

相続人不在・相続放棄となった住戸における管理組合としての対応

補助事業主体: 大和ライフネクスト株式会社

課題

区分所有者の高齢化・単身化の進行に伴う管理組合運営への影響

- ・マンション内におけるコミュニティの希薄化による孤独死発生リスクが高まる恐れ
- ・相続が行われていない住戸では、管理費等の滞納が発生するほか、専有部分内で実施する雑排水管の清掃や設備点検等が適切に実施できなくなる
- ・相続が行われていない住戸の増加、あるいは相続が行われていない状態の長期化により、総会決議が不安定となるほか、管理費等の未収金に係る時効(5年)の到来により管理組合会計に負担が生じる恐れ

区分所有者の高齢化・単身化の進行に伴う管理会社に求められる対応

- ・管理会社は管理委託契約の範囲内で、入居者名簿の確認・親族への連絡、管理費等の督促業務を行うが、未収金回収のための法的措置や孤独死発生後の対応など、管理組合から実務的な支援を求められる場面が増加

取組

区分所有者の高齢化・単身化の進行に伴う管理会社に求められる対応

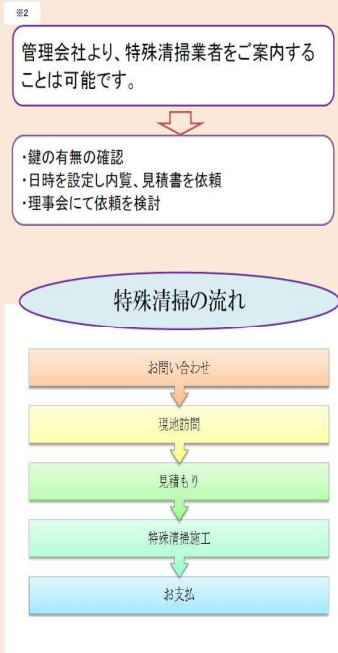
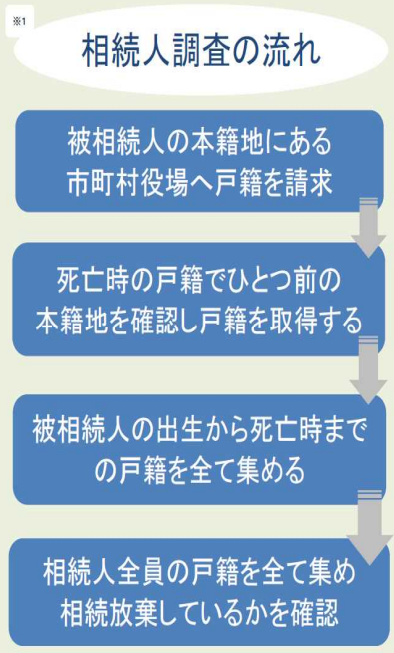
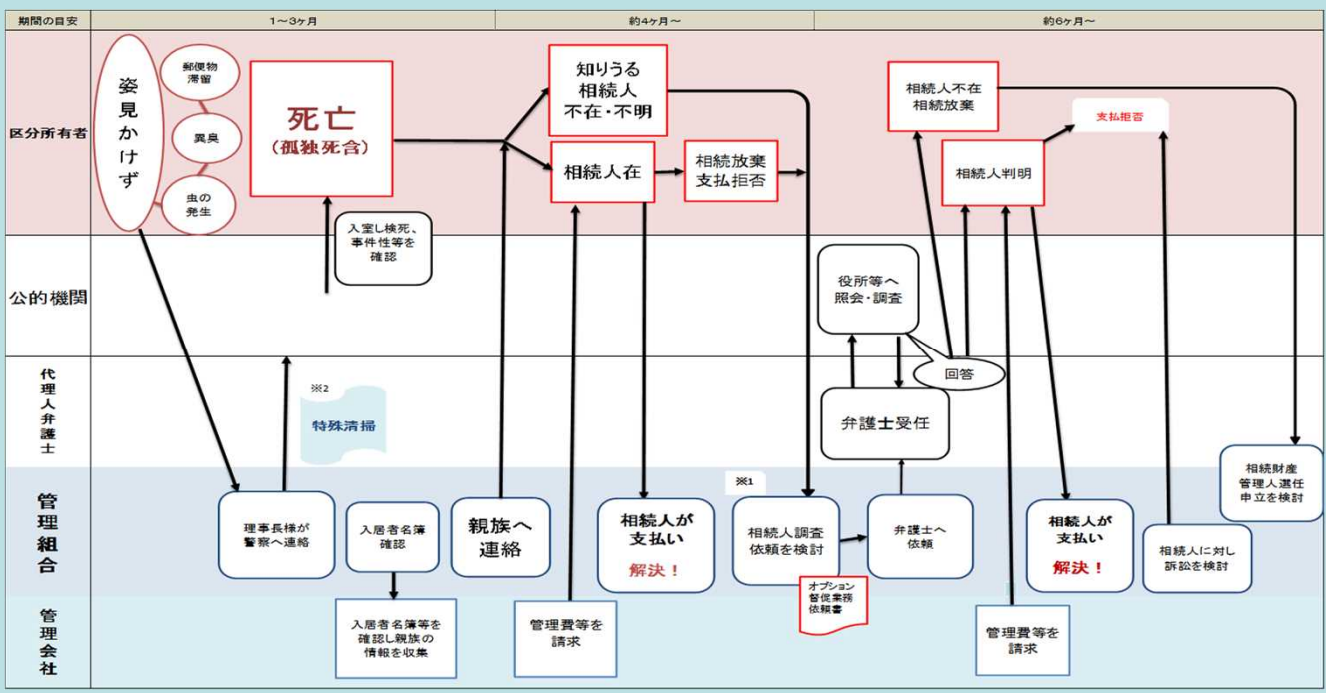
- ・区分所有者が死亡した9事例を取り上げ、管理組合が対応しうる手段を提示し、相続人調査や、相続人が存在する場合の滞納管理費等の回収に向けた協議、協議が整わない場合の任意売却、競売等の措置、相続人不在・相続放棄となった場合の相続財産管理人制度の活用に向けて、弁護士や司法書士に委任して対応

成果

区分所有者が死亡した場合の管理組合・管理会社による対応の流れの整理

- ・個別の事例への対応実績を踏まえて、区分所有者が死亡した場合の管理組合及び管理会社による対応の流れについて分かりやすくフローチャートに整理

区分所有者が死亡した場合の管理組合・管理会社による対応の流れ



相続人不在・相続放棄となった住戸における管理組合としての対応

事例の概要と本事業での対応状況

Aマンション (築32年・単棟型・101戸)	・区分所有者死亡後、相続人の存在を確認の上訴訟を提起し、相続人側が滞納分の支払い意向を示し、代理人を通じて今後も組合員としての責務を果たしてもらえる見通し
Bマンション (築38年・単棟型・112戸)	①複数の住戸を所有する区分所有者の死亡事例では、相続人調査により判明した法定相続人と、当該住戸の購入希望者が交渉中 ②相続財産管理人が管理する事務所区画での管理費等の滞納が生じた事例では、相続財産の中に現金がなく、管理組合への無償での引き渡しか相続財産の破産を進めるよう交渉中 ③孤独死が発生した住戸では、相続人調査により複数の法定相続人が判明し、全員相続放棄の場合は相続財産管理人の選任申立てを行うか検討 ④死亡した区分所有者の法定相続人が複数存在する事例では、滞納管理費等の支払いを求めて訴訟を提起したところ区分所有者の死亡が判明し、相続人調査を実施して把握できた数名の法定相続人と、時効が成立していない滞納分の支払いに向けて交渉中。
Cマンション (築12年・団地型・616戸)	・区分所有者死亡後も居住する一部の法定相続人が相続登記をせず、管理費等の支払いが滞りがちである上、大規模修繕工事の実施や設備点検に非協力的であったが、死亡した区分所有者の配偶者の意向で滞納分を全額支払い
Dマンション (築49年・団地型・計868戸)	・管理費等の滞納が発生し、区分所有者の死亡後相続登記された相続人10名全員に対して滞納分の支払いを求めて訴訟を提起。各相続人との交渉の結果、判決を得られる見通しが得られ、今後は競売申立により当該住戸を換金し、相続人間で分配して収束させる予定
Eマンション (築32年・単棟型・66戸)	・区分所有者死亡後に管理費等の滞納が発生。相続人調査により法定相続人が判明し、管理組合の法人化を行った上で代位登記を行い、管理組合として先取特権に基づく競売申立を実施。競売開始決定後に法定相続人側から滞納分の支払いに応じるため競売手続きの中止の求めがあり、法的措置に要した費用を含めた一括での支払いに向けて交渉中
Fマンション (築29年・単棟型・66戸)	・区分所有者死亡後も内縁の妻が居住し、区分所有者の親族が相続せず。内縁の妻も特別縁故者の認定を断念し介護施設に入所後は管理費等の滞納が増したが、入所先の施設長が任意後見契約を締結していたことが判明し、滞納分の支払いにも応じてもらい、以降は施設長が対応することとなり、当該住戸の所有権については、特別縁故者として相続できるよう交渉中
Gマンション (築31年・単棟型・75戸)	・区分所有者の孤独死を発見後、法定相続人からいずれも高齢のためこれ以上の対処は困難と回答があり、相続人不存在を確認し、管理組合からの申立てにより選任された相続財産管理人の指示を受けて特殊清掃会社に依頼し、遺品整理と特殊清掃を実施
Hマンション (築24年・単棟型・64戸)	・区分所有者の孤独死を発見後、遺族から依頼を受け、管理組合が特殊清掃業者を手配し、室内の消毒・清掃と遺品整理を実施。法定相続人が確定し、住戸を任意売却して管理費等の滞納分を解消
Iマンション (築20年・単棟型・115戸)	・区分所有者の孤独死を発見後、親族に連絡し、遺品整理、消毒・清掃、当該住戸の売却の意向を確認。複数の法定相続人の存在が判明し、司法書士に相続手続きを委任。預貯金と住戸の売却代金から諸費用を控除し、相続人間で分配して終了