

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

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

11月法務研修会より

“マンションの高齢化を考える！” — 様々な工夫

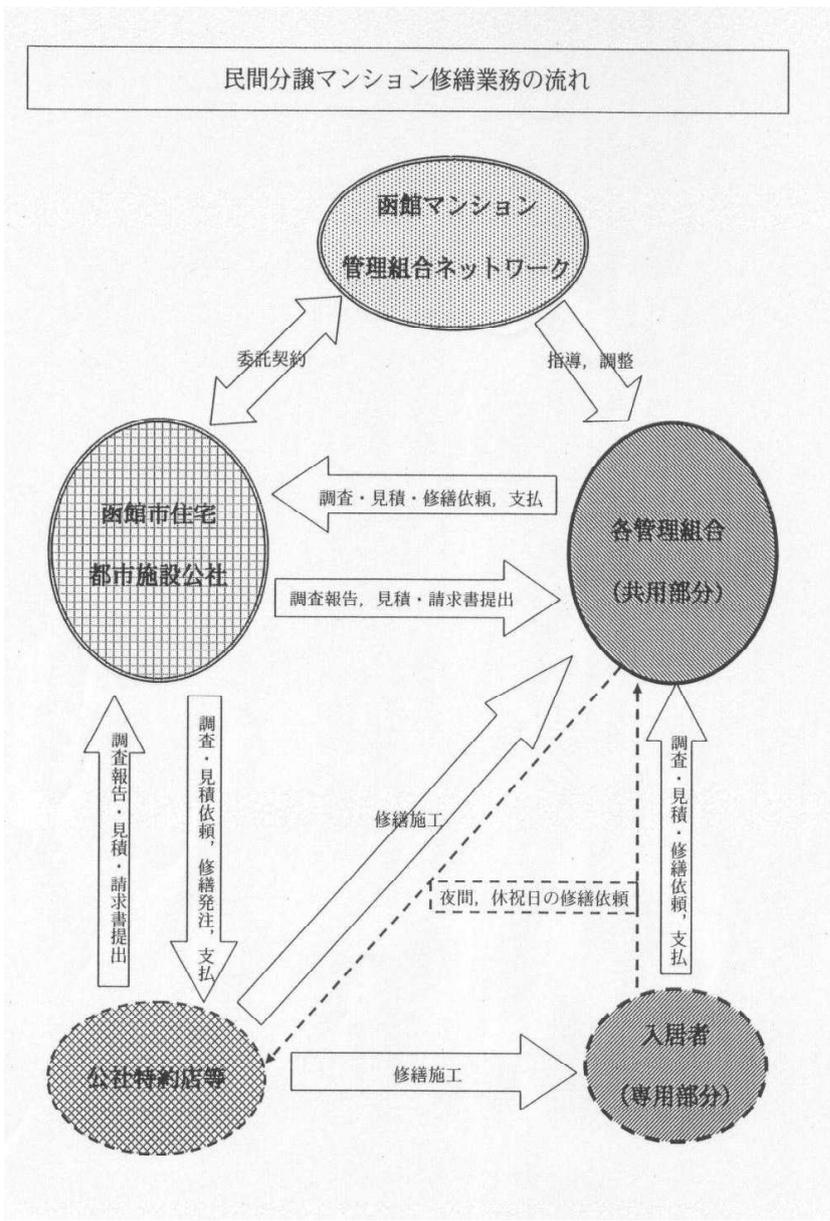
11月16日に開いた定例法務研修会は、「マンションの高齢化を考える」というテーマで、それぞれのマンションが実施している様々な取組を報告していただきました。

最初に、今年5月のマンション学会・第3分科会での報告内容の概略を阿部副理事長が説明し、特に、“リバースモーゲージ” — 代表的なものは、自宅を担保にして自治体や金融機関から定期的に生活資金などを融資として受け、契約期間満了時（死亡時など）にその自宅（担保不動産）を処分して借入金を一括返済するもの — が近々社会福祉協議会を窓口が始まることなども報告されました。ますます高齢化によって、賃貸化が進んだり管理組合機能の低下が懸念されることが明らかになりました。

◇茶話会などを実施して工夫！

「60歳以上の単身者を対象に毎月1回管理人室で茶話会を開いて好評だ。」（ロジェ末広）「お助けマン的な制度を設けたが、利用者のプライバシーの問題もあって、実施していない。癒しの効果も考えてペット飼育ができるようにした。」（シャルム湯川）「特に入居者の安否確認が必要な場合を想定して一定の条件を定めてマスターキーでの各室への入居を可能にした。」（複数のマンション）「大規模修繕時にスロープ・自動ドアを設置した。」（パシフィック大三坂式番館）「健康サロンを開設している。」（シャルム深堀）

また、「24時間修繕業務」に対応するため、住宅都市施設公社と契約を結ぶ新規事業（右図参照）についても説明がありました。（後日、臨時総会に提案予定。）



悩んでいませんか？

管理費滞納！

法務研修会では毎回提起されますが、“管理費滞納問題”に深刻に頭を抱える理事長さんもいます。しかも、年々複雑化しており、「これといった決め手がない」のが現状です。

以下は、『マンション管理センター通信』（マンション管理センター発行）の2006年8月号より抜粋したものです。参考になれば幸いです。

3

訴訟を提起すべきかを迷っている事例

事例3 訴訟を起こすのはあまり好まないのですが、滞納を解消するには訴訟による方法が一般的でしょうか。（C理事）

訴訟を提起するにはそれなりの手続きが必要であり、手間や費用もかかります。また、同じマンション内の居住者を訴えるという抵抗感もあります。できることなら避けたいと思われるのは当然と思われる。しかし、口頭や文書で何度も支払督促をしても全く誠意を見せない場合は、法的手段に訴えざるを得ないこともあります。また、新たな滞納者を生じさせないためにも必要だという考えもあります。

しかし、実際に法的手段に訴えるかどうかは滞納者の状況を見極めて対応する必要があります。すなわち、滞納期間、金額、滞納の理由、本人との連絡の有無、督促に対する本人の対応、区分所有権に登記された抵当権の有無、その金額、抵当権者の動向、当該物件の現状などを良く見て総合的に判断することになります。たとえば、滞納が6ヵ月過ぎれば直ちに少額訴訟を提起するというところもあるようですが、必ずしも適切であるとは限りません。滞納の理由によっては本人の気持ちをほぐすことによって一挙に解決する場合もあります。また、多額の抵当権がついている場合は抵当権者の動きを見ながら対応する必要があります。

4

訴訟を提起する場合の管理組合内の手続きに関する事例

事例4 滞納管理費等の支払請求を少額訴訟制度を利用して行いたいのですが、総会の決議が必要ですか。その場合は特別決議になるのでしょうか。（D理事長）

事例5 滞納が生じた場合、法的手段をとることができる旨、一度総会で決議しておけばどの滞納者に対しても適用できますか。（E理事長）

標準管理規約第60条第3項において「理事長は未納の管理費等及び使用料の請求に関して、理事会の決議により、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を進行することができる」と規定しており、このような規定があれば、総会の決議を経なくても理事会決定で訴訟を提起することができます。この規定は平成16年の改正で新設されたもので、そのような規定がない場合は、管理費等の徴収は共用部分の管理に関する事項として、総会の決議が必要とされています。訴訟というと特別決議を必要とするように考えがちですが、この場合は普通決議で足りる。

次に事例5ですが、訴訟提起の総会決議は個々に行う必要があります。総会で一度決議しておけばいつでもその決議が適用できるというものではありません。そのつど総会を開いて決議するのが面倒であるならば、上述のように規約に規定し、理事会決議でできるようにすることです。

5 勝訴した後の対応に関する事例

事例6 少額訴訟で勝訴したのですが、相手は判決を無視して支払おうとはしません。実際に支払ってもらうにはどうすればよいのでしょうか。(F理事長)

事例7 支払督促で仮執行宣言を付けてもらったのですが、その後はどうすればよいのですか。(G理事長)

少額訴訟で勝訴したり、支払督促で仮執行宣言を得ることにより、債務者に対する強制執行が可能になります。強制執行は裁判所に申し立てることにより行うのですが、一般的には相手の「動産」「一定額の給料」「家賃」などが差し押さえの対象になります。このような不動産以外の財産で回収できない場合は、区分所有権も強制執行の対象になります。しかし、既に物件価値以上に登記された抵当権が設定されていると、競売に付されても配当を期待することはできません。その場合は不動産を競落した特定承継人に請求することになります。

マンション紹介

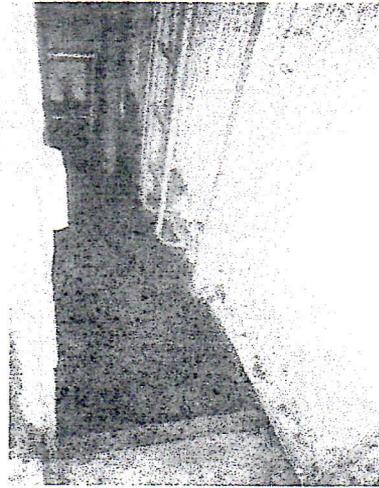
パイオニア美原

当マンションは、昭和62年8月に竣工し来年満20年となります。この間、近隣の風景も渡島支庁の移転大型スーパーの開業などによって様変わりし、一層利便性が増した監事です。

建物はRC構造、大規模修繕は3年前に屋上防水改修と外壁タイルクラック部分補修、最近では北面共用通路川に防雪用サッシ窓取り付けを年次計画に沿って実施しています。設備関連では、7年前に水洗化工事を実施するとともに、浄化槽の撤去、3年前には水道の直結接続工事、今年を受水槽の撤去と集会室への改修に取り組んできました。この結果、動力電気代やメンテナンス・検査費用等が皆無となりました。また、EV保守や清掃の契約見直し・業者の見直し等の話し合いも行い、結果としては管理固定費用以外の年間の諸費用は、ピーク時と比較して50%超の減額を実現しました。

管理組合は、当初より自主管理で運営してきましたが、平成6年に当時の道管連に入会しました。以降、石井理事長はじめ関係各位のご助言をいただきながら今日に至っております。

現在は、管理規約の改訂(協議・検討中)・役員人事・給排水管改良等の検討課題がありますが、「事故財産の保守・快適ライフ」を目指して、32戸の区分所有者のご協力もいただきながら、役員一同頑張っています。(文責：理事・会計担当 高橋尚克)



受水槽撤去前



集会室に変貌



11年ぶりの懇親会(秋の清掃終了後)

これからの事業

□ マンション管理相談（無料）

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（石井）

FAX 0138-40-3609

どなたでもご利用できます。

□ マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成18年12月21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、事前に申込が必要です。

12月18日まで に、お電話下さい。携 帯 090-6698-1936（石井）

□ 新年役員交流会

期 日 平成19年1月26日（金）～ 18:00～20:30

会 場 ベルクラシック函館

※ 当日臨時総会を開催することを検討しています。なお、別途各管理組合宛にご案内いたします。

▼ 事務局より：

石井理事長が退院し、11月16日の法務研修会で復帰の挨拶。「長らくご迷惑をかけました。少しずつ体調回復に努めながら頑張っていきます。」

12月からは毎週月曜日、住宅都市施設公社の相談コーナーに復帰します。また、木曜日の相談コーナーは、山田・浜谷内理事が担当します。緊急の連絡は「090-3779-8843阿部理事」まで。

編集後記

いよいよ“冬将軍”到来という今日このごろですが、皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

函館マンション管理組合ネットワークもNPO法人を取得して4年目を終えるところです。来年からは5年目となり、寄付金控除が適用される「認定法人」の取得やホームページの開設など課題が山積しています。1ページで図を掲載しましたが、新規事業も各マンション役員の皆様や入居者の皆様の“快適なマンションライフ”実現の一環と考えております。来年も役員一同、健康に配慮しながら精一杯頑張りたいと思います。宜しくお願いします。

年末年始、ご多忙のことと拝察いたしますが、くれぐれも風邪などひかぬよう健康にはご留意いただき、良いお年をお迎え下さい！