

7.管理費等の滞納と対応について

マンションは団体生活のため色々な決まりがあります。

ペットの問題、ごみの出し方についてルールを守らないと、それなりの注意を受けることになります。

それでは、マンション生活において、いの一に守らなければならないことは何かというと管理費等の納入であります。

区分所有者が共用部分の財産を守るために管理組合をつくり業務を行い、そのための費用が必要で、個々の住戸が納入する管理費で賄っていることはここに書くまでもありません。管理費の納入がなければエレベータも動かさないし、夜中でも真っ暗な廊下を歩かないといけなし水さえ使えません。

ところが、こんな根本的なことが分かっていても管理費等の「滞納者」は発生します。いつそ「誰のおかげでエレベータに乗ることができ、明るい廊下を歩けるのだ！」と怒鳴ってやりたい気持ちにもなりますが、それでは何の解決にもなりません。

入居期間が浅いマンションでも「競売物件」が現れるようになりました。金融公庫関係は6ヶ月以上ローンの支払いが滞ると競売の手続きをするようですが、そこには若干の幅もあるようです。

競売などは、法の力で強制的に住まいを取り上げることになるわけで、当然といえば当然、手荒なことといえばそのようにも解釈できます。

ひと昔前は、不動産を買うには何割かの頭金が必要であったのが、最近はその頭金も融資を受けローンで支払うことが多くなったようです。こうした不動産販売会社の「建てたものはどうしても売れ」が滞納を発生させ、最終的には管理組合に迷惑がかかってしまう原因でもあ

ります。

いくなれば、「マンションを買っていけない人まで売ってしまった」ため、販売業者の尻拭いを管理組合がやっているようなものですが、グチをいっても何の解決にもなりません。

電気代も支払い、行楽にも出かけるが管理費は滞納する、というケースも多いわけですが、お金が余れば管理費を支払う、という気持ちなのではないでしょうか。住民の多くは管理費だけは何かなんでも支払う。という人が多いわけですが、管理費の滞納者を苦々しく思っていることは当然なことでしょう。

長期で滞納する住戸の多くは消費者金融やその他の借金もあり、やがては破産や競売に至るケースもあります。長期滞納する住戸が、いっそ競売にでもなれば落札者が滞納分を支払うこととなりますが、水道代や駐車場の滞納分は支払わない、というケースもあるので注意が必要です。

管理費等の滞納者には「少額訴訟」という方法もありますが、例え勝訴しても取るものがなければこの法律も絵に描いた餅になってしまいます。いっそ、管理組合で競売の手続きをとることも考えられますが、勝訴しても手続きなどの費用が数十万円も必要になれば、少ない滞納額では躊躇せざるを得ません。

これでは、「無いもの勝ち」になってしまい、正直者はバカを見ることとなります。

ところが、諦めるには早いのです。

滞納者にも、競売で入札し入居してくる人にも、少額訴訟で判決を出した裁判官よりも勝るものがあるわけですが、この措置の見解は弁護士も裁判官も分かれるところであると思われませんが、争われたときはその時に対応するとして、私たちは正当な措置と思っています。

電話も、電気も、ガスも2~3ヶ月の滞納があれば供給停止されますが、水道は何故行われぬかということです。確かに、親メーターまでは市町村の水道局や水道組合が供給して

いますが、それ以降は管理組合が供給者となるわけです。したがって、管理費の納入がなければ給水停止の措置をすればよいわけです。

この場合、水道料だけの滞納ではなく、管理費等の滞納全般なのです。水道料は管理組合が一括して水道局に支払いますが、給水ポンプや水槽の管理は一般管理費で賄っており、水槽や給水管が壊れれば修繕積立金で修理するため水道料だけを支払えば給水停止を免れるものではありません。ましてや、管理規約で「管理費等の一括納入」がうたっているため水道料だけを支払うことはできません。

これは事前に弁護士に相談の結果「問題なし」のお墨付きは頂戴していますが、弁護士によっても異なる見解もあるでしょう。

水道停止の措置のほかにも、滞納者の氏名公表も行えばよいでしょう。氏名公表や給水停止の措置を行うと、「生活権とか人権」などともっともらしいことを主張する人もいますが、基本的な義務も果たさずに権利の主張は本末転倒なことです。

滞納問題は滞納者の権利ではなく、真面目に管理費を納入している人たちの考え方を大切にすることが大切だと思います。住民の間に水道停止や氏名公表が「やり過ぎ」とか「不要」の声が大げらげでできないし、「当然」ということなら実施できることはいうまでもありません。

ただし、放っていても住民の声はまとまるものではありません。滞納状況を公表し、水道停止などの意義を半年ぐらいいわたり広報してからでないとなら反対される場合もあるでしょう。

ある管理組合の理事会で、「水道停止は法律に触れるといけないから・・・」などの意見が多く見送りになったと聞いたことがあります。以前に電気代を滞納した家が送電を停止され、ローソクを使っていてボヤになった例がありました。新聞やテレビで大きく報道されましたが、結局、これは違法ではなく電気代の滞納者には電力会社の供給停止は今も行われております。

要する「法に触れるから・・・」ではなく、「そんなことをしてはヤラシイから・・・」が本音でしょう。確かに給水停止措置は勇気のいることですが、最初だけで慣れれば当たり前を実施できることです。後々に争いが生じた時のために、決定した議事録や広報紙は残しておくことも大切です。

また、共用水栓があれば、管理員が勤務する時間内は供給希望があれば対応すれば良いと思います。もちろん、料金は取れないので無料供給です。

滞納により停止してあれば、競売物件の落札者も以前の区分所有者の滞納で停止措置になっても支払わざるを得なわけです。競売物件は事前に管理組合にも通知があり、何が滞納になっているかと問い合わせがあるため、落札者も知らぬ存ぜぬでは済まないはずです。

もうひとつ大切なことは、管理規約がどのようになっているかです。

「管理費等とは」管理費と修繕積立金だけなのか、駐車使用料や水道料まで含まれているのかによって違い、しかも「競売なった人の滞納金も承継人に債権の行使ができる」となっていれば問題は無いはずですが。

最終的には、「法に触れるから・・・」としり込みし滞納金が増えるのか、または、知恵を絞り真面目に納入する多くの住民の意見に答えるのか、の違いではないでしょうか。

法律は所詮人間が作ったもので見解が分かれることは当然ですが、少なくとも管理組合としては自分たちに都合の良い解釈ですすめ、管理組合の権利を大きくすることが大切でしょう。

そして、競売や法定闘争になった場合のことを考え、「管理費等とは何か」を規約上で明確にしておくことです。管理費等は一般管理費と修繕積立金だけなのか、それとも水道料や駐車場料も含まれるのかをはっきりさせておき、たとえ滞納者から訴訟があってもうけて立つぐらの気構えは必要でしょう。

最近、市町村の水道供給者が住戸のメータを検針し請求するようなマンションもあるし、

名古屋市ではどちらでも選択できるようになったようです。供給者側が検針から請求を行えば、水道の滞納があっても管理組合は関係ありませんが、納入と支払いの差額金は管理組合に残らなくなりますので、二重の意味で管理組合のお宝を手放すことはありません。