

講座1

継続的な組合活動のために①

管理費等の滞納の原因と対策
～相続と相続放棄があった場合など～

〈講師〉
大阪司法書士会
川田 和子
(かわた かずこ)

■管理費・修繕積立金の滞納について

【滞納の原因】

- ・区分所有者の収入の減少
 - ・相続による区分所有者の変更が未了 など
- ⇒指定の預貯金口座から引き落とされない原因

- ・口座登録の変更の不備がある
- ・口座凍結 など

⇒解決方法

- ・管理会社による区分所有者への督促
- ・管理組合による法的手続き(弁護士などに相談)
- ・区分所有者に連絡がつかない場合の所在探索

【区分所有者での対応(相続)】

区分所有者が死亡している場合は相続手続きが必要です。

⇒遺言書がない場合

区分所有者の相続人どうしによる遺産分割協議、又は法定相続登記や遺産分割調停によって相続人を決定し、新しい区分所有者が管理費等引き落とし口座の変更、区分所有権取得・喪失届出、相続登記を行います。

※相続登記の義務化(令和6年4月1日から)

※戸籍謄本等の広域交付(令和6年3月1日から)の利用

【管理組合での対応】

⇒管理組合が申し立てできる競売

①強制競売

競売申し立てには訴訟が必要

②建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」)第7条による競売

競売申し立てには訴訟が不要

・①、②ともにオーバーローンで抵当権者など登記のある担保物件では、配当の見込みがなく、無余剰取消の可能性が高くなります(費用倒れ)。

③区分所有法第59条による競売

無余剰取消の適用はないが、要件が厳格に定められています。

※競売等によって滞納管理費等が回収できなくても、区分所有権の特定承継人(落札者)から徴収できます(区分所有法第8条)。

⇒相続人不存在(戸籍上、相続人がいない、または相続人が全員相続を放棄した場合)の場合の滞納管理費等の回収方法

・管理組合が利害関係人として家庭裁判所に相続財産清算人の選任申立てができます。

・申立手数料、郵便切手、官報公告料、予納金が必要です。

※管理組合から支出する場合は管理費から立て替えます。

⇒相続人に連絡がつかない場合

利害関係人、検察官が家庭裁判所に不在者財産管理人の選任申立て

・管理費等滞納の場合は管理組合が申立てできます。

・申立てには、収入印紙、郵便切手、予納金が必要です。

⇒認知症発症による口座凍結

区分所有者が認知症になり判断能力が不十分の場合、成年後見人の選任が必要

・申立人が家庭裁判所に申し立てを行います。

・申立てができるのは本人、配偶者、4親等内の親族、成年後見人等、任意後見人、成年後見監督人等、市町村長、検察官

・管理組合には申立て権がないので、家族にお願いするほかありません。

・家族がいない場合、市区町村長による申立てを地域包括支援センターや社会福祉協議会などへ相談

■マンション標準管理規約の改正と管理組合にできること

【直近の改正】(令和6年6月7日)

<改正のポイント>

- ・組合員名簿の作成、更新の仕組み
- ・居住者名簿の作成、更新の仕組み

- ・所在等が判明しない区分所有者への対応
- ・修繕積立金の変更予定等の見える化
- ・総会・理事会資料等の管理に関する図書等の保管
- ・EV(電気自動車)用充電設備の設置の推進
- ・宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化 など

⇒組合員名簿の作成、更新の仕組み

・新たに組合員の資格を取得し、又は喪失した者は、直ちにその旨を書面又は電磁的方法により管理組合に届け出なければなりません(第31条第1項)。

※区分所有権取得・喪失届出書の様式の中に新たに緊急連絡先を追加

・組合員は住所等に変更があった場合、直ちにその旨を書面にて届け出なければなりません(第31条第2項)。

※住所等変更届出書の記載事項に新たに緊急連絡先を追加

・理事長は、第19条第3項又は第31条の届出があった場合に、遅滞なく組合員名簿を更新しなければなりません(第64条の2第4項)。

・理事長は、毎年1回以上、組合員名簿等の内容の確認をしなければなりません(第64条の2第5項)。

※確認のため、総会やマンション内の掲示板などで周知し、理事長が把握した場合は届けの提出を求めます。

⇒所在等が判明しない区分所有者への対応

・区分所有者が第31条の規定に違反し必要な届出を行わないことにより、敷地及び共有部分等の管理に支障を及ぼし、又は及ぼすおそれがある場合には、理事長は、理事会の決議を経て、区分所有者の所在等を探索することができます(第67条の2)。

・理事長は、探索に要した費用を違約金として弁護士費用等を加算して、当該区分所有者に請求することができます(第67条の2)。

※事前の対策が可能となり、所在が判明しない区分所有者の発生が予防できます。

【マンション管理組合にできること】

⇒マンション管理の適正化

・管理組合の運営、長期修繕計画の策定・見直し等、良好な居住環境の維持向上を図り、マンションの資産価値低下を抑制し、相続放棄されないマンションにすることです。

⇒管理規約の見直し

・時流に合った規約に見直します。

⇒区分所有者情報、緊急連絡先の管理

・最新情報の管理は、区分所有者所在不明のリスクを軽減できます。

⇒修繕積立金の見直し

⇒海外居住者への対応

・国内管理人の選任

⇒区分所有者に対して、法的予防策を周知する仕組みをつくる

<相続の事前対策>

- ・遺言書の作成
- ・迅速な相続登記
- ・生前贈与、老人ホームへの入居の機会に第三者に売却

<1人暮らしの場合>

- ・任意後見契約、遺言書の作成
- ・老人ホームへの入居の機会に第三者に売却
- ・リースバック、リバースモーゲージの活用(取引価格よりも安くなるリスク、長生きリスクも考慮して利用を検討)

<収入減少などで住宅ローン支払いが苦しい場合>

- ・金融機関へ相談(公的融資制度の利用、任意売却など)
- ・個別に専門家相談(弁護士、司法書士など)を紹介できる仕組みを検討

■さいごに

集会決議の円滑化や区分所有建物に特化した財産管理制度の新設など、区分所有法の改正が検討されています。