

管理費等滞納者に対する対応策(上)

収納システムと未納請求手続

マンション問題総合研究所専務理事 久保 泰男

毎月の収納方法は区分所有者が利用しやすいものにする

収納の方法には ①信販会社の代金回収システムを利用する方法 ②銀行の口座振替制度を利用する方法 ③銀行の定額自動送金システムを利用する方法 その他に各人が振り込む方法があります。①は若干の手数料はかかりますが、管理組合の収納方法としては一番便利かもしれません。②は多くの管理組合で採用されていると思います。が、特定の銀行を使わなければいけないという意味では、銀行店舗が減少している最近の情勢からみると不便な区分所有者も多いと思います。③は管理費等の金額変更に対応の手数がかかるので、あまりお勧めはできません。ましてや各人が振り込む方法は滞納者が出やすく避けた方が無難です。

1～2ヶ月の滞納の段階で行動を起こす

金融機関から収納明細が送られてきます。管理会社が事務代行している場合は、管理会社へ送られてきます。未納者には、直ちに「未収納結果の通知」をします。この段階での未納者はうっかり忘れの口座の残高不足の場合もありますので、丁寧に「電話による連絡」も必要になります。「訪問して督促」する方法もありますが、感情を害することもあります。これは口で言うほど簡単ではありませんので、慎重に。

3ヶ月以上の滞納者に対する対応

3ヶ月以上も滞納が続くと、本人が承知で支払わない可能性があります。経済状況の変化により払えなくなつて

管理費等の滞納は、時間が経過すればするほど収納できない事態となりやすいものです。早く回収するためにはどうしたら良いのでしょうか。今回は一般的な請求手続について、次回は訴訟手続に関して解説します。

いるケースもあります。したがって、収納までには十分注意を払う必要があります。管理会社と管理組合で督促方法について協議する必要があります。配達証明または内容証明による督促を行う時期となります。管理規約において、未納者のペナルティについて定めている場合がありますので、その旨についても通告した方が良いでしょう。

長期滞納者に対する対応

5～6ヶ月も未納が続けば、長期滞納者といえるでしょう。これからは法的な対応も視野に入れながら、請求手続を行います。法的な手続に入る前に、幾つかの請求方法を試みる必要があります。配達証明または内容証明での請求は既に出しているものとして、お勧めの方法としては、管理組合(理事会役員

等)と滞納者で支払いに関して話し合いの場を持つことです。これは大変有効な方法だと思います。この方法は、必ずしも長期滞納者である必要はありません。できるだけ早い方が効果的です。もう一つの方法は、請求業務を弁護士に依頼する方法です。弁護士を管理組合の代理人に選任し、弁護士名で請求します。誠意ある対応が見られないときは、法的な手続をとる旨を通告します。この範囲での弁護士手数料は高くはありません。依頼の仕方にもよりますが、数万円で済むと思います。支払いに関して未納者と弁護士で協議してもらいます。但し、弁護士による請求の場合には、分割支払い等の和解の可能性もありますので、和解に関する一定の権限を弁護士に与えておく必要があります。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルー」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

<http://www.lonseal.co.jp/>

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

管理規約等の規定を整備する

管理費等の未納者への対策は、できる限り管理規約に規定しておくとい良いでしょう。

- ① 遅延損害金の計算規定と請求根拠
- ② 3ヶ月滞納者には駐車場使用権の消滅規定
- ③ 管理費等未納者に対する理事会決議による理事長の訴訟追行権の根拠規定
- ④ 管理組合が訴訟手続をとったときの弁護士費用の負担義務等です。

① 遅延損害金の請求は、管

理規定に請求根拠が規定されていないければ請求できません。マンションの管理規約を見ると「遅延金額に対して14%を加算して請求できる」などと規定しています。これが遅延損害金の規定です。

「1.8・2.5%」という規定もみられます。これは日歩換算で「日歩5銭」からとったものでしょう。遅延損害金の規定は、法律的には損害賠償金といわれ、いわゆる利息の制限は受けませんが、常識的

な範囲としては年利に換算して1.5%前後でしょう。

② 3ヶ月滞納者には駐車場使用権の消滅規定を明記します。3ヶ月滞納の条件が常識的です。管理費は滞納しているながら駐車場料金だけは納めるといふ事例は少ないと思いますが、念のため規定しておいた方が良いでしょう。

③ 管理費等未納者に対する理事会決議による理事長の訴訟追行権の根拠規定がなければ、総会の決議を受けなければならぬ、という解釈も有り得ます。迅速な手続のためには、理事長は理事会決議を経て訴訟できるように規定を設けた方が良いでしょう。

④ 管理組合が訴訟手続をとったときの弁護士費用の負担義務も、管理規約に規定します。実際には裁判所は弁護士費用の請求を認める判決を出さないことが多いと思いますが、請求根拠として規約に規定するのが良いでしょう。

(次回は、法的手続について解説)

管理組合は加害者か (支払督促申立裁判印象記)

谷塚コーリーナ管理組合法人 舟本 統

当マンションは昨年の総会にて「未収金督促マニュアル」が制定されそれにしたがって整齊と督促作業を進めている。マニュアルでは、3ヶ月までは電話・訪問、4〜6ヶ月は内容証明郵便による督促が行われる。7ヶ月を超えると、少額訴訟・支払督促申立に訴えると規定されている。

この制度により、今年に入って3回裁判所に出廷したが裁判官の対応を奇異に感じた

ことを皆さんに紹介したい。裁判では和解条件を詰めるが、裁判官および調停員は滞納者の側に立つてことを進めようとする。それはあなたも、管理組合が加害者で滞納者が被害者であるかの対応である。例えば、「延滞損害金は免除しただけですか」、「諸費用は折半しましょう」とか滞納者に有利な条件に導こうとする。

そもそもこの裁判ほどこいなものはない。顔見知りの住

民と対決するのだから。しかし、他の住民に損害を与えないためにと心を鬼にして出廷している。また、延滞損害金は管理規約で決められていない。ルールが守られなくてはマンションの秩序は保たれない。

憤懣やるかたない気持ちで延内を見渡すと、裁判案件のほとんどがサラ金やケイタイ料金の未払いなのに気づいた。つまり、原告のほとんどが「ベニスの商人」もどきの

強欲な連中？なのである。これらを相手にしている裁判官の心情はよく理解できたが、「管理組合は違う！」と叫びたい気持ちであった。

この種の裁判への理事長の出廷はきわめて稀で、どこも管理会社や弁護士へ一任しているらしい。それはいかげなものか。抽選で決まった役員であっても義務を果たすべきだろう。日本にもまもなく陪審員制度が導入される。「面倒だ、厄介だ」の個人的な思いより国民の義務が優先される時代がくるのだ。

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287