

第57回管理運営問題部会 議事録

開催日時 2014年8月3日(日) 14:00~16:00

開催場所 ブリリア多摩センター 集会室

出席者(敬称略・順不同)

常光、大山、内多、小川、長谷川、松崎、白石、二宮、小幡、井口
以上10名

司会者 常光部会長

議 題

(第30回) マンション標準管理規約及び区分所有法等の検討

標準管理規約(単棟型)の読み、第7章会計(60条)担当、大山さん

資 料 各自が国土交通省のHPからダウンロードし持参

- ・新旧対照表 マンション標準管理規約(単棟型)
- ・新旧コメント マンション標準管理規約(単棟型)
- ・パブリックコメントにおける主な意見の概要とこれに対する国土交通省の考え方
- ・年度別未収金額表(提供 部会長)

議題に入る前に部会長より以下の紹介があった。

8月2日にブリリア多摩ニュータウン(旧諏訪2丁目団地)を大山副会長と訪問し夏祭りを見学した。猛暑のせいもあり始めの内は人出が少なかったが、6時を過ぎるころより多くなり5~600人と思われる人出があり盆踊りも開催され盛会であった。

この団地の新しい管理組合理事は20人中6名が従来からの居住者、14名が新規入居者から選ばれている。理事長は建替組合の加藤輝雄氏が留任し、副理事長には30代の新規入居者が就任した。住人の活動としては既に30サークルが結成されている。また、フロアごとにフロア委員が選ばれて会合が持たれているが出席率は高い。ここは団地型のため防災センターが作れないとのことで、棟ごとに防災機能を果たす組織づくりも進められている。「組合ニュース」と題する広報紙も発行されていて、上々の立ち上がりの様子と感じた。

1. 議 題 (第30回)「マンション標準管理規約および区分所有法等の検討」

(1) 前回議事に関して部会長より以下の説明があった。

- ・年度終了から新年度予算が採決される総会までの約2か月の支出について標準管理規約の改定によりルール化されている。すなわち通常管理に要する経費のうち、経常的かつ予算承認の前に支出することがやむを得ないと認められるもので、前年度同時期の支出額程度としている。例えば電気、水道、ガス代などである。さらに、総会承認に基づく大規模修繕などで年度越えの工事契約をしており、この時期が支払時となっているケースがある。
- ・上記の場合以外の支出としては緊急修繕の必要が生じる場合がある。それも少額でなく50万~100万単位の規模への対処が問題となる。愛宕2丁目の場合、前年度の営繕費予算の

余剰範囲内での支出を理事会で容認して来ている。さらに営繕費のみならず他の必要な科目も含めて、この期間の支出について規約化するよう準備が進められている。

- ・エステート鶴牧4・5では金額の多寡ではなく、生活に支障がある場合には支出を可としている。すなわち金額では縛らなくて修繕項目で縛りをかけている。(松崎氏)
- ・他の管理組合ではこの予算未確定の期間において多額の緊急修繕を必要とした事例は無かったが、他にTVアンテナの修理(ホームタウン諏訪ー71)、保険金で対処(エステート豊ヶ丘ー2)した例が紹介された。
- ・風雪害等による修繕に対し保険金適用の事例として雨樋の補修(エステート鶴牧4・5)、雨樋の修理と雪止めの追加工事も行った事例(ホームタウン諏訪ー71)の紹介があった。コスモフォーラム多摩では保険適用の事例はないが、緊急修繕としてはシロアリ駆除があった。1階の部屋に設けられた掘炬燵、物入れに用いられた木材に湿気の影響があり築10年経過の頃発生したものであった。

(2) マンション標準管理規約第60条(管理費等の徴収)

第60条の条文を大山氏読上げ。部会長より以下のコメントおよび出席者より事例紹介があった。

- 1) 第1項は組合員が管理費等を納入するルールについて定めたもので、管理費等は組合員の口座から定められた日(25日~30日の間、例えば25日とか30日)に一斉に自動的に引き落とされ、通常、管理会社の収納口座に収められる。このように口座からの自動引き落としのため1円不足でも引き落としは不可となり未収金になる。

第2項は定められた期日までに納付されなかった場合の延滞損害金および督促および徴収等に要した組合の諸費用を請求できることを規定しているが、通常1ヶ月位なら金利は課していない。滞納が3カ月になると督促がなされる。通常は管理員から電話あるいはメモにより未収の旨が通知される。その時点で納めれば滞納問題は終了する。しかし解決せず3カ月以上滞納が続くと管理会社は組合に督促の業務を戻す契約になっていることが多く、滞納回収は管理組合での解決事項となるのが一般的である。

このような大方の契約と異なり、ブリリア多摩センター管理組合では3カ月で打ち切らず、**1年間は督促を管理会社が行う**契約となっている。(二宮氏)

2) 未収金問題

未収金額の事例とし配布資料によりエステート鶴牧4・5の紹介があった。これによるとH25年度末において10戸分相当額の未収金となっている。年別の推移を見るとH16年度の頃は少額であったが、H20~H24年度の間が増加している。H25年度は減少した。H20~H24年度は不景気によるものとも推量される。この時期、滞納は高齢者より働き盛りの世代に見られたとの分析があり、この世代の滞納が全体額を引き上げたと思われる。H25年度に大幅に減少したのは景気回復によるものかあるいは滞納者が退去したとも思われる。いずれにせよ滞納のピークは去ったといえるのが現状である。未収金も全体額から見れば多い金額とは言えないが長期にわたるのがあれば問題である。25年度の未収金の額からだけでは長期滞納の有無ははっきりしないが、あっても1件有るか無いか程度で、意志的滞納もなく居住者に管理費等の支払いに問題を有する者はいないと推定される。

エステート鶴牧4・5の回収プロセスは、まず管理人から電話による催促、ついで住戸

訪問、文書による督促後も2～3か月解決しない場合、理事会で対応を検討し理事会名で文書により催促を行い、3か月を超えたとき担当理事あるいは3役が当人と話し合いをする、5か月目頃担当理事が本人に意向の確認をする、例えば支払時期、分割払い等の可否について話し合う。法的手続きの開始時期等のルールは決めていないが、1年を超える場合は法的手続きを考慮する必要があると思うが実行にまで至った例は今までにはない。

上記のようにエステート鶴牧4・5の回収プロセスには法的手続きの規定までは無いが、標準管理規約第60条第3項により理事長は総会決議を経なくても理事会決議を経て滞納の法的処置が可能である。

ホームタウン諏訪ー71では滞納に関する細則を定めており、滞納に対しては1ヶ月で延滞金を徴収すること、また滞納管理費が6か月または15万円以上の場合、理事長が法的処置行為を可能とすることを定めている。ただし、執行されたことは無いとの紹介があった。

マンション管理標準指針コメントによれば滞納が3か月を超えた場合速やかに少額訴訟等の法的手続きについて検討を行い、滞納の期間が6か月になる前に対応方針を決めていることが望ましいとしている。

出席者の管理組合では法的手続きに至った事例は無く、未収金が発生した場合でもその原因は引落日はあらかじめ定まった周知の日ではあるものの何らかの事情で数日遅れたといった場合が多い。組合の管理方法としては毎月理事会での経理報告で確認されている。また、ブリリア多摩センター、コスモフォーラム多摩では管理会社より理事会に督促や回収状況が報告され、組合は直接タッチしていない。また、長期滞納もない。

督促の方法は配達証明付き内容証明付き便を用いている（愛宕2丁目、エステート鶴牧4・5）のが一般的であるが、小幡氏が日住協セミナーで得た情報によると、埼玉県のある自主管理の団地では理事長退任後に事務長に就任した人が、1か月の滞納者名を階段脇に張り出す方法を使ったが、さすがに住民の反対が多く短期で終わったとのこと。

出席者の管理組合では高額あるいは長期にわたる滞納は見られないが、近隣の例として部会長より以下の紹介があった。

- ・落合地区の自主管理の団地：滞納金200万円（前々回の多摩市セミナーにて得た情報）
100万円に低下（今回の同セミナー）
催促するが返答は全くなしとのこと。
- ・ある民間マンションでは入居以来7年間支払なしの事例がある。
同セミナーで滞納問題分科会出席の元理事長（民間マンション）の話によると滞納解消のために限度いっぱい（少額訴訟；10回まで/年/債権者1人）法的処置に訴えているとのこと。
- ・小幡氏によれば弁護士の認識としては滞納金額200～300万は驚く数字ではなく20～50万の額では司法書士の範疇として弁護士は取扱いを避けたがとのこと。

3) 法的処置の取り方

法的処置の一番簡単なものは内容証明付き郵便での督促状が経済的で対応しやすい。ただ

し1回のみ有効で、時効停止期間も6か月。したがってこの期間の中に法的手続きを取らなければならない。マンションの管理費の債権は「定期給付債権」に分類されその時効は5年と定められている。また、内容証明付き郵便による請求の場合、時効の停止は6か月とされている。したがってこの期間に何等かの法的手続きをおこなわないと時効が成立してしまう。

4) 法的手続き

①執行認諾文書付き公正証書の作成

両者が支払いについて合意ができた時のみに可能。公正役場に両者が同席して公証人に証書を作成してもらう。合意に反した場合執行を承諾する旨の記載をしておくことで、訴訟を起こさなくてもこの証書を基に強制執行手続きに進める。

②民事調停

簡易裁判所に申し立てて調停をしてもらう。

③支払い督促

一方的に督促をする方法。簡易裁判所に債務を申し立てて書記官から支払いの督促をしてもらう方法。不履行の場合強制執行を申し立てることができる。

④少額訴訟

60万円以下の金銭債務の支払いを求める訴訟で、1日の審議で・判決ができる、あるいは和解する。ただし1債権者当たり年10回までの利用制限がある。

⑤通常訴訟

最終的な紛争解決手段と言える。手続き、費用、時間がかかる。

5) 強制執行

以上の手続き、判決の後なお不履行の場合強制執行となる。なお、強制執行を伴わない手続きでは滞納の解消にはならない場合が多い。

以上の手続きに関する説明資料（部会長提供）を別途添付しておく。

6) 事例

部会長より以上の説明の後次の事例紹介があつて議論が交わされた。大要以下の通り。

【事例】

高齢の独居者で本人が健常でなくなり振込できず、かつ話し合いなどの対応も不可能となり、あげく入院治療を行っていたが死亡。3～4年分が滞納となる。時効は未。資産は自分の区分所有分のみでローン残（千数百万円位）有り。親族は全員遺産放棄。

管理組合として滞納金回収をどのように解決するか？

この解決方法について種々意見（*）が出されたが、上記の事例の現状はローン債権者がどのように処理する意図なのか問い合わせでも知らせてもらえず、競売公告は裁判所の側からは知らせてくれないので、一と月か二月に1度裁判所に出向いて調べている。時効になるもののあり中断方法を検討中というのが現状。

今後高齢者の増加により非健常者、施設入所、入院等で引落し不能となる場合が増えることが考えられる。一方法として規約上ルールを作成しておくことも必要であろう。

- (*)・ローン債権者（銀行／ローン保証会社／債権取立会社）が競売の申し立てをすることになる。落札者は特定承継人として滞納管理費を支払う。したがって、応札者（個人）はこの滞納管理費を十分考慮した入札額を示すことになる（最低売却価格は債務が考慮されているが）。この落札者が不動産業者の場合、管理組合が滞納管理費の支払いを請求してもなかなか応じない場合がある。この場合組合は提訴することになり、認められれば債権回収会社の供託金から取得できる。
- ・管理組合が競売に付される物件の滞納管理費（先取特権有り）について債権の申し立てを行っていても落札価格にもよるが、抵当権よりも順位が低いため回収できないことが多い。（以上部会長、白石氏、長谷川氏）
- ・独居非健常者の問題は管理組合で対応し難い面が多いので、適切な成人後見人制度活用など、包括支援センターとの連携が必要と考えられる。この面で管理組合としてはこれらの制度あるいはセンターの存在を住民とともに身近な存在としておくことが望まれる。（大山氏、小幡氏、部会長）

（記録 井口）

次回 平成26年9月7日（日）14：00～16：00

場所 ブリリア多摩センター 集会室