

マンションにおけるトラブルとその解決事例

（第24回新任役員研修会 2021年6月20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20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4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、ご質問等がありましたら、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。特に「民事」の問題は絶対的に正しいというものは少なく、そこに至る背景などが重要視されます。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が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などの専門家や経験者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、役員の改選にあたって引き受けてもらえる人が見つけれられません。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、役員の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は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。稀には「相反的」な行為を行って組合に損害を与える事も起こっています。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。

外部専門家の上手な活用は、役員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）の理事の皆さんのやる気にかかっているものです。

先ほどの、「家族」の役員を選任対象に広げることで、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ですが）に役員に入ってもらい、若い世代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、お孫さんを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、昨年来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、ZOOMなど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「全員が会場に参加できないから」という理由で開催を中止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。決して全員の環境を「一番不利な人の立場」に合わせようとしてははいけません。このコロナ問題の危機は、言い換えれば、管理組合を活性化できる一つのチャンスなのかもしれません。まずは「去年までと同じ」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年後の役員候補なのかもしれませんが）

（２）ある住戸で、部屋を出入りする居住者と思われる人が外国人で、よく人が入れ替わっているようです。時々夜遅くに騒いだり、ベランダからごみを投げ捨てたりして困っています。「怖くて声がかかけられないので注意してほしい」とその近くの部屋の居住者から要望（苦情）がありました。調べてみたところその部屋の区分所有者は外部居住で、それも遠隔地のようで、登録の電話番号ではつながりません。どのように対応すればいいのでしょうか。

今般のコロナ禍もあり、近年話題になっていた「民泊」問題はひと段落しているようにも見えます。一方で、マンション内の外国人居住者の問題や、賃貸目的で購入した区分所有者が特に管理組合に届出等もなく、特に短期滞在の外国人に賃貸したり、外国人研修生の宿舎（寮）などとして利用しているケースがあります。もちろん円満に行われていることが多いのですが、この例の様に、他の区分所有者、居住者の苦情につながったり、恐怖感を感じたりという状況も散見されるようです。

もちろん、この状況を黙認しておけばマンションの住環境の悪化と、それを理由とした住戸の居住価値（不動産価格も）の低下につながることにともなるので、速やかに状況を把握して、適切な対応を行う必要があります。

まずは、この住戸の居住者（とされている人）の確認と、当該の居住者への「注意」行う必要があります。マンションでは、賃貸居住者と言えども、住戸と共用部の用法については管理規約を順守する義務を負っていますが、それは、管理規約の内容を知っている（説明を受けていること）が前提となります。特に外国人であれば、当然に日本の生活常識すら知らない（興味がない）ことがあって、注意しても、「そのようなルール（規約）があることは知らない」と言って逃げることも多く、場合によっては「日本語がわからない」と言って無視することもあります。本例の状況では、当該の住戸の区分所有者が、その居住者（賃借人）に規約や生活ルールについて十分に説明し順守させることが必要となります。

この事例では、当該の住戸の区分所有者がマンション外に住む人で電話連絡が取れないということですが、毎年の総会開催通知は届け出の住所に届いているのでしょうか、「送付先住所に不在」等の理由で返却されているのではないのでしょうか。このような事務を全面的に管理会社に委託していて、外部区分所有者の状況について、管理会社から個人情報の開示できないとか言われていないのでしょうか。いずれにしても、まずは管理組合として、この住戸の区分所有者の状況を把握し、対応をする必要があります。管理会社の協力が得られなければ、あるいは自主管理を行っているならば、当該の住戸の登記簿謄本を閲覧し、表示されている住所に配達証明郵便を送付する等で、その住戸の区分所有者との連絡（接触）を行い協力を求めることになります。この時点で所有者との連絡がつかなければ、弁護士、司法書士等の支援を受けることをお勧めします。

前記のように第一義的には、住戸が転貸されていて、そこに短期間の賃借人等が住み、規約を守れない、あるいは近隣の住戸に迷惑をかけるような場合、その本人に注意をし、それが困難ならばその住戸の所有者に善処を依頼ということになります。しかし、実際には、居住者のみならず、この住戸の所有者も、特に外部居住者であれば、購入し（または譲渡され）た際に十分な規約類の説明を受けているという保証はありません。仲介の不動産業者も「重要事項」に該当する事項の説明はしているでしょうが、基本的な生活ルールまでは説明はしないでしょうし、規約、細則まで一字一句解説し順守するよう求めているケースはまずありません。その区分所有者が、第三者に賃貸

するので、このような事態は起こって同然としか言えません。

一方で、財産権ですから、規約上の用途に反することが明白な場合や、規約に明記されている場合で明らかな反社組織の構成員でもない限り、規約等で契約の規制を行うことはできません。結局は、この設問のような事例では、ただ注意するだけで解決させる方法はなく、直接その入居者や、困難な場合は区分所有者を通じ、十分に説明をし「同意」を得るしかないのです。いうなれば、このどちらかを、そのマンションの一つのコミュニティにどう巻き込んでいくかしかないこととなります。このためには、たとえば、そのマンションに居住する人の「入居届」（居住者名簿の台帳）を管理組合にきちんと提出すること、また入居時に「入居者説明会」に参加することを義務付け、不動産業者が仲介する際の「重要事項」に明記しておくことでしょう。その上でこの手続きを行っていれば、規約違反が明確な場合は「注意」から、その先、「使用禁止」または、当該区分所有者への賠償請求等という可能性も見えてきます。ただし、これが簡単に認められることともいえないでしょう。これ以降は弁護士に支援を求めることになるでしょうが、管理組合側の「後出しじゃんけん」とならないように、十分に備えることになります。

この設問のような状況となるのを避けるための規約条文について相談を受けることがあります。が、基本的に事件が起こった後での規約整備では意味はありませんし、当事者に十分に規約内容が説明されていなければ、その規約条文はその事例に対しては無効です。3／4の賛成があっても個人の人権というか利益に対しては制限はできません。区分所有法に規定されている通り、不利益を受ける区分所有者があれば、その同意は必ず必要になります。

この事態を避けるには、入居時に「規約集」をただ交付するだけでなく、その主要な、かつ区分所有者やその家族にも該当しない居住者には、必要な規約内容を説明し、「規約等の居住ルールについての説明を受け、これを遵守します」との承諾書に署名を受けておくくらいしか方法はありません。これを定着させるには、日常の広報活動とともに区分所有者間のコミュニケーションを十分に取れる環境を作るよう努力してください。特に外国人であれば、この環境でも「日本語ができません」とか「そのようなルールは知りませんでした」と言って抵抗することはほぼないでしょう。それよりも、近隣の住人に「どうすればいいのですか、教えてください」と言うようになるでしょう。これにきちんと応えられれば住環境は間違いなく向上します。

（3）新築から4X年のマンションですが、窓サッシ（アルミ）が劣化し、隙間風が入ったり、雨水がよく浸透してくる等の苦情があるので2〜3年以内に更新を行いたいと考えています。現在の修繕積立金額だと、この工事資金は捻出できず一時金の徴収を考えないといけません。また、一部区分所有者は自己負担でペアガラスの窓に更新を行った一方で、一部の区分所有者（未更新）からは「うちは困っていない、工事は必要ない」との強い反対があります。どのように「合意」を取ればいいのか。

建物の長寿命化は、築30年を超えるマンションでは重要な課題です。しかし、それまで20年、25年という期間での長期修繕計画を立てて維持管理を行ってきたマンションでは、耐用年数が40年を超えるような設備の更新時期が適時に見込まれていないことが多くあります。最近では、給排水管の改修工事の必要性は十分に認識されるようになってきましたが、窓サッシ（アルミ）の劣化対応については、まだ十分に織り込まれていないようです。しかし、アルミ建具にも劣化は起こり、当然にどこかで更新工事をする必要があります。また、最近の温暖化傾向に対し、窓の断熱性能の改善は快適な住環境のための重要な指標になってきていると言えるでしょう。

一方で、アルミサッシの更新工事については、被せ工法が一般的になって工期も1日と短く、工事コストも抑えられる様になってきましたが、それでも、1住戸あたりの工事費用は80万円程度〜100万円超と高額な費用を要すると言われています（給排水管の両方の更新工事を行うよりも多額の費用が見込まれます）。一方で、アルミサッシの耐用年数は環境にもよりますが35年から45年位と言われています。そして、一部（多数ということも）の区分所有者から、ペアガラスへの更新をそれより早く行ってほしいという要望が出ることも多くなっています。

この工事が、30年を超えるマンションの多くで、長期修繕計画の見直しにあたり、突然10年後とかに設定せざるを得なくなるけれども、これに充当するための修繕積立金を確保することは困難であり、なんとか先送りを考える管理組合も多くあるようです。しかし、アルミ自体は鉄さびのように目立つものではないけれども、むしろ鉄よりも錆びやすく知らない間に痩せていき、歪みを作ったり、ネジ穴の緩みから壁に水を通したりして外壁の（内部の）想像以上の劣化を呼んだりしてしまいます。それよりも、住環境の悪化が不動産価値（価格）の大きな低下につながったりします。したがって、適時での改修工事を行うことが求められます。

最近では、窓サッシの改修について、区分所有者が大きなリフォーム工事を行う際に、工事費用をその区分所有者が費用を負担することで工事の実施を認めていること多くあるようです。しかし、この特例が、管理組合で全戸のサッシを更新しようとする一つのことへの一つの、しかし大きな足かせになってきています。

要因は、工事費の費用負担にあって、管理組合として、先行工事を行った区分所有者への工事費の負担額の一部の補償を行うことへの抵抗（できるだけ払いたくない）と、その際の工事実施住戸に対しての一時金設定で、一部（かなり多く）の区分所有者の費用面からの実施反対意見に対しての対応に苦慮し、結果、その工事の必要性の説明すら避け、何とか先送りをしていこうという姿勢です。結果として、要望（苦情）に耐え切れず、費用も確保（見込）がないままに、急（2年後）に工事を実施せざるを得ず、さらに一時金を求めることで、区分所有者の意識の分裂を呼んでしまい、工事の実行ができなくなり、住民の転出が進んでしまう、という最悪の状況に進むしかなくなります。

もちろん、窓サッシは共有物（もちろん分譲時に設置されたものに限り）ですので、劣化に対

応する工事は、管理組合が、各区分所有者の費用負担の衡平を図って行う必要があります。さらに適時に行わなければ、結果、管理組合（マンション）の存続に響いてしまいます。もちろん、区分所有者のみなさんの合意が得られれば工事費用を借り入れて工事を行ってもかまいません。しかし、長期修繕計画に織り込まれていなければ、その後の修繕積立金の水準の引き上げは避けられません。また、何よりも適時に工事が実施されなければ、マンションの価値を大きく落としてしまうことにつながります。この事態は避けないといけないのですが、その時の理事会にとってこの決断は大きな負担になってしまいます。結果、管理会社提案などの形にして区分所有者の反発を避けようとして、さらに傷を大きくしてしまいます。

この事態を避けるには、少なくとも2回目の大規模修繕工事実施時（築25年程度）には、その20年後あたりに窓サッシの更新工事を折り込んで、その工事施工（予定）時の10年後までの期間を長期修繕計画に織り込んで、その最終年次に収支が均衡するように考えることが必要になります。それでも、一部の住戸で、住戸の事情でそれより早く更新を希望するケースがあつて、それを認めるためのルールは決めておく必要はあります。

しかし、現実的には、築30年、あるいは40年になってからサッシの更新の検討を始めることが多く、その際には5年ほどのうちに施工を要する事態になっていて、相当数の住戸で自費更新を行っています。この上での費用負担の衡平を図る必要があります。

この対応ですが、結論として、資金が不足する場合には、借入を行っても、その必要とする時期までに工事を行うことと、先行工事を実施した住戸への適切な金額の補償を行う必要があります。これについては、工事検討時にきちんとルール（細則等）の整備を行うことです。その上で、最低でも施行予定の3年（適当なのは5年以上）前には、工事実施を予告することです。この時点で費用の詳細を考える必要はありません。別に修繕積立金の1年分くらいの借り入れは覚悟しておけばいいのです。（この額なら最悪は実施を1年延期すればよい）

先行工事実施住戸に必要な補償を行うことが必要になる理由は、管理規約等の規定より先に、日本の法律の基本にある「財産権」が優先される。ということです。新築当初は、確かに専用共用部（共有物）ではありますが、その後に区分所有者が費用を負担して設置したアルミ建具（窓サッシ）を、管理規約だけで自動的に共用物とすることはできないというか、基本的に憲法および民法の原則に反するものになり、その規約条文自体が無効になってしまうと考えるべきものです。もちろん工事の実施時に区分所有者が同意すれば（寄付ということで）有効ですが、これは個別任意であつて「規約で」ではあり得ません。

あくまでも、個人的な考え方ですが、この区分所有者が自費で工事を実施した場合の保証額は、窓サッシの税法上の耐用年数を準用して償却していき、その期間後は適当な残存価格（工事費の5～10%）を設定しておくことが適当でしょう。アルミ建具の税法上の耐用年数は現状では10年（建物の耐用年数とも物理的な耐用年数とも異なり短くなっていますが、費用見積の基準としては合法です）ですので、これをきちんと総会で決議し、使用細則等に明示しておくことです。これで、費用の補償の問題は発生せず、各区分所有者も安心して工事を行えるようになると思います。もちろん、区分所有者が支払った工事金額を説明できなければ、補償の必要は無いと考えます。したがって、各区分所有者には、資料を保存しておくことを求めています。

- （４）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すると、その後の実際の工事实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、というものではなく、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。

この設問の状態で長期修繕計画を安易に立てようとすると、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、修繕工事の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

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検討することも必要です。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、一時的なら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う（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くるのです。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』が何もし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っ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。

（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２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、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になりますが、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、対応の費用はかかりますが、これを避けたらもっとこじれることになりますので、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

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っ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、経てば経つほど状況は悪くなってしまいます。また一方で、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》