め、実際に滞納が発生した場合はルールに従って速やかに督促することが重要です。管理組合としてのルールを定めていない場合は、管理組合としてのルールを定めることをお勧めします。」（マン管センター発行のマンション管理センター通信 No354号13ページから）

K管理組合では、管理規約に規定されていないので、マンション管理士の支援を受けて「相続放棄による未納管理費等の回収手順」を理事長に提示しました。

理事会で規約委員会等のプロジェクトを立ち上げ、マンション標準管理規約やマン管センターが発行している「滞納管理費等の法的対応マニュアル」などを参考にしつつ、滞納管理費等対策の規約改正案が当該管理組合の実情に合っているかを検証し、成案を総会で

決議しておくことが重要です。

その場合、マンション管理士等の支援を得ながら進めることを検討するのも、理事の負担軽減の観点から必要です。

#### ○ 滞納の態様

滞納の原因とその対応区分すると、次のように分けることができます。

- 1 口座振替で預金口座の残高が不足している場合
  - ・・・本人に連絡すると 大半は預金口座に入金されて解決します。
- 2 本人は居住しているが 長期にわたり 滞納となっている場合
  - ・・・管理組合として何らかの対応が望まれます
- 3 本人が居住していなくて 長期にわたり 滞納となっている場合
  - ・・・管理組合として何らかの対応が望まれます
- 4 本人が破産等により 長期にわたり 滞納となっている場合
  - ・・・住宅が競売等になるので、買受人から 滞納分を納入してもらうこととなる。

(任意売却となった場合は、売渡人となる場合もある)

- 5 本人が死亡し、相続人が不明の場合
  - ・・・管理組合は、正当な債務者（相続人）に対して請求することとなる。  
(相続放棄がなされていると、相続人を確定することは大変難しいこともある)

#### ○ 管理組合理事として望ましい対応の素案

- 1 口座振替で預金口座の残高が一時的に不足している場合
  - ・・・委託会社の処理による

- 2及び3 長期にわたり 滞納となっている場合

理事としての対応が求められます。

滞納の初期段階では、未払いとなっていることの連絡、それでも滞納が続く場合は、何回かの文書による催促を行い、それでも効果が無い場合は、内容証明郵便による督促、それでも滞納が続く場合は、弁護士等法的処理に詳しい人に相談して対応することとなるのではないかと思います。

その場合、管理組合として相当の事務量及びコストをかけていますので、損害遅延金を滞納金額に合わせて請求することも検討しておく必要があります。

- 4 本人が破産等により 長期にわたり 滞納となっている場合
  - ・・・本人に支払い能力が無いのが明らかであるので、破産等の処理を待つのが

得策ではないかと思えます（競売等による住宅の譲受人から未納額を納入してもらうことになるのが一般的）、しかし、消滅時効5年になりそうなきは、消滅時効にならないための方策を検討する必要があります。その時は、弁護士等と相談して対応するのではと考えています。

## 5 本人が死亡し、相続人が不明の場合

- ・・・管理組合は、正当な債務者（相続人）に対して請求することとなる。

相続人が、誰かを探す作業が必要になります。死亡者の住民票がマンションの住所地の市にあれば、管理組合としては利害関係がありますから理事長名で住民票等を請求することができます。住民票を手掛かりに相続関係図を作成し、だれが相続人であるかを探していきます。

この段階では、経費の事を考えるとマンション管理士でかつ相続に詳しい行政書士か司法書士に相談するのが適当と思っています。

調査の結果すべての相続人が相続放棄をしていることが判明した場合は、誰かが相続財産管理人の選任を裁判所に申請する必要があります。

相続放棄をしている場合、死亡者は債務超過となっていると考えられますので、死亡者のうちで多額の債権者が申請するのを待つまたは管理組合が申請することとなります。

実際に管理組合が相続財産管理人選任の申請をするかどうかについては、弁護士と相談しながら対応することとなると思えます。なお、管理組合以外に債権者がいないことが明らかな場合は、管理組合が早めに対応するほうが得策と考えます。

### 未検討の課題

- ・認知症で親族のいない、滞納者の扱い

管理組合は、まず、地元の社会福祉協議会、包括支援センター等の行政機関に相談する

- ・孤独死の場合

市などの公的機関や弁護士に相談する。

管理組合は孤独死に備え 入居時に住民票などにより 親族の手掛かりとなるものを確保しておくことも重要である。

### (参考)

- 1 理事が管理費等の滞納を漫然と放置している場合、理事の任務懈怠として責任を問われるかは、議論していない。

2 滞納者に納入を促す措置として、滞納者の氏名公表は今回は検討していない。