

## 管理費等滞納対策

### 「行方不明」「相続人存在」「相続人不存在」

アメニティ（集合住宅管理新聞410号）のマンションの法律Q & A「法律相談会」の記事で法律相談会専門相談員 弁護士の内藤太郎先生の回答を紹介します。

Q：私が管理組合の理事長をしている団地では、管理費等の滞納をしている組合員がいます。滞納解消のための交渉や訴訟をしたいと考えているのですが、その組合員とは連絡がとれず、数ヶ月前からその居室に誰も住んでいる様子がありません。滞納解消に向けて、管理組合としてどのような対応をとればよいのでしょうか？

A：まず、基本的な話ですが、管理費等の支払い義務は、区分所有者が負います。誰が区分所有者なのかは、不動産全部事項証明書（以前は不動産登記簿謄本と言っていた）を法務局で取得して居室の所有者名義を調査してください。管轄の法務局で申請すれば誰でも容易に取得できます。

その所有者名義人に連絡が取れない場合を大別すると、①行方不明 ②死亡して相続人が存在、③死亡して相続人が不存在、の3パターンが考えられます。

以下、この3パターンの対処法をご説明します。

① 所有者名義人が行方不明のときです。

この時は、住民票等を取り寄せて、現住所を調べてください。ただし、住民票等は、重要な個人情報に記載された書面ですから、原則本人しか取得ができませんので、住民票を取得することは事実上不可能です。

この点、弁護士が滞納管理費等の請求依頼を受けた場合は、弁護士が職務上の権限として、比較的容易に取得することができます。住民票等を取得して、現住所が判明すれば、そこへ支払い督促をするなどして交渉を進めたり、訴訟提起することになります。

しかし、住民票上の住所が不在の居室のままであるケースでは、結局所在をつかめません。その場合は、住民票上の住所である居室を住所地として訴訟提起をします。

裁判は、相手方（被告）に訴状が送達されないと進められません。

所在地に不在の場合は、訴状の送達ができません。その場合は公示送達の申し立てをして、所在不明である旨の報告書を提出します。

公示送達とは、被告の所在が不明な場合に、裁判所の掲示板等に訴訟提起があったことを公示して、一定期間（2週間）経過後に、訴状が送達されたものとみなされる制度です。

（次頁へ）

役員の見覧をお願いします。

＜連絡先 県福管連 093-922-4877＞

理事長									

この手続きにより、裁判を進めることができ、通常は被告の欠席裁判で、管理組合（原告）が勝訴します。

次に、②名義人が死亡していて相続人が存在するときです。このときは、戸籍簿を取り寄せて、相続人を特定します。通常相続人を特定するためには、相当数の戸籍の取得が必要であり、取り寄せ先の役所も複数になりがちのため、取得にはかなりの労力が予想されます。戸籍についても、弁護士であれば職務上の権限として、比較的容易に取得することができます。（それでも必要数揃えるには一定の時間がかかります）

相続人を特定できたら、その相続人と交渉するか、訴訟を提起することになります。

最後に、③名義人が死亡していて、相続人も存在しないときです。戸籍簿を調査しても、相続人がいないときやすべての法定相続人が相続放棄をしているときがこれにあたります。

この時は、家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立をします。

相続財産があれば、そこから滞納管理費等を回収できますが、通常、居室以外にめぼしい財産がない場合が予想されます。その場合、居室の売却を相続財産管理人が行い、その売却代金もしくは買い主から滞納管理費等を回収することになります。

---

しかし、弁護士に滞納管理費等の回収を依頼するには多額の費用がかかります。

まず、着手金を支払います。更に、成功報酬として回収した滞納管理費等の（?%）が必要です。更に、登記事項証明書取得費、郵便等の通信費、訴訟手続きでの印紙代などが実費として必要になります。（着手金及び成功報酬は弁護士によって異なります。依頼する前に確認してください。）又、案件によっては、訴訟手続きの中で裁判所に支払う「予納金」が必要になることがあります。（通信費、鑑定士費用、管財人費用などなど手続きに要して費用を予納金から支払う。余れば還付金として返還されます。）

以上のように多額の費用がかかりますので、依頼する前に管理規約を確認する必要があります。規約の中に「弁護士費用その他訴訟に伴う一切の費用を請求できる」という一文が入っている事を確認してください。

滞納管理費等は多額になると、請求する方も支払う方も大変な事態です。こまめに管理費等が入金されている事を確認して、滞納管理費等が少ないうちに対策をとる必要があります。自主管理をされている管理組合は当然ですが、管理会社に委託されている管理組合も管理会社に任せず、理事会等でしっかりチェックをしてください。

（県福管連では、滞納管理費等の相談を弁護士・司法書士が合同で組織する「滞納管理費等回収専門家グループ」へ紹介する窓口を開設しております。詳しくは同封しています「滞納管理費等回収に関するお知らせ」をご参照ください。

滞納管理費等の解決については最初から最後まで任せられるシステムとなっております）

このシステムを利用して、滞納管理費等を回収された管理組合は複数あります。利用しないにこしたことはないですが、滞納管理費等がある管理組合様はご検討ください。



## 小倉支部セミナーを終えて

平成25年1月に小倉支部が発足して、第5回目のセミナーを開催いたしました。今回、セミナー初の試みとして管理組合理事長経験者（2名）による講演を企画いたしました。

その1は「理事長奮闘記」です。これは役員未経験の理事長が管理組合の立て直しを図るため過去4年間 奮闘し、今日の実績を築き上げた実績が紹介されました。

その2は「女性理事長がんばってます」です。これは希薄になっていくマンション住民の絆を取り戻すため、数多くの行事を企画し、コミュニティの構築に奔走されている姿が紹介されました。

いずれも編集された内容はパワーポイント映像を介して紹介されており、参加者としてもわかりやすく、非常に好評でした。

また、講演者から「何も分からなかった自分が、加入団体の県福管連（略称）に何回も相談する中で支援をいただき解決できたことに感謝している。現在加入している管理組合（250）の皆さんも、この為に会費を払っており数多く利用されないと、もったいないですよ」との意見が参考になりました。

座談会は、前回に引き続き2回目となりますが、参加者の情報交換の場となりました。予定時間（70分）の中で活発な意見が飛び交い時間が足りない状況でした。特に関心があった事は、住民の高齢化による近い将来の問題点でした。

一例として

- ・ 認知症の住民が増えている。
- ・ 高齢により自分自身の面倒をみるのが精一杯。
- ・ 孤独死と相続人放棄の滞納が発生している。
- ・ マンションの老朽化により建替えの必要性は分かるが、年金生活では資金が無くどうするかは考えたくない。
- ・ 現在、共同で清掃をしているが高齢になれば参加できなくなる住民が増えてくる。
- ・ 知力・体力の減少により役員になりたくても出来ない。

等でしたが、世代交代の少ない高齢者マンションでは不安と、深刻さが浮き彫りになり、その解決が、これからの大きな課題と考えます。



小倉支部世話人代表 福崎 茂之



－支え合う100年マンション－  
マンション管理基礎セミナー報告

平成28年10月23日（日）北九州国際会議場にて平成28年度第1回基礎セミナーを開催しました。71名の参加で、広い会場がほぼいっぱいになりました。

4つのテーマについてお話をお願いしましたがどれも有意義なテーマでした。特に、給排水管の工事については、錆の発生の原因から配管の交換方法まで分かりやすく説明していただき、大変参考になったと思います。来年の3月にもセミナーを開催しますので、皆様のご参加をお待ちしています。

梅崎



## 11月末～12月度 行事あない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
11月28日(月) 18時00分～ 19時30分	第7回理事会	セミナー室	役員
12月6日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会	セミナー室	油布弁護士
12月7日(水) 18時00分～ 20時00	管理運営相談会	門司市民センター	小野
12月13日(火) 18時00分～ 20時00	地区相談会（予約要）	生涯学習 総合センター	吉村、小野

## よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会（会員管理組合限定）を県福管連セミナー室で、開催しております。

マンションに関わるどんな相談にも、県福管連顧問弁護士（マンション問題研究会所属）が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの問題や懸念事項があれば、この機会に是非相談してみてもは如何でしょうか？（連合会に加盟されていれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。）

当日は管理規約をご持参下さい。

相談時間は原則30分/件とさせて頂いております。

12月6日（火）17：00～ 油布 弁護士

申込電話番号 093-922-4877

# 『滞納管理費等回収に関するお知らせ』

この度、県福管連においてマンション管理費などの滞納問題等に関するご相談を、弁護士・司法書士が合同で組織する「滞納管理費等回収専門家グループ」へ紹介する窓口を開設いたしました。(法的手続きは全てこのグループに任せられます。)

## 着手金・報酬について

	着手金 (連合会会員)	着手金 (連合会非会員)	報酬
滞納者が 1人	50,000円	80,000円	回収金の30%以内
滞納者が 2人	70,000円	100,000円	回収金の30%以内
滞納者が 3人	90,000円	120,000円	回収金の30%以内
滞納者が 4人	110,000円	140,000円	回収金の30%以内
滞納者が 5人	130,000円	160,000円	回収金の30%以内

※ 滞納者が1人増えるごとに、着手金は20,000円を追加

※ 回収交渉等の結果、分割支払となった場合の報酬は要相談

※ 上記金額のほかに、実費（登記事項証明書取得費、郵券等の通信費、訴訟手続での印紙など）が別途必要

※ 上記の手続費用に関しては、管理組規約に「弁護士費用等の回収費用を、滞納者に対し請求できる」との条項があれば、滞納者に請求可能  
(非会員の場合)

## 福岡県マンション管理組合連合会 入会金 20,000円

※入会金のほかに、別途年会費（20戸までは24,000円）

20戸以上は、24,000円+（戸数×240円）

▶ 年度途中の入会は、会費は月割計算となります。

最高裁判所の判決で、管理費請求権は5年の消滅時効にかかると判断されています。つまり、管理組合が請求できる滞納管理費は、請求時から過去5年分だけなのです。

最初は少額の滞納でも長期間放置すれば一括で回収することが困難なことにもなりかねませんし、一度は支払ってもらったものの滞納が繰り返されるといった問題なども少なくありません。まずは、お早めにご相談を！

「滞納管理費等回収専門家グループ」が、責任をもって対応します。

詳しくは下記までお問い合わせください。

**NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会**

TEL 093-922-4877 FAX 093-922-4750