

Q リストラや、企業の倒産により管理費や修繕積立といった管理費などの滞納が増えてきています。催促もしているのですが、こうした事例に対してどのように対処すればいいのでしょうか？

A 管理組合を運営にあたって管理費の滞納は重要な問題です。こうした滞納の増加は管理組合の円滑な運営に影響を与え、大規模修繕工事の実施にも影響を及ぼすなどマンション全体に関わる問題となってきます。適切な対応をして問題をうまく解決したいですね。

マンション管理を管理組合で自主管理している場合は別として管理会社に委託している場合、管理費等の督促も管理会社に委託しているのが一般的です。管理組合と管理会社の間には、こうした場合の督促について次のような規程を設けています。

- ①管理会社（以下乙という）は、毎月、管理組合（以下甲という）の組合員の管理費等の滞納状況を甲に報告する。
- ②甲の組合員が管理費などを滞納したときは、支払期限〇月の間、電話もしくは自宅訪問、または督促状の方法により、その支払いの督促を行う。
- ③②の方法により督促しても甲の組合員がなお滞納管理費等を支払わないときは乙はその業務を終了する。

<注>

- 1.②の「〇月の間」は大手の管理会社の場合、「6月の間」とされていることが多い。
- 2.この契約条項は、国土交通省が公表している標準管理委託契約書の一部抜粋です。実際の委任契約書の内容は個別にご確認ください。

管理組合が督促を管理会社に委託することが一般的なのは同じマンションの住人相手にお金を督促し、関係を悪化させる原因になることを避けられるという事情もあります。

ただ、6か月間は管理会社に任せておけばいいということではありません。理事会としては3か月以上の滞納者について管理会社の担当者から、督促に対する反応、滞納理由、支払の見通しなどについて説明を受けます。そして、滞納の実態を把握したうえで、今後の対応について協議することがいいでしょう。

滞納の長期化は滞納額が増え、ますます回収が難しくなるので、早い段階での対応が必要となります。

特に、昨年、最高裁で「管理費等支払請求権の時効は5年で消滅する」との判決を出しました。これにより、理事会が法的措置などを取らずに放置すれば、組合員から不作為としての責任を問われる可能性もあります。

滞納者が支払について誠意がない場合には、弁護士やマンション管理士に相談して法的な措置を進めることも考えなくてはなりません。

管理費などの回収のために法的な措置はいろいろありますが訴訟費用が少なく、弁護士に委任しなくてもできるものとして「少額訴訟制度」「支払督促」があります。

これらは、いずれも簡易裁判所が窓口です。

なお、これらの訴訟手続きを理事長が代表して実行するためには、管理規約に「理事会決議により理事長が管理組合を代表して訴訟その他の法的処置を進行することができる」と規程されていない場合には、総会での普通決議を必要とします。その際、「管理組合は滞納者に係る未払い金額について、年利〇%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用ならびに督促、および徴取に関する諸費用を加算して、その組合員に請求することができる」旨の決議しておくのがいいでしょう。



Q ここ数年、賃借人が増え、居住オーナーの負担が増えてきています。なんとか非居住オーナーにも管理組合の活動に参画してもらおう方法はないのでしょうか？

A 東京のある都心区では300棟の分譲マンションのうち12%がワンルームマンション。投資用に購入した人がほとんどのため、年に1度の総会に出席する区分所有者が1~2名いればいいほうで、会場にいるのは管理会社の社員だけということも珍しくないようです。

賃貸化の進行に伴い、さまざまな問題が起きやすいのは、やはりご質問のような小規模マンションです。非居住オーナーも含め、区分所有者がみんなで協力して、マンションの資産価値を高めるようにするためには、いろいろな方策を組み合わせるなければなりません。

まずは、理事会などで取り上げた問題を区分所有者が共有するための「広報活動」が重要です。違法駐車、駐輪、騒音、ペット、ゴミ出しといった居住者間のマナーに関係するトラブルや、管理費の滞納状況、水漏れ事故や修繕工事の必要性など、自分たちのマンションの現状と問題点を、非居住オーナーも含めた区分所有者全員に具体的に伝えることが、意識喚起の第一歩といえるでしょう。

無関心層の意識を高めるためには、アンケートなどを行い、意見を求めることも効果的です。ただし、こうした広報や意見を聞くことは、1回や2回では効果が出ないのが普通ですから、根気強く、繰り返し継続しなければなりません。

また、住民同士の顔が見える行事、例えば防災訓練や祭りなどのイベントを通じてお互いのコミュニケーションをとることもマンションへの愛着を高めるうえで効果があります。こうした行事には非居住オーナー、賃借人といった立場を超えてマンション関係者みんなが参加できるようにしたいものです。

標準管理規約の規定を踏襲しているマンションでは、現に居住しているオーナーでなければ役員になれませんが、現在のマンションの実情にあわせて規約を改正することもできます。非居住オーナーの潜在力を活用して理事会の活性化を図るために、例えば理事定数の3割までは就任できるように管理規約を改定することも考えられます。非居住オーナーの管理組合への協力が期待できない場合には、通信費や管理組合運営協力金な

どの費用負担を求めることができることも管理規約などに盛り込むことも考えられます。

どのマンションでも理事の業務は極めて幅広いため、負担が重くなりがちです。役員報酬を支給したり、理事会を補佐する専門委員会（大規模修繕やペット等）の設置なども、必要に応じて検討することも大切です。管定の人だけ一生懸命頑張っていつかは息切れし、かえって管理組合の活動の障害になってしまうこともあり得ます。マンション管理士などの専門家を活用することも視野に入れ、維持管理のレベルアップを図る方法もあるので考慮してみるのもいいでしょう。

マンションはハードとソフトの両面において計画的で適切なメンテナンスが資産価値を維持向上させる最大のポイント。区分所有者にとっては負担の多い作業ですが「継続は力なり」というように粘り強く活動し、柔軟にさまざまな問題に対応することが快適な住生活につながります。非居住オーナーが多くなったマンションで大切な財産を守るため、みんなの協力を引き出して、より住みやすい環境を作れるように居住オーナーの方々の知恵が求められています。



あなたのマンションも狙われている

マンション 防犯事情

ピッキングという言葉が一般的になるほど住居の侵入犯罪が増加の一途。いまや、侵入犯罪は他人事ではありません。もちろんマンションも例外ではなく、「ガラス割り」を扉前に玄関ドアをドリルで穴を開けサムターン錠を開けてしまう「サムターン目し」、さらには「ピッキング」とマンション侵入の手際はさまざま。さらには鍵のかけ忘れによる侵入も思った以上に多く、多くの被害が出ています。しかし、マンションへの侵入の現状と対処法を住民一人ひとりがしっかり認識すれば被害は未然に防げるはず。マンション防犯事情の今を知ることであなたのマンションを守りましょう。



01 最近の侵入犯罪の手口は巧妙化している

最近の侵入犯罪の傾向としては玄関ドアのサムターン回しが非常に増加。さらに、忍び込んだ部屋をほとんど荒らさずに、目ぼしいもの1つだけを取っていくというものになっています。例えば部屋の中に高価なモノがいくつかあっても全てを盗まずに最も高価なもの1つだけを取り、実行後はキチンと片掃まりをして立ち去っていくのです。こうした空き巣の被害にあった場合、住人がすぐに空き巣の被害にあったことに気付かれません。だいたいが被害後数日経ってから「何だかおかしい」と気付くこととなります。中には被害にあったことさえ気付かずに、犯人が捕まった後に警察から連絡が来て気付くこともあります。空き巣はこうした手口で同じマンション内の数世帯に忍び込むのです。

02 オートロック神話はすでに崩壊している

「うちのマンションはオートロックだから安心」と思っていたら大間違い。すでにマンションのオートロックは防犯上、決して優れたセキュリティとはいえません。プロの空き巣であればオートロックは何の意味も持たないのです。例えば、宅配業者を装ったり、奥門や駐車場などから侵入したり、入居者のあとについて侵入するなど侵入方法はたくさんあるのです。さらに深刻なのがオートロックのマンションだからという道徳から入居者の防犯に対する意識が低いということ。つつい窓を開けっ放しにしたり、郵便物をほったらかしにしたりと犯罪に対する意識が低くなってしまったためスキが多いのです。プロの空き巣にとってはオートロックは意味の無いものだとこのことを認識してください。

03 実際の被害は統計以上に増えている

昨年の統計ではいわゆるサムターン回しはピッキングによる被害件数を若干上回ったという統計が出ています。しかし、先にも述べたように、サムターン回しの犯罪の場合、被害に遭ったにも関わらず、分からないもしくは被害額が小さいので警察に届けないというケースもあり、実際の被害はさらに増えていると考えられます。最近では侵入犯罪に対する入居者の意識も高まっていることから片掃まりを忘れてしまうといった事は非常に少なくなっており、しっかり鍵をかけても被害に遭ってしまうのです。統計に出ない数字を予想するとサムターン回しによる被害は非常に大きなものがあり、こうした鍵に対する対策が犯罪を未然に防ぐポイントだということができるとして、

04 2度、3度被害に遭うこともある

1度被害にあって、しばらくしてからもう一度被害にあってしまう場合、1度目の被害に遭ったときに部屋に置いてあったスペアキーから鍵を複製された可能性があります。サムターン回しやピッキングの形跡もないのに簡単に部屋の中に侵入され被害に遭ってしまう。しかも2度、3度と簡単に侵入されているとなると鍵の複製をまず疑うべきでしょう。プロの空き巣は鍵についての情報を知り尽くしています。スペアキーを紙筒などで取り出し、カチカチを把握してしまえば複製を作ることは難しいことではないのです。もちろん1度入った部屋ならば部屋の中の情報も把握しているので侵入時間も短くなり、ますます空き巣にとっては好都合。1度被害に遭った方は更なる注意が必要です。

05 1人の不注意が多くの被害を生むことに

マンションでの防犯の場合、まずはオートロックを過信しないこと。プロの空き巣なら、暗証番号を切り出すハッキングも比較的簡単に出来てしまいますし、侵入することも難しくはありません。さらに、窓を開け放っている部屋が一つあれば、例えば他の入居者がしっかりと戸締まりしていても一つの部屋を侵入口として他の入居者も被害に遭ってしまう事もあるのです。つまり、ベランダに出てしまえば薄い板1枚で仕切られているだけなので、簡単に隣の部屋への侵入が可能になります。もちろん、部屋が高い階にあるから大丈夫ということもありません。多くの被害者は「まさか…」ということがほとんどなので、重要なのはマンションの場合1人の不注意が多くの被害者を生んでしまうということなのです。

06 防犯を考えたときのポイント

玄関のワンドア・ツーロック、サムターン回し防止対策、ガードプレートの設置などさまざまな対策が考えられますが、鍵対策をしたから安心ということはありません。むしろ鍵対策をしたことによる心のスキが問題になります。防犯対策の最も効果的なのは空き巣の侵入に対して時間をとらせ、侵入をあきらめさせること。プロならば時間さえかければどんな部屋にも侵入可能です。そのため、絶対に侵入出来ないようにするよりも、侵入にこずるようにすることが有効なのです。時間を稼いだ上に、大きな音が鳴るような仕組みがあったらいいの空き巣は侵入をあきらめます。さらにそうした防犯対策をしている住まいであれば「他にも何かあるかも」と侵入をあきらめるのです。