

掲示日付（予定）2020年7月20日（月）

## マンションにおけるトラブルとその解決事例

（第23回新任役員研修会 2020年6月21日）

テーマ「新任役員の心得」第6項補足資料 （片山 次朗）

先日（6月21日）はお忙しい中、千葉市新任役員研修会へのご参加ありがとうございました。当日の内容につきまして、今後の管理組合役員としての活動に少しでもお役立ていただければ幸いです。

さて、講演では、時間の関係もあり、組合活動で出会うトラブル事例については、当日のレジメ5ページにて課題例をあげさせていただきただけで、対応策や考え方については詳しく説明をいたしませんでした。つきましては、以下に、各設問についての問題解決方法の一例をあげましたので、参考にいただければと思います。ご期待に添えなかったというお気持ちもあるかもしれませんが、この課題につきましては、ただ正解を知っていただくというよりも、いろいろな条件を設定してお考えいただくことが大切との立場ですので、その上で本資料（解決法の一例）の提供をさせていただくことが重要と判断させていただきました。ご理解の上、ぜひ、本資料をご活用ください。もし、本解説でご不明な点や、ご質問がありましたら、千葉市マンション管理組合協議会宛にご照会ください。

なお、これらは対応方法や考え方の一例であって、法令条文等を例示したものを除き、法律等で規定されている等の理由で絶対的に適用できる、というものではありません。また、問題の背景や進展状況によっては全く異なった考え方をする必要のある場合もあります。他の答えや考え方があることも十分にお含み置きください。もし、理事会で他の役員の方から異議があった場合などは、十分に論議を行うとともに、対応についての合意が得られない場合には、千葉市主催の相談会などで、専門家や役員の諸先輩方の意見を参考にされるなど、柔軟な対応が必要になります。また、過去にマンション内で起こった対応事例の記録が埋もれているケースもあります。もちろん、内容や状況によっては、弁護士や技術者の方々の支援が必要になることもあります。

特に、このようなトラブル事例への対応については、実際に発生した場合は、それぞれのマンションの実態に応じた対応が求められます。しかし、一つの問題解決の実績は、必ず一つの「自信」と、そのマンションの一つの「伝統」となっていくと思います。マンションの役員になられた以上、できるだけ楽しいこととして任期を全うされることを願います。

（1）組合員の高齢化が進み、役員改選にあたって引き受けてもらえる人が見つけられません。比較的若い居住者も数人は住んでいるようですがあまり顔を合わせることもなく、なかなかお願いができません。特に次年度は居室内に立ち入る必要がある大規模工事を予定しています。どう対応すればいいでしょうか。

高経年のマンション（団地）では、区分所有者の方、居住されている方の高齢化も進み、役員引受手を探すのも大変だというケースが増えてきました。分譲当初は役員を「輪番」制によって円滑に回せることが多かったのですが、最近では途中入居された方とのコミュニケーションがうまく取れなかったり、空室なのか、誰が住んでおられるかわからない部屋があったりと、役員をお願いしたいとお話することすら難しいというお話も聞くことがあります。高齢になられて少し体が不自由になって一人でお住いの方には、役員をお願いすること自体無理があることも理解できます。更には、折角役員に選任された方も、その後の理事会に出席せず、他の役員に迷惑をかけたとか、あるいは理事会そのものの不成立とかの課題を抱えたりというところもあるようです。

では、どういう対応をすればいいでしょうか。マンションでの役員資格については各マンションの管理規約に従っています。適用が多い例は、標準管理規約に従い「組合員」としているものです。中には旧標準管理規約の「現に居住する区分所有者」としているケースもあります。これに従うと、外部居住の区分所有者の増加や、ご家族（子供）と一緒に居住していても組合員ご本人は高齢者施設に入居されているとかで、役員資格のある人は限られてしまい、若いお子さんが同居されていても役員に就任ができず、高齢（居住）の区分所有者から選任せざるをえなくなり、結果、限られた人から選ぶしかなくなります。これがひとつの役員のなり手不足の要因（ネック）となっています。

この場合は、管理規約の役員資格を「区分所有者」から、「区分所有者の配偶者」や「現に居住している1親等の親族」等にも広げることで、役員候補者は若い世代にまで広げることができます。最近「第三者管理」ということがよく言われていますが、安易に当該のマンションに利害を持たない専門家等に「管理者」を任せる制度を導入すると、組合の能力が高ければ（でもそうならば一般的に第三者管理は不要かもしれません）円滑に進む例もありますが、「外部管理者」が「標準管理規約」ベース等での管理を行い、マンションの要望や実態に合わない運営をしてしまうことも散見されています。

人材不足の対応で「外部専門家」を役員に加える（規約整備は必要）こと自体は有効な方法で問題ありませんが、理事長（＝管理者）に当該マンションとの関係が希薄な外部の専門家等を安易に選任すると、本当に保守的な運用をするか、規約に明確に書かれている対応以外を行わないとかになることが多くなり、自由が利かず、管理組合活動が後ろ向きになってしまう可能性もあります。こういった面もありますので、専門家は、顧問か相談窓口としての活用か、担当理事、監事等で理事会に参加してもらうことをまず考えた方がよいと考えます。もちろん、既に組合員に管理者の適任者がおらず運営できないのであれば、一時的な手段として後継者の確保ができるまでの3～5年位の期間での「第三者管理」を考える事はあってもよいと思います。

掲示日付（予定）2020年7月20日（月）

外部専門家の上手な活用は、役員の方々の精神的な負担軽減や管理コストの適正化（ただ下げるだけではありません）にもつながりますが、これもその成否は、組合員（含むご家族等）の方々のやる気にかかっているものです。

先ほどの、「家族」の方々の選任対象に広げることでも、配偶者だけでなく子供さん（といっても働き盛りの方が多いたのですが）に役員に入ってもらい、若い世代の方々の意向をまとめる活動を行ってもらえるようにすることで、一部のマンションですが、数年で理事会が大きく若返ったという話もあります。あまり昼間に顔は見られなくても若い世代の方々の区分所有者、家族の数は結構いるものですので、こういう活動でマンションの伝統を次世代に受け継いでいかないと、いつまでたっても後継者不足は避けられません。理事をお子さんに譲っても、親御さんは部屋に籠る必要はありません。役員が関わる理事会以外の行事（一斉清掃など）は忙しいお子さんに代わり、お孫さん連れて積極的に参加すればいいだけで、「理事の負担」も家族で分ける仕組みができれば随分と軽くなります。

是非、皆さんのマンションにあったスタイルの「管理方法の継承」を考えてください。これは立派な中小企業の事業継承と同じなものですから。管理組合は利益を追うものではないとよく言われますが、「お金」の利益ではなく「居住環境の向上」と「マンションとしての競争力」という利益を追い求める立派な企業だとも考えてもよいと思います。そして、一般企業と一番違う所は安易な「解散」ができないことです。

さらに、本年のコロナ問題の影響で、理事会の会議運営の在り方（どう有効な会議とするか）や、役員間、あるいは居住者間の正確な情報の共有の仕方等の問題に直面された組合も多かったと思います。例えばLINEなどSNSを使った意見交換、テレビ会議システムを活用した出席者が分散していても運営できる会議に挑戦された組合もあります。ですが、多くのマンションでは、「全員ができないから」という理由で却下されたというお話を聞きました。でも、頭も技術も使いようで、1台のスマホで2人参加されてもいいし、一部の出席者だけがテレビ会議で参加するなど、ちゃんと皆さんが理解すれば対応できる方法もあります。言い換えれば、管理組合を活性化できる一つのチャンスだったのかもしれないかもしれません。まずは「去年と同じ」から脱却しようとしていただきたいのです。そうすれば、必ず後継者は発掘できると思います。（もちろん2～3年後の役員なのかもしれませんが）

（2）ある居住者から、フロアの特定の居室で、最近見慣れない外国人が出入りして、よく夜遅くまで騒いでいる。生活ルールを守れない人には住んでもらいたくない、ちゃんと注意してほしいとの申し出があった。調べてみると、その部屋は賃貸にしているようだが、借りている人は住んでいないようです。（民泊事業禁止の規約改正は実施済）

昨今話題になってる「民泊」による被害の様です。2017年の国会で「住宅宿泊事業法」（いわゆる民泊新法）が成立し、一昨年（2019年）の6月15日より施行されました（スタートしました）。この法律に従った事業者の登録は難しく、当初は登録事業者数も僅少でした。しかし、その後時間がたつにつれ徐々に登録事業者、登録物件は増加しているようです。問題点は、多くのマンションが「民泊禁止」の規約改正を実施したことで、もう「解決した問題だ」と考えてしまっていることなのです。

いわゆる民泊について、現在は3つの形態があります。少し前から認められていた旅館業法の簡易宿所としての民泊と、国家戦略特区法の規定に基づいた民泊と、この「住宅宿泊事業法による民泊事業」です。この住宅宿泊事業法では年間180日以内であれば、従来型民泊では認可されなかった「住宅用途」のままの民泊事業が行えるようになりました。ただ、実際に行われている「民泊」は、法施行後減少はしましたが、事業としては、違法（の可能性が高い）に行われているものが多く、事業者も区分所有者ではなく賃借人である場合が多い（約8割）と言われています。また、「事業」と特定できない「民泊」も実際には多く行われているようですが、こちらの実態は把握できないようです。

住宅宿泊事業法に従い、適法に民泊事業を行うには、事業者が直接行政の窓口（保健所）に必要な登録（届出）を行えば可能で、ここに管理組合が関わることはできません。ただし、分譲マンションの場合は、管理規約等で「民泊事業禁止」の方針が明記されていれば、窓口である保健所は申請を受理しない方針であり厳格に運用されているようです。ただし、これで民泊問題が完全に解決したのもでもなく、今後違法民泊、脱法民泊が行われなくなるというものではありません。

「民泊」は、国内でも以前から各地の体験型宿泊などで行われていましたが、近年Airbnbなどのネット仲介業者の登場で世界的に広まってきました。そして文化や生活習慣の異なる外国人旅行者の利用が増えたこと、「交流の場」ではなく「単なる宿泊施設」としての利用が広まったこと、適切な管理が行われていないことで、事件の発生や近隣住戸からの苦情の訴えも増加しています。一方で、規制緩和の施策として政府は積極的に後押しをしています。これに抵抗しているのは宿泊事業者という構図となっていて、来訪者との交流のための健全な民泊の実施とか、近隣の住戸への悪影響などはあまり考えられていません。

民泊のすべてが悪というわけではありませんし、行われている民泊のすべてが「事業」としてとらえられるものでもありません。しかし、多くの居住型マンションでは国土交通省の通知等に従った機械的な規制を行っていく方向になり、規約改正後のフォローが行われない状況になっている可能性があるようです。

従来型の民泊事業では、標準管理規約型の管理規約があれば第12条の「専ら住宅として使用す

る」ことの条文により民泊事業者（多くは賃借人）に事業の差し止めを求めることができました。また用途地域が住宅専用地域の場合は認可されませんでした。昨年施行の住宅宿泊事業法により、一定の条件を満たせば「住宅」用途のまま、住居専用の用途地域でも民泊事業ができるようになっていきます。もちろん、マンションの場合には管理規約に禁止規定がないことが必要条件ですが。

さらに、従来型の旅館業法による民泊、特区民泊も併存しています。千葉市もこの国家戦略特区に指定されており、条例が制定され、現在は緑区、若葉区での事業が可能になっています。今後については、3つの民泊の上に、従来の違法な事業者によるもの（事業としての認定が難しいもの）も加わり「民泊」としてはさらに拡大していくことも考えられます。この中で、マンションは悪質な民泊類似行為（区分所有者、賃借人とも）などの被害にあわないように、今後も十分な対策を行っていくことが必要です。

民泊の対策として、マンションでは、民泊禁止か容認かの態度を決めておく必要があります。禁止する場合は特に管理規約を早期に整備し、区分所有者や賃借人に対し十分に広報を行っておくことが欠かせません。仮に違法であったとしてもマンション内で民泊事業が始まっていれば、これを停止させるには多大なエネルギーが必要になることもあります。また、すでに違法な状態での民泊が行われている様であれば、事業者を特定し警告を行う必要があります。従わなければ監督官庁である保健所に通告することで、対策が取られることとなります。ですが、この場合でも、まず「事業」として認定されることが条件でもあり、事業者を特定できず対応ができないケースも多くあるのが実態です。他方で、たとえ民泊を条件付きで容認する場合でも、その条件などを詰めて、区分所有者等に十分に説明し、その理解を得ておくことが必要です。

今後も民泊トラブルを避けるためには、事業実施の可否に関わらず、規約の整備だけでなく、日頃から管理員や清掃員などの協力を求めながら、管理組合で十分なチェックを行っておく必要があります。しっかりとした管理が行われているマンションには、悪質な民泊事業者は近寄らないと思います。

一方で、空き室の増加しているようなマンションでは、十分に管理ができている状況での民泊事業であれば、そのマンションのコミュニティの活性化や滞納金発生の防止につながる可能性もあります。マンションとしては、今後の民泊事業の実態を把握しつつ、現状の決定をベストとしないうで、十分に方向性や対応方法の検討を続けていかなければなりません。また、特に「禁止」としているマンションでは、継続的な「広報活動」が重要となることも忘れてはいけません。

コロナ問題で現在は外国人旅行者が激減していますが、いつ復活するかはわかりません。その時に、悪質な民泊運営者（事業者だけではありません）が狙うのは、規約が整備されていないマンションではなく、「民泊」問題に関心が低く、管理が甘くなっているマンションだということを理解してほしいと思います。

- (3) マンションで長期修繕計画の改定作業に取り組んでいます。そして、これから給排水管をはじめ設備の改修、改良に取り組む必要は理解しているのですが、修繕積立金の月額が少なく現状では将来大幅に不足する見込みです。一方で、区分所有者の高齢化も進み、積立額の引上げには抵抗感が強くなっています。このままでは「管理不全マンション」になってしまいそうなのですが、どうしたらいいのでしょうか。

高経年のマンションの長期修繕計画策定（見直し）作業は非常に手間のかかる、しかし、今後の当該のマンションのあり方を左右する重要な作業です。この計画策定を、安易に管理会社や設計事務所に任せきりにしたり、短い任期の役員だけで安易に資金繰りを合わせるだけの内容で行うことになったりですと、その後の実際の実行段階で様々な問題が起こることがあります。

基本的な考え方としては、そのマンションとしての将来のあり方について、区分所有者のみならず十分に検討し、「合意」を作って、そして、建物設備の維持についてもその方向性に従った具体的な目標を立てることが重要になります。その上で、専門家の支援なども受けて、その目標を実現するために必要となる工事を十分に含めた計画を立てる必要があります。このためには、最低でも2～3年位の時間をかけて、しっかりとした計画にしていかなければなりません。多くのマンションではこのために専門委員会を設け、ある意味でその時の理事会や、管理会社の関係から独立した立場で検討を行っています。ただ、委員会を立ち上げればいい、というのではなく、その時の計画策定に関わった関係者が「責任」を持てる（別に、結果ではありません、ちゃんとした目標が立てられていることです）ような内容にしなければなりません。

この設問の状態でも長期修繕計画を安易に立てようとする、現在で残高が不足すると見込まれる修繕積立金の水準のままで、残高がある範囲だけで実施できる工事を行う修繕計画を立ててしまい、将来確実に必要になる工事を切ってしまうことになりがちです。それで収支の合った計画を作ることはできるのですが、しかし、これは将来本当にその「行わない」とした工事が必要になった時に、実施を巡る大きな資金不足や、この資金不足が、改修工事を実施することへの反対者の増加につながって、工事実施自体が困難になってしまうことになります。

結果として、その後の設備関係の維持により多額の工事費がかかってしまったり、住環境の大幅低下や、光熱費を中心とした区分所有者の家計費の大幅増加などで、区分所有者の生活に思わぬ悪影響が出たり、ということがあります。結果的に、次回の配管関係の工事実施などに支障が出て、外見からもわかる「管理不全マンション」に陥る可能性も高くなってしまいます。

長期修繕計画の実際の策定・見直しの仕方ですが、まずは、既存の工事履歴をもとに、50年程度先まで、今後も繰り返し行う工事（外壁塗装、屋上防水、床シート更新、鉄部塗装など）をまず実施予定時の年表に入れます。そして、給排水管工事、テレビ受信設備、玄関ドア交換、窓サッシの更新など、必要と思われる時期（標準）の年の欄に書き込みます。そして、道路、外構と続きますが、頭を抱えることが多くなるのは、機械式駐車場、エレベーターの改修・更新などです。

これらのすべてを並べた後に、標準的な工事実施の時期を設定していきます。この段階は、修繕積立金の想定残高で、工事の要否が左右されるものではありません（むしろあってはいけません）。できることはその工事の実施年度の数年間の調整のみです。そして、計画期間（計画策定時点で25年とか30年とか、場合によっては50年というマンションもあります）を定め、実施工事内容

揭示日付（予定）2020年7月20日（月）

の配置と、必要資金の配分を行っていきます。この作業が一番重要になってきます。そして、現在の修繕積立金の積み立てスケジュールを当てはめ、期間中と期間の末の収支と積立金残高の見込みを具体的に算出していきます。途中での資金不足があればそれでもかまいません。その場合の資金調達の計画も、できれば複数案を立てて、その上で組合員全員による検討をする段階に入ります。この時期での広報は必須で、必要により説明会を開いていくことも必要です。ここが「合意形成」なのです。修繕積立金が不足する見込と言っても、例えば1戸あたりで月に千円の積立金を増やせば、30年先には36万円の残高を積み増すことができます。途中で資金が不足する場合、この資金計画が立っていれば別に借入れを起こす計画としてもかまいません。必要なことは、区分所有者のみなさんに十分に説明をするということなのです。

現実の話です。しっかりした計画が、きちんとした合意のもとで立てられないマンションでは、実は、将来の資金繰りに余裕のある人から順に去って行ってしまいます（当然、もっと安心な住戸に移っていきます）。新規に入居を希望する人も減ってきます。空家リスクも高まり、将来の滞納金や資金不足の発生の可能性もより高くなってきます。この「リスクが高い状態」の中で「何も決められなくなる」マンションが「管理不全マンション」なのです。「管理不全マンションと言われないことの姿」は、「自分たちで自覚して、十分に考え、しっかりした修繕計画を立てられる」ことです。「素晴らしい『長期修繕計画案』が何もなくても空から降ってきて、総会で委任状を集めて可決できればいい、というものではない」ということを自覚しないと、その姿は実現できないことを理解して欲しいと思います。

そして、しっかりした長期修繕計画を立てる前に、区分所有者のみなさんが、マンションの管理に興味を持ち、積極的に話し合いの機会を持てる体制を作る必要があるのです。この方法は、一つの一般的な手法があるわけではなく、そのマンションの実態に合わせたものを模索する必要があります。でも、担当役員が一人で悩むものではなく、マンションの中でいい手法が見つからなければ、他のマンションの知人や外部の専門家のサポートを、積極的に受けられればいいのです。このためのチャンネルを持つておくことが大切です。

補足すると、「当分の建替えは行わない」として「長期修繕計画は目先の10年ほどで、あとの工事は伏せておく」とした目標をたてると、個別の問題はないかも知れませんが、常識として、健全な建物・設備の維持はできなくなってしまいます。その後の最悪の結果は、「マンションに誰も住めなくなる」のです。現在の不安な、そして将来の少し不自由な生活が「そのまま維持できる」ではありません。待っているのは、「望まない、やむを得ない建替え」か「大きな負担を伴うマンションの解消」であって、その割合はわかりませんが、その時には必ず「住むところがなくなる人」が発生するのです。それもほぼ高齢者の方です。そうです、大災害で建物が全壊したのと同じ状態です。でも、重要なのは、ここには保険金も義援金もあり得ない、ということなのです。

（4）2年後に専有部を含めた給水管の「更新」工事を行いたいと考えています。ただ、一部の区分所有者は既にリフォームの際等に、検討しているレベルの給水管に更新済みです。一方で、一部に「不公平だ」として専有部の工事实施に強く反対している（この方は更新工事をしていない）区分所有者があり、合意ができず困っています。どのように対応すればいいのでしょうか。

最近よく耳にする問題です。そして、最近の判例でも、管理組合がその負担で専有部の給水管更新工事を行っても、それが、建物（専有部を含む全体）の健全な維持に必要なものであれば、そして衡平性に十分配慮してあれば差し支えないという考えになっています。ただし、規約での規定は必要ですし、やはり専有部分の工事費は、その区分所有者が負担すべきという意識を持たれている組合も多数あります。もちろんこの部分はその組合ごとに自由ですが、一つ言えることは、建物を健全に維持するためには、専有部を含む給排水管は管理組合が責任を持って「健全な」状態を保てるように必要な工事を行わないといけない、ということです。

したがって、一部の区分所有者が、その耐用年数を過ぎた配管のままで、その管の状況の調査にも応じないとか、特に工事实施に強く反対する（費用を払いたくない）、ということは、一般的に、組合員の共同の利益に反することになります。調査をしてその結果大丈夫だというのであれば話は別ということもありますし、ちゃんと更新工事が行われているのであれば、それはいいのですけれど。そして、配管の漏水事故の被害は、一般的に事故を起こした住戸内にとどまらず、その下の階（直下だけではありません）や、隣接する住戸にも影響を及ぼします。そうです、専有者が他の区分所有者の生活に危害を及ぼすことになるのですから、この考え方は当然といえば当然のことですが。そして漏水事故が頻発すれば、当然にそのマンションの価値は低下します。そうです、入居を希望する方が減り、将来に禍根を残すことになってしまいます。

一部の管理組合では、漏水事故で他の住戸や共用部に被害を与えれば一切の補修費用（当然に該当の住戸分は除きます）はその住戸で負担する旨の「念書」を徴求する事例もありますが、決してこれで安全なわけではありません。その住戸の所有者に資金の負担能力がなければ、結果的に補修費用は管理組合の負担になってしまいます。そして、多くの場合保険適用もされなくなるようになります。注意してください。

さて、費用の負担の問題です。規約で決められていたら専有部工事の費用も管理組合で負担して差し支えない、と書きましたが、これは、当然ながら組合員の「合意」があることが前提です。そして、「衡平性」の問題です。直近の数年間にリフォームのついでに工事を行った住戸は費用を全てその区分所有者が負担しているにもかかわらず、その時に工事を行う住戸のみの費用負担を管理組合で全額負担すれば、当然に大問題になります。場合によっては、その住戸で負担した工事の費用を組合が支払う（その組合員に対して）ことも考えなければなりません。この場合の費用の支払は、その住戸の区分所有者が支払った領収書等で、その配管更新の費用であることが特定でき、そして、その予定工事の標準的な費用の範囲であれば「修繕積立金の返戻」（＝資産の処分）には該当せず、その組合員が立替えた（管理組合で負担すべき）費用の返還となるので、総会で合意されたのであれば特に問題にはなりません。

揭示日付（予定）2020年7月20日（月）

もし、工事費用を区分所有者の全額負担とする場合、当然に、急に該当の住戸の区分所有者に「多額の一時金の支払い」を求めれば、強硬な反対に会います。その結果工事を見送り、その後の「管理」に苦勞をされた組合の話もかなりあるようです。この費用の支払方法、場合によっては工事費の調達（借入）の方策なども含め、必要により外部の専門家の意見も聞きながら、十分に管理組合内で話し合わなければなりません。組合員の負担とする場合、一旦は管理組合で費用を立替えし、その後数年間で分割して該当住戸の区分所有者の皆さんから徴収する（この場合、従来の修繕積立金に準じた扱いとし、期間限定の「特別修繕積立金等」として、期間を限定した一時的修繕積立金値上げの形をとる）という方法で対応する事例も見られます。いずれにしても、規約改正が必要になる場合もあり、事前に十分な広報を行うことも必要ですので、十分に注意してください。

ここで問題になるのは、この専有部工事について、2年先の実施計画であるにもかかわらず、まだその資金負担方法が基本的に固まってない、ということです。特に配管関係の専有部を含む工事は、区分所有者の皆さんの専有部リフォーム工事の実施計画にも影響しますので、例え費用を管理組合で負担する場合でも、できるだけ早く、最低でも3年、できれば5年くらい前から工事を行う計画と、その費用負担の方法などその概略を広報しておく必要があります。それが、区分所有者の「安心」につながるのです。

いずれにしても、前事例（3）に取り上げた長期修繕計画の策定が必須ということになります。もちろん、想定外に漏水事故が頻発し工事实施を繰り上げたり、あるいは災害に遭ったりして、その復旧などと合わせての工事实施の方が有利になることがあります。この場合も、役員や修繕委員だけの決定ではなく、区分所有者の皆さんでよく話し合い「合意」しておく必要があります。（もちろんその場合には「十分に審議すること」が重要で、必ずしも「時間をかける」ということではありません）

（5）ある単身の区分所有者の管理費、修繕積立金の未納金が1年分あります。管理会社は「この方は3か月ほど前に亡くなり、親族の方の連絡先の届出もない」と言っています。管理会社に回収の事務をお願いしたところ、「契約外の業務で、経験もなく対応できません、弁護士の仕事ではないですか」と言われました。どう対応すればよいでしょう。

滞納管理費等の問題について、高経年のマンションでは特に多くの組合で頭を痛めているようです。最近では、区分所有者の方が亡くなられ、連絡もつかず滞納が放置される例も見られます。特に、それまでに滞納が続いていた組合員の方が亡くなれると、その回収には大変な労力が必要になることがあります。そして、管理会社に事務のほとんどを任せているような場合、理事会で、日ごろから滞納の状況に注意していないとこのような事態に陥っても気づかないでいることがあります。

通常の滞納の請求であれば、内容証明郵便等での督促から、支払督促や少額（でない場合もありますが）訴訟に手続が進み、本人の資産の差し押さえと進んでいくことになります。ですが、組合員のご本人が亡くなれると、一般的に、この手続きでは請求ができなくなってしまいます。相続人があって、誠意を持って対応をいただければいいのですが、最近では遺族の方が、滞納があることを知ると、相続放棄をされたり、あえて、連絡を拒絶されるというケースも見られます。また、相続権のある親族がないケースも増えていると言われています。本例の様に「単身」だったことが分かっていたのなら、もっと早くに手を打っておくことが必要だったと思います。

ここからは、ご本人が亡くなられていることが分かった場合の対応です。ご本人が滞納をされたまま亡くなられたことがわかっても、3か月も管理組合に報告がなかったとすれば、管理会社にも責任があるかもしれませんが、これを追求しても、特に管理会社にその滞納金の請求ができるわけではありません。特に長期の滞納については、管理組合が責任を持って回収に努めるしかありません。まずは、ご本人の遺族、特に相続権のある方の所在を確認することです。と言っても、住民票等で把握できる例は限られています。その住戸の近隣とかで、親密であった住民の方があれば何らかの情報が得られることがあります。限られたものになってしまいます。管理組合の規約、細則等で緊急の連絡先を届けてもらっておくことは重要ですが、強制はできません。ただ、このような届出がない、単身の居住者については、日頃から注視しておくことが必要になります。また、その方が高齢者であれば、管理組合か関係する団体等での日ごろからの「見守り」も重要になってきます。もちろん必要な情報を受け取り、管理することが求められますが。

管理組合で、居住者届（過去のものも含め）等で親族等への連絡が取れない場合、戸籍等を辿って親族を探すこととなりますが、戸籍謄本は、本人分の戸籍（除籍謄本）以外は債権者であっても簡単には取れませんので、この段階から、弁護士、または司法書士の支援を依頼することが最善の策だと思います。当然、相応の費用はかかりますが、これを避けるともっとこじれることとなりますので、早急に対応するべきと考えます。

この先ですが、これで、相続人がわかり、相続手続きを行った後に滞納金を支払っていただき、併せて、売却等も含め新たな滞納が発生しないように対応をしてもらえれば、これで問題は解決します。もちろん、これで解決できる例は多くありますが、例えば、相続人があっても全員が相続

掲示日付（予定）2020年7月20日（月）

放棄をしてしまっていたり、あるいは、相続権者が不在の場合には簡単には解決できません。もちろん、滞納金をそのままに、また、新たに発生させることも厳禁です。

このような場合には一般的に、家庭裁判所に申立てし、相続財産管理人を選任してもらい、その相続財産管理人に、故人の財産を整理してもらいます。多くはその物件を処分（競売）し、売却代金から滞納金を回収することになりますが、全額の回収ができるかどうかはわかりません。もし債権に残額が残れば、償却することになる場合もあります。一般的に、相続財産管理人を選任する際には裁判所から予納金を収めることが求められます。これも、別に債権者がありこの選任手続きを行ってもらえる場合を除き、管理組合で負担することになります。この点には留意してください。手続的には、前記の相続人追跡を依頼した弁護士等に、継続して依頼することがよいのかと思います。

この事例では、「滞納をされている区分所有者の方が亡くなられた」という設定にしていますが、実際には、数か月の滞納があったので調べてみたら、滞納が始まる前に亡くなられていたということがよく起こっているようです。仮に区分所有者が亡くなられていても、口座振替の銀行口座に残高があり、口座の凍結がされてなければ、すぐには「滞納」は発生しません。しかし、このような場合にはより困難な状況に陥ってしまうこともあります。

このような手続も、一般的に本人の死亡が分かった時からの時間が、たてばたつほど状況は悪くなってしまいます。また、日ごろからの何気ない居住者間のコミュニティの環境が、事態を深刻にしない方向に導いてくれることもあります。重要なことは、理事会等が常に主体性を持ってマンションの管理に当たっていることだと思います。

一方で、マンションの経年が進むほど、「管理」の状況次第で、居住環境に格差が生じ、不動産の価格にも差が出てきます。例えば、比較的に高い価格で取引がされ、そして、「住みたい」という人が多い（居室の売却が比較的に簡単にできる）ようなマンションであれば、前記のような状況に陥っても、滞納金を完全に回収することが容易になりますし、おそらくは、相続人の方がおられれば、安易に相続放棄はされないかと思います。こういう点も含めて、適切なマンション管理を行っていただきたいと思います。

《今回の事例の解説は以上です。今後の役員活動の参考にしてください。でも、任期中にこのような事例には出会うことがないこともお祈りしています。

文責：千葉市マンション管理組合協議会 理事 片山 次朗》