

けいざい+

滞納2400万円 組合苦闘

マンション管理 上

マンションの維持には、管理費や修繕積立金は欠かせない。こうした「費用」の滞納にどう対処すればいいのか――。

神奈川県横須賀市のJR久里浜駅からバスで約10分の小高い丘に、5棟で約700戸の「アイビーヒルズ久里浜」のマンション群が見えた。首都圏への通勤が可能な郊外マンションだ。

地元開発会社が1998年に分譲を始め、その系列会社が管理を担ってきた。だが、2006年に管理の担い手が大手の管理会社に替わったところ、管理費などの滞納が約2400万円もあることが発覚した。ここから、マンション住民でつくる管理組合の苦闘がはじまった。

維持費問題 切り札は競売



管理組合は裁判所の競売を利用して、管理費の滞納を大幅に減らすことができた。神奈川県横須賀市

は、裁判所で不動産を売却する競売の特例措置。「59条競売」と呼ばれる手法だった。

住宅の競売は、住宅ローンの返済が滞ったことを受け、金融機関が債権者として裁判所に申し立てるのが一般的だ。これに比べると、管理費は金額が少なく、管理組合による競売は使いづらい。

しかし、こうした管理費の滞納が、ほかの住民に損害を与える悪質なものと認定されれば、マンションの権利や管理などについて定めた「区分所有法」の59条で競売にかけることが認められている。この手法を使ったのは12年に新たに顧問弁護士になった河住志保

「切り札」となったの「切り札」となったの

護士だった。

ただし、所有者が損害を受けていると訴える必要がある。管理組合ではなく、滞納者と同じマンション棟の所有者が、競売の手続きをしなければならぬ。

一般の人にとって裁判所は縁遠い。心理的なハードルを下げるため、河住弁護士はまず、悪質性の高いとされる4人の滞納者の競売手続きを一度に進めた。総会で管理組合としての方針を説明し、滞納がある棟ごとの総会も開いた。

この時の4人の部屋は、競売で売却された。13年と14年の2人は、競売手続きがはじまると、分割払いに応じたり、親族が代わりに払ったりして解決した。

いまは、①3カ月の滞納までは管理会社が督促する②駐車場を使っている場合、3カ月で使用を禁止③4カ月目からは弁護士が「内容証明郵便」で支払いを求める④1年間待って改善しなければ競売――というルールをつくって対応している。これで滞納者は30

人ほどに減った。滞納残高も計300万から200万円に減った。

管理組合の秋谷精一理事長は「競売はみんなが驚いた。ただ、やはり無理な住宅ローンは滞納を引き起こす。滞納の初めの段階で分割払いなどの対策をとるように促している」と話す。

国土交通省が14年にまとめたマンションについてのアンケートでは、回答した2324（回収率64%）の管理組合の37.0%に3カ月以上の滞納があり、古いマンションほど増える傾向にある。

河住弁護士によると、古いマンションは大規模修繕のための積立金負担が増えるのに、所有者が高齢化して収入が減る傾向があるといる。「マンション住民の高齢化で滞納問題は全国的に深刻化しているはずだ。認知症や孤独死で滞納になる場合も増え、なかには親族と連絡が取れないケースもある」と指摘している。

(松浦新)