

函 館 マ ン シ ョ ン だ よ り

発 行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

管 理 費 の 滞 納

～マンション管理の重要課題です～

9月22日、今年度3回目の法務研修会が総合福祉センターで開かれました。講師を含め40名の参加がありました。予定の時間を超えて研修をしました。概要を報告いたします。



□ 管理費等の滞納、事例研修

講師 顧問弁護士 室田 則之氏 和根崎直樹氏

☞ 破産債務者への債券請求権の有無 競売による買受人は「長期滞納管理費等」の支払い義務を引き継ぐか

破産宣告をした場合 それ以前と以後の問題、管財人がついた場合、つかない場合、競売になって買受人が引き継いだ場合、等、法律的には難しい問題が多くあります。

しかし、基本的には債務者へ債券の請求は出来ますし、特別承継人が決定した場合、滞納管理費等の支払い義務は生じます。

この問題に該当者がいる管理組合がありましたら、ネットワークの法務研修会、日常のマンション管理相談、2か月に1回の法律相談などをご利用下さい。

☞ 滞納管理費等の請求権は何年で消滅時効にかかるか

マンションの管理組合が、区分所有者に対して有する管理費等の債券が、債券一般の10年の消滅時効によって消滅するものか、それとも、民法169条所定の定期給付債券として5年の消滅時効によって消滅するものか。最高裁 平成16年4月23日の小法廷で、5年の短期消滅時効にかかることを明確に認めた判決がなされました。

管理組合では、5年を過ぎるまで放置するのではなく、粘り強く督促すると同時に、時効中断を本人に認めさせる債務承認書を書かせなければなりません。非常に厄介で悩み多い問題ですが、理事長だけでなく、理事会全体で取り組む必要があります。

☞ 遺産相続等で数名が分割承継したまま、管理費を払わないというケース。

現に住んでいる人がいるが、その人は頼まれて住んでいるだけで管理費の支払う立場にないと言って払わない。この場合、管理組合は、共有持分として登記されている所有者が5人いるとすると、そ

れぞれに 1/5 ずつ支払うよう求めなければならない。

管理費滞納問題について、紙上では具体的事項について総てに当てはまる回答はできません。この問題で悩んでいらっしゃる理事長・役員の方、まず、函館マン管ネットの「日常管理相談」「無料法律相談」で相談されることをお奨めいたします。

□ 給水管、排水管に関わる学習

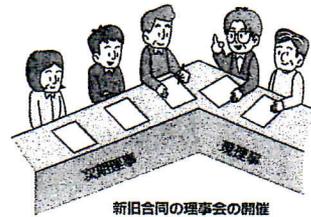
講師 マンション支援センター シーエーディー 石井 照康 氏

マンションに配管されている管材は、大きく給水管、給湯管、排水管に分かれる。給水管は、昭和51年くらいまでは、水道用亜鉛メッキ鋼管が使用されていたが、それ以後は塩ビライニング鋼管が多く使用されている。給湯管については、細工がしやすいことから銅管が殆どである。現在では、ステンレス管、耐熱塩ビ管などもある。排水管は、汚水と雑排水とに分けられているところが多いと思うが、以前は、铸铁管、白管が使われていた。現在は塩ビ管が使われている。

組合役員は、まず、自分のマンションの給排水管がどんな素材で出来ていて、どんな性質を持っているかを知らなければならない。その上で、長持ちさせる方策を講じることが望ましい。

例えば、排水管を詰まらせないために、薬品洗浄や高圧洗浄を行うが、薬品が強すぎて返って管の内部を痛めたりすることもある。或いは、銅管給湯管のピンホールを修理する時など、その個所だけでなく、水の漏れ出したところまで取替えなければ、またその近くに穴があくこともある。

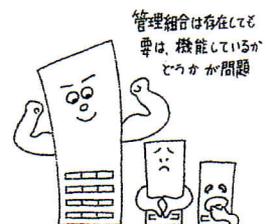
10年を過ぎたマンションは、状況に応じながら、専門業者に依頼して、一度管の内部検査をすることをお奨めする。



管理組合新任役員心得のいくつか

『マンション管理センター総合研究所』の所長 村井 忠夫 氏が「よこすかマン管ネット」で講演した中から、新任理事として心得ておくべき事項を要点だけ紹介いたします。現在、役員の方は勿論ですが、誰もが管理組合の役員を経験しなければならないことですから、役員でない方にも参考になるとと思います。

1. 新役員の仕事は、「理事」という立場の意味を理解することから始まる。
2. マンションで物事を決める役割を持つのは「総会」ではあるが、実質的には「理事会」であり、「理事会」は正にマンションの頭脳に当たる。
3. ディスカバリー・マイ・マンション 自分のマンションの全体を把握すること。
4. すべての基本は管理規約にある。理事は、管理規約に必ず目を通すこと。
5. 理事会は、できるだけ毎月開催すること。
6. 管理会社との委託契約内容を確認すること。
7. 組合運営に継続性の確保。新旧理事の引継ぎは、管理組合運営の基本である。
8. 実質的な理事会の役目は、管理組合独自の知恵の見せ所である。



あなたのマンションのお金の事故対策は？

<1> 管理組合の預金通帳名は必ず「管理組合理事長〇〇」とする。

会計報告は、管理費会計収支報告書・貸借対照表と、修繕積立金会計収支報告書・貸借対照表とする。決して管理委託会社関係者の代行名にしない。

<2> 保管

- ① 理事長印鑑は「理事長」が保管し、理事長が認印する。
支出伝票は必ず確認の上、認印する。
- ② 預金通帳は担当者（会計担当理事または管理委託会社）で保管する。
これは理事会、総会の承認を経て行う。



<3> 収支状況の報告を

定期的に理事会に報告する。少なくとも3か月に1回は、早期滞納状況の確認に役立つ。

<4> 滞納対策の一環として「回収ルール」を広報しておこう。

- ① 3か月以上の滞納については「配達証明付で請求書を郵送する」。
- ② 6か月を越えたら（標準管理規約第60条に準拠して）
 - ・ 内容証明付催告書を送付する。
 - ・ その後は、顧問弁護士事務所に回収を委託する。
 - ・ これらに関わる経費は、催告書に「本人負担」と明記する。
 - ・ 以後については、弁護士事務所に委託し、共に解決を進める。



あなたのマンションに居住者名簿はありますか

● ご相談 理事長をしています。居住者名簿を作成したいと思い、検討中ですが、ところが、プライバシーなどを主張する理事がいます。私は緊急時などに必要だと考えています。作成することは、問題のあることでしょうか。作成できるなら、どのようなことに注意する必要があるのでしょうか。

● 回答とアドバイス 結論は「作成できます」です。

マンションの区分所有者は、その所有している専有部分について登記されているはずですが、区分所有者の氏名・住所だけの名簿を作成するならまったく問題がありません。しかし、それ以外の個人情報は当然に名簿として住民に配布するわけにはいきません。また、区分所有者が不在で、賃貸に出しているケースでは、部屋番号と世帯主の姓名までは公表されているようです。

私は、本来、居住者名簿は家族を含めて正確な資料が必要だと考えています。理由は、災害時の問題があるからです。安否を確認する時、どうしても名簿が必要です。したがって、管理を十分に検討し、その上で、詳細な名簿を作ることが大切だと思います。普段はまったく誰も見ることはできないようにして、緊急時には確認の資料とする。

安全な場所に保管し、カギは理事長と担当理事だけが持つ、というイメージです。なお、アンケートなどを実施し、十分な説明と理解の上に総会で議決しておくことが必要です。

NPO 法人函館マンション管理組合ネットワーク事業

□ マンション管理相談（無料）

どなたでも 利用できます。

日時 毎週月・木曜 13:00 ~ 17:00

場所 (財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」
電話 0138 - 40 - 3607 携帯 090 - 6698 - 1936
FAX 0138 - 40 - 3609

□ マンション管理法律相談（無料）

期日 平成17年10月20日(木) 14:00 ~ 16:00

場所 (財) 函館市住宅都市施設公社内

相談 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

相談を希望される方は、事前に、10月17日までに、お電話下さい。(0138 - 40 - 3607)



□ マンション法務研修会（無料）

期日 平成17年11月17日(木) 18:00~20:00

会場 函館市総合福祉センター(あいよる21)

主題 規約改正に伴う課題 管理費等の長期滞納対策 マンション履歴システム

講師 顧問弁護士 室田 則之氏 和根崎直樹氏

マンション管理士 小林 真樹氏

調査票の記入はお済みですか?



国勢調査は日本に住んでいるすべての人が対象となります。
ご協力よろしくお願いいたします!



国勢調査

平成17年10月1日(土)

記入していただいた調査票は、10月10日(月)までに国勢調査員が集めにうかがいますので、ご協力をお願いします。

※調査票がまだ届いていない方は、至急、国勢調査函館市実施本部(総務課統計係)TEL21-3651, 21-3652までご連絡ください。

編集後記

熱かった夏も過ぎ、秋らしい時候となりました。今年は5年に一度の国勢調査の年に当たりました。マンションは調査員泣かせで皆さん敬遠するとの声を聞きます。理事長さんに協力願って助かった、という声もありました。

古くて新しい課題、管理費等の滞納問題を中心にこの号はまとめてみました。次回の「法務研修会」でもう一度この問題を取り上げてみます。

発行人 理事長 石井 精一 (26 - 6569) 編集担当 山田 富雄 (41 - 8051)