

20.管理費の滞納対策

最近のマンション関係のホームページや電子掲示板を拝見すると、管理費等の滞納問題について取り上げられることが多くなったようです。

おそらく昨今の不況が追い討ちし、多くの管理組合も滞納が増加のため、対応を迫られているものと考えられます。

少し前に、竣工後20年以上のある大型マンションの方と話し合う機会がありましたが、ここでは滞納は微々たる住戸しか発生していないことを聞き羨ましく感じたものです。

以前にマンションの購入者は、しっかりとしたローンの返済計画や、管理費等についても家計のことを考えて契約した方が多かったものと考えられます。最近は頭金がなくとも販売会社が借入れの斡旋をしたり、購入者も安易な考えで契約する層が増えたことが滞納に至る大きな要因ではないかと思われます。

特に若い所帯者層は、行楽や欲しいものを買った後にお金が残っていきなく滞納するケースもあるはずです。

数ヶ月前に破産・競売に至ってしまった、ある高年齢者のAさんのことを思い浮かぶことがあります。Aさんは息子さんのマンション購入の保証人になり、息子さんは友人の保証人であったため友人の破産により連鎖的に破産をせざるを得なかったわけです。

相談中の弁護士は「管理費等は支払わなくても良い」とアドバイスしていたようですが、苦しい中からの納入をして退去時には1ヶ月の滞納分が残っただけでした。

全員がAさんのような住戸ばかりなら良いわけですが、滞納者の多くはAさん以外の人がほとんどであるわけです。

スペリア佐屋の管理組合は、滞納者には必要な措置を行うことになっております。

しかし、当初は次のような多くの管理組合で採用されている対応をとっておりました。

- 1ヶ月・・・通知書で再請求を行う。
- 2ヶ月・・・電話により督促を行う。
- 3ヶ月・・・自宅訪問により督促を行う。
- 4ヶ月・・・配達証明付内容郵便で督促を行う。
- 6ヶ月・・・少額訴訟等の措置を講じる。

ところが、どんな督促をしたり自宅訪問しても、毎回「親戚にお金の工面に行く予定だ」を繰り返したり、言い訳を聞く場になりストレスの溜まる効果しかなかったわけであります。

例えば毎月2万円の管理費等は4ヶ月になれば8万円、6ヶ月になれば12万円にもなり、2万円が納入できない住戸に12万円の滞納金が支払えるわけがないことは身をもって体験したわけです。

また、滞納は1?2ヶ月ならよいが6ヶ月は悪いという問題ではなく、管理費等は指定の期日に納入することは当たり前のことであります。

当管理組合の滞納対応は、「管理費等の滞納措置に関する細則」をアップしておりますので省略しますが、細則を決定後も6ヶ月ぐらい広報紙や掲示板で徹底を呼びかけてから実施しました。

滞納に対する主要な措置は、水道の供給停止と氏名等の公表です。

同じライフラインでも、電気、ガス、電話料金を滞納すれば使用停止になりますが、戸建て住宅も何故水道だけは停止されないかが疑問です。

おそらく、水道は地方自治体の公営事業であるため停止の措置を行わず、これらの考え方が

マンションにも影響し「水道停止はいけないという自主規制」を行っているものと考えられます。

たしかに、マンションの敷地の全体のメータまでは自治体が供給しますが、それ以降は管理組合が供給責任を負っているため滞納者への対応について決める権利と責任があるものと考えられます。

バブル不況の折、電力やガスなどの使用料金が下がったり、または横ばいではありますが、水道料だけは右肩上がりになっているのを憂慮してか、政府は外国資本や商社を含めた民間企業に水道管理を委託する方針を決定した模様です。

おそらく、管理組合においても滞納措置として「水道停止はいけないという自主規制」は過去のものになってしまうものと考えられます。

しかし、滞納問題は簡単に解決できることではないと思われます。

理由は、完全委託しては管理会社が厳しい対応はしないものと考えられるからです。管理組合との契約上も、せいぜい督促状や内容証明を発送する程度で、これだけで滞納金が回収できるほど甘いものではなく、管理組合が責任をもって望む必要性があると思います。

滞納問題は管理組合の根源に関わる問題で、活動の実態が問われる案件でもあるからです。